

4. CONSTRUCCIÓ I HABITATGE

4.1. INTRODUCCIÓ

L'any 2011 continuàrem patint els efectes d'un sector en crisi l'activitat de la qual va descendir a un nou mínim, encara que va moderar el ritme de reducció. No es recuperà la ràtio d'habitatge per obra visada, que el 2011 continuà baixant, un valor no assolit des de 1968 (any de l'inici de la sèrie).

L'activitat en curs continuà caient: es començaren 2.108 habitatges, la xifra més baixa des de l'inici de la sèrie i se n'acabaren 3.652, un 27,4% i un 34,9% menys que el 2010, respectivament. Les compravendes d'habitatges, tant nous com usats, experimentaren una nova recaiguda. L'obra pública es desplomà i no sols contribuí a compensar la caiguda de la producció privada, sinó que accentuà la contracció de la producció agregada del sector. L'activitat escassa se seguí reflectint en la xifra d'ocupats, que disminuí un 12% respecte del 2010.

El 2011 l'Indicador Global d'Activitat (IGA) –índex que, donada la naturalesa de les variables físiques que l'integren (vendes de ciment i mà d'obra ocupada), resumeix l'evolució de l'activitat present i anticipa la producció futura del sector- va créixer a una taxa del 18,3%, 0,7 punts percentuals (pp) menys que la de 2010 (-19,0%) ([vegeu el gràfic I-17](#)).

També fou negatiu el comportament del Producte Interior Brut (PIB). El PIB del sector -indicador de l'activitat en termes monetaris- va retrocedir un 6,0% a les Balears, el doble que la taxa nacional (-3,0%). Aquesta primera estimació, publicada a l'abril de 2012 per la Comptabilitat Regional d'Espanya, xifrà en valors absoluts una producció de 2.866 milions d'euros, cosa que suposà una aportació del 10,7% a l'estructura sectorial del PIB total de la comunitat. L'evolució del sector per al conjunt del país fou similar: el seu PIB superà els 113.029 milions d'euros enfront dels 114.776 milions d'euros del 2010, i la seva

aportació a l'estructura sectorial s'estimà en un 10,5% (0,4 punts menys que el 2010).

Una altra manera d'aproximar-se a l'evolució del sector és a través de l'anàlisi dels indicadors d'activitat dels factors que intervenen d'una manera més destacada en la producció. A continuació es comenten de forma particularitzada els diferents indicadors d'activitat.

4.2. FACTORS DE PRODUCCIÓ

En aquest apartat analitzam l'evolució dels materials de construcció, el ciment i la resta de materials de construcció, l'ocupació i els costos directes dels factors de producció.

4.2.1. MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ

Històricament, l'evolució dels materials de construcció, ja siguin el ciment o altres materials com la fusta, el vidre o l'acer, ha reflectit amb precisió raonable la variació del nivell de l'activitat de la construcció. Es presenten a continuació les dades relatives al ciment (producció, consum aparent i vendes de ciment), així com les dades relatives a les entrades i sortides dels ports de les Illes Balears, tant de ciment com d'altres materials de construcció.

4.2.1.1. Ciment

El ciment constitueix una de les variables explicatives més importants de l'activitat present de construcció, ja que és un material que s'utilitza en la primera fase de la construcció i que reflecteix els moviments del sector a curt termini. Amb la crisi financera i el descens de demanda s'ajornaren les decisions relatives a l'inici de nous projectes i l'entrada del ciment es va reduir significativament. El 2011, any en què el sector continuà disminuint l'activitat, la producció, aprovisionament i consum de ciment continuaren minvant. Després d'un ajust greu el 2009, amb disminucions que superaren el 50%, el 2011 la

producció interior de ciment disminuï un 20%, i es calculà una fabricació de 160,2 milers de tones, enfront dels 200,3 milers de tones de l'any anterior ([vegeu el quadre I-55](#)).

L'aprovisionament exterior de ciment assolí un nou mínim, fins i tot per davall del que es va aconseguir durant l'inici de la crisi. El 2011, la quantitat de ciment que va provenir de l'exterior per via marítima, una vegada descomptades les sortides, xifres que facilita l'Autoritat Portuària de Balears, es desplomà un 34,9% enfront del -9,9% del 2010, i assolí els 182,7 milers de tones.

Tots els ports registraren un moviment de ciment menor que el 2010. A Palma el moviment disminuï un 84,5% respecte de l'any anterior, i es generà un flux de 10,6 milions de tones l'any. A Maó, l'aprovisionament net es reduí un 41,0% respecte de l'any anterior, i arribà als 32,9 milers de tones. I a les Pitiüses va decreixer un 3,8%, i registrà 92,4 milers de tones.

El consum aparent de ciment, indicador obtingut a partir de l'agregació del saldo net de l'aprovisionament exterior dels diferents ports i la producció interior, es reduí un 28,7%, enfront del -15,3% de l'any anterior. Les vendes de ciment sumaren 209,0 milers de tones, enfront dels 268,0 milers de tones de 2010, cosa que suposà una disminució del 22,0%.

4.2.1.2 La resta dels materials de construcció

El 2011 entraren 270,2 milers de tones de materials de construcció, una quantitat mínima si es compara amb les que entraren fa 10 anys (540 milers tones). Encara que aquesta xifra suposa un augment del 9,3% respecte de l'any anterior.

Els ports de Mallorca continuaren registrant l'activitat més alta. Hi entraren 166,5 milers de tones, el 61,6% del total de les entrades de les Illes Balears. Registraren un creixement de l'11,0% respecte del 2010. Els ports menorquins reberen 26,2 milers de tones que representaren el 9,7% del total de les entrades i decreixeren un 5,5% respecte de l'any anterior. Els ports de les

Pitiüses absorbiren 77,6 milers de tones, cosa que suposà un 28,7% del total i un augment de l'11,6% ([vegeu els quadres I-56 i I-57](#)).

4.2.2. OCUPACIÓ

El mercat laboral reflecteix símptomes d'estabilització per primera vegada en els darrers anys. Encara que la població ocupada encara continuà disminuint en un percentatge similar al del 2010, es reduí amb moderació la població aturada.

La població ocupada, mesurada per afiliacions a la Seguretat Social, minvà un 12,2% i registrà una mitjana de 40.875 treballadors, enfront dels 46.540 del 2010. Aquestes xifres empitjoren si es prenen les dades provinents de l'Enquesta de Població Activa (EPA), publicada per l'Institut Nacional d'Estadística. L'ocupació va decreixer a una taxa mitjana del 16,6% similar a la del 2010, i arribà als 43.700 treballadors, enfront dels 52.400 treballadors del 2010. En l'àmbit nacional, l'evolució de la població ocupada també empitjorà, i passà d'una taxa del -12,6% el 2010 al -15,6% el 2011. S'arribà als 1.392,9 milers d'ocupats.

Per altra banda, l'atur del sector millorà per primera vegada en els últims quatre anys. Segons la Seguretat Social, el nombre mitjà d'aturats se situà en les 16.802 persones, enfront de les 17.726 de 2010, cosa que suposà una baixada del 5,2% enfront de la pujada de l'1,3% del 2010 ([vegeu els quadres I-58 i I-59](#)).

4.2.3. COSTOS DELS FACTORS

Segons les dades de l'Associació de Constructores de Balears, i després d'una anàlisi d'elaboració pròpia, el 2011 els costos directes del sector, que exclouen el cost del sòl, creixeren un 7,4%.

A data d'entrega de l'informe, manca informació sobre les partides de coure, alumini, energia i lligants. En aquest sentit, l'anàlisi és provisional i no preveu totes les partides. La més important, el cost de la mà d'obra, segueix incrementant-se i ho va fer a una taxa de l'1,5%, el mateix percentatge que el 2010. També s'incrementaren la resta de materials: el ciment, un 15,1%; l'acer, un 6,7% i la ceràmica, un 5,7%. Aquest comportament, que no es correspon

amb la contractació productiva del sector observada fins al moment, podria explicar-se, amb totes les reserves pròpies d'una hipòtesi, per l'encariment de l'energia a causa de la depreciació de l'euro enfront del dòlar, que suposaria un augment dels costos de producció d'aquests materials, més intensius en l'ús d'aquest factor.

4.3. L'OBRA PÚBLICA

El 2010 l'obra pública continuà descendint, i registrà la inversió més baixa dels darrers deu anys. A diferència del que havia passat durant l'any 2009, quan l'impuls de les obres contribuí a evitar una aturada major en la construcció, el 2010 i 2011 la inversió pública, derivada sobretot d'obra civil, no ajudà a compensar les caigudes de l'activitat de la construcció privada.

Per al conjunt de l'any s'invertiren només 162,4 milions d'euros, cosa que suposa un descens del 67,1% respecte del 2010. Tant l'edificació, que canalitzà 77,0 milions d'euros, com l'obra civil, que assolí els 85,3 milions d'euros, disminuïren un 58% i un 72%, respectivament.

No hi va haver canvis en l'origen del finançament: l'Administració local continuà sent la font principal, malgrat la seva gran retallada (-70,7%). Durant el període 2005-2008, el Govern Central fou el més important agent finançador de la inversió pública, any a partir del qual les administracions locals agafaren el relleu. El 2011, la meitat de les obres públiques foren finançades per l'Administració local; l'Administració central en finançà el 26,1% i l'autònoma el 23,8% ([vegeu el quadre I-60](#) i [el gràfic I-18](#)).

4.4. L'EDIFICACIÓ RESIDENCIAL I ALTRA EDIFICACIÓ PRIVADA

Segons el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, les obres visades durant el 2011 decreixeren, per quart any consecutiu, a un ritme de dos dígits. A les Illes Balears es visaren 3.704 obres, enfront de les 4.167 obres de l'any anterior. A Mallorca, la reducció fou de l'11,0% amb 2.868 obres visades. A Menorca es visaren 402 obres, la qual cosa suposà un 10,3% menys que el 2010, que minvà un 13,5%. I, finalment, a les Pitiüses, es visaren 434 obres, un

12,3% menys que el 2010, que va decreïxer un 13,9% (*vegeu els quadres I-61 i I-62 i el gràfic I-19*).

Sol ser habitual que en èpoques recessives es produeixi un efecte de substitució d'obres noves per reformes o ampliacions o bé que el comportament de les reformes sigui menys contractor que el relatiu a les obres noves. L'any 2011 no fou una excepció. El 2011, les reformes visades es reduïren un 7,8% enfront del -8,6% de les obres noves totals. Per al conjunt de l'any, es visaren 1.725 obres de reforma, enfront de les 1.870 de l'any anterior. Això suposà que el 46,6% de les actuacions d'obra visada correspongueren a reformes. Des de 2002 fins al 2008, els visats per reforma i ampliació anaren perdent pes, com a conseqüència del major increment a les obres visades de nova construcció. A partir de 2008, any en què s'inicià la crisi del sector, les reformes començaren de nou a reactivar-se i la ràtio augmentà (*vegeu el quadre I-63*).

Per illes, les més afectades per la reducció de l'obra nova visada, foren les més beneficiades per l'augment de les reformes. A Menorca, les obres de reforma i ampliació es reduïren un 4,5%, i arribaren a una ràtio del 58,2%. I a les Pitiüses, que foren les que millor es comportaren, es reduïren un moderat 2,1% i la seva ràtio es quedà en un 42,4% similar assolit al 2005.

La distribució per tipus d'edificació de la superfície visada pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears aporta una descripció aproximada dels segments de la demanda privada del sector. El 2001 es visaren més de 960.000 metres quadrats, un 26,8% menys que el 2010 (1,31 milions de metres quadrats dels quals dos terços correspongueren a superfície residencial). El 2010 continuaren sent el principal segment demandat, malgrat haver disminuït un 13,8% respecte de l'any anterior. Quant a la resta de tipologies, totes minvaren respecte del 2010, excepte els projectes turístics i d'espectacles, que creixeren un 4,2% i se situaren en segona posició. La superfície de les oficines i comerços, se situà en el tercer lloc amb el 10,4% de la superfície, encara que es reduí un 11,9%. El comportament de les illes tampoc no fou igual: a Mallorca

els metres visats es reduïren un 21,5% (enfront del -12,2% del 2010), a Menorca un -24,3% (enfront del -23,7% del 2010); mentre que a les Pitiüses se n'accentuà el decreixement, i passaren d'una taxa positiva del 33,1% a una negativa del 49,9% (*vegeu el [quadre I-64](#) i els gràfics [I-20](#) i [I-21](#)*).

El nombre d'habitatges continuà minvant (-24,1%), fins i tot més que el 2010 (-17,1%). Encara que el descens fou general, l'evolució per illes fou molt dispar: mentre que a Mallorca la reducció fou d'un 4,9%, a Menorca la baixada fou d'un 52,8% i a Eivissa i Formentera s'arribà fins al 65,3%. El nombre d'habitatges visats el 2011 (1.545), després de quatre anys consecutius de descens des del màxim de 2007, representà només un 9,8% dels visats aquest any (15.694). És probable que els habitatges visats continuïn baixant el 2012, tenint en compte l'activitat en curs del 2011.

Durant el 2011, les restriccions econòmiques i creditícies, que afectaren tant empresaris del sector com compradors, el progressiu deteriorament de l'economia i de l'ocupació i les conseqüències de la crisi financera limitaren amb força el cycle d'habitatges iniciats. S'iniciaren 2.108 habitatges, 795 menys que el 2010, de les quals un 75% foren lliure- percentatge habitual, excepte per al 2010 en què s'assolí un mínim. El nombre d'habitatges iniciats descendí un 27,4%, i s'accentuà la caiguda dels habitatges protegits (VPO), un -47,7%, i retrocedí fins a 528.

Per altra banda, a conseqüència de l'elevat nivell d'activitat en els inicis de la crisi i a la inèrcia productiva pròpia d'aquest sector, el nombre d'habitatges acabats, encara que descendí a un ritme molt intens, així i tot continuà molt per sobre dels iniciats. El 2011 s'acabaren 3.652 habitatges, cosa que suposà una reducció del 34,9% respecte del 2010, quan havien caigut un 40,9%. Del conjunt, 3.364 habitatges foren lliures, la qual cosa suposà un 34,9% menys que el 2010, i 288 de VPO. Així, es reduïren un 26,3%. A la vista de l'evolució dels habitatges iniciats i les acabats es desprèn que l'obra en curs també

continuarà minvant, tant en el segment dels habitatges lliures com en el dels protegits ([vegeu els quadres I-65 i I-66 i els gràfics I-22 i I-23](#)).

A més, un altre indicador que va reflectir la pèrdua de dinamisme del sector s'observà a través de la ràtio entre els habitatges iniciats sobre els acabats. Aquesta ràtio, que sintetitza l'impuls d'activitat del sector de la construcció residencial, encara que continuà allunyat del nivell de recuperació (1), superà el dels últims tres anys: es calculà una ràtio de 0,58, superior al 0,53 del 2008.

Per al conjunt de les Illes Balears, l'edificació residencial col·lectiva, tant d'una nova planta com de reforma, representà el 2011 el 65,8% dels projectes d'edificació residencial, però les promocions foren anormalment petites: el coeficient “nombre d'habitatges addicionals per projecte” fou del 0,43, la qual cosa indica la mida mitjana reduïda de les promocions de nova planta i el pes relatiu escàs en nombre i, a la vegada, la major rellevància de les obres de reforma que no incorporen habitatges addicionals. Aquesta mitjana fou la més baixa registrada a la sèrie històrica de més de quaranta anys. Els habitatges unifamiliars representaren el 34,2% de l'edificació residencial i es mostraren més resistents al cicle recessiu, de la mateixa manera que els de reforma. Amb les disminucions acumulades, el 2011 es convertí en el pitjor any en nombre d'habitatges col·lectius per obra. Per illes, només a Mallorca la ràtio guanyà unes dècimes, en situar-se en 0,45 (enfront del 0,42 del 2010). A Menorca, la ràtio fou de 0,19, la qual cosa suposà un 47,4% menys que el 2010, i a les Pitiüses la ràtio se situà en 0,41, un 60,4% menys que el 2010 ([vegeu el quadre I-67 i el gràfic I-24](#)).

4.5. L'HABITATGE I EL MERCAT IMMOBILIARI

A les Balears la recessió de la construcció residencial s'agreuja el 2011, després d'un cert alentiment en la seva caiguda experimentada el 2010. El sector continuà desplomant-se sense acabar de tocar terra, atrapat en un doble procés: per una banda, en els seus inicis, una correcció cíclica severa des de nivells de sobreoferta i, sobretot, en els darrers anys, l'impacte d'una etapa recessiva de l'economia espanyola d'una magnitud i durada sense precedents

pròxims en el temps, en el nucli del qual nidifica i ha anant engrossint, entre altres ramificacions malignes, una crisi greu del sistema financer, estretament vinculada al desplom de l'edificació residencial i a l'exposició excessiva del crèdit al sector immobiliari i al finançament de l'habitatge.

Les compravendes d'habitatges nous, segons l'INE, disminuïren un 24,3% i passaren de 5.051 a 3.917; i els usats, un 8,4%, passaren de 4.690 a 4.295, enfront de la pujada del 12,8% i el 26.4% , respectivament registrada l'any anterior. Aquesta recaiguda, que ja s'anticipava a la memòria del CES de l'any passat, està motivada per diversos factors: primer, per l'esgotament de l'efecte anunci de les mesures fiscal adoptades el 2010 que perseguïen l'adquisició avançada per fomentar l'absorció de l'estoc (pujada de l'IVA a partir de l'1 de juliol i eliminació de les desgravacions per adquisició o rehabilitació d'habitatges a l'IRPF amb efectes d'1 de gener de 2011), efecte que resultà efímer i d'impacte menor al que s'esperava perquè aviat quedà sobrepassat pel deteriorament de la situació econòmica i les restriccions de finançament; en segon lloc pel repunt dels tipus d'interès; per últim, que és en diferència el més important per la continuada atonia de la demanda d'habitatge i, en particular, per la caiguda de la demanda solvent, com a resultat d'elements diversos, entre els que destaquen el tamponament del flux de crèdit motivat, a la vegada, per les pròpies dificultats del sistema financer; i, més important encara, per agreujament de la situació i expectatives de les economies domèstiques en termes de renda disponible, ocupació i nivell de confiança, sobretot a la segona meitat de l'any.

Les entitats financeres, en particular les caixes d'estalvis, han continuat i continuen immerses en el seu propi i cada vegada més complex procés de sanejament, de reforma estructural i de redimensionament, i es veuen apressades per les successives i progressives exigències de les autoritats econòmiques per mantenir la solvència, a recapitalitzar-se, a dotar majors provisions per al crèdit promotor i residencial i a alliberar-se sense retard dels

seus sobredimensionats actius immobiliaris, que s'han anat inflant a mesura que el sector immobiliari s'anava desplomant i la taxa de morositat creixia sense descans, a cavall de la recessió i de l'augment de la desocupació.

En aquest procés, les entitats financeres apliquen unes polítiques de preus amb forts descomptes i de condicions preferents de finançament en la venda del seu propi estoc d'habitatges. A mesura que va avançant, amb certa freqüència, aquestes polítiques es manifesten fins i tot insuficients, a causa de les característiques deficientes dels habitatges que es van adjudicant i de la impossibilitat d'aconseguir accés al finançament per la incapacitat de compra dels eventuais demandants. En tot cas, aquestes polítiques pressionen els preus del mercat immobiliari a la baixa i, en un escenari de sequera creditícia, determinen un mínim marge d'actuació en què s'ha de moure la resta de l'oferta immobiliària i un estret canal de finançament per als demandants d'habitatges que no formen part de l'estoc en mans del sistema financer.

Per tot això, per a l'inici d'una recuperació eventual del mercat immobiliari, seria condició prèvia una normalització gradual del funcionament del sistema financer i, en concret, del volum de crèdit i de les condicions de finançament a l'adquisició de l'habitatge, juntament amb una recuperació significativa de la renda disponible, de l'ocupació i de la confiança de les llars i una apreciable reducció del seu nivell d'endeutament. En les circumstàncies actuals no s'entreveu un horitzó proper en que què ambdós grups de condicions puguin donar-se.

El nombre i el valor de les hipoteques constituïdes sobre habitatges es desplomaren el 2011, sobretot en l'últim trimestre, en el qual varen caure fins a mínims històrics, després de les baixades moderades de l'any anterior. El nombre d'hipoteques baixà un 28,2%, i l'import un 31,5%.

Encara que la població de les Balears va créixer lleument (0,6%) durant el 2010, la pressió del factor demogràfic sobre la demanda d'habitatges s'ha reduït així com ha anat avançant aquesta etapa recessiva, com a conseqüència de la menor creació de llars a causa de l'augment de la desocupació i també a causa del retorn de la població immigrant als seus llocs d'origen.

El 2011, segons les dades del Ministeri de Foment (base 2005), la baixada dels preus de l'habitatge lliure s'accelerà, en línia amb l'evolució que seguiren en l'àmbit estatal, i es registrarà una variació interanual del -6,9%, després de l'alentiment de l'any anterior (-1,5%). Les dades de l'INE (base 2007) apunten també en el mateix sentit de l'acceleració de la caiguda dels preus, en particular els de l'habitatge usat. Els preus de l'habitatge nou varen caure un 8,7% i els de l'habitatge usat fins a un 10,6%, amb una baixada mitjana del 9,8%. Aquesta reducció fou semblant a l'estatal respecte de l'habitatge nou i menor en el cas de l'usat.

En tot cas, aquesta evolució fa referència a preus mitjans i, tanmateix, el mercat immobiliari presenta una oferta residencial de qualitat molt diversa. Els productes de menor qualitat registraren caigudes de preus molt superiors a les que reflectiren els preus mitjans citats. L'absorció de l'estoc dels habitatges més mal ubicats i amb menys equipaments i dotacions va requerir ajustos addicionals de preus, que en alguns casos no aconseguiran evitar l'existència de bosses d'estocs de molt lenta eliminació. En canvi, en el cas de l'habitatge nou de bona qualitat i ubicació, els preus mostren signes d'estabilització, molt més clara com més elevat en sigui el nivell.

Els tipus d'interès hipotecari, referits al conjunt de les entitats financeres, baixaren en el conjunt de l'any 2010 i registraren una mitjana del 2,77%, la més baixa de la darrera dècada. A partir de maig varen reprendre una senda de pujada suau que continuà, de forma pràcticament ininterrompuda, al llarg de

2011, i arribaren al 3,63% al desembre. El tipus mitjà anual fou del 3,38%, molt proper al de 2009. La disminució dels preus de l'habitatge, encara que parcialment absorbida per la pujada dels tipus d'interès, és un factor de millora de l'accessibilitat de les llars a l'habitatge que, per factors citats, en particular l'estrangulació del crèdit i el deteriorament de la renda disponible i de l'ocupació, freqüentment no pot traduir-se en demanda efectiva. La morositat del crèdit immobiliari continua augmentant amb intensitat al compàs de l'empitjorament de la situació econòmica (*vegeu els quadres [I-68](#), [I-69](#) i els gràfics [I-25](#), [I-26](#) i [I-27](#)*).

Els preus del lloguer havien minvat de forma continuada entre 2008 i 2010 a les Balears, i també, encara que menys, en el conjunt de l'Estat. El 2011 el preu mitjà pujà un 8,3% a les Illes Balears (encara que aquesta darrera dada, procedent del Ministeri de Foment, ofereix certes reserves perquè es basa en una mostra reduïda) i es frenà el ritme de reducció de la mitjana espanyola, que se situa en el -1,6%.

A les Illes Balears, les polítiques d'accés a l'habitatge s'han anat emmarcant, per una part, en el Pla Estatal de Vivenda i rehabilitació 2009-2012 i, per altra, en el Pla Estratègic de Vivenda 2008-2011 de les Illes Balears, denominat Pla Vuit 11 d'Habitatge, que s'ha desenvolupat seguint cinc eixos d'actuació per afavorir l'accés a l'habitatge: adquisició, rehabilitació, lloguer, joves i altres ajudes. El 2011 les mesures de consolidació fiscal i els ajusts severs de la despesa de les administracions públiques, juntament amb les dificultats d'accés a l'habitatge dels propis potencials beneficiaris en el cas de les ajudes a l'adquisició, produïren una caiguda brusca en el volum de les ajudes realitzades. A l'eix joves, el nombre d'ajudes concedides per a primera hipoteca es reduí un 100%, i passà de 384 a 0, i els pagaments per renda bàsica d'emancipació passaren de 8.875.394 a 1.632.050 euros, un 81,6% menys. El nombre d'ajudes concedides per a l'adquisició d'habitatges protegits també es reduí un

49,5% i el d'habitatges usats un 83,9%. Les ajudes a la rehabilitació d'edificis i habitatges minvaren menys, i passaren de 4.311 a 2.814 (-34,7%).