

L'activitat de la construcció a Sabadell i entorn immediat: situació actual i perspectives de futur.

Promoció Econòmica de Sabadell S.L.

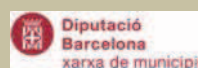
Desembre 2005

n/ref. 498

Amb la col.laboració de:



Amb el suport de:



Índex

1. Introducció general al sector de la construcció.....	2
1.1. Evolució de la construcció a Catalunya	2
1.1.1 Distribució territorial	2
1.2. Estructura general de la construcció	4
1.3. La construcció i el mercat de treball.....	6
2. La construcció a Sabadell.....	7
2.1. Introducció	7
2.2 L'estructura empresarial	8
2.3. El treball autònom.....	12
2.4. La dimensió empresarial	13
2.5. Contractació.....	14
2.6. L'atur registrat	17
3. Urbanisme i habitatge a Sabadell	19
3.1. Introducció	19
3.2. Factors impulsors de la demanda	21
3.3. Finançament de l'habitatge.....	22
3.4. Endeutament i esforç financer de les llars	23
3.5. Construcció i finançament municipal	25
3.6. Augment del preu	25
3.7. Cens d'habitatge 2001	27
3.8. Habitatges iniciats i acabats	29
3.8.1. Oferta, dimensió mitjana i preus dels habitatges nous	32
3.8.2. Preu i superfície dels habitatges de segona mà	37
3.8.3. Mercat de lloguer	38
3.8.4. El mercat de lloguer a Sabadell	39
3.8.5. Aproximació a l'activitat constructora futura a sabadell	42
4. Formació.....	41
4.1. Formació professional (Cicles formatius).....	44
4.2. Batxillerat	56
4.3. Universitat	56
4.4. Formació no reglada i/o ocupacional	59
4.4.1. Formació professional ocupacional.....	59
4.4.2. Programmes de Garantia Social.....	61
4.5. Formació Contínua	66
5. Conclusions.....	67
6. Anàlisi Dafo i propostes operatives.....	70
6.1. DAFO	70
6.2. Propostes operatives	75
7. Annex	78
7.1. Classificació catalana d'activitats econòmiques del sector de la construcció CCAE-93	79
7.2. Classificació Catalana d'Ocupacions del sector de la construcció – CCO94	80

1. Introducció general al sector de la construcció

1.1. Evolució de la construcció a Catalunya

El nombre d'habitatges iniciats a Catalunya continua creixent i sembla no tenir aturador. Els 54.577 habitatges que s'han visat durant el primer semestre de 2005, no només tornen a constituir un nou rècord d'habitatges iniciats a Catalunya, sinó que superen àmpliament en tan sols sis mesos la mitjana anual de 45.000 unitats que es produïen en els anys anteriors a 1997. Concretament la xifra d'habitatges iniciats en el primer semestre de 2005 suposa un increment d'un 15,1% respecte dels habitatges iniciats en el mateix període de 2004. Un ritme de creixement de l'edificació molt superior a l'assolit durant tot l'any 2004 que va ser del 8,8%, i fins i tot superior al del primer semestre de 2004, del 9,6%. La tendència creixent es ratifica en una perspectiva trimestral, ja que tot i que els habitatges iniciats en el primer trimestre havien crescut un 22,7% per sobre dels del mateix període del 2004, amb 26.150 unitats, la xifra assolida al segon trimestre, de 28.427, ha estat encara superior, amb el nivell trimestral més alt conegut fins avui.

Pel que fa als habitatges acabats, amb una xifra absoluta de 42.520 unitats, també han experimentat durant el primer semestre de 2005 un creixement força significatiu, del 13,6% respecte al mateix període de l'any anterior; cosa que suposa tornar als increments de dues xifres aconseguits en l'inici de la dècada.

1.1.1 Distribució territorial

A diferència de l'any anterior, durant el qual el ritme de creixement dels inicis de nous habitatges fou molt divers segons les zones, en el primer semestre de 2005 el creixement de la construcció s'ha produït de forma més homogènia en tot el territori, amb l'excepció d'una major intensitat a la província de Tarragona. Les àrees urbanes han passat de representar més del 70% de la producció total a mitjans dels anys 90, a menys del 55% al darrer semestre, mentre que les zones turístiques han crescut des del 15%, a gairebé el 30% en el mateix període.

Un nivell d'anàlisi més qualitatiu s'obté de l'estudi del comportament del sector en funció de la producció d'habitatges en relació al nombre d'habitants de cada zona: Durant els darrers dotze mesos (juliol 2004-juny 2005), la intensitat mitjana de construcció de Catalunya va ser de 15,2 habitatges per cada 1.000 habitants, la ràtio més elevada dels darrers vint anys. També aquesta lectura, en termes d'intensitat relativa de construcció mostra l'evident desplaçament de la promoció residencial des de les comarques i municipis de l'Àmbit Metropolità de Barcelona cap a les àrees urbanes de Tarragona i Lleida i les comarques turístiques i les de l'interior:

- Les comarques que han enregistrat taxes més altes (superiors als 25 habitatges/1.000 habitants) en el darrer període interanual han estat: L'Alta Ribagorça, la Cerdanya, el Baix Penedès, el Montsià, el Baix Camp, el Pallars Sobirà, la Val d'Aran, l'Alt Penedès, l'Alt Empordà, el Baix Empordà, i per primera vegada el Pallars Jussà, l'Alt Camp, el Baix Penedès, el Tarragonès i el Segrià. Un conjunt que inclou les comarques amb clara vocació turística, però també les àrees urbanes de Tarragona i Lleida.
- Les comarques amb els índexs de construcció més baixos (menys de 10 habitatges/1.000 habitants) són la Terra Alta, les Garrigues i el Pla d'Urgell.
- A nivell metropolità, el Barcelonès (3,7%) i el Baix Llobregat (7,3%) presenten índexs de construcció molt baixos; mentre que la resta de comarques d'aquest àmbit han presentat un ritme de promoció residencial intens: el Garraf, amb 18,5 habitatges per 1.000 habitants; el Vallès Oriental, amb 18,3; el Vallès Occidental, 18,3; i el Maresme, amb 14,2.

1.2. Estructura general de la construcció

El sector de la construcció és l'encarregat de proveir a la comunitat d'edificis com habitatges, escoles, hospitals, etc. i d'infraestructures bàsiques com carreteres, vies de ferrocarrils, etc. Tot aquest conjunt d'elements determinen en gran mesura el nivell de vida material de la comunitat i el seu grau de desenvolupament i de competitivitat.

En el vessant econòmic, l'activitat constructiva actua com a element de la política econòmica general, en tant que les polítiques d'habitatge que l'administració endega actuen sobre el conjunt de l'economia. Ho fa com a generador de VAB i d'ocupació, essent un dels principals sectors aportadors pel que fa al VAB i a la mà d'obra ocupada, i com a participant en la Formació Bruta de Capital, ja que el producte es converteix en capital brut, habitatge o residències.

A més, en períodes de crisi (augment de la inflació, dels tipus d'interès, reducció del consum) el sector constructiu és un dels més sensibles, ja que tots tres factors es veuen afectats per aquesta en major o menor grau, i com a conseqüència té efectes recessius importants en altres sectors com poden ser el proveïment de matèries primeres, el consum de béns de demanda final com poden ser la decoració, el mobiliari o els mateixos proveïments, i el sector serveis pel que es refereix a assegurances, serveis immobiliaris i financers, etc.

En general el sector de la construcció es divideix en dos grans grups d'activitat: la construcció d'edificis i l'obra civil. A grans trets, el producte final és l'habitatge, l'edificació de caire industrial, comercial o de serveis i les obres d'infraestructura com poden ser carreteres, vies ferroviàries, canalitzacions, ports, aeroports, pantans, etc. Malgrat que el producte final sigui prou diferent, ambdós concentren oficis i professionals que confereixen al sector diverses qualificacions professionals.

Aquests tipus de productes resultants tenen característiques pròpies i la seva evolució depèn d'agents econòmics també diferents: els consumidors finals en l'habitatge, la iniciativa privada en l'edificació comercial, industrial o de serveis, i el sector públic en les infraestructures.

El creixement de l'obra civil actua com a un important mecanisme compensador quan es produeix una disminució del creixement de les edificacions. El fet que l'obra civil tingui un caràcter públic fa que les inversions en aquesta puguin ser planificades i reforça encara més aquest caràcter compensador en moments de depressió econòmica o d'alentiment.

Pel que fa a les **edificacions**, podem diferenciar els edificis de nova construcció de la rehabilitació d'edificis. I dins dels primers cal distingir entre els habitatges i l'edificació no residencial. El creixement més important en el període 1995-2005 l'ha experimentat l'habitatge, seguit de la rehabilitació d'edificis.

El sector de la construcció té una gran importància en el conjunt de l'economia ja que són molts els sectors que es veuen afectats i depenen de la seva marxa. Així, trobem el sector de la maquinària per a l'extracció i tractament de matèries primeres, però també d'altres activitats industrials proveïdores de materials (formigó, ciment, guix, fusta, vidre, rajoles, pintures, etc.) o bé activitats annexes com fabricació d'ascensors, mobles, activitats decoratives i de disseny, etc. És a dir, el sector de la construcció és un sector clau per a un ampli ventall d'activitats.

La mà d'obra ocupada a la construcció acostuma a ser, tradicionalment, d'una baixa qualificació professional i marcada per un esquema de temporalitat contractual. Cal recordar que un dels tipus de contractes vigents avui en dia té la seva gènesi en aquest sector, com és el contracte d'obra, que vincula la durada del contracte del treballador amb la durada de l'obra en construcció. És a dir, és un sector en el que es troben representats col·lectius que podríem dir propis i treballadors provinents d'altres sectors, que en èpoques de bonança s'hi ha ocupat atrets pels salaris més elevats. A més, com ja hem dit, bona part dels treballadors presenten nivells de qualificació baixos (sense estudis, immigrants, majors de 45 anys, etc.)

La subcontractació de fases del procés constructiu és una de les principals característiques d'aquest sector, tant en l'edificació com en l'obra civil. Acostuma a passar que les empreses de major dimensió són les que més subcontracten fases de la producció. Així, les empreses de menor dimensió acostumen a ser receptores de subcontractes, i si subcontracten, ho fan a treballadors autònoms.

Una altra característica del sector és la baixíssima representació de la dona dins del contingent de treballadors directament empleats en tasques constructives. Sí que la trobem en tasques d'administració i comercialització, tasques, que per altra banda, demanden perfils professionals de més qualificació professional i d'estudis.

1.3. La construcció i el mercat de treball

Segons dades de l'Enquesta de Població Activa del tercer trimestre del 2005, el 10,5% de la població ocupada catalana ho és del sector de la construcció, quan a Espanya la xifra és molt similar (12,5%). La tendència dels darrers anys, a més, ha estat clarament incrementista.

Les dades del període 1996-2005 referides a l'atur registrat ens mostren com en termes relatius el sector de la construcció ha estat el que més ha rebaixat el nombre d'aturats del seu propi sector. A mitjans del 2005, la construcció concentra el 9,1% dels aturats registrats catalans, més d'un punt i mig inferior a la mitjana espanyola (10,9%). La importància que té el sector de la construcció dins del mercat de treball és cabdal en la mesura que és un dels sectors que atrauen treballadors poc qualificats laboralment.

L'evolució dels darrers anys mostra el sector com un dels més dinàmics tant pel que fa a la seva aportació al PIB del país com pel que fa a la seva capacitat de generar llocs de treball que són ocupats, majoritàriament, per persones poc qualificades laboralment i de difícil inserció en altres sectors (immigrants, joves sense estudis, etc.).

2. La construcció a Sabadell

2.1. Introducció

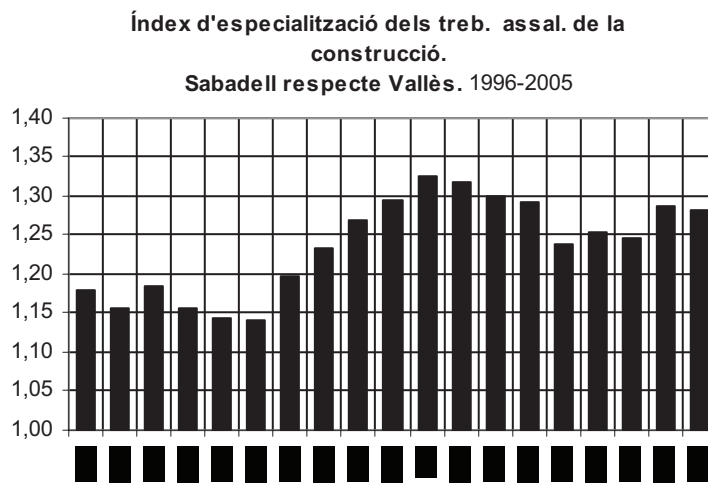
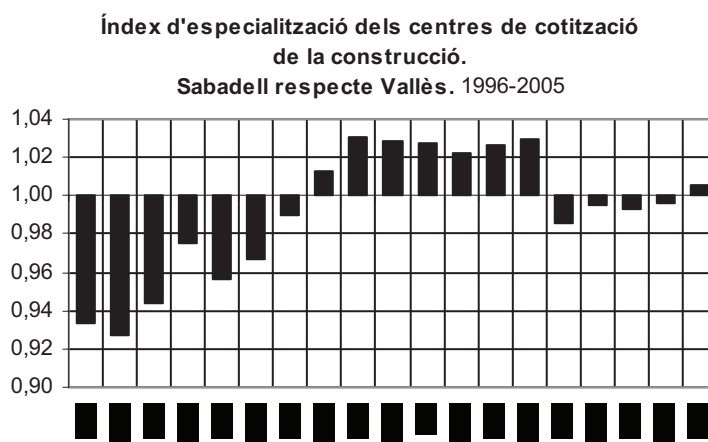
Factors com la baixada dels tipus d'interès, la contenció de la inflació, els creixements de la producció i dels salaris, etc. han estat elements que han ajudat a fer augmentar la demanda d'habitatges en general a tot l'Estat i a Catalunya. El Vallès Occidental n'és un clar exemple, i la ciutat de Sabadell un dels més clars exponentes.

Sabadell, en els darrers anys, es situa com a una de les principals ciutats mitjanes de Catalunya en qualsevol dels indicadors del sector: nombre d'empreses i de treballadors ocupats, nombre d'habitatges iniciats i acabats, oferta d'habitatge, etc. coincidint amb la bona conjuntura econòmica general. A més, cal tenir també en compte altres activitats complementàries com les *activitats immobiliàries* i la *fabricació de materials per a la construcció*, les quals ajuden a dinamitzar l'economia local, amb la creació de llocs de treball i d'empreses. Aquestes activitats amb una forta relació i dependència amb la construcció també han efectuat alts creixements.

2.2 L'estructura empresarial

Les empreses constructores de Sabadell representen el 22,9% del total d'empreses del sector a la comarca i el 4,2% de la Província, mentre que els llocs de treball representen el 22,2% de la comarca i el 3,9% de la Província.

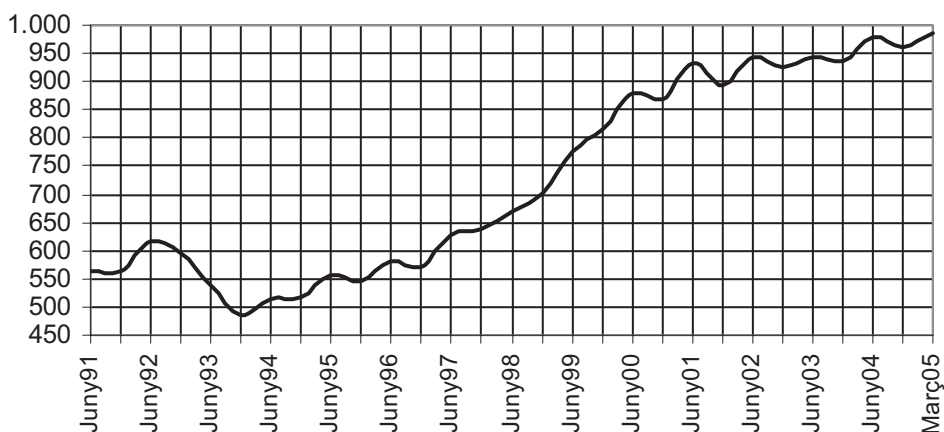
Després d'uns anys de subrepresentació i sobrerepresentació, el pes relatiu dels centres de cotització al sector de la construcció a Sabadell se situa en el mateix nivell que té a la comarca. En canvi, el pes dels llocs de treball assalariat del mateix sector a Sabadell es mantenen per sobre del pes relatiu de la comarca.



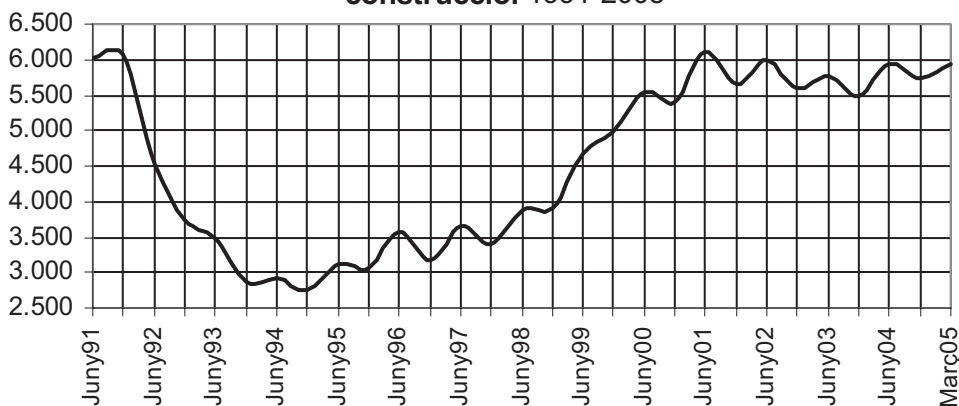
A mitjans de 1998 a Sabadell hi havia 3.882 llocs de treball assalariat de la construcció en 670 empreses, mentre que a inicis del 2005 n'hi havia 5.937 en 985 empreses, és a dir, en set anys el sector ha incrementat 315 (47%) empreses i 2.055 (53%) llocs de treball al municipi. Així, el 15% de les empreses amb treballadors assalariats i l'11% dels treballadors assalariats de Sabadell estan ocupats a la construcció.

L'activitat de la construcció presenta una doble tendència segons es parli de centres ocupadors o de llocs de treball. Si bé el nombre de centres presenta una tendència de creixement sostingut i ja s'arriba gairebé al miler, el nombre de treballadors assalariats presenta una tendència al manteniment, amb oscil·lacions entre un mínim de 5.500 i un màxim de 6.000 llocs de treball.

Empreses de la construcció amb assalariats. 1991-2005



Llocs de treball assalariat de la construcció. 1991-2005



Els principals subsectors presenten variacions positives del nombre de centres de cotització en el període 2003-2004, a excepció del d'instal·ladors, que es manté estable.

Quant a llocs de treball, la dinàmica és la mateixa. Destaquem l'important increment anual del d'*acabats d'edificis i obres*, amb un increment de l'11% de centres i del 24% de llocs de treball en un any.

Centres de cotització de la construcció. Semestres. 1999-2005

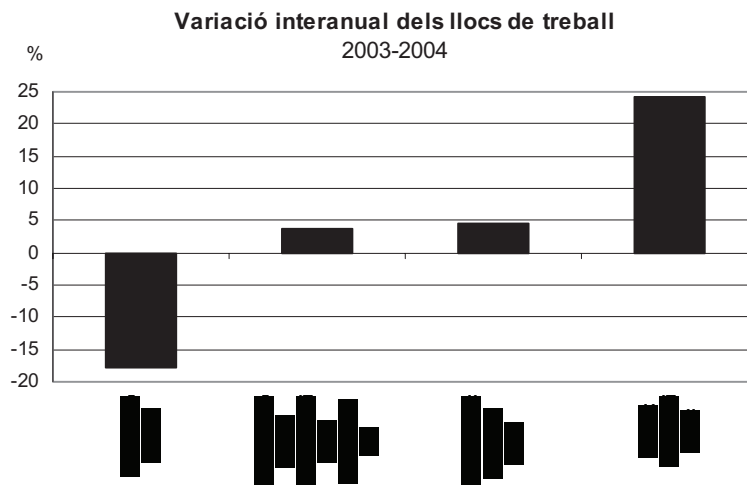
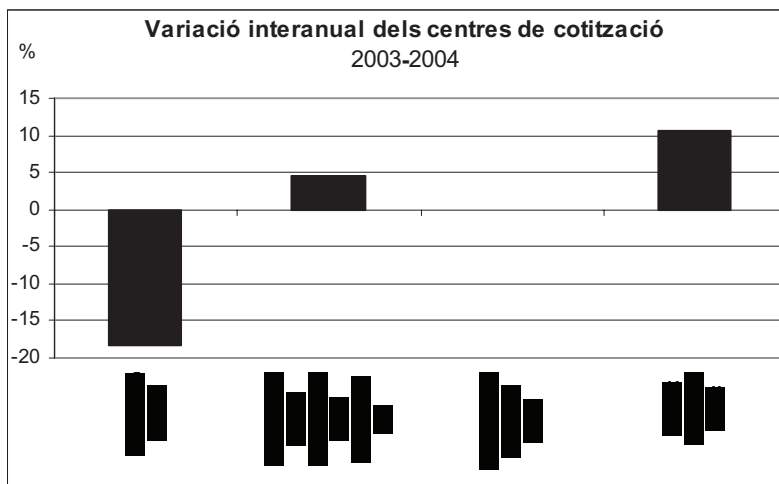
Sector	1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005	Δ%
	Juny	Des.	Juny	Des.	Juny	Des.	Juny	Des.	Juny	Des.	Juny	Des.	Març	
Construcció	29	26	23	21	21	18	17	15	13	11				
Preparació d'obres	35	37	35	32	31	27	29	29	25	22	22	18	18	-18,18
Construcció general d'immobles i obres d'enginyeria civil	349	372	422	434	478	445	485	465	470	465	489	486	485	4,52
Instal.lacions d'edificis i obres	205	208	239	232	244	246	247	255	261	250	263	250	262	0,00
Acabat d'edificis i obres	159	172	162	152	159	157	166	163	175	187	205	207	220	10,70
Total	777	815	881	871	933	893	944	927	944	935	979	961	985	2,78

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Treball i Indústria.

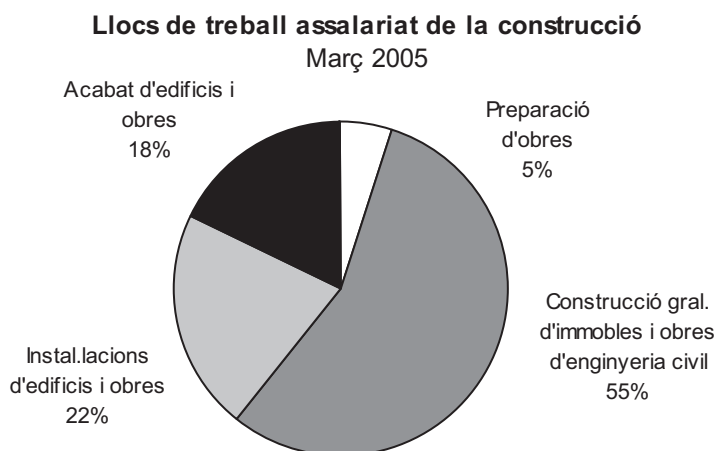
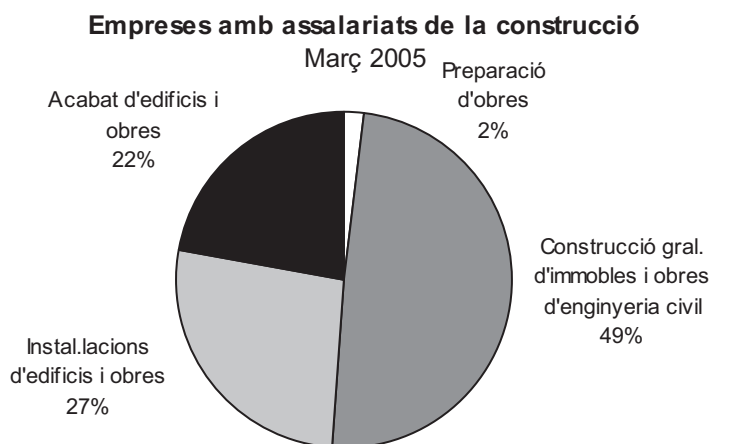
Llocs de treball assalariat de la construcció. 1999-2005

Sector	1999		2000		2001		2002		2003		2004		2005	Δ%
	Juny	Des.	Juny	Des.	Juny	Des.	Juny	Des.	Juny	Des.	Juny	Des.	Març	
Construcció	60	59	66	55	68	44	44	41	39	36				
Preparació d'obres	294	346	341	332	383	404	417	415	399	331	312	272	295	-17,82
Construcció general d'immobles i obres d'enginyeria civil	2.528	2.786	3.231	3.226	3.575	3.203	3.505	3.227	3.360	3.195	3.459	3.315	3.293	3,76
Instal.lacions d'edificis i obres	972	995	1.097	1.133	1.254	1.256	1.198	1.178	1.154	1.164	1.233	1.216	1.292	4,47
Acabat d'edificis i obres	822	782	800	711	825	761	838	750	827	750	931	932	1.057	24,27
Total	4.676	4.968	5.535	5.457	6.105	5.668	6.002	5.611	5.779	5.476	5.935	5.735	5.937	4,73

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Treball i Indústria.



El sector de *construcció general d'immobles i obres d'enginyeria civil* és el sector que concentra un major nombre de centres de cotització (49%) i treballadors assalariats (55%). L'altre sector en importància, *instal·lacions d'edificis i obres*, aglutina una quarta part dels centres de cotització i una cinquena part dels treballadors assalariats.

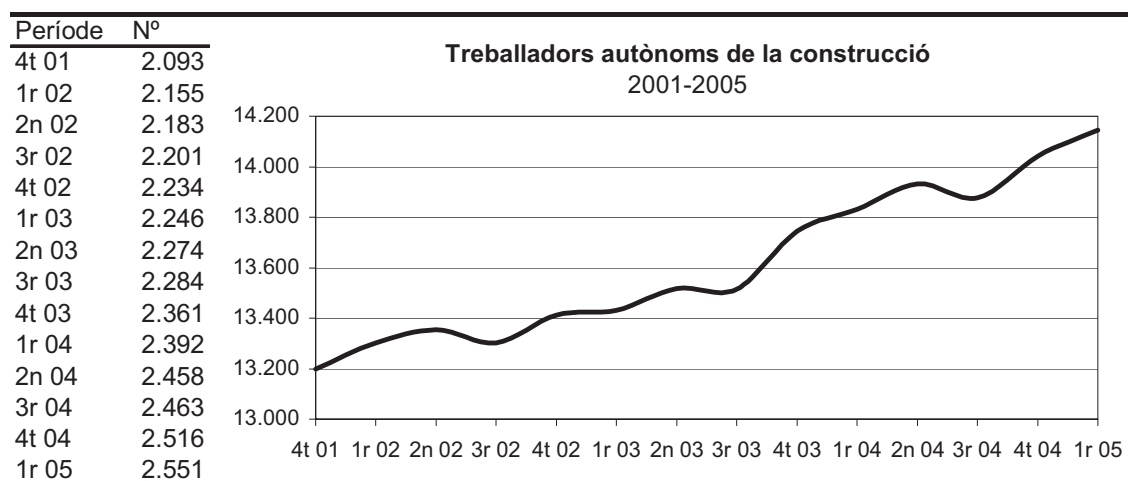


Les activitats complementàries de la construcció com són la *fabricació de materials per a la construcció* i, sobretot, les *activitats immobiliàries* també mostren uns increments molt importants. Aquesta darrera de 1998 al 2005 ha augmentat en 219 (+126,6%) empreses i 341 (+66,7%) llocs de treball assalariat.

2.3. El treball autònom

El nombre de treballadors autònoms en el sector de la construcció segueix augmentant progressivament. Del 2004 al 2005 l'increment ha estat del 6,7% (159 treballadors més), i la xifra ja se situa en els 2.551 autònoms, la més alta mai assolida.

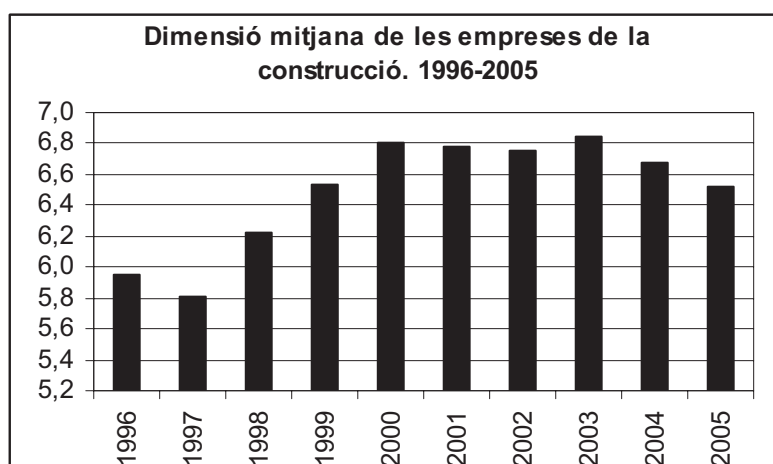
Observant la tendència del treball assalariat, que com s'ha dit fa semestres que no augmenta, i el de compte propi, que augmenta sostingudament, es podria arribar a la conclusió que una part de l'increment d'aquest darrer s'explica pel canvi de relació contractual que mantenen les empreses amb els treballadors i no només per l'entrada de nous ocupats a aquest sector.



Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Treball i Indústria.

2.4. La dimensió empresarial

La dimensió mitjana del sector constructiu no ha variat significativament en els darrers anys: a l'any 1998 tenia 5,8 treballadors per empresa mentre que a l'any 2005 la dimensió empresarial és de 6. Aquesta dimensió és semblant a la d'altres ciutats mitjanes catalanes i es circumscriu en un context empresarial dominat per la petita empresa. A més, ja hem dit que l'increment del pes del treball autònom pot explicar el manteniment d'aquesta dimensió empresarial.



2.5. Contractació

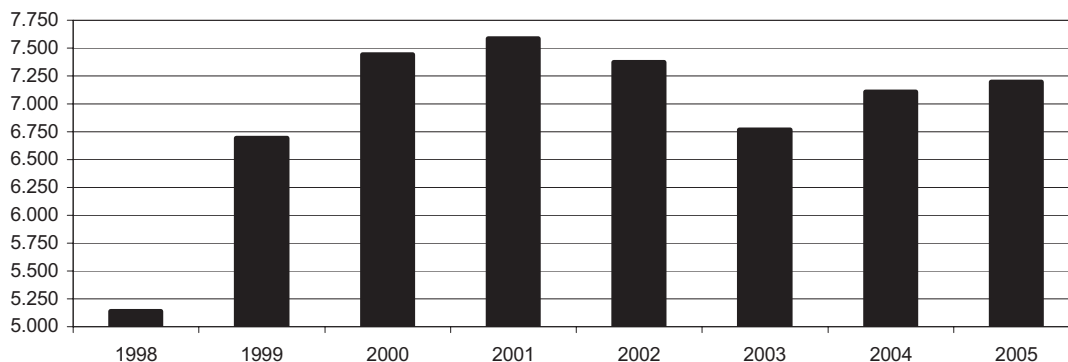
L'evolució de la contractació registrada durant els darrers anys mostra un increment fins a l'any 2001, any el que es formalitzen 7.585 contractes, l'11,3% del total de contractes d'aquell any. Destaquen els creixements d'aquest període, amb un excepcional increment del 30% de 1998 a 1999, i un notable 11% del 1999 al 2000. Del 2001 al 2003 la contractació disminueix: -3% del 2001 al 2002 i -8% del 2002 al 2003, any en el que es registra el mínim d'aquest període (6.765). Els darrers dos anys, però la tendència ha estat a l'increment fins als 7.200 contractes del 2005.

Contractes per sector d'activitat. 1998-2005

Any	Temporals			Indefinits			construcció	Total	%
	Construcció	Total	%	Construcció	Total	%			
1998	4.736	56.384	8,40	402	5.645	7,12	5.138	62.029	8,28
1999	6.077	55.483	10,95	615	7.101	8,66	6.692	62.584	10,69
2000	6.803	56.089	12,13	636	6.357	10,00	7.439	62.446	11,91
2001	6.623	59.322	11,16	962	7.702	12,49	7.585	67.024	11,32
2002	6.412	56.212	11,41	959	7.486	12,81	7.371	63.698	11,57
2003	6.054	55.921	10,83	711	7.218	9,85	6.765	63.139	10,71
2004	6.372	58.054	10,98	734	7.601	9,66	7.106	65.655	10,82
2005	6.377	56.828	11,22	822	8.310	9,89	7.199	65.138	11,05

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Treball i indústria.

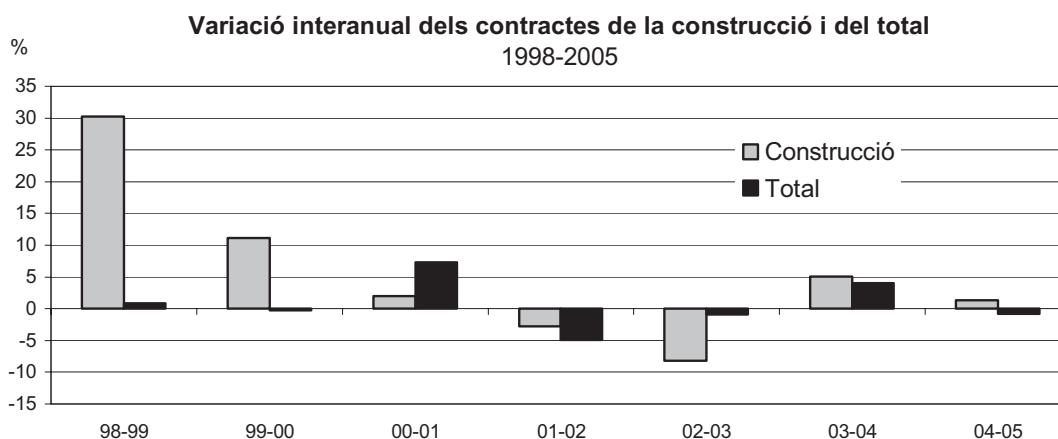
Contractes de la construcció 1998-2005



Si la importància de la contractació del sector se situava entre el 7-8% del total de contractes en els anys anteriors a l'explosió del sector (el 1998 registra el 8,3%), a partir de 1999, el pes de la contractació en el sector respecte el total ha oscil·lat entre el 10% i el 12% (màxim el 2000 amb l'11,9%).



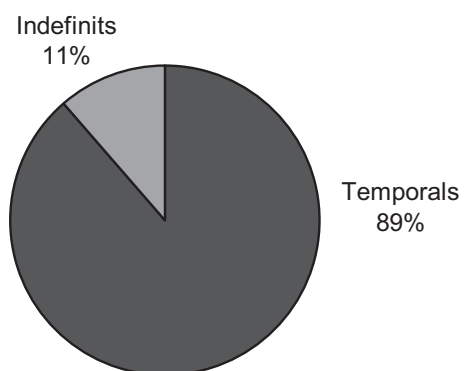
Com s'observa a la gràfica de sota, els increments interanuals del nombre de contractes registrats a la construcció durant els primers anys han estat molt més importants que els increments del nombre total de contractes.



El sector de la construcció registra un percentatge de temporalitat contractual molt elevada tot i que l'evolució dels darrers anys del tipus de contractes mostra un sensible augment del pes de la contractació indefinida. Si el 1998 el 8% dels contractes eren indefinits, el 2005 arriba a l'11%. El màxim es marca els anys 2001 i 2002 amb un 13%. Estem parlant d'uns percentatges molt minsos comparats amb molts sectors industrials, però similars a la situació contractual de moltes de les activitats dels sectors de serveis.

La modalitat contractual més utilitzada ha estat la d'Obra o servei, amb gairebé el 50% dels contractes del sector, seguida de la d'Eventuals per circumstàncies de producció.

Distribució dels contractes. 2005



2.6. L'atur registrat

L'anàlisi de l'evolució de l'atur del sector mostra que aquest és molt sensible a la conjuntura econòmica general. En moments de crisi l'impacte sobre el sector és relativament més important que en altres sectors econòmics i al contrari, en períodes expansionistes, l'impacte sobre el sector és més acusat.

Aquest fet és important perquè ja hem dit que aquest sector està molt vinculat a activitats annexes subministradores tant de matèries primeres com de serveis, moltes d'elles situades en el mateix mercat de treball i que, per tant, depenen en bona mesura de la salut del sector.

L'evolució dels darrers anys de l'atur registrat a la construcció coincideix amb la dinàmica general del sector. Després de la crisi generalitzada de mitjans dels anys 90 arrel del refredament produït després de l'etapa expansiva que culmina el 1992, el sector torna a recuperar-se a partir de 1998. De fet, observant la gràfica de sota s'observa com el nombre d'aturats disminueix fins a l'any 2000 (494 aturats registrats). A partir del 2001 la xifra augmenta sostingudament fins arribar als 829 aturats a final del 2005.

Atur

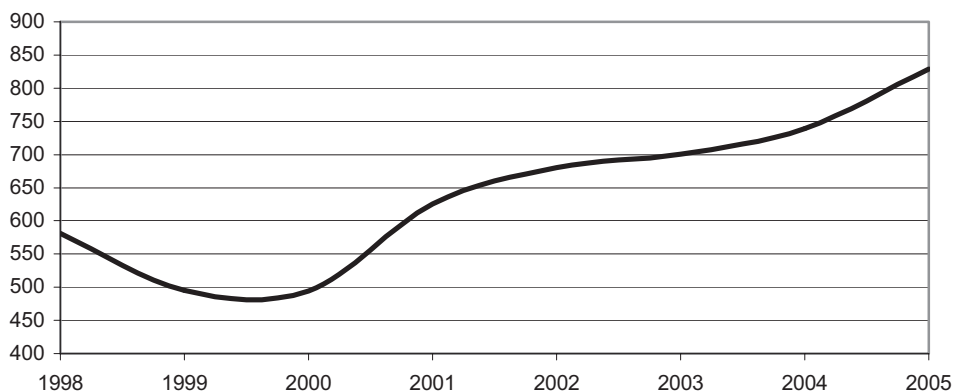
1998-2005

	Constr.	%	Total
1998	581	7,76	7.486
1999	495	7,88	6.285
2000	494	8,39	5.891
2001	625	9,50	6.581
2002	680	9,35	7.271
2003	701	9,48	7.395
2004	739	10,34	7.144
2005	829	9,30	8.914

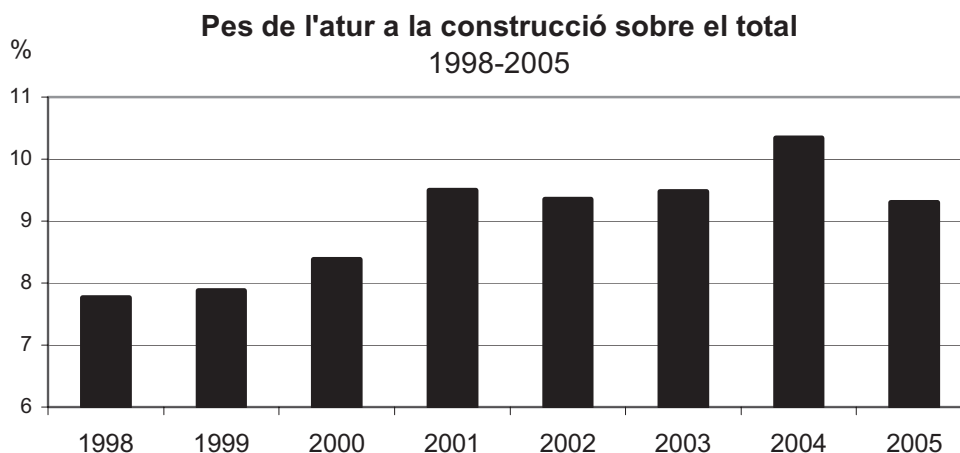
Font: Generalitat de Catalunya.

Departament de Treball i Indústria.

Evolució de l'atur. 1998-2005



El nombre d'aturats del sector sobre l'atur total del municipi ha anat augmentant progressivament en els darrers anys, passant del 7,5% del total el 1998 al 10,5% el 2005.



Analitzant aquestes dades amb les de la contractació observem que augmenta l'atur entre el grup de treballadors amb experiència anterior i també augmenta la contractació assalariada en el sector. Aquesta aparent contradicció entre la creació d'ocupació i la no disminució de l'atur s'explica per les característiques pròpies d'aquest sector, com són la rotació contractual que explica l'elevada temporalitat i l'estacionalitat.

3. Urbanisme i habitatge a Sabadell

3.1. Introducció

En el primer semestre del 2005, l'economia catalana ha crescut un 3,2%, mantenint així la tendència expansiva iniciada l'any 1997, amb un creixement acumulat des d'aquell any, d'un 28,5%, segons dades del Departament de Medi Ambient de la Generalitat. Dins d'aquest context expansionista, el sector de la construcció ha seguit jugant un paper determinant, amb un creixement semestral del 5%, que ha portat a un acumulat dels set anys i mig del 53,3%, pràcticament el doble del que ha experimentat el PIB conjunt de l'economia.

Pel que fa a l'edificació residencial, les dades disponibles assenyalen encara una fortalesa indubtable per part de l'oferta, per bé que alguns indicadors insinuen un menor dinamisme de la demanda. Concretament, crida l'atenció l'important augment en el nombre d'habitatges iniciats, 54.577, cosa que significa un increment del 15,1%, que gairebé dobla el 8,8% assolit l'any 2004. Aquest increment s'haurà degut, bàsicament, a la forta activitat desenvolupada a les comarques turístiques i a les de l'interior de Catalunya.

Per la banda de la demanda, el sondeig de les opinions dels agents de la propietat immobiliària assenjala que el mercat d'habitatges de compra-venda ha continuat amb la seva dinàmica positiva i, fins i tot, s'ha accentuat la tendència alcista dels preus dels habitatges a tots els àmbits territorials; malgrat això, els agents noten un increment en el termini necessari per tancar cada operació de venda.

L'evolució del mercat hipotecari, com a indicador de la dinàmica de la demanda d'habitatge, també s'ha mostrat molt dinàmica. Durant els cinc primers mesos de l'any 2005 el nombre total d'hipoteques sobre habitatges ha crescut un 9,4% respecte al mateix període de 2004, i s'ha assolit una xifra total de 96.287 habitatges hipotecats.

Aquest increment és encara més important en termes monetaris ja que l'import total de les hipoteques d'habitatge contractades fins a maig de 2005 ha crescut un 25,1% respecte als mateixos cinc mesos del 2004, com a conseqüència de la pujada del valor mitjà de cada una d'elles en un 11%. Aquest increment del negoci hipotecari ratifica la continuïtat del cicle expansiu en el mercat residencial malgrat la continua pujada dels preus.

També les dades del mercat del lloguer mostren la continuïtat en l'expansió del cicle, amb un augment de contractes en aquest tipus de tinença de l'habitatge del 12,7%. En quant el cost del lloguer mitjà a Catalunya, s'ha incrementat un 16,4%, a un ritme encara més elevat que el dels darrers anys.

3.2. Factors impulsors de la demanda

La demanda d'habitatge residencial es diferencia segons quina sigui la causa d'adquisició del comprador. A banda de la *demanda de primera ocupació*, de la de *canvi de règim de tinença* (de lloguer a propietat) o de la motivada per *canvi de feina*, hi ha dues causes menys sensibles a la situació econòmica com són la *demanda de millora* (els que venen per adquirir un habitatge millor) i la *demanda d'inversió* (els que adquireixen sota criteris d'estalvi).

La **demanda de millora** (o reposició), malgrat registrar poques transaccions en el total del mercat d'habitatge nou, té un efecte multiplicador important en el mercat d'habitatge de segona mà. En general, els habitatges de propietat més grans i més cars generen cadenes de vacants més llargues. Així, una família que compra un habitatge de 150m² n'allibera un de 100 m²; al seu torn, la família que compra aquest habitatge n'allibera un de 60 m², que és adquirit per una parella jove, provinent de generacions del *baby boom* o bé immigrada, que deixa un apartament de lloguer que és ocupat per una persona que s'independitza de la llar familiar.

La **demanda d'inversió** s'ha incrementat tant per la revitalització de la demanda de lloguer (comprar per llogar) com per l'arribada al sector immobiliari de capital abans destinat a l'estalvi en renda variable (Borsa). Així, es compren habitatges no per a destinar-los com a residència habitual, sinó com a "bé refugi" on destinar l'estalvi familiar, davant la manca de productes atractius d'estalvi o d'actius financers on col·locar-los en un context d'incertesa borsària. Segons Tinsa (Tasaciones Inmobiliarias SA) de cada tres habitatges venuts, un és adquirit per inversors, que esperen revendre'l a mig termini, llogar-lo o utilitzar-lo com a bé d'estalvi per a cedir-lo als fills quan s'emancipin. Aquí també caldria afegir-hi les compres efectuades abans de l'arribada de l'euro per col·locar-hi el "diner negre".

Les perspectives futures del mercat de l'habitatge estaran directament relacionades amb el moment econòmic, de l'ocupació i de l'evolució dels tipus d'interès i de les alternatives d'inversió. Una recuperació dels mercats de valors pot frenar la inversió cap al mercat immobiliari. Igualment, una pujada dels tipus d'interès frenaria la capacitat de compra, tot i que no es preveuen increments notables dels tipus, com tampoc no es preveu una desacceleració de l'economia. Per tant, a mitjà termini caldrà esperar el manteniment de la dinàmica actual, tot i que a un ritme més moderat que en els darrers anys.

3.3. Finançament de l'habitatge

L'evolució del mercat hipotecari és un fiable indicador indirecte del ritme d'expansió del sector de l'habitatge, degut a que la majoria de les adquisicions es fan mitjançant un crèdit. Així, el fort increment del nombre i volum monetari de les hipoteques constituïdes per habitatge el primer semestre de 2005 ratifica la continuïtat de la forta dinàmica expansiva que viu el sector.

El ritme de creixement del mercat hipotecari ha sigut constant durant els darrers set anys, amb l'única excepció de l'any 2001, amb increments anuals tant del nombre d'hipoteques constituïdes, com de l'import total dels préstecs finançats i dels imports mitjans per hipoteca.

En els cinc primers mesos de 2005 continua aquesta tendència: el nombre total d'hipoteques sobre habitatges ha estat de 96.287, amb un augment del 9,4% respecte el mateix període 2004, semblant al de l'any anterior (9,6%). En el cas de mantenir-se aquest ritme de creixement durant la resta de l'any la xifra de noves hipoteques per habitatge constituïdes en un any tornarà a ser un rècord superant els 211.731 préstecs assolits l'any 2004.

Aquest increment del nombre de noves hipoteques és encara més elevat en termes monetaris, ja que l'import total de les hipoteques d'habitatge contractades durant els primers cinc mesos de 2005 ha crescut un 25,1% respecte al mateix període de l'any anterior, front al +20,1% de finals de 2004. Aquest augment monetari superior s'explica per la continua pujada del valor mitjà de les hipoteques, que s'ha arribat a situar en 138.028 euros, amb un increment del 14,3%, front al 9,6% de l'any 2004.

3.4. Endeutament i esforç financer de les llars

L'accessibilitat econòmica a l'habitatge, és a dir, l'esforç en termes de percentatge del seus ingressos que ha de realitzar una família per pagar la quota mensual d'un préstec hipotecari, va millorar considerablement durant la primera meitat de la dècada dels noranta, gràcies a la forta baixada dels tipus d'interès hipotecari, que van passar del 16,5% l'any 1990 al 8,2% l'any 1996.

A l'estabilització de preus que es va produir en aquesta etapa, s'ha d'afegir una millora progressiva de les condicions de finançament dels habitatges, i això va conduir a una caiguda de la quota d'amortització dels préstecs en termes absoluts. Dels nivells d'accessibilitat econòmics impossibles, de començaments dels anys 90, que exigien un esforç del 100% dels ingressos, tant a Barcelona ciutat com a l'entorn metropolità, es va baixar fins a nivells òptims inferiors o molt pròxims al 30%, per a l'entorn metropolità, i del 20% a la resta de Catalunya, l'any 1997.

Des de l'any 1997 fins al 2001, malgrat els forts increments generalitzats dels preus dels habitatges a tota Catalunya, l'accessibilitat econòmica mitjana al mercat per a un habitatge d'obra nova es va mantenir estable en els nivells esmentats, degut a les facilitats hipotecàries que va anar introduint el sistema financer, amb reduccions encara importants dels tipus d'interès, i allargament dels terminis d'amortització.

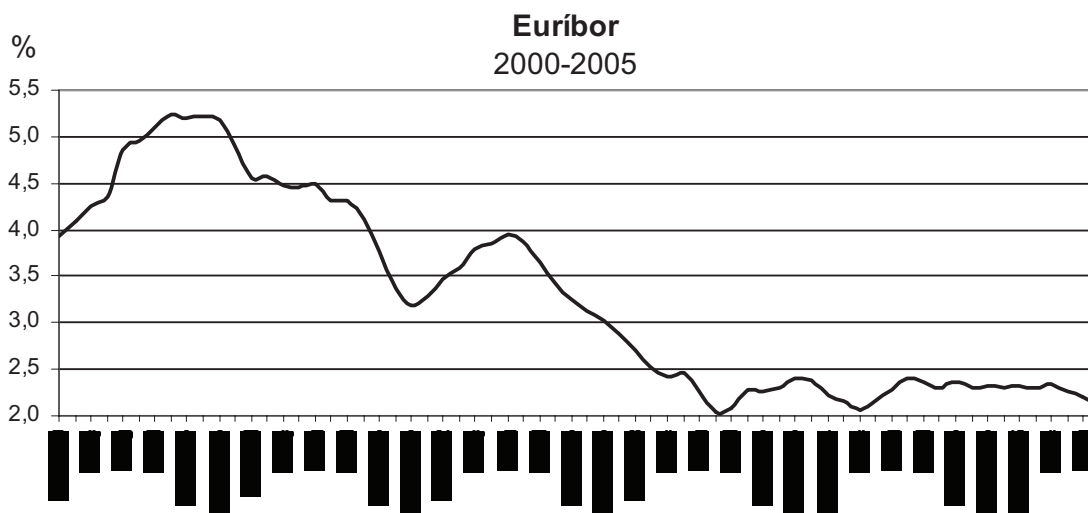
A partir de l'any 2001, però, els increments de preus comencen a no trobar pal·liatiu, pel que fa al cost d'accés, en les millores de les condicions financeres, i el cost d'accés comença a créixer progressivament. En concret, el fort increment dels preus de 2004 no ha pogut ésser assimilat per un sistema financer que aquest darrer any ha reduït molt lleugerament els tipus d'interès hipotecari.

L'endeutament de les famílies es manté en valors elevats, en bona part degut al fort augment del finançament per a l'adquisició d'habitatges, normalment amb hipoteques contractades a interès variable. Aquest increment de l'endeutament per la compra d'habitatge es conseqüència de l'augment progressiu del preu dels immobles, fet que ha motivat que les famílies hagin de sol·licitar crèdits de major quantia. De fet, l'import mitjà de les hipoteques va créixer el juny un 11,4% respecte al mateix mes de l'any anterior, fins a situar-se en 133.158 euros de mitjana. D'aquesta forma, veiem com l'esforç econòmic per accedir a un habitatge a Barcelona d'una llar amb una renda mitjana, hauria superat el 60% dels seus ingressos, i a l'Àmbit Metropolità l'accessibilitat econòmica ha superat el 42%.

D'altra banda, els crèdits al consum rebuts per les llars va augmentar un 11,3% fins a juliol, per arribar als 163.325 milions d'euros.

Sumant ambdós conceptes, el crèdit total rebut per les llars va arribar a juliol als 593.905 milions d'euros, fet que representa un increment interanual del 20,1%. D'aquest, el 16,7% fou degut al creixement dels préstecs per la compra d'habitatge (el 16% en el conjunt de 2004) i el 3,3% restant, als crèdits al consum (3,4% en 2004). Aquestes dades demostren que creix el pes relatiu dels préstecs hipotecaris sobre el total de l'endeutament de les llars i es manté sense variació el dels crèdits destinats al consum.

L'evolució de l'Euríbor, la principal referència dels crèdits hipotecaris, durant els darrers mesos ha mantingut una tendència a l'estabilització. Des de març del 2003 se situa per sota del 2,5%.



L'anàlisi dels indicadors econòmics disponibles per a Sabadell mostra clarament la divergència entre l'increment de la renda familiar disponible i l'increment del preu de l'habitatge. L'increment que, a grans trets, s'aplica als sous dels treballadors assalariats (l'Índex de Preus al Consum) català dels darrers anys gira al voltant del 3,5% anual i la renda familiar disponible per càpita a Sabadell augmenta aproximadament un 5% anual (de 8.500€ el 1996 a 10.700€ el 2001).

Aquests increments que indirectament mesuren la capacitat de consum, resten molt per darrera de l'increment del preu de l'habitatge. Així, l'augment del metre quadrat de l'habitatge nou pel mateix període (1996-2001) ha estat del 72% (de 925€ a 1.594€)

augment que arriba al 200% (de 925€ a 2.789€) si es pren com a referència el període de 1996-2004.

El preu de l'habitatge de segona mà mostra uns increments similars, del 154% de 1999 al 2004 (838€ a 2.128€), com també ho fa el preu de lloguer, del 55% en el mateix període (de 406€ a 629€).

Vistes aquestes dades, queda clar, per tant, l'augment de l'esforç econòmic al que han de sotmetre's les llars sabadellenques per fer front a les diverses despeses, degut principalment a l'increment del cost que suposa l'accés a l'habitatge i per tant, de la quantia de la hipoteca que és contractada. De fet, segons l'Idescat, el 32,6% de la despesa mitjana total anual de les famílies catalanes es destina, de mitjana, a habitatge (7.508€ de 23.011€). No és d'estranyar, doncs, que segons l'Idescat, actualment el 55% de les llars catalanes declaren que dediquen poc o gens a l'estalvi.

3.5. Construcció i finançament municipal

Gairebé el 70% dels ingressos que obtenen els ajuntaments catalans amb els seus impostos estan relacionats a la vivenda i a la construcció. Aquesta xifra equival al 42% dels ingressos propis i el 26% de totes les seves entrades econòmiques, incloses les transferències d'altres administracions.

Els tres principals impostos locals vinculats amb l'activitat immobiliària són el de béns immobles (IBI), el que grava l'increment de valor dels terrenys i l'impost sobre construccions. Aquesta tres impostos aportaren el 2003 el 26% del total d'ingressos locals.

Aquesta dependència del finançament local respecte de la vivenda i el sòl ha augmentat durant el boom immobiliari i ha permès pal·liar la reducció d'altres ingressos, com el de l'impost d'activitats econòmiques (IAE). Tanmateix, aquesta dinàmica fomenta l'increment de la construcció per damunt de les necessitats reals de molts municipis perquè els permet equilibrar els comptes.

3.6. Augment del preu

Des de 1998 els preus dels pisos han augmentat al voltant del 90%, mentre que els salaris només ho han fet en un 29,5%. Així, la reducció dels tipus d'interès i l'ampliació dels terminis d'amortització de les hipoteques no han compensat, ni de lluny, l'augment dels preus. Aquest increment, evidentment, dificulta l'adquisició d'habitatges a les famílies amb rendes mitjanes i baixes.

Aquest augment del preu s'explica per la combinació, en major o menor mesura, de diferents factors que coincideixen en el temps: sòl escàs i concentrat en poques mans; inversió immobiliària com a refugi de nous inversors i de diners negres; demanda de sostre molt superior a la prevista per la massiva arribada d'immigrants i de població temporal; oferta de segona mà disponible inferior a la prevista; oferta de nova construcció a la baixa i a remolc de la demanda; increment dels costos de la construcció deguts a nous estàndards de qualitat i de dotació d'infraestructures i serveis, a les assegurances obligatòries i a una mà d'obra cada cop més especialitzada i escassa; manca d'una política efectiva de promoció d'habitatge públic o protegit; tipus d'interès reals en constant descens.

En aquests moments, la decisió de compra de les famílies va més associada a la quota d'amortització mensual del préstec hipotecari que es pot assumir que no al cost final de compra. Amb hipoteques a 25-30 anys i tipus d'interès al voltant del 3-4% els compradors poden assumir capacitats de pagament molt elevades. En aquest context, moltes famílies tendeixen a endeutar-se al límit, esperant que no repuntin els tipus d'interès, fet que podria conduir a situacions d'incapacitat de retorn de les quotes.

Aquest augment de l'endeutament familiar, derivat de l'increment dels preus pagats en la compra de l'habitatge, ha incidit en la capacitat de fer front als pagaments derivats de la devolució del crèdit.

En aquest sentit, cal fer esment de la recent anàlisi del Banc d'Espanya a través del seu butlletí econòmic, en el qual posa de manifest que després d'una infravaloració resultant d'una excessiva correcció a la baixa del preu de l'habitatge durant la primera meitat dels noranta, en els darrers anys s'ha produït un excessiu augment del seu preu, descomptada la inflació, que estaria entre un 8% i un 20% per damunt del que li tocaria.

Aquesta constatació suggereix l'alta possibilitat que es produeixi un descens en el preu de l'habitatge, fet que d'una banda faria perdre part del patrimoni de les famílies que han invertit part del seu estalvi en l'adquisició del seu habitatge, pèrdua que repercutiria en les seves decisions de consum. Aquesta situació s'agreujaria si, a més, coincidís amb una alça dels tipus d'interès, que farien augmentar el percentatge d'endeutament de les llars. Si a més, aquesta alça es produís en un context recessiu, la destrucció d'ocupació generaria una caiguda de la renda familiar que no faria sinó agreujar la situació.

3.7. Cens d'habitatge 2001

Les dades del Cens de població i habitatge del 2001 indiquen un increment del parc d'habitatges d'un 21% respecte a 1991 i d'un 28% respecte a 1981, de manera que el 2001 es van censar 80.032 habitatges.

Per règim de tinença, l'increment dels habitatges principals¹ s'incrementa un 14% en el primer decenni i un 28% des del 1981, mentre que en els no principals (secundaris², vacants³ o altres) ho fa un 68% en el primer període i un 31% en el segon.

La dimensió mitjana de les llars mostra una clara tendència a la reducció del nombre de membres en les famílies: de 3,6 membres el 1981, a 3,2 el 1991 i 2,8 el 2001, dades que no estan allunyades de la mitjana catalana.

Habitatges familiars. 1981-1991-2001

	Principals		Secundaris	No principals		Total	Establiments col·lectius ³	Habitants per habitatge
	Principals	Allotjaments ¹		Vacants	Altres ²			
2001	65.707	1	2.158	11.852	314	80.032	39	2,8
1991	57.398	1	895	7.541	71	65.906	33	3,2
1981	51.473	-	149	10.802	-	62.424	-	3,6

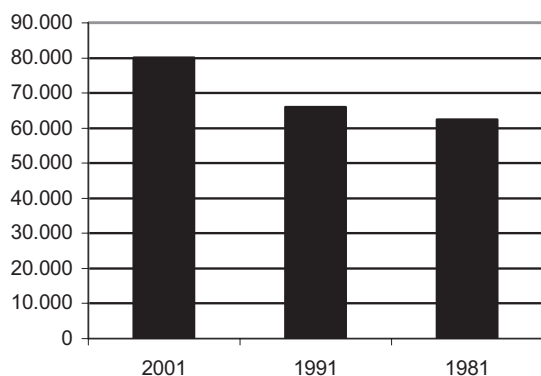
Font: web de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

1. Recinte que no respon a la definició d'habitatge familiar perquè és semipermanent, improvisat, mòbil o amb una destinació original diferent de la d'habitatge.

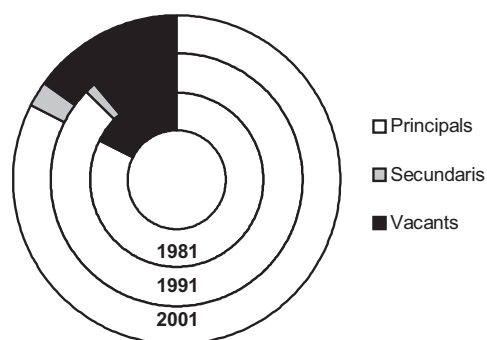
2. Habitatges que, no sent principals, no s'han pogut identificar ni com a secundaris o vacants.

3. Establiments destinats a ser habitats per un conjunt de persones que no constitueixen família. S'inclouen establiments col·lectius com hotels o pensions.

Evolució des habitatges
1981-1991-2001



Tipologia de l'habitatge familiar
1981-1991-2001



¹ Habitatges familiars destinats durant tot o la major part de l'any a residència habitual o permanent.

² Habitatges familiars ocupats temporalment en caps de setmana, vacances, etc.

³ Habitatges familiars que, sense trobar-se en estat ruïnós ni ser utilitzats com a residència principal o secundària, es troben deshabitats.

Per règim de tinença s'observa un notable increment dels habitatges de propietat, que passen del 84% (47.989) el 1991 al 89% (58.177) el 2001, i una reducció dels de lloguer, que passen de l'11,5% (6.623) al 8% (5.267) en el mateix període.

La grandària mitjana dels habitatges principals, mesurada en nombre d'habitacions⁴ mostra un increment relatiu dels habitatges amb 5 o més habitacions. És especialment significatiu l'augment dels habitatges amb 6 habitacions, que passen del 13% al 19% del total en deu anys. En el sentit contrari es troben els habitatges de 4 habitacions, que passen del 35% al 24%.

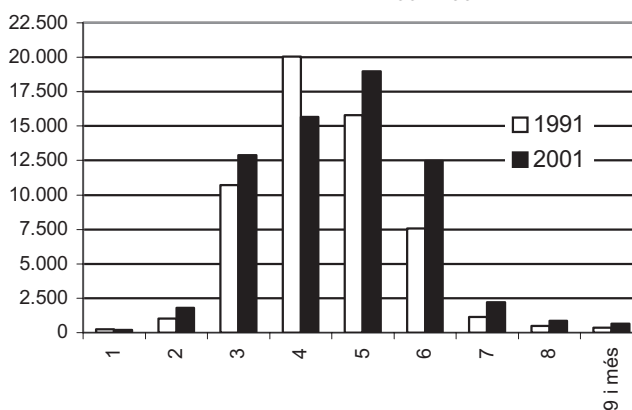
Habitatges principals segons el nombre d'habitacions

1991-2001

Habitacions	1991		2001	
	Nº	%	Nº	%
1	250	0,44	214	0,33
2	1.037	1,81	1.793	2,73
3	10.727	18,69	12.888	19,61
4	20.059	34,95	15.659	23,83
5	15.777	27,49	18.967	28,87
6	7.559	13,17	12.473	18,98
7	1.158	2,02	2.211	3,36
8	483	0,84	850	1,29
9 i més	348	0,61	652	0,99
Total	57.398	100	65.707	100

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

Habitatges segons el nombre d'habitacions. 1991-2001



L'augment mitjà del nombre d'habitacions concorda amb l'increment de la superfície útil⁵, gràcies sobretot a l'increment d'habitatges d'entre 90 i 99 metres². L'augment de la grandària mitjana és deguda tant a la construcció d'habitatges nous com a la substitució d'habitatges vells per d'altres de nous. Tanmateix, la meitat dels habitatges existents tenen entre 60 i 89 m².

⁴ Per habitació es considera tot espai situat en un habitatge principal que estigui tancat per parets, que s'alci de terra fins al sostre o com a mínim fins a 2 metres a partir de terra. S'inclouen les cambres, sales d'estar, menjadors, salons, despatxos, sales d'esbarjo, cambres dels servents, cuina i qualsevol altre espai que compleixi els requisits bàsics anteriorment enumerats.

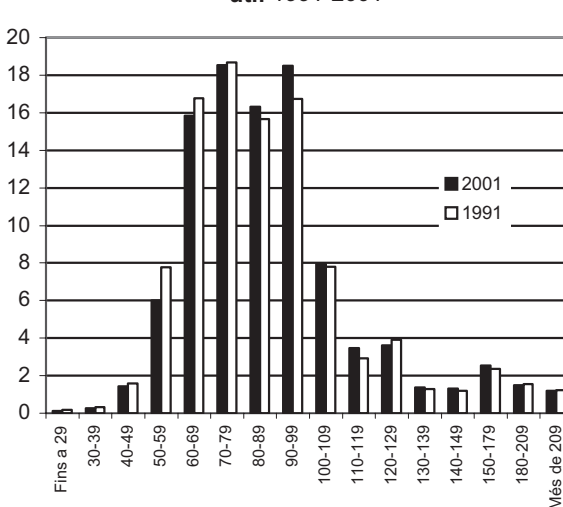
⁵ Es considera superfície de l'habitatge la mesurada a l'interior dels murs exteriors de l'habitatge no comprèn els soterranis ni les golfes no habitables. S'inclou dins de la superfície el 50% de la superfície de la terrassa si aquesta està coberta i no tancada, i el 100% si es troba tancada.

Habitatges principals segons la superfície útil. 1991-2001

m2	2001		1991		Δ %
	Nombre	%	Nombre	%	
Fins a 29	79	0,12	103	0,18	-23,30
30-39	172	0,26	184	0,32	-6,52
40-49	943	1,44	912	1,59	3,40
50-59	3.945	6,00	4.453	7,76	-11,41
60-69	10.417	15,85	9.628	16,77	8,19
70-79	12.174	18,53	10.725	18,69	13,51
80-89	10.728	16,33	8.991	15,66	19,32
90-99	12.162	18,51	9.603	16,73	26,65
100-109	5.216	7,94	4.481	7,81	16,40
110-119	2.273	3,46	1.678	2,92	35,46
120-129	2.381	3,62	2.254	3,93	5,63
130-139	912	1,39	742	1,29	22,91
140-149	864	1,31	686	1,20	25,95
150-179	1.675	2,55	1.361	2,37	23,07
180-209	982	1,49	898	1,56	9,35
Més de 209	784	1,19	699	1,22	12,16
Total	65.707	100	57.398	100	14,48

Font: Web de l'Institut d'Estadística de Catalunya.

Habitatges familiars segons la superfície útil 1991-2001



3.8. Habitatges iniciats i acabats

Tot i que Sabadell i Terrassa continuen concentrant bona part dels habitatges iniciats i acabats a la comarca, el ritme de creixement en el primer semestre 2005 no va ser estat igual en ambdós municipis. Mentre que a Sabadell el nombre d'habitatges iniciats ha disminuït un 20% respecte al primer semestre del 2004, a Terrassa ha augmentat un notable 39% segons dades de la Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge. Així, Sabadell concentra el 15% dels habitatges iniciats a la comarca mentre que Terrassa ha passat a representar el 37%.

De la resta de municipis de la comarca, és significatiu l'augment dels habitatges iniciats a Montcada i Reixach (461%), Castellar del Vallès (54%) i Sant Cugat del Vallès (103%) respecte al mateix període de l'any anterior.

D'altra banda, Sabadell continua sent el municipi que més habitatges acabats concentra a la comarca, amb un de cada quatre del total, i amb un increment respecte al primer semestre del 2004 del 9,8%.

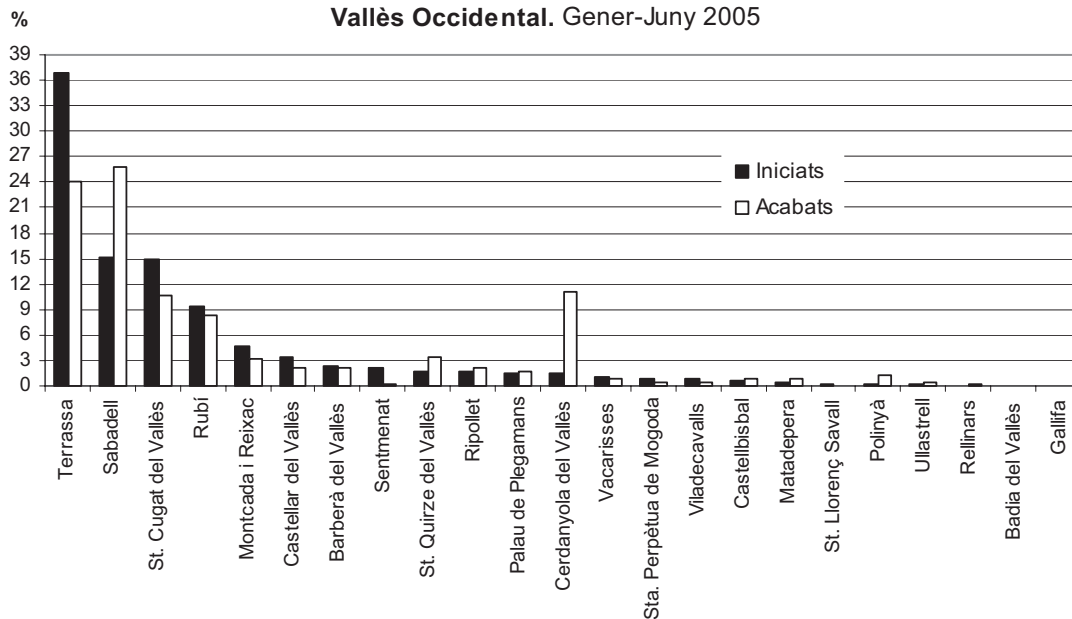
Habitatges iniciats i acabats al Vallès Occidental

1r semestre 2001-2005

Municipis	1r 2001		1r 2002		1r 2003		1r 2004		1r 2005		% 2004-05	
	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats	Iniciats	Acabats
Terrassa	1.339	1.073	1.652	1.019	1.356	1.073	1.777	1.013	2.468	1.104	38,89	8,98
Sabadell	1.166	928	1.310	897	1.387	959	1.262	1.082	1.008	1.188	-20,13	9,80
St. Cugat del Vallès	273	450	482	254	294	363	490	403	996	495	103,27	22,83
Rubí	335	388	510	576	531	396	737	320	624	381	-15,33	19,06
Montcada i Reixac	50	166	119	62	63	308	56	94	314	143	460,71	52,13
Castellar del Vallès	181	75	158	80	297	215	151	127	233	102	54,30	-19,69
Barberà del Vallès	212	81	27	124	484	64	243	270	151	94	-37,86	-65,2
Sentmenat	41	90	49	78	49	38	16	90	137	14	756,25	-84,4
St. Quirze del Vallès	159	117	221	292	195	288	115	247	118	155	2,61	-37,25
Ripollet	281	247	275	407	120	129	117	174	113	98	-3,42	-43,68
Palau de Plegamans	140	68	89	89	71	155	115	78	105	80	-8,70	2,56
Cerdanyola del Vallès	103	185	574	215	247	98	108	229	95	506	-12,04	121,0
Vacarisses	48	23	43	23	52	59	64	37	76	35	18,75	-5,41
Sta. Perpètua de Mogoda	302	205	16	29	247	240	210	95	56	17	-73,33	-82,11
Viladecavalls	22	40	11	52	38	32	21	20	55	18	161,90	-10,00
Castellbisbal	153	165	69	77	35	110	63	29	49	42	-22,22	44,83
Matadepera	63	58	37	43	50	50	120	31	32	44	-73,3	41,94
St. Llorenç Savall	11	6	13	7	18	9	4	9	21	2	425,00	-78
Polinyà	88	189	64	32	336	54	161	153	13	58	-91,93	-62,1
Ullastrell	26	7	13	20	38	4	79	1	12	16	-84,8	1.500,00
Rellinars	3	2	10	0	6	1	8	5	6	10	-25,00	100,0
Badia del Vallès	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Gallifa	0	1	0	1	1	0	1	0	0	0		-100
Vallès Occidental	4.996	4.564	5.742	4.377	5.915	4.645	5.918	4.507	6.682	4.602	12,91	2,11
Prov. Barcelona	19.442	20.991	22.252	19.991	21.730	18.352	24.467	19.539	27.490	18.113	12,36	-7,30
Catalunya	35.430	35.893	38.827	35.353	43.229	35.530	47.399	37.433	54.577	42.520	15,14	13,59

Font: Generalitat de Catalunya. Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge.

Habitatges iniciats i acabats al Vallès Occidental. Gener-Juny 2005



Segons les darreres dades disponibles, els preus dels habitatges continuen augmentant. El preu dels d'obra nova a final del 2004 s'incrementa un 19% respecte al 2003 i arriba als 2.789€/m², mentre que el de segona mà s'encareix un 23% i es situa en els 2.127€/ m².

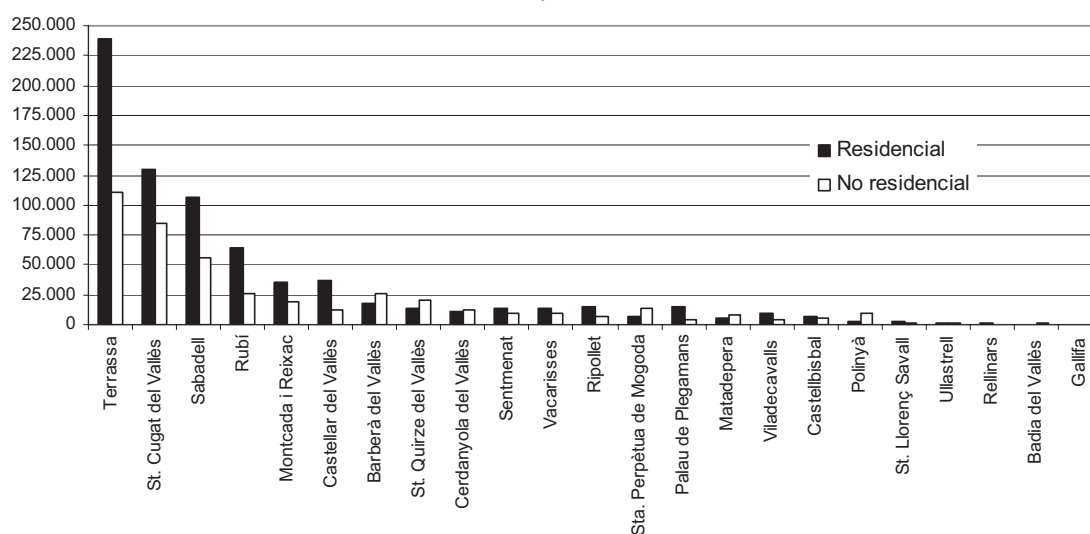
Quant a superfície total a edificar projectada durant aquest semestre, Sabadell, amb 163.000m² concentra el 14% del Vallès. Per davant es troben Terrassa (29%-350.000m²) i Sant Cugat (18%-215.000m²). El 66% de la superfície projectada a la ciutat correspon a obra residencial, mentre que la resta a no residencial, principalment locals situats en obra residencial.

Superfícies totals a edificar al Vallès Occidental 1r semestre 2005

Municipis	Total		Locals en						Total no residencial	Total
	Residencial	Residencial	Ramaderes	Indústries	Comercials i magatzems	Oficines	Hosteleria	Altres		
Terrassa	238.640	88.432	0	7.598	3.827	272	5.812	5.082	111.023	349.663
St. Cugat del Vallès	129.297	63.648	0	0	2.781	9.737	0	9.205	85.371	214.668
Sabadell	107.076	44.403	0	5.388	244	0	0	6.156	56.191	163.267
Rubí	64.787	23.495	0	531	944	0	0	551	25.521	90.308
Montcada i Reixac	36.193	14.975	0	1.116	915	0	0	1.462	18.468	54.661
Castellar del Vallès	36.743	11.263	0	0	0	1.371	0	281	12.915	49.658
Barberà del Vallès	18.160	7.132	0	10.385	1.791	0	0	6.069	25.377	43.537
St. Quirze del Vallès	13.122	8.783	0	7.272	0	0	0	4.118	20.173	33.295
Cerdanyola del Vallès	11.516	7.796	0	0	0	0	0	4.543	12.339	23.855
Sentmenat	14.050	4.668	0	57	0	0	0	4.595	9.320	23.370
Vacarisses	13.302	3.657	0	113	50	0	0	5.099	8.919	22.221
Ripollet	14.716	6.403	0	0	0	0	0	92	6.495	21.211
Sta. Perpètua de Mogoda	6.335	2.255	0	4.176	389	0	0	7.091	13.911	20.246
Palau de Plegamans	14.777	4.268	0	0	0	0	0	360	4.628	19.405
Matadepera	5.630	5.725	0	0	0	0	0	2.604	8.329	13.959
Viladecavalls	9.244	3.706	0	400	0	0	0	361	4.467	13.711
Castellbisbal	6.960	2.668	0	0	0	0	0	3.057	5.725	12.685
Polinyà	2.404	1.090	0	0	7.974	0	0	72	9.136	11.540
St. Llorenç Savall	2.734	1.179	0	0	0	0	0	17	1.196	3.930
Ullastrell	1.928	807	35	53	0	0	0	44	939	2.867
Rellinars	761	264	0	0	30	0	0	124	418	1.179
Badia del Vallès	0	0	0	0	0	0	0	770	770	770
Gallifa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Vallès Occidental	748.375	306.617	35	37.089	18.945	11.380	5.812	61.753	441.631	1.190.006
Prov. Barcelona	2.508.631	1.105.953	3.536	196.876	72.903	142.411	37.592	206.165	1.765.436	4.274.067
Catalunya	6.085.414	2.366.079	9.445	288.505	275.953	292.116	86.417	367.002	3.685.517	9.770.931

Font: Generalitat de Catalunya. Direcció General d'Actuacions Concertades, Arquitectura i Habitatge.

Superfície a edificar Juny 2005



3.8.1. Oferta, dimensió mitjana i preus dels habitatges nous

Durant l'any 2004 el nombre d'habitatges de nova construcció en oferta (1.232) ha augmentat un 17% (177) respecte els del 2003. Sabadell ocupa el cinquè lloc per darrera de Barcelona, Lleida, Reus i Terrassa, i continua per davant de ciutats com Manresa, Tarragona o Badalona (veure pàgina següent).

Oferta¹ d'habitatges de nova construcció a Catalunya. 2000-2004

Municipi	2000		2001		2002		2003 ²		2004 ²		Δ %
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
Barcelona	3.124	12,89	2.550	12,19	3.245	15,14	2.454	11,25	2.703	12,90	-13,48
Lleida	850	3,51	533	2,55	431	2,01	1.166	5,34	1.574	7,51	85,18
Reus	1.114	4,60	857	4,10	1.017	4,75	974	4,46	1.319	6,30	18,40
Terrassa	2.322	9,58	1.844	8,82	1.777	8,29	2.101	9,63	1.301	6,21	-43,97
Sabadell	1.067	4,40	1.403	6,71	1.089	5,08	1.055	4,84	1.232	5,88	15,46
Manresa	916	3,78	828	3,96	804	3,75	714	3,27	1.042	4,97	13,76
Tarragona	2.060	8,50	2.033	9,72	1.794	8,37	1.912	8,76	1.002	4,78	-51,36
Badalona	479	1,98	112	0,54	273	1,27	759	3,48	920	4,39	92,07
Sant Cugat del Vallès	920	3,80	149	0,71	213	0,99	554	2,54	876	4,18	-4,78
Girona	1.031	4,26	873	4,17	983	4,59	1.097	5,03	853	4,07	-17,26
Rubí	682	2,81	673	3,22	579	2,70	618	2,83	564	2,69	-17,30
Vilanova i la Geltrú	665	2,74	312	1,49	497	2,32	317	1,45	554	2,64	-16,69
Vic	692	2,86	347	1,66	304	1,42	564	2,59	498	2,38	-28,03
Figueres	194	0,80	331	1,58	450	2,10	511	2,34	474	2,26	144,33
Mataró	971	4,01	946	4,52	982	4,58	538	2,47	453	2,16	-53,35
Olot	218	0,90	183	0,88	273	1,27	274	1,26	393	1,88	80,28
Valls	292	1,21	166	0,79	251	1,17	451	2,07	385	1,84	31,85
Castelldefels	182	0,75	562	2,69	800	3,73	537	2,46	380	1,81	108,79
Tortosa	264	1,09	348	1,66	337	1,57	550	2,52	377	1,80	42,80
Viladecans	292	1,21	555	2,65	285	1,33	417	1,91	365	1,74	25,00
Salt	348	1,44	403	1,93	314	1,47	132	0,61	346	1,65	-0,57
L'Hospitalet de Llobregat	531	2,19	262	1,25	148	0,69	140	0,64	318	1,52	-40,11
Igualada	390	1,61	443	2,12	318	1,48	200	0,92	290	1,38	-25,64
Cornellà de Llobregat	73	0,30	111	0,53	138	0,64	106	0,49	272	1,30	272,60
Tàrraga	32	0,13	46	0,22	51	0,24	386	1,77	248	1,18	675,00
Sant Boi de Llobregat	125	0,52	237	1,13	341	1,59	295	1,35	241	1,15	92,80
Vilafranca del Penedès	644	2,66	507	2,42	584	2,73	474	2,17	237	1,13	-63,20
El Masnou	36	0,15	49	0,23	17	0,08	60	0,28	211	1,01	486,11
Banyoles	136	0,56	114	0,55	121	0,56	140	0,64	172	0,82	26,47
Sta Coloma de Gramenet	71	0,29	158	0,76	64	0,30	41	0,19	148	0,71	108,45
Gavà	276	1,14	186	0,89	152	0,71	147	0,67	136	0,65	-50,72
El Prat de Llobregat	67	0,28	177	0,85	165	0,77	81	0,37	134	0,64	100,00
Ripolllet	473	1,95	443	2,12	332	1,55	212	0,97	133	0,63	-71,88
Granollers	364	1,50	195	0,93	99	0,46	124	0,57	126	0,60	-65,38
Martorell	390	1,61	211	1,01	325	1,52	300	1,38	97	0,46	-75,13
Sant Feliu de Llobregat	127	0,52	102	0,49	89	0,42	72	0,33	96	0,46	-24,41
Balaguer	118	0,49	80	0,38	123	0,57	138	0,63	95	0,45	-19,49
Sitges	223	0,92	421	2,01	652	3,04	287	1,32	94	0,45	-57,85
Berga	309	1,28	181	0,87	30	0,14	181	0,83	87	0,42	-71,84
Mollet del Vallès	96	0,40	125	0,60	40	0,19	167	0,77	85	0,41	-11,46
Cerdanyola del Vallès	250	1,03	186	0,89	338	1,58	517	2,37	62	0,30	-75,20
Sant Joan Despí	278	1,15	154	0,74	163	0,76	12	0,06	31	0,15	-88,85
Montcada i Reixac	352	1,45	334	1,60	409	1,91	36	0,17	18	0,09	-94,89
Sant Just Desvern	184	0,76	184	0,88	33	0,15	5	0,02	6	0,03	-96,74
Total municipis	24.228	100	20.914	100	21.430	100	21.816	100	20.948	100	-13,54

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

1. Habitatges que en el moment de dur a terme l'estudi de mercat estaven en oferta.

2. Llevat del cas de Barcelona, el temps transcorregut entre els treballs de camp de 2003 i 2004 ha estat de 16 mesos i no d'un any natural. Les xifres publicades en termes absoluts corresponen a les publicades en els estudis.

El 68% dels habitatges iniciats durant el 2004 tenen una superfície inferior als 110m², percentatge semblant a la mitjana dels municipis presentats a la taula.

Habitatges plurifamiliars iniciats segons superfícies. Projectes visats. 2004

Capitals de comarca	0 a 50m ²	51 a 75m ²	76 a 100m ²	101 a 125m ²	126 a 150m ²	Més de 150m ²	No consta	Total
Barcelona	9	218	721	952	1.156	1.921	0	4.977
Sabadell	8	235	605	1.075	411	488	0	2.822
Lleida	34	412	775	564	174	1	0	1.960
Girona	8	502	552	353	225	27	0	1.667
Reus	17	190	405	821	114	0	0	1.547
El Vendrell	0	291	648	250	27	2	0	1.218
Manresa	0	80	427	102	124	474	0	1.207
Mataró	96	198	513	169	86	135	0	1.197
Vilanova i La Geltrú	2	46	44	80	393	304	0	869
Tarragona	16	263	306	215	51	16	0	867
Vic	0	25	382	350	96	2	0	855
Figueres	0	243	262	230	82	7	0	824
Amposta	0	66	257	124	132	9	0	588
Vilafranca del Penedès	0	42	104	118	140	147	0	551
Igualada	0	25	143	110	129	143	0	550
Granollers	6	19	250	81	54	113	0	523
Berga	0	12	35	100	168	140	0	455
Olot	0	36	230	184	2	2	0	454
Balaguer	0	47	180	100	38	16	0	381
Tortosa	4	16	200	25	32	27	0	304
Mollerussa	0	40	121	38	35	47	0	281
Tàrraga	0	155	44	60	0	0	0	259
Valls	0	0	107	92	60	0	0	259
La Bisbal d'Empordà	0	0	144	103	0	2	0	249
Ripoll	12	29	45	54	0	7	0	147
Sant Feliu de Llobregat	0	0	70	19	4	39	0	132
La Seu d'Urgell	0	12	26	88	0	1	0	127
Vielha e Mijaran	0	12	34	66	10	0	0	122
Móra d'Ebre	0	0	87	28	0	0	0	115
Santa Coloma de Farners	0	7	9	75	19	3	0	113
Cervera	0	28	69	6	7	0	0	110
Banyoles	0	21	0	24	48	0	0	93
Puigcerdà	0	18	67	6	0	0	0	91
Solsona	0	0	44	41	0	4	0	89
El Pont de Suert	0	0	0	52	0	0	0	52
Montblanc	0	0	29	11	7	0	0	47
Falset	0	0	0	42	0	0	0	42
Les Borges Blanques	0	0	16	9	0	7	0	32
Tremp	0	0	0	24	8	0	0	32
Sort	0	3	18	0	0	0	0	21
Gandesa	0	2	4	0	0	1	0	7
Total	212	3.293	7.973	6.841	3.832	4.085	0	26.236

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

El preu del m² a Sabadell el 2004 és de 2.789€, un 25% superior al del 2003. Aquest preu se situa en 196€ per damunt de la mitjana dels municipis de la taula, però lluny dels màxims de municipis de la comarca com Sant Cugat del Vallès o Cerdanyola del Vallès, amb preus que superen els 3.500€/m². Ciutats com Gavà, Viladecans o Granollers tenen preus semblants als de Sabadell.

Terrassa té un cost del m² de 2.505 € (inferior en 284€ al de Sabadell), encara que l'increment el 2004 (respecte el 2003) ha estat semblant al de Sabadell (veure pàgina següent).

Evolució del preu de venda de l'habitatge nou a Catalunya. 2000-2004

Municipi	Preu mitjà (€/m ²)					Variació % € (corrents)/m ²				Variació % € (constants)/m ²			
	2000	2001	2002	2003 ¹	2004 ¹	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004 ¹	2000-2001	2001-2002	2002-2003	2003-2004 ¹
Sant Just Desvern	1.718	2.766	2.473	2.949	5.499	61,0	-10,6	19,2	64,9	56,8	-13,6	16,3	60,1
Sitges	1.873	2.130	2.828	3.337	4.229	13,7	32,8	18,0	20,0	10,7	28,3	15,1	16,6
Barcelona	2.165	2.500	2.931	3.476	4.193	15,4	17,3	18,6	20,6	12,4	13,3	15,7	17,1
Cerdanyola del Vallès	1.538	1.655	2.042	2.270	3.563	7,6	23,4	11,2	42,7	4,8	19,2	8,5	38,6
Sant Cugat del Vallès	1.916	2.476	2.719	3.054	3.555	29,2	9,8	12,3	12,3	25,8	6,1	9,6	9,0
L'Hospitalet de Llobregat	1.798	2.101	2.299	2.858	3.304	16,8	9,4	24,3	11,7	13,7	5,7	21,3	8,5
Castelldefels	1.892	2.033	2.233	2.567	3.136	7,4	9,8	15,0	16,6	4,6	6,1	12,2	13,2
Sant Joan Despí	1.894	2.055	2.251	2.831	3.084	8,5	9,5	25,8	6,7	5,7	5,8	22,7	3,6
Cornellà de Llobregat	1.823	2.060	2.144	2.422	3.067	13,0	4,1	13,0	20,0	10,1	0,5	10,2	16,5
El Masnou	1.599	1.916	1.992	2.780	2.981	19,8	4,0	39,6	5,4	16,7	0,5	36,2	2,4
Sant Feliu de Llobregat	1.602	1.574	2.028	2.567	2.981	-1,8	28,8	26,6	12,1	-4,3	24,5	23,5	8,8
Mataró	1.440	1.698	1.797	2.301	2.930	17,9	5,8	28,0	20,5	14,8	2,3	24,9	17,0
Badalona	1.610	1.906	2.130	2.373	2.922	18,4	11,7	11,4	17,4	15,3	8,0	8,7	13,9
Santa Coloma de Gramenet	1.665	1.755	2.052	2.091	2.890	5,4	16,9	1,9	28,7	2,6	12,9	-0,6	24,9
Vilanova i la Geltrú	1.206	1.472	1.558	2.163	2.890	22,1	5,9	38,8	25,2	18,9	2,3	35,4	21,6
Gavà	1.486	1.962	2.054	2.268	2.861	32,0	4,7	10,4	19,6	28,5	1,1	7,7	16,1
Viladecans	1.455	1.698	1.895	2.167	2.838	16,7	11,6	14,4	23,2	13,6	7,9	11,6	19,6
Sabadell	1.419	1.594	1.810	2.228	2.789	12,3	13,5	23,1	18,9	9,4	9,7	20,1	15,4
Granollers	1.238	1.587	1.709	2.080	2.771	28,1	7,7	21,7	24,9	24,8	4,1	18,7	21,3
El Prat de Llobregat	1.524	1.652	2.093	2.420	2.731	8,4	26,7	15,6	9,6	5,5	22,4	12,8	6,4
Sant Boi de Llobregat	1.570	1.730	1.851	2.135	2.713	10,2	7,0	15,3	20,3	7,3	3,4	12,5	16,8
Ripollet	1.240	1.426	1.661	2.000	2.664	15,0	16,5	20,4	24,9	12,0	12,6	17,5	21,3
Mollet del Vallès	1.333	1.536	1.809	2.082	2.662	15,2	17,8	15,1	20,9	12,2	13,8	12,3	17,4
Montcada i Reixac	1.466	1.465	1.591	1.705	2.602	-0,1	8,6	7,2	39,5	2,7	5,0	4,6	35,4
Martorell	1.145	1.421	1.627	1.725	2.547	24,2	14,5	6,0	35,7	20,9	10,6	3,4	31,8
Terrassa	1.244	1.405	1.652	2.015	2.505	12,9	17,6	22,0	18,2	9,9	13,6	19,0	14,8
Rubi	1.338	1.559	1.630	1.975	2.503	16,6	4,5	21,2	20,1	13,5	1,0	18,2	16,6
Vilafranca del Penedès	973	1.179	1.287	1.728	2.445	21,2	9,2	34,3	31,1	18,0	5,5	31,0	27,3
Girona	1.094	1.263	1.463	1.808	2.352	15,5	15,8	23,6	22,6	12,4	11,9	20,6	19,0
Tarragona	1.042	1.193	1.311	1.497	2.095	14,5	9,9	14,2	30,0	11,5	6,2	11,4	26,2
Igualada	931	1.042	1.107	1.542	2.041	11,9	6,3	39,3	24,3	8,9	2,7	35,9	20,7
Reus	864	961	1.054	1.295	1.918	11,3	9,6	22,9	36,1	8,4	5,9	19,9	32,1
Lleida	968	1.065	1.356	1.584	1.901	10,0	27,4	16,8	15,0	7,1	23,0	14,0	11,7
Olot	882	946	1.106	1.367	1.893	7,2	16,9	23,6	28,9	4,4	12,9	20,6	25,1
Figueres	832	960	1.104	1.326	1.879	15,5	15,0	20,1	31,3	12,5	11,1	17,2	27,5
Banyoles	930	973	1.133	1.537	1.865	4,6	16,5	35,7	16,0	1,8	10,6	34,7	12,6
Vic	1.016	1.090	1.090	1.552	1.857	7,3	0,0	42,4	14,7	4,5	-3,4	38,9	11,4
Salt	856	852	841	1.346	1.822	-0,4	-1,3	60,0	26,5	-3,0	6,7	39,6	22,8
Manresa	970	1.095	1.211	1.520	1.804	12,9	10,6	25,5	14,0	10,0	6,8	22,5	10,7
Berga	887	937	965	1.148	1.642	5,7	2,9	19,0	32,3	2,9	-0,5	16,1	28,4
Tàrraga	698	755	876	1.018	1.355	8,2	16,0	16,2	24,8	5,4	12,1	13,4	21,2
Balaguer	813	789	788	1.007	1.315	-2,9	-0,1	27,8	22,9	-5,5	-3,5	24,7	19,4
Valls	874	904	1.050	1.163	1.315	3,4	16,2	10,8	9,8	0,7	12,3	8,1	6,6
Tortosa	741	907	1.032	1.023	1.163	22,4	13,8	-0,9	10,3	19,2	9,9	-3,3	7,1

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

1. Llevat del cas de Barcelona, el temps transcorregut entre els treballs de camp de 2003 i 2004 ha estat de 16 mesos i no d'un any natural.

El preu màxim de compra a Sabadell és de 4.344€/m², un 44% més que el del 2003, mentre que el preu mínim és de 2.013€/m², un 24% més que el del 2003. Aquest preu és lleugerament més alt que el de la mitjana de les ciutats de la taula, que és de 229.100€.

Habitatges de nova construcció. Preus màxims i mínims. 2003-2004

Municipi	Euros/m ²		Preu màxim		Euros/m ²		Preu mínim	
	2003 ¹	2004 ¹	Increment %		2003 ¹	2004 ¹	Increment %	
			02/03	03/04			02/03	03/04
Barcelona	7.558	12.100	-15,8	60,10	2.116	1.504	55,60	-28,92
Badalona	3.053	4.064	-2,5	33,11	1.537	1.740	7,7	13,21
Balaguer	1.588	1.783	60,3	12,28	585	817	-14,6	39,66
Banyoles	2.155	2.439	14,2	13,18	1.110	1.009	23,2	-9,10
Berga	2.204	2.204	100,9	0,00	863	1.019	-5,3	18,08
Castelldefels	4.819	5.759	22,7	19,51	1.701	2.349	10,7	38,10
Cerdanyola del Vallès	3.189	4.641	-19,2	45,53	1.784	2.722	24	52,58
Cornellà de Llobregat	2.751	4.320	-13,8	57,03	1.745	2.267	10,9	29,91
Figueres	2.307	2.730	19,1	18,34	768	1.142	13,8	48,70
Gavà	3.440	5.729	3,9	66,54	1.546	1.924	-0,6	24,45
Girona	2.500	3.225	-5,1	29,00	990	1.281	19	29,39
Granollers	2.470	3.707	2	50,08	1.632	2.021	18,3	23,84
L'Hospitalet de Llobregat	3.775	5.050	7,9	33,77	2.112	2.305	18,3	9,14
Igualada	2.162	2.504	21,1	15,82	983	1.358	16,2	38,15
Lleida	2.298	2.848	-7,8	23,93	911	1.138	-0,1	24,92
Manresa	2.065	3.096	7,1	49,93	988	1.127	10,3	14,07
Martorell	2.316	2.929	-2,9	26,47	1.000	2.388	-17,5	138,80
El Masnou	3.283	3.704	13,6	12,82	2.450	2.326	101,6	-5,06
Mataró	3.167	5.146	8,5	62,49	1.745	2.017	34,9	15,59
Mollet del Vallès	2.422	3.736	58,8	54,25	1.838	2.246	5,3	22,20
Montcada i Reixac	2.032	2.663	-2,7	31,05	1.394	2.541	0,9	82,28
Olot	2.067	3.123	5,2	51,09	757	1.242	1,9	64,07
El Prat de Llobregat	2.572	3.669	-25,2	42,65	2.009	2.404	38,8	19,66
Reus	1.723	3.219	-5,2	86,83	768	1.264	1,6	64,58
Ripollet	2.743	3.142	12,7	14,55	1.483	1.979	32,1	33,45
Rubí	2.610	4.069	13,5	55,90	1.001	1.770	1,7	76,82
Sabadell	3.013	4.344	8,9	44,18	1.630	2.013	58,3	23,50
Salt	1.627	2.680	36,4	64,72	1.078	1.335	33,8	23,84
Sant Boi de Llobregat	3.135	4.428	31,6	41,24	1.003	1.975	-33,1	96,91
Sant Cugat del Vallès	3.974	5.226	20,5	31,50	1.388	2.601	-33,2	87,39
Sant Feliu de Llobregat	3.518	3.496	13,7	-0,63	2.143	2.357	56,4	9,99
Sant Joan Despí	2.958	3.546	6,2	19,88	2.704	2.562	44,2	-5,25
Sant Just Desvern	2.949	5.499	-20,2	86,47	2.949	5.499	41,9	86,47
Santa Coloma de Gramenet	2.542	4.047	-10,3	59,21	1.609	2.207	-0,2	37,17
Sitges	5.118	5.737	-12,3	12,09	1.898	3.076	20,1	62,07
Tarragona	4.507	3.316	108,7	-26,43	921	1.066	26,8	15,74
Tàrraga	1.418	1.858	30,2	31,03	811	811	6,3	0,00
Terrassa	3.489	4.013	-2,9	15,02	1.000	1.656	-12,6	65,60
Tortosa	1.531	1.583	-6,2	3,40	800	685	7	-14,38
Valls	1.913	1.887	8,8	-1,36	905	1.028	-2,2	13,59
Vic	2.111	2.745	36,5	30,03	1.085	1.432	22,6	31,98
Viladecans	2.777	4.033	20,3	45,23	1.159	2.219	-20,4	91,46
Vilafranca del Penedès	3.550	4.078	85,2	14,87	1.320	1.740	56,1	31,82
Vilanova i la Geltrú	3.229	4.763	32,7	47,51	1.618	1.740	71,5	7,54
Total menys Barcelona	5.118	5.759	-12,3	12,52	585	685	-13,3	17,09

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Nota: Els increments estan calculats en Pta k amb un IPC del 3% per a l'any 2004

1. Llevat del cas de Barcelona, el temps transcorregut entre els treballs de camp de 2003 i 2004 ha estat de 16 mesos i no d'un any natural.

3.8.2. Preu i superfície dels habitatges de segona mà

El preu mitjà del m² a Sabadell dels habitatges de segona mà s'ha encarit un 23% respecte a l'any 2003, i s'ha situat en 2.127€, xifra semblant a la mitjana catalana.

La superfície mitjana se situa en 108 m², lleugerament inferior a la d'un any abans.

Preu i superfície de l'habitatge de segona mà. 2003-2004

Milers d'€

Municipis	Superfície mitjana			Euros/m ²		Preu mitjà per m ² Variació 03/04 %		Preu mitjà en euros	
	2003	2004	D% 03/04	2003	2004	Preus C	Preus K	2003	2004
Gavà	108,4	107,0	-1,3	1.899	2.724	30,60	27,70	203.750	293.200
Mataró	110,2	117,3	6,4	1.602	2.192	26,00	23,20	173.630	256.580
Badalona	98,9	100,8	1,9	1.768	2.315	21,80	19,10	175.400	233.820
L'Hospitalet de Llobregat	87,0	90,4	3,9	1.934	2.502	20,70	18,10	167.100	222.520
Sabadell	110,9	108,5	-2,2	1.733	2.127	16,10	13,60	191.470	222.450
Girona	121,6	118,0	-3,0	1.352	1.889	28,00	25,10	162.600	221.810
Catalunya sense BCN	105,7	106,2	0,5	1.599	2.112	22,60	19,90	165.920	220.490
Ripollet	94,7	108,0	14,0	1.755	2.119	14,60	12,20	166.060	205.470
Terrassa	110,5	108,3	-2,0	1.409	1.850	22,10	19,40	153.850	198.260
Tarragona	109,4	118,7	8,5	1.288	1.684	21,70	19,00	142.620	184.420
Lleida	117,7	115,0	-2,3	1.001	1.389	27,40	24,60	118.540	158.540

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

El preu varia en funció de l'antiguitat de l'habitatge. Així, si la mitjana és de 2.127€, en els habitatges de menys de 10 anys el preu augmenta fins els 2.641€. L'estat de l'habitatge també comporta diferències de preu. Així, els habitatges reformats, de mitjana, tenen un preu de 2.110€ mentre que els que estan per reformar de 1.666€.

Mercat de venda de l'habitatge de segona mà. 2004

Municipis	Segona mà (Euros/m ²)				
	Total mostra	Antiguitat < 10 anys	Amb reformes	Per a reformar	Obra nova (Euros/m ²)
Badalona	2.315	2.808	2.310	2.007	2.922
Gavà	2.724	3.016	2.446	2.451	2.861
Girona	1.889	2.033	2.043	-	2.352
L'Hospitalet de Llobregat	2.502	2.644	2.501	1.985	3.304
Lleida	1.389	1.739	1.196	1.269	1.901
Mataró	2.192	2.384	2.165	1.795	2.930
Ripollet	2.119	2.351	2.058	-	2.664
Sabadell	2.127	2.641	2.110	1.666	2.789
Tarragona	1.684	1.779	1.697	2.032	2.095
Terrassa	1.850	2.061	1.656	1.725	2.505
Catalunya sense Barcelona	2.112	2.298	2.101	1.933	2.385

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

3.8.3. Mercat de lloguer

Durant el primer semestre del 2005, a Catalunya s'han signat 25.628 nous contractes de lloguer, dels quals 11.750 corresponen a la ciutat de Barcelona, i 13.878 a la resta de municipis. Aquestes xifres signifiquen un augment respectivament del 12,7%, del 7,7%, i del 12,7%, respecte al primer semestre del 2004. Concretament, el nombre de contractes en l'Àmbit Metropolità ha crescut un 17,1%, amb 9.075 signatures, i a la resta de municipis de Catalunya, un 17,7%, amb els restants 4.803 contractes.

Dins de l'Àmbit Metropolità de Barcelona els mercats més actius han estat: Castellar del Vallès, Premià de Mar, Sitges, Cerdanyola del Vallès, Viladecans, Sabadell, l'Hospitalet de Llobregat i Badalona; en tots ells el nombre de contractes signats s'han incrementat més d'un 25% respecte del any anterior. També han crescut amb aquest fort ritme els mercats de Roses i Vic.

En referència al cost del lloguer mitjà contractual, a Catalunya (exclosa Barcelona) ha arribat als 602,4 euros mensuals, el que suposa una pujada del 14,3%, superior a l'11,7 de l'any anterior.

Per àmbits territorials, cal distingir entre els lloguers a la ciutat de Barcelona, que s'han incrementat un 10,5%, situant-se el lloguer mitjà contractual en 746 euros mensuals. A l'Àmbit Metropolità de Barcelona han crescut per sobre de la mitjana, amb un 14,7% fins a situar-se en 689 euros mensuals. I, a la resta de Catalunya, el creixement ha estat també important, del 13,4%, el que ha fet que el lloguer mitjà contractual arribi als 438,6 euros/mes.

Aquesta evolució dels preus indica una continuïtat del cicle alcista, que en aquest segment del mercat, degut al fort creixement de la demanda, no presenta cap indicatiu de desacceleració en el curt termini.

3.8.4. El mercat de lloguer a Sabadell

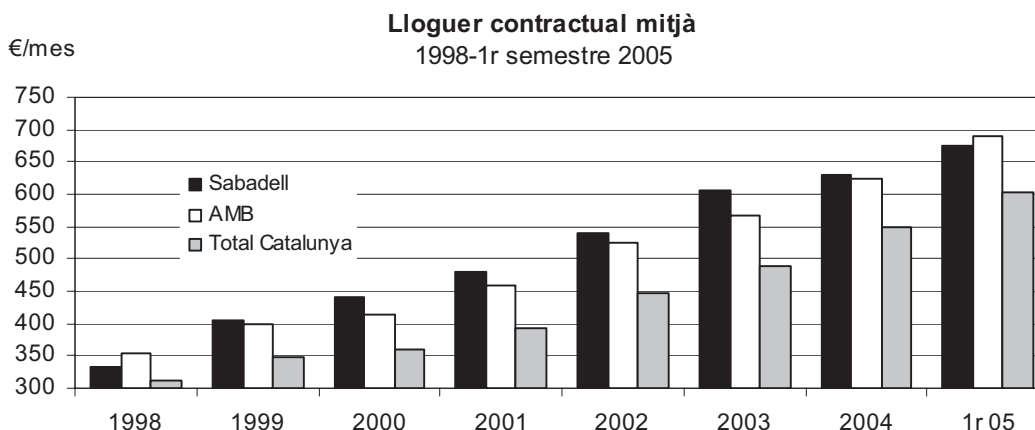
El mercat de lloguer ha estat directament influenciat pel mercat de compra durant els darrers anys. És generalitzat el convenciment que, davant dels baixos tipus d'interès dels crèdits hipotecaris registrats durant els darrers anys, sumat al limitat estoc d'habitatges de lloguer en oferta, la quota mensual a retornar si se signa un crèdit hipotecari sigui similar sinó inferior a la mensualitat a pagar en cas de llogar un habitatge similar. Davant d'aquest context, part de la demanda tradicional del mercat de lloguer es dirigeix cap a la compra i deixa pas a col·lectius amb dificultats per accedir al mercat de compra: joves, immigrants i en general població amb nivells de renda baixa.

Prova d'aquest increment de l'import del lloguer contractual és l'increment que hi ha hagut en els darrers anys. Des de 1999, l'import del lloguer mitjà contractual a Sabadell se situa per sobre de la mitjana dels municipis de l'àrea metropolitana (excepte Barcelona) i de la mitjana catalana. En el primer semestre de 2005, el lloguer mitjà contractual se situa en els 675€, un 7,3% més que en el segon semestre del 2004 i ja representa el doble del lloguer mitjà contractual que hi havia l'any 1998.

Lloguer mitjà contractual en euros. 1998-1r semestre 2005

Municipis	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	1r 05	% sem
Hospitalet de Llobregat, l'	358,7	322,3	390,8	468,4	510,5	558,8	636,8	715,5	12,4
Terrassa	358,1	387,3	386,7	428,6	486,8	549,1	600,5	696,8	16,0
Sabadell	332,5	406,2	440,1	478,7	538,5	606,7	629,2	674,9	7,3
Mataró	284,1	365,0	373,4	415,4	467,0	527,1	579,7	650,2	12,2
Badalona	319,9	351,6	375,8	403,8	472,9	524,5	587,6	627,6	6,8
Sta. Coloma de Gramenet	276,9	311,1	315,6	362,5	403,9	445,0	489,9	575,5	17,5
Tarragona	251,6	287,7	330,0	338,8	382,1	428,7	471,9	502,8	6,5
Manresa	196,8	222,7	242,4	265,3	286,4	311,2	398,2	437,9	10,0
Lleida	234,2	347,9	271,9	283,5	293,0	335,2	360,9	380,5	5,4
Girona	339,0	334,1	311,6	414,1	418,0	452,0			
Total 10 ciutats	305,4	328,9	356,1	398,9	442,2	495,7	553,2	618,0	11,7
AMB	355,1	400,2	412,5	459,8	525,7	567,8	624,9	689,0	10,3
Resta Catalunya	235,9	256,3	267,5	291,1	319,3	354,7	403,9	438,6	8,6
Total Catalunya	310,8	347,7	359,7	392,1	445,6	489,3	547,7	602,4	10,0

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques.



Aquestes dades només fan referència al mercat de lloguer oficial, i no computen un percentatge important de relacions que no es legalitzen a través de contracte i que per tant no es recullen en les estadístiques oficials. Tanmateix, aquesta part del mercat ocult no afecta a la baixa els imports mitjans. És recurrent l'aparició de notícies als mitjans de comunicació que fan esment de situacions en les quals habitatges amb condicions d'habitabilitat mínimes, o fins i tot inexistents, són llogades a grups d'immigrants indocumentats a preus molt més alts dels que les estadístiques oficials reflecteixen.

El nombre de contractes formalitzats durant el primer semestre de 2005 és un remarcable 36% superior al del primer semestre del 2004. Sabadell se situa entre els municipis de l'àrea metropolitana amb més contractes de lloguer formalitzats, només superat per l'Hospitalet de Llobregat i Terrassa.

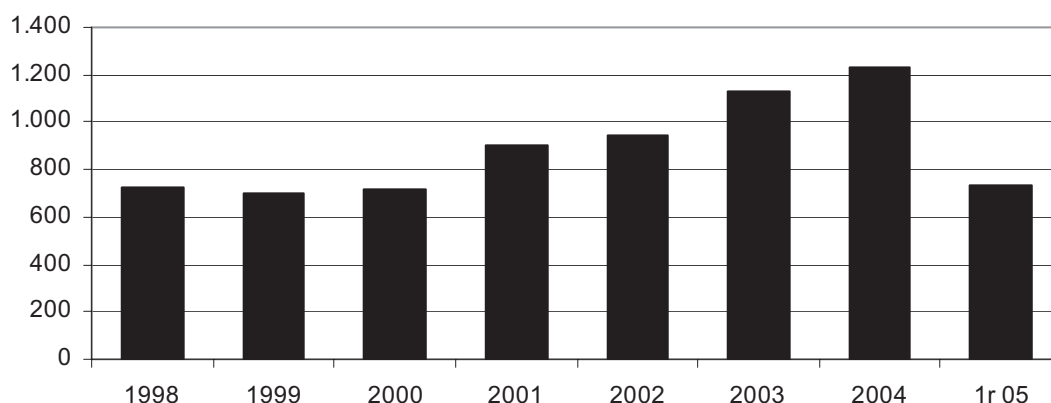
Evolució del lloguer

Nombre de contractes. 1998-1r semestre 2005

Municipis								2004		2005	
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1r sem	2n sem	Total	1r sem	% 05/04
Hospitalet de Llobregat, l'	1.571	1.607	1.563	1.611	1.654	1.885	1.108	1.348	2.456	1.437	29,7
Terrassa	897	1.031	1.064	1.060	1.228	1.469	805	839	1.644	804	-0,1
Sabadell	727	698	717	905	941	1.134	541	693	1.234	735	35,9
Badalona	862	894	918	953	881	962	543	632	1.175	677	24,7
Tarragona	636	601	644	768	808	769	441	507	948	480	8,8
Mataró	580	612	565	597	619	769	418	482	900	475	13,6
Girona	387	438	330	816	836	922	488	436	924	469	-3,9
Manresa	740	706	762	813	786	851	435	519	954	442	1,6
Sta. Coloma de Gramenet	462	382	405	400	471	498	336	390	726	367	9,2
Lleida	506	512	482	638	615	601	278	363	641	267	-4,0
Total 10 ciutats	7.368	7.481	7.450	8.561	8.839	9.860	5.393	6.209	11.602	6.153	14,1
AMB	8.958	9.177	9.377	10.548	11.041	13.121	7.750	8.474	16.224	9.075	17,1
Resta Catalunya	5.300	5.275	5.368	7.070	6.996	7.652	4.080	4.637	8.717	4.803	17,7
Total Catalunya	14.258	14.452	14.745	17.618	18.037	20.773	11.830	13.111	24.941	13.878	17,3

Font: Generalitat de Catalunya. Departament de Política Territorial i Obres Públiques.

Nombre de contractes
Sabadell. 1998-2005



3.8.5. Aproximació de l'activitat constructora futura a Sabadell

Ja s'ha comentat que la intensitat mitjana de construcció de Catalunya volta els 15 habitatges per cada 1.000 habitants.

Sovint, i com a referència, es parla de xifres mínimes de 6 habitatges per a cada 1.000 habitants anualment. En funció del moment, l'àmbit, i la pressió urbanística bàsicament lligada al turisme, aquesta xifra es veu incrementada. Tant és així que els darrers anys hi ha comarques amb ràtio superior als 25 habitatges/1.000 habitants.

A nivell metropolità, el Barcelonès (3,7%) i el Baix Llobregat (7,3%) presenten índexs de construcció molt baixos; mentre que la resta de comarques d'aquest àmbit han presentat un ritme de promoció residencial intens: el Garraf, amb 18,5 habitatges per 1.000 habitants; el Vallès Oriental, amb 18,3; el Vallès Occidental, 18,3; i el Maresme, amb 14,2.

Per tal d'esbrinar orientativament el volum de l'activitat constructora dels propers anys, s'ha preguntat a l'ajuntament el grau d'execució del Pla General vigent.

Es vol esbrinar doncs, a partir de les capacitats màximes de desenvolupament del Pla General, quin nombre d'habitatges podrà ser construït els propers anys. En altres paraules, i mantenint el ritme frenètic de construcció, quants anys queden per a esgotar la producció d'habitatge de nova construcció en els sectors de desenvolupament ja marcades pel planejament general.

PG (UA/AD)	HABITATGE POUM	HABITATGE RENDA LLIURE	HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA	HABITATGES PENDENTS TOTALS
SECTOR C	834,00	765,00	85,00	850,00
UA117			65,00	65,00
No en té			49,00	49,00
UA123		71,00		71,00
A1 TP	64,00			64,00
A2 TP	63,00		40,00	40,00
A5(a) RE	165,00			165,00
A5(b)	65,00			65,00
A6TN	59,00			59,00
A8TN	50,00			50,00
A9TP	148,00			148,00
A10 TP	77,00			77,00
A14 TN	113,00			113,00
A15 TN	71,00			71,00
A20 TN	37,00			37,00
A22 TN	70,00			70,00
A23 TN	43,00			43,00

PG (UA/AD)	HABITATGE POUM	HABITATGE RENDA LLIURE	HABITATGE PROTECCIÓ PÚBLICA	HABITATGES PENDENTS TOTALS
A25 TN	63,00			63,00
A27 TN	90,00			90,00
A30 RE	22,00			22,00
A32 MU	248,00			248,00
A43 MU	11,00		13,00	13,00
A45			122,00	122,00
UA2	23,00			23,00
UA9	20,00			20,00
UA16	28,00	48,00		48,00
UA17	24,00			24,00
UA20	41,00			41,00
UA37	31,00		45,00	45,00
UA38	42,00			42,00
UA-45	23,00			23,00
UA51	14,00			14,00
UA-54	156,00		143,00	143,00
UA-60	69,00			69,00
UA-78	134,00			134,00
UA-87	25,00		92,00	92,00
UA-94	12,00	12,00		12,00
UA-113	*	100,00		100,00
UA-127	*		18,00	18,00
POLÍGON1	*	294,00	418,00	712,00
UA-48			78,00	78,00
No en té	1008,00	276,00	832,00	1108,00
No en té		2778,00	306,00	3084,00
No en té		121,00	780,00	901,00
No en té			253,00	253,00
UA28	35,00			35,00
UA-82	12,00			12,00
UA-83	24,00			24,00
	525,00	4465,00	3339,00	9650,00

Font: Ajuntament de Sabadell. Regidoria d'Urbanisme

A grans trets, tenint en compte una xifra de 10.000 habitatges (potencial d'execució del Pla vigent) i a partir de les previsions del propi Ajuntament, es preveu que l'execució d'aquests habitatges es dugui a terme durant els propers 5 a 7 anys.

Prenent aquesta xifra com a vàlida, ens aporta una xifra de gaire bé 7 habitatges per cada 1.000 habitants anys. Xifra aparentment baixa si hom te en compte els actuals 15 o més habitatges cada 1.000 habitants.

En definitiva, afirmar que durant el proper quinquenni s'esgotaran les possibilitats de construcció de nous habitatges a Sabadell no és molt arriscat. Òbviament el sector no és territorialment estanc, i per tant les empreses del sector cercaran feina a qualsevol altre indret proper.

Ara bé, per aquells treballadors amb limitacions de mobilitat o amb capacitat de reorientació laboral dins del mateix sector, l'opció pot molt ben ser la rehabilitació i reforma d'habitatge.

4. Formació

En aquest apartat es presenta una aproximació a l'oferta formativa disponible actualment, tant de formació reglada com de no reglada relacionada amb l'edificació i l'habitatge.

4.1. Formació professional (Cicles formatius)

Acabats de construcció (GM)

Perfil Professional: Tècnic/a en Acabats de construcció

Proporciona els coneixements necessaris per organitzar i realitzar els treballs d'obres de revestiments continus, en plaques i/o en làmines, i el muntatge i la fixació de panells prefabricats.

Competències professionals

Qui faci aquests estudis s'encarregarà, entre d'altres, de l'organització dels treballs d'acabaments de construcció, la realització de revestiments continus conglomerats i la pavimentació i enrajolament.

Àmbit professional i de treball

Edificacions i rehabilitacions d'habitatges, d'edificis industrials, comercials i de serveis, obra civil (aeroports, carreteres, obres marítimes, obres subterrànies, ferrocarrils) i en qualsevol sector en què s'efectuïn treballs de pintura i decoració.

Sortides professionals

Enrajolador/a. Guixaire. Empaperador/a. Tapisser/a.
Emmoquetador/a. Pintor/a. Instal·lador/a de sòls industrials, paviments sintètics i metàl·lics. Vidrier/a. Muntador/a de bastides.

Durada dels estudis

2.000 hores - 2 cursos acadèmics
1.600 hores en el centre docent
400 hores en el centre de treball (pràctiques)

Descripció del contingut curricular

Matèries

Durada

- Projectes, amidaments i valoracions	100 hores
- Organització i control d'obres d'acabat	100 hores
- Revestiments continus conglomerats	175 hores
- Paviments i enrajolats	350 hores
- Revestiments en làmines	100 hores
- Pintures i vernissos	165 hores
- Plafons prefabricats	150 hores
- Seguretat en la construcció	60 hores
- Administració, gestió i comercialització en la petita empresa	60 hores
- Relacions en l'equip de treball	60 hores
- Formació i orientació laboral	400 hores
- Formació en centres de treball	60 hores
- Síntesi	

Obres de formigó (GM)

Perfil Professional: Tècnic/a en Obres de formigó

Capacita per organitzar i realitzar els treballs d'encoframent, estintolament i estrebament, a més de la posada en obra de formigó i conduccions lineals sense pressió.

Competències professionals

Organització dels treballs d'obres de formigó. Posades en obra de formigó. Construcció d'elements estructurals amb prefabricats. Realització de conduccions lineals sense pressió.

Àmbit professional i de treball

Edificacions i rehabilitacions d'habitatges, d'edificis industrials, comercials i de serveis, i obra civil (aeroports, carreteres, obres marítimes, obres subterrànies, ferrocarrils).

Sortides professionals

Encofrador/a. Ferrallista. Treballador/a de formigó armat. Muntador/a de bastides. Col·locador/a de tubs. Tècnic/a en seguretat i higiene.

Durada dels estudis

2.000 hores - 2 cursos acadèmics

1.600 hores en el centre docent

400 hores en el centre de treball (pràctiques)

Descripció del contingut curricular

Matèries

- Projectes, amidaments i valoracions
- Organització i control d'obres de formigó
- Encofrats i estrebats
- Armadures
- Formigó
- Prefabricats estructurals
- Conduccions lineals sense pressió
- Seguretat en la construcció
- Administració, gestió i comercialització en la petita empresa
- Relacions en l'equip de treball
- Formació i orientació laboral
- Formació en centres de treball
- Síntesi

Durada

- 100 hores
- 100 hores
- 175 hores
- 360 hores
- 160 hores
- 145 hores
- 100 hores
- 60 hores
- 60 hores
- 60 hores
- 400 hores
- 60 hores

Obres de la construcció (GM)

Perfil Professional: Tècnic/a en Obres de la construcció

Facilita l'organització i la realització de treballs d'obres de construcció, cobertes, cobertures, impermeabilitzacions, revestiments continus conglomerats i construcció de conduccions lineals sense pressió.

Competències professionals

Qui faci aquests estudis s'encarregarà, entre d'altres, de l'organització dels treballs d'obres, de la construcció de tancaments i particions de fàbrica, de la impermeabilització de cobertes, i de la realització de revestiments en làmines.

Àmbit professional i de treball

Edificacions i rehabilitacions d'habitatges, d'edificis industrials, comercials i de serveis, obra civil (aeroports, carreteres, obres marítimes, obres subterrànies, ferrocarrils). Qualsevol sector que requereixi l'ajuda del paleta.

Sortides professionals

Paleta. Col·locador/a de sostres i cobertes en pissarra, teula o asfalt. Instal·lador/a de material aïllant. Guixaire. Muntador/a de bastides. Col·locador/a de tubs. Tècnic en seguretat i higiene d'obres de construcció.

Durada dels estudis

2.000 hores - 2 cursos acadèmics

1.710 hores en el centre docent

290 hores en el centre de treball (pràctiques)

Descripció del contingut curricular

Matèries

	Durada
- Projectes, amidaments i valoracions	100 hores
- Organització i control d'obra	100 hores
- Obres de fàbrica	510 hores
- Cobertes i impermeabilitzacions	225 hores
- Revestiments continus conglomerats	175 hores
- Conduccions lineals sense pressió	100 hores
- Seguretat en la construcció	60 hores
- Administració, gestió i comercialització en la petita empresa	60 hores
- Relacions en l'equip de treball	60 hores
- Formació i orientació laboral	290 hores
- Formació en centres de treball	70 hores
- Síntesi	

Operacions i Manteniment de maquinària de construcció (GM)

Perfil Professional: Tècnic/a en Operacions i Manteniment de maquinària de construcció

Capacita per organitzar i realitzar els treballs de demolició, moviment de terres, perforacions, execució de ferms i desplaçament de càrregues, i per comprovar i disposar els mitjans de seguretat de l'obra.

Competències professionals

Amb aquests estudis es poden fer, entre d'altres, les tasques d'organització dels treballs executats amb maquinària pesant de construcció, l'operació i manteniment de la maquinària d'excavació i demolició per estendre i compactar terres i ferms, i les tasques de perforació, barrinament i sondatge.

Àmbit professional i de treball

Edificacions i rehabilitacions d'habitatges, d'edificis industrials, comercials de serveis, obra civil (aeroports, carreteres, obres marítimes, obres subterrànies, ferrocarrils). Sectors productius on s'efectuin moviments de terres, fragmentació i extracció de roques i minerals, prospeccions i sondatges, transport de materials, elevació i desplaçament de càrregues, etc.

Sortides professionals

Operador/a d'excavadora i bulldòzer. Operador/a de draga i grua. Operador/a de muntacàrregues i tragella. Operador/a d'anivelladora, compactadora, pavimentadora i màquina d'asfaltar. Operador/a de camió formigonera. Tècnic/a de presa de mostres. Tècnic/a en seguretat i higiene en obres de construcció.

Durada dels estudis

2.000 hores - 2 cursos acadèmics

1.600 hores en el centre docent

400 hores en el centre de treball (pràctiques)

Descripció del contingut curricular

Matèries

- Projectes, amidaments i valoracions
- Organització i control d'obres de maquinària de construcció
- Excavacions i demolicions
- Fers
- Sondatges i perforacions
- Elevació i desplaçament de càrregues
- Seguretat en la construcció
- Administració, gestió i comercialització en la petita empresa
- Relacions en l'equip de treball
- Formació i orientació laboral
- Formació en centres de treball
- Síntesi

Durada

100 hores
130 hores
380 hores
290 hores
150 hores
90 hores
60 hores
60 hores
60 hores
60 hores
400 hores
60 hores

Desenvolupament de projectes urbanístics i operacions topogràfiques (GS)

Perfil Professional: Tècnic/a superior en Desenvolupament de projectes urbanístics i operacions topogràfiques

Dóna els coneixements necessaris per intervenir en aixecaments de construccions i terrenys, en projectes d'infraestructura viària i d'ordenació del territori, per fer-ne o coordinar-ne el desenvolupament, i per auxiliar l'execució mitjançant la materialització de replantejaments.

Competències professionals

Desenvolupament de treballs de camp i gabinet i de projectes d'infraestructura. Realització de treballs de planejament i de replantejaments d'obra.

Àmbit professional i de treball

Edificacions i rehabilitacions d'habitatges, d'edificis industrials, comercials i de serveis, obra civil (aeroports, carreteres, obres marítimes, obres subterrànies, ferrocarrils). Sectors productius on s'efectuïn aixecaments i replantejaments (reparcel·lacions, primeres extraccions, construccions metàl·liques, estesa de línies elèctriques, etc.).

Sortides professionals

Ajudant/a de topògraf. Delineant projectista d'urbanisme, topografia i traçats viaris. Tècnic/a en cubicacions d'obres de terra, treballs de camp, aixecaments, replantejaments, parcel·lacions i anivellacions. Tècnic/a en assenyalament de llindes.

Durada dels estudis

2.000 hores - 2 cursos acadèmics

1.650 hores en el centre docent

350 hores en el centre de treball (pràctiques)

Descripció del contingut curricular

Matèries

	Durada
- Treballs de camp i gabinet	330 hores
- Traçats viaris i instal·lacions urbanes	210 hores
- Ordenació urbana	120 hores
- Replantejaments d'obra	120 hores
- Administració, gestió i comercialització en la petita empresa	60 hores 170 hores
- Plans d'urbanisme	240 hores
- Projecte d'urbanització	180 hores
- Representació de projectes	60 hores
- Formació i orientació laboral	350 hores
- Formació en centres de treball	

Accés

- > Haver superat qualsevol de les modalitats del batxillerat.
Modalitats prioritàries:
 - Ciències de la Naturalesa i de la Salut
 - Tecnologia

- > Haver superat la prova d'accés als cicles formatius de grau superior.

- > Un cop superat el cicle es pot accedir als estudis universitaris de:
 - Diplomatura en màquines navals
 - Diplomatura en navegació marítima
 - Diplomatura en radioelectrònica naval
 - Arquitectura tècnica
 - Enginyeria tècnica aeronàutica (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica agrícola, especialitat en: explotacions agropecuàries, hortofructicultura jardineria, mecanització i construccions rurals.
 - Enginyeria tècnica en disseny industrial
 - Enginyeria tècnica forestal, especialitat d'indústries forestals
 - Enginyeria tècnica industrial (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica de mines (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica naval (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica d'obres públiques (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica en topografia
 - Arquitectura

Desenvolupament i Aplicació de projectes de construcció (GS)

Perfil Professional: Tècnic/a superior en Desenvolupament i Aplicació de projectes de construcció

Aquests estudis proporcionen els coneixements necessaris per col·laborar en els projectes d'edificació i obra civil, realitzar-ne o coordinar-ne el desenvolupament, i participar en el procés d'execució fent el seguiment de la planificació.

Competències professionals

Desenvolupament de projectes i supervisió de la realització de plànols. Representació dels plànols de projectes de construcció. Mesura i certificació d'unitats d'obra.

Àmbit professional i de treball

Edificacions d'habitatges i rehabilitacions d'edificis industrials, comercials i de serveis, obra civil (aeroports, carreteres, obres marítimes, obres subterrànies, ferrocarrils) i en altres activitats: urbanisme, primeres extraccions, construccions metàl·liques, decoració i instal·lació de línies.

Sortides professionals

Projectista d'edificació, d'obres públiques i d'instal·lacions. Projectista calculista. Tècnic/a en organització d'obra. Ajudant/a d'obra, planificació i organització de projectes de la construcció.

Durada dels estudis

2.000 hores - 2 cursos acadèmics

1.650 hores en el centre docent

350 hores en el centre de treball (pràctiques)

Descripció del contingut curricular

Matèries

	Durada
- Projectes de construcció	60 hores
- Elements d'obra i solucions constructives	90 hores
- Càlcul d'estructures	90 hores
- Instal·lacions urbanes i d'edificis	90 hores
- Representacions de construcció	360 hores
- Amidaments i valoracions	90 hores
- Plans d'obra	120 hores
- Administració, gestió i comercialització en la petita empresa	60 hores
- Projecte d'edificació	270 hores
- Projecte d'obra civil	200 hores
- Formació i orientació laboral	60 hores
- Formació en centres de treball	350 hores

Accés

- > Haver superat qualsevol de les modalitats del batxillerat.
Modalitats prioritàries:
 - Ciències de la Naturalesa i de la Salut
 - Tecnologia

- > Haver superat la prova d'accés als cicles formatius de grau superior.

- > Un cop superat el cicle es pot accedir als estudis universitaris de:
 - Diplomatura en màquines navals
 - Diplomatura en navegació marítima
 - Diplomatura en radioelectrònica naval
 - Arquitectura tècnica
 - Enginyeria tècnica aeronàutica (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica agrícola, especialitat en mecanització i construccions rurals
 - Enginyeria tècnica en disseny industrial
 - Enginyeria tècnica industrial (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica de mines (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica naval (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica d'obres públiques (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica en topografia
 - Arquitectura

Realització i Plans d'obres (GS)

Perfil Professional: Tècnic/a superior en Realització i Plans d'obres

Capacita per intervenir en l'execució d'obres civils i d'edificació, organitzar els talls i efectuar el seguiment de la planificació, i per materialitzar els replantejaments i comprovar l'aplicació del pla de seguretat.

Competències professionals

Qui faci aquests estudis s'encarregarà, entre d'altres, de realitzar replantejaments d'obra, fer el seguiment de la planificació d'obra i organitzar, supervisar i controlar els talls d'obra.

Àmbit professional i de treball

Edificacions i rehabilitacions d'habitatges, d'edificis industrials, comercials i de serveis, obra civil (aeroports, carreteres, obres marítimes, obres subterrànies, ferrocarrils). Sectors productius on s'efectuïn replanteigs, control de qualitat d'obres, productes semielaborats per a la construcció i seguiment de plans de seguretat.

Sortides professionals

Encarregat/ada general d'obra. Tècnic/a en seguretat i higiene d'obres de la construcció. Tècnic/a en organització d'obres. Encarregat/ada de planta de prefabricats. Ajudant/a de planificació d'obres de la construcció.

Durada dels estudis

1.700 hores - 2 cursos acadèmics

1.290 hores en el centre docent

410 hores en el centre de treball (pràctiques)

Descripció del contingut curricular

Matèries

- Replantejaments d'obra
- Plans d'obra
- Programació dels talls d'obra
- Unitats d'obra
- Plans de seguretat a la construcció
- Administració, gestió i comercialització en la petita empresa
- Relacions en l'àmbit de treball
- Formació i orientació laboral
- Formació en centres de treball
- Síntesi

Durada

- 120 hores
- 120 hores
- 380 hores
- 180 hores
- 120 hores
- 60 hores
- 60 hores
- 60 hores
- 410 hores
- 60 hores

Accés

- > Haver superat qualsevol de les modalitats del batxillerat.
Modalitats prioritàries:
 - Ciències de la Naturalesa i de la Salut
 - Tecnologia

- > Haver superat la prova d'accés als cicles formatius de grau superior.

- > Un cop superat el cicle es pot accedir als estudis universitaris de:
 - Diplomatura en màquines navals
 - Diplomatura en navegació marítima
 - Diplomatura en radioelectrònica naval
 - Arquitectura tècnica
 - Enginyeria tècnica aeronàutica (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica agrícola, especialitat en mecanització i construccions rurals
 - Enginyeria tècnica en disseny industrial
 - Enginyeria tècnica industrial (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica de mines (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica naval (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica d'obres públiques (totes les especialitats)
 - Enginyeria tècnica en topografia
 - Arquitectura

Segons dades de l'Ajuntament de Sabadell publicades a l'*Anuari Estadístic de Sabadell 2005*, a Sabadell, en el curs 2004-2005 hi havia 25 alumnes matriculats en el cicle de grau mitjà *Obres de la construcció* i 53 alumnes matriculats en el Cicle de grau superior *Desenvolupament i Aplicació de projectes de construcció*. Aquests estudis estan impartits per l'IES Castellarnau (Obres de la construcció i Desenvolupament i aplicació de projectes de construcció) i l'IES Jaume Viladoms (Desenvolupament i aplicació de projectes de construcció)

4.2. Batxillerat

Es pot incloure l'ensenyament, de manera indirecta, vinculat a la construcció i l'edificació dins de les modalitats de *Ciències de la naturalesa i la salut* i de *Tecnologia*

4.3. Universitat

En aquest apartat es presenten les titulacions impartides per la Universitat Politècnica de Catalunya durant el curs 2005-2006 agrupades per nivell d'estudis relacionades amb l'àmbit de l'edificació i la construcció.

1r i 2n cicle

Arquitectura tècnica
Enginyeria tècnica en obres públiques
Enginyeria tècnica en topografia
Enginyeria tècnica en mines
Arquitectura
Enginyeria camins, canals i ports
Enginyeria geològica
Enginyeria d'organització industrial, orientada a l'edificació
Enginyeria d'organització industrial, orientada a l'edificació

Segons dades de l'Ajuntament de Sabadell publicades a l'*Anuari Estadístic de Sabadell 2005* hi ha 120 alumnes sabadellencs matriculats en el curs 2004-2005 en els següents centres de la Universitat Politècnica de Catalunya, entre els quals es cursen algunes d'aquestes especialitats: ETS d'Arquitectes de Barcelona: 8, ETS d'Enginyers de Camins, Canals i Ports de Barcelona: 34, ETS d'Arquitectura del Vallès: 78.

3r cicle (UPC)

Doctorat

Àmbits de recerca en l'energia i el medi Ambient a l'arquitectura
Anàlisi d'estructures arquitectòniques
Comunicació visual en arquitectura i disseny
Construcció, restauració i rehabilitació arquitectònica
Gestió i valoració urbana
Projectes Arquitectònics
Teoria i història de l'arquitectura
Urbanisme
Anàlisi estructural
Enginyeria civil
Enginyeria de la construcció
Enginyeria del terreny
Enginyeria sísmica i dinàmica estructural
Gestió del territori i infraestructures del transport

Màsters

Arquitectura i Medi Ambient: Integració d'Energies Renovables a l'Arquitectura
Arquitectura i Sostenibilitat: Eines de Disseny i Tècniques de Control Mediambiental
Disseny d'Interiors
Disseny i Restauració d'Estructures Arquitectòniques .
Estructures Arquitectòniques .
Gestió Urbanística
Instal·lacions Arquitectòniques
Master Barcelona Architecture .
Medi Ambient Urbà i Sostenibilitat .
Project Management en Edificació
Restauració de Monuments d'Arquitectura (MRM)
Simulació Visual en Arquitectura i Disseny
Sistemes d'Informació Geogràfica
Tecnologies de l'Edificació
Valoracions Immobiliàries
Mètodes Numèrics per al Càlcul i Disseny en Enginyeria .
Project Management en Edificació .

Cursos de Postgrau

Anàlisi de Viabilitat i Determinació d'Objectius d'Operacions Immobiliàries
Aplicació de les Noves Tecnologies de l'Era Digital i la Construcció Sostenible en el Projecte Arquitectònic
Aplicacions Mediambientals del SIG
Aplicacions Territorials del SIG
Arquitectura i Medi Ambient Urbà
Arquitectura i Urbanisme Mediambiental
Conservació d'Edificis i Gestió dels Serveis (Facilities Management)
Curs d'Anivellament en Disseny i Càlcul d'Estructures Arquitectòniques
Direcció i Gestió de Projectes i Obres
Disseny i Càlcul d'Estructures Arquitectòniques
Eines per a l'Edificació Sostenible
Els Materials a les Estructures Arquitectòniques
Estructures de Formigó
Estudis de Viabilitat de Projectes Urbans i Immobiliaris
Gestió de l'Obra. Construction Management
Instal·lacions de Comunicacions a l'Edificació
Instal·lacions en Edificis
Instal·lacions: Ascensors, Telefonía, Domòtica, Telecomunicacions i Pressupostos
Instal·lacions: Lampisteria, Gas, Electricitat, Incendis i Calefacció
Modelatge Digital
Restauració Arquitectònica: de l'Anàlisi Constructiva Estructural a les Tecnologies d'Intervenció
Simulació Visual i Tecnologies Multimèdia
Sistemes d'Informació Geogràfica
Taller Digital de Projectes
Tècniques Actuals en Materials, Construcció, Instal·lacions
Tecnologies Avançades
Tecnologies de Base
Valoracions Hipotecàries
Valoracions Immobiliàries. Nivell General
Càlcul i Disseny d'Estructures de Formigó segons la Normativa Espanyola Ehe. Paral·lelisme amb l'Eurocodi2
Càlcul i Disseny d'Estructures Metàl·liques segons la Normativa Eurocodi3 i 9 .
Dinàmica Estructural
Direcció i Gestió de Projectes i Obres

A més, aquesta universitat ofereix una àmplia oferta de cursos d'especialització, seminaris i tallers.

4.4. Formació no reglada i/o ocupacional

La formació no reglada és la formació que no gaudeixen del reconeixement acadèmic, a nivell d'equiparació ni homologació, pel Departament d'Ensenyament. Aquesta formació dona una base teòrica i pràctica abans d'entrar directament al món laboral.

4.4.1. Formació professional ocupacional

Els cursos de formació professional ocupacional estan adreçats a treballadors/res en actiu o situació d'atur; són programes formatius teòric - pràctics que tenen per finalitat millorar la qualificació professional i/o la capacitat d'inserció o inserció laboral mitjançant l'assoliment i el perfeccionament de les competències professionals dels treballadors/res. Es caracteritzen per tenir una oferta formativa molt àmplia d'especialitats en tots els sectors econòmics, la possibilitat de realitzar pràctiques en empreses i, en alguns casos, realitzar estades de perfeccionament a l'estranger. Aquestes accions es duen a terme mitjançant els Centres d'Innovació i Formació Ocupacional (CIFO) del Servei d'Ocupació de Catalunya i els centres, públics o privats, col·laboradors en matèria de formació professional ocupacional.

A continuació es presenten els cursos de FO actius en l'àmbit de *l'Edificació i Obres Públiques*. Com s'observa **no hi ha cap centre del Vallès Occidental**:

Auxiliar tècnic/a d'obra	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet
Delineant de construcció / CAD	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet
Guixaire	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet
Instal·lador/a de gas	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet
Lampista	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet
Pintor/a	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet
Reparador/a-mantenidor/a d'instal·lacions de fontaneria i calefacció	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet

Auxiliar tècnic/a de topografia	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Franqueses del Vallès, les
Paleta	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet
Lampista	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Terrassa
Col·locador/a de prefabricats lleugers	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet
Reparador/a-mantenidor/a d'instal·lacions de fontaneria i calefacció	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Santa Coloma de Gramenet
Instal·lador/a de calefacció i aigua calenta sanitària	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Franqueses del Vallès, les
Pràctic en topografia obra urbana	EDIFICACIÓ I OBRES PÚBLIQUES	Franqueses del Vallès, les

4.4.2. Programes de Garantia Social

Els Programes de Garantia Social s'adrecen als joves que no han superat l'Educació Secundària Obligatòria i tenen com a finalitat proporcionar-los una formació bàsica i professionalitzadora que els permeti incorporar-se a la vida activa i/o, si s'escau, continuar els seus estudis en la formació professional reglada.

Aquesta oferta formativa es desenvolupa mitjançant la col·laboració dels departaments d'Educació; Treball i Indústria i Agricultura, Ramaderia i Pesca de la Generalitat de Catalunya, les administracions locals i altres entitats. Compta també amb el suport del Fons Social Europeu.

L'oferta de programes de garantia social està integrada per un conjunt de projectes que ofereixen diverses administracions, entitats i institucions. En aquest sentit, el Departament d'Educació, amb la col·laboració del Departament de Treball i Indústria i les administracions locals ofereix formació en el camp de la construcció a través de dues vies.

- Pla de Transició al Treball (PTT)
- Cases d'oficis

Pla de Transició al Treball (PTT)

Finalitats

El PTT és un programa formatiu dissenyat per proporcionar a nois i noies recursos personals i professionals perquè puguin trobar feina i/o continuar la seva formació.

S'organitza en col·laboració entre els departaments d'Educació i de Treball i Indústria de la Generalitat de Catalunya i l'ajuntament o el consell comarcal del lloc on es realitza el programa.

Es compta també amb la col·laboració d'empreses de l'entorn per definir els continguts professionals, on es realitza la formació en professions concretes.

Té com a objectius que els joves:

- Coneguin directament el món laboral, les professions existents i els requeriments i recursos per accedir a un lloc de treball.
- Realitzin una formació professional que els faciliti l'accés al món laboral.
- Es replantegin continuar la seva formació.

També vol que les empreses col·laborin en el procés de formació i plantegin ofertes de treball per als participants en el programa.

Destinataris

La condició per a inscriure-s'hi és tenir 16 anys i no haver obtingut el graduat en Educació Secundària en acabar l'Educació Secundària Obligatòria.

Continguts

El programa ofereix:

- Informació sobre el món de les professions, el funcionament del mercat de treball i les vies per a accedir-hi.
- Orientació per tal que cada jove analitzi les capacitats, els interessos i els recursos propis, a fi de prendre decisions en relació amb el seu futur personal i laboral.
- Seguiment individualitzat en el procés de formació, de recerca de feina i d'adaptació al lloc de treball o a les accions formatives posteriors:
 - Formació bàsica i professionalitzadora en un sector concret que el prepari per a l'accés a un lloc de treball.

Sectors

Sectors vinculats a la construcció en els quals es realitza la formació:

Electricitat i electrònica

- Instal·lacions de telefonia i telemàtica
- Instal·lacions electròniques i manteniment d'equips informàtics
- Instal·lacions elèctriques, industrials i domèstiques
- Muntatge i manteniment electrotècnic

Fusta

- Fusta

Manteniment i serveis a la producció

- Electromecànica
- Aigua i gas
- Manteniment integral d'edificis
- Muntatge i manteniment d'instal·lacions climàtiques
- Magatzem i comerç
- Manteniment d'edificis i nàutica

Metall-mecànica

- Ajust, soldadura i màquines-eines
- Fabricació i muntatge d'estructures metàl·liques
- Metall-soldadura

Centres on s'imparteix aquest tipus de programes al Vallès Occidental

Palau-solità i Plegamans

C. Anselm Clavé, 11, 1r [08194]
Tel. 938 644 699

Terrassa

Escola Municipal d'Art
c/ Colom, 114 [08222]
Tel. 937 859 876

Rubí

IES Duc de Montblanc
Av. de les Flors, s/n [08191]
Tel. 936 994 654

Sabadell

Vapor Llonch
Ctra. De Barcelona, 208 bis [08205]
Tel. 937 453 161

Cases d'oficis

Projecte organitzat pel Departament d'Educació amb col·laboració amb el Servei d'Ocupació de Catalunya (SOC) de la Generalitat de Catalunya i que té el suport del Fons Social Europeu.

Cases d'oficis és un projecte de formació per a la inserció professional dels joves que organitza el Departament d'Educació i es desenvoluparà a les instal·lacions de 52 instituts d'educació secundària (IES). El projecte s'inicia l'1 de juliol de 2005 i té un any de durada.

Destinataris

S'adreça a nois i noies d'entre 16 i 24 anys que estiguin en atur.

Característiques

Formació teoricopràctica per adquirir les competències bàsiques en una especialitat professionals vinculades a la construcció:

Fusteria

Creació i reparació de mobles auxiliars; reparació, tractament de la fusta, muntatge de portes i finestres al taller.

Fusteria d'alumini

Construcció i instal·lació de finestres, portes, mampares i tancaments d'alumini.

Manteniment

Instal·lació i connexió de quadres elèctrics, localització d'avaries, treballs de fontaneria en edificis.

Paleta

Construcció de murs, pilars, envans, arrebossats amb morter, revestiments i pavimentació amb diferents materials.

Pintura

Estucament, estucament venecià, retolació, envernissada, esmaltada, lacat, pintura a la cola, pintura plàstica, pintura decorativa.

Serralleria

Soldadura elèctrica a l'arc, reparació d'elements d'estructures metàl·liques, instal·lació de panys.

Centres on s'imparteix aquest tipus de programes al Vallès Occidental

Cap centre del Vallès Occidental ofereix, pel curs 2005-2006, formació en l'especialitat concreta de *Construcció i Acabats*.

A continuació es presenten els centres de la comarca que ofereixen formació en alguna altra activitat relacionada amb el sector:

Badia del Vallès IES DE BADIA DEL VALLÈS

c. Mallorca, s/n
937187506
Fusteria i manteniment

Montcada i Reixac IES LA RIBERA

c. Larramendi, s/n
935753040
Fusteria d'alumini, Manteniment i Pintura

Ripollet IES PALAU AUSIT

Carretera de Santiga, s/n
936923204
Jardineria, Manteniment i Pintura

Sabadell IES AGUSTÍ SERRA

c. de Vallmanyà, 13-15
937230312
Jardineria, Manteniment i Pintura

Terrassa IES DE TERRASSA

Rambla d'Egara, 331
937330490
Manteniment, Pintura i Serralleria

4.5. Formació Contínua

La Generalitat de Catalunya exerceix la competència de la formació professional contínua des de l'any 2004 i d'acord amb la Llei del Servei d'Ocupació de Catalunya s'ha creat el Consorci per a la Formació Contínua de Catalunya, que és una entitat de dret públic, amb personalitat jurídica pròpia, integrada per la Generalitat de Catalunya i els agents socials més representatius de Catalunya.

El Consorci té encomanada la gestió i execució dels programes de formació professional contínua que es desenvolupen a Catalunya com instrument essencial per garantir la formació al llarg de la vida i impulsar i difondre entre empresaris i treballadors la formació professional contínua al conjunt del territori català.

5. Conclusions

Des de finals dels anys 90, el sector de la construcció a Sabadell, seguint el context català i estatal, està immers en un període expansiu. Aquesta dinàmica ha provocat increments substancials i molt ràpids del nombre d'empreses i de llocs de treball tant vinculats a activitats pròpiament constructives, com a activitats annexes (fabricació de productes per a la construcció, activitats immobiliàries, etc.).

El nombre d'afiliacions al règim general de la Seguretat Social ha augmentat any rere any, com també ho ha fet el nombre de centres de cotització fins a xifres mai assolides en l'estructura empresarial sabadellenca. En paral·lel també ho ha fet el nombre de treballadors afiliats al règim especial d'autònoms, col·lectiu amplament representat en el sector.

Ja s'ha dit que, a banda de treballadors amb experiència inserits amb anterioritat en el propi sector, el sector ha atret treballadors en general amb baix nivell de qualificació professional com poden ser immigrants, joves sense estudis o majors de 45 anys. Aquesta relocalització intrasectorial de la nova mà d'obra s'ha degut tant per l'expulsió d'aquests treballadors d'altres sectors d'activitat com per l'atracció provocada pel nivell salarial, atracció que s'ha vist recolzada per la poca capacitació professional exigida per a desenvolupar ocupacions situades en la base del sector (peonatge).

Cal recordar que aquestes dades mostren el treball regularitzat, però no cal oblidar que les característiques del sector fan que aquest sigui susceptible de patir un elevat índex d'economia submergida i de tenir en el "treball negre" una característica molt freqüent.

En els darrers anys, però, es comença a notar un cert refredament, que no reducció, d'aquest creixement. Tot i que el sector continua augmentant, ho està fent amb un major grau d'alentiment, sobretot comparant-ho amb les elevadíssimes taxes de creixement de finals dels 90 i d'inicis del s. XXI.

De cara al futur a mig termini (5-7 anys), es pot preveure que el ritme de creixement del sector tendeixi a un amortiment fins a situant-se al voltant del 7-8% del seu pes general en nombre de llocs de treball.

Aquest reajustament afectarà la capacitat de creació i manteniment d'empreses i per tant a la generació i manteniment de nous llocs de treball. De l'expansió urbanística creixent a escala local s'hauria de donar pas a un alentiment controlat en favor d'un augment del pes de

les obres públiques i de la rehabilitació d'habitatges i de locals no residencials.

Es de preveure també que l'atur repunti degut a la desaparició de llocs de treball excedentaris un cop la dinàmica de la construcció d'habitatge residencial disminueixi. Aquesta previsió demanda actuar amb anterioritat per tal de preparar i validar eines de reciclatge i reinserció d'aquests treballadors en el mateix o en d'altres sectors.

La rehabilitació d'edificis i d'habitatges s'apunta coma un subsector que creixerà en un futur immediat. De fet, en els darrers anys ha incrementat el seu pes a l'Estat: de cada dos euros gastats en la construcció de nous edificis, siguin o no residencials, s'ha invertit un altre euro en activitats de renovació o manteniment dels immobles.

Tanmateix, el pes d'aquest subsector a l'Estat encara resta molt per dessota de la mitjana europea. Mentre que de cada 100 euros facturats en la construcció espanyola, 24 es dediquen a obres de rehabilitació, en el conjunt d'Europa se'n dediquen 37. A més, si s'exclouen les obres públiques, la rehabilitació suposa gairebé la meitat de producció del mercat.

Segons l'Institut de Tecnologia de la Construcció (ITEC), en pocs anys aquest subsector es convertirà en el motor de la construcció a l'Estat i a Catalunya, entre altres motius perquè quan l'obra residencial nova va a la baixa, la rehabilitació la substitueix. Un altre factor que fa augmentar la rehabilitació és l'"efecte riquesa", que és la percepció per part dels propietaris d'un habitatge de l'increment del seu valor, i, per tant, del benefici que suposa mantenir-lo en bones condicions o millorar-lo perquè és un valor a l'alça.

S'apunta, doncs, a una disminució del pes de la construcció en general en l'estructura econòmica i a una reorganització interna del sector, que implicarà, al llarg termini i a escala nacional, una disminució de l'ocupació en les activitats de construcció d'edificis residencials i en el manteniment i augment relatiu en les activitats relacionades amb les instal·lacions i reformes, així com en el subsector de l'obra civil.

La polifuncionalitat professional serà un valor en alça, sobretot en empreses de petita i mitjana dimensió. El disposar de professionals competents i amb un elevat grau de coneixement de tècniques constructives i de materials, tant tradicionals com de nova generació, serà un element diferenciador i generador de confiança.

D'altra banda, la maximització en especial de les instal·lacions i la introducció de protocols regulats per a l'assegurament de la qualitat mediambiental, incorporarà amb més força la demanda de personal

altament professionalitzat, davant dels recursos humans fins ara habituals amb baixíssima qualificació.

Si el desenvolupament del sector segueix aquestes pautes sembla evident que caldrà resoldre tres aspectes fonamentals: 1) l'augment de la capacitació i nivell d'estudis de la mà d'obra perquè en el moment de refredament de l'activitat puguin ser fàcilment reciclats cap a d'altres sectors; 2) la reducció del pes del treball submergit, recurs utilitzat en moments de molta demanda de mà d'obra per la seva flexibilitat i "docilitat" i; 3) la disminució de l'alta sinistralitat laboral, punt negre del sector malgrat les diferents canvis legislatius produïts en els darrers temps.

6. Anàlisi Dafo i propostes operatives

6.1. DAFO

En aquest apartat es presenta un anàlisi DAFO del sector de l'habitatge i la construcció prenent com a consideració tant l'òptica sectorial com la territorial.

A. Fortaleses

A.1. Construcció residencial de nou habitatge en expansió a curt termini

Malgrat l'elevat ritme edificatori dels darrers anys, Sabadell encara posseeix suficient sòl urbanitzable per a mantenir el ritme d'activitat constructora durant els propers 5 anys. A partir de les previsions del planejament general vigent, és versemblant pensar en un esgotament a partir de l'any 2011.

L'esgotament de sòl urbanitzable encetarà un nou període previsiblement més especialitzat en la regeneració de les zones urbanes i de l'edificació dels habitatges més antics.

A.2. Previsió de nou sostre industrial

Com a complement de la demanda d'habitatge residencial es projecta un alt dinamisme de la construcció de sostre industrial-serveis a curt-mig termini que segons dades municipals s'acosta als 600.000m² a projectar en zones com Can Roqueta, Sant Pau de Riu-Sec i Can Gambús.

A.3. Existència d'empreses de dimensió mitjana

Alta presència d'empreses de dimensió mitjana que operen tant a Sabadell com en d'altres municipis que garantitzen l'ocupabilitat dels seus empleats en un àmbit d'actuació superior al municipal.

A.4. Alt nivell d'autoocupació d'activitats annexes a la construcció

Els subsectors d'activitat annexes a la construcció (electricistes lampistes, llauners, etc.) estan caracteritzats per professionals autònoms que són contractats directament tant per empreses constructores com per particulars. Aquest domini de l'autoocupació del sector annex, l'enforteix i el flexibilitza en etapes de recessió sectorial.

B. Febleses

B.1. Falta d'especialitats de l'ensenyament reglat i no reglat a Sabadell

Manquen ensenyaments de cicles formatius reglats del sector de la construcció impartits a Sabadell com també manca formació ocupacional especialitzada.

B.2. Baix nivell formatiu i d'especialització dels ocupats

El nivell d'instrucció dels ocupats en el sector de la construcció és baix i poc especialitzat. Aquesta característica fa que, en cas de crisi o reducció del dinamisme del sector, aquesta mà d'obra tingui moltes possibilitats de passar a la situació d'atur.

Dit d'altre manera, no hi ha cultura del reciclatge i formació en el sector. Entre d'altres qüestions perquè no s'entreu cap mena de risc de pèrdua de lloc de treball per part de molts dels ocupats en el sector que venen de passar una anys de molta feina que ha estat fins i tot sobrevalorada en termes salarials.

B.3. Dèficit de professionalització de la gestió empresarial

Els comandaments de la major part de les empreses que han aparegut els darrers anys no segueixen una estructura organitzativa clara. Moltes s'han format de manera informal aprofitant l'oportunitat del negoci provocada per l'elevada demanda d'habitatge.

Manca consciència de la necessitat de conèixer el funcionament de l'empresa i possibilitar organitzacions amb major capacitat d'anàlisi de mercat i per tant de poder donar resposta a les necessitats del mercat dels propers anys.

B.4. Poca percepció del benefici de la formació

L'elevat ritme d'activitat i nivell salarial provoca en l'ocupat una minsa o nul·la percepció d'inversió en formació de relacionada amb el propi sector o en habilitats transversals (ofimàtica, gestió...)

B.5. Alt volum de treball assalariat temporal

Bona part de la mà d'obra ocupada directament en empreses de construcció està contractada de manera temporal i sovint amb contractes de curta o molt curta durada, fet que provoca una elevada rotació laboral.

B.6. Important volum de treball submergit

Un volum relativament important de mà d'obra ocupada treballa sense cap tipus de relació contractual. Aquest fet es dona gràcies a la disponibilitat d'una bossa de treballadors immigrants disposats a treballar sense contracte.

B.7. Elevada subcontractació

Aquesta característica del sector fa que, sovint, es desdibuixi la responsabilitat que té cada empresa en cada fase del procés constructiu i que augmenti la precarietat laboral, ja que l'element competitiu en cada esglaió de la subcontractació es basa, majoritàriament, en l'oferta econòmica i per tant en la reducció de costos.

B.8. Incompliment de la normativa de seguretat i higiene

De les entrevistes efectuades es desprèn un grau d'incompliment superior de la normativa vigent per part de les empreses de menor dimensió.

B.9. Alta accidentalitat laboral

Malgrat les constants campanyes per informar i fomentar mesures de prevenció, la construcció és el sector d'activitat que registra més sinistralitat laboral mitjana per treballador. Aquesta sinistralitat està vinculada a la poca o nul·la formació en prevenció de riscos laborals i a la manca de professionalització d'alguns empleats.

C. Amenaces

C.1. Disminució general de l'activitat urbanística

En els propers anys es preveu una reducció de l'activitat constructiva a tota Catalunya, però molt especialment a la Regió Metropolitana de Barcelona, després d'uns anys amb valors molt elevats.

C.2. Augment de l'atur

La disminució de l'activitat farà que molts dels llocs de treball desapareguin i que els ocupats amb baixos nivells de capacitat o formació tinguin dificultats d'inserció en d'altres sectors.

C.3. Extrema volatilitat del sector

De la mateixa manera que moltes de les empreses de construcció existents actualment varen aparèixer de cop aprofitant l'oportunitat provocada per l'augment de la demanda d'habitatge, és de preveure que quan aquesta demanda afluïxi, moltes d'aquestes empreses també desapareguin, o com a mínim deixin d'ocupar bona part dels treballadors que ara ocupen.

C.4. Disminució del pes relatiu de l'ocupació en el sector

Degut a l'auge de l'activitat de la construcció en els darrers anys, el nombre de llocs de treball directament vinculats també ha augmentat fins arribar a representar el 14% del total d'ocupació assalariada de la ciutat. Al tractar-se d'una activitat conjuntural, es de preveure que tard o d'hora, una part d'aquests llocs de treball desapareixeran, com també ho faran activitats i ocupació apareguda en activitats annexes.

D. Oportunitats

D.1. Augment de la demanda fins ara exclosa

L'augment de la previsió de promocions residencials classificades com d'habitatge de protecció oficial farà que la població que fins ara no podia accedir a la compra d'habitatge en el mercat lliure entri a formar part de la demanda.

D.2. Augment de polítiques d'ajut per la reforma i manteniment d'edificis

Les bonificacions i ajuts econòmics de moltes administracions per tal d'incentivar la reforma i el manteniment d'edificis provoca que, en termes globals, l'activitat de la construcció es pugui mantenir, encara que sigui a través d'altres especialitzacions.

D.3. Aparició de nous perfils professionals

Alhora, aquesta demanda facilitarà l'aparició de nous perfils professionals alhora, altament especialitzats en l'ús de materials i tècniques constructives tradicionals com en l'ús de nous materials i tècniques de construcció.

D.4. Introducció de noves tecnologies

La implantació de noves tecnologies en l'àmbit tant constructiu com domèstic farà que apareguin nous perfils professionals especialitzats en la instal·lació d'aquests materials i aparells.

6.2. Propostes operatives

En aquest apartat s'apunten propostes que s'han identificat com d'èxit pel desenvolupament del sector constructiu a Sabadell:

6.2.1. Professionalitzar la gestió empresarial. Cal assegurar que les empreses s'estructurin de manera adient i amb sistemes de gestió moderns, capaces de planificar a llarg termini i amb polítiques de recursos humans coherents. Aquest objectiu, tot i que afecta a la totalitat d'empreses del sector, pren especial especial rellevància entre les empreses de menor dimensió dedicades, generalment, a rehabilitació i reforma d'habitatges.

6.2.2. Fomentar la formació i professionalització de les diferents ocupacions del sector. Cal incrementar el nivell d'instrucció i competència dels ocupats que com ja s'ha dit és molt baix, especialment als que s'incorporen de nou. En aquest sentit les Escoles Taller són una fórmula eficaç de formació i d'inserció de joves amb baix nivell formatiu en el sector de la construcció.

6.2.3. Fomentar la formació de les ocupacions vinculades a nous nínxols de negoci. L'augment de la demanda de noves activitats descrites anteriorment necessitarà de professionals preparats i competents. El perfil de professional polifuncional, guanyarà terreny, principalment, en les petites empreses. Aquest professional haurà de conèixer el procés de l'obra en la seva globalitat, i per tant, caldrà qualificar-lo en tècniques d'organització i coordinació del procés d'obra.

6.2.4. Potenciar la creació i consolidació d'empreses especialitzades en activitats no conjunturals. És bàsic, per la salut de l'estructura econòmica de la ciutat, aconseguir que el sector pugui mantenir el major nombre d'activitats i de llocs de treball estables també en períodes en els que l'activitat disminueixi. Per això, cal fomentar negocis especialitzats en activitats que no depenguin de períodes econòmics expansius: electricistes lampistes, llauers, etc.

6.2.5. Potenciar activitats que aprofitin noves oportunitats dins del sector. Les activitats de reforma, rehabilitació i manteniment d'edificis i les especialitzades en la introducció de noves tecnologies constructives presenten una projecció positiva que pot ajudar a eixugar part de l'activitat excedent provinent de la construcció en general un cop el boom expansiu disminueixi.

La rehabilitació d'habitatges ha de ser impulsada com a alternativa real a la nova edificació. No es tracta de substituir sinó de complementar els nous creixements de la ciutat. La rehabilitació precisa de plans públics importants que facin front no només a la rehabilitació dels edificis sinó a elements col·laterals com carències urbanístiques dels entorns i fins i tot problemes de seguretat.

La rehabilitació i els nous desenvolupaments urbanístics són tan complementaris que res impedeix que les plusvàlues públiques obtingudes com a conseqüència de la creació de nou sòl es destini a actuacions públiques rehabilitadores que incentivin i potenciïn les actuacions privades.

6.2.6. Seguiment dels nous requeriments de manteniment d'edificis i habitatge.

En l'àmbit de l'edificació hi intervenen molts agents: promotors, tècnics, constructors, fabricants, usuaris. Tanmateix, el resultat és un producte únic que ha d'integrar conceptes de qualitat i seguretat. La normativa d'edificació es troba en un moment molt innovador, a punt de fer un canvi fonamental, ja que fins ara era prescriptiva (amb paràmetres que cal complir) i ara esdevindrà prestacional, és a dir amb requisits que caldrà garantir. Cal assenyalar també la voluntat de transversalitat de la reglamentació actual.

Aquest canvi, que es produirà en tres o quatre anys, no solament alterarà el sector de l'edificació sinó que tindrà incidència econòmica en les garanties.

6.2.7. Creació d'una bossa de mediació d'habitatge

Es proposa la creació d'una Bossa de Mediació d'Habitatge, amb l'objectiu de permetre la incorporació al mercat dels habitatges buits després de rehabilitar-los si resulta necessari, a un preu assequible.

6.2.8. Creació d'agrupacions empresarials tant d'empreses, cooperatives com de treballadors autònoms. Degut a la dimensió petita i mitjana de les empreses existents i de l'atomització d'activitats annexes en forma de professionals autònoms, es fa necessària la cooperació intrasectorial per a poder satisfer les

necessitats de formació contínua, de gestió d'empresa, participació en fires, en certàmens, en congressos, etc.

6.2.9. Consolidar un creixement urbanístic sostenible. Una previsió sostenible del desenvolupament urbanístic garantirà un nivell d'activitat sostingut en el temps que eviti efectes conjunturals.

6.2.10. Reduir l'accidentalitat laboral. Ja s'ha dit que el sector registra un alt nivell d'accidentalitat laboral de caire gairebé estructural. Cal, per tant, fomentar l'adopció de mesures vinculades a la salut i seguretat laboral en cadascuna de les fases d'activitat i incrementar el coneixement en mesures de protecció tant individuals com col·lectives.

6.2.11. Regularitzar el treball submergit. Aquesta proposta ajudarà, entre d'altres coses, a reduir l'accidentalitat laboral, factor estretament vinculat a la precarietat laboral.

6.2.12. Prospectiva del sector. Caldrà avançar-se als possibles canvis de la demanda d'ocupacions i professionals. És per això que es proposa la creació d'un "Observatori de la Construcció" a escala local-comarcal que mesuri el clima i la dinàmica del sector.

7. Annexos

7.1. Quadres i descripció de les especialitats que intervenen en la construcció d'una obra residencial

Segons el sistema estadístic oficial (web de l'Idescat) la construcció conté les següents activitats i ocupacions:

7.2. Classificació catalana d'activitats econòmiques del sector de la construcció CCAE-93

451 Preparació d'obres

- 4511 Demolició i moviment de terres
 - 45111 Demolició i excavacions
 - 45112 Grans moviments de terres
- 4512 Perforacions i sondatges
 - 45120 Perforacions i sondatges

452 Construcció immobles i obres enginyeria civil

- 4521 Construcció general d'edificis i obres singulars d'enginyeria civil (ponts, túnels, etc.)
 - 45211 Construcció d'edificis
 - 45212 Obres singulars d'enginyeria civil en superfície i en altura
 - 45213 Obres singulars d'enginyeria civil subterrània
 - 45214 Construcció de xarxes
 - 45215 Construcció de línies elèctriques
 - 45216 Construcció de línies de telecomunicacions
 - 45217 Altres treballs de construcció
- 4522 Construcció de cobertes i d'estructures de tancament
 - 45221 Construcció de cobertes i teulades
 - 45222 Treballs d'impermeabilització
- 4523 Construcció d'autopistes, carreteres, camps d'aterratge, vies fèrries i centres esportius
 - 45231 Construcció i reparació de vies fèrries
 - 45232 Construcció de carreteres, autopistes, aeròdroms i instal·lacions esportives
- 4524 Obres hidràuliques
 - 45240 Obres hidràuliques
- 4525 Altres construccions especialitzades
 - 45251 Muntatge d'armadures i estructures metàl·liques
 - 45252 Fonamentació i pilonatge
 - 45253 Altres obres especialitzades

453 Instal·lacions d'edificis i obres

- 4531 Instal·lacions elèctriques
 - 45310 Instal·lacions elèctriques
- 4532 Aïllament tèrmic, acústic i antivibratori
 - 45320 Aïllament tèrmic, acústic i antivibratori
- 4533 Lampisteria i instal·lacions de climatització
 - 45331 Lampisteria
 - 45332 Instal·lacions de climatització
- 4534 Altres instal·lacions d'edificis i obres
 - 45340 Altres instal·lacions d'edificis i obres

454 Acabament d'edificis i obres

- 4541 Arrebossada
 - 45410 Arrebossada
- 4542 Instal·lacions de fusteria i tancaments metàl·lics
 - 45421 Instal·lacions de fusteria i matèries plàstiques
 - 45422 Tancaments metàl·lics; manyeria
- 4543 Revestiments de terres i parets
 - 45430 Revestiments de terres i parets
- 4544 Vidrieria i pintura
 - 45441 Vidrieria
 - 45442 Pintura
- 4545 Altres treballs d'acabament d'edificis i obres
 - 45450 Altres treballs d'acabament d'edificis i obres

455 Lloguer equips construcció o demolició amb operari

- 4550 Lloguer d'equips de construcció o demolició amb operari
 - 45500 Lloguer d'equips de construcció o demolició amb operari

7.2. Classificació Catalana d'Ocupacions del sector de la construcció – CCO94

Les activitats de la construcció presenten una gran varietat d'ocupacions com són tècnics, professionals, operaris, oficials, encarregats, peons, etc. (veure classificació oficial) que pràcticament engloben totes les opcions i itineraris possibles de formació.

1123 Directors de departaments de producció d'empreses de construcció
1403 Gerents d'empreses de construcció amb menys de deu assalariats
1703 Gerents d'empreses de construcció sense assalariats
2040 Arquitectes, urbanistes i enginyers planificadors del trànsit
2051 Enginyers civils (construcció i obres civils)
2640 Arquitectes tècnics
2651 Enginyers tècnics en construccions civils
3010 Delineants i dissenyadors tècnics
3022 Tècnics en enginyeria civil
7010 Encarregats i caps d'equip d'obres estructurals de la construcció
7020 Caps de taller i encarregats de treballadors d'acabats d'edificis
7030 Encarregats de pintors, empaperadors i similars
7110 Paletes i paredadors
7120 Treballadors del formigó armat, arrebossadors, ferrallistes i similars
7130 Fusters
7140 Altres treballadors d'obres estructurals de la construcció
7210 Arrebossadors de morter, enguixadors i estucadors
7220 Lampistes i instal·ladors de canonades
7230 Electricistes de la construcció i similars
7240 Pintors, envernissadors, empaperadors i similars
7250 Personal de neteja de façanes d'edificis i escura-xemeneies
7291 Ensostradors
7292 Parqueters, enrajoladors i similars
7293 Instal·ladors de material aïllant tèrmic i d'insonorització
7294 Vidriers
7299 Altres treballadors d'acabats de la construcció
9601 Peons d'obres públiques i manteniment de carreteres, preses i construccions similars
9602 Peons de la construcció d'edificis