



# **Rehabilitació d'edificis. Un motor per recuperar l'activitat en un sector en crisi profunda**

Desembre 2014

## Resum executiu

- *El sector de la construcció a Catalunya ha sofert de 2008 ençà una de les caigudes d'activitat més espectaculars que es recorden.*
- *La rehabilitació és una activitat que resulta clau per a modernitzar el parc d'edificis de qualsevol país i per millorar les condicions de vida dels que els habiten. Seguretat, accessibilitat i eficiència energètica donen sentit a la rehabilitació i en fan una activitat d'interès públic.*
- *Adicionalment, la rehabilitació és una activitat molt intensiva en mà d'obra, amb efectes multiplicadors importants sobre la resta de l'economia.*
- *En aquest INFORMES PIMEC proposem un programa de suport plurianual a la rehabilitació per import de 500 milions d'euros. Calculem els efectes que podria tenir aquesta inversió pública sobre la pròpia administració (augment d'ingressos per IVA, per IRPF, per taxes i impostos a la construcció, estalvis en prestacions d'atur, impost sobre societats...) i l'efecte sobre l'ocupació.*
- *Suposant que l'administració subvencionés el 50% de l'import de la rehabilitació d'edificis i que el percentatge d'inversió induïda sobre el total d'inversió acollida al programa fos del 60%, el programa proposat, de 500 milions d'euros, dóna tres resultats destacables:*
  - o *La generació de 19.000 llocs de treball (11.400 de directes i 7.600 d'indirectes).*
  - o *Cap cost per a l'administració. El programa generaria 508 milions d'euros (ingressos nous per IVA, IRPF, cotitzacions... i estalvis en les prestacions d'atur) enfront dels 500 invertits.*
  - o *Augment d'un 13% del VAB actual de rehabilitació.*

## 0. Introducció<sup>1</sup>

Un sector tan rellevant en l'economia com el de la construcció està passant per hores baixes de fa 6 anys, després de l'eufòria de principi de segle. Aturada com ha quedat la construcció de nous habitatges, la rehabilitació és considerada per molts com una sortida natural per un sector tan castigat en diferents fronts: reducció del PIB d'un 35,8% en termes reals des de 2008<sup>2</sup> i caiguda de l'ocupació en un 54,7%, per citar dos indicadors que il·lustren la magnitud de la crisi que l'afecta.

En aquest INFORMES PIMEC identifiquem els principals trets econòmics de la rehabilitació d'edificis i plantejem la conveniència d'implantar un programa per tal d'incrementar-ne l'activitat.

La rehabilitació d'edificis és molt intensiva en mà d'obra i té uns efectes multiplicadors importants sobre la resta de l'economia. En aquest informe posem en una balança, d'una banda, els costos d'un hipotètic programa de dinamització, consistent a subvencionar una part de les inversions en rehabilitació i, de l'altra, els increments recaptatoris de l'Estat (impostos, cotitzacions socials, taxes...) associats a la major activitat i a la creació d'ocupació que se'n derivaria.

Les diferents administracions han realitzat o tenen vigents plans per a incentivar la rehabilitació<sup>3</sup> semblants als que es plantegen en aquest INFORMES PIMEC, però amb una diferència principal, que és la intensitat de l'actuació. En el nostre cas, el plantejem d'una intensitat molt més gran que tot el que s'ha fet fins ara. L'apliquem a l'àmbit català i calculem els llocs de treball que se'n derivarien. La qüestió té un relleu especial per a les

---

<sup>1</sup> Aquest INFORMES PIMEC incorpora les valuoses aportacions efectuades, d'una banda, per l'arquitecte Joan Barba, els càlculs inicials del qual ens van animar a analitzar el potencial econòmic de la rehabilitació d'edificis; de l'altra, els comentaris i experiència aportades pels senyors Jordi Puigdelloses, Josep Martínez Zaplana i Josep Gassiot, membres de la Comissió de Rehabilitació del Gremi de Constructors i Obres de Barcelona i comarques. No cal dir que qualsevol error que pugui contenir aquest document és responsabilitat exclusiva de l'Observatori de la Pimec.

<sup>2</sup> A l'any 2008 ja es va iniciar la caiguda d'ocupació i el VAB, però per canvis metodològics en les sèries estadístiques s'ha considerat la caiguda des de l'any posterior a l'esclat de la crisi econòmica.

<sup>3</sup> A nivell estatal destaquen el *Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012* i el *Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016*. Aquests plans han tingut incidència a Catalunya a través dels pressupostos de la Generalitat de Catalunya. D'altra banda, des de les administracions locals també s'han realitzat programes per incentivar la rehabilitació. Destaca el cas de l'Ajuntament de Barcelona amb les seves actuacions a través del Consorci de l'Habitatge.

pimes en la mesura que la rehabilitació d'edificis és una activitat que s'ajusta molt bé a les empreses de dimensió reduïda.

El document s'estructura en 7 punts:

- El pes de la construcció dins l'economia catalana
- Estat i antiguitat dels edificis a Catalunya
- Concepte de rehabilitació d'edificis
- Beneficis de la rehabilitació d'edificis
- Línies bàsiques d'un programa
- Supòsits
- Resultats

## 1. El pes de la construcció dins l'economia catalana

A Catalunya, pràcticament la totalitat de les empreses de la construcció són pimes (99,9%) que ocupen el 94,8% dels treballadors i generen el 88,6% del VAB del sector segons les dades del darrer *Anuari de la pime catalana*<sup>4</sup>.

El de la construcció és un sector molt procíclic, especialment les inversions en obra civil pública i la construcció d'habitatges. Durant els anys de creixement econòmic, la construcció creixia més que el conjunt de l'economia, mentre que amb la crisi ha estat un dels sectors més afectats per la caiguda de l'activitat general. A Catalunya, el sector comença el segle XXI amb un pes del 10%, s'enfila fins al 12,7% al 2006 i al 2013 havia caigut fins a representar el 7,4% (Gràfic 1). Una evolució semblant va tenir l'ocupació, que assoleix un màxim al 2007 (12,4%), per caure fins al 6,2% del total de Catalunya al 2013.

La rehabilitació és un tipus d'activitat amb un gran potencial per actuar de manera contracíclica dins el sector de la construcció, ja que el manteniment i la modernització d'edificis i habitatges són una necessitat pràcticament constant, i també perquè exigeixen unes inversions relativament petites en moments en què es viuen majors dificultats econòmiques i creditícies.

Es calcula que la rehabilitació i el manteniment d'edificis representava, al 2012, un 29% del VAB en construcció al conjunt de l'Estat<sup>5</sup>. A partir

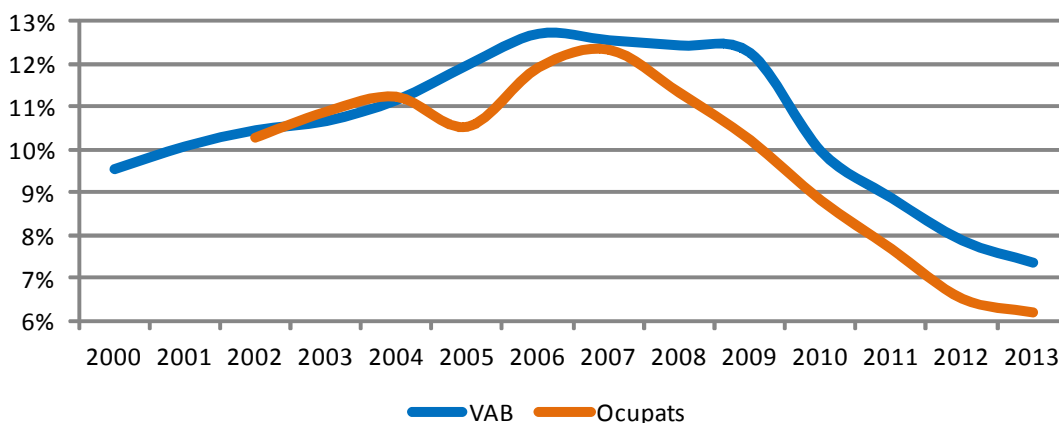
---

<sup>4</sup> *Anuari de la pime 2014*. <http://observatori.pimec.org/ca/anuaris/anuari-de-la-pime-catalana-2014>

<sup>5</sup> SEOPAN (2013) *Informe econòmic 2012*.

d'aquestes estimacions i de les dades de l'*Anuari de la pime catalana*, calculem que la rehabilitació factura uns 10.000 milions d'euros i representa uns 4.000 milions d'euros de VAB a Catalunya.

**Gràfic 1. Participació de la construcció sobre el total a Catalunya<sup>6</sup>**

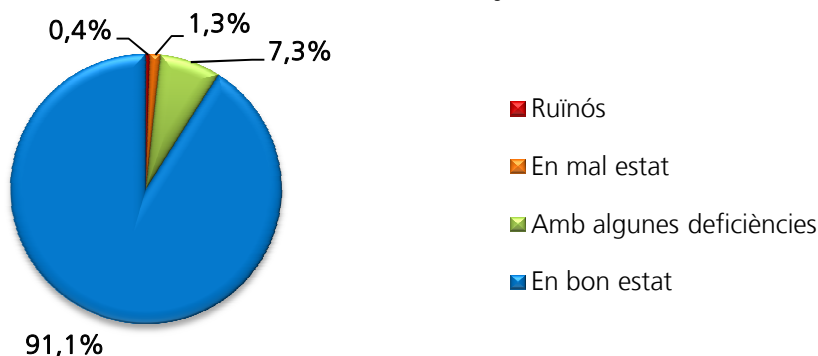


Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat

## 2. Estat i antiguitat dels edificis a Catalunya

Segons el cens d'edificis del 2011, a Catalunya hi havia 1.177.321 edificis i 3.863.381 habitatges. El 91,1% d'aquests edificis estava en bon estat, i la resta tenia deficiències de diferent grau (Gràfic 2).

**Gràfic 2. Estat dels edificis a Catalunya. 2011**

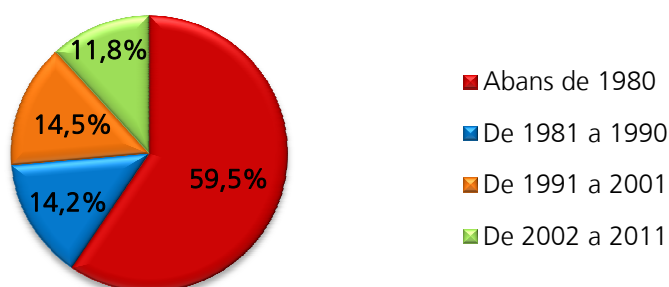


Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat.

<sup>6</sup> Fins l'any 2007 les activitats es classificaven d'acord amb el CCAE-93, mentre que a partir del 2008 s'utilitza la classificació CCAE-2009. Això provoca un increment a l'any 2008 per motius estadístics que no afecta les pendents dels anys següents.

Més enllà de les deficiències, en absència de nova construcció el parc d'habitatge s'està envellint. Actualment un 59,5% té més de 30 anys, un 14,2% va ser construït durant els anys 80, un 14,5% va ser construït durant els anys 90 i únicament l'11,8% té menys de 10 anys de vida (Gràfic 3). L'antiguitat comporta també l'obsolescència normativa: la construcció es va fer amb legislacions diferents en matèria de seguretat, d'aïllament tèrmic o de materials. És a dir, malgrat que la conservació d'alguns edificis antics sigui bona, no sempre compleixen algunes de les normatives o recomanacions que s'han implantat posteriorment.

**Gràfic 3. Any de construcció dels edificis destinats principalment a habitatge a Catalunya. 2011**



Font: Elaboració pròpia a partir de l'Idescat.

### 3. Concepte de rehabilitació d'edificis

En aquest INFORMES PIMEC entenem per rehabilitació d'edificis aquelles activitats destinades a la seva conservació, ampliació i millora per tal d'allargar-ne la vida o millorar-los. Ens referim a actuacions sobre els següents elements:

- **Seguretat:** obres per reforçar l'estructura de l'edifici (fixació de bigues o reforçament de parets mestres), conservació d'elements exteriors (manteniment de balcons o façanes) i elements interiors (reparació d'esquerdes, humitats), així com la millora de la ventilació o l'extracció de gasos.
- **Accessos:** actuacions per a reduir barreres arquitectòniques per tal que les persones, especialment aquelles que tenen una mobilitat reduïda, puguin accedir als edificis o habitatges (com rampes, baranes, ascensors...)

- **Eficiència energètica:** actuacions per millorar el confort i/o l'eficiència dels edificis per la via d'aïllar millor els habitatges de l'exterior, aprofitar l'energia consumida, l'autoconsum energètic, etc., a partir de materials aïllants a les parets o sostres, finestres de doble capa, plaques solars, calderes més eficients, entre altres.

La rehabilitació en sentit ampli també podria incloure altres actuacions com l'embelliment de façanes, la renovació de banys i cuines o altres reformes. Però si bé també tindrien un impacte positiu sobre l'activitat econòmica, no estan tan justificades des de la perspectiva de la intervenció pública, i per això no les considerem en aquest treball.

#### 4. Beneficis de la rehabilitació d'edificis

La rehabilitació d'edificis té implicacions positives en diferents àmbits. Els principals són aquests:

- **Augmenta clarament el benestar de les persones que hi viuen** ja que se'n millora la seguretat i el confort. La rehabilitació té un clar impacte social. Per exemple, la millora dels accessos incideix en el benestar de col·lectius com la gent gran o les persones amb problemes de mobilitat. La rehabilitació té, doncs, també una clara **dimensió social**.
- Es tracta d'una activitat molt intensiva en mà d'obra, de manera que increments en l'activitat **generen molts llocs de treball**. D'altra banda, la necessitat de materials per a la rehabilitació incrementa la demanda de **béns intermedis** industrials, amb l'augment d'activitat que això genera al sector industrial, d'instal·lacions, de comerç, etcètera.
- Permet **reduir el consum energètic i la contaminació**, la qual cosa té implicacions mediambientals i econòmiques que beneficien el conjunt de la societat. Cal tenir en compte que el 30% de l'energia final és consumida per les llars, i que aquestes generen el 20% del CO<sub>2</sub> total.<sup>7</sup> Pel que fa a l'eficiència energètica, aquestes millores podrien tenir un impacte social positiu en aquells habitatges amb més dificultats per afrontar les factures energètiques, reduint els casos de pobresa energètica, de manera que es reforçaria la dimensió social de la rehabilitació.

---

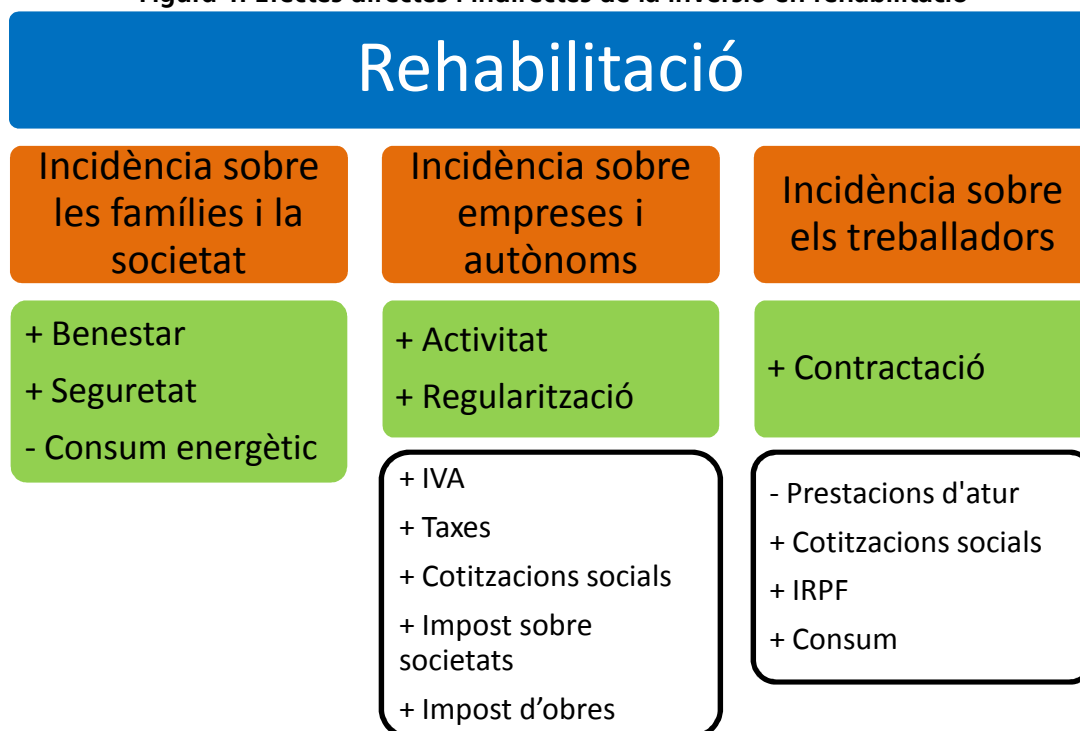
<sup>7</sup> International Energy Agency (2008): *Worldwide Trends in Energy Use and Efficiency*.

- Permetria regularitzar una part de l'activitat del sector que opera en l'economia submergida (alguns la situen entre el 30 i el 50%, per la no aplicació de l'IVA i altres pràctiques). En un programa com el que es proposa, per poder beneficiar-se de qualsevol dels ajuts seria condició *sine qua non* que els que hi intervenen compleixin les seves obligacions de seguretat i fiscals.

Quins costos i quins beneficis quantificables enregistraria el sector públic amb una actuació de cert abast com la que es proposa? Per calcular-ho tenim en compte la incidència de l'augment d'activitat que es derivaria d'un programa d'estímul a la rehabilitació i també de l'augment de l'ocupació.

Agrupant-ho per actors, i donant per fet que **les llars milloren el seu benestar i la seva seguretat i redueixen el consum energètic**, distingim empreses i autònoms, per una banda, i treballadors, per l'altra (figura 1).

Figura 1. Efectes directes i indirectes de la inversió en rehabilitació



Font: Elaboració pròpia.

La **contractació de treballadors** en rehabilitació generaria IRPF a la hisenda pública i li reduiria la despesa en subsidis d'atur; a la Seguretat social li augmentaria els ingressos per la via de les cotitzacions socials dels treballadors; i finalment, la rendes del treball fan augmentar el consum, amb els multiplicadors que això comporta en impostos directes i indirectes.



L'augment de l'activitat en rehabilitació comporta per a la hisenda pública un augment d'ingressos per IVA i per impost de societats; per a la Seguretat Social, un augment de cotitzacions socials; i per als ajuntaments, un augment dels ingressos en concepte de taxes i impostos lligats a les obres. En el nostre exercici no considerem l'aflorament d'economia submergida, que també podria ser molt important.

## 5. Línies bàsiques d'un programa

Per tal d'estimular la rehabilitació en un marc com el de l'economia catalana, es proposa un programa amb potencial d'impacte real sobre l'activitat del sector. Estem pensant en un programa amb una dotació pública significativa, de caràcter plurianual, ajustat a les característiques del sector i que no necessàriament hauria de costar diners al sector públic.

El tipus de suport públic que caldria per tal d'impulsar la rehabilitació consisteix a aplicar mesures que ja s'han aplicat en programes anteriors o que s'estan aplicant en programes vigents. Sense ànim de ser exhaustius ens referim a:

- subvencions directes d'un percentatge de la factura de rehabilitació,
- aplicació de tipus d'IVA més reduïts,
- reduccions o bonificacions en l'IRPF dels particulars que fan rehabilitació, o
- mesures de suport financer, com ara concessió d'avals o crèdits amb interessos inferiors als de mercat.

En aquest punt, atès que l'experiència indica que, més enllà de la subvenció directa, el que frena molts projectes de rehabilitació és el finançament de la part privada, en el disseny del programa probablement s'hauria de posar èmfasi prioritari a facilitar al màxim el finançament de les obres a les comunitats de veïns.

El programa s'hauria d'instrumentar d'acord amb la lògica del sector, tenint present que en aquest sector els processos fins a finalitzar una rehabilitació duren molt de temps: fer memòria tècnica, negociar amb comunitats de propietaris, concretar el finançament, trobar-lo, realitzar l'obra, etcètera. Tot això requereix un programa de caràcter plurianual i convocatòries dilatades en el temps per tal que les comunitats de veïns s'hi puguin acollir.

Un altre requeriment que sembla imprescindible és el de la **simplicitat**, de facilitar l'opció d'acollir-se al programa, com a ingredient perquè arribi al màxim nombre d'edificis possible.

Finalment, l'ideal seria que el programa s'autosostingués, que a més de millorar la qualitat dels edificis i de generar ocupació, **no costés recursos al sector públic**. Hi ha precedents en aquest sentit. Un d'ells és el Pla PIVE (Programa de Incentivos al Vehículo Eficiente), amb una llarga trajectòria des de l'octubre de l'any 2012. Se'n preveu una renovació més per al 2015. D'acord amb la patronal de l'automòbil ANFAC, en aquest programa s'hi han acollit 540.000 vehicles, ha comportat una inversió de l'administració de 540 milions d'euros i aquesta n'ha obtingut uns ingressos en concepte d'IVA i d'impost sobre matriculacions de 632 milions; és a dir, l'efecte net del programa ha estat un ingrés de 92 milions per a l'administració.

En el cas del programa de rehabilitació plantejarem, com veurem, un suport públic semblant al total del PIVE, sense cost per a l'administració pública.

## 6. Supòsits

En primer lloc, cal destacar que la rehabilitació és una activitat d'alt valor afegit, que genera relativament poques compres perquè la major part són salaris. En concret, d'acord amb l'experiència acumulada pel Gremi de Constructores d'Obres de Barcelona i Comarques, hem suposat que **el VAB era del 70% del valor de les obres** (Taula 1).

En aquest treball suposem que l'Administració subvenciona un **50% de la inversió realitzada en rehabilitació acollida al programa**, amb un pressupost públic de **500 milions d'euros** per un període a determinar de manera que tingui una incidència real sobre el parc d'habitatges de Catalunya.

D'altra banda, se suposa que no tota l'activitat subvencionada serà activitat nova, ja que una part s'hauria fet sense el suport públic. Aquest percentatge no es pot saber amb seguretat, però hem considerat que l'activitat que s'hauria realitzat sense l'existència del programa seria del 40%, és a dir, que el **60% de la rehabilitació acollida al programa seria nova activitat**.

Per tal de determinar el volum d'activitat i ocupació generat de forma directa i indirecta per l'activitat induïda en nova rehabilitació, s'ha considerat el nombre de treballadors que es necessiten en l'activitat de la construcció, els salaris mitjans percebuts per aquests treballadors i els

ocupats en activitats indirectes (arrossegament d'indústria auxiliar, consums dels treballadors contractats, etcètera).

Pel que fa al tipus d'IVA, s'ha operat amb un de mitjà del **16%** atès que, malgrat que és possible acollir-se al tipus reduït del 10% en el cas de la rehabilitació, molt poques empreses ho fan a causa de la complexitat i ambigüitat de la norma i de les inspeccions posteriors, de manera que s'ha considerat que un 50% de la factura era al 10% i l'altre 50%, al 21%.

**Per cada lloc de treball creat a la construcció se'n creen 0,67 d'addicionals en activitats indirectes.** Cal tenir en compte l'elevada intensitat en mà d'obra d'aquesta activitat, que es xifra en 27 ocupats per milió de VAB<sup>8</sup>.

L'increment d'activitat directa i indirecta, amb l'ocupació corresponent, genera unes rendes addicionals que, en part, es destinen a consums no relacionats amb la rehabilitació. Per tal d'estimar la recaptació d'aquesta demanda induïda, s'ha considerat una **propensió marginal al consum del 70%**<sup>9</sup>. En aquest cas també s'ha considerat un tipus d'IVA mitjà de tots els consums induïts del 16%.

S'ha suposat que a remolc del programa les empreses que realitzen la rehabilitació induïda obtenen uns beneficis del **5% sobre la xifra de vendes**.

**Taula 1. Supòsits i pressupost públic en funció del nivell de renda (milions € i %)**

Pressupost públic	500 M€
Percentatge de Valor Afegit Brut en la rehabilitació	70%
Subvenció a la rehabilitació	50%
Percentatge d'inversió induïda sobre el total d'inversió acollida al programa	60%
Percentatge dels salaris que es destina al consum	70%
Percentatge de beneficis de les empreses sobre venda	5%
Tipus mitjà d'IVA	16%

Font: Elaboració pròpia

<sup>8</sup> Segons les dades de l'INE, la construcció en conjunt ocupa quasi 14,5 treballadors per milió d'euros de VAB i la rehabilitació s'estima que triplica la intensitat de la construcció en obra nova. Tenint en compte això i el pes de la rehabilitació en el total del VAB, s'ha considerat una intensitat de mà d'obra en rehabilitació de 27 ocupats per milió d'euros de VAB.

<sup>9</sup> Percentatge del salari net disponible addicional destinat al consum.

## 7. Resultats

Tal com hem avançat, hem suposat una inversió pública de 500 milions d'euros a Catalunya en concepte d'ajuts a la rehabilitació d'edificis.

A partir de les dades relatives a l'activitat i a partir dels supòsits descrits, aquest desemborsament públic de 500 milions d'euros s'aplicaria a una inversió total de **1.000 milions en rehabilitació** (públic+privat). Una part d'aquesta inversió s'hagués fet igualment en absència del programa, i l'altra (600 milions d'euros) és inversió induïda. Aquesta nova inversió generaria 420 milions d'euros de VAB. Així, l'aportació de VAB addicional derivat del programa representaria augmentar el VAB de la rehabilitació actual a Catalunya en un 12,7% (Taula 2).

Taula 2. Activitat i VAB generats pel programa

	Milions €
Inversió pública	500
Inversió total acollida al programa	1.000
Nova inversió generada pel programa	600
<b>Nou VAB generat pel programa</b>	<b>420</b>

Font: Elaboració pròpia.

La creació de **llocs de treball** associats al programa considerat s'estima en **18.954**. D'aquests, 11.350 serien directes (generats per les empreses de rehabilitació) i els 7.604 restants indirectes, és a dir, generats per les empreses proveïdores de les de rehabilitació (Taula 3).

Taula 3. Ocupació directa i indirecta generades pel programa

	Nombre de llocs de treball
Llocs de treball directes	11.350
Llocs de treball indirectes	7.604
<b>Llocs de treball TOTALS</b>	<b>18.954</b>

Font: Elaboració pròpia.

El programa generaria uns **estalvis en prestacions d'atur de 79 milions d'euros**, i uns ingressos públics addicionals en concepte d'impostos, taxes i cotitzacions socials que s'identifiquen en el seu detall en la taula 4.

Tot plegat **sumaria 508 milions d'euros**, de manera que el programa no tindria cost per a l'administració pública (superàvit de 8 milions), sinó que aquesta recaptaria en impostos i estalvis en prestacions el 101,7% de la inversió en el programa d'ajuts.

Taula 4. Resultats del sector públic

	Milions €
<b>Inversió pública total</b>	<b>500</b>
IVA de rehabilitació	96
IVA per consum induït	45
IRPF	59
Impost de Societats	11
Cotitzacions a la Seguretat Social	200
Taxes i llicències	18
Estalvi de prestacions a desocupats	79
<b>Recaptació i estalvis totals</b>	<b>508</b>
<b>Cost-benefici per a l'Administració</b>	<b>8</b>

Font: Elaboració pròpia.