



EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN A MATARÓ

PERCEPCIÓ I VALORACIÓ DELS PROFESSIONALS DEL
SECTOR I DE LA CIUTADANIA

Ana Jaumot
Estudios de mercado

RESULTATS DE LA INVESTIGACIÓ
27 febrer, 2.007

CONTINGUT

1. INTRODUCCIÓ	Pàgina 2
2. METODOLOGIA	Pàgina 5
3. PRINCIPALS RESULTATS	Pàgina 21
A. LOCAL VERSUS NACIONAL	
B. PUMSA	
C. AJUNTAMENT DE MATARÓ: POLÍTICA D'URBANISME I HABITATGE	

1. INTRODUCCIÓ I OBJECTIUS

- Segons el INFORME DE CONJUNTURA SOCIOECONÒMICA DE MATARÓ, elaborat per l'ajuntament de la ciutat i amb data de març del 2.006, es descriu un escenari de bonança pel sector de la construcció d'habitatges a Mataró. Amb el manteniment de la línia de creixement dels darrers anys, i a més amb un ritme més accelerat que a altres àmbits de referència: mentre a setembre del 2.005 el creixement a la ciutat en relació al mateix període del 2.004 es situava en un 26,7%, a la totalitat de la comarca del Maresme representava el 9% i a la província de Barcelona el 11,4%.
- No obstant, des del GREMI DE CONSTRUCTORS I PROMOTORS D'OBRES DE MATARÓ I COMARCA s'evidencia que aquesta presumible salut del sector no es reflecteix en els resultats de les empreses locals, sinó que, més aviat al contrari, cal començar a parlar d'una situació de cert estancament, al mateix temps que d'una creixent dificultat de l'usuari per accedir a l'habitatge. Com a possibles causes s'assenyalen les següents:
 - ▣ Entrada al mercat de Mataró de les grans promotores/constructores nacionals. Representant un competidor quantitativa i qualitativament important, per actuar amb una cultura empresarial diferent i disposa de més recursos financers.
 - ▣ Actuacions de les entitats municipals – l'ajuntament i Pumsa – envers la política de sòl i planejament així com pel model de relació amb el teixit de la construcció local. Paràmetres de planejament i relació que no faciliten el desenvolupament empresarial, i fins i tot el poden arribar a perjudicar.
 - ▣ Cost del sòl.
- A més, les expectatives de futur, no inviten a pensar en la reactivació del sector - escassetat de sòl urbanitzable, preu elevat de l'habitatge, increment del tipus d'interès, etc.-. De fet, en el informe esmentat de l'ajuntament, s'indica la previsió d'alguns analistes d'entrar ja al 2.006 l'activitat constructora en una fase de retrocés.

Davant d'aquesta conjuntura, els responsables del gremi es van plantejar la conveniència de realitzar un procés d'investigació sobre la percepció i valoració de la situació actual de la construcció a Mataró:

PERCEPCIÓ I VALORACIÓ DES DE LA PERSPECTIVA PROFESSIONAL

- ▶ Com ens veiem?: identificar les nostres armes i febleses.
- ▶ Identificar les regles del joc del sector de la construcció.
- ▶ Delimitar les facilitats i problemes en el desenvolupament de l'activitat constructora a Mataró.

PERCEPCIÓ I VALORACIÓ DES DE LA PERSPECTIVA CIUTADANA

- ▶ Com ens veuen?: delimitar el nostre posicionament, els nostres punts forts i febles.
- ▶ Esbrinar la percepció ciutadana envers les actuacions municipals.
- ▶ Identificar les demandes en clau ciutadana a les entitats municipals.

- **Identificar vies i oportunitats per a la consolidació del sector de la construcció local.**
- **Descriure el model de relació òptim entre les entitats municipals i el sector local.**

DELIMITAR LÍNIES D'ACTUACIÓ

El present document sintetitza els principals resultats del procés d'investigació que han de permetre al GREMI DE CONSTRUCTORS I PROMOTORS D'OBRES DE MATARÓ I COMARCA marcar un camí de futur per al sector.

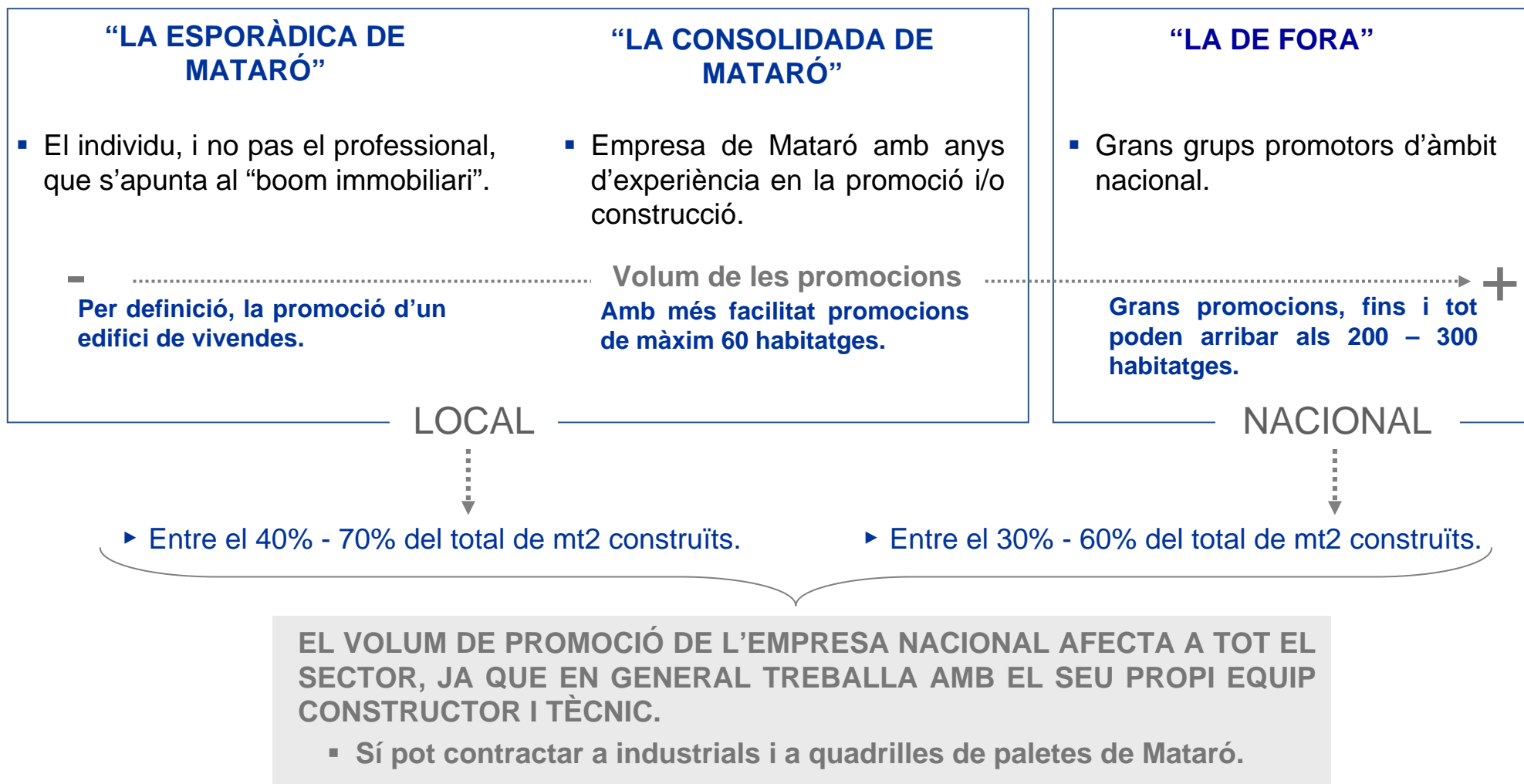
2. FITXA TÈCNICA

	PERCEPCIÓ I VALORACIÓ DES DE LA PERSPECTIVA PROFESSIONAL	PERCEPCIÓ I VALORACIÓ DES DE LA PERSPECTIVA CIUTADANA
TÈCNICA	<p>INVESTIGACIÓ QUALITATIVA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Entrevista oberta. Duració mitjana: 45 minuts. 	<p>INVESTIGACIÓ QUANTITATIVA:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ Qüestionari semi estructurat, d'uns 10 minuts de durada, d'administració telefònica.
PÚBLIC OBJECTIU DE LA INVESTIGACIÓ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Professionals locals del sector de la construcció. ▶ Representació de les diferents activitats. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Ciutadans/ciutadanes de Mataró amb edat potencial per a l'adquisició d'una vivenda: entre els 25 -64 anys.
GRANDÀRIA I DISTRIBUCIÓ	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 30 entrevistes: <ul style="list-style-type: none"> ▪ 9 promotors. ▪ 2 constructors. ▪ 6 arquitectes. ▪ 7 arquitectes tècnics. ▪ 2 enginyers. ▪ 4 immobiliàries. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 200 enquestes. <i>Per un univers de 69.572 homes/dones mataronins entre 25 -64 anys, representa un marge d'error del +/-7,06%, amb un nivell de confiança del 95%, i suposant la màxima indeterminació (p=q=50%).</i> <i>Font per calcular la població mataronina: Padró municipal d'habitants (1 de gener 2.006).</i>
TREBALL DE CAMP	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Novembre 2.006. ▶ Ana Jaumot. 	<ul style="list-style-type: none"> ▶ Gener 2.007. ▶ Central de Campo.

3. PRINCIPALS RESULTATS

A. Local versus nacional Des de la perspectiva professional

Els professionals estableixen tres perfils d'empreses promotores i/o constructores operant a Mataró:



A. Local versus nacional Des de la perspectiva professional

EMPRESA LOCAL

L'empresa consolidada

Per definició, el seu mercat natural és Mataró: necessitat de garantir la satisfacció de la clientela e importància de la publicitat boca-orella

“Uns es queden a Mataró....”

- ❖ **Millor servei postvenda.**
- ❖ **Més professionalitat, oferint superior qualitat de construcció:**
 - En la instal·lació del que no es veu.
 - En la col·locació dels acabats.
 - En la cura pels detalls.
- ❖ **Sistema de construcció tradicional.** →
- ❖ **Els tècnics poden parlar d'una certa resistència a la innovació.**

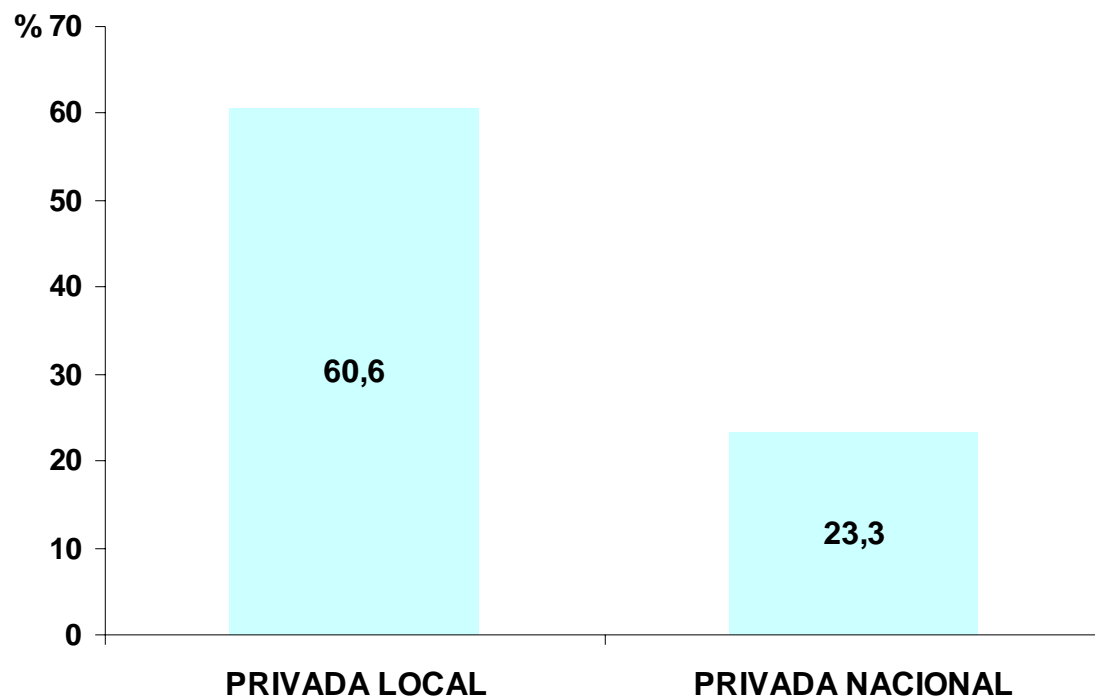
EMPRESA NACIONAL

Empresa que cuida més “el que entra per la vista”, l'aparença, que no pas la qualitat real.

...els altres construeixen i se'n van.”

Construcció més “artesanal”, un resultat final més acurat. Encara que la solució tècnica resulta més difícil i pot generar conflictes entre constructors i tècnics.

A. Local versus nacional Des de la perspectiva ciutadana

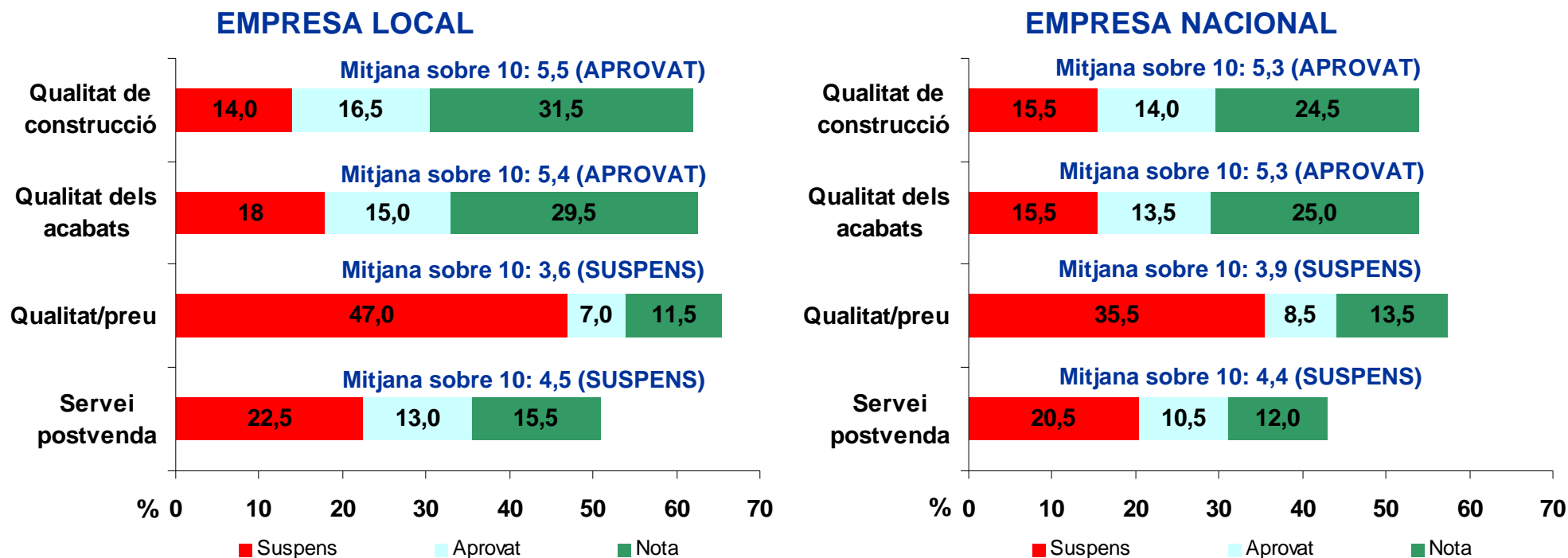


Entre els ciutadans preval la imatge d'un mercat liderat per l'empresa local, encara que amb una quota important per a les empreses nacionals.

En el darrer any, qui creu que ha construït més a Mataró: les promotores/ constructores privades de Mataró o les nacionals (de fora de Mataró)?

Base: 200 ciutadans de Mataró donen al menys primera: 165

A. Local versus nacional Des de la perspectiva ciutadana



En un context d'absència d'una imatge de marca consolidada per desconeixement i dispersió de criteris: la ciutadania pràcticament no percep diferències entre l'empresa local i la nacional

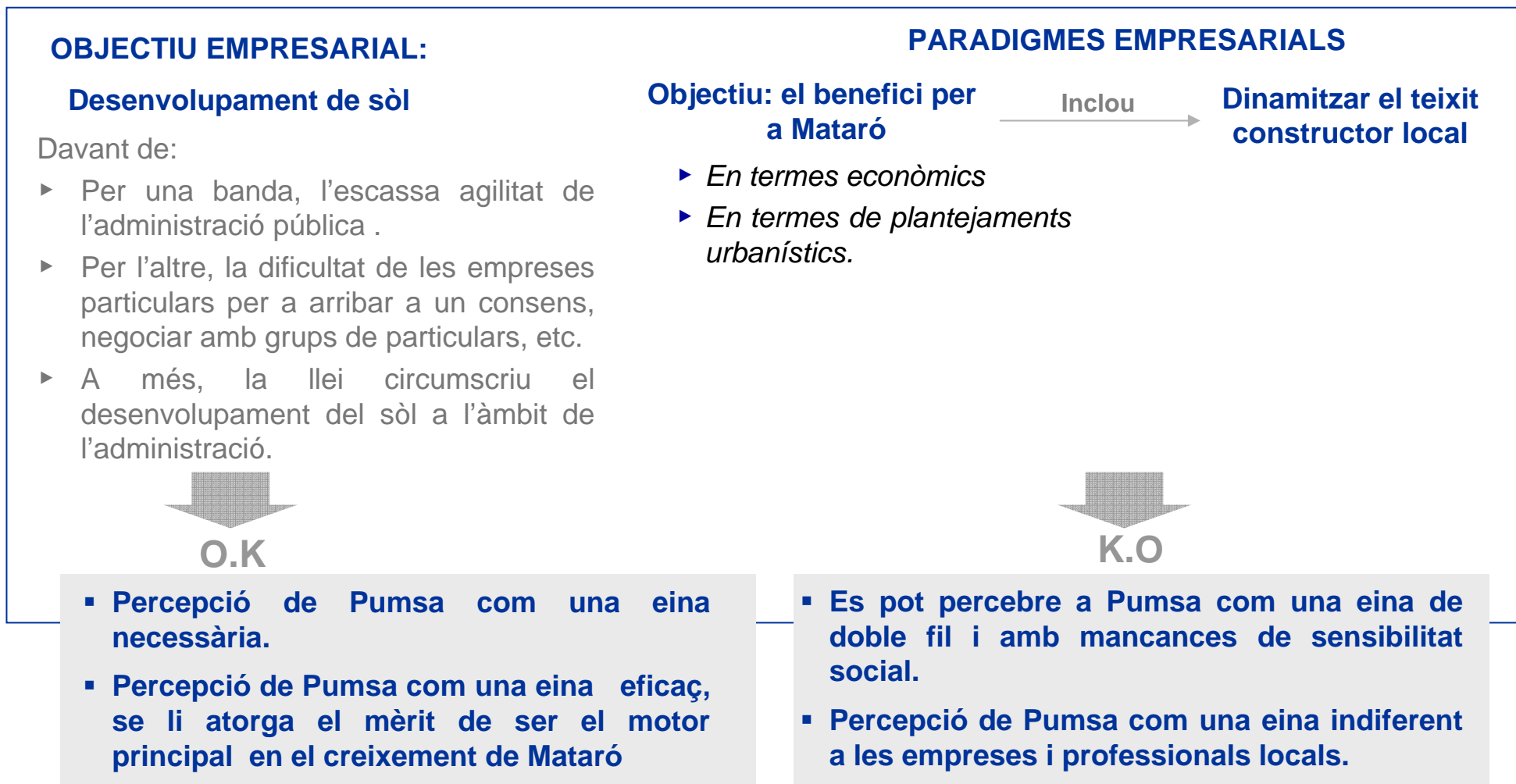
- Per uns pocs, la local ofereix millor qualitat de construcció.
- La mateixa qualitat d'acabats.
- Pitjor relació qualitat/preu.
- Imatge de donar els mateixos problemes en el servei postvenda, encara que l'experiència resulta més positiva.

Quina puntuació del 1 al 10 li posa a la promotora/ constructora privada de Mataró?, i a la nacional? Base: 200 ciutadans de Mataró.

C.PUMSA

Des de la perspectiva professional

Els professionals parteixen de tres premisses claus:



PERQUÈ ES POT PERCEBRE A PUMSA COM UNA EINA DE DOBLE FIL I AMB MANCANCES DE SENSIBILITAT SOCIAL?

Pels possibles efectes contraproductius sobre l'economia mataronina:

- ▶ Pel model de relació amb el teixit de la construcció local.
- ▶ Al comprar les empreses nacionals el sòl que entra a concurs públic a un preu superior, es revaloritza el preu del sòl i s'encareix el preu final de l'habitatge.

Diferents mètodes per obtenir beneficis, sense percebre una repercussió directa sobre Mataró:

- ▶ Falta infraestructures i equipaments.
- ▶ Escassa construcció d'habitatge protegit:

- ▶ Per algunes operacions en el desenvolupament de sòl: expropiacions agressives.
- ▶ Compra barata (expropiació, zona a requalificar) i venda cara.
- ▶ En concepte d'urbanització del solar.

Percepció del sector:

- ▶ **Entre el 5% - 20% del total de mt2 d'habitatge construït a Mataró correspon a HPO.**
- ▶ **Màxim el 5% de l'habitatge construït a Mataró es destina a HPO de compra.**

No obstant, aquest percentatge s'incrementarà amb l'entrada en vigor d'una normativa que fixa un 30% de quota entre HPO i preu concertat.

PERQUÈ LA PERCEPCIÓ DE PUMSA COM UNA EINA INDIFERENT A LES PROMOTORES DE MATARÓ?

Percepció de competència deslleial:

- ▶ No limita la seva actuació a l'adquisició dels grans solars.
- ▶ Adaptació de la normativa als seus interessos.
- ▶ Construcció d'habitatge lliure.
- ▶ I tot l'anterior, amb els mitjans d'una entitat pública.

Percepció de falta d'oportunitats en els concursos públics:

- ▶ Sensació d'adjudicació prèvia.
- ▶ Adjudicació que afavoreix a les grans promotores nacionals.

Concepte subhasta pública

Percepció de afavorir l'entrada al mercat mataroní de les grans promotores nacionals

- ▶ Ampliació de la competència, a nivell quantitatiu i qualitatiu.



**PERJUDICI ALS PROMOTORS LOCALS:
PUNTUACIÓ MITJANA: 3,2 (SUSPENS)**

PERQUÈ LA PERCEPCIÓ DE PUMSA COM UNA EINA INDIFERENT A LES CONSTRUCTORES DE MATARÓ?

Obstacles per als constructors locals en les condicions dels concursos

- ▶ Únicament es prioritza l'oferta econòmica.
- ▶ El sistema de fiança o aval i les condicions de cobrament acota el concurs per a les grans constructores.



Percepció de major percentatge de contractació per a les empreses de fora

Obstacles per a la salut econòmica de les constructors en les condicions de contractació

- ▶ Carrega un 6% a l'empresa constructora en concepte de despeses administratives.



PUNTUACIÓ MITJANA: 4,3 (SUSPENS)

PERQUÈ LA PERCEPCIÓ DE PUMSA COM UNA EINA INDIFERENT ALS TÈCNICS DE MATARÓ?

EL SUSPENS

Al sistema d'adjudicació

- *Només de manera puntual es convoca un concurs, essent habitualment per adjudicació directa.*
- *Adjudicació dintre d'una cartera de proveïdors, que no inclou a la totalitat dels professionals de Mataró.*
- Impedeix l'entrada a obra pública a molts dels professionals de Mataró, especialment als recents llicenciats.
- Amb facilitat es pot caure en "l'amiguisme".
- En aquesta línia, es pot indicar la preferència de Pumsa envers els arquitectes de renom, especialment per les obres més emblemàtiques (com exemple es cita l'adjudicació del Tecnocampus al Buigas.)

I a les condicions econòmiques

- Negativa la part econòmica, ja que imposa pressupostos molt baixos.

Sense oblidar que la política de distribució del sòl edificable no resulta indiferent per als tècnics: la empresa nacional executa l'obra amb el seu propi equip.

L'APROVAT

Com a client

- Positiu en quan s'ajusta a la memòria del projecte i paral·lelament davant d'un imprevist accepta les indicacions del tècnic.

Percepció de Pumsa com una eina indiferent a les empreses i professionals locals.



Paràmetres claus en un model de relació correcte:



AFAVORIDOR (i no pas limitador/bloquejador)



DE COOPERACIÓ (i no de competència)

Condicions dels concursos d'adjudicació:

- ▶ Obert a la totalitat del teixit empresarial i professional de Mataró.
- ▶ Puntuar/prioritzar a l'empresa local.
- ▶ Flexibilitat en les condicions.

Demanda de replantejament del protocol dels concursos

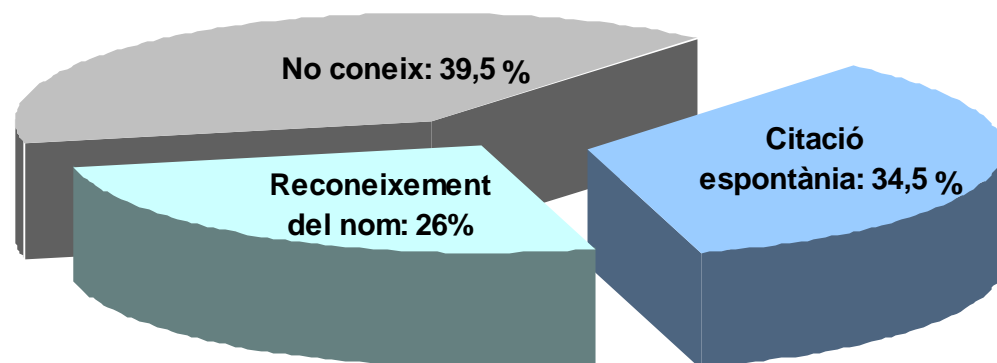
- ▶ Escoltar necessitats.
- ▶ Escoltar suggeriments.
- ▶ Cercar solucions conjuntament.

- **Mínim: contactes periòdics.**
- **Ideal: Representació del sector local a l'òrgan de gestió.**

I per part dels promotors/constructors:

- ▶ Limitar les seves actuacions a l'àmbit de l'habitatge protegit.
- ▶ Facilitar l'accés a la construcció de HPO a l'empresa privada.
- ▶ També es pot demanar limitar les seves funcions al desenvolupament del sòl.

C.PUMSA Des de la perspectiva ciutadana

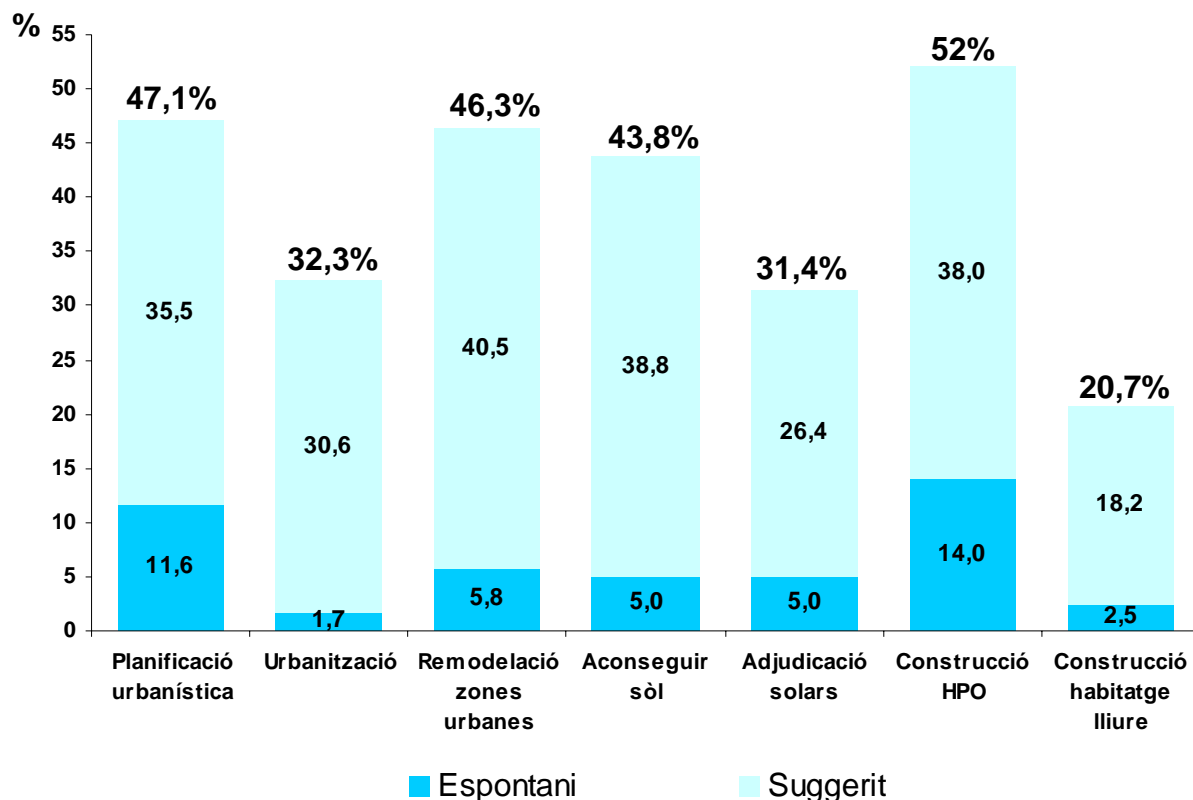


- ▶ **Certa notorietat com entitat mataronina, encara que resulta relativament baixa la seva identificació com a empresa municipal.**
- ▶ **Desconeixement ciutadà de les seves filials:**
 - Prohabitatge: 2% de citació com a filial de la promotora municipal i 20% de reconeixement del nom.
 - Gintra: 1% de citació com a filial de la promotora municipal i 7,5% de reconeixement del nom.

Quin és el nom de l'empresa municipal dedicada a temes d'urbanisme, sòl i habitatge? i el de les seves filials?, 7b- Coneix Pumsa (Promoció Urbanística de Mataró)? i les seves filials?

Base: 200 ciutadans de Mataró.

Considerant als ciutadans que sí coneixen a Pumsa:



Entre la ciutadania no existeix un catàleg definit de les funcions de Pumsa.

Essent les més conegudes les relacionades amb:

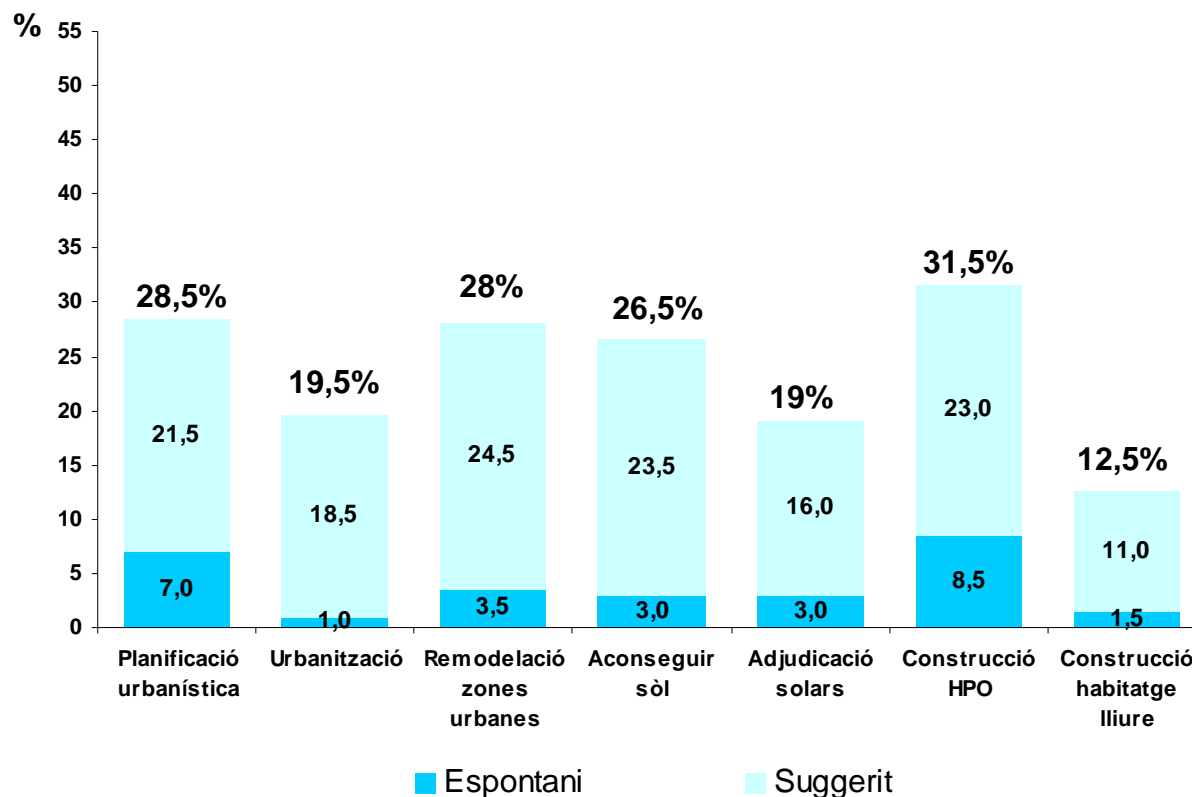
- ▶ Habitatges de protecció oficial.
- ▶ Gestió urbanística de Mataró: la planificació, la remodelació de zones urbanes i el desenvolupament de sòl.

Per al 8% dels ciutadans que reconeixen el nom de Pumsa, es tracta d'això, un nom: ni coneixen les seves funcions, ni poden valorar-la en cap dels atributs analitzats.

Quines són les responsabilitats de Pumsa, o d'alguna de les seves filials, relacionades amb l'habitatge de nova construcció?, Creu que Pumsa o alguna de les seves filials tenen alguna responsabilitat en els següents aspectes?

Base coneixen Pumsa: 121.

I considerant a la totalitat de la ciutadania:

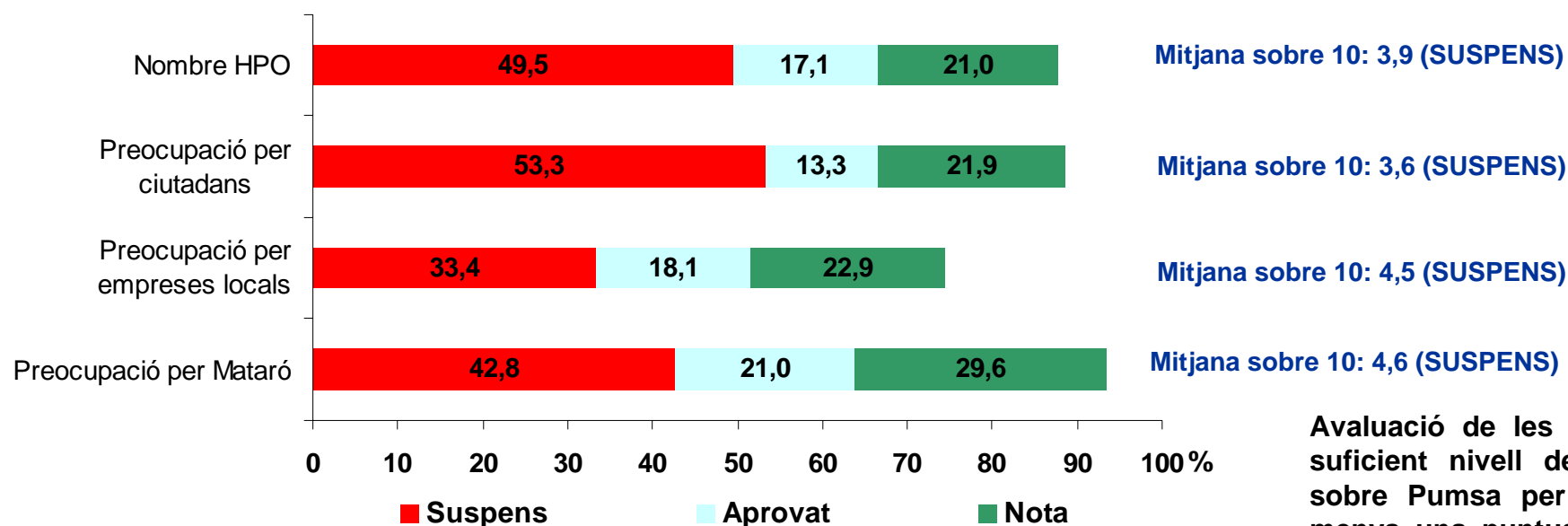


**Quines són les responsabilitats de Pumsa, o d'alguna de les seves filials, relacionades amb l'habitatge de nova construcció?,
Creu que Pumsa o alguna de les seves filials tenen alguna responsabilitat en els següents aspectes?**

Base: 200 ciutadans de Mataró.

C.PUMSA

Des de la perspectiva ciutadana



Avaluació de les persones amb suficient nivell de coneixement sobre Pumsa per a realitzar al menys una puntuació (52,5% de la mostra)

- ▶ Imatge de signe negatiu entre la ciutadania, més ferma en la vessant ciutadania que en clau de ciutat, presumiblement gràcies a les funcions relacionades amb la gestió urbanística.
- ▶ Destaca el desconeixement sobre els paràmetres de la relació Pumsa – sector local, sí extrapolem les xifres a la mostra total: el 61% de la ciutadania no s'ha format un judici de valor i només sobre el 12% li reconeix una actuació beneficiosa.

Quina puntuació del 1 al 10 es mereix Pumsa en els següents aspectes?

Base coneixen i valoren Pumsa: 105 ciutadans de Mataró.

“Tot el que fan són modificacions parcials del Pla General, sembla un pegat sobre altre pegat.”



No es percep una actuació planificada, basada en la definició d'un model de ciutat i amb perspectiva de futur.

Assenyalant les següents conseqüències:

- *Ciutat molt massificada, amb carències d'equipaments i zones verdes.*
- *Vies de comunicació insuficients.*
- *Ubicació inadequada dels espais industrials.*

D.Ajuntament de Mataró: política d'urbanisme i habitatge Des de la perspectiva professional

En relació a l'estil d'actuació sobre el sector de la construcció, es retrata una política contradictòria:

MOLT INTERVENCIONISTA EN EL CONCRET:

- ▶ Manca de flexibilitat en l'acceptació de nous plantejaments de construcció.
- ▶ Imposició de normatives. L'exemple més recurrent és la modificació del Pla General per regular els usos de les plantes baixes, la instal·lacions d'aparcaments i ascensors.

Demanda d'un model de relació basat en la cooperació i el consens amb el sector privat.

MOLT PERMISSIVA EN ELS EIXOS FONAMENTALS:

Es pot responsabilitzar a l'ajuntament del **increment del preu de sòl i, com a conseqüència directa, de la disminució de la grandària dels pisos.**

Sense oblidar la relació Pumsa – Ajuntament, observant dues percepcions:

- ▶ Ajuntament i Pumsa com una mateixa entitat. Substituint Pumsa a l'ajuntament.
- ▶ L'ajuntament decideix i Pumsa executa.

ADMINISTRACIÓ BURÒCRATA:

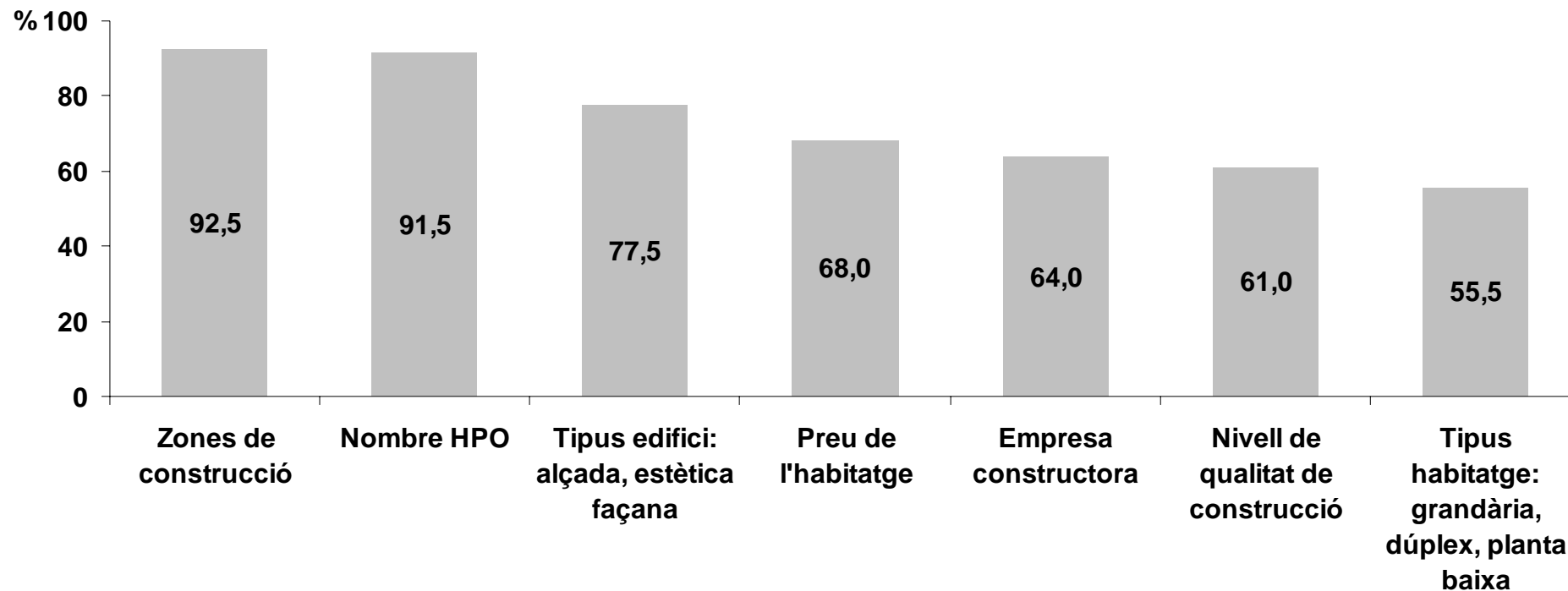
- Amb freqüència es demora la llicència d'obres.
- Excessiva demanda de permisos al llarg de l'obra.
- Excessiva demanda de projectes, documentació.
- I a més, amb una modificació continua de la normativa i sense coordinació entre els diferents departaments implicats.

D'ADMINISTRACIÓ RECAPTADORA:

- Nombrosos impostos i elevats.
- Els permisos necessaris al llarg de l'obra impliquen un cost, i a més elevat.
- Sancions freqüents.
- Continua incorporació de noves taxes.

En aquest aspecte s'inclouen les actuacions de Fecsa-Endesa: els costos dels transformadors, de la caixa CTE, la imposició de condicions, etc.

Responsabilitats atribuïdes

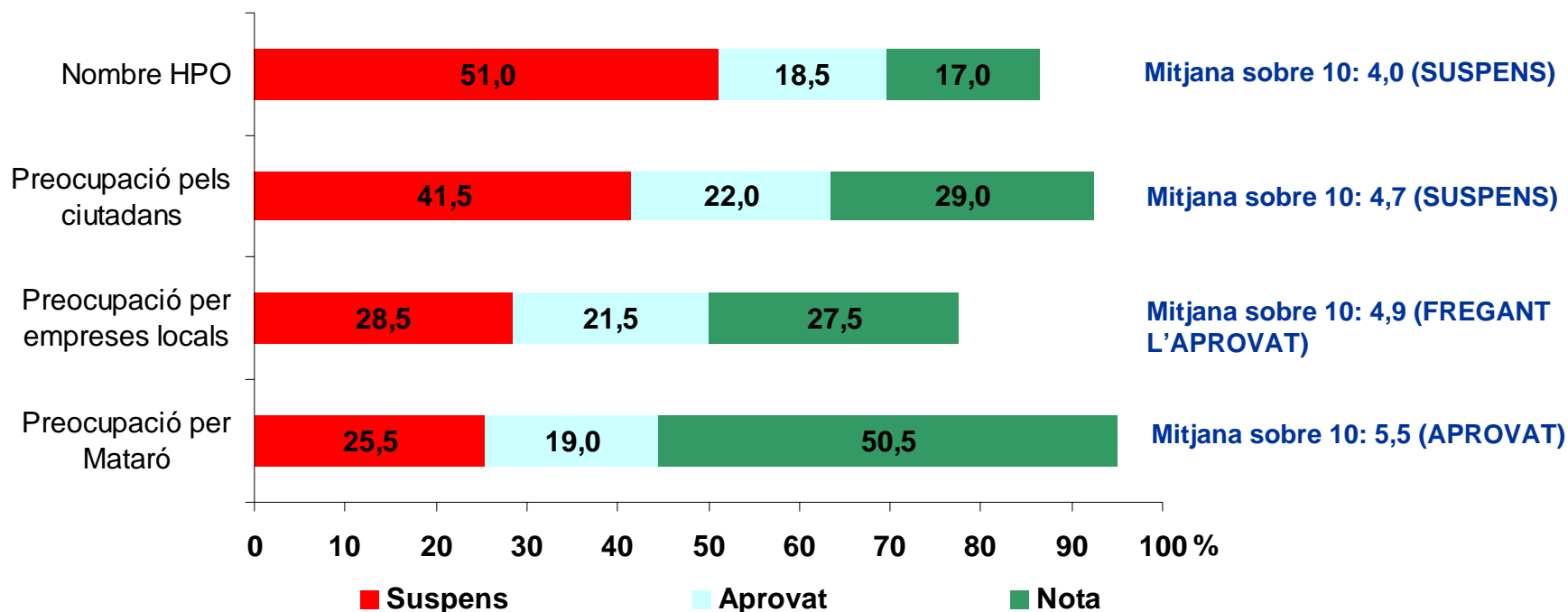


- ▶ **Atribució de responsabilitat en les àrees de ciutat i serveis municipals.**
- ▶ **En general se li atorga alguna responsabilitat en el funcionament del sector.**

En quins dels següents aspectes l'ajuntament de Mataró té alguna responsabilitat, encara que sigui de manera compartida amb altres administracions o entitats?

Base: 200 ciutadans de Mataró.

D.Ajuntament de Mataró: política d'urbanisme i habitatge Des de la perspectiva ciutadana



- ▶ En aspectes de ciutadania les avaluacions que denoten insatisfacció superen a les positives, invertint-se les puntuacions quan es valora en termes de ciutat.
- ▶ El major desconeixement es troba en la seva relació amb el sector privat. Considerant només les puntuacions dels ciutadans que sí emeten un judici: el 35,5% dels ciutadans estimen satisfactòria la actuació.

I quina puntuació del 1 al 10 es mereix l'ajuntament en les seves actuacions relacionades en l'habitatge i urbanisme en els següents aspectes? Base: 200 ciutadans de Mataró.

Habitatges de protecció oficial

Coneixen al menys de la construcció d'1 habitatge de protecció oficial:

- ▶ Construcció HPO de compra: 33%
- ▶ Construcció HPO de lloguer: 24%
- ▶ S'ha construït, encara que no sé modalitat: 17,5%
- ▶ No s'ha construït HPO: 9,5%

▶ No ho sé: 25%

Importància del pes del desconeixement

I comparativament amb altres municipis, s'ha construït/començat a construir...

- ▶ Molt més HPO: 2%
- ▶ Bastant més HPO: 8% 17%
- ▶ Alguns més HPO: 7%

▶ Igual: 19%

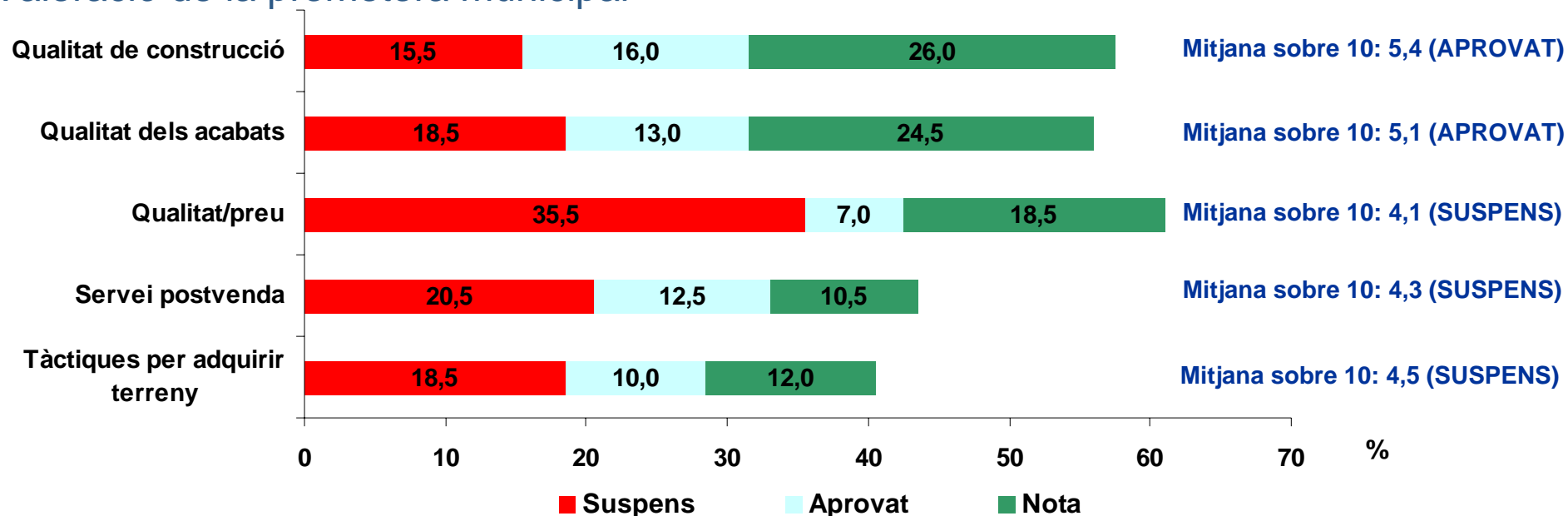
- ▶ Alguns menys HPO: 7%
- ▶ Bastant menys HPO: 11% 27%
- ▶ Molts menys HPO: 9%

Durant aquest any a Mataró s'han construït/s'han començat a construir habitatges de protecció oficial, ja siguin de compra o lloguer?

Comparant amb altres municipis, a Mataró s'han construït/s'han començat a construir....

Base: 200 ciutadans de Mataró.

Valoració de la promotora municipal



- **No existeix una imatge ciutadana consolidada, amb un índex important de desconeixement i de dispersió de criteris. Conèixer l'autoria de Pumsa pràcticament no intervé en les percepcions:**

- Aprovat en atributs de qualitat.
- Suspens en la relació qualitat/preu.
- Suspens en servei postvenda.
- Suspens en les tàctiques per a l'adquisició de terreny.

Quina puntuació del 1 al 10 li posa a la promotora/constructora municipal en els següents aspectes? i a la promotora/constructora privada de Mataró?, i a la nacional?

Base: 200 ciutadans de Mataró.