

7

CONSTRUCCIÓ

RESUM

L'any 2010 ha continuat essent un any complicat per al sector de la construcció. Gran part dels indicadors i les ràtios d'activitat han seguit disminuint, però, a diferència de l'any anterior, ho han fet a un ritme més moderat. La majoria ha registrat taxes negatives, que s'han situat entre el 10% i el 30%. El descens d'activitat ha continuat ajustant la situació del mercat laboral: s'ha elevat un 1% el nombre d'aturats i ha disminuït un 11% el dels ocupats.

L'Indicador Global d'Activitat, encara lluny d'assolir taxes positives, ha frenat la caiguda, ja que ha decrescut a una taxa del 20,8%, amb un nivell similar al del 2008. La primera estimació per a l'any 2010 del Producte Interior Brut (PIB) del sector a preus corrents ha calculat un retrocés del 7,2% a les Illes Balears, més intens que en el panorama nacional (-6,3%).

La producció, l'aprovisionament i el consum de ciment ha continuat reduint-se. Després d'un ajust sever el 2009, amb disminucions que van superar el 50%, la producció interior de ciment ha davallat un 22,0%, i se n'ha estimat una fabricació de 200,3 milers de tones. El mateix ha passat respecte de l'aprovisionament exterior de ciment. Els costos propis de la construcció s'han reduït, prop d'un 2%, amb la qual cosa ha reflectit la pèrdua de demanda del sector i el reajustament d'activitat.

L'obra pública, tant en edificació com en obra civil, ha continuat baixant, i ha quedat reduïda, pràcticament, a la meitat. S'ha arribat als 494 milions d'euros. A diferència del que havia passat l'any anterior, el 2010 la inversió pública, derivada sobretot d'obra civil, ja no ha estat el pilar de la construcció i no ha pogut compensar part de les disminucions registrades a l'àmbit privat.

L'activitat en curs s'ha frenat notablement: s'han començat 2.903 habitatges, una xifra similar a la del 2009, però se n'han acabat només la meitat (5.562 habitatges). Les perspectives futures no indiquen un canvi a curt termini. Els visats d'obres i d'habitatges han continuat disminuint a dos dígits, i la mida mitjana de les obres, que estan en retrocés des de l'any 2008, han manifestat que la construcció d'edificació plurifamiliar de nova obra ha quedat reduïda a la mínima expressió i que la mida mitjana de l'edificació residencial ha estat també mínima.

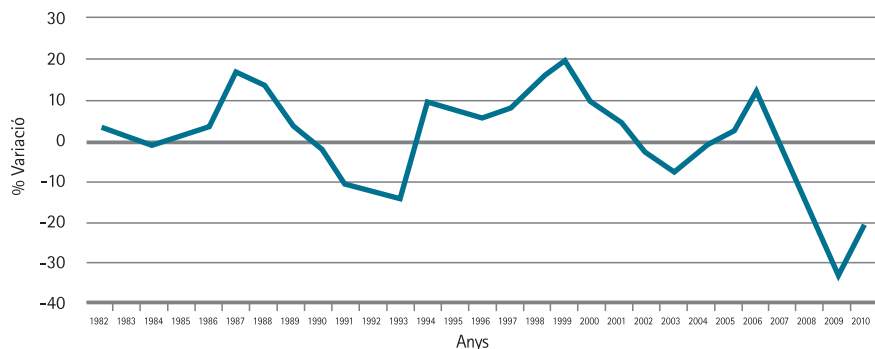
7.1

INTRODUCCIÓ

El 2010 ha continuat essent un any complicat per al sector. Gran part dels indicadors i les ràtios d'activitat han seguit disminuint, però, a diferència de l'any anterior, ho han fet de forma més moderada. La majoria ha registrat taxes negatives situades entre el 10% i el 30%, la meitat de les registrades durant el 2009. El descens d'activitat ha continuat ajustant la situació del mercat laboral: s'ha elevat el nombre d'aturats i ha disminuït el dels ocupats.

El 2010, l'Indicador Global d'Activitat ha decrescut a una taxa del 20,8%, amb un nivell similar al de 2008. Es tracta d'un índex que mesura l'evolució del sector mitjançant el comportament de les vendes de ciment i de la mà d'obra ocupada. El 2010 l'índex s'ha situat en 12,3 punts per sobre de l'anterior. Així, encara molt lluny d'aconseguir taxes positives, ha frenat la caiguda. També és important indicar que, atesa la naturalesa de les dues variables que l'integren, aquest indicador tendeix a donar més importància a l'evolució de l'activitat futura del sector que a la activitat realitzada i que només mesura variables físiques, i no monetàries, a diferència del PIB i del valor afegit brut. (Vegeu el gràfic I-12).

Gràfic I-12  
Indicador global d'activitat (1982-2010)



Font: elaboració pròpia

La Comptabilitat Regional d'Espanya, que va publicar l'abril de 2011 la primera estimació per a l'any 2010 del Producte Interior Brut (PIB) del sector a preus corrents, va calcular una reculada del 7,2% a les Illes Balears, més intens que a escala nacional (-6,3%). En valors absoluts, el sector ha produït 2.196,9 milions d'euros, la qual cosa ha suposat una aportació del 8,2% a l'estructura sectorial del PIB total de la Comunitat. L'evolució del sector per al conjunt del país va ser un poc millor. El pes ha estat del 9,2%, i ha perdut 0,8 punts percentuals respecte a l'any anterior, i el PIB ha superat els 97.791 milions d'euros, enfront dels 105.522 milions d'euros del 2009.

Tot i que l'INE no publiqui dades desagregades per illes, les institucions locals i autonòmiques confirmen que el millor comportament s'ha donat a les Pitiüses, així ho reflecteixen les variables; mentre que a Mallorca i Menorca continuen mostrant una activitat en descens.

Una altra manera d'aproximar-se al comportament del sector és per mitjà de l'anà-

lisi de l'evolució que han experimentat els indicadors d'activitat dels factors que intervenen d'una manera més destacada en la producció. A continuació es comenten de forma individualitzada els diferents indicadors d'activitat.

## 7.2.

### 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.

#### 7.2.1. 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, han reflectit amb precisió raonable la variació del nivell de l'activitat de la construcció. Es presenten 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.

### 7.2.1.1. Ciment

El ciment és una de les variables explicatives més importants de l'activitat de construcció, ja que és un material que s'hi usa en la primera fase i reflecteix els moviments del sector. El 2010, any en què el sector ha continuat disminuint l'activitat, la producció, l'aprovisionament i el consum de ciment han continuat reduint-se. Després d'un ajust sever el 2009, amb disminucions que van superar el 50%, la producció interior de ciment ha davallat un 22,0%, i s'estima una fabricació de 200,3 milers de tones, enfront de les 256,7 mil de l'any anterior. [\(Vegeu el quadre AI-43\).](#)

El mateix ha passat respecte a l'aprovisionament exterior de ciment. La quantitat de ciment procedent de l'exterior per via marítima -una vegada descomptades les sortides, xifres que facilita l'Autoritat Portuària de Balears- s'ha reduït un 9,9%, enfront del -3,1% del 2009, i ha aconseguit els 280,6 milers de tones. Cal destacar que el gran descens es va registrar durant el 2008, quan l'aprovisionament es va reduir un 34,5%. Aquesta variable avança els moviments de l'activitat del sector a curt termini, ja que és un material que s'incorpora a la primera fase del procés de construcció. A finals de 2008 el sector es va desplomar: la crisi financera i el descens de demanda van fer ajornar les decisions d'iniciar projectes nous i l'entrada de ciment es va reduir significativament. Tant va ser així, que el port de Palma va registrar el 2009, i

per primera vegada a la història de la sèrie, un aprovisionament net negatiu de 43,5 milers de tones. És a dir, van sortir més tones de ciment de les que van entrar, ja que la producció interior va sobrar per satisfer la demanda interna. Els últims quatre anys, l'aprovisionament anual de ciment ha anat registrant taxes interanuals negatives, amb un mínim el 2008, ja que el 2009 i el 2010 s'ha anat moderant.

Els ports de Mallorca i de Menorca han registrat una activitat menor que el 2009, mentre que només les Pitiüses han avançat. Concretament, a Palma el moviment net de ciment ha estat un 4,5% menor, amb un aprovisionament total de 68,3 milers de tones l'any. A Maó, el proveïment net s'ha reduït un 5,6% respecte a l'any anterior, per arribar als 55,7 milers de tones; a les Pitiüses ha crescut un 5,8%, amb 96,1 milers de tones.

El consum aparent de ciment, indicador elaborat a partir d'agregar el saldo net d'aprovisionament exterior dels diferents ports i la producció interior, s'ha reduït reduir un 15,3%, enfront del -33% de l'any anterior. Respecte al ciment, se n'han venut 268,0 milers de tones, enfront de les 343,6 milers de tones del 2009. Aquesta variació ha suposat una disminució del 22%.

### 7.2.1.2. La resta dels materials de construcció

Després de quatre anys consecutius registrant descensos en les entrades de materials de construcció, el 2010 s'ha obtingut la primera taxa positiva, tot i que el volum encara ha estat moderat. Les entrades de materials han crescut un 14% i han arribat

als 247,2 milers de tones. [\(Vegeu el quadre AI-44\).](#)

Fent una anàlisi retrospectiva, durant el període 1996-2000, les entrades augmentaven cada any, i reflectien una línia ascendent en l'activitat de la construcció. No obstant això, el 2001 es va produir un canvi, ja que va tenir lloc la primera taxa de variació negativa (-16,5%). Aquest comportament s'ha repetit els últims quatre anys, amb decreixements propers a l'1,5%. Tot i així, el 2005, i per primera vegada després de quatre anys consecutius de reduccions, les entrades dels diferents materials de construcció, excloent-ne el ciment, varen créixer un 19,1%. Aquest augment va durar poc, ja que el 2006 (-1,6%) i el 2007 (-17,8%) les taxes de variació varen tornar a ser negatives. El 2008, les entrades de materials de construcció, excloent-ne el ciment, pels ports van arribar a un total de 309,7 milers de tones, la qual cosa va suposar un 32,9% menys que el 2007. L'any 2009 la disminució també va ser significativa (30,0%). Amb tot, el 2010, i a diferència del comportament de l'aprovisionament de ciment, que s'ha reduït, les entrades de diversos materials han augmentat dos dígits (14,0%).

Per illes, el gruix de les entrades s'ha focalitzat a Mallorca. Pels ports de Palma i d'Alcúdia, hi han entrat 149,9 milers de tones, el 60,6% del total de les entrades de les Illes Balears. Han registrat una taxa de variació positiva de l'1,2% respecte al 2009. Els ports menorquins han rebut 27,7 milers de tones, l'11,2% del total de les entrades, amb un creixement del 12,2% respecte a l'any anterior. Els ports de les Pitiüses han absorbit 69,5 milers de

tones, la qual cosa ha suposat un 28,2% del total i un augment del 58,2%.

### 7.2.2. OCUPACIÓ

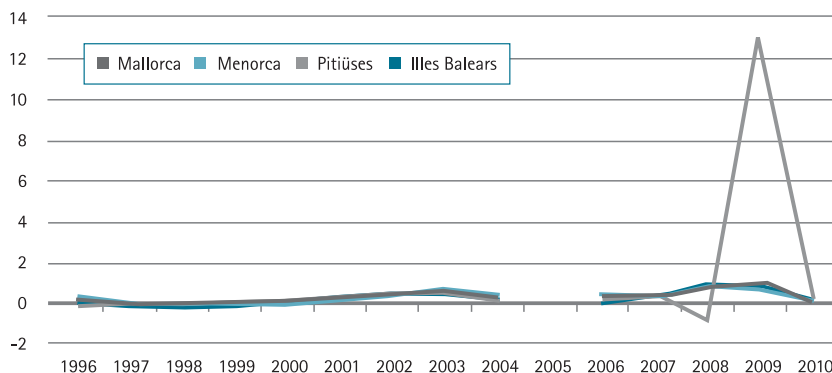
L'activitat dèbil de la construcció s'ha continuat reflectint en el mercat laboral, on s'han observat retrocessos importants. La població ocupada ha seguit ajustant-se i l'aturada ha continuat augmentant; però les dues a unes taxes més moderades que el 2009.

Els afiliats a la Seguretat Social s'han reduït un 11,5% i els registrats han estat, de mitjana, 46.857 treballadors (enfront els 52.969 treballadors del 2009). Per règims, set de cada deu han estat contractes de treball dependent, i han sumat en total 32.106 afiliacions al règim general, un 12,5% menys que el 2009. La resta han estat autònoms: 14.751 persones, la qual cosa ha suposat una reducció del 9,3% respecte al 2009.

Amb dades de l'Enquesta de Població Activa, segons la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques CNAE-09, la població ocupada en el sector ha continuat decreixent. Ho ha fet a una taxa mitjana del 19,6%, similar a la de 2009 i ha arribat als 52.400 treballadors, enfront els 65.200 de 2009. A l'àmbit nacional, l'evolució de la població ocupada també ha empitjorat, tot i que s'ha moderat la taxa de reducció: ha passat d'un -23% el 2009 a un -12,3% el 2010, amb 1.655,8 milers d'ocupats.

Per altra banda, les xifres d'atur per al conjunt de la Comunitat han continuat empitjorant respecte al 2009, però de forma

Gràfic I-13  
Evolució de la taxa d'atur (1996–2010)



Font: INEM i SOIB

més moderada. Amb dades de l'INEM, el nombre mitjà d'aturats registrats el 2010 s'ha situat en 17.726 persones, enfront les 17.500 de 2009. Aquest últim any, la població aturada s'ha incrementat, de mitjana, un 1,3%, enfront el 70,3% del 2009. [\(Vegeu el quadre AI-45 i el gràfic I-13\).](#)

### 7.2.3. COSTOS DELS FACTORS

Per segon any, des de l'any 2000 en què va començar la sèrie, els costos propis de la construcció s'han reduït i han reflectit la pèrdua de demanda del sector i el reajustament d'activitat. Segons dades de l'Associació de Constructors de Balears, i després d'una anàlisi d'elaboració pròpia, el 2010 els costos directes del sector, que exclouen el cost del sòl, han decrescut prop d'un 2%. L'evolució dels preus dels costos dels factors, que és un termòmetre fidel de l'activitat constructora, ha reflectit la pèrdua de demanda del sector. No obstant això, el mecanisme de

translació de les correccions cícliques del sector als costos no és immediata, ja que un dels seus components més importants, la mà d'obra, es regula amb paràmetres rígids. Durant el període 2000-2003 l'activitat del sector es va anar afeblint i els costos directes van traslladar aquesta pèrdua de ritme a una taxa de creixement positiva cada vegada més reduïda. Es va passar d'un 4,8% el 2000 a un moderat 0,1% el 2003. No obstant això, a partir de 2004 la bonança econòmica del sector va fer tornar créixer els costos, que van passar d'un 4,5% anual el 2004 a un 6,1% el 2007. El 2008, any en què va començar la crisi del sector i els indicadors d'activitat ja disminuïen de forma significativa, els costos dels factors van continuar creixent, encara que més moderadament (3,7%). El 2009 i 2010 els costos han disminuït només un 1,1% i un 1,9%, respectivament, en resposta, precisament, a aquesta rigidesa dels costos laborals, que ha traslladat amb retard l'ajust als costos totals.

Per setè any consecutiu, el dia del lliurament de l'informe, manca informació sobre les partides de coure, alumini i energia. I per tercer any tampoc no es disposa de dades sobre els costos dels lligants. En aquest sentit, l'anàlisi és provisional i no contempla totes les partides en la seva magnitud. La partida més important, el cost de la mà d'obra, ha seguit incrementant-se, malgrat que s'ha continuat destruint ocupació en el sector. Ho ha fet un 1,5%, de forma més moderada que el 2009. No obstant això, el cost total agregat ha disminuït com a conseqüència, sobretot, de la baixada del preu del ciment, que es va reduir un 6,4%, enfront del creixement del 5,6% de l'any anterior. El comportament dels preus de la resta de materials ha estat diferent. El preu de la fusta també s'ha reduït, en passar d'un 1,7% el 2009 a un -1,7% el 2010. Més moderat ha estat el comportament de la ceràmica, que ha crescut un discret 0,8%. I positiva ha estat l'evolució del preu de l'acer, amb un increment d'un 3,5%, enfront de la reducció del 26,7% del 2009.

## 7.3.

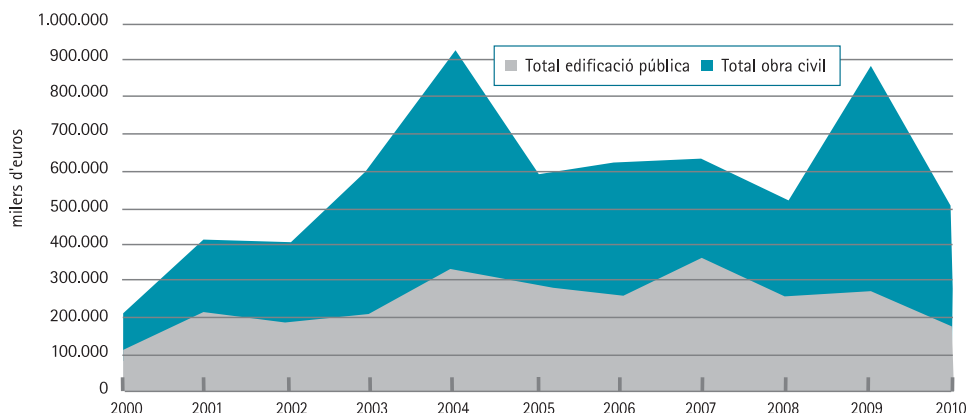
### LA PRODUCCIÓ

En aquest apartat s'analiza el comportament dels dos components bàsics de l'activitat del sector: la inversió pública i l'edificació privada.

#### 7.3.1. INVERSIÓ PÚBLICA

El 2010 l'obra pública, tant en edificació com en obra civil, ha continuat baixant, i ha quedat reduïda, pràcticament, a la meitat. S'ha arribat als 494 milions d'euros. Per tipologies, la construcció en edificació i en obra civil s'ha reduït un 35% i un 50%, respectivament. L'edificació ha arribat als 183,39 milions d'euros, mentre que l'obra civil ha aconseguit 310,62 milions d'euros. [\(Vegeu el quadre AI-46 i el gràfic I-14.\)](#)

Gràfic I-14  
Licitació oficial (2000-2010)



Font: Seopan

A diferència del que havia passat durant l'any anterior, el 2010 la inversió pública, derivada sobretot d'obra civil, ja no ha estat el pilar de la construcció i no ha pogut compensar part de les disminucions registrades a l'àmbit privat. Al llarg de l'any, només l'impuls de les obres públiques ha contribuït a evitar una aturada major en la construcció.

Segons dades de SEOPAN, a partir de l'any 2000, però sobretot del 2003, la licitació pública s'havia caracteritzat per un creixement molt ràpid, amb taxes mitjanes superiors al 20% i, a més, havia anat guanyant pes dins del sector de la construcció. No obstant això, a partir de 2005, uns mesos abans de les eleccions autonòmiques i el canvi de govern, va canviar la tendència i l'obra pública es va frenar per licitar només la meitat del que es licitava en anys anteriors. Es va passar de licitar 931,65 milions d'euros el 2004 a 599,42 milions d'euros el 2005, un 35,7% menys.

La situació es va anar moderant els tres anys següents. El 2006, la licitació encara creixia, però a un ritme més suau (4,4%) i va registrar 625,55 milions d'euros. El 2007 només va augmentar un 1,1% i va arribar als 632,27 milions d'euros. I el 2008, les polítiques d'inversió pública varen continuar essent restrictives i es va reduir la licitació un 17,8%, es varen comptabilitzar 519,78 milions d'euros.

El 2009, amb una situació econòmica debilitada, sobretot en el sector privat de la construcció, el Govern central va utilitzar la licitació pública com a mesura d'impuls per pal·liar la crisi. Va posar en marxa el Pla E. Amb aquest pla es va recuperar l'impuls d'anys anteriors per arribar als

893,58 milions d'euros, un dels nivells més alts des de l'any 2000 i similar al registrat el 2004. Aquesta injecció pública va suposar un 71,9% més que l'any 2008. Les diferències a escala nacional són notables. A Espanya, la licitació pública va créixer un 2,3%.

El Pla E en el sector turístic va tenir molt bona acollida a les Illes Balears. Va ser la comunitat autònoma que més sol·licituds va presentar al Ministeri. No obstant això, finalment, va ser una solució d'escàs desenvolupament efectiu per les limitacions administratives i el marc normatiu, sobretot urbanístic, que posteriorment pal·liaria el "Decret Nadal".

Respecte a l'origen d'aquestes inversions públiques, el 2010 no hi ha hagut canvis: el gran finançador ha continuat essent l'Administració local. Durant el període 2005-2008 el Govern central finançava la majoria de les licitacions, mentre que a partir d'aleshores l'Administració local ha anat guanyant pes. El 2010, el percentatge d'obres finançades per l'Administració local s'ha aproximat al 56% del total, i ha estat l'Administració central la que ha finançat el 17% de les obres, el 27% ho ha estat per l'Administració autònoma.

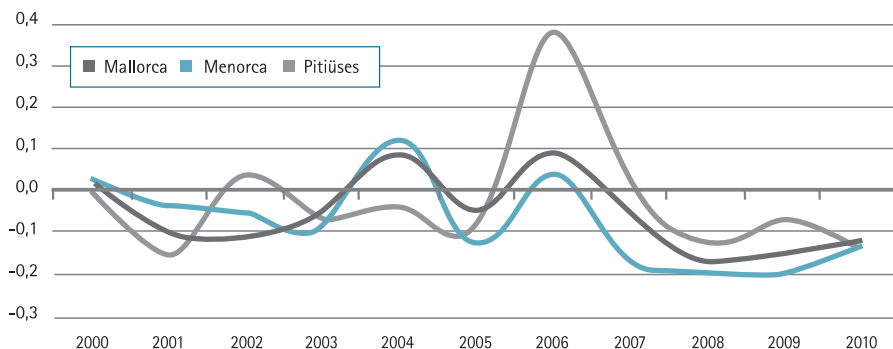
### 7.3.2. INVERSIÓ PRIVADA

L'any 2010 s'han continuat patint els efectes d'un sector en crisi. L'activitat ha descendit a un nou mínim, encara que moderant el ritme de reducció. El 2009 les obres i habitatges visats, que representen un consistent indicador avançat de l'activitat futura del sector, varen

experimentar el retrocés més important dels últims 40 anys, que es va sumar al descens de l'any anterior. El 2010 s'ha arribat a un mínim nou, encara que ha moderat la taxa de variació negativa. Tampoc no s'ha recuperat la ràtio d'habitatge per obra visada, que el 2010 ha continuat amb una tendència a zero, un

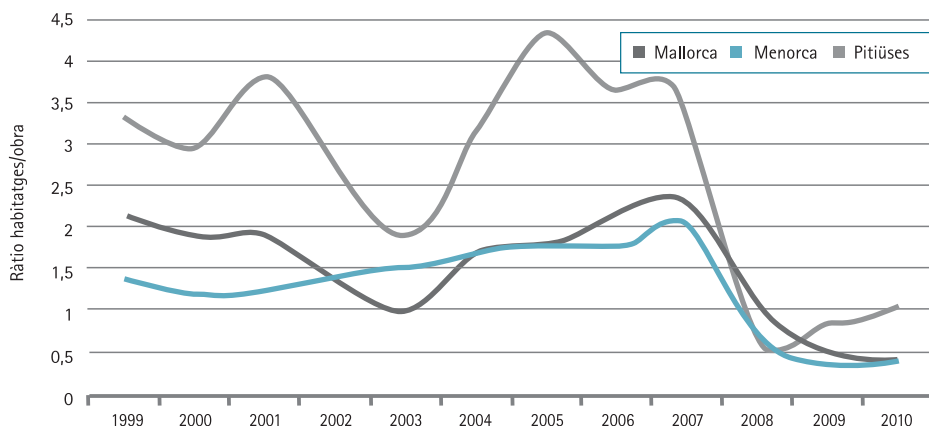
valor no aconseguit des del 1968, any de l'inici de la sèrie. Pel que fa a l'activitat en curs, s'han començat 2.903 habitatges (218 més que el 2009), però se n'han acabat aproximadament la meitat (5.562 habitatges, 3.848 menys que el 2009). (Vegeu els quadres AI-47 i AI-48 i els gràfics I-15 i I-16).

Gràfic I-15  
**Taxa de variació interanual de projectes visats (2000-2010)**



Font: COAIB

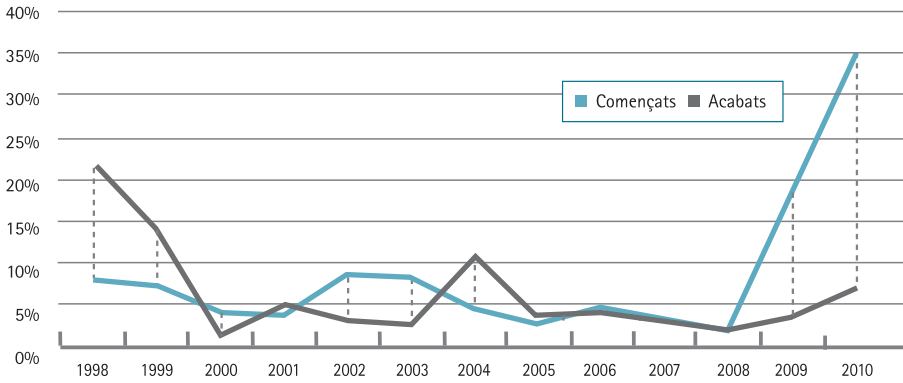
Gràfic I-16  
**Ràtio: habitatges/obra (1999-2010)**



Font: COAIB

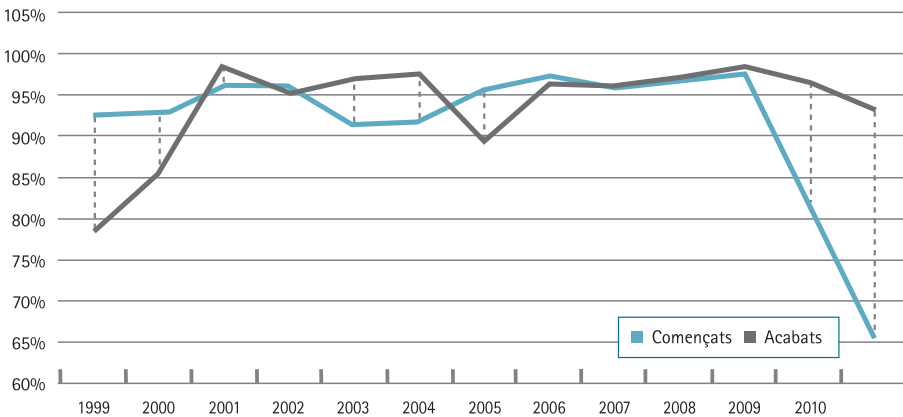


Gràfic I-17  
**Habitatges protegits (1998-2010)**



Font: COAIB

Gràfic I-18  
**Habitatges lliures (1999-2010)**



Font: COAIB

Les restriccions econòmiques i creditícies, que han afectat tant empresaris del sector com compradors, i el deteriorament progressiu de l'economia i l'ocupació ha limitat amb força el cicle d'habitatges iniciats. La correcció cíclica que estava afectant el sector durant l'any 2008, unit a les conseqüències de la crisi financera,

va generar un descens superior al 53% en el nombre d'habitatges iniciats, i del 58% el 2009. La situació el 2010 ha millorat moderadament en créixer un 8,1%, amb 2.903 habitatges. D'aquests, la seva gran majoria han continuat essent lliures (65,2%), encara que aquest percentatge s'ha continuat reduint respecte a anys

anterior: el 2008 va ser del 97,6%. El restant 34,8% han estat habitatges iniciats protegits. En taxes de variació, el comportament ha estat diferent entre la tipologia d'habitatge. En el cas de les lliures, han disminuït un 13,4% respecte al 2009, mentre que les protegides s'han incrementat un 102,6%. ([Vegeu el quadre AI-49 i els gràfics I-17 i I-18](#)).

Al llarg del 2010 s'han acabat 5.562 habitatges. Si durant el 2009 la inèrcia constructora dels anys anteriors va explicar que es va acabar un elevat nombre d'habitatges (9.410) i que l'activitat en curs continuà dinàmica, el 2010 l'activitat s'ha ajustat en exhaurir-se els efectes dels habitatges iniciats en anys anteriors. S'ha acabat un 40,9% menys que el 2009, quan van disminuir un 22%. El comportament per tipologia ha estat similar a les iniciades: hi ha hagut un impuls fort dels habitatges de protecció oficial. S'han acabat 5.171 habitatges lliures, el que ha suposat un 43,0% menys que el 2009, i 391 habitatges HPO, amb un increment d'un 15,3% respecte a l'any anterior (41,8%).

És important destacar l'acceleració de la construcció dels habitatges de protecció oficial impulsades per les polítiques expansives a l'activitat residencial de protecció oficial. Entre 2008 i 2010, l'activitat residencial pública ha esdevingut un reforç anticíclic important per al sector que ha ajudat a esmorteir, encara que amb poca consistència, el descens de la construcció residencial privada. El 2010 s'ha iniciat el doble d'habitatges protegits que en anys anteriors, en passar d'un pes en el total d'habitatges iniciats del 2,4% el 2008 a un 34,8% el 2010. Allò habitual és trobar un

pes d'entre el 3% i el 5%. El mapa per a les acabades és diferent: s'ha passat d'un moderat 3,6% el 2009, a un 7,0% el 2010.

A més a més, un altre indicador que ha reflectit la pèrdua de dinamisme del sector s'observa mitjançant la ràtio entre els habitatges iniciats sobre els acabats. Aquesta ràtio, que sintetitza l'impuls d'activitat del sector de la construcció residencial, no es realimenta com en anys anteriors. Com s'explica detalladament en el capítol d'Habitatge, a mesura que s'aguditzen les restriccions creditícies a promotors i compradors i la demanda cau, és habitual observar que les obres iniciades s'alenteixen, o es fracciona la construcció, o, directament, s'ajorna l'inici de les obres. En aquest cas, l'impuls de la producció es redueix i la ràtio és inferior a un. No obstant això, durant els anys d'activitat expansiva, la ràtio és superior a un. És a dir, el nombre d'habitatges iniciats supera els acabats. El 2010, la ràtio habitatge iniciada per habitatge acabat ha estat de 0,52, el doble de la registrada el 2009, encara que se segueix considerant baixa. Es va registrar una ràtio similar a la del 2008.

Pel que fa als indicadors avançats d'activitat relatius a projectes visats, variables que facilita el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, i fent una anàlisi retrospectiva del comportament de les obres i dels habitatges visats, la conducta recent més similar es trobaria en la dècada dels noranta, fet explicat detalladament en el capítol d'habitatge. El 2010, les obres i els habitatges visats han continuat ajustant-se a la baixa: -12,6% i un -17,1%, respectivament. El ritme es disminueix respecte al 2009, que va registrar descensos del 14% i del 53%, respectivament.

Per tercer any consecutiu, les obres visades durant el 2010 han decrescut a un ritme de dos dígits. A les Illes Balears, s'han visat 4.167 obres, enfront de les 4.769 obres de l'any anterior. A Mallorca, la reducció ha estat del 12,3%, amb 3224 obres visades. A Menorca, s'han visat 448 obres, la qual cosa ha suposat un 13,5% menys que el 2009, en què va decreixer un 19,4%. I, finalment, a les Pitiüses, s'han visat 495 obres, un 13,9% menys que el 2009, en què va decreixer un 6,8%. [\(Vegeu quadre AI-47\).](#)

Per nombre d'habitatges, s'ha moderat el descens amb una taxa del 17,1%, enfront del 53,6% de l'any anterior. En cap altra etapa recessiva anterior des de 1968 no es va produir una correcció tan violenta i de tanta intensitat com la de 2009. No es registrava una xifra d'habitatges visats tan baixa des de feia 40 anys. El 2010 els habitatges han continuat baixant per quantificar un total de 2.036 visats. Per illes, les que han tengut el millor comportament, per segon any consecutiu, han estat les Pitiüses, que han crescut un 9,3% més, després de la caiguda del 81,6% de l'any 2008. A Mallorca, s'han visat 1.355 habitatges, un 24,9% menys que l'any 2009, mentre que a Menorca s'han visat 163 habitatges, un 7,4% menys.

Pel que fa a la grandària mitjana de les promocions, mesurada en termes d'habitatges, tant d'obra nova com de reforma, ha continuat el retrocés iniciat el 2008. Per tercer any consecutiu, la ràtio habitatge per obra a estat inferior a un: s'ha situat en 0,49, inferior al 0,51 del 2009. Aquesta ràtio contrasta amb la situació del 2007, en què la ràtio calculada va ser de 2,37 habitatges per obra i es creixia a una taxa del

5,8%. Enguany, aquesta ràtio ha disminuït un 5,1%, que sumat a la disminució de l'any anterior, han situat l'any 2010 com el pitjor en nombre d'habitatges col·lectius per obra. Per illes, a Mallorca la ràtio ha estat de 0,42 habitatges per obra, la qual cosa ha suposat una disminució del 14,4% respecte al 2009, en què va decreixer un 51,9%. Aquest decreixement ha reflectit la disminució important de l'habitatge col·lectiu visat. A Menorca, la ràtio ha estat de 0,36, la qual cosa ha suposat un 7,1% més que el 2009, en què va decreixer un 50,0%. Només a les Pitiüses, que han estat les illes amb millor comportament, la ràtio ha millorat, per situar-se en 1,05 i créixer un 26,9% respecte al 2009, en què també va tenir un bon comportament (12,3%). [\(Vegeu el quadre AI-48\).](#)

Aquestes dues variables (els visats d'obres i d'habitatges i la grandària mitjana de les obres) han manifestat que la construcció d'edificació plurifamiliar de nova obra ha quedat reduïda a la mínima expressió i que la mida mitjana de l'edificació residencial també ha estat mínim.

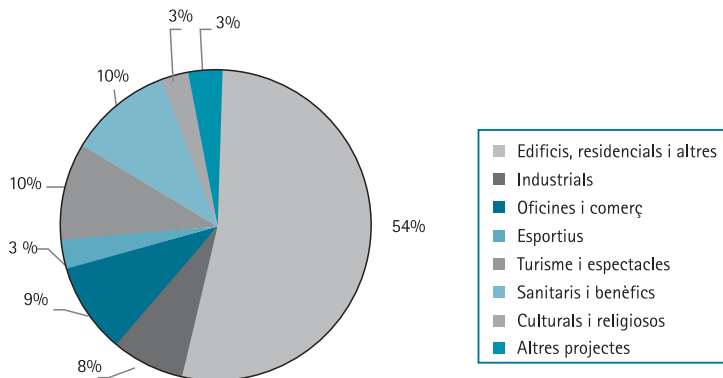
Sol ser habitual que en èpoques recessives es produeixi un efecte substitució d'obres noves per reformes o ampliacions o bé que el comportament de les reformes sigui menys negatiu que per a les obres noves. L'any 2010 no ha estat una excepció. Les reformes visades s'han reduït un 8,6%, enfront del -12,6% registrat a les obres noves totals. Per al conjunt de l'any, s'han visat 1.870 obres de reforma, enfront de les 2046 de l'any anterior. Això ha suposat que el 44,9% de les actuacions d'obra visada ha correspost a reformes. Aquest percentatge és similar a l'assolit el 2004 (43,5%).

Des de l'any 2002 i fins al 2008, els visats per ampliació i reforma van anar perdent pes, a conseqüència del major increment en les obres visades de nova construcció. A partir del 2008, any en què s'inicia la crisi derivada de les hipoteques *subprime*, les reformes comencen de nou a demandar-se i la ràtio augmenta. (Vegeu el quadre AI-50).

Per illes, les més perjudicades per l'obra nova visada han estat les més beneficiades per les reformes. A Mallorca, les obres d'ampliació i reforma han disminuït un 7,9%, amb una ràtio del 44,6%. A Menorca, s'han reduït un moderat 0,4%, amb una ràtio del 54,7%. A les Pitiüses, que van ser les illes que millor s'han comportat, les reformes s'han reduït un 21,3% i la ràtio s'ha quedat en un 38,0%, similar a l'assolit els anys 2001 i 2002. Pel que fa al pes de les reformes sobre el total, totes les illes l'han augmentat: a Mallorca un 4,9%; a Menorca un 15,1%, i a les Pitiüses un 8,9%.

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 2010 s'han visat un poc més d'1,31 milions de metres quadrats, un 6,6% menys que el 2009 (1,40 milions de metres quadrats), dels quals s'han distribuït gairebé a parts iguals entre el sector residencial i el no residencial. En els últims anys la producció d'habitatge residencial s'ha anat moderant. Si l'any 2007 el pes de la superfície dels projectes visats en edificis residencials representava el 83,1% del total visat, el 2010 la superfície en edificis residencials ha perdut pes, com passa amb el nombre d'habitatges visats, i ha suposat només un 50,2% de la superfície total. S'han visat un 20,2% menys de metres quadrats d'edificis residencials. (Vegeu el quadre AI-51 i el gràfic I-19).

Gràfic I-19  
**Tipologia de projectes visats a les Illes Balears (2010)**



Font: COAIB

Tot i que la superfície residencial, per al conjunt de les Illes Balears, ha continuat perdent pes respecte als anys anteriors, ha seguit essent el primer gran segment demandat, amb un pes del 50,2%. La distribució per illes no ha seguit un patró tan semblant al d'anys anteriors: els pesos de la superfície en edificis ha estat del 49,8% a Mallorca; del 43,0% a Menorca, i del 60,1% a les Pitiüses. Els ritmes de variació també han oscil·lat: decreixements de devers el 20% a Mallorca i les Pitiüses i un descens del 10% a Menorca.

Pel que fa a la resta de tipologies, la majoria s'han comportat millor que el 2009, excepte les instal·lacions esportives i les culturals i

religioses. La superfície dels projectes turístics i d'espectacles es manté després de tres anys consecutius millorant. En segon lloc, destaca la superfície dels projectes sanitaris, que també creixen respecte al 2009. I els industrials i oficines i comerços. Els comportaments per illes tampoc no han estat iguals: a Mallorca els metres visats s'han reduït un 12,2%, enfront del -37,2% del 2009, a Menorca un -23,7%, enfront del -34,9% del 2009, mentre que a les Pitiüses se n'ha accentuat el creixement, en passar d'un 6% a un 33,1%.