

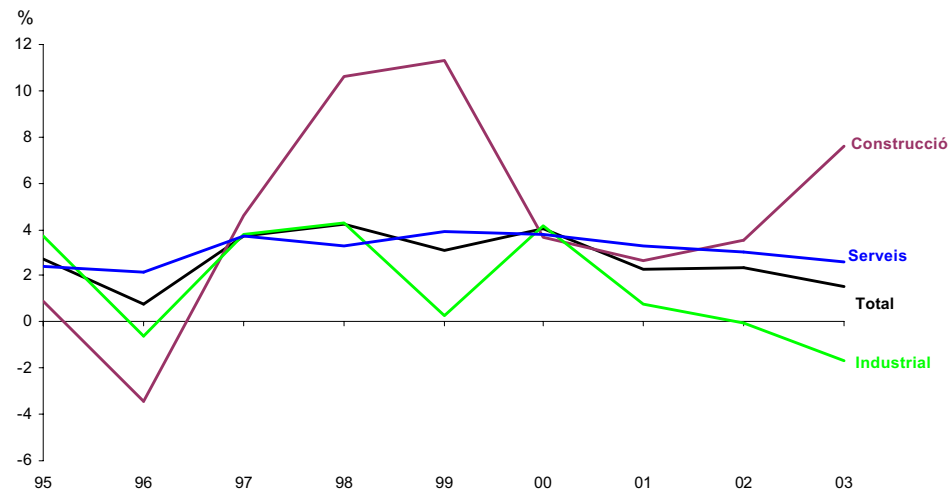
VI. IMPLICACIONS ECONÒMIQUES I OCUPACIONALS DEL BOOM RESIDENCIAL

El creixement d'activitat i ocupació

En termes macroeconòmics, l'activitat directament constructiva representa més del 8% del PIB de la comarca. A més, arrossega una sèrie d'activitats indirectes com els distribuïdors de material, instal·ladors, serrallistes, fusters, tècnics i agents immobiliaris, el conjunt de les quals supera àmpliament el 11% del PIB comarcal. Un pes superior per exemple, al del sector tèxtil (poc més del 9%).¹⁶

El creixement recent ha estat molt important, amb una mitjana del 6,6% anual en termes reals, que pràcticament dobla el que ha enregistrat l'economia del Maresme en el seu conjunt. Aquest procés s'inscriu en el context expansiu que la construcció ha enregistrat a tota Catalunya, però que en el cas del Maresme ha estat especialment significatiu.

Creixement del PIB en construcció

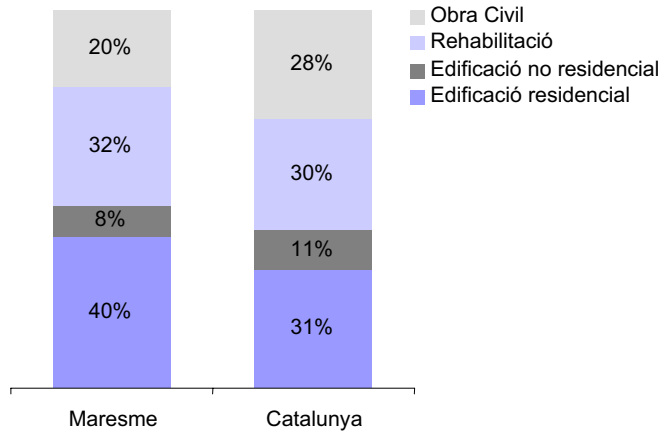


Font: Elaboració pròpia a partir de les dades de Caixa Catalunya i Idescat

El boom residencial ha estat l'origen d'aquesta expansió. Així, mentre a principis de la dècada dels noranta s'iniciaven al voltant de 2.000 habitatges anuals, en el darrer trienni la xifra ha augmentat fins els 4.300.

¹⁶ Vegeu, "Anuari econòmic comarcal de Catalunya" Caixa de Catalunya, diversos anys.

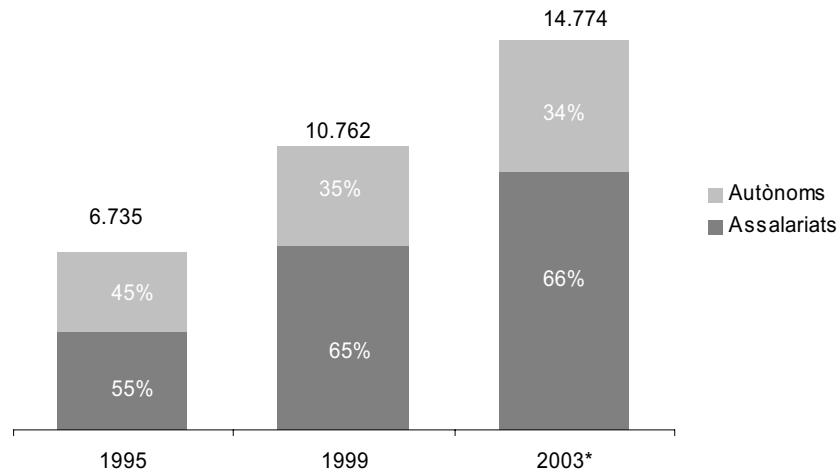
Distribució de l'activitat constructiva



Font: Elaboració pròpia

La importància del parc residencial de la comarca, amb un nombre important de segones residències explica el pes de relatiu de les activitats de rehabilitació, mentre que en canvi, l'obra civil i l'edificació no residencial tenen un pes força inferior en favor del segment residencial nou, que representa un 40% de l'activitat total, 10 punts per sobre del global català.

L'ocupació en el sector de la construcció al Maresme
(nombre d'ocupats)



*1r. trimestre

Font: Elaboració pròpia amb dades de l'INSS

Aquest creixement de l'activitat ha originat un espectacular augment dels llocs de treball. En només 8 anys s'ha passat de poc més de 6.700 llocs de treball a prop de 15.000, és a dir, s'ha més que doblat. A més, s'ha de tenir en compte

l'existència d'un segment d'economia submergida que s'avalua entre un 6/8% addicional, fonamentalment en el segment de la rehabilitació.

Un fet significatiu és que el boom constructiu dels darrers anys ha estat més important a nivell de generació de llocs de treball que d'increment de PIB. Això s'explica per la importància de l'edificació residencial en aquest període, sent com és un activitat molt intensiva en mà d'obra. Però a més, les empreses del Maresme estan integrades en l'àrea de Barcelona, i participen de les obres que es fan a la regió metropolitana.¹⁷

A més, la construcció és una activitat molt mòbil. S'estima que actualment unes 7.600 persones residents al Maresme treballen en el sector de la construcció es desplacen diàriament a treballar fora de la comarca, mentre que el flux invers és molt més petit.

Mobilitat laboral al sector de la construcció del Maresme

	Residents que treballen fora de Mataró	Viuen i treballen a Mataró	Venen a treballar a Mataró	Llocs de treball localitzats al Maresme	Saldo
1986	772	4.120	583	4.703	-189
1991	1.948	7.124	735	7.859	-1.213
1996	2.046	5.786	855	6.641	-1.191
2001	6.652	10.395	1.542	11.933	-5.110
2003	7.593	13.071	1.703	14.774	-5.889

Font: Elaboració pròpia a partir de dades d'Idescat

Les 4.500 empreses comptabilitzades a la comarca, recluten principalment de joves amb baix nivell de formació¹⁸, amb un pes creixent d'immigrants; s'estima que ja representa un 20% de l'ocupació, principalment marroquins.

¹⁷ Aquest atracció de Barcelona sobre els ocupats i les empreses de la construcció del Maresme ha estat un fet habitual que a més ha augmentat en períodes de gran activitat com van ser els Jocs Olímpics. Vegeu, Gabinet d'Estudis Econòmics, "Competitivitat de la petita i mitjana empresa constructora catalana", Gremi de constructors d'obres de Barcelona i comarques, 1994.

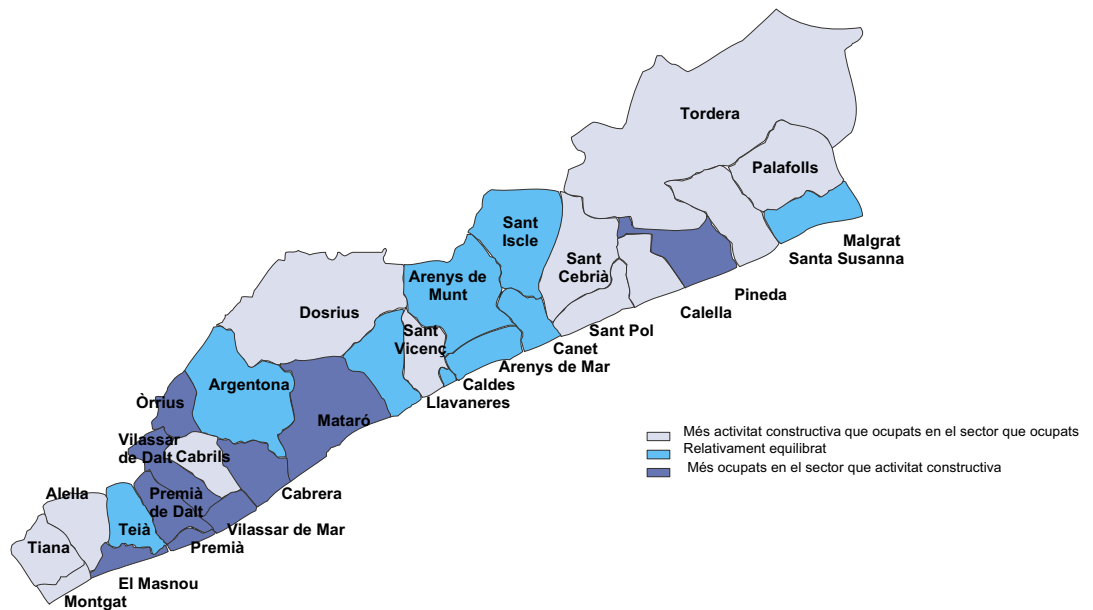
¹⁸ Les dades de l'Institut Nacional d'Estadística postren que la construcció és el sector productiu del Maresme amb un menor nivell d'instrucció.

Els autònoms representen una tercera part dels ocupats totals, percentatge que ha disminuït atès que el creixent volum d'activitat afavoreix el contracte per obra.

Tots els municipis compten un elevat nombre de contractistes d'obres, en general en proporció a la dimensió del seu mercat local. Els principals es troben per tant a Mataró: Ferros Iluro - que es dedica a l'aixecament d'estructures -, Dentell, Constructora Mataronesa, Cooperativa la Llantia, Anglada, Concisa - empreses especialitzades en edificació- i Chacosa i IOSA, que es troben en el segment de l'obra civil. Alguns d'ells transcendeixen el seu mercat local, però no hi ha cap que tingui rellevància fora de l'àmbit comarcal.

La uniformitat empresarial que s'acaba de comentar no es correspon a la distribució de la població ocupada, ja que es produeixen importants concentracions de bosses d'ocupació en determinats indrets, com el barri Cotet a Premià de Mar, Cerdanyola i la Llantia a Mataró, el Poble Nou de Pineda, per esmentar els més importants.

Índex d'activitat laboral en el sector de la construcció



Font: Elaboració pròpia amb dades de la D.G. d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat i de l'INSS

Aquesta situació s'ha tractat de reflectir en el mapa anterior on és grafia l'índex d'activitat laboral (l'índex relaciona el nombre de llocs de treball localitzats a cada municipi amb l'activitat constructiva que s'hi realitza). Mataró, per exemple, aplega

gairebé un terç dels ocupats en el sector a la comarca, si bé només concentra en el seu terme municipal un 22% de l'activitat constructiva comarcal, amb uns 1.000 habitatges iniciats anualment.

La zona de Calella-Pineda constitueix el segon focus d'activitat comarcal, amb gairebé 500 empreses i 2.000 ocupats, la major part residents al Poble Nou de Pineda, amb un mercat de l'edificació d'uns 400 habitatges anuals entre els dos municipis.

El tercer nucli d'ocupació constructiva és Premià, amb 1.700 ocupats, molts d'ells treballen però en altres indrets. Els municipis del sud de la comarca –Cabrera, Vilassar de Mar, Premià de Mar, Premià de Dalt i el Masnou- també tenen més capacitat que demanda si bé el desequilibri es molt menor. En canvi, els municipis de l'Alt Maresme mostren una situació inversa, el que significa que es dona un flux de treballadors cap a la zona.

Territorialització de l'activitat

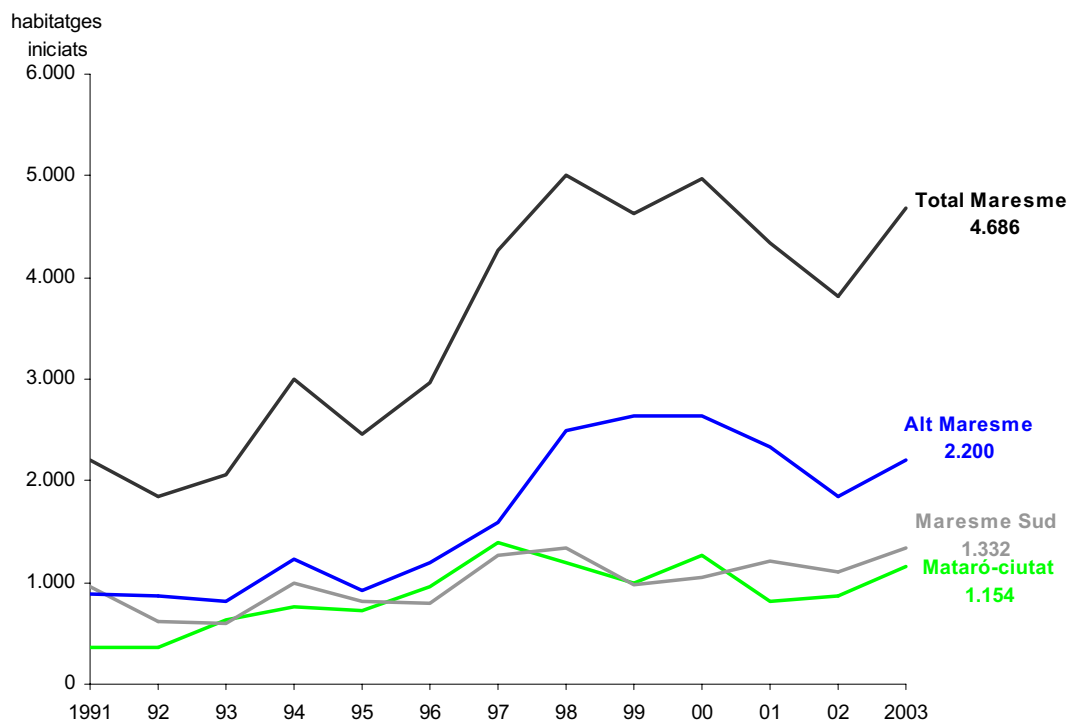
Com s'esmentava anteriorment, la construcció de nous habitatges és l'activitat principal del sector a la comarca. El nombre d'habitatges iniciats va créixer de manera espectacular durant els anys noranta, assolint el seu nivell màxim el 1998. A partir d'ençà, s'ha enregistrat una tendència a disminuir, amb una nova inflexió a l'alça en el 2003.

Mataró concentra més del 20% dels habitatges iniciats. El punt màxim es va assolir l'any 1997, amb l'inici de les promocions del Parc Central. Posteriorment va mostrar una suau davallada de la que però s'ha recuperat parcialment en els dos darrers anys.

Pineda, Calella, Tordera i Malgrat superen els 200 habitatges de mitjana anual. Pineda i Tordera tenen a més grans reserves de sòl que previsiblement es materialitzaran en els propers anys.

En termes relatius, els municipis petits són els més actius: Santa Susanna, Sant Vicenç de Montalt i Montgat han iniciat per damunt de 25 habitatges per cada 1.000 habitants, Mataró o el Masnou, poc per sota de 10 per cada 1.000 habitants, encara mantenen unes ràtios intermèdies, mentre que Vilassar de Mar i Premià de Mar, amb una manca evident de sòl, se situen al voltant del 3 per mil.

Evolució dels habitatges iniciats al Maresme



Font : Elaboració pròpia a partir de les dades d'Idescat i DPTOP

Un cas especial és el de Montgat, amb una activitat molt centrada en el Pla de Montgat, que determina els seus elevats ràtios d'edificació actuals.¹⁹ Un cas oposat és el de Palafolls, amb un elevat potencial edificatori, que el converteixen en un dels pols residencials de més futur de l'Alt Maresme.

Habitatges d'HPO iniciats els darrers 3 anys

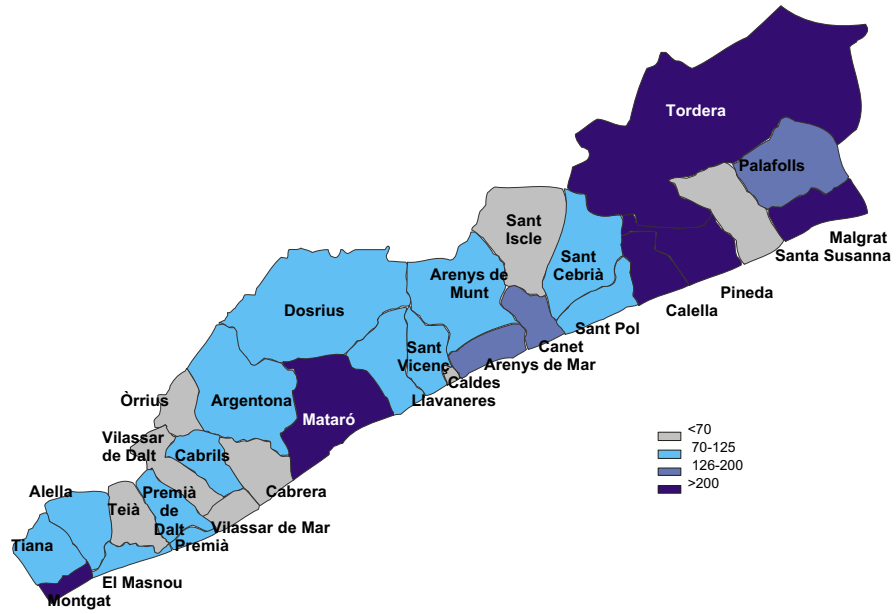
<u>Municipi</u>	<u>HPO</u>			<u>Total</u>	<u>Mitjana anual per 1000 habitants</u>
	<u>2001</u>	<u>2002</u>	<u>2003</u>		
Montgat	0	108	0	108	4,1
Palafolls	12	0	40	52	2,8
Canet	78	0	0	78	2,4
Tiana	0	29	0	29	1,6
Mataró	23	64	0	87	0,3
Maresme	115	201	57	373	0,3

Font: Elaboració pròpia amb dades de la D.G.d'Arquitectura i Habitatge

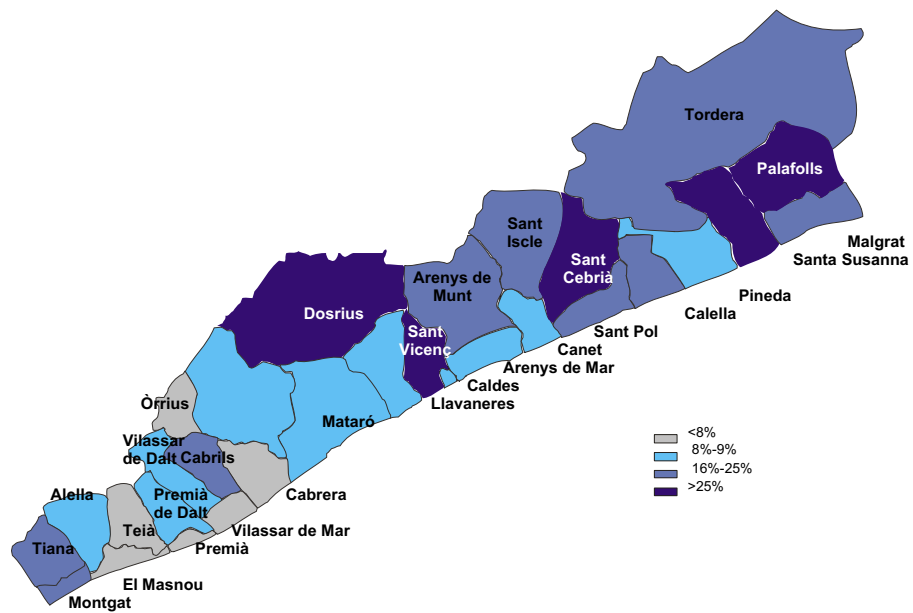
¹⁹ Vegeu, Gabinet d'Estudis Econòmics, "El Maresme, una visió immobiliària", Caixa Laietana, 1999.

Habitatges iniciats per municipis

Nombre Absolut (mitjana d'habitatges anuals construïts en els darrers 3 anys)



Intensitat relativa (mitjana anual d'habitatges iniciats en els darrers 3 anys per cada 1.000 habitants)



Font: Elaboració pròpia amb dades de la D.G. d'Arquitectura i Habitatge de la Generalitat

Només Montgat, Canet i Palafolls, s'han mostrat mínimament actius pel que fa a l'HPO, Mataró ha aconseguit unes xifres molt baixes, i els altres 25 municipis no s'han estrenat en aquest concepte. El resultat final, al voltant del 3% de la nova oferta, indica que el tema no va formar part de les prioritats dels governs municipals de la darrera legislatura.

Tendències i amenaces

La construcció ha tingut un comportament molt expansiu en els darrers anys, a creat 7.300 llocs de treball (el 22% del total en el període 1996-03). A més a estat clau per integrar els nous col·lectius de població de baixa qualificació i immigrants.

DAFO d el sector

<p><u>Punts forts</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La tradició del sector - L'elevada demanda residencial - Àmplia disponibilitat de mà d'obra 	<p><u>Punts dèbils</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Les limitades possibilitats del territori per urbanitzar (especialment el maresme sud) - Baixa formació empresarial i de la mà d'obra - Manca d'empreses de certa dimensió amb capacitat de treballar fora de la comarca - Una excessiva especialització en l'activitat residencial nova - Un model urbanístic i arquitectònic poc sostenible i poc sensible al paisatge i al territori - La poca sensibilitat de l'administració local envers els contractistes de la zona
<p><u>Oportunitats</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Afavorir un urbanisme més compacte - Potenciar la rehabilitació - Reconvertir la mà d'obra cap a la rehabilitació - Potenciar la formació d'empreses de mitjana dimensió (que l'administració local generi un flux d'obres més estable) - Crea una oferta d'HPO de venda i lloguer - Racionalitzar l'ús del parc immobiliari; sobretot els que tenen una localització cèntrica 	<p><u>Amenaces</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Que la crisi residencial generi un fort increment en les xifres d'atur del sector - Que el fre de l'activitat constructiva provoqui una greu crisi, especialment en municipis amb elevada proporció de treballadors en el sector - Que el manteniment de l'activitat en la construcció es faci en detriment de la sostenibilitat del territori - Que l'actual model urbanístic residencial de la comarca entri en obsolescència

Es tracta però d'una situació especialment fràgil, ja que més enllà de la típica cíclicitat de l'activitat constructiva, en aquest cas no compta amb l'efecte reequilibrador de l'obra pública, ni compta amb una base empresarial de certa dimensió que siguin capaces de superar el marc comarcal.

Però amb tota probabilitat, el 2004 marcarà un nivell màxim en quan a nombre d'habitatges iniciats, i a partir de llavors s'iniciarà un progressiu relentiment en el volum d'activitat, i a partir del 2005 canviarà la tendència en quan a creació d'ocupació, amb un progressiu repunt de l'atur. Els ferrallistes i els encofradors seran les especialitats que més aviat es veuran afectades.

Molt important pel que fa al manteniment de l'ocupació serà el comportament de la rehabilitació, que caldria potenciar a fi d'atenuar la davallada. Això comportaria però molts canvis d'hàbits en el sector i sobretot unes elevades necessitats formatives.

Annex 1: Ritme de construcció residencial

Municipi	Mitjana hab. iniciats darrers 5 anys		% hab. Iniciats per 1000 habitants		HPO			% HPO en els darrers 3 anys
			%	darrers 5 anys	darrers 3 anys	2001	2002	
Alella	95	2,1	11	12	0	0	16	5%
Arenys de Mar	182	4,1	14	15	0	0	0	0%
Arenys de Munt	111	2,5	17	16	0	0	0	0%
Argentona	117	2,6	12	11	0	0	0	0%
Cabrera de Mar	23	0,5	6	6	0	0	0	0%
Cabrils	122	2,7	24	21	0	0	0	0%
Caldes d'Estrac	26	0,6	13	10	0	0	1	2%
Calella	241	5,4	17	18	0	0	0	0%
Canet de Mar	165	3,7	16	12	78	0	0	20%
Dosrius	99	2,2	32	30	1	0	0	0%
Malgrat de Mar	357	8,0	25	19	0	0	0	0%
Masnou, el	96	2,1	5	6	0	0	0	0%
Mataró	1.019	22,7	10	9	23	64	0	3%
Montgat	141	3,1	16	25	0	108	0	17%
Òrrius	3	0,1	6	7	0	0	0	0%
Palafolls	170	3,8	30	28	12	0	40	10%
Pineda de Mar	336	7,5	16	13	0	0	0	0%
Premià de Dalt	74	1,6	8	8	0	0	0	0%
Premià de Mar	86	1,9	3	3	0	0	0	0%
Llavaneres	110	2,5	15	11	0	0	0	0%
Sant Cebrià	74	1,6	39	39	0	0	0	0%
Sant Iscle	20	0,4	22	18	0	0	0	0%
Sant Pol de Mar	81	1,8	21	19	0	0	0	0%
Sant Vicenç	129	2,9	37	26	0	0	0	0%
Santa Susanna	109	2,4	55	31	1	0	0	0%
Teià	47	1,1	9	7	0	0	0	0%
Tiana	129	2,9	22	20	0	29	0	8%
Tordera	221	4,9	22	22	0	0	0	0%
Vilassar de Dalt	50	1,1	7	8	0	0	0	0%
Vilassar de Mar	52	1,2	3	3	0	0	0	0%
Total Maresme	4.484	100	13	12	115	201	57	3%

Font: Elaboració pròpia amb dades de la D.G. d'Arquitectura i Habitatges de la Generalitat

Annex 2: Índex d'activitat per municipis

Municipi	Total ocupats		mitjana hab. Iniciats darrers 3 anys		índex d'activiat
	núm.	índex	núm.	índex	
Alella	272	1,6	102	2,4	67
Arenys de Mar	540	3,2	192	4,5	71
Arenys de Munt	351	2,1	112	2,6	78
Argentona	438	2,6	106	2,5	103
Cabrera de Mar	127	0,7	22	0,5	147
Cabrils	143	0,8	117	2,7	31
Caldes d'Estrac	85	0,5	22	0,5	98
Calella	579	3,4	258	6,0	56
Canet de Mar	553	3,2	132	3,1	105
Dosrius	145	0,9	99	2,3	37
Malgrat de Mar	918	5,4	279	6,5	83
Masnou, el	744	4,4	123	2,9	151
Mataró	5.410	31,7	944	22,1	144
Montgat	369	2,2	217	5,1	43
Òrrius	27	0,2	3	0,1	254
Palafolls	436	2,6	170	4,0	64
Pineda de Mar	1.434	8,4	289	6,8	125
Premià de Dalt	478	2,8	76	1,8	157
Premià de Mar	1.259	7,4	78	1,8	403
Sant Andreu de Llavaneres	327	1,9	91	2,1	90
Sant Cebrià de Vallalta	119	0,7	80	1,9	37
Sant Iscle de Vallalta	71	0,4	18	0,4	101
Sant Pol de Mar	150	0,9	75	1,7	50
Sant Vicenç de Montalt	148	0,9	105	2,5	35
Santa Susanna	112	0,7	69	1,6	41
Teià	156	0,9	37	0,9	107
Tiana	202	1,2	125	2,9	41
Tordera	615	3,6	231	5,4	67
Vilassar de Dalt	366	2,1	61	1,4	151
Vilassar de Mar	473	2,8	45	1,0	266
Total Maresme	17.047	100	4.278	100	100