

EL EMPLEO Y LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN EUROPA

LA SITUACIÓN EN ESPAÑA



COMISIÓN
DE LAS COMUNIDADES
EUROPEAS

El presente documento ha sido adoptado para el uso interno de los servicios de la Comisión. Se pone a disposición del público, pero no podrá considerarse como una toma de posición de la Comisión.

Una ficha bibliográfica se encuentra al final de este documento.

Luxemburgo: Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas,
1989

ISBN 92-825-9554-4

Nº de catálogo: CB-55-89-601-ES-C

© CECA-CEE-CEEA, Bruselas · Luxemburgo, 1989
Reproducción autorizada, excepto para fines comerciales, con indicación de la
fuente bibliográfica.

Printed in Belgium

EL EMPLEO Y LA REHABILITACION DE

EDIFICIOS EN EUROPA

LA SITUACION EN ESPAÑA

Documento

El contenido de esta publicación no refleja necesariamente las opiniones oficiales de las instituciones de la Comunidad.

Copyright CECA-CEE-CEEA, Bruselas - Luxemburgo, 1989
Reproducción autorizada, excepto para fines comerciales, con indicación de la fuente bibliográfica.

Comisión de Las Comunidades Europeas

EL EMPLEO Y LA REHABILITACION DE EDIFICIOS EN EUROPA

LA SITUACION EN ESPAÑA

EURO-CONSTRUCT
Neuilly-sur-Seine

Documento

Este estudio ha sido financiado por la Comisión de las Comunidades Europeas. La Comisión no se hace responsable de los análisis y propuestas presentadas, que no reflejan necesariamente su opinión.

Advertencia al lector

Este estudio ha sido realizado a finales de 1987. Desde entonces, las tendencias de los mercados han sido más positivas y por ello, sus efectos sobre el empleo han sido, en cierta medida, diferentes a los indicados en el presente informe. Sin embargo, dado el interés de este trabajo para un mejor conocimiento de la actividad de rehabilitación, los servicios de la Comisión ha decidido su publicación como contribución al análisis del sector.

PARTE I : El empleo y la rehabilitación de edificios en Europa -
La situación en Italia y España -
RESUMEN GENERAL

PARTE II : El empleo y la rehabilitación de edificios en España

PARTE III : El empleo y la rehabilitación de viviendas en Europa.
- La situación en Francia, Bélgica, República Federal
de Alemania y Reino Unido -
SINTESIS GENERAL

PARTE I : El empleo y la rehabilitación de edificios en Europa -
La situación en Italia y España
RESUMEN GENERAL

EUROCONSTRUCT
Septiembre 1987

INTRODUCCIÓN

La crisis de la construcción que sufre Europa desde hace ya más de diez años muestra dos fases claramente diferenciadas:

. Durante la segunda mitad de la década de los 70, pudo atenuarse parcialmente el retroceso de la demanda del sector productivo gracias a que resistieron algunos pilares del mercado (viviendas unifamiliares, mantenimiento, ...). Numerosos países adoptaron medidas de ayuda a la vivienda y a los equipamientos colectivos.

Las empresas de la construcción han podido controlar en parte los problemas del empleo modificando la jornada laboral semanal y despidiendo en primer lugar a los trabajadores menos cualificados y en especial a los inmigrantes, numerosos en el sector. Puede considerarse que en la mayoría de los países las empresas han conservado un exceso de personal.

. A partir de 1980, la recesión se agravó y se radicalizó la evolución del mercado de la construcción.

Todos los países europeos han reducido su contribución financiera a la construcción a causa de una austeridad presupuestaria cada vez mayor y de la obligación de hacer frente a otros gastos (Seguridad Social, empleo, reestructuración, ...).

Las medidas de ayuda a la construcción han sido las primeras afectadas, en especial con la disminución de las ayudas a las viviendas sociales.

La fuerte alza de los tipos de interés ha hecho insolvente la demanda privada, tanto la de vivienda por parte de las familias como la de oficinas por parte de las empresas. El fenómeno se ha acentuado por la desaceleración incluso la inflexión, de los grandes programas (energía, transportes).

Frente a este endurecimiento del mercado, las empresas no han sido capaces de proseguir con su política precedente.

Entre 1980 y 1985, el volumen del mercado europeo de la construcción disminuyó en un 12%, pero el empleo del sector ha sufrido reducciones mucho más importantes.

En Francia, por ejemplo, más de 300.000 personas dejaron de formar parte de la mano de obra del sector entre 1980 y 1985.

. En cualquier caso, en todos los países europeos se observa un punto en común: un desplazamiento de la demanda hacia la rehabilitación y en detrimento de la nueva construcción.

En 1986 en el conjunto de los doce Estados miembros de la Comunidad Europea, un 45 % de la actividad total de la construcción correspondía a mejoras y mantenimiento, ya sea un 44 % en Alemania Federal, casi un 50 % en Francia y un 54 % en el Reino Unido.

El mercado total de la rehabilitación representaba en 1986 aproximadamente 130 mil millones de ecu en toda la Comunidad.

A medio plazo, parecen concordar las previsiones elaboradas para cada uno de los Estados miembros: seguirá disminuyendo la construcción nueva o sólo aumentará imperceptiblemente, mientras que seguirán aumentando con regularidad las reformas-mantenimiento.

Las diferencias de unos países a otros se explican principalmente por la evolución de la vivienda nueva (negativa en Alemania Federal e Italia, ligeramente positiva en Francia).

Por tanto, no debe esperarse a nivel europeo que el mercado de la construcción evolucione al ritmo de la economía en su conjunto. La importancia de la construcción en la actividad global disminuirá todavía más.

Frente a esta atonía del mercado de la construcción en Europa, ¿debe esperarse que se mantenga la mano de obra actual o bien nuevas pérdidas de empleo?

La privatización de la demanda, la hegemonía de los criterios financieros cada vez más evidente, la competencia acrecentada de las empresas hablan a favor de una búsqueda incesante de nuevas posibilidades de productividad. En conjunto, el empleo en la construcción evolucionará por debajo de la producción.

El avance experimentado por el mercado en algunos países, muy débil, será insuficiente para mantener la mano de obra actual.

Sin embargo, el problema del empleo es todavía más grave. En teoría, el desplazamiento del mercado de la nueva construcción hacia la rehabilitación exige simplemente transferir la mano de obra de la construcción nueva hacia la mejora y mantenimiento, pero en realidad, no es una cuestión simplemente de aritmética.

La posibilidad de llevar a cabo esta sustitución y por tanto la esperanza de mantener en su conjunto los empleos en la construcción dependen de tres factores:

. La mano de obra necesaria para los trabajos de rehabilitación, generalmente más elevada que en nuevas obras, podría sin embargo descender gracias a la innovación tecnológica y a la mejora de la productividad.

. La política de las constructoras frente a un mercado potencial de la rehabilitación, una parte del cual escapa a su alcance debido al trabajo negro y al bricolaje.

. La política de formación que se ponga en marcha para permitir el paso de los oficios de la construcción nueva a los oficios de rehabilitación.

Consciente de lo que está en juego, la Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales y Educación de la Comisión de las Comunidades Europeas inició una reflexión sobre estos temas para definir con más exactitud sus posibilidades de acción y de ayuda a nivel europeo.

Encargó a EUROCONSTRUCT un programa de estudios que analice la situación y las perspectivas a medio plazo del empleo relacionado con la rehabilitación en los distintos Estados miembros.

En octubre de 1985, se envió a la Comisión el primer informe, exclusivamente sobre rehabilitación de la vivienda en Alemania Federal, Bélgica, Francia y el Reino Unido.

El presente documento es la segunda fase del programa de trabajo encargado a EUROCONSTRUCT.

Es un análisis sobre Italia y España y se ha ampliado el campo de estudio al conjunto de la rehabilitación de la vivienda.

I - LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS EN ITALIA Y ESPAÑA EN 1986

El mercado italiano de la construcción dobla en importancia al mercado español. En 1986, puede evaluarse el primero en 64.000 millones de ecu y el segundo en 34.000 millones de ecu.

Las proporciones son muy similares en lo que se refiere a la construcción de edificios, es decir excluyendo las obras públicas: el mercado italiano supone 56.000 millones de ecu y da trabajo a 1.462.000 personas mientras que el mercado español representa 22.000 millones de ecu y emplea a 762.500 personas.

Esta similitud desaparece por completo si se analiza la estructura del mercado y de los puestos de trabajo en ambos países. Los cuadros siguientes muestran las sensibles diferencias entre la economía italiana y la española.

La actividad de la construcción en Italia se reparte por igual entre la construcción nueva y la mejora y mantenimiento del parque. El sector vivienda domina claramente con casi un 65 % del mercado total. En el sector de edificios no residenciales la rehabilitación supera actualmente en importancia a la construcción nueva.

Debido al tamaño de las empresas en los distintos niveles de productividad, la estructura de los efectivos es más favorable a la rehabilitación.

Puede estimarse en un 55 % la proporción de puestos de trabajo en la construcción dedicada en 1986 a la mejora y mantenimiento del parque (34 % vivienda y 21 % edificios no residenciales). Para un mismo volumen de obra, la rehabilitación necesita un número de puestos de trabajo 1,21 veces superior a la construcción nueva, independientemente de que se trate de viviendas o de edificios no residenciales.

. Si bien Italia, a este respecto está muy cercana a Francia, Alemania Federal y el Reino Unido, no ocurre lo mismo con España, donde la nueva construcción es abrumadoramente mayoritaria (82 %). La rehabilitación representa únicamente una cuarta parte de la actividad total en la vivienda y apenas una décima parte de las obras realizadas en el sector no residencial.

En España, las diferencias de productividad entre las pequeñas empresas dedicadas al mantenimiento y las grandes empresas especializadas en nueva construcción son enormes.

Para un mismo volumen de obra, un empleo en la nueva construcción supone 1,88 puestos de trabajo en la rehabilitación. La diferencia es todavía mayor en la vivienda (2,05) que en el sector no residencial (1,45).

Hay que reconocer también la relativa incapacidad de las pequeñas empresas españolas para modernizarse y utilizar tecnologías más productivas.

La estructura del mercado de la construcción prueba asimismo que España sigue siendo, en comparación a los demás Estados miembros, un país relativamente joven en cuanto a su desarrollo económico. Las necesidades cuantitativas son importantes (200.000 viviendas nuevas, industria, sector terciario) y la nueva construcción sale beneficiada.

La rehabilitación sólo está empezando a ser reconocida como una actividad en sí misma.

ITALIA

	Producción		Equivalente en empleos		Elasticidad
	Valor (1)	%	Miles	%	
<u>Vivienda</u>	16 500	64,6	940	64,3	0,995
Nueva	8 600	33,7	445	30,4	0,900
Mantenimiento....	7 900	30,9	495	33,9	1,097
<u>No residencial</u>	9 040	35,4	522	35,7	1,009
Nueva	4 055	15,9	210	14,4	0,906
Mantenimiento	4 985	19,5	312	21,3	1,092
<u>Total construcción</u>	25 540	100	1 462	100	1,000
Nuevo	12 655	49,6	655	44,8	0,903
Mantenimiento	12 885	50,4	807	55,2	1,095

(1) Miles de millones de Liras 1980

ESPAÑA 1986

	Producción		Equivalente en empleos		Elasticidad
	Valor (1)	%	Miles	%	
Vivienda	1 499	49,4	408,5	53,6	1,085
Nueva	1 096	36,1	232,5	30,5	0,845
Mantenimiento ...	403	13,3	176,0	23,1	1,737
No residencial	1 533	50,6	354,0	46,4	0,917
Nueva	1 404	46,3	311,9	40,9	0,883
Mantenimiento	129	4,3	42,1	5,5	1,279
Total construcción...	3 032	100	762,5	100	1,000
Nuevo	2 500	82,4	544,4	71,4	0,867
Mantenimiento ...	532	17,6	218,1	28,6	1,625

(1) Miles de millones de pesetas corrientes

II - PERSPECTIVAS DEL MERCADO Y DEL EMPLEO A MEDIO PLAZO

Las previsiones realizadas para las consecuencias sobre el empleo, de aquí a 1990 difieren claramente entre Italia y España.

. En Italia, un aumento casi imperceptible del mercado (1,3 % anual como media) conlleva un aumento muy modesto de la mano de obra debido a que se busca una mayor productividad.

Si bien las perspectivas todavía son bastante favorables en el sector no residencial, el descenso de nuevas obras de viviendas parece inevitable. En conjunto, el motor fundamental de la demanda será la rehabilitación.

La productividad deberá aumentar aproximadamente 0,7 % anualmente en las nuevas obras y un 1,2 % anualmente en rehabilitación.

En lo que se refiere a viviendas, la mano de obra se podrá estabilizar casi en su totalidad gracias a que aproximadamente 40.000 personas sustituirán su antigua vivienda por una nueva. El sector no residencial será un creador neto de puestos de trabajo sobre todo gracias a la rehabilitación.

Las perspectivas del mercado español son más favorables. La estabilización del nivel de producción en obras nuevas y un desarrollo sostenido de la rehabilitación (10 % anual) producirán un aumento anual en volumen del 2 %. El sector de nueva vivienda podría acusar un ligero retroceso pero el sector de edificios no residenciales seguirá siendo bastante dinámico. La integración de España en la Comunidad Europea favorece la demanda de locales industriales y oficinas sin contar con el desarrollo turístico y la influencia de los Juegos Olímpicos de Barcelona de 1992.

El nivel de productividad no variará globalmente. Únicamente las grandes empresas, especialmente las de Obras Públicas tendrán un aumento de productividad gracias a nuevas obras. Por otra parte, el desarrollo del mercado de la rehabilitación, la modernización que experimentan las PYME españolas y el uso de tecnologías más especializadas deberán producir un aumento importante de productividad en el sector de la mejora y mantenimiento.

En conjunto, el empleo aumentará al ritmo del mercado de la construcción, es decir un 2 % al año. Entre 1986 y 1990 la mano de obra contará con aproximadamente 65.000 personas más, 40.000 en la nueva construcción y 25.000 en la rehabilitación.

ITALIA

	Producción		Empleo		
	Evolución en % del índice de crecimiento medio anual 1986-1990	Estructura del mercado en 1990 %	Evolución en % del índice de crecimiento medio anual 1986-1990	Nivel del empleo en 1990 (miles)	Estructura del empleo %
<u>Vivienda</u>	0,7	63,2	0	939,4	63,0
Nueva	- 1,5	30,1	- 2,2	407,4	27,3
Mantenimiento	3,0	33,1	1,8	532,0	35,7
<u>No residencial</u>	2,3	36,8	1,4	550,8	37,0
Nuevo	1,8	16,2	1,0	218,3	14,7
Mantenimiento	2,7	20,6	1,6	332,5	22,3
<u>Total construcción</u>	1,3	100,0	0,5	1 490,2	100,0
Nuevo	- 0,4	46,3	- 1,1	625,7	42,0
Mantenimiento	2,9	53,7	1,7	864,5	58,0

Balance global del empleo entre 1986 y 1990

En unidades

	Nuevo	Mantenimiento	Total
Vivienda	- 37 600	+ 37 000	- 600
No residencial	+ 8 250	+ 20 650	+ 28 900
Total construcción.....	- 29 350	+ 57 650	+ 28 300

ESPAÑA

	Producción		Empleo		
	Evolución en % del índice de crecimiento medio anual 1986-1990	Estructura del mercado en 1990 %	Evolución en % del índice de crecimiento medio anual 1986-1990	Nivel del empleo en 1990 (miles)	Estructura del empleo %
<u>Vivienda</u>	2,3	48,0	2,1	443,4	53,6
Nueva	- 0,5	31,3	1,5	246,8	29,8
Mantenimiento	10,0	16,7	2,8	196,6	23,8
<u>No residencial</u>	1,8	52,0	2,0	383,5	46,4
Nuevo	1,0	45,7	1,9	336,8	40,7
Mantenimiento	10,5	6,3	2,6	46,7	5,7
<u>Total construcción</u>	2,0	100,0	2,0	826,9	100,0
Nuevo	0,3	77,0	1,8	583,6	70,5
Mantenimiento	10,1	23,0	2,8	243,3	29,5

Balance global del empleo entre 1986 y 1990

	En unidades		
	Nuevo	Mantenimiento	Total
Vivienda	+ 14 400	+ 20 600	+ 35 000
No residencial	24 900	+ 4 600	+ 29 500
Total construcción.....	39 300	+ 25 200	+ 64 500

III - ASPECTOS CUALITATIVOS

Un 67 % de las empresas de la construcción en España tienen menos de 6 empleados. Estas empresas representan el 18 % del empleo total y el 12 % de la producción del sector y compensan un equipamiento insuficiente mediante la mano de obra. Las empresas españolas, demasiado pequeñas y escasamente especializadas, deberán agruparse irremediabilmente para afrontar su modernización.

En Italia, la innovación tecnológica está suficientemente difundida pero las pequeñas empresas no están convenientemente preparadas. Actualmente, la terciarización de las empresas (especialmente las actividades comerciales) y la informatización son los dos ejes estratégicos fundamentales de las empresas italianas.

En los dos países del estudio, una parte importante del mercado potencial escapa a las empresas debido al trabajo negro y al bricolaje. En España, en el sector vivienda, se estima que la tercera parte de los trabajos de rehabilitación no están realizados por profesionales (14 % trabajo negro y 19 % bricolaje).

No parece probable que se pueda luchar contra el trabajo negro en estos dos países teniendo en cuenta su carácter prácticamente endémico.

Las innovaciones tecnológicas específicas de la rehabilitación favorecerán un aumento de productividad importante, 1,2 % anual en Italia, pero un 7 % anual en España debido al retraso de la difusión.

La discusión sobre el perfil de los oficios de la rehabilitación lleva siempre a la misma paradoja: no puede coincidir en la misma persona el obrero polivalente técnica y comercialmente y el especialista altamente cualificado, experto en nuevas tecnologías y capaz de una gran productividad.

Pero en los dos casos se plantea un problema de formación. Tanto a las empresas italianas como a sus homólogas españolas les resulta difícil encontrar mano de obra cualificada.

En Italia, deberán pasar de los oficios de la construcción nueva a los de rehabilitación unas 30.000 personas. En España, habrá que formar unos 25.000 obreros en técnicas de mejora y mantenimiento.

En ambos casos, nuestras ambiciones responden a la necesidad. Una formación insuficiente traería graves consecuencias: Italia no podría esperar compensar el descenso de la nueva vivienda sólo con la actividad en el parque existente y España no podría hacer frente a las necesidades de renovación de su parque inmobiliario.

CONCLUSIÓN

Tanto en Italia como en España el mercado de la rehabilitación ofrece oportunidades considerables. El empleo del sector puede aprovecharlas si se cumplen ciertas condiciones:

- una política activa de formación de la mano de obra técnica y comercialmente;
- una estrategia de oferta por parte de las empresas para conservar su parcela de mercado potencial;
- una coordinación entre las empresas para asegurar su modernización, especialmente en España mediante agrupamientos;
- difusión de tecnologías innovadoras.

Las autoridades públicas deberán ayudar a las empresas si quieren que se realicen sus objetivos en lo que respecta a la renovación urbana. En este aspecto, pueden ayudar a la formación concediendo exenciones de la seguridad social a las empresas al contratar a jóvenes que consiguen su primer empleo.

La Comisión de las Comunidades Europeas puede coordinar las medidas nacionales en varios campos:

- la armonización de las estadísticas de empleo y de formación para un seguimiento eficaz de las políticas que se llevan a cabo;
- medidas de información sobre tecnologías, normativa y medios de formación;

- armonización de las legislaciones fiscales (tipos de IVA, deducciones específicas para obras de mejora y mantenimiento, lucha contra la economía sumergida);
- armonización de los niveles de cualificación, necesaria para la seriedad de la profesión.

La plena realización del gran mercado interior europeo para 1992 será quizá el mejor modo de dinamizar el sector de la rehabilitación y de fomentar el empleo y la cualificación en la construcción, potenciando la competencia y desarrollando los intercambios dentro de la Europa de los Doce.

PARTE II : El empleo y la rehabilitación de edificios en
España

CEPREDE
Septiembre 1987

SUMARIO

- INTRODUCCION

I - APROXIMACION CUANTITATIVA DE LA ACTIVIDAD DEL EMPLEO EN
EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION Y EN LA REHABILITACION

II - LAS PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA REHABILITACION A MEDIO
PLAZO: LAS CONSECUENCIAS EN EL EMPLEO Y LA PRODUCCION.

I - PRIMERA PARTE

APROXIMACION CUANTITATIVA DE LA ACTIVIDAD Y DEL EMPLEO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION Y EN LA REHABILITACION.

1. - EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION Y DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA. DATOS MACROECONOMICOS:
2. - UN NUEVO SUBSECTOR: LA REHABILITACION DE VIVIENDAS.
- 3.- EL EMPLEO EN EL SECTOR CONSTRUCTOR. LA ESPECIALIZACION DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.
 - 3.1 - LA ESTRUCTURA DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.
 - 3.2 - EL EMPLEO DE LAS EMPRESAS Y EL EMPLEO DE LOS DIFERENTES SUBSECTORES.
 - 3.3 - LA ESPECIALIZACION DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.
4. - UNA ESTIMACION DEL EMPLEO EN LA REHABILITACION. VALORACION DE LA PRODUCCION EN REHABILITACION.
 - 4.1 - ESTIMACION DEL EMPLEO EN REHABILITACION.
 - 4.2 - VALORACION DE LA PRODUCCION EN REHABILITACION EN 1986.
5. - ANALISIS DEL MERCADO DE REHABILITACION.
 - 5.1 - LA OFERTA: LA PRODUCCION Y LAS EMPRESAS
 - 5.2 - LA DEMANDA: LOS GASTOS FAMILIARES.
6. - CONCLUSIONES SOBRE LA REHABILITACION EN EL MOMENTO ACTUAL.

II. SEGUNDA PARTE

LAS PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA REHABILITACION A MEDIO PLAZO:
CONSECUENCIAS EN EL EMPLEO Y LA PRODUCCION.

7. - PREVISIONES DEL EMPLEO Y DE LA PRODUCCION EN CONSTRUCCION Y
REHABILITACION EN 1990.

7.1 - HIPOTESIS UTILIZADAS EN LA PREVISION PARA 1990.

7.2 - CALCULO Y ANALISIS DE LAS PREVISIONES DEL EMPLEO Y DE
PRODUCCION DE CONSTRUCCION Y REHABILITACION EN 1990.

7.3 - LAS TENDENCIAS SOCIOECONOMICAS DEL MERCADO DE
REHABILITACION.

7.4 - LA ESTRATEGIA DE LAS EMPRESAS ANTE ESTE NUEVO FENOMENO DE
LA REHABILITACION.

8. - CONCLUSIONES DE LA SEGUNDA PARTE.

INTRODUCCION

Desde 1973, el sector de la construcción ha padecido la crisis general con elevada intensidad. Frente a moderados crecimientos reales en la actividad general de la economía, la actividad en construcción presentó tasas reales negativas desde 1975 con alguna excepción puntual. En los 80 según la nueva Contabilidad Nacional base 1980, descendió en 1981. 1983 y muy intensamente en 1984 (-4,7%), pero a partir de 1985 inició su recuperación, estimándose para 1986 un crecimiento real del sector del 6%.

La crisis del sector constructor ha afectado al nivel de empleo del sector mostrando el nivel de ocupación una tendencia continuamente decreciente, pero en 1986 ha presentado tasa creciente del 7,5%.

Al mismo tiempo ha comenzado a tener auge el fenómeno de la rehabilitación de edificios y viviendas. Según los datos existentes de rehabilitación de viviendas financiadas durante el plan vigente de viviendas (1984-87), el número de viviendas rehabilitadas se duplicó en 1985 y volvió a duplicarse en 1986.

Al ser el fenómeno de la rehabilitación nuevo y con tendencia muy creciente, se ha planteado como objetivo de este estudio el análisis de este nuevo subsector de la construcción en el momento actual (1986) y las expectativas a medio plazo fijadas para 1990

El interés de la Administración española ha sido creciente. Comenzó con un concepto de rehabilitación del patrimonio de forma integral desde 1980 y ha sido incluido con características específicas en el Plan Cuatrienal de Viviendas (1984-1987) aunque con unas previsiones muy tímidas de rehabilitación de 20.000 viviendas anuales que se han visto superadas en 1985 y 1986.

Este mismo interés hace que la administración haya comenzado a recoger y publicar la información estadística sobre el sector, que hasta ahora era muy escasa. Se utilizan además, informaciones de tipo cualitativo, así como opiniones de expertos que han participado en Seminarios sobre el tema de la rehabilitación.

Por estos motivos, el análisis específico del subsector de la rehabilitación realizado en este estudio es producto de las estimaciones realizadas a partir de la información disponible (estadística, financiera, etc.) y de las tendencias observadas y analizadas por los expertos del tema. Estas estimaciones están enmarcadas dentro del conjunto del sector constructor.

En la primera parte del estudio se analiza el sector constructor y el subsector de la rehabilitación en profundidad, tratando de investigar el comportamiento estructural del mismo, tanto en el empleo como en las empresas y en el producto final.

En la segunda parte, partiendo de las previsiones elaboradas por CEPREDE para el sector constructor en el conjunto, se realizan las previsiones para el sector específico de rehabilitación en lo referente a la evolución previsible del empleo y del valor de producción en el horizonte de 1990.

I. PRIMERA PARTE

APROXIMACION CUANTITATIVA DE LA ACTIVIDAD Y DEL EMPLEO
EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION Y LA REHABILITACION

1.- EL SECTOR DE LA CONSTRUCCION Y DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA. DATOS
MACROECONOMICOS

Durante los años 70, el sector de la construcción en España conoció unos años de auge que culminaron con un máximo histórico en 1974. Durante el periodo 1970-1974 el valor añadido del sector aumentó en tasa acumulativa anual del 5.5% en términos reales con crecimiento del empleo del 3.9% acumulativo anual.

A partir de 1974, comienza el deterioro del sector que inmerso en la crisis general se ve muy afectado por el estancamiento sufrido por las rentas de familias y por tanto, su capacidad de ahorro y de financiación para la adquisición de viviendas. En el periodo 1975-1980 el valor añadido generado por el sector disminuye a tasa acumulativa anual del 3.8% con pérdida en el empleo del 4.0% anual. Como punto de comparación el total del PIB en España aumentó en el mismo período a tasa acumulativa anual del 2.4%, lo que indica un nivel de deterioro superior en el sector constructor que en el resto de los sectores productivos.

En fechas más recientes, el sector constructor en España ha presentado resultados fluctuantes en los diferentes años ochenta. Los nuevos datos de Contabilidad Nacional reflejan para el conjunto del período un menor crecimiento del sector constructor (tasa acumulativa anual del 0.9%), que el crecimiento del conjunto del PIB, que crece a tasa acumulativa anual del 1.6% en este período en pesetas constantes.

DATOS MACROECONOMICOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

	(Millones de Pts. constantes de 1980)		% de variación		% de la construcción sobre PIB
	P.I.B.	CONSTRUCCION	P.I.B.	CONSTRUCCION	
1.980	15.209.116	1.283.703	-	-	8,4
1.981	15.171.337	1.281.080	-0,3	-0.2	8,4
1.982	15.355.906	1.315.320	1,2	2,7	8,6
1.983	15.633.151	1.316.624	1,8	0,1	8,4
1.984	15.925.015	1.254.195	1,9	-4,7	7,9
1.985	16.282.096	1.276.771	2,2	1,8	7,8
1.986	16.768.000	1.353.000	3,0	6,0	8,1

Fuente: I.N.E. (Contabilidad Nacional de España. Base 1980)

Como queda reflejado en el Cuadro N° 1, el sector constructor significa algo más del 8% del total de la actividad productiva del país medida en términos del P.I.B. Por otra parte, presenta peores resultados en los años 1981 y 1984 con tasas negativas del 0.2% y 4.7% respectivamente. Por el contrario, el sector constructor ha obtenido unos resultados muy favorables en 1986, presentando crecimiento del 6.0% en términos reales, acorde con la recuperación de las rentas (salariales y no salariales) obtenidas por las familias en dicho año 1986.

Siendo la construcción en general un bien de inversión, se hace necesario tener en cuenta la atonía experimentada por la inversión en general (Formación Bruta de Capital) y poner en relación los datos del sector con los del conjunto de la inversión.

Los datos macroeconómicos del Cuadro N° 2 nos informan de la evolución del sector de la construcción en los últimos años, presentando crecimientos fluctuantes de la inversión en construcción. Dicha inversión, creció en términos monetarios, en el período 1980-1986 a tasa anual acumulativa del 9.5%, tasa que al tomar en consideración el crecimiento de los precios en este período 11,4%, se convierte en tasa negativa para la inversión real en construcción.

Aunque una de las causas que pueden explicar estos malos resultados es la general atonía experimentada para el conjunto de la inversión en estos años, los indicadores calculados en el cuadro n° 3 nos reflejan una paulatina pérdida de la importancia relativa de la inversión en construcción tanto en relación al PIB como en relación al total de Formación Bruta de Capital.

El conjunto de participación de la inversión en construcción sobre el PIB ha descendido desde un 14.07% en 1980 al 11,86% en 1986 y el coeficiente de participación de la inversión en construcción sobre el total de inversión (F.B.C.F.), a pesar de ser muy elevado, ha pasado de ser el 63,52 % en 1980, al 59,94% en 1986.

DATOS MACROECONOMICOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

CUADRO Nº 2

	VALOR DE PRODUCCION		V.A.B.		INVERSION CONSTRUCCION		INVERSION VIVIENDA	
	Millones de Ptas.	% Δ	Millones de Ptas.	% Δ	Millones de Ptas.	% Δ	Millones de Ptas.	% Δ
1.980	2.443.365	-	1.283.703	-	2.139.598	-	853.699	-
1.981	2.724.352	11.5	1.328.633	3.5	2.347.139	9.7	915.384	7.2
1.982	3.070.345	12.7	1.527.928	15.0	2.631.143	12.1	1.010.584	10.4
1.983	3.346.676	9.0	1.631.673	6.8	2.876.915	9.3	1.082.335	7.1
1.984 (1)	3.493.930	4.4	1.709.993	4.8	2.978.953	3.5	1.111.558	2.7
1.985 (1)	3.822.359	9.4	1.886.122	10.3	3.282.806	10.2	1.213.821	9.2
1.986 (1)	4.154.514	8.7	2.199.000	16.6	3.796.400(1)	15.6	1.341.273	10.5

Fuente: I.N.E. (Contabilidad Nacional de España. Base 1980)

(1) Estimación propia.

INDICADORES RELATIVOS AL SECTOR CONSTRUCTOR

CUADRO Nº 3

	<u>% Inversión Construcción/ P.I.B.</u>	<u>% Inversión Vivienda/ P.I.B.</u>	<u>% Inversión Construcción/ F.B.C.F.</u>	<u>% Inversión Vivienda/ F.B.C.F.</u>
1.980	14.07	5.61	63.52	25.35
1.981	13.82	5.39	63.49	24.76
1.982	13.45	5.16	63.08	24.23
1.983	12.94	4.87	62.89	23.66
1.984	11.86	4.42	62.55	23.34
1.985	11.75	4.35	61.52	22.75
1.986	11.86	4.19	59.94	21.18

Fuente: Elaboración propia.

Estos dos indicadores son significativos del deterioro relativo de la parte de los recursos del país dedicados a la creación de infraestructuras e equipamientos sociales, a pesar de la deficiencia e insuficiencia de nuestro equipamiento en relación con la existente en otros países europeos.

Dentro del conjunto del sector constructor, los tres diferentes subsectores han experimentado diferentes comportamientos:

Comparando la evolución del valor de la construcción en pesetas corrientes en el período 1980-1986, mientras que el subsector vivienda ha aumentado su producción en tasa acumulativa anual del 7.43% y la construcción de otros edificios no residenciales a tasa del 7,98%, ambas son inferiores a la del conjunto del sector (9,25%), el subsector de Obra civil creció a tasa acumulativa anual del 14.4 %, muy superior a la del conjunto del sector. Esta evolución ha hecho que su importancia relativa haya aumentado considerablemente dentro del conjunto. En el Cuadro n° 4 puede verse claramente esta evolución. El subsector de la vivienda que en 1980 era el 39,9 % del total de la construcción, disminuyó en importancia hasta ser el 35,6% del total en 1985, aunque en 1986 parece haber recuperado algo su importancia dentro del conjunto. La mismo sucede con el subsector de construcción en otros edificios no residenciales que pasa de significar el 39,6% en 1980 al 36,9% en 1986. Por el contrario, como antes mencionamos, el subsector de obra civil aumenta en su importancia relativa desde significar un 20,5% en 1980. a un 27% en 1986.

DATOS MACROECONOMICOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION

	VALOR DE CONSTRUCCION (Miles millones Ptas.)				ESTRUCTURA (%)		
	TOTAL	VIVIENDA	OTROS EDIFICIOS	OBRA CIVIL	VIVIENDA	OTROS EDIFICIOS	OBRA CIVIL
1.980	2.443	975	967	501	39.9	39.6	20.5
1.981	2.724	1.062	1.049	613	39.0	38.5	22.5
1.982	3.070	1.136	1.148	786	37.0	37.4	25.6
1.983	3.347	1.202	1.208	937	35.9	36.1	28.0
1.984	3.494	1.244	1.282	968	35.6	36.7	27.7
1.985	3.822	1.360	1.422	1.040	35.6	37.2	27.2
1.986	4.155	1.499	1.533	1.123	36.1	36.9	27.0

Fuente: Elaboración propia.

Analizando más detalladamente el subsector de la vivienda, que es el que más nos interesa, en el Cuadro N°3 puede observarse la importancia de la inversión en vivienda dentro del cómputo de la actividad económica y de la demanda de inversión. Así, la participación de la inversión en vivienda en el PIB pasó de ser el 5,6% en 1980 al 4,2%, dato que si bien refleja la tendencia decreciente, muestra una cuota de participación considerable que hace pensar en la importancia que tiene este sector para el conjunto de la economía. Por otra parte, la cuota de inversión en vivienda dentro del conjunto de la demanda de inversión pasó de ser del 25,35% en 1980 al 21,18% en 1986. El impacto de la crisis general ha sido importante para el sector de la vivienda tanto como sector productivo afectado de la situación de las empresas, como desde el punto de vista del sector de la demanda afectado de la evolución de las rentas de las familias.

La importancia relativa que el sector tiene para el conjunto de la actividad económica ha hecho que la Administración, consciente de los problemas por los que atravesaba el sector haya puesto en marcha sucesivos planes de viviendas.

En primer lugar, apareció el Plan Trienal 1981-1983, con el objetivo de construir 571.000 viviendas distribuidas como se puede ver entre los tres años del plan y que comparadas con las 132.000 construidas en 1980 supusieron un crecimiento importante. No obstante, este Plan adolecía del defecto de no contemplar el conjunto de la construcción de viviendas, ya que no se ocupaba de las viviendas construidas por iniciativa libre. Tampoco tomaba todavía en consideración la rehabilitación de viviendas.

CUADRO N° 5

PLAN TRIENAL DE VIVIENDA 1981-1983

	N° de viviendas (Miles)			
	<u>1.981</u>	<u>1.982</u>	<u>1.983</u>	<u>TOTAL</u>
Promoción Pública	30	30	30	90
P. Privada-Crédito O.	48	48	48	144
P. Privada-Cajas de A.	65	74	75	214
P. Privada-Banca	<u>38</u>	<u>43</u>	<u>42</u>	<u>123</u>
TOTAL	181	195	195	571

Aunque los recursos financieros se calculaban para la concesión de préstamos hasta el 70% del valor de la vivienda, como los precios iniciales se veían corregidos al alza hasta 1,2 veces el módulo, el préstamo real venía a cubrir un 58,3% del precio de venta. Dicho préstamo tenía condiciones de hasta 15 años al 14% de interés, con bonificación de tres puntos con cargo a los fondos públicos.

En conjunto el Plan 1981-1983 fué bien acogido pero criticado por su carácter exclusivamente financiero dejando de lado importantes problemas estructurales como los derivados de la especulación del suelo y el rápido crecimiento de los costes.

En relación con estas carencias del Plan anterior y queriendo considerar las necesidades de viviendas, se puso en marcha un nuevo Plan Cuatrienal 1984-1987. Este nuevo Plan se planteó con objetivos más ambiciosos que el anterior. Dichos objetivos fueron los siguientes:

Cubrir las necesidades globales de vivienda la población, fijando un programa de actuación a medio plazo y asegurando los aportes económicos y financieros del sector público y del sector privado, para el cumplimiento de este programa.

Regular las ayudas económicas para la financiación y disfrute de las viviendas.

Organizar la gestión administrativa de las ayudas a promotores, adquirentes y usuarios de las viviendas.

Asegurar unos niveles adecuados de actividad al sector de la construcción de viviendas dentro de la actividad económica general.

Los objetivos concretos en aquellos globales se estructuran en cuatro grandes apartados:

En relación con la demanda:

Disminución del esfuerzo de adquisición:

Mejora del sistema de subvenciones.

Mejora del sistema de préstamos (aumento de su cuantía; diversificación y disminución de los tipos de interés; alargamiento del plazo de amortización, con cuotas crecientes).

Diversificación del destino de las ayudas, con alternativas a la compra de vivienda nueva (rehabilitación, arrendamiento, autoconstrucción).

Disminución de la edificación protegida, buscando alternativas a la adquisición de vivienda de nueva construcción:

Fomento de la rehabilitación.

Fomento de la tenencia en alquiler.

Legalización y apoyo a la autoconstrucción (construcción de las viviendas por sus propios usuarios).

Comprobación de la necesidad de ayudas (mediante la presentación de la declaración de la renta).

En relación con la oferta:

Fomento de ofertas especiales:

Promociones sin ánimo de lucro.

Incentivación promoción para alquiler.

Potenciación de una edificación de menor densidad (hasta tres plantas).

Crear el marco para la autoconstrucción.

Fomento general de la promoción:

Aumento de la proporción de los préstamos anticipados al promotor.

Mayor seguridad en la determinación de la cuantía de los préstamos.

Atención al período transitorio de uno a otro Plan.

En relación con los precios:

Certeza en la fijación de los precios máximos de venta.

Contención de las subidas de precios (contención en el incremento de las cuantías de los módulos; incentivación del ritmo constructor mediante el acortamiento de los plazos de disposición de los préstamos por el promotor); disminución de los precios máximos de venta para los estratos más modestos de la sociedad.

En relación con la gestión administrativa:

Acercar la gestión al ciudadano (descentralización en las Comunidades Autónomas).

Seguimiento y ajuste del uso de los recursos en función de la demanda (control compartido con las Comunidades Autónomas).

Además de plantearse estos objetivos, el plan de viviendas 1984-1987 analizó las necesidades de viviendas existentes en el país

llegando a la conclusión de que existen unas necesidades de viviendas cifradas entre 250.000 y 310.000. Esta estimación se sustenta en las siguientes bases :

1. - Déficit carencial 230.00 viviendas calculado en base a las viviendas principales ocupadas y las familias existentes. Este déficit, partiendo de una posible cobertura en un período de ocho años, generaría un déficit anual de 30.000 viviendas.

2. - Las razones demográficas de aumento de la población, composición de las familias y necesidades por familia, obligan a estimar como necesarias otras 100.000 ó 160.000 viviendas. Por último, las exigencias de reposición del parque de viviendas deben cifrarse en un 0.8% anual, resultando 120.000 viviendas más.

De acuerdo con estos cálculos se programaron los objetivos anuales para demanda de este Plan. En el cuadro siguiente se reflejan los datos de dichos objetivos y de las realizaciones obtenidas en los tres primeros años transcurridos.

CUADRO N° 6

PLAN CUATRIENAL DE VIVIENDAS 1984-1987

NUMERO DE VIVIENDAS	OBJETIVOS	REALIZACIONES			TOTAL hasta 1986
	ANUALES	31-12-84	31-12-85	31-12-86	
Promoción Pública	30.000	14.029	28.603	12.700	55.332
Privada Protegida	120.000	108.299	113.226	109.300	330.825
Viviendas libres	80.000	79.767	80.481	89.900	250.148
Rehabilitación	20.000	19.970	40.443	79.500	139.913
TOTAL	250.000	222.065	262.753	291.400	776.218

Como puede observarse en el cuadro, la realización del Plan fué algo más baja que los objetivos en 1984, pero más elevada en 1985 y 1986. Un dato que sobresale es el éxito alcanzado con el tema de la rehabilitación de viviendas, al que nunca se le había prestado atención en el pasado y que ha visto sobrepasado gradualmente los objetivos planteados en el plan. (Este aspecto, como es el punto central de este trabajo, será tratado con detalle en apartados posteriores).

Desde el punto de vista financiero, los recursos medios anuales para el Plan, se estimaron en 350.000 millones de pesetas en créditos (100.000 del Banco Hipotecario, 20.000 de la Caja Postal de Ahorro, 200.000 de las Cajas de Ahorros Confederadas y 30.000 de la Banca Privada), también se contó con 120.000 millones procedentes de los Presupuestos. Las condiciones financieras alcanzaban hasta el 62,3 % del precio máximo de venta, con amortización en 13 años más tres de carencia con un tipo de interés variables en función de los ingresos anuales familiares y el tamaño de la vivienda. En resumen, las condiciones financieras del nuevo Plan son más complicadas en su aplicación y diversificarán el tipo de ayuda aportada.

De los resultados obtenidos con este Plan de viviendas durante los tres primeros años, parece deducirse que la demanda potencial de viviendas (necesidades de las mismas) se ha visto adecuadamente atendida. Se tienen más dudas de que la demanda solvente (o demanda efectiva) esté debidamente atendida ya que ésta es más sensible en las mayores o menores facilidades financieras que se ofertan.

Por último el fenómeno de la rehabilitación, que no se consideraba anteriormente más que como un fenómeno menor de conservación, ha cobrado un protagonismo relevante.

2.- UN NUEVO SUBSECTOR: LA REHABILITACION DE VIVIENDAS

En los últimos años ha tenido lugar un movimiento de auge en torno a la renovación o rehabilitación de viviendas en todos los países europeos. Algunos expertos hablan de la posibilidad de que la rehabilitación de viviendas suponga el 50% del valor construido en edificación.

Algunos cambios sociológicos como el paulatino envejecimiento de la población y la tendencia creciente a desear vivir en las zonas céntricas de las ciudades, unido a la escasez del suelo en las mismas, la conciencia social de desear restaurar y mantener los centros históricos y algunos otros factores, han puesto de moda el tema de la rehabilitación.

Sin embargo, al considerar este nuevo subsector como posible motor de desarrollo de la actividad constructora, surgen serias dudas sobre el efecto sustitutivo que puede significar de la construcción de obra nueva, no debiendo considerarlo como un factor aditivo de las proyección de obra nueva que hasta ahora se hacía.

Tanto las condiciones legales (Ley de Arrendamientos Urbanos y de la propiedad horizontal), como las condiciones administrativas del conjunto de las Administraciones (Estatal, Autonómicas y Locales) deberán desarrollarse en el futuro inmediato para hacer posible el incremento de este nuevo tipo de actividad constructora.

El fenómeno de la rehabilitación en España es tan nuevo que la primera vez que fué mencionado legalmente fué en el Decreto-Ley de 26 de Septiembre de 1980 y, posteriormente, regulado por primera vez en el Real Decreto del 12 de Febrero de 1982, en el que se regulan operaciones con el objetivo de conseguir "la rehabilitación del patrimonio deteriorado, para ponerlo en niveles adecuados de rehabilitabilidad, evitando el costoso recurso de la construcción de nuevas viviendas" estimando que la rehabilitación de una vivienda antigua podía suponer un tercio del costo de la construcción de una nueva.

En esta primera aparición del concepto de rehabilitación se consideraba, por tanto, el fenómeno de un tratamiento integral de las condiciones de habitabilidad de las viviendas: Mejora o sustitución del sistema de ascensores, refuerzos de las estructuras, forjados de sistemas de aislamiento de los edificios (cubiertas, aislamiento, etc.), tratamiento de las fachadas, reformas en los componentes de fontanería y electricidad del conjunto del edificio, etc.. Esta concepción presenta la dificultad de la realización de este tipo de obras, con los ocupantes de las viviendas permaneciendo en ellas durante las obras.

Este concepto inicial ha ido evolucionando y actualmente la normativa utiliza límites simplemente cuantitativos referentes al costo de las obras. Cuando la obra suponga más de 200.000 ptas., por vivienda y esta sea de más antigüedad que diez años, podrá estar considerada dentro del concepto de rehabilitación.

En el momento actual y para hacer más organizado el intento de este trabajo de estimar este nuevo subsector dentro de la construcción española, conviene definir y acotar los diferentes tipos de situaciones de rehabilitación de la edificación.

Según el criterio de la Asociación Nacional de Promotores Constructores de Edificios, existen tres opciones en el subsector de la rehabilitación: En primer lugar, la rehabilitación de carácter público que dentro de planes generales de vivienda, intenta conseguir unas condiciones determinadas de habitabilidad de las viviendas. El segundo tipo de rehabilitación son las obras de carácter privado. Actualmente, en ambos casos, puede tratarse de obras de carácter integral de rehabilitación de las viviendas ó puede tratarse de obras parciales con la intención de mejorar algún aspecto concreto de esa habitabilidad.

En principio, parece más fácil que las empresas constructoras se dirijan a la ejecución de proyectos de una cierta envergadura y que por el contrario los proyectos privados de menor cuantía sean cubiertos o bien por profesionales autónomos ó por profesionales vinculados con la economía subterránea. Dadas las diferentes características que tiene la actividad de

la rehabilitación de viviendas frente a la constructora de vivienda nueva, estudiaremos más profusamente la posible influencia que tendrá en el fenómeno de la especialización de las empresas, pero basta avanzar de momento, la necesidad urgente de la adecuación de las estructuras empresariales a este fenómeno.

Con idea de centrar el tema de la rehabilitación con los datos existentes, sobresalen dos características: primero, la pequeña importancia relativa que este subsector tiene en la actualidad dentro del conjunto de la actividad constructora y segundo, la tendencia muy creciente que presenta en los últimos años.

Así dentro del conjunto de iniciaciones de viviendas programadas en el Plan Cuatrienal 1984-87, el objetivo de rehabilitación de viviendas estaba en 20.000 anuales que supone sólo el 8% de las 250.000 programadas. Ahora bien, los datos de las viviendas iniciadas en rehabilitación en 1986 ascendieron a 79.000 que supone el 27,3% de las iniciadas en la totalidad del año (291.400). (Ver cuadro n° 6).

Este grado de realización ha hecho que en las previsiones del Plan para 1987, se haya aumentado el objetivo oficial de 20 a 30.000 viviendas, aunque sabiendo que el grado de realización será bastante más elevado.

Si el grado de rehabilitación en viviendas de tipo oficial en 1986 se eleva al 27,3%, no parece descabellado suponer en una primera estimación que el subsector de la rehabilitación esté cercano al 30% de la actividad del sector constructor en edificación.

Dado que el fenómeno es reciente, los datos proporcionados por la Dirección General para la Vivienda y Arquitectura del M.O.P.U., son referidos a 1985 y 1986, aunque existe una información sobre la financiación de rehabilitación en 1984. Estos datos se están comenzando a publicar de manera más sistemática a partir de 1986.

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda advierte sobre el cambio de concepto publicando actualmente el número de viviendas financiadas en rehabilitación, ya que el anteriormente utilizado de "iniciadas" carece de realidad al incumplirse la comunicación de dicha fase en la Administración.

Los datos disponibles son por tanto:

CUADRO N° 7

REHABILITACION PLAN CUATRIENAL DE VIVIENDAS

(1984-87) (N° de Viviendas)

<u>Rehabilitación</u>	<u>1.984</u>	<u>1.985</u>	<u>Δ %</u>	<u>1.986</u>	<u>Δ %</u>
Solicitadas	-	13.456	-	30.306	125,2
Financiadas	19.970	40.443	102,5	79.439	96,4
Terminadas	-	3.363	-	17.659	425,1

Como se observa en el cuadro N° 7, la tendencia es muy creciente, habiéndose duplicado el número de viviendas rehabilitadas financiadas en el segundo año del Plan y vuelto a casi duplicar en el tercer año. Aunque no es posible prever que esta tendencia continúe con la misma intensidad, sí parece consecuente esperar que el fenómeno de la rehabilitación continúe creciendo hasta alcanzar, al menos, la situación relativa que posee en otros países europeos.

Analicemos, por tanto, cuáles son las posibilidades del mercado de rehabilitación de viviendas en lo referente a las necesidades. Según los datos del Censo de Edificios de 1980, los destinados a vivienda familiar ascendían a 6.516.589, de los que el 81% son susceptibles de alguna mejora por estar contruídos antes de 1970, el 62,6% serán con seguridad objeto de rehabilitación por estar contruídos antes de 1960 y el 39,2% contruídos antes de 1940, siendo, por tanto, necesario repararlos o reponerlos. Según estas cifras existen 1.396.172 edificios en España dedicados a vivienda familiar con deficiencias y con más de 15 años de antigüedad y por tanto en condiciones de estar en el mercado de la actividad que nos ocupa.

CUADRO N° 8CENSO DE EDIFICIOS DE 1980

	<u>AÑO DE CONSTRUCCION</u>			
	<u>TOTAL</u>	<u>ANTES DE 1940</u>	<u>ANTES DE 1960</u>	<u>ANTES DE 1970</u>
<u>TOTAL</u>	6.516.589	2.551.793	4.077.242	5.282.333
En estado ruinoso	50.169	42.690	47.175	48.355
En estado malo	501.642	429.552	490.127	498.990
Con deficiencias	1.434.201	925.943	1.289.503	1.396.172
Sin agua	618.784	427.490	532.811	571.316
Sin evacuación de aguas	790.775	541.739	683.001	735.542

Desde el punto de vista concreto de las viviendas, según los datos recogidos por el último Censo de Viviendas de 1981, de las 10,5 millones de viviendas ocupadas el 2,3% están sin agua corriente y el 27.2% sólo con agua fría. El 5,3% de las viviendas sin servicios higiénicos y el 11% sin cuarto de baño.

CUADRO N° 9INDICADORES DEL ESTADO DE LAS VIVIENDAS

(Censo de Viviendas en 1981)

	<u>N° de Viviendas</u>	<u>% Total</u>
Número de viviendas ocupadas	10.559.512	100.0
Sin agua corriente	239.521	2.3
Sin agua fría en la vivienda	113.598	1.1
Sin agua caliente	2.870.765	27.2
Sin servicios higiénicos	561.188	5.3
Solo retrete sin agua	352.474	3.3
Sin cuarto de baño	1.160.608	11.0

Según estimaciones realizadas a partir de los datos del censo, habría casi 300.000 viviendas sin reunir las condiciones mínimas de habitabilidad y cerca de 2.000.000 de viviendas que, por sus condiciones mejorables, son susceptibles de rehabilitación.

Estos indicadores nos muestran un mercado mínimo de rehabilitación de edificios y viviendas ya sea con un plan integral o con reformas parciales cercano al 25% del parque existente.

Otro aspecto que puede ayudar a enmarcar la actividad del subsector de rehabilitación de viviendas es la información financiera sobre dicha actividad.

Desde 1983, a partir del Real Decreto de 28 de Julio se ofrecen condiciones financieras favorables para la rehabilitación de viviendas que lo soliciten, cumpliendo con una serie de requisitos (antigüedad superior a 10 años, exclusión de la demolición ó vaciado del edificio, disposición de un mínimo del 70% para vivienda familiar, etc.) y persiguiendo los objetivos de adecuación estructural de los edificios y adecuación de habitabilidad de las viviendas. Para ello se establecen tres regímenes distintos de actuación: Rehabilitación libre, rehabilitación protegida de promoción privada y rehabilitación protegida de promoción pública, aclarando que las distintas administraciones competentes en la promoción de viviendas podrán gestionar y acceder a la financiación por cualquiera de los tres regímenes establecidos.

Los beneficios financieros son diversos. Pueden obtenerse préstamos sin o con interés. Subvenciones parciales de los intereses devengados por los préstamos. Subvenciones personales o subvenciones especiales para la gestión de las actuaciones.

Posteriormente, la Orden del 21 de noviembre de 1983 regula las condiciones de tramitación para la protección a la rehabilitación de viviendas y la Orden del 30 de Noviembre de 1983 establece las áreas de rehabilitación integradas con la intención de promover estudios concretos sobre este nuevo fenómeno de la rehabilitación considerado como un conjunto afectado de todo el entorno: equipamientos, infraestructuras, espacios libres, etc.

La financiación de la vivienda de protección oficial se realiza fundamentalmente por las Cajas de Ahorro y el Banco Hipotecario. Las últimas cifras fueron las siguientes:

CUADRO N° 10

FINANCIACION DE VIVIENDA PROTEGIDA

(Miles de Millones de Ptas.)

	<u>TOTAL</u>	<u>CAJAS DE AHORRO</u>	<u>CREDITO OFICIAL</u>	<u>OTROS (1)</u>
1.981	247	77	160	10
1.982	334	154	171	9
1.983	332	167	141	24
1.984	319	164	150	5
1.985	394	257	124	13
1.986	423	260	113	50

(1) Incluye banca privada y Caja Postal.

Como primera observación hay que resaltar la escasez de la financiación de las viviendas protegidas frente al volumen de obra del sector. Así en 1986, los 423 miles de millones financiados no significan más que el 28,2% del valor de producción del sector vivienda (1.499 miles de millones de ptas.).

Los escasos datos disponibles sobre la demanda de crédito para financiación de la rehabilitación son los siguientes:

CUADRO N° 11DEMANDA Y CONCESION DE CREDITOS EN 1986
VIVIENDAS (CREDITO OFICIAL)

	<u>Millones Pts</u>
Financiación privilegiada	126.071
Financiación libre	43.028
Financiación rehabilitación	299

Según estos datos, la financiación oficial de proyectos de rehabilitación en 1986 han ascendido a 299 millones de pesetas, es decir, el 2% del total de financiación privilegiada en vivienda y el 7% de la financiación libre de vivienda.

En todo caso estos datos nos indican la situación todavía muy precaria de esta actividad dentro de los cauces oficiales a pesar de haber establecido normas legales para el desarrollo de la misma.

3. EL EMPLEO EN EL SECTOR CONSTRUCTOR. LA ESPECIALIZACION DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS.

3.1.- LA ESTRUCTURA DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

La Encuesta de Población Activa elaborada por el Instituto Nacional de Estadística (I.N.E.), aporta información sobre la población ocupada y asalariada para el conjunto del sector constructor, pero no de su distribución para los diferentes subsectores ni su distribución por empresas.

Es el Registro Industrial elaborado por el Ministerio de Industria el que nos aporta la distribución de las empresas y de los empleos para el conjunto del sector constructor y su distribución por subsectores según la Clasificación Nacional de Actividades. Este análisis viene desarrollado por tamaño de las empresas.

Los últimos datos disponibles en el momento presente se refieren al año 1984. Según esta información existen 102.097 empresas constructoras en España con un empleo de 847.318 personas. Esta cifra no es muy discrepante con las de la E.P.A. que detecta 809 miles de personas ocupadas (en la media de 1984) y 600 miles de asalariados, ya que las cifras del registro incluirá a muchos autónomos propietarios y empleados a la vez en empresas muy pequeñas.

En el cuadro N° 12 se presenta la distribución por tamaño de las empresas, del número de establecimientos y del empleo en las mismas.

La escasa dimensión de las empresas queda reflejado al haber 68.000 con menos de 6 empleados que pueden considerarse casi como trabajadores autónomos y otras 29.000 con menos de 25 trabajadores que en el ramo de la construcción pueden clasificarse como empresas de muy pequeña dimensión.

Sólo 615 establecimientos que supone el 0,6% del total tienen más de 100 trabajadores.

EL SECTOR CONSTRUCTOR (AÑO 1984)

TAMAÑO EMPRESAS (Según nº de empleados)	NUMERO ESTABLECIMIENTOS	NUMERO EMPLEOS	PRODUCCION	
			Millones Ptas.	Millones E.C.U.
Menos de 6	68.081	154.388	411.909	3.256,2
De 6 a 25	29.231	306.388	953.720	7.539,3
De 26 a 50	3.064	106.691	474.439	3.750,5
De 51 a 100	1.106	76.870	389.682	3.080,5
De 101 a 250	426	64.187	365.352	2.888,2
De 251 a 500	110	39.799	244.625	1.933,8
De más de 500	79	98.995	654.203	5.171,5
TOTAL	102.097	847.318	3.493.930	27.620.0

Fuente: Registro Industrial, Ministerio Industria y Estimación propia.

EL SECTOR CONSTRUCTOR (AÑO 1984)

	<u>NUMERO EMPLEOS/ EMPRESA</u>	<u>PRODUCCION/ EMPRESA (Miles de Ptas.)</u>	<u>PRODUCCION / EMPLEO MILES PTS.</u>	<u>E.C.U.</u>
Menos de 6	2,27	6.050,3	2.668,0	21.091
De 6 a 25	10,48	32.627,0	3.112,8	24.607
De 26 a 50	34,82	154.843,0	4.446,8	35.153
De 51 a 100	69,50	352.334,5	5.069,4	40.074
De 101 a 250	150,67	857.633,8	5.692,0	44.996
De 251 a 500	361,81	2.223.863,6	7.203,9	48.590
De más de 500	1.253,10	8.281.050,6	7.381,8	52.240
TOTAL	8,30	34.221,7	4.123,5	32.597

Antes de comentar los datos referentes al valor de producción tenemos que hacer algunas observaciones metodológicas.

Las cifras aquí contenidas se refieren al valor de producción de las obras de las empresas de construcción y no sólo al valor añadido del sector. Dichas cifras se han estimado en función de la estructura del empleo reflejada en el registro industrial y en función de los ratios de valor de producción por empleo manejados por las empresas del ramo. Estos ratios están reflejados en el cuadro N° 13, expresados tanto en ecu (Unidad europea de cuenta) como en Miles de pesetas, al cambio vigente en 1984 de 126,5 Ptas. por ecu. La cifra total de valor de producción de las empresas está ajustada a la cifra total de valor de producción del sector de construcción de la Contabilidad Nacional recogida en el Cuadro N° 2.

El primer ratio del cuadro N° 13 nos refleja el nivel medio de ocupación de las empresas. El de producción por empresa puede darnos idea de la dimensión económica de la misma, siendo naturalmente creciente a medida que su dimensión es mayor. Hay que tener en cuenta la gran dimensión del negocio correspondiente a las pocas empresas grandes existentes en el sector.

La producción por empleo, expresada en miles de pesetas o en ecus, refleja diferencias no excesivamente grandes en la productividad de diferente dimensión. Esto puede explicarse por la existencia de empresas con no muchos empleados pero intensivas en capital como pueden ser las dedicadas más específicamente al sector de obras públicas.

Según los datos de la C.E.E. (para 1982), las productividades de las empresas europeas no difieren excesivamente de las aquí expresadas en ecus, aunque sí son más elevadas sobre todo teniendo en cuenta las diferencias de fechas consideradas, 1982 en C.E.E. y 1984 en España. Para las empresas menores de 20 empleados la productividad es de 34.594, casi un 50% más que la productividad española. En las empresas intermedias, de 20 a 100 empleados, la productividad comunitaria es de 36.323 ecus muy aproximada a la española y para las grandes, la productividad es semejante. La conclusión es que existe un desfase de productividad grande entre las empresas españolas y las europeas de pequeña dimensión (menos de 20

empleados) pero el desfase entre las empresas medianas y grandes se reduce al derivado por el desfase de los años de referencia, que en terminos monetarios sería inferior al 25%.

Puede analizarse más comodamente la estructura del sector en el cuadro N° 14, en el que se refleja en porcentaje el número de establecimientos, el número de empleos y el valor de la producción según el tamaño de las empresas.

Reuniendo las empresas en tres grupos, las pequeñas con menos de 25 empleados, las medianas con más de 25 y menos de 100 y las grandes con más de 100, la primera conclusión es la gran abundancia de empresas pequeñas el 95,3% de las empresas entra en esta categoría, ocupando el 54,3% del empleo y obteniendo el 39,1% de la producción.

Las medianas serían sólo el 4,1% del total empleando el 21,7% de la ocupación y obteniendo el 24,7% de la producción.

Por último, las grandes, serían el 0,6% del total, empleando el 24,0% de la ocupación y produciendo el 36,2% del valor de la producción total.

CUADRO N° 14EL SECTOR CONSTRUCTOR (AÑO 1984)ESTRUCTURA EN %

<u>TAMAÑOS DE LAS EMPRESAS</u>	<u>NUMERO DE ESTABLECIMIENTOS</u>	<u>NUMERO DE EMPLEOS</u>	<u>VALOR DE PRODUCCION</u>
Menos de 6	66.7	18.2	11.8
De 6 a 25	28.6	36.1	27.3
De 26 a 50	3.0	12.6	13.6
De 51 a 100	1.1	9.1	11.1
De 101 a 250	0.4	7.6	10.5
De 251 a 500	0.1	4.7	7.0
De más de 500	0.1	11.7	18.7
<hr/> TOTAL	100.0	100.0	100.0

Comparando esta estructura con la europea que tiene un 71% de las empresas pequeñas, un 26% de las empresas medianas y un 3% de las grandes, la conclusión es que faltan empresas medianas y grandes en España y existe un exceso de empresas pequeñas.

En los últimos años esta situación está llevando a algunos movimientos de concentración de empresas en el sector que podrá llevar en el futuro a una corrección de esta situación.

3.2. EL EMPLEO DE LAS EMPRESAS Y EL EMPLEO DE LOS DIFERENTES SUBSECTORES.

Los datos del Registro Industrial anteriormente mencionados, ofrecen información del número de empresas y del empleo para los diferentes subsectores económicos definidos en la Clasificación Nacional de Actividades: Construcción de otros edificios, Obras Públicas y Otros (dedicados a instalaciones, montajes, acabados, etc.).

El Registro, tiene sin embargo un problema de clasificación cuando se presentan establecimientos sin clara definición, es decir, empresas que se dedican a varios tipos de actividades.

Consideramos sin embargo que la estructura presentada por los establecimientos definidos puede ofrecer una idea clara de la situación general del empleo y el tamaño de las empresas del sector. Bajo esta hipótesis se ha obtenido la distribución del empleo en los diferentes sectores de la construcción por tamaño de las empresas como puede observarse en el Cuadro N° 14.

CUADRO N° 14

ESTRUCTURA SECTORIAL DEL EMPLEO

(Número de empleos - 1984)

TAMAÑO DE LAS EMPRESAS	VIVIENDA	OTROS EDIFICIOS	OBRAS PUBLICAS	OTROS	TOTAL
Menos de 6	56.199	50.176	2.417	45.596	154.388
De 6 a 25	140.759	117.653	7.820	40.156	306.388
De 26 a 50	48.617	40.009	5.217	12.848	106.691
De 51 a 100	34.422	28.288	4.387	9.773	76.870
De 101 a 250	27.810	23.429	5.608	7.340	64.187
De 250 a 500	12.676	12.139	8.124	6.860	39.799
Más de 500	26.727	29.204	32.517	10.547	98.995
TOTAL	347.210	300.898	66.090	133.120	847.318

CUADRO N° 15ESTRUCTURA SECTORIAL DEL EMPLEO

(Número de empleos - 1984)

TAMAÑO DE LAS EMPRESAS	VIVIENDA	OTROS EDIFICIOS	OBRAS PUBLICAS	OTROS	TOTAL
Menos de 6	36,4	32,5	1,6	29,5	100.0
De 6 a 25	45,9	38,4	2,6	13,1	100.0
De 26 a 50	45,6	37,5	4,9	12,0	100.0
De 51 a 100	44,8	36,8	5,7	12,7	100.0
De 101 a 250	43,3	36,5	8,7	11,5	100.0
De 250 a 500	31,9	30,5	20,4	17,2	100.0
Más de 500	27,0	29,5	32,8	10,7	100.0
TOTAL	41,0	35,5	7,8	15,7	100.0

Al analizar la estructura sectorial del empleo en cada tipo de empresas, clasificadas por su tamaño se pueden sacar algunas conclusiones.

En términos globales la ocupación del empleo corresponde en mayor porcentaje a las empresas de edificación ya sea en viviendas o en otro tipo de edificios, ya que el sector de construcción de obras públicas es menos intensivo en mano de obra y más en bienes de equipo.

- La importancia relativa de las empresas de edificación es especialmente significativa en las empresas de pequeña dimensión y algo menor en las empresas grandes. Así, mientras las empresas de menos de 6 empleos ocupan el 36,4% de los empleos en edificación de vivienda, en las empresas de más de 500 empleos solo ocupan el 27% del empleo en esta actividad.

- El sector de construcción de obras públicas tiene mayor incidencia en el empleo cuando se trata de empresas de gran dimensión. Aunque en conjunto, ocupa solo el 7,8% del empleo total.

Se hace especialmente necesario disponer de los equivalentes Producción/Empleo de los diferentes subsectores y por tamaño de las empresas. Para ello tenemos que partir del valor de producción de los diferentes subsectores de construcción (Cuadro N° 4) y de la distribución del empleo por tamaño de las empresas.

Para calcular los equivalente Producción-Empleo en 1984 de los diferentes subsectores, hemos tenido que ajustar las cifras de empleo recogidas en "Otros" que corresponden a obras de instalación, montajes, acabados, etc., entre los subsectores de vivienda y otras edificaciones, por suponer que este tipo de obras no se producen en las obras públicas.

CUADRO N° 16

EQUIVALENTES PRODUCCION/EMPLEO EN LA CONSTRUCCION

AÑO 1984

	V. PRODUCCION (Miles Millones de Ptas.)	NUMERO DE EMPLEOS	N° EMPLEOS DISTRIBUIDOS	PRODUCCION/ EMPLEO Millones Pts.
VIVIENDA	1.244	347.210	418.526	2,97
OTROS EDIFICIOS	1.282	300.898	362.702	3,53
OBRAS PUBLICAS	968	66.090	66.090	14,65
OTROS	(-)	133.120	(-)	(-)
TOTAL	3.494	847.318	847.318	4,12

Según los datos, la producción por empleo en el sector de la construcción se eleva a 4,12 millones de pesetas, siendo más reducido en la construcción de viviendas, 2,97 Millones/Empleo que en la construcción de otros edificios (3,53 Millones/Empleo) y mucho más elevado para las obras públicas 14,65 Millones/Empleo.

Analizando la producción equivalente/empleo para el sector constructor según el tamaño de las empresas, dato reflejado en el Cuadro N° 13, se observa como va aumentando a medida que la empresa es de mayor tamaño desde 2,67 Millones/Empleo para las más pequeñas hasta 7,38 Millones/Empleo para las grandes.

Ambos tipos de datos, la distribución por sectores y la distribución por tamaño de las empresas, son las que nos permiten estimar la distribución de la producción por empleo en los diferentes tamaños de las empresas, diferenciando la edificación de viviendas, las de otros edificios y las obras públicas.

CUADRO N° 17

VALOR DE PRODUCCION

(Miles de Millones de Ptas.) (Año 1984)

TAMAÑO DE LAS EMPRESAS	VIVIENDA	OTROS EDIFICIOS	OBRAS PUBLICAS	TOTAL
Menos de 6	188	199	25	412
De 6 a 25	439	427	88	954
De 26 a 50	206	203	65	474
De 51 a 100	177	150	63	390
De 101 a 250	126	144	95	365
De 251 a 500	52	63	130	245
Más de 500	56	96	502	654
TOTAL	1.244	1.282	968	3.494

Según estos datos, la producción del sector vivienda está cubierta en un 67% por la producción de las empresas pequeñas (de menos de 50 empleados), el 24,4% se realiza por las empresas medianas (entre 50 y 250 empleos) y el resto, 8,6% por las empresas grandes.

La distribución para el sector de edificación de otros edificios no es muy diferente del de vivienda.

Por el contrario la producción del sector de Obras Públicas está realizada en porcentaje mucho más elevado (65,3%) por empresas de mayor dimensión.

CUADRO N° 18

VALOR DE PRODUCCION POR TAMAÑOS DE LAS EMPRESAS

(% del total de cada sector)

	VIVIENDAS	OTROS EDIFICIOS	OBRAS PUBLICAS	TOTAL
EMPRESAS PEQUEÑAS	67,0	64,7	18,4	52,7
EMPRESAS MEDIANAS	24,4	22,9	16,3	21,6
EMPRESAS GRANDES	8,6	12,4	65,3	25,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0

Sin embargo, analizando los equivalente producción/empleo obtenidos para cada sector, se observa que se obtiene mayor productividad en las empresas de tamaño mediano, para la edificación tanto de viviendas como de otros edificios, que la obtenida por empresas pequeñas o grandes.

En el subsector de obras públicas, por el contrario, se obtiene mayor productividad a medida que las empresas son de mayor dimensión. Como ya se comentó anteriormente, en términos generales la producción por empleo es siempre mucho más elevada en este sector que en los otros dos.

En el Cuadro N° 19 quedan reflejados los cálculos de la producción por empleos para los diferentes tamaños de empresas y según los subsectores.

CUADRO N° 19

EQUIVALENTES PRODUCCION/EMPLEO SEGUN TAMAÑOS
DE LAS EMPRESAS (Millones de Ptas.)

TAMAÑO DE LAS EMPRESAS	VIVIENDA	OTROS EDIFICIOS	OBRAS PUBLICAS	TOTAL
Menos de 6	2,05	3,29	10,34	2,66
De 6 a 25	2,80	3,01	11,25	3,11
De 26 a 50	3,87	4,21	12,46	4,45
De 51 a 100	4,61	4,39	14,36	5,07
De 101 a 250	4,15	5,10	16,94	5,69
De 250 a 500	2,98	4,31	16,00	6,16
Más de 500	1,79	2,73	16,44	6,61
TOTAL	2,97	3,53	14,65	4,12

3.3.- LA ESPECIALIZACION DE LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Para conocer la especialización de las empresas dentro del sector constructor nos interesa investigar dos aspectos diferentes.

- 1°) Conocer el número o proporción de empresas que se dedican como primera actividad a cada subsector.
- 2°) Conocer el grado de especialización de las empresas con el porcentaje estimado de dedicación a cada actividad.

De los datos del registro industrial, hasta ahora utilizado, se puede obtener la respuesta para la primera pregunta de manera que sepamos dentro de cada tamaño de empresa qué porcentaje se dedica principalmente a cada subsector.

CUADRO N° 20

ESTRUCTURA DE LAS EMPRESAS
% del total de cada tramo

TAMAÑO DE LAS EMPRESAS	VIVIENDA	OTROS EDIFICIOS	OBRAS PUBLICAS	OTROS	TCTAL
Menos de 6	33,3	23,6	2,6	40,5	100,0
De 6 a 25	45,3	37,8	4,2	12,7	100,0
De 26 a 50	43,3	38,6	6,1	12,0	100,0
De 51 a 100	40,4	40,3	6,3	13,0	100,0
De 101 a 250	46,0	31,9	10,8	11,3	100,0
De 250 a 500	30,0	31,8	21,8	16,4	100,0
Más de 500	12,7	29,1	41,8	16,4	100,0
TOTAL	37,1	28,4	3,3	31,2	100,0

- La primera conclusión que se saca de los datos del registro es el alto grado de empresas no especializadas, ya que el 31,2% de las mismas son integradas en el grupo de Otros por dificultad para definir cual es su actividad principal. Este grado de no especialización es mayor para las empresas pequeñas, menos elevado para las medianas y algo mayor en las grandes.
- La proporción de empresas dedicadas a la construcción de viviendas es bastante elevada. El 37,1% del total de las empresas se dedican fundamentalmente a la construcción de viviendas, elevándose este porcentaje en las empresas de tamaño intermedio. Por ejemplo, el 46% de las empresas con 100 a 250 empleos se dedican a la construcción de viviendas.

- Las empresas dedicadas fundamentalmente a las obras públicas son únicamente el 3,3% del total pero en general, corresponden a empresas grandes. El 41% de las empresas de más de 500 trabajadores se dedican fundamentalmente a las obras públicas.

Existe otra fuente de información que puede darnos alguna idea más completa del grado de especialización de las empresas, ésta es la clasificación de contratistas autorizados a contratar con el Estado (tema analizado por SEOPAN). Esta clasificación se refiere a empresas con un grado elevado de profesionalidad, una cierta dimensión y una estabilidad en la continuidad. La clasificación abarca a 3.697 empresas que lo solicitaron y fueron aceptadas como posibles contratistas del Estado. Las empresas fueron clasificadas en los siguientes grupos:

- Empresas generales: trabajan tanto en obra civil como en edificación.
- Empresas especializadas en edificación.
- Empresas especializadas en obras públicas.
- Otros especialistas.
- Subcontratistas.

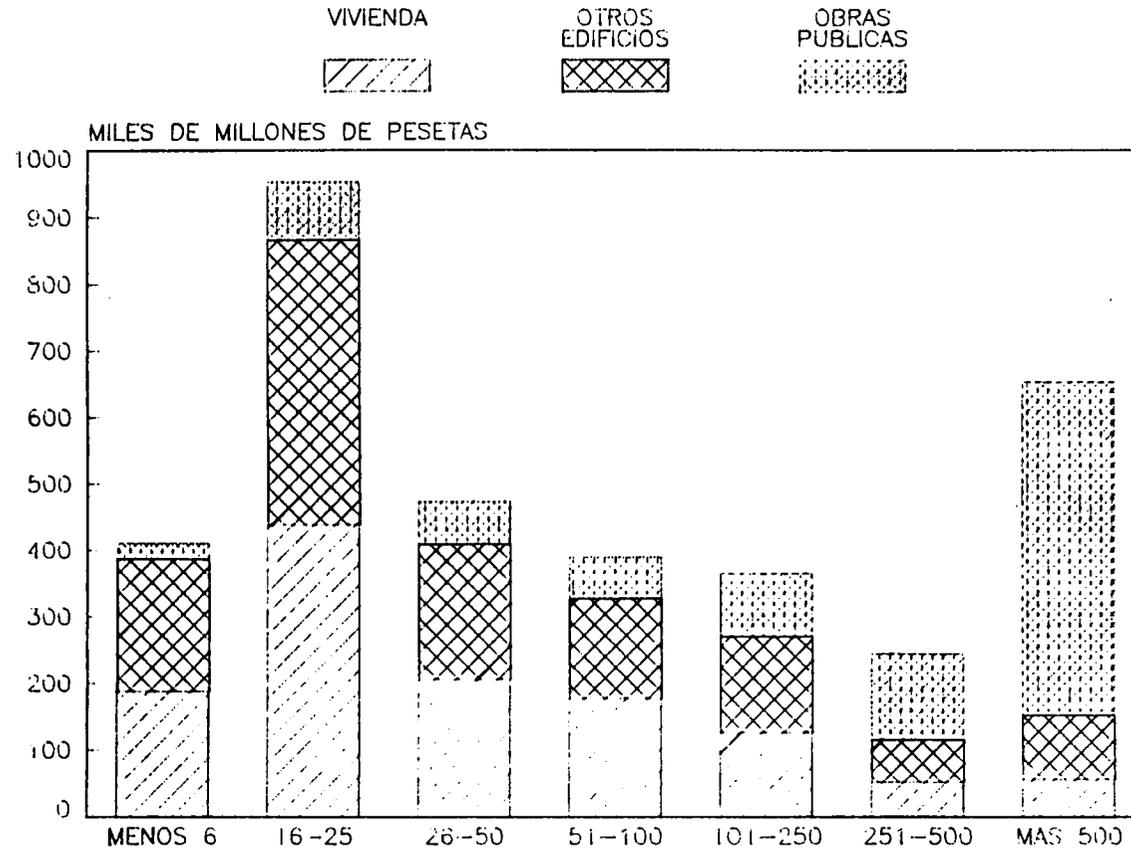
Las conclusiones de esta clasificación muestran que un 65% de las empresas se dedican a la edificación. Existe un grupo de Empresas Generales que supone el 8% del total, un 2% de empresas muy especializadas y un 25% de las empresas que actúan como subcontratistas o realizan pequeñas obras.

Aparte de este colectivo de empresas contratistas del Estado hay que considerar un porcentaje elevado de empresas que se dedican más a la promoción y construcción de la actividad privada que a la pública y que se dedican también a otras obras menores: reparaciones, mantenimiento, pequeñas edificaciones rurales, profesionales especialistas en alguna

actividad como pintores, escayolistas, fontaneros, etc., que habrá que tener muy presente en el ramo de la rehabilitación.

De los datos de producción presentados en el apartado anterior (ver Cuadro N° 17), se ha podido obtener el Gráfico N° 1, que nos presenta el grado de especialización en la producción de las empresas según el tamaño de las mismas.

VOLUMEN DE PRODUCCION SEGUN TAMAÑO DE LAS EMPRESAS



4.- UNA ESTIMACION DEL EMPLEO EN REHABILITACION. VALORACION DE LA PRODUCCION EN REHABILITACION

4.1.- ESTIMACION DEL EMPLEO EN REHABILITACION

Ante la no existencia de datos sobre el empleo en este casi nuevo sector de la rehabilitación, hemos realizado una estimación de los niveles de empleo existentes en 1984 con la información que hasta ahora se ha ido recogiendo por expertos y estudiosos del tema.

Por la novedad y el interés del tema se han realizado dos seminarios diferentes dedicados a la rehabilitación dentro del sector constructor. El primero, con carácter internacional, se realizó en Barcelona en octubre de 1985 y el segundo en 1986 en Madrid dentro de un seminario más general del sector de la construcción. En ambos seminarios se presentaron ponencias que analizaban el fenómeno de la rehabilitación aunque más con criterios cualitativos que cuantitativos por falta de información.

Los criterios utilizados para la realización de esta estimación han sido los siguientes:

- Partimos de los datos ya elaborados, de los equivalentes producción/empleo para los diferentes subsectores y según tamaño de las empresas (Cuadro N° 19).
- Sabemos que la utilización de empleos para un mismo volumen de edificación es superior en los trabajos de rehabilitación que en los de obra nueva, medido con un coeficiente entre 1,50 para el sector de vivienda y 1,18 para el de otros edificios.

- También conocemos que la dedicación de las empresas a la rehabilitación es una función inversamente proporcional al tamaño de las mismas. En las de edificación no residencial es función más estable aunque también inversamente proporcional y el mantenimiento de las obras civiles por el contrario es creciente con el tamaño de las empresas.

- Por último, tenemos en cuenta los criterios ya detectados sobre la evolución creciente de los ratios de equivalencia según el tamaño de las empresas y crecientes también según sean empresas dedicadas a la construcción de viviendas, a la de otros edificios ó a las obras públicas.

En el Cuadro N° 21 se presentan los equivalentes producción/empleo estimados para la rehabilitación de viviendas, de otros edificios y de las obras públicas, que nos han permitido a su vez distribuir los datos de empleo en cada subsector, ya referido a los datos de 1984 del Cuadro N° 22.

Los resultados de esta estimación nos permiten detectar que de los 847 miles de empleos del total de la construcción, el 27% estarían dedicados a tareas de rehabilitación y mantenimiento, correspondiendo un 78,7% de ellos a la rehabilitación de viviendas, el 18,9% a la rehabilitación de edificios y 2,4 % al mantenimiento de las obras públicas.

EQUIVALENTE PRODUCCION/EMPLEO (Millones Ptas.)

	Menos de 6	De 6 a 25	26 a 50	51 a 100	101 a 250	251 a 500	Más de 500	TOTAL
VIVIENDA	2.05	2.80	3.87	4.61	4.15	2.98	1.79	2.97
OBRA NUEVA	2.13	3.64	4.63	5.70	4.64	3.10	1.73	3.49
REHABILITACION	1.95	2.10	2.80	2.95	3.10	2.85	2.25	2.29
OTROS EDIFICIOS	3.29	3.01	4.21	4.39	5.10	4.31	2.73	3.53
OBRA NUEVA	3.38	3.04	4.30	4.50	5.26	4.43	2.71	3.60
REHABILITACION	2.70	2.80	3.50	3.65	3.85	3.25	2.95	3.06
OBRAS PUBLICAS	10.34	11.25	12.46	14.36	16.94	16.00	16.44	14.65
OBRA NUEVA	10.34	11.34	12.66	14.68	17.39	16.40	15.76	14.88
MANTENIMIENTO	-	8.45	9.36	10.80	12.75	12.34	12.44	11.99
<hr/>								
TOTAL	2.66	3.11	4.44	5.07	5.69	6.16	6.61	4.12
OBRA NUEVA	2.94	3.56	4.95	5.70	6.23	6.48	6.69	4.66
REHABILITACION Y MANTENIMIENTO	2.08	2.23	3.01	3.24	3.68	4.27	5.85	2.67

CONSTRUCCION. NUMERO DE EMPLEOS - AÑO 1984

	Menos de 6	De 6 a 25	26 a 50	51 a 100	101 a 250	251 a 500	Máa de 500	TOTAL
VIVIENDA	91.489	156.749	53.247	38.385	30.338	17.043	31.275	418.526
OBRA NUEVA	50.976	71.035	31.104	23.131	20.661	13.535	27.719	238.161
REHABILITACION	40.513	85.714	22.143	15.254	9.677	3.508	3.556	180.365
OTROS EDIFICIOS	60.482	141.819	48.227	34.098	28.241	14.632	35.203	362.702
OBRA NUEVA	51.964	124.319	42.798	29.988	24.864	13.093	32.491	319.517
REHABILITACION	8.518	17.500	5.429	4.110	3.377	1.539	2.712	43.185
OBRAS PUBLICAS	2.417	7.820	5.217	4.387	5.608	8.124	32.517	66.090
OBRA NUEVA	2.417	7.583	4.896	4.017	5.059	7.314	29.382	60.668
MANTENIMIENTO	-	237	321	370	549	810	3.135	5.422
T O T A L	154.388	306.388	106.691	76.870	64.187	39.799	98.995	847.318
OBRA NUEVA	105.357	202.937	78.798	57.136	50.584	33.942	89.592	618.346
REHABILITACION Y MANTENIMIENTO	49.031	103.451	27.893	19.734	13.603	5.857	9.403	228.972

Para poder realizar una estimación de lo que significa el volumen de obra de la rehabilitación en construcción, necesitamos conocer la evolución del empleo en el sector.

Los datos de la Encuesta de Población Activa nos ofrece la siguiente información para el sector.

CUADRO N° 23

EVOLUCION DEL EMPLEO EN CONSTRUCCION

(Miles de personas)

	<u>ASALARIADOS</u>	<u>NO ASALARIADOS</u>	<u>TOTAL</u>	<u>% AUTONOMOS</u>
1.980	845	186	1.031	18.0
1.981	771	192	963	19.9
1.982	761	191	952	20.0
1.983	725	205	930	22.0
1.984	600	209	809	25.8
1.985	552	218	770	28.3
1.986	610	217	827	26.2

Fuente: Encuesta Población Activa (Media anual)

Aquí se observa como la proporción de autónomos es importante, el 26,2% del total en 1986 y ha tenido una tendencia creciente desde 1980 hasta 1985, descendiendo relativamente en 1986.

4.2.- VALORACION DE LA PRODUCCION EN REHABILITACION EN 1986

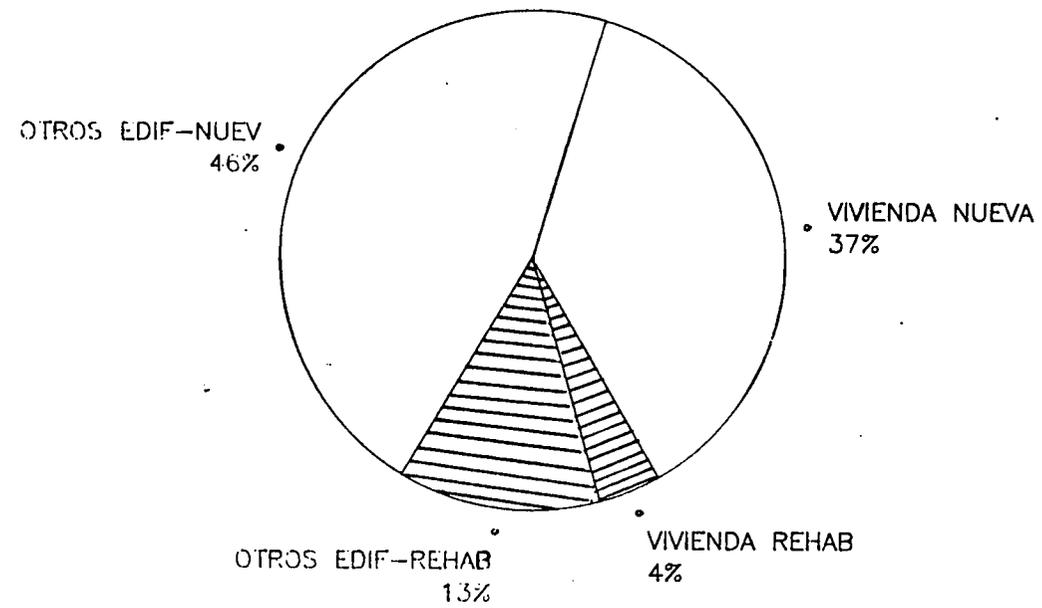
Partiendo de los datos hasta aquí analizados de los equivalentes producción/empleo en los sectores de rehabilitación, su distribución por tamaño de las empresas y su distribución para los sectores de construcción, hemos estimado el valor actual (año 1986) del subsector de rehabilitación en edificación (dejando aparte el mantenimiento de las obras públicas), ajustándonos a las cifras de Contabilidad Nacional para el valor de producción del total de la construcción y a las de la Encuesta de Población Activa (E.P.A.) para el total de los empleos.

En 1986 el valor de la producción en el conjunto de la edificación asciende a 3.032 miles de millones de pesetas, es decir, el 73% del total del valor de producción del sector constructor (4.155 miles de millones, (Cuadro n° 2).

De este valor de producción se estiman para la rehabilitación en edificación 532 miles de millones (el 17,6% de la edificación y el 12,86 de la construcción), correspondiendo 403 miles de millones a la rehabilitación de viviendas y 129 mil millones a la rehabilitación de otros edificios.

En el Gráfico n° 2 se refleja la estructura porcentual de la producción en edificación de la que el 17,6% corresponde a rehabilitación (13.3% en rehabilitación de viviendas y 4.2% a rehabilitación de otros edificios).

EL VALOR DE LA PRODUCCION
EN EDIFICACION (1.986)



CUADRO N° 24

EL EMPLEO Y LA PRODUCCION EN EL SECTOR DE REHABILITACION
EN EDIFICACION (AÑO 1986)

	NUMERO DE EMPLEOS	VALOR DE PRODUCCION (Miles Mill. Pts)	PRODUCCION EMPLEO (Millones Pts.)
VIVIENDA	408.490	1.499	3,67
OBRA NUEVA	232.450	1.096	4,71
REHABILITACION	176.040	403	2,29
OTROS EDIFICIOS	354.004	1.533	4,33
OBRA NUEVA	311.855	1.404	4,50
REHABILITACION	42.149	129	3,06
<hr/>			
TOTAL EDIFICACION	762.494	3.032	3,98
OBRA NUEVA	544.305	2.500	4,59
REHABILITACION	218.189	532	2,44

Respecto al nivel de ocupación, el conjunto de edificación ocupa 762.494 empleos, es decir, el 92.2% del total de los empleos del sector constructor, estimándose 218.189 empleos en rehabilitación de los que corresponden 80.7% a la rehabilitación de viviendas y el 19,3% a la rehabilitación de otros edificios.

En el Cuadro N° 25, se ha estimado el valor de producción en rehabilitación distribuido según el tamaño de las empresas.

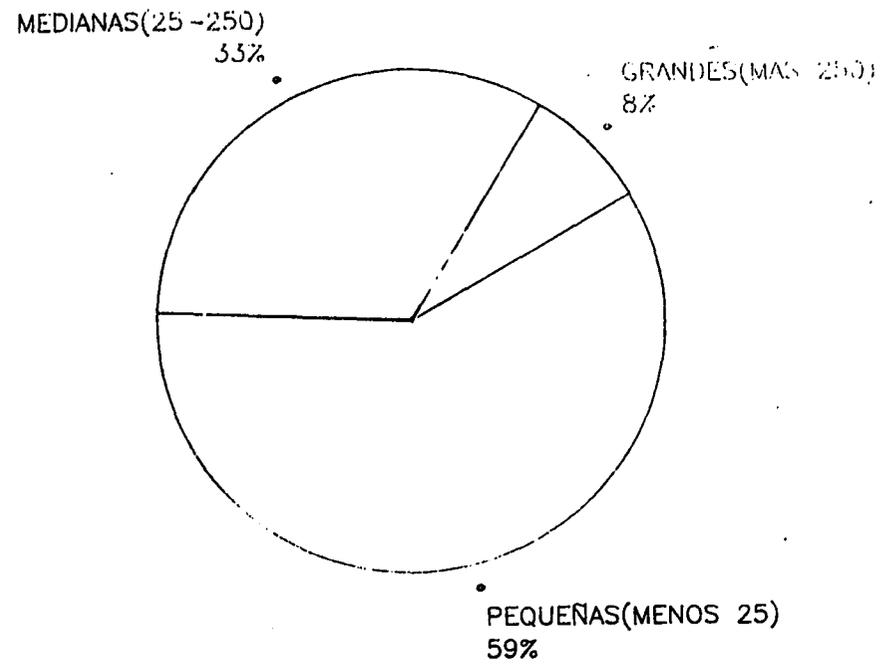
CUADRO N° 25

EL EMPLEO Y LA PRODUCCION EN LA REHABILITACION
EN EDIFICACION (AÑO 1986)

<u>TAMAÑO DE LAS EMPRESAS</u>	<u>NUMERO DE EMPLEOS</u>	<u>VALOR DE PRODUCCION (Miles Mill. Pts)</u>	<u>PRODUCCION EMPLEO (Millones Pts.)</u>
De 0 a 6	47.855	97,5	2,04
De 6 a 25	100.739	215,5	2,14
De 26 a 50	26.910	74,2	2,76
De 51 a 100	18.900	58,6	3,10
De 101 a 250	12.741	41,9	3,29
De 251 a 500	4.926	19,6	3,97
Más de 500	6.118	24,7	4,04
TOTAL	218.189	532,0	2,44

De acuerdo con estas estimaciones, si consideramos como empresas pequeñas aquellas que ocupan menos de 25 empleos, como empresas medianas, las que ocupan de 25 a 250 empleos, los trabajos de rehabilitación se realizan en el 58,8% de su valor por empresas pequeñas, el 32,9% del valor por empresas medianas y el 8,3% por empresas grandes. (Ver Gráfico n° 3).

EL VALOR DE LA REHABILITACION EN EDIFICACION (1.986)



EMPRESAS SEGUN
EMPLEADOS

La valoración hecha hasta ahora del sector de rehabilitación se refiere exclusivamente a aquella realizada por empresas incluyendo los autónomos profesionales y contabilizados, por tanto, en las cifras de Contabilidad Nacional. Quedan aparte las obras de rehabilitación que podrían ser realizadas con iniciativa privada de las familias por "no profesionales", es decir, autónomos dedicados a pequeñas obras como pueden ser reformas ligeras, pinturas, etc. y que no están dados de alta. Estas obras quedarían, por otra parte, fuera de la información financiera al no cubrir los requisitos necesarios para la solicitud de los créditos.

Por último, existe un fenómeno moderno, "el bricolage" que aparece como consecuencia del avance tecnológico y la aparición en el mercado de productos nuevos, muy acabados y de fácil utilización.

Para la estimación del posible valor de estos aspectos tendremos que analizar la información existente sobre el gasto de las familias en este tipo de servicios y de productos.

5.- ANALISIS DEL MERCADO DE REHABILITACION

Una vez que tenemos información suficiente sobre la producción y el empleo en la rehabilitación de edificios nos disponemos a analizar la situación del mercado desde los dos puntos de vista posibles: uno la oferta del subsector de la rehabilitación con un análisis del mismo y de las empresas y otro, desde la demanda potencial de las familias españolas para la vivienda.

5.1.- LA OFERTA DE REHABILITACION: LA PRODUCCION Y LAS EMPRESAS

Un ratio importante para analizar el comportamiento del sector de rehabilitación en comparación con el de construcción de obra nueva es la elasticidad empleo/producción en los diferentes subsectores.

Con los datos de producción y empleo estimados para 1986 calculamos las elasticidades (ver Cuadro N° 26) para cada subsector. Según dicho calculo, se observa como el subsector de rehabilitación tiene mayor elasticidad en el empleo que el subsector de obra nueva, es decir, para un mismo volumen de obra se utiliza 1,88 veces empleo más en rehabilitación que en obra nueva. Este indicador es mayor aún en el caso de rehabilitación de viviendas 2,06 y algo más bajo en la rehabilitación de otros edificios.

CUADRO N° 26

ELASTICIDAD DEL EMPLEO EN EDIFICACION

	ESTRUCTURA EN %		ELASTICIDAD/ EMPLEO/ PRODUCCION
	EMPLEO	PRODUCCION	
VIVIENDAS	53,6	49,5	1.083
OBRA NUEVA . .	30,5	36,2	0.843
REHABILITACION	23,1	13,3	1,737
OTROS EDIFICIOS . .	46,4	50,5	0.909
OBRA NUEVA . .	40,9	46,3	0.883
REHABILITACION	5,5	4,2	1.310
<hr/>			
TOTAL EDIFICACION	100,0	100,0	1.000
OBRA NUEVA	71,4	82,5	0.866
REHABILITACION	28,6	17,5	1.634

Estos coeficientes significan que el multiplicador del empleo es superior si para una misma inversión se dirige hacia el sector de la rehabilitación en vez del sector de nueva construcción.

Hasta ahora los estudios realizados en el sector de la construcción, según el Plan de Ordenación y Reactivación de la Industria de la Construcción (C.N.C. mayo 1980), establecían el multiplicador del empleo para el conjunto del sector de la construcción en 3,2, siendo 1 para el propio sector, 1,1 para otros sectores, 0,5 puntos para el período siguiente al de la inversión y 0,6 para los dos años posteriores.

Si tenemos en cuenta que el multiplicador para la rehabilitación es 2,06 sobre el de la construcción de obra nueva, este coeficiente total del 3,2 aumentará en esa proporción al menos para el efecto directo, con lo que bien podría ser 4,26 para el conjunto de la generación de empleo entre el efecto directo y el indirecto.

Por otra parte, calculando el contenido en empleos de mil millones de pesetas de 1986 sería el siguiente:

CUADRO N° 27

CONTENIDO EN EMPLEOS DE MIL MILLONES DE PTAS. DE 1986

VIVIENDA	276
OBRA NUEVA	212
REHABILITACION	437
OTROS EDIFICIOS	231
OBRA NUEVA	222
REHABILITACION	327
TOTAL EDIFICACION	351
OBRA NUEVA	218
REHABILITACION	410

Para poder comparar el contenido de empleos con los de algunos países de la C.E.E., Mil Millones de Francos equivaldrían a 20.230 millones

de pesetas con un contenido de 8.294 empleos en rehabilitación y 4.410 empleos en obra nueva de construcción. Respecto a Alemania, Mil Millones de Marcos equivale a 64.610 millones de pesetas y a 26.490 en rehabilitación ó 14.085 empleos en nueva construcción . De estas cifras se deduce un mayor contenido de empleos en los sectores españoles, que los contenidos en Francia que era de 5.550 empleos por mil millones de francos en 1981.

Este resultado parece congruente con la menor modernización del sector constructor en España con mayor utilización de la mano de obra y menor intensidad de los bienes de equipo. Diferencia, por otra parte, que tenderá a disminuir a medida que se produzca un mayor grado de integración en la C.E.E.

También hay que considerar que estos ratios están referidos únicamente a los subsectores de edificación en vivienda y en otros edificios sin incluir el mantenimiento de las obras públicas que por ser un sector más intensivo en capital hacen descender notablemente los ratios.

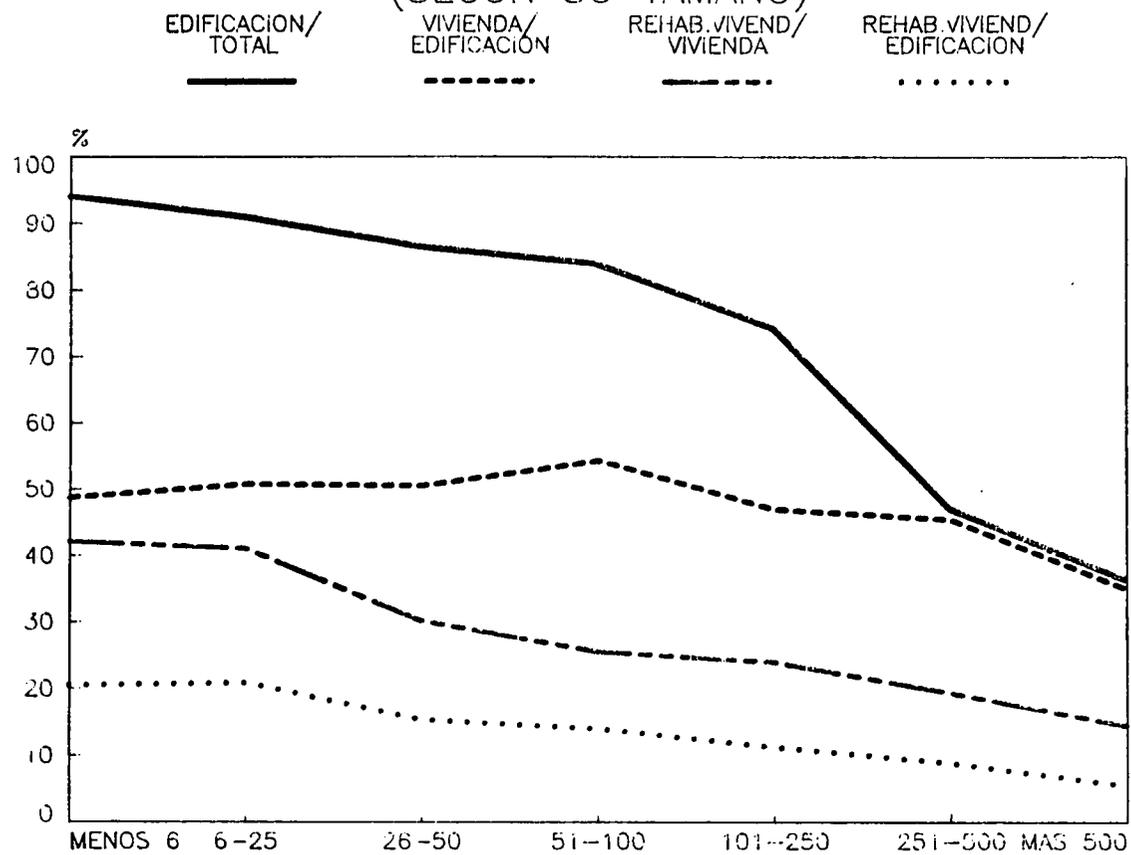
Teniendo en cuenta que la valoración de las obras públicas (Cuadro N° 4) asciende en 1986 a 1.123 miles de millones de pesetas y que el valor del mantenimiento se estima en el 6,7% del total, es decir, 75 miles de millones, con un empleo aproximado de 5.000, el contenido de empleos se estima sólo en 66 empleos por cada mil millones de pesetas para el mantenimiento y 57 para el subsector de las obras públicas. Datos que indican la diferencia existente entre el contenido de empleos en edificación (viviendas y no residenciales) y las obras públicas.

Combinando las estimaciones realizadas sobre rehabilitación en viviendas y edificación con la estructura estimada por tamaños de empresas se pueden calcular algunos ratios de especialización de las empresas.

RATIOS DE ESPECIALIZACION DE LAS EMPRESAS SEGUN SU TAMAÑO

TAMAÑO EMPRESAS	Menos de 6	De 6 a 25	26 a 50	51 a 100	101 a 250	251 a 500	Máa de 500	TOTAL
EDIFICACION / TOTAL	93,9	90,8	86,3	83,8	74,0	46,9	36,2	72,3
VIVIENDA / EDIFICACION	48,6	50,7	50,4	54,1	46,7	45,2	34,8	19,2
REHABILIT. V. / VIVIENDA	42,0	41,0	30,1	25,4	23,8	19,2	14,3	33,3
REHABILIT. V. / EDIFICAC.	20,4	20,8	15,2	13,8	11,1	8,7	5,3	16,4

ESPECIALIZACION DE LAS EMPRESAS (SEGUN SU TAMAÑO)



Como puede observarse tanto en el Cuadro N° 28 como en el Gráfico N° 4, la dedicación de las empresas a la edificación decrece con el tamaño de las mismas. Así, mientras las empresas pequeñas se dedican en más de un 90% a la edificación, las más grandes se dedican solo en un 36,2% a la edificación y más intensamente a las obras públicas.

La dedicación a la edificación de viviendas aumentó ligeramente en las empresas pequeñas y medianas para descender considerablemente en las de más de 100 empleos.

Por último las empresas pequeñas, de menos de 25 empleos, se dedican intensamente a las obras de rehabilitación, tanto de vivienda como de edificación en general.

5.2- LA DEMANDA DE REHABILITACION: LOS GASTOS Y CAPACIDAD FINANCIERA DE LAS FAMILIAS

Para situarse dentro del contexto del mercado parece necesario estudiar en primer lugar cuales son las necesidades de vivienda en las familias. Aunque posteriormente habrá que profundizar en lo podría ser estrictamente la demanda en rehabilitación de viviendas ya que, como apuntamos al comienzo del trabajo, la demanda de viviendas nuevas o rehabilitadas no son dos mercados independientes entre sí, sino que son mercados complementarios, de manera que si una necesidad de vivienda se cubre con una vivienda nueva no se hace con rehabilitación y viceversa.

Las diferentes motivos por los que se detectan las necesidades de las familia hacen que su cálculo sea complejo. Oficialmente, según las cifras del Plan Cuatrienal de la Vivienda, las necesidades se cuantifican en 250.000 unidades anuales. Según un estudio realizado por el MOPU sobre la demanda de viviendas, la demanda potencial se cuantificó de la siguiente manera:

Déficit carencial	352.480
Déficit cualitativo	1.182.264
Déficit por hacinamiento . .	911.820
	<hr/>
Demanda potencial	2.446.564

El déficit carencial está causado por la falta de viviendas en aquellos lugares en que las familias las necesitan. El cualitativo por la inadecuación de la calidad de las viviendas con las condiciones y niveles de renta de las familias y la demanda por hacinamiento, según las familias que viven en espacios reducidos.

Este cálculo de necesidades de vivienda en torno a los 2,5 millones coincidiría con el cálculo oficial de 250.000/año si se tratase de cubrir en un período de 10 años.

Pero estas cifras hay que complementarlas, aunque en algún caso estarán ya incluidas, con los datos analizados en el punto dos de este estudio para el mercado concreto de la rehabilitación, según los cuales existen 300.000 viviendas sin reunir las condiciones mínimas de habitabilidad y 2.000.000 susceptibles de rehabilitación, con lo que nos situamos en la cifra de 2,5 millones de viviendas con necesidades de rehabilitación, dato complementado con la existencia de 1,4 millones de edificios dedicados a vivienda familiar susceptibles de rehabilitación.

En reuniones de expertos sobre la vivienda y su rehabilitación se han manejado cifras superiores a éstas. Así, en el Seminario sobre vivienda y rehabilitación celebrado en Madrid, las opiniones coincidieron en la utilización de cifras entre 3 y 3,5 millones de viviendas susceptibles de rehabilitación: "En España se evalúa en un tercio de las viviendas principales ocupadas las que pueden calificarse como "inadecuadas". Este parque en mal estado, con deficientes condiciones de habitabilidad, se puede situar entre 3 y 3,5 millones de viviendas con uso residencial habitual". (ASPRIMA)

"Se puede calcular que en España hay actualmente al menos 3,5 millones de viviendas que necesitan alguna clase de obras de consolidación de sus estructuras, de modificación de servicios o de mejora en sus instalaciones, es decir, hay una población de casi diez millones de españoles que deberían invertir en la vivienda que actualmente ocupan so pena de continuar habitando en condiciones insuficientes o convertirse en compradores de una vivienda nueva". (T.P.P.U.)

Otra aportación interesante al Seminario (PANORAMA MUNICIPAL DE VIVIENDA DE BARCELONA), fué la de un estudio realizado por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona "la demanda de viviendas se cubre en un 47% con viviendas de nueva planta, el 43% con viviendas de segunda mano que admiten reformas e incremento de confortabilidad y el 10% restante se cubre con viviendas que precisan un alto grado de rehabilitación".

Esta última información situaría la rehabilitación potencial de viviendas en un máximo del 53% de la obra total en construcción de viviendas. Según nuestros cálculos (ver cuadro N° 24), la obra en rehabilitación de viviendas cubrió en 1986 el 33,2% de la obra realizada en viviendas. De esto puede deducirse que todavía existe un potencial de avance relativo de las obras de rehabilitación sobre las de vivienda nueva.

Otro tema adicional al de la demanda potencial está en la capacidad financiera de las familias para dedicar a la resolución del problema de la vivienda ya sea nueva o rehabilitada.

Según el análisis realizado en el trabajo para el M.O.P.U. anteriormente mencionado, se estima la distribución de la Renta Familiar Disponible en 1981 por tramos de renta y posteriormente la capacidad financiera anual para las familias en cada nivel de renta.

CUADRO N° 29

R.F.D. Y CAPACIDAD DE FINANCIACION DE LAS FAMILIAS(AÑO 1984)

	R.F.D.	NUMERO FAMILIAS	CAPACIDAD FINANCIERA ANUAL
	<u>Millones Pts.</u>		
450.000	530.498	1.400.595	36.018
450.000 - 600.000	373.258	696.818	64.986
600.000 - 750.000	504.504	706.941	125.450
750.000 - 900.000	790.005	962.496	190.360
900.000 - 1.050.000	376.127	427.584	223.100
1.050.000 - 1.200.000	1.096.773	1.049.399	280.009
1.200.000 - 1.500.000	2.368.622	1.860.405	387.959
1.500.000	7.755.785	3.416.505	749.131
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	13.795.572	10.520.743	414.168

Con estos datos, la capacidad financiera de las familias varía desde 36.018 pesetas anuales, es decir, 3.000 pesetas mes, en el tramo más bajo hasta 749.131 pesetas años, equivalente a 65.000 pesetas mes en el tramo alto. El término medio asciende a 414.168 pesetas año, es decir, 34.514 pesetas mes, cifra que tendría que compararse con las posibilidad de crédito para estas familias.

Aunque la capacidad financiera estimada para 1981 se convertiría en pesetas de 1986 en unas 780.000 pesetas anuales, es decir, unas 65.000 pesetas mensuales, las posibilidades financieras de las familias españolas resultan insuficientes sobre todo para aquellas familias en las que coincide por una parte, el habitar viviendas con mayor necesidad de rehabilitación en las zonas más antiguas de las ciudades y por otra, el pertenecer a tramos de renta más modestos con una capacidad de financiación muy limitada.

Conscientes de esta situación, los especialistas del tema de rehabilitación solicitan que desde la Administración se planteen condiciones financieras adecuadas para este tipo de familias. Ya el Plan

Cuatrienal contempla condiciones especiales para la rehabilitación de viviendas pero la magnitud prevista es escasa en relación con la demanda potencial existente, de tal manera que incluso las previsiones del plan cuatrienal han tenido que ser corregidas.

Por último, queremos analizar los gastos realizados por las familias en trabajos de rehabilitación o acondicionamiento de las viviendas con la finalidad de detectar alguna información que nos permita estimar la parte no profesional de trabajos de rehabilitación, incluso los de bricolage, realizados por las propias familias.

Según los datos de la Encuesta de Presupuestos Familias realizada por el Instituto Nacional de Estadística, I.N.E., los gastos realizados por las familias en este tipo de trabajos en el año 1980-1981 asciende a:

- 1) Conservación de hogar realizados por los propietarios de viviendas ascienden a 27.365 pesetas año por hogar.
- 2) Conservación de hogar realizados por el inquilino de vivienda son 3.585 pesetas año por hogar.
- 3) Gastos de las familias en materiales de conservación y reparación para la vivienda, herramientas, material eléctrico y material de bricolage en general ascienden a 2.597 pesetas año por hogar.

Podemos considerar que del total de los dos capítulos de gastos dedicados al hogar, el 10% se dedique a trabajos realizados por las propias familias, lo que unido a los gastos en material de bricolage, se estima un gasto por familia de 5.692 pesetas en 1981 que actualizados sería 9.705 pesetas por hogar en 1986, en lo que podríamos denominar trabajos no profesionalizados y bricolage.

Quedaría, por tanto, 27.855 pesetas por hogar en 1981, que actualizados serían 47.490 pesetas por hogar en 1986 para trabajos profesionales, de los que al menos el 15% estarán realizados por profesionales no contabilizados como empresas en nuestra propia estimación, es decir unas 7.125 pesetas anuales.

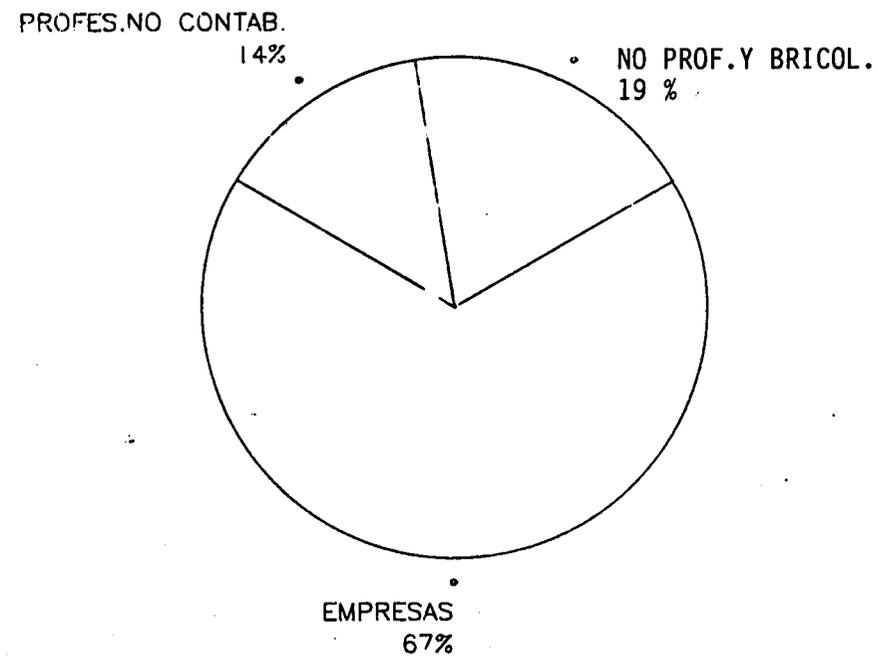
Teniendo en cuenta que el parque de viviendas ocupadas segun el censo, fué en 1981 de 10.559.512 y que aumentado en el número de viviendas construídas hasta 1986 (1.283.764 viviendas) y reduciendo en unos 284 miles por desaparición en este periodo, puede estimarse el parque de viviendas ocupadas en 1986 en un 11.560 miles de viviendas ocupadas.

Con estas someras estimaciones podríamos considerar una aproximación actual de lo que serían los gastos de las familias en rehabilitación de viviendas en 1986.

TRABAJO PROFESIONAL	}	Empresas 403.000 millones de Pts.
		Profesionales no contabilizados 82.365 Millones Pts.
TRABAJO NO PROFESIONAL (bricolage) 112.189 Millones de Pts.		

El total de gastos de las familias ascenderían por tanto a 597.554, correspondiendo el 67,4% al trabajo realizado por empresas, un 13,8% a los trabajos realizados por profesionales y un 18,8% a tareas realizadas por las propias familias. Si bien con un criterio estricto desde el punto de vista del sector de la construcción deberemos seguir hablando del trabajo realizado por las empresa, estos datos pueden ayudar a tener una idea más completa de lo que supone la rehabilitación y mantenimiento de las viviendas.

GASTOS DE LAS FAMILIAS EN REHABILITACION (AÑO 1986)



6.- CONCLUSIONES SOBRE LA REHABILITACION EN EL MOMENTO ACTUAL

- 1.- Tratando de definir este nuevo fenómeno de la rehabilitación en edificios y viviendas, según el criterio de la Asociación Nacional de Promotores Constructores de Edificios, se puede hablar en primer lugar de rehabilitación de carácter público (dentro de los planes generales de vivienda) y de rehabilitación de carácter privado. En segundo lugar, se pueden diferenciar los proyectos de mayor envergadura realizados por las empresas constructoras de los proyectos de menor cuantía cubiertos o bien por profesionales autónomos o por profesionales vinculados a la economía subterránea ó por las propias familias (bricolage).
- 2.- La rehabilitación ha sido tratada por la administración española con carácter específico solo desde el Plan Cuatrienal (1984-1987) estimándose un tratamiento de 20.000 viviendas anualmente. Las realizaciones cubrieron el objetivo en 1984, se duplicaron en 1985 (40.443 viviendas) y se volvieron a duplicar en 1986 (79.500 viviendas).
- 3.- Al no existir datos específicos referentes al nivel de empleo y al valor de producción en el subsector de la rehabilitación se ha procedido a una estimación de estas magnitudes contenidas en detalle en el apartado n° 4, basada en los datos del empleo, por tamaño de las empresas en el sector constructor en 1984 y de la producción de los diferentes subsectores de la construcción.
- 4.- Según la estimación realizada para 1986, el valor de la producción en rehabilitación de viviendas asciende a 403 miles de millones de pesetas y en rehabilitación de otros edificios a 129 miles de millones de pesetas, lo que totaliza 532 miles de millones de pesetas en rehabilitación, es decir el 17,6% del total del valor de producción de edificación (3.032 miles de millones de pesetas en 1986), significando también el 12,8% del valor de producción del total del sector constructor que en términos de Contabilidad Nacional ascendió en 1986 a 4.155 miles de millones de pesetas.

- 5.- De la estructura de las empresas en el sector se deduce que los trabajos de rehabilitación en edificación se realizan más por empresas de pequeña dimensión, realizándose el 58,8% por empresas de menos de 25 empleos, el 32,9% por empresas de 25 a 250 empleos y el 8,3% por empresas grandes de más de 250 empleos.
- 6.- El número de empleos ocupados en rehabilitación de edificación asciende a 218.189 que equivale al 28,6% del total de empleos de edificación y el 26,4% del total de empleos del sector constructor. De estos empleos, corresponden 176.040 a la rehabilitación de viviendas (80,7% del total de rehabilitación) y 42.149 a la rehabilitación de otros edificios (19,5% del total de rehabilitación).
- 7.- Calculando las elasticidades del empleo/producción se observa como el multiplicador del empleo es superior si una misma inversión se dirige al sector de rehabilitación que al de obra nueva. Para un mismo volumen de obra se utilizará 1,88 veces más empleo en rehabilitación que en obra nueva. Si es concretamente en rehabilitación de viviendas, el coeficiente asciende a 2,06 veces. De esta manera el multiplicador del empleo, directo e indirecto, que está estimado en 3,2 para el sector constructor se elevará a 4,26 en el caso de obras de rehabilitación.
- 8.- Comparando el contenido en empleos de una inversión en rehabilitación se obtendrían los siguientes resultados: 410 empleos para mil millones de pesetas de 1986, 8.294 empleos para mil millones de francos y 26.490 empleos para mil millones de marcos alemanes. Estos datos ponen de manifiesto el mayor contenido de empleos de las empresas españolas si se comparan con datos de las empresas francesas (5.550 empleos por mil millones de francos de 1981). La explicación es la menor modernización de las empresas españolas.
- 9.- Según nuestra estimación, habría en España 2,5 millones de viviendas con necesidades de algún tipo de rehabilitación, dato

que según las estimaciones de diversos expertos presentadas en seminarios internacionales se elevan a 3 ó 3,5 millones de viviendas.

En cualquier caso, dada la escasa capacidad financiera de las familias más necesitadas de este tipo de rehabilitación será necesaria una política audaz por parte de las administraciones españolas si se quiere continuar con tendencia creciente de este subsector.

- 10.- Por último, puede estimarse que, además de la rehabilitación de viviendas realizada por las empresas españolas (estimada en 403 millones de pesetas), se realizaron obras de rehabilitación por parte de profesionales no contabilizadas del orden de los 82 miles de millones de pesetas y también se realizaron obras de rehabilitación o mantenimiento, llevadas a cabo por no profesionales y las propias familias (bricolage) del orden de 112 miles de millones de pesetas. El total de obras de rehabilitación en un concepto amplio sería por tanto valorado en 1986 en torno a 597 miles de millones de pesetas.

II SEGUNDA PARTE

LAS PERSPECTIVAS DEL MERCADO DE LA REHABILITACION A MEDIO PLAZO:
CONSECUENCIAS EN EL EMPLEO Y LA PRODUCCION

7.- PREVISIONES DEL EMPLEO Y LA PRODUCCION EN CONSTRUCCION Y REHABILITACION EN 1990.

7.1.- HIPOTESIS UTILIZADAS EN LA PREVISION

- Como hipótesis generales del marco económico utilizaremos las realizadas por CEPREDE con su modelo WHARTON-UAM. En estas previsiones se estiman crecimientos moderados de la producción en el sector constructor algo inferiores a los crecimientos reales de la actividad general para los próximos años hasta 1990.
- Durante los años 1987, 1988, 1989 y 1990 para el P.I.B. se prevén crecimientos reales del 2,7, 3,1, 2,8 y 2,6 respectivamente y monetarios del 10,5, 10,0, 9,3 y 8,7. Para el sector constructor se estima que la producción aumentará a tasas del 2,5, 2,6, 1,7 y 1,1 reales y 12, 11, 9,3 y 8,2% monetarios.
- Pero las previsiones sobre la inversión en construcción más relacionadas con la demanda de edificación, son algo más expansivas tanto en términos reales como monetarios. Así se prevén crecimientos del 3,6, 3,4, 3,2 y 3,0 reales y 11,5, 10,7, 10,2 y 9,7 monetarios para cada uno de los años.
- En estas previsiones se admite la hipótesis de un crecimiento más moderado de la inversión en construcción residencial (2,26% anual acumulativo real y 9,03% anual acumulativo monetario) que en la construcción no residencial que se comporta más dinámicamente (3,76% anual acumulativo real y 11,5% anual acumulativo monetario).

- Por otra parte, las previsiones sobre el empleo presentan crecimientos positivos moderados durante los años contemplados cuantificados para el economía general en 0,7, 1,8, 1,7 y 1,3% de 1987 a 1990. Esta tendencia creciente del empleo se refleja en forma más intensa en el sector constructor en el año 1987 (2,5%) pero algo más moderadamente en los años siguientes 1,3, 1,5 y 1,0 en 1988, 1989 y 1990.
- A pesar de la tendencia creciente del empleo, el crecimiento real del PIB presenta ganancias en las productividades aunque de forma muy moderada. Los crecimientos de la productividad en el sector constructor son del 0,0% en 1987, 1,3% en 1988, 0,2% en 1989 y 0,1% en 1990.
- Los crecimiento del empleo serán más intensos en las empresas pequeñas y medianas con mayor dedicación a los sectores de rehabilitación. Dentro de los subsectores de rehabilitación, el crecimiento del empleo será mucho más moderado en las obras públicas que en la edificación.
- Dentro del proceso de modernización de las empresas las ganancias de productividad continuarán siendo muy fuertes en las grandes empresas, sobre todo las de mayor dedicación a las obras públicas. En edificación se acortarán un poco las diferencias de productividad actuales entre la edificación de obra nueva y la rehabilitación.

7.2- CALCULO Y ANALISIS DE LAS PREVISIONES DE EMPLEO Y PRODUCCION DE CONSTRUCCION Y REHABILITACION EN 1990.

Con las hipótesis de crecimiento del empleo y producción del sector constructor establecidas anteriormente y las referentes al comportamiento de la producción por empleo de los sectores de rehabilitación establecidas en el Cuadro N° 30, se ha calculado la previsión del empleo en 1990.

CUADRO N° 30

HIPOTESIS DE VARIACION DE LA PRODUCCION/EMPLEO

	1986	1990	% PERIODO	1990/1986 % anual
VIVIENDA	3,67	4,77	29,97	6,8
OBRA NUEVA	4,71	5,59	18,68	4,4
REHABILITACION	2,29	3,75	63,76	13,1
OTROS EDIFICIOS	4,33	5,99	38,34	8,5
OBRA NUEVA	4,50	6,00	33,33	7,5
REHABILITACION	3,06	5,95	94,44	18,1
OBRAS PUBLICAS	17,40	25,13	44,44	9,6
OBRA NUEVA	17,64	25,69	45,63	9,9
MANTENIMIENTO	14,80	19,01	28,45	6,5
TOTAL	5,02	6,83	36,0	8,0
OBRA NUEVA	5,87	7,72	31,5	7,1
REHAB. Y MANTENIMIEN.	2,73	4,51	65,2	13,4

Como puede observarse en los resultados obtenidos en el Cuadro n° 31, la ocupación en rehabilitación ascendería a 248.933 empleos, es decir, el 27,8% del total, con un crecimiento anual acumulativo del período del 2,73% por año.

De este empleo 196.600 corresponderían a la rehabilitación de viviendas y 46.705 a la rehabilitación de otros edificios. El empleo ocupado en el mantenimiento de obras públicas continuará siendo muy reducido (2,3% del total de rehabilitación).

CUADRO N° 31

PREVISION DEL EMPLEO EN CONSTRUCCION Y REHABILITACION

	1986	1990	1990/1986 <u>Media anual</u>
VIVIENDA	408.490	443.432	2,07
OBRA NUEVA	232.450	246.832	1,51
REHABILITACION	176.040	196.600	2,80
OTROS EDIFICIOS	354.004	383.474	2,02
OBRA NUEVA	311.855	336.769	1,94
REHABILITACION	42.149	46.705	2,60
OBRAS PUBLICAS	64.506	67.323	1,07
OBRA NUEVA	59.214	61.695	1,03
MANTENIMIENTO	5.292	5.628	1,55
TOTAL	827.000	894.229	1,97
OBRA NUEVA	603.519	645.296	1,69
REHABIT. Y MANTENIM.	223.481	248.933	2,73

Por último en el Cuadro N° 32 se presentan las previsiones del valor de producción de los sectores de la construcción con la previsión de lo que supondrá la rehabilitación en 1990. Actualmente ya las opiniones de algunos expertos consideran probable alcanzar en los próximos años el billón de pesetas de obra en rehabilitación.

Según nuestras previsiones a medio plazo, para un crecimiento monetario del valor de la producción del sector constructor del 10,1% anual acumulativo, la rehabilitación crecería a tasa del 16,5% anual acumulativo, pasando de significar el 14,7% del total en 1986 al 18.4% de la producción total en 1990.

CUADRO N° 32PREVISION DE LA PRODUCCION EN CONSTRUCCION Y REHABILITACION

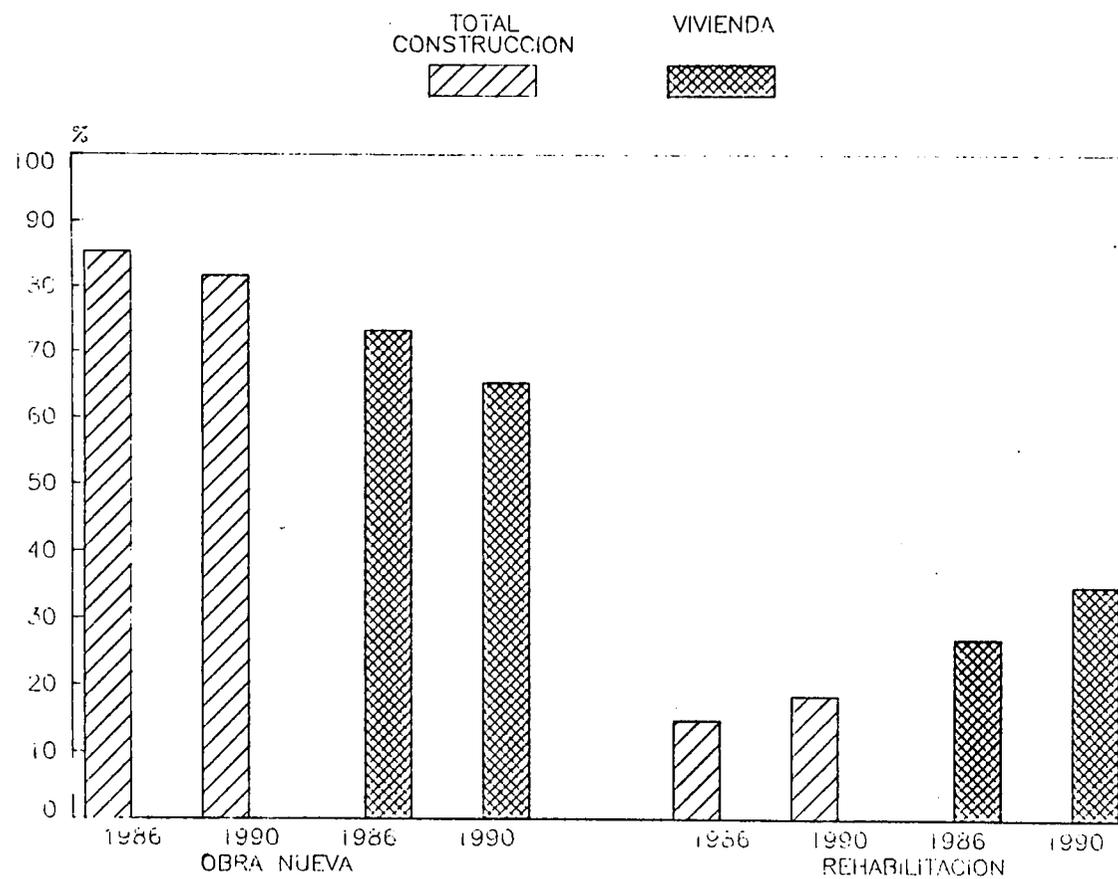
(Miles de Millones de pesetas)

	1986	1990	1990/1986
			<u>Media anual</u>
VIVIENDA	1.499	2.119	9,0
OBRA NUEVA	1.096	1.381	6,0
REHABILITACION	403	738	16,3
OTROS EDIFICIOS	1.533	2.298	10,7
OBRA NUEVA	1.404	2.020	9,5
REHABILITACION	129	278	21,2
OBRAS PUBLICAS	1.123	1.692	10,8
OBRA NUEVA	1.045	1.585	11,0
MANTENIMIENTO	78	107	8,2
<hr/>			
TOTAL.	4.155	6.109	10,1
OBRA NUEVA	3.545	4.986	8,9
REHAB. y MANTENIMIENTO	610	1.123	16,5
<hr/>			

La rehabilitación de viviendas crecerá también a tasa anual acumulativa del 16,3% alcanzando en 1990 la cifra de 738 miles de millones de pesetas y significando el 34,8% del valor de producción del total de construcción de viviendas.

Estas previsiones moderadas respecto a las expectativas de producción de rehabilitación ponen sin embargo de manifiesto una tendencia creciente de la significación de este subsector dentro del conjunto del sector constructor, como puede apreciarse en el Gráfico n° 6.

EL MERCADO DE REHABILITACION



7.3.- LAS TENDENCIAS SOCIOECONOMICAS DEL MERCADO DE REHABILITACION

Actualmente las tendencias en la evolución de la población son moderadas. Las proyecciones elaboradas de población para 1990 en España son de 39.895 miles de personas con un crecimiento anual acumulativo del 0,6% desde 1986.

La moderación de las tasas de natalidad en el último decenio, hace que exista un proceso de envejecimiento de la población que aumenta el porcentaje de población con edades comprendidas entre 15 y 64 años del 64,5% en 1985 al 65,2% en 1990, disminuyendo la proporción de niños menores de 14 años del 24,3% en 1985 al 22,8% en 1990.

Las nuevas tendencias sociales respecto al modo de vida hace que en España pueda esperarse un incremento importante de las necesidades de vivienda unipersonal: menor tendencia al matrimonio, mayor independencia de las personas mayores. El porcentaje de hogares españoles de una persona con menos de 65 años es del 3,2%, mientras que en otros países europeos es mucho más elevado: Alemania 11,7%, Francia 9,3%, Reino Unido 9,7% e Italia 6,2%. En España el tipo de hogar predominante es de una pareja con dos hijos (23,6%), con clara tendencia a disminuir.

En los años ochenta aparece con fuerza otro fenómeno que está afectando al mercado de la vivienda en general y de la rehabilitación en particular, es el del turismo residencial. Además del turismo estacional que afecta a la construcción de otros edificios como hoteles, pensiones y apartamentos, el llamado turismo residencial, amplía la demanda potencial de viviendas al aumentar el mercado con la adquisición, por parte de estos turistas, de bienes inmuebles, villas o apartamentos para su residencia por temporadas en zonas turísticas.

Como ejemplo de este nuevo fenómeno, algunas estimaciones realizadas para la comarca de la "Costa del Sol" española han previsto la construcción de 500.000 viviendas en un período de diez años con los consiguientes efectos en la inversión en terrenos (30.000 millones de dólares), los gastos de conservación (2.000 millones de dólares/año), la ocupación de 100.000 puestos de trabajo directos en construcción y la de 140.000 puestos de trabajo para mantenimiento de las edificaciones.

Adicionalmente, se produce un efecto social relacionado con el concepto de calidad de vida llamado el proceso de "huída hacia el sol" y que afecta potencialmente a España en cuanto a la instalación de negocios y de servicios se refiere. Este fenómeno, difícil de medir, hace que España presente mejores expectativas de futuro que otras zonas geográficas europeas.

En conclusión, a pesar de las tendencias demográficas moderadamente crecientes, las tendencias sociológicas de cambios de hábitos de vida, con tendencia creciente a los hogares unipersonales, las tendencias europeas de búsqueda de la economía del ocio y de huída hacia el sol favorecen un crecimiento de la demanda de vivienda en España que hace factible tendencias más optimistas para el sector de la construcción que en otros países europeos.

7.4.- LA ESTRATEGIA DE LAS EMPRESAS FRENTE A ESTE NUEVO FENOMENO DE LA REHABILITACION

Para poder razonar y hacer previsiones sobre el futuro comportamiento de la empresa de construcción española, tenemos que partir de las características fundamentales analizadas en la primera parte del trabajo:

- . Existencia de un número excesivo de empresas y por tanto muy atomizadas.
- . Elevado grado de competencia entre ellas con escasa especialización de las mismas.
- . Proceso creciente de modernización tecnológica todavía diferenciado con los niveles europeos.

Los cambios del mercado de la construcción con la aparición y auge del mercado de la rehabilitación obliga a las empresas a plantear estrategias de cambio y modernización adecuándose a estas nuevas características.

Es previsible que continuará el proceso de reducción de empleo en las empresas grandes con una mayor dedicación a tareas de programación y comercialización, coordinando trabajos subcontratados a empresas más pequeñas.

Respecto a las empresas de tipo mediano la estrategia ha sido expuesta en el Seminario sobre Construcción y Rehabilitación de Madrid por el presidente de la C.N.C. Resume la estrategia en cuatro posibles caminos:

- 1.- Continuar trabajando en la forma clásica .
- 2.- Reagrupación de pequeños grupos de especialistas dentro de la empresa.
- 3.- Establecer una estrategia para la formación de especialistas multidisciplinarios.
- 4.- Establecer departamentos técnicos de coordinación que respondan a los sectores especialistas de la construcción.

Los trabajos de rehabilitación son básicamente diferentes de los de obra nueva, exigiendo un número elevado de trabajos artesanos que deben estar coordinados entre sí y que exigen, por otra parte, tareas de gestión de personal, de presupuestos y tareas financieras para las que esos pequeños profesionales no están capacitados individualmente. Las empresas medianas tienen lógicamente posibilidad de ofrecer esos servicios, mejorando el funcionamiento de los especialistas a través de su coordinación.

Parece por tanto que la nueva estrategia pasa necesariamente por la formación continua de especialistas, campo en el cual podrían tener mucha relevancia las organizaciones empresariales y los sindicatos con el apoyo de los organismos públicos como por ejemplo el I.N.E.M. (Instituto Nacional del Empleo).

Las empresas pequeñas, pueden tener un futuro prometedor en el campo de la rehabilitación por su mayor facilidad de adaptación a las exigencias del mercado. No obstante, es de sobra conocido el alto grado de mortalidad y natalidad de las empresas constructoras, sobre todo en las de tamaño pequeño.

Resumiendo, la estrategia de las empresas constructoras tendrá que ser dirigida a hacer esfuerzos de modernización y adaptación a las nuevas condiciones del mercado en los aspectos fundamentales: coordinación del trabajo, formación de especialistas y aspectos financieros de los proyectos.

8.- CONCLUSIONES DE LA SEGUNDA PARTE

- Se han utilizado las hipótesis generales de predicción del empleo y del valor de producción de la construcción elaboradas por CEPREDE para los años del período 1986-1990, según su modelo general, WHARTON-UAM.
- En lo referido concretamente a la rehabilitación hemos supuesto que los crecimientos previstos del empleo serán más intensivos en las empresas pequeñas y medianas, con mayor dedicación a la rehabilitación. Por otra parte las hipótesis respecto a la evolución de la productividad señalan ganancias mayores para las grandes empresas sobre todo las dedicadas a las obras públicas. Otra hipótesis respecto a la evolución de las productividades ha sido el acortamiento de las diferencias existentes entre la edificación de obra nueva y la rehabilitación.
- Los resultados de las previsiones para 1990 para el sector de la rehabilitación apuntan a una ocupación en el total del sector del 27,8% de los empleos del sector constructor y un valor de la producción en rehabilitación de 1.123 miles de millones de pesetas en 1990, que supondrá el 18,4% del total del valor de producción del sector constructor.
- En el sector de construcción de viviendas la ocupación en rehabilitación ascenderá a 196.600 empleos, es decir, el 44,3% del empleo de la construcción de viviendas y el valor de producción de la rehabilitación de viviendas ascenderá en 1990 a 738 miles de millones de pesetas, es decir, el 34,8% del valor de producción del total de la construcción en viviendas.
- Para el conjunto de la edificación, viviendas y otros edificios, la rehabilitación, supondrá en 1990 el 29,4% del empleo en edificación. Respecto al valor de producción en rehabilitación la edificación significará el 23% del total del valor de producción en edificación.

- Aunque las tendencias demográficas son moderadamente crecientes, las tendencias sociológicas a medio plazo con cambios en los modos de vida familiar y las tendencias actuales de búsqueda de la economía del ocio y de huída hacia el sol, favorecen en España un crecimiento del mercado de demanda en vivienda con tendencias más optimistas para el sector constructor que los estimados para otros países europeos.

 - Para adaptarse a la nueva situación del mercado y aprovecharse , sobre todo, de las nuevas formas de demanda, la estrategia de las empresas españolas deberá dirigirse a la realización de esfuerzos importantes de modernización y adaptación a estas nuevas condiciones del mercado, sobre todo en tres aspectos fundamentales: Coordinación de trabajos, formación de especialistas y adecuación a las condiciones financieras.
-
-

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICAS (I.N.E.) CONTABILIDAD NACIONAL DE ESPAÑA. Base 1980.
- MOPU. MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS Y URBANISMO. DIRECCION GENERAL DE LA VIVIENDA.
- CONFEDERACION NACIONAL DE LA CONSTRUCCION. BASES PARA UN PROGRAMA DE REACTIVACION DE LA CONSTRUCCION.
- SEOPAN (ASOCIACION DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS). INFORME ANUAL SOBRE LA CONSTRUCCION.
- PAPELES DE ECONOMIA (FIES). EL AJUSTE DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCION EN LOS AÑOS OCHENTA. J.L.CARRERAS.
- ASPRIMA - DAMIAN GALMES DE FUENTES. PONENCIA PRESENTADA AL SEMINARIO DE VIVIENDA Y REHABILITACION DE MADRID - 1986.
- C.N.C. - CONFEDERACION NACIONAL DE CONSTRUCCION. IGNACION BRIONES. PONENCIA SEMINARIO DE MADRID 1986.
- I.P.P.V. - JOSE R. GIMENO.
- PATRONATO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE BARCELONA. GERMAN VIDAL REBULL. PONENCIA SEMINARIO DE MADRID, 1986.
- CEPREDE. PREDICCIONES (1986-1990) SEGUN MODELO WHARTON-UAM.
- EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.
- BANCO HIPOTECARIO.

PARTE III : El empleo y la rehabilitación de viviendas en Europa -
La situación en Francia, Bélgica, República Federal
de Alemania y Reino Unido.

SINTESIS GENERAL

EUROCONSTRUCT

Octubre 1985

I N T R O D U C C I Ó N

La crisis reiterada que vive el sector de la construcción en Europa desde 1974-1975 se ha agravado sensiblemente, al margen de variaciones coyunturales, a partir de 1980.

El empleo en el sector de ingeniería de la construcción civil también ha sufrido un deterioro muy fuerte, puesto que en un período de 10 años la industria de la construcción europea ha perdido aproximadamente la cuarta parte de sus efectivos.

Esta crisis es, esencialmente, consecuencia de la escasa libertad de que dispone el sector de ingeniería de la construcción civil por tres razones fundamentales:

- una dependencia muy fuerte de este sector de la política presupuestaria y financiera de los poderes públicos y, por tanto, una autonomía relativamente reducida frente a los imperativos macroeconómicos (renta familiar, tipo de interés, ...);

- una modificación estructural de la demanda, que ha disminuído a raíz de la reducción de los grandes programas de equipamiento colectivo e industrial, en contraposición al desarrollo de trabajos más difusos;

- un cambio de naturaleza de la inversión, que se torna progresivamente más "inmaterial" y privilegia cada vez más los gastos de racionalización en detrimento de los de capacidad en el plano "material".

Cabría añadir que la recesión del sector de ingeniería de la construcción civil se debe también a la inflexión del crecimiento demográfico, con lo que el retroceso de la demanda se explicaría por una disminución de las necesidades. En nuestra opinión, es preferible analizar los cambios de la demanda antes que declarar a priori una saturación de las necesidades.

Las empresas de ingeniería de la construcción civil pudieron resolver en parte la primera crisis del petróleo acortando la semana laboral y despidiendo en primer lugar a los trabajadores poco cualificados y a los trabajadores inmigrantes, numerosos en este sector.

Después de algunos años, esta gestión de los efectivos ha llegado a su límite. Sobre la mano de obra nacional, incluso cualificada, pende la amenaza de despido, en una situación de cierre de empresas, aumento de la competencia y dificultades persistentes a corto plazo.

Contrariamente a una idea difundida, la productividad no cesa de aumentar en el sector de ingeniería de la construcción civil, aunque su nivel siga siendo bajo en comparación con otras industrias. Ha habido, pues, mayores pérdidas de puestos de trabajo que de producción.

Las previsiones a medio plazo de la industria europea de la construcción siguen siendo muy reservadas. Parece que en la mayor parte de los países de la Comunidad el sector de la ingeniería de la construcción civil evolucionará bastante por debajo del crecimiento económico global. Frente a un crecimiento anual del PNB de un 2% o 2,5%, el sector de la construcción crecerá menos de la mitad de aquí a 1990, e incluso proseguirá la recesión.

Como corolario, la contribución del sector de ingeniería de la construcción civil al valor añadido global de las economías europeas se reducirá en el transcurso de los próximos cinco años. En estas condiciones, sea cual sea la reducción suplementaria del tiempo de trabajo, la debilidad de la recuperación o la continuación de la crisis se traducirán en nuevas reducciones de plantilla dictadas por la lógica de la productividad.

Esta descripción, por desgracia muy verosímil, sólo tiene un interés limitado si el problema del empleo se trata en un plano de generalidades.

La recesión global del sector de ingeniería de la construcción civil enmascara una mudanza considerable de la demanda y de la oferta, sobre todo del reparto entre trabajos nuevos y trabajos en obras ya existentes.

Las labores de conservación-mejora de viviendas representan posiblemente en la actualidad la mitad de la actividad total de la construcción.

En el caso de la vivienda, esta evolución es notable y resulta de la conjunción de dos tendencias opuestas:

- un fuerte descenso de las obras de construcción: el índice de construcción por 1.000 habitantes es en Europa aproximadamente la mitad que hace 10 años;

- un aumento apreciable de las labores de conservación-mejora de viviendas debido a factores estructurales (aumento de los impuestos sobre la propiedad, importancia de las existencias con respecto al flujo, influencia de los modos de vida, ...) y coyunturales (reorientación de las ayudas del Estado, ahorro de energía, ...).

Las previsiones a medio plazo indican que éstas dos tendencias van a seguir desarrollándose en la mayor parte de los países de la Comunidad.

Se supone que el nivel de construcciones nuevas experimentará una débil recuperación (Francia) cuando no un notable descenso (República Federal de Alemania).

En compensación, parece que la rehabilitación de viviendas podrá mantenerse al ritmo del crecimiento económico global.

En general, la vivienda sigue siendo esencial para la industria europea de la construcción, pues representa del 40% al 50% del sector de ingeniería de la construcción civil.

Se plantea así la cuestión de dilucidar si el empleo creado por la vivienda podrá beneficiarse o no de una sustitución, compensando el desarrollo de la rehabilitación el retroceso de obras nuevas. El problema no es sólo aritmético (estabilidad total de efectivos en la transferencia), sino también y sobre todo social (recualificación eventual de los trabajadores de la construcción).

Con el fin de dar una solución a este complejo problema, la Dirección General de Empleo, Asuntos Sociales y Educación de la Comisión de las Comunidades Europeas ha encomendado a varias entidades miembros de Euroconstruct la realización de un estudio de las perspectivas de la rehabilitación de viviendas en Europa y de sus consecuencias en el empleo.

Se han elegido cuatro países para esta investigación: Francia, Bélgica, República Federal de Alemania y Reino Unido.

El presente documento es, pues, una colección de cuatro monografías, elaboradas respectivamente por BIPE, DULBEA, IFO y NEDO, en las que se describen el capital y los puestos de trabajo en juego, las posibilidades de desarrollo, los éxitos y los obstáculos de cada país.

El documento va precedido de una síntesis elaborada por BIPE, en la que se intenta poner de manifiesto una serie de evidencias útiles para tomar decisiones.

Por encima de los particularismos nacionales, esta síntesis pretende en particular dar respuesta a la cuestión siguiente:

- si la conservación - mejora de viviendas tiene efectos positivos sobre el empleo y la cualificación de la mano de obra, ¿qué papel podría desempeñar la Comisión de las Comunidades Europeas para dinamizar esta actividad y favorecer su desarrollo, contribuyendo así a salvaguardar y modernizar una industria esencial para la economía de todos los países miembros?

I - DIFICULTADES Y DESAFÍOS DEL ESTUDIO

El sistema estadístico de los países de la Comunidad se concibió en su tiempo para privilegiar la información relativa a la construcción nueva. Así, un gran número de indicadores más o menos fiables permiten estar al corriente de la situación coyuntural y hacer cálculos de producción y empleo, imprescindibles para cualquier previsión.

Este sistema estadístico no ha evolucionado al mismo ritmo que el sector que debe describir.

Apenas se ha progresado en el conocimiento del mercado de conservación de viviendas, que en la actualidad acapara la mitad o más del volumen de negocios de la construcción.

Muy a menudo, por lo tanto, las informaciones de este sector son fragmentarias y poco dignas de crédito.

Los cómputos nacionales ofrecen escasos datos y prefieren agregar al máximo las cifras de la construcción. Las estadísticas profesionales se basan en encuestas con frecuencia mal concebidas para apreciar este tipo de actividad.

En general, la información de este sector es incierta y está mal adaptada al análisis económico.

Suelen infravalorarse las cifras porque junto al sector profesional (empresas) coexisten el sector doméstico (bricolaje) y el sector sumergido (trabajo clandestino), sobre los cuales apenas se dispone de datos.

En Francia se han hecho progresos evidentes gracias a las encuestas anuales de empresas. En el Reino Unido sólo se tiene conocimiento cabal de los trabajos de renovación de viviendas sociales. En la República Federal de Alemania no existen estadísticas oficiales, lo que obliga a hacer estimaciones "por defecto". En Bélgica, la información es deplorable y está todo por hacer en este terreno.

Hablar de empleo en la renovación de viviendas carece realmente de sentido, puesto que, salvo las empresas muy pequeñas, la mayoría de los empresarios de la construcción simultanean obras nuevas y labores de conservación. Es rara la especialización total. Resulta, pues, obligado estimar "equivalencias de empleo" en métodos que privilegian el reparto según el tamaño de las empresas (Bélgica, Reino Unido), la segmentación entre obras brutas y segundas obras (República Federal de Alemania) o ambas cosas a la vez (Francia).

Otra dificultad del estudio, que afecta a las previsiones, es la obligatoriedad de "completar el sector". No se pueden trazar las perspectivas del mercado de conservación-mejora de viviendas sin tener en cuenta las condiciones exactas de la construcción nueva.

Del mismo modo, es imposible prever el empleo que a medio plazo creará la renovación de viviendas sin hacer referencia a las tendencias previsibles del empleo total del sector.

Por último, al analizar el sector de la vivienda surgen problemas, en particular de naturaleza sociológica, que desbordan el campo estrictamente económico.

II. EL MERCADO DE CONSERVACIÓN-MEJORA DE VIVIENDAS EN 1984

Con las debidas reservas y limitándose exclusivamente a los trabajos realizados por empresas profesionales -excluyendo, pues, los trabajos domésticos (bricolaje) y de la economía sumergida (trabajo clandestino)-, se pueden hacer las estimaciones siguientes para 1984.

El mercado de rehabilitación de viviendas es importante: representa casi 100.000 millones de F en Francia, más de 40.000 millones de DM en la República Federal de Alemania, más de 6.000 millones de £ en el Reino Unido y 60.000 millones de BF en Bélgica.

En relación al total de gastos de vivienda, la conservación-mejora representa un tercio en la República Federal de Alemania, casi la mitad en Francia y más del 50% en el Reino Unido.

En relación a la producción total del sector de ingeniería de la construcción civil, la rehabilitación de viviendas representa de un 15% a un 25% según el país. Estos porcentajes son evidentemente mayores si el análisis se limita a la construcción en sentido estricto (sin contar la ingeniería civil) o las segundas obras. La especialización en este campo será tanto más clara si se eligen pequeñas empresas, que siguen siendo mayoritarias en el sector de la construcción.

En Francia el 93% de las empresas tienen menos de 11 trabajadores, mientras que el 80% de las empresas alemanas tienen menos de 20.

En el cuadro siguiente se demuestra que el Reino Unido es todavía el único país donde la conservación de viviendas supera en importancia a las obras nuevas.

El mercado global de rehabilitación de viviendas de los 4 países estudiados representa más de 300.000 millones de francos franceses.

La conservación-mejora de viviendas es una actividad que crea un buen número de empleos, puesto que abarca un porcentaje mayor de segundas obras en la que la productividad es más baja y se concentra en empresas pequeñas.

Mediante métodos de cálculo más o menos refinados según el país es posible estimar las equivalencias de empleo de la rehabilitación de viviendas:

400.000 personas en Francia
 25.000 personas en Bélgica
 335.000 personas en la República Federal de Alemania
 más de 350.000 personas en el Reino Unido
 es decir, más de 1,1 millón de personas en los cuatro países.

El mercado de la construcción en Europa en 1984				
	Francia	Bélgica	Alemania Federal	Reino Unido
Viviendas nuevas	98	138	88	5,4
Conservación-mejora	96	58	43	6,1
Total viviendas	194	196	131	11,5
Total obras públicas	387	519	267	29,2
Porcentaje de la conservación-mejora en el total de viviendas ...	49%	30%	33%	53%
Porcentaje del total de viviendas en el conjunto de obras públicas	50%	38%	49%	40%
Porcentaje de la conservación-mejora en el conjunto de obras públicas	25%	11%	16%	21%
Respectivamente en miles de millones de FF, FB, FB, DM y £. En 1984: 1 DM = 3,07 FF; 1 FB = 0,1513 FF; 1 £ = 11,63 FF				

La conservación-mejora de viviendas representa indudablemente un multiplicador de empleo no desdeñable. En Francia este coeficiente se estima en 1,15 en relación al conjunto de la construcción nueva. Limitándose a la vivienda, una transferencia de 1.000 millones de FF a favor de la rehabilitación permite crear 200 puestos de trabajo. En la República Federal de Alemania este coeficiente es menor, puesto que una transferencia de 1.000 millones de DM crea algo menos de 200 puestos de trabajo.

III - PERSPECTIVAS A MEDIO PLAZO

En el horizonte de 1990, todas las previsiones nacionales indican un aumento de las obras de rehabilitación que contrasta con un estancamiento e incluso un descenso de la inversión en viviendas nuevas.

Evolución de la demanda de viviendas 1984-1990 en la TCMA				
en%				
	Francia	Bélgica	Alemania Federal	Reino Unido
Vivienda nueva	+1	1,5	-2,5	-1,0
Conservación-mejora..	+2,5	3,0	+1,5	2-3

Este acuerdo sobre el contraste de la evolución de los dos mercados no se traduce en previsiones idénticas de empleo.

- En Francia, pese a las tasas de crecimiento positivas de ambos mercados, hipótesis sólidas de productividad apuntan a una estabilización del empleo en la rehabilitación de viviendas, pero a una pérdida de aproximadamente 35.000 puestos de trabajo en la construcción nueva.

- En Bélgica, el empleo evolucionará en paralelo a la producción en condiciones de productividad estable.

- En la República Federal de Alemania se perderán 130.000 puestos de trabajo en la construcción de viviendas, mientras que la rehabilitación apenas creará 10.000 empleos.

- En el Reino Unido no ha sido posible cuantificar estas previsiones.

Pero con la posible excepción de Bélgica (debido al muy bajo nivel alcanzado en 1984), en el sector de la vivienda se perderán puestos de trabajo y la sustitución de la vivienda nueva por la rehabilitación seguirá siendo imposible, al menos desde el punto de vista cuantitativo.

Al margen de estas perspectivas de evolución de los trabajos confiados a profesionales, todos los centros de estudio coinciden en que los trabajos realizados por particulares aumentarán con mayor rapidez y temen una continuación del desarrollo del trabajo clandestino.

Las principales explicaciones que se dan son la disminución del tiempo de trabajo, el aumento moderado de las rentas familiares y la repercusión del régimen fiscal.

IV - TENDENCIAS DEMOGRÁFICAS, SOCIOLÓGICAS Y TECNOLÓGICAS

El fuerte aumento de los gastos de mejora-conservación de viviendas en el transcurso de los años 70 se explica en todos los países por múltiples razones:

- un relativo envejecimiento de las viviendas debido a la ralentización de la construcción nueva;
- un fuerte aumento de los precios de la construcción y de los terrenos;
- una proporción existencias-flujo importante;
- un incremento de la demanda de casas individuales;
- la obligación de conservar las viviendas construídas inmediatamente después de la 2ª guerra mundial;
- una reorientación de la política presupuestaria, puesto que los poderes públicos no podían soportar por más tiempo la carga presupuestaria de unas ayudas a la vivienda en constante aumento;
- la influencia del ahorro de energía en la vivienda;
- el aumento continuo del porcentaje de propietarios (en la actualidad, 51% en Francia, 63% en Bélgica, 40% en la República Federal de Alemania y 60% en el Reino Unido);
- las mayores exigencias de los particulares en materia de comodidad y espacio.

La explosión del bricolaje en todos los países miembros se explica también por numerosos factores:

- disminución del tiempo de trabajo;
- progreso técnico, que favorece ante todo a los particulares;
- posibilidad de combatir el aumento del precio relativo de los trabajos profesionales.

A medio plazo algunas tendencias generales siguen favoreciendo el desarrollo de las obras de rehabilitación de viviendas:

- la progresión de la familia continúa siendo mayor que la de la población (hasta en la República Federal de Alemania, donde ya se observa un retroceso demográfico);
- la debilidad persistente de la construcción nueva favorece las transacciones con viviendas antiguas;
- tras un período caracterizado por una pasión por las casas individuales fuera del núcleo urbano, se perfila un retorno de la demanda de viviendas colectivas en el centro de la ciudad;
- los costes económicos y anejos siguen siendo mucho menores en las viviendas antiguas;
- la vivienda da cabida a un número cada vez mayor de actividades (profesionales o domésticas) y demanda una creciente comodidad;
- el modelo clásico de la familia nuclear que vive en una casa individual se fragmenta en una multiplicidad de tipos y tamaños de familias, cada una con sus propias necesidades, a menudo más fáciles de satisfacer con la rehabilitación que con la construcción nueva.

En este contexto, la cuota del bricolaje seguirá siendo importante, pero sería a todas luces incorrecto prolongar las tendencias observadas en el transcurso de los años 70. Si bien los progresos tecnológicos y la disminución del tiempo de trabajo favorecen al bricolaje, una serie de argumentos sociológicos demuestra que ciertos tipos de particulares no dispondrán ni del tiempo ni de la posibilidad de hacer los trabajos por sí mismos (mujeres solteras, familias monoparentales, desocupados en edad avanzada,.....).

Las monografías nacionales ponen de relieve la rapidez del progreso tecnológico en los productos, materiales y útiles destinados a la conservación-mejora de viviendas.

Los utensilios habituales concebidos exclusivamente para la construcción nueva y utilizados mal que bien para la rehabilitación de viviendas han sido sustituidos en el transcurso de los años 70 por una gama cada vez más amplia de productos, materiales y útiles destinados específicamente a la conservación-mejora de viviendas.

Se han hecho grandes progresos en materia de pintura y revestimiento de suelos y paredes, productos aislantes e impermeabilizantes, bloques técnicos, sanitarios, tuberías, juntas y racores para fontanería, calefacción y elementos a medida (ventanas, postigos, puertas, escaleras, montantes,). Han aparecido materiales nuevos (renovadores de hormigón, fibras, lanas,) y una gama de útiles adaptados a la conservación-mejora de viviendas. Estos adelantos tecnológicos, difundidos mediante una estrategia ofensiva por industriales y distribuidores, han modificado profundamente la actitud y el potencial de competencia de los particulares.

Parece, sin embargo, que la prosecución del progreso tecnológico no será a medio plazo el factor decisivo para que las empresas recuperen el mercado.

La entrada de la informática en el sector de la construcción, que supone repeticiones, grandes operaciones e importantes fases de diseño, será limitada en la rehabilitación de viviendas -excepto en la renovación urbana de cierta envergadura- o se asociará a la endoscopia (análisis de armazones) y a la termografía (balances técnicos).

La informática desempeñará un papel más importante en las obras de construcción (diseño-fabricación asistida de componentes) y en la gestión de empresas.

V - LA ESTRATEGIA DE LAS EMPRESAS

En esta situación, las empresas del sector de la construcción deben tomar nota de las nuevas reglas de juego del mercado de rehabilitación de viviendas y promover auténticas estrategias de oferta.

Aún cuando las empresas con menor rendimiento han quebrado en todos los países miembros, sigue siendo indispensable hacer un esfuerzo de adaptación y modernización para que los profesionales de la construcción aprovechen un mercado potencial inmenso y en constante desarrollo.

Hay que conseguir una mayor productividad por medio de diversas estrategias realizables que no son incompatibles: diversificación, especialización.

La asociación y la franqueza pueden dinamizar este proceso entre las empresas pequeñas.

Si bien el progreso tecnológico es un elemento esencial para aumentar la productividad, se revelará insuficiente si las empresas no instauran un auténtico proceso tecnológico en el que se asocien la cualificación de los trabajadores, una disminución de los precios relativos a innovaciones reales al objeto de abrir nuevos mercados.

Dos aspectos merecen una atención especial:

- Desde hace mucho tiempo las pequeñas empresas y los artesanos de la construcción son propensos a alargar los plazos de sus trabajos para evitar extensiones y contrataciones. La "estrategia del fontanero" es evidentemente suicida en última instancia, dado el progreso tecnológico y el arbitraje cada vez mayor de los particulares en favor de los plazos.

- Por último, parece indispensable un cambio de rumbo en beneficio de los servicios para la supervivencia de la empresa tradicional. La asistencia, el asesoramiento, las reparaciones y los contratos de conservación son modalidades de trabajo inevitables para las empresas que quieran permanecer en este mercado.

VI - NECESIDADES DE CUALIFICACIÓN Y DE FORMACIÓN DE LOS TRABAJADORES

La casi totalidad de las empresas reconocen que su modernización y competitividad exigen en primer lugar una mejora de la organización. Se trata de mejorar todos los aspectos de la empresa: su gestión (comercial y financiera), un conocimiento del mercado, su imagen de marca, su respeto de los plazos y el esmero que pone en la preparación y ejecución de las obras.

Ahora bien, la mejora de la organización, en un sentido más amplio, y el aumento de la productividad tienen como denominador común el empleo, la cualificación y la formación.

El sector de conservación-mejora de viviendas se ha desarrollado en un principio bajo la presión de la demanda, sin que las empresas hayan tomado conciencia realmente de los problemas que plantea la transferencia de lo nuevo a lo antiguo, sobre todo en materia de cualificación y competencias necesarias.

Trabajadores inicialmente formados en las exigencias de la construcción nueva han adquirido experiencia sobre la marcha.

- En la rehabilitación de viviendas se emplean equipos reducidos y, por lo tanto, menos controlados. Los trabajadores deben tener iniciativas personales.

- El trabajo se realiza generalmente a la vista del cliente, lo que implica un "esmero" y un "respeto del lugar" mayores que en la construcción nueva.

- La actividad es menos repetitiva y exige mayor experiencia de la diversidad de situaciones.

- Por encima de la cualificación técnica, el obrero especializado en la rehabilitación de viviendas debe dar muestras de que posee buenas aptitudes comerciales (hacer y justificar un presupuesto, proponer variantes, recibir los trabajos, representar a la empresa).

Estos ejemplos ponen de manifiesto que la conservación-mejora de viviendas no sólo exige una cualificación técnica, sino también y sobre todo competencia en otros ámbitos.

De la lectura de las monografías francesa y británica cabe deducir que el esquema de polivalencia de los trabajadores sigue siendo un tema conflictivo.

Una polivalencia mal dirigida aplicada a los trabajadores dará lugar a un descenso de la productividad. Por el contrario, si se aúnan conocimientos prácticos y funciones en equipos adecuadamente constituidos, la polivalencia estará al servicio de la competitividad.

El alto nivel alcanzado por la construcción a principios de los años 70 y la industrialización del sector dieron pábulo a especializaciones muy concretas de instaladores con una escasa cualificación. Al iniciarse la recesión de la construcción, esta especialización, adquirida a pie de obra, sin una formación real, no se ha podido volver a emplear en un mercado más fragmentado. Los británicos consideran que la crisis del sector de ingeniería de la construcción civil ha tenido como consecuencia un deterioro de la formación de los trabajadores, puesto que las empresas han reaccionado ante este cambio adoptando una estrategia defensiva.

La política de subcontratación sistemática de lotes de segundas obras y acabados es nefasta para la formación, ya que agrava al subcontratista el coste de la misma. Además, las empresas pequeñas procuran limitar su crecimiento y se muestran renuentes a contratar aprendices que tienen que formar.

Se produce así una grave paradoja: en un momento en que la conmoción del mercado exige una ofensiva en el terreno de la cualificación, la prudencia de las empresas en una situación difícil obstaculiza la contratación y la formación. Aunque en la construcción haya todavía trabajadores sobrantes, siempre faltan especialistas.

Una labor eficaz en materia de formación no solucionará, sin embargo, las dificultades de transferencia de la construcción nueva a la rehabilitación. Algunas especializaciones están orientadas exclusivamente hacia la especialización nueva y no tienen equivalente en la conservación de viviendas. También la flexibilidad de los horarios y el porcentaje a menudo elevado de trabajadores inmigrantes son otros tantos obstáculos a la sustitución de los mercados.

La rehabilitación de viviendas exige, en cambio, nuevas especializaciones (en particular especialistas en termología) y puede devolver la vida a antiguos oficios (tornero, chapista).

Los grandes trabajos de renovación urbana requerirán maestros de obras especializados en el control y dirección de los mismos.

En las fechas anteriores a la ejecución de la obra se necesitarán competencias para el diagnóstico de inmuebles, el análisis coste-beneficio.

VII - LAS POSIBILIDADES DE ACTUACIÓN DE LA COMISIÓN DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS

Por sus buenos resultados y exigencias, la rehabilitación de viviendas ofrece sin duda a la industria de la construcción europea una oportunidad para encauzar su labor de modernización.

El sector de la construcción no podrá sustraerse a la norma que estipula que, en toda industria y país, el empleo exige mayores competencias y no solamente una cualificación más extrema.

No hay que esperar de la conservación-mejora de viviendas una transferencia cuantitativa suficiente para mantener el nivel de empleo total del sector de la vivienda. Las tendencias evolutivas de la construcción nueva siguen siendo demasiado débiles cuando no negativas.

En compensación, desde un punto de vista cualitativo la rehabilitación de viviendas puede favorecer sin duda la recualificación de los empleos, mejorar las condiciones de trabajo, responsabilizar y aumentar la confianza de los trabajadores y crear una nueva imagen de marca de la profesión.

La Comisión de las Comunidades Europeas dispone de medios para actuar en este sentido.

- En el terreno de la información, terriblemente insuficiente para realizar análisis y trazar perspectivas de esta actividad, la Comisión podría dirigirse a las organizaciones profesionales nacionales e internacionales y a las oficinas de estadística europeas para armonizar y garantizar la fiabilidad de las estadísticas de empleo, actividad y producción.

En la situación actual, si se emprende alguna labor, resultará imposible hablar de la construcción dejando en la sombra y en la indefinición al 50% de la actividad total de este sector. La preparación de encuestas específicas y el establecimiento de observatorios especiales, el seguimiento de las obras de renovación urbana y la reparación entre la demanda privada y pública son otras tantas actividades de información que la Comisión está en condiciones de promover. En esta misma línea, es indispensable adoptar medidas a escala europea para mejorar la información sobre productos, materiales y componentes con objeto de favorecer la competencia.

- Las deducciones fiscales por los trabajos de mejora-conservación de viviendas (en particular con fines de ahorro energético) y las propuestas de reducción del IVA para cierto tipo de trabajos en determinadas condiciones (ayudas a la contratación para empresas pequeñas, lucha contra el trabajo clandestino) son temas que deben armonizarse a escala europea. La Comisión podría hacer un balance de las medidas adoptadas en Bélgica (reducción del IVA del 17% al 6%) o en el Reino Unido (repercusión del Sistema de Formación para Jóvenes (Youth Training Scheme)).

- En lo que atañe a las cualificaciones que faltan o son insuficientes, la Comisión podría patrocinar intercambios de cursos de formación y reciclaje y desempeñar en este campo una importante labor de información a las empresas, organizaciones profesionales nacionales y organismos especializados en formación.

- La desventaja del sector de la construcción es la ausencia casi total de competencia en el ámbito europeo. Muy débiles en los grandes mercados públicos, los intercambios y la competencia se reducen a nada en los trabajos más difusos, como la rehabilitación de viviendas.

- En el caso de grandes obras de renovación urbana (como las Zonas de Remodelación de Viviendas (Housing Action Areas) del Reino Unido o de proyectos de este tipo que puedan beneficiarse de una financiación europea, la Comisión podría fomentar intercambios de visitas de estudio y actividades de formación entre empresas europeas.

- En un sector tan difuso como la construcción, la Comisión sólo puede actuar de manera indirecta. La Comisión contribuiría a moralizar la profesión armonizando las disposiciones de los países miembros: se debería exigir un diploma reconocido a todo artesano que quiera instalarse por su cuenta (en el caso de la República Federal de Alemania -por mediación de la Cámara de Oficios- pero no así el de Francia).

A la vez que se impulsan las actividades de sensibilización, información y armonización, la Comisión también podría fomentar la creación de empleo y la cualificación.

**El empleo y la rehabilitación de edificios en Europa
La situación en España**

Documento

Luxemburgo: Oficina de Publicaciones Oficiales de las Comunidades Europeas

1989 — 132 pp. — 21,0 × 29,7 cm

ES

ISBN 92-825-9554-4

Nº de catálogo: CB-55-89-601-ES-C

Precio en Luxemburgo, IVA excluido: ECU 8

**Venta y suscripciones · Salg og abonnement · Verkauf und Abonnement · Πωλήσεις και συνδρομές
Sales and subscriptions · Vente et abonnements · Vendita e abbonamenti
Verkoop en abonnementen · Venda e assinaturas**

BELGIQUE / BELGIE

Moniteur belge / Belgisch Staatsblad
42, Rue de Louvain / Louwenseweg 42
1000 Bruxelles / 1000 Brussel
Tél 5 12 00 26
CCP / Postrekening 000-2005502-27

Sous-dépôts / Agentschappen

**Librairie européenne /
Europese Boekhandel**
Rue de la Loi 244 / Wetstraat 244
1040 Bruxelles / 1040 Brussel

Jean De Lannoy
Avenue du Roi 202 / Koningslaan 202
1060 Bruxelles / 1060 Brussel
Tél (02) 538 5 169
Telex 63220 UNBOOK B

CREDOC
Rue de la Montagne 34 / Bergstraat 34
Bte 11 / Bus 11
1000 Bruxelles / 1000 Brussel

DANMARK

**J. H. Schultz Information A/S
EF-Publikationer**
Otteliavej 18
2500 Valby
Tlf 36 44 22 66
Telefax 36 44 01 41
Girokonto 6 00 08 86

BR DEUTSCHLAND

Bundesanzeiger Verlag
Breite Straße
Postfach 10 80 06
5000 Köln 1
Tel (02 21) 20 29-0
Fernschreiber
ANZEIGER BONN 8 882 595
Telefax 20 29 278

GREECE

G.C. Eleftheroudakis SA
International Bookstore
4 Nikis Street
105 63 Athens
Tel 3226-323
Telex 219410 ELEF
Telefax 3254 889

Sub-agent for Northern Greece

Molho's Bookstore
The Business Bookshop
10 Tarnski Street
Thessaloniki
Tel 275 271
Telex 412885 LIMO

ESPAÑA

Boletín Oficial del Estado
Trafalgar 27
E-28010 Madrid
Tel (91) 446 60 00

Mundi-Prensa Libros, S.A.
Castelló 37
E-28001 Madrid
Tel (91) 431 33 99 (Libros)
431 32 22 (Suscripciones)
435 36 37 (Dirección)
Telex 49370-MPLI-E
Telefax (91) 275 39 98

FRANCE

**Journal officiel
Service des publications
des Communautés européennes**
26, rue Desaix
75727 Paris Cedex 15
Tél (1) 40 58 75 00
Télécopieur (1) 4058 7574

IRELAND

Government Publications Sales Office
Sun Alliance House
Molesworth Street
Dublin 2
Tel 71 03 09

or by post

**Government Stationery Office
EEC Section**
6th floor
Bishop Street
Dublin 8
Tel 78 16 66

ITALIA

Licosa Spa
Via Benedetto Fontini, 120/10
Casella postale 552
50 125 Firenze
Tel 64 54 15
Telefax 64 12 57
Telex 570466 LICOSA I
CCP 343 509

Subagenti:

Libreria scientifica Lucio de Biasio -AEIOU
Via Meravigli, 16
20 123 Milano
Tel 80 76 79

Harder Editrice e Libreria
Piazza Montecitorio, 117-120
00 186 Roma
Tel 67 94 628/67 95 304

Libreria giuridica
Via 12 Ottobre, 172/R
16 121 Genova
Tel 59 56 93

GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG

Abonnements seulement
Subscriptions only
Nur für Abonnements

Messageries Paul Kraus
11, rue Christophe Plantin
L-2339 Luxembourg
Tél 48 21 31
Telex 2515
CCP 49242-63

NETHERLAND

SDU uitgeverij
Christoffel Plantijnstraat 2
Postbus 20014
2500 EA 's-Gravenhage
Tel (070) 78 98 80 (bestellingen)
Telefax (070) 476351

PORTUGAL

Imprensa Nacional
Casa da Moeda, E P
Rua D. Francisco Manuel de Melo, 5
1092 Lisboa Codex
Tel 69 34 14

**Distribuidora Livros Bertrand Lda.
Grupo Bertrand, SARL**
Rua das Terras dos Vales, 4-A
Apart 37
2700 Amadora Codex
Tel 493 90 50 - 494 87 88
Telex 15798 BERDIS

UNITED KINGDOM

HMSO Books (PC 16)
HMSO Publications Centre
51 Nine Elms Lane
London SW8 5DR
Tel (01) 873 9090
Fax GP3 873 8463

Sub-agent

Alan Armstrong Ltd
2 Arkwright Road
Reading, Berks RG2 0SQ
Tel (0734) 75 17 71
Telex 849937 AAALTD G
Fax (0734) 755164

OSTERREICH

Manz'sche Verlagsbuchhandlung
Kohlmarkt 16
1014 Wien
Tel (0222) 533 17 81
Telex 11 25 00 BOX A
Telefax (0222) 533 17 81 81

TURKIYE

Dünya super veb ofset A.Ş.
Narlıbağçe Sokak No 15
Cağaloğlu
İstanbul
Tel 512 01 90
Telex 23822 dsvo-tr

UNITED STATES OF AMERICA

**European Community Information
Service**
2100 M Street, NW
Suite 707
Washington, DC 20037
Tel (202) 862 9500

CANADA

Renouf Publishing Co., Ltd
61 Sparks Street
Ottawa
Ontario K1P 5R1
Tel Toll Free 1 (800) 267 4164
Ottawa Region (613) 238 8985-6
Telex 053-4936

JAPAN

Kinokuniya Company Ltd
17-7 Shinjuku 3-Chome
Shinjuku-ku
Tokyo 160-91
Tel (03) 354 0131

Journal Department

PO Box 55 Chitose
Tokyo 156
Tel (03) 439 0124

AUTRES PAYS
OTHER COUNTRIES
ANDERE LANDER

**Office des publications officielles
des Communautés européennes**
2, rue Mercier
L-2985 Luxembourg
Tél 49 92 81
Telex PUBOF LU 1324 b
CC bancaire BIL 8-109/6003/700

Precio en Luxemburgo, IVA excluido: ECU 8

ISBN 92-825-9554-4



OFICINA DE PUBLICACIONES OFICIALES
DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS

L - 2985 Luxemburgo



9 789282 595541
