

La Vivienda en la Comunidad Europea

DENTRO DE LA ECONOMÍA COMUNITARIA, LA CONSTRUCCIÓN ES EL SECTOR INDUSTRIAL QUE, POR SU VOLUMEN DE PRODUCCIÓN, SE COLOCA EN EL PRIMER LUGAR (53 BILLONES DE PESETAS EN 1988), POR DELANTE DE LA ALIMENTACIÓN (42 BILLONES) Y DEL SECTOR QUÍMICO (34 BILLONES). ES ASIMISMO LA PRIMERA SUMINISTRADORA DE EMPLEO (8,4 MILLONES DE PERSONAS FRENTE A 2,4 PARA EL SECTOR ELÉCTRICO Y 2,3 PARA LA INGENIERÍA MÉCANICA).

1.-

ADEMÁS:

- su nivel de empleo sólo es comparable al de la agricultura (con 9,2 millones);
- el paro es muy elevado alcanzando a casi un millón de personas;
- es el reino de las PME. De un total de 1.100.000 empresas, el 90% cuenta con menos de 10 trabajadores. Solamente 100 empresas emplean a más de 2.000 personas;
- merecer ser destacado el subsector materiales de construcción, que supuso una producción de más de 15 billones de pesetas (1989);
- numerosas industrias y servicios dependen, en todo o en parte del sector construcción: en un 100%, el cemento, el yeso, el ladrillo, la teja, los revestimientos cerámicos, los sanitarios, la ingeniería y la arquitectura; en menor escala, el vidrio plano (70%), la madera (65%), la pintura (40%), el cableado eléctrico (35%), el acero (30%), los plásticos (25%), los seguros, el mobiliario, la decoración.

En los últimos años, después de la crisis que se extendió hasta el 85 (cuadro nº 1), con crecimientos negativos en el volumen de producción de la construcción a nivel CE (-1,6% en 1984, -1,4% en 1985), se puede constatar una importante recuperación en el período 86-89, con un crecimiento global del 18,3% (que ha compensado el descenso del 10,6% entre 1980 y 1985) para mostrar ya una inflexión en el año 1990 con una previsión de sólo un 2,9% de crecimiento.

Es evidente que cada uno de los subsectores, dentro de la construcción, han tenido en el año 90 comportamientos muy diferentes (cuadro nº 2). La obra civil muestra una mayor expansión (+5,8% en 1990) que la edificación (+2,0%) y, dentro de esta la no residencial (+2,8%) supera claramente a la vivienda (+1,5%), siendo este último crecimiento debido a la rehabilitación, ya que en el 90 la vivienda nueva disminuyó en un 0,3%.

2.-

LA VIVIENDA EN EUROPA: NUEVA EDIFICACIÓN Y



foto: E. Peraza

REHABILITACIÓN.

La Europa comunitaria cuenta con un parque aproximado de 126 millones de viviendas que se distribuyen dentro de una tipología muy variada. De ellas, la vivienda individual es mayoritaria (53%) aunque muestra una distribución geográfica dispar: es claramente dominante en el norte europeo y en Francia, con más de dos tercios del parque, y mucho más reducida en el sur, con un tercio del mismo.

Mantener este inmenso stock supone que aproximadamente la mitad de la actividad en el subsector vivienda se dedique a la rehabilitación, yendo la otra mitad a la vivienda nueva, lo que significó en el año 1989 la construcción de 1.600.000 unidades.

Si analizáramos con más detalle el subsector vivienda (cuadro nº 3), podemos afirmar que, a nivel CE, desde el descenso de 1985 (-4,1%), se ha notado un lento y constante crecimiento, con un pico significativo en 1988 (+3,6%), bajando en el 90 a un +1,5% distribuido este de manera muy desigual, con incrementos que van del 7,6% en Irlanda a descensos del 6,8% en el Reino Unido, situándose España en la parte alta con un +4,0%.

Si consideramos ahora la vivienda nueva, se aprecia que el crecimiento antes mencionado para la vivienda en el 90 se debe a la rehabilitación, ya que la vivienda nueva disminuyó, como ya se dijo, un 0,3% entre los extremos de +8,7% en Irlanda y de -13,7% en el Reino Unido teniendo España un crecimiento del 3%. Entre 1983 y 1987 la actividad de este subsector bajó en España un 3,6% de media anual. Ello podría deberse a los altos tipos de interés, la dificultad para obtener préstamos, el precio de los terrenos y la pirámide de edad de la sociedad europea.

En contraposición con los datos anteriores, la rehabilitación muestra una salud envidiable, con aumentos sostenidos desde 1985 en la CE. Esta actividad supone una importancia similar o mayor a la de la vivienda nueva en el Reino Unido, Francia, Dinamarca, Países Bajos, Alemania e Italia siendo inferior en Bélgica y especialmente en España donde en el año 90 se puede estimar una proporción de 85/15 entre vivienda nueva y rehabilitación, relación fácilmente explicable si se tienen en cuenta las diferentes pautas históricas de desarrollo económico aunque se puede predecir que en nuestro país asistiremos a una expansión importante de la rehabilitación.

DIRECTIVAS

QUE AFECTAN A LA VIVIENDA

Varias son las directivas comunitarias que tienen una influencia importante sobre la vivienda. Merecen destacarse las siguientes:

- Directiva 89/106 del 27 de diciembre de 1988 sobre los productos de construcción. Pretende la libre circulación y uso de los materiales de construcción, eliminando las barreras que ahora lo impiden. Esta directiva, que

cubre una enorme cantidad de productos se basa en la definición de unos requisitos esenciales de seguridad y salud que todas las obras deberán respetar y que están siendo detallados en unos documentos interpretativos. Apoyándose en ellos la Comisión Europea da mandatos para la elaboración de normas armonizadas europeas para los productos de construcción que sustituirán a las normas nacionales. Los materiales fabricados según estas futuras normas llevarán la marca CE y podrán circular libremente en los doce países comunitarios. Se calcula que la aplicación de esta directiva podría suponer un aumento de la producción entre un 2,5 y un 10% y una bajada de los costes cercana al 1% (600.000 millones de pesetas por año).

-**Directiva 85/384** del 10 de junio de 1985 sobre el reconocimiento de las titulaciones de los arquitectos. Su objetivo consiste en el reconocimiento mutuo de títulos de arquitectura conteniendo asimismo, medidas para facilitar el ejercicio efectivo del derecho de establecimientos de estos profesionales. Su efecto práctico por el momento, no ha sido demasiado espectacular (especialmente en el caso de Grecia, Italia y España, que ha recibido un recurso de infracción por parte de la Comisión por transposición incorrecta).

-**Directivas 89/440** del 18 de julio de 1989, relativa a los contratos públicos de obras. Modificando una directiva anterior, este texto pretende crear las condiciones necesarias para obtener un grado de competencia eficaz en las licitaciones públicas de obras a nivel comunitario. Para ello se instaurarán unos procedimientos de preinformación de los contratos públicos futuros, unos plazos mínimos en la publicación de las licitaciones y una mayor transparencia en las adjudicaciones, con condiciones especiales para aquellas obras superiores a 635 millones de pesetas (5 millones de ECUS). Entró en vigor el 19 de julio de 1990, aunque España tiene una prórroga hasta el 1 de marzo del 92.

-**Directiva 89/665** "Recursos" del 21 de diciembre de 1989, cuyo objetivo es reforzar la aplicación del texto precedente. Obligará a todos los estados miembros a garantizar vías de recursos eficaces para aquellos que sientan lesionados sus derechos por una adjudicación de un obra pública en violación de la directiva precedente;

-**Directiva 87/374** sobre la responsabilidad derivada de los productos defectuosos, cuyo campo de aplicación se extiende a los bienes muebles utilizados en la construcción e incorporados a los inmuebles. Intenta una mejor protección del consumidor, facilitando la reparación de los perjuicios.

Si se pretende la realización de un mercado único para la construcción, en general, y la vivienda, en particular, parecería que la mayor parte de las medidas ya están instrumentadas. En efecto, los arquitectos podrán establecerse libremente, los materiales circularán sin trabas, en las licitaciones públicas no habrá discriminación entre empresas europeas. Incluso los créditos hipotecarios y los seguros gozarán de un mercado abierto de 340 millones de consumidores.

Pero una empresa constructora, una inmobiliaria, se encontrarían ante un problema de la mayor importancia. Las responsabilidades derivadas de su actuación recaerían sobre diversos actores y, además, serían dispares: cinco años en un país, quince en otro... Las garantías exigidas para cubrir esa responsabilidad también difieren.

La comisión aprobó, en su reunión de 24 de octubre pasado, una proposición de directiva sobre las responsabilidades de los prestarios de servicios para que iniciase su camino legislativo hacia su futura adopción. En esta proposición se prevé que la extinción de derechos se produce, en el campo de la concepción y construcción de inmuebles, a los 20 años, a contar de la fecha de recepción del bien. No obstante, en la misma reunión, la Comisión decidió informar al consejo de

ministros que, para tres campos específicos, entre ellos la concepción y construcción de inmuebles, se prepararían directivas específicas.

De acuerdo con ello, la Comisión reunió el 22 de febrero a las asociaciones europeas relacionadas con el sector construcción para discutir la situación. Como resultado de la reunión, existe un consenso sobre los temas que deberían contener la futura directiva. Serían:

-La recepción de la obra, definiendo su significación jurídica, sus consecuencias y sus formas.

-La responsabilidad de los intervinientes en el acto

de construir, buscando una solución equilibrada entre los sistemas nacionales.

-La garantía jurídica que plasma dicha responsabilidad, acotando su contenido y su duración temporal.

-La cobertura financiera de la mencionada garantía, que debería poder ofrecer un abanico amplio de posibilidades y no un sistema unificado (p. ej.: seguro, garantía bancaria, avales, garantía solidaria de los intervinientes, etc...).

Para llevar a buen puerto estos trabajos de una manera rápida, limitados por el momento a la concepción y construcción de inmuebles residenciales y no

Cuadro 1.

Variaciones volumen de la producción en % sobre el año precedente
TOTAL CONSTRUCCION

Pais	1984	1985	1986	1987	1988	1989(a)	1990(b)
Alemania Fed.	0,8	-6,5	2,7	-0,1	4,2	4,8	5,0
Italia	-1,0	-0,5	1,1	-1,1	1,2	3,6	2,4
Reino Unido	3,1	1,1	3,3	7,8	7,3	3,9	-3,6
Francia	-4,8	-0,1	2,4	3,6	5,8	3,9	3,4
España	-5,5	0,5	5,0	7,0	10,0	13,0	10,0
Países Bajos	4,3	2,0	6,1	1,8	12,1	3,1	0,0
Bélgica	-6,1	-0,8	3,1	3,3	15,0	9,2	3,1
Portugal	-17,9	-5,7	7,4	19,0	13,0	10,0	8,0
Dinamarca	7,2	6,8	15,6	-1,7	-5,3	9,6	6,3
Irlanda	-8,9	-6,1	-4,1	-6,7	-5,1	9,2	9,3
CEE	-1,6	-1,4	3,1	3,2	5,7	5,2	2,9

(a) Estimación (b) Previsión Fuente: Federación Industrias Europeas de la Construcción (FIEC).

Cuadro 2.

Variaciones volumen de la producción en % sobre el año precedente
COMUNIDAD EUROPEA

Sectores	1984	1985	1986	1987	1988	1989(a)	1990(b)
1. Edificación	-1,3	-1,6	2,9	3,5	5,1	4,4	2,0
1.1 Vivienda	-1,7	-4,1	1,1	1,5	3,6	1,7	1,5
1.1.1 Vivienda nueva	-3,7	-10,1	-2,0	-0,3	3,7	0,1	-0,3
1.1.2 Rehabilitación	2,4	3,6	5,3	4,6	3,3	2,0	2,6
1.2 Edificación no-residencial	-0,6	2,2	5,2	5,9	6,8	8,6	2,8
1.2.1 Privada	0,5	3,8	6,4	7,3	9,1	10,3	2,7
1.2.2 Pública	-2,8	-1,7	2,2	2,2	0,9	4,3	3,6
2. Obra civil	-2,7	-0,7	3,3	1,9	8,1	8,2	5,8
Construcción	-1,6	-1,4	3,1	3,2	5,7	5,2	2,9

(a) Estimación. (b) Previsión. Fuente: Federación Industrias Europeas de la Construcción (FIEC).

Cuadro 3.

Variaciones volumen de la producción en % sobre el año precedente.
VIVIENDA

Pais	1985	1986	1987	1988	1989(a)	1990(b)
Alemania Fed.	-11,6	-1,2	-1,5	4,3	4,0	6,1
Italia	-3,5	-1,6	-2,5	-1,3	1,0	2,1
Reino Unido	-1,1	5,5	8,2	6,6	-5,9	-6,8
Francia	-2,2	-0,9	1,0	3,5	2,1	1,6
España	1,0	5,0	7,0	5,4	5,0	4,0
Países Bajos	0,7	5,2	2,5	12,2	1,3	-5,5
Bélgica	5,4	2,2	4,8	24,9	13,0	4,0
Portugal	-6,6	2,4	19,7	10,0	4,0	0,0
Dinamarca	-1,8	20,1	-12,2	-12,5	-4,7	-2,8
Irlanda	-3,2	-6,1	-10,9	-6,5	13,9	7,6
CEE	-4,1	1,1	1,5	3,6	1,7	1,5

(a) Estimación. (b) Previsión. Fuente: Federación Industrias Europeas de la Construcción (FIEC).

El problema habitacional en EUA

residenciales, tanto públicos como privados, la Comisión está colaborando estrechamente con las asociaciones mencionadas para la redacción de los primeros borradores mediante la creación de cuatro grupos de trabajos con expertos en cada uno de los temas.

El problema descrito en este artículo pretende informar de las acciones comunitarias que van a afectar a la vivienda de una manera apreciable de cara al mercado único en ciernes. Sólo así podrán los afectados responsabilizarse de implicarse en el proceso.

El mercado único puede ser una fuente de amenazas para aquellos que pretenden ignorar sus consecuencias pero, y ello es lo fundamental, será la plasmación de oportunidades de suma importancia para quienes se lancen a la conquista de esos nuevos horizontes. 1993 es mañana.

(Resumido de un documento de D. Juan Antonio Campos, técnico de la Dirección General 3- Construcción de la Comisión de las Comunidades Europeas.)

El modelo americano busca desde hace poco su introducción en España, como informábamos en el número citado y en el 155 (pags. 31 y 32), en el que se analizaban las dificultades de trasplante. Los recientes disturbios de Los Angeles y otras ciudades americanas nos han ofrecido la otra cara de la moneda.

RECIENTEMENTE hemos publicado una serie de artículos en nuestra revista que analizaban el fenómeno urbanizador

en los EUA donde las construcciones en madera para viviendas unifamiliares alcanzaban cotas inimportantísimas (en torno al 90%). Este tipo de construcciones ha impulsado notablemente el consumo de madera con el consiguiente tirón a los sectores forestal y de primera transformación, principalmente en los tableros contrachapados y OSB. De hecho la imagen que llega a Europa de la vivienda americana es precisamente la de la vivienda de madera. En el Boletín nº153 (pág 44 y ss) se analizaban los cambios en las tendencias urbanizadoras de los últimos años debido al encarecimiento de los terrenos y las diversas formas de agrupamiento para abaratar costes así como las gamas de calidades y precios a la búsqueda de la solución del problema habitacional. El modelo americano busca desde hace poco su introducción en España, como informábamos en el número citado y en el 155 (pags. 31 y 32), en el que se analizaban las dificultades de trasplante. Los recientes disturbios de Los Angeles y otras ciudades americanas nos han ofrecido la otra cara de la moneda.

La revista TIME en su número 18 de mayo de 1992 analiza precisamente uno de los aspectos que, a su juicio, ha influido en estos sucesos: la división de la sociedad americana en función de los tipos de urbanización y concepción de la vivienda.

En efecto, según TIME, el fenómeno de la urbanización residencial, la tendencia demográfica más irresistible en los últimos 40 años, ha provocado que las grandes ciudades se hayan reducido a inmensas conchas vacías ampliamente pobladas por pobres no-blancos. El proceso comenzó tras la II Guerra Mundial, cuando miles de veteranos se desplazaron con sus familias hacia urbanizaciones próximas. El desangre de las ciudades se aceleró durante los 60 y 70 dejando paso a las oficinas y locales de negocio. El fenómeno llegaba a su zénit en los 80 cuando los empleados iniciaron su éxodo de las ciudades transfiriendo millones de empleos al parque de