

4. CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

4.1. INTRODUCCIÓN

En el año 2011 se siguieron padeciendo los efectos de un sector en crisis cuya actividad descendió a un nuevo mínimo, aunque moderando su ritmo de reducción. No se recuperó el ratio vivienda por obra visada, que en 2011 continuó bajando, un valor no alcanzado desde 1968 (año del inicio de la serie).

La actividad en curso siguió cayendo: se empezaron 2.108 viviendas, la cifra más baja desde el inicio de la serie, y se terminaron 3.652 viviendas, un 27,4% y un 34,9% menos que en 2010, respectivamente. Las compraventas de viviendas, tanto nuevas como usadas, experimentaron una nueva recaída. La obra pública se desplomó y no sólo no contribuyó a compensar la caída de la producción privada sino que acentuó la contracción de la producción agregada del sector. La escasa actividad se siguió reflejando en la cifra de ocupados, que disminuyó un 12% respecto al 2010.

En 2011 el Indicador Global de Actividad (IGA) –índice que, dada la naturaleza de las variables físicas que lo integran (ventas de cemento y mano de obra ocupada), resume la evolución de la actividad presente y anticipa la producción futura del sector- decreció a una tasa del 18,3%, 0,7 puntos porcentuales (p.p.) menos que la del año 2010 (-19,0%). (Véase el gráfico I-17).

También fue negativo el comportamiento del Producto Interior Bruto (PIB). El PIB del sector –indicador de la actividad en términos monetarios- retrocedió un 6,0% en Balears, el doble que la tasa nacional (-3,0%). Esta primera estimación, publicada en abril de 2012 por la Contabilidad Regional de España, cifró, en valores absolutos, una producción de 2.866,0 millones de euros, lo que supuso una aportación del 10,7% a la estructura sectorial del PIB total de la Comunidad. La evolución del sector para el conjunto del país fue similar: su PIB superó los 113.029 millones de euros, frente a los 114.776 millones de euros del 2010, y su aportación a la estructura sectorial se estimó en un 10,5% (0,4 p.p. menos que en 2010).

Otra manera de aproximarse a la evolución del sector es a través del análisis de los indicadores de actividad de los factores que intervienen de una manera más destacada en la producción. A continuación se comentan de forma particularizada los distintos indicadores de actividad.

4.2. FACTORES DE PRODUCCIÓN

En este apartado analizamos la evolución de los materiales de construcción, el cemento y el resto de materiales de construcción, la ocupación y los costos directos de los factores de producción.

4.2.1. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Historicamente, la evolución de los materiales de construcción, ya sean el cemento u otros materiales, como la madera, el vidrio o el acero, han reflejado con razonable precisión la variación del nivel de la actividad de la construcción. Se presentan a continuación los datos relativos al cemento (producción, consumo aparente y ventas de cemento), así como los datos relativos a las entradas y salidas de los puertos de las Illes Balears tanto de cemento como de otros materiales de construcción.

4.2.1.1. Cemento

El cemento constituye una de las variables explicativas más importantes de la actividad presente de construcción, ya que es un material que se utiliza en la primera fase de la construcción y refleja los movimientos del sector a corto plazo. Con la crisis financiera y el descenso de demanda se aplazaron las decisiones relativas al inicio de nuevos proyectos y la entrada de cemento se redujo significativamente. En 2011, año en que el sector continuó disminuyendo su actividad, la producción, aprovisionamiento y consumo de cemento siguieron reduciéndose. Después de un severo ajuste en el 2009, con disminuciones que superaron el 50%, en 2011 la producción interior de cemento bajó un 20,0%, estimándose una fabricación de 160,2 miles de toneladas, frente a las 200,3 mil del año anterior. (Véase cuadro I-55)

El aprovisionamiento exterior de cemento alcanzó un nuevo mínimo, incluso por debajo del alcanzado durante el inicio de la crisis. En 2011, la cantidad de cemento que provino del exterior por vía marítima, una vez descontadas las salidas, cifras que facilita la Autoridad Portuaria de Balears, se desplomó un 34,9%, frente al -9,9% del 2010, y alcanzó las 182,7 miles de toneladas.

Todos los puertos registraron un movimiento de cemento menor que en 2010. En Palma el movimiento disminuyó un 84,5% respecto al año anterior, generando un flujo de 10,6 miles de toneladas al año. En Mahón, el abastecimiento neto se redujo un 41,0% respecto al año anterior, alcanzando los 32,9 miles de toneladas. Y, en las Pitiusas decreció un 3,8%, registrando las 92,4 miles de toneladas.

El consumo aparente de cemento, indicador obtenido a partir de la agregación del saldo neto de aprovisionamiento exterior de los distintos puertos y la producción interior, se redujo un 28,7%, frente al -15,3% del año anterior. Las ventas de cemento sumaron 209,0 miles de toneladas, frente a los 268,0 miles de toneladas de 2010, lo que supuso una disminución del 22,0%.

4.2.1.2. El resto de los materiales de construcción

En 2011 entraron 270,2 miles de toneladas de materiales de construcción, una cantidad mínima si se compara con las que entraron hace 10 años (540 mil toneladas). Aunque esa cifra supuso un aumento del 9,3% respecto al año anterior.

Los puertos de Mallorca continuaron registrando la mayor actividad. Entraron 166,5 miles de toneladas, el 61,6% del total de las entradas de las Illes Balears. Registraron un crecimiento del 11,0% respecto al 2010. Los puertos menorquines recibieron 26,2 miles de toneladas, que representaron el 9,7% del total de las entradas, y decrecieron un 5,5% respecto al año anterior. Los puertos de las Pitiüses absorbieron 77,6 miles de toneladas, lo que supuso un 28,7% del total y un aumento del 11,6%. (Véase los cuadros I-56 y I-57)

4.2.2. OCUPACIÓN

El mercado laboral reflejó síntomas de estabilización por primera vez en los últimos años. Aunque la población ocupada todavía siguió disminuyendo en un porcentaje similar al del 2010, se redujo con moderación la población parada.

La población ocupada, medida por afiliaciones a la Seguridad Social, se redujo un 12,2% registrando una media de 40.875 trabajadores (frente a los 46.540 del 2010). Estas cifras empeoran si se toman los datos procedentes de la Encuesta de la Población Activa (EPA), publicada por el Instituto Nacional de Estadística. La ocupación decreció a una tasa media del 16,6%, similar a la del 2010, alcanzando los 43.700 trabajadores (frente a los 52.400 trabajadores del 2010). A nivel nacional, la evolución de la población ocupada también empeoró, pasando de una tasa del -12,6% en 2010 al -15,6% en 2011. Se alcanzaron los 1.392,9 miles de ocupados.

Por otra parte, el paro del sector mejoró por primera vez en los últimos cuatro años. Según la Seguridad Social, el número medio de parados se situó en las 16.802 personas, frente a las 17.726 de 2010, lo que supuso una bajada del 5,2%, frente a la subida del 1,3% del 2010. **(Véase los cuadros I-58 y I-59).**

4.2.3. COSTES DE LOS FACTORES

Según datos de la Asociación de Constructores de Balears, y tras un análisis de elaboración propia, en 2011 los costes directos del sector, que excluyen el coste del suelo, crecieron un 7,4 %.

A fecha de entrega del informe, carecemos de información sobre las partidas de cobre, aluminio, energía y ligantes. En este sentido, el análisis es provisional y no contempla todas las partidas. La más importante, el coste de la mano de obra, siguió incrementándose y lo hizo a una tasa del 1,5%, el mismo porcentaje que en 2010. También se incrementaron el resto de materiales: cemento, un 15,1%; el acero, un 6,7% y la cerámica, un 5,7%. Este comportamiento, que no se corresponde con la contracción productiva del sector observada hasta el momento, podría explicarse, con todas las reservas propias de una hipótesis, por el encarecimiento de la energía debido a la

depreciación del euro frente al dólar, que supondría un aumento de los costes de producción de tales materiales, más intensivos en el uso de ese factor.

4.3. LA OBRA PÚBLICA

En 2010 la obra pública siguió descendiendo, registrando la inversión más baja de los últimos diez años. A diferencia de lo que había ocurrido durante el año 2009, cuando el impulso de las obras públicas contribuyó a evitar un parón mayor en la construcción, en 2010 y 2011 la inversión pública, derivada sobretudo de obra civil, no ayudó a compensar las caídas de actividad de la construcción privada.

Para el conjunto del año se invirtieron sólo 162,4 millones de euros, lo que supuso un descenso del 67,1% respecto al 2010. Tanto la edificación, que canalizó 77,0 millones de euros, como la obra civil, que alcanzó los 85,3 millones de euros, disminuyeron un 58% y un 72%, respectivamente. (Véase cuadro 60 y el gráfico I-18).

No hubo cambios en el origen de la financiación: la Administración Local siguió siendo la fuente principal, a pesar de su gran recorte (-70,7%). Durante el período 2005-2008 el Gobierno Central fue el más importante agente financiador de la inversión pública, año a partir del cual las Administraciones Locales tomaron el relevo. En 2011, la mitad de las obras públicas las financió la Administración Local; la Administración Central financió el 26,1% y la Autonómica el 23,8%.

4.4. LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL Y OTRA EDIFICACIÓN PRIVADA

Según el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, las obras visadas durante 2011 decrecieron, por cuarto año consecutivo, a un ritmo de dos dígitos. En las Illes Balears se visaron 3.704 obras, frente a las 4.167 obras del año anterior. En Mallorca, la reducción fue del 11,0%, visándose 2.868 obras. En Menorca, se visaron 402 obras, lo que supuso un 10,3% menos que en 2010 (que decreció un 13,5%). Y, finalmente, en Pitiüses, se visaron 434 obras, un 12,3% menos que en 2010 (que decreció un 13,9%). (Véase los cuadros I-61 y I-62 y el gráfico I-19).

Suele ser habitual que en épocas recesivas se produzca un efecto sustitución de obras nuevas por reformas o ampliaciones o bien que el comportamiento de las reformas sea menos contractivo que el relativo a las obras nuevas. El año 2011 no fue una excepción. En 2011, las reformas visadas se redujeron un 7,8%, frente al -8,6% de las obras nuevas totales. Para el conjunto del año, se visaron 1.725 obras de reforma, frente a las 1.870 del año anterior. Esto supuso que el 46,6% de las actuaciones de obra visada correspondieron a reformas. Desde 2002 hasta 2008, los visados por reforma y ampliación fueron perdiendo peso, como consecuencia del mayor incremento en las obras visadas de nueva construcción. A partir de 2008, año en que se inició la crisis del sector, las reformas empezaron de nuevo a demandarse y el ratio aumentó.

Por islas, las más afectadas por la reducción de la obra nueva visada, fueron las más beneficiadas por el aumento de las reformas. En Mallorca las obras de reforma y ampliación disminuyeron un 9,0% y registraron un ratio del 45,6%. En Menorca, se redujeron un 4,5%, alcanzando un ratio del 58,2%. Y en Pitiüses, que fueron las que mejor se comportaron, se redujeron un moderado 2,1% y su ratio se quedó en un 42,4%, similar al alcanzado en 2005.

La distribución por tipo de edificación de la superficie visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears aporta una descripción aproximada de los segmentos de la demanda privada del sector. En 2011 se visaron más de 960 mil metros cuadrados, un 26,8% menos que en 2010 (1,31 millones de metros cuadrados), cuyos dos tercios correspondieron a superficie residencial. En 2011 continuaron siendo el principal segmento demandado, a pesar de haberse disminuido un 13,8% respecto al año anterior. En cuanto al resto de tipologías, todas bajaron respecto de 2010, excepto los proyectos turísticos y de espectáculos, que crecieron un 4,2%, situándose en segunda posición. La superficie de las oficinas y comercios, se situó en tercer lugar con el 10,4% de la superficie, aunque se redujo un 11,9%. El comportamiento por islas tampoco fue igual: en Mallorca los metros visados se redujeron un 21,5% (frente al -12,2% del 2010); en Menorca un -24,3% (frente al -23,7% del 2010); mientras

que en Pitiüses se acentuó su decrecimiento, pasando de una tasa positiva del 33,1% a una negativa del 49,9%. (Véase el cuadro I-64 y el gráfico I-20 y I-21).

El número de viviendas visadas continuó cayendo (-24,1%), incluso más que en 2010 (-17,1%). Aunque el descenso fue general, la evolución por islas fue muy dispar: mientras en Mallorca la reducción fue de un 4,9%, en Menorca la bajada fue de un 52,8% y en Ibiza-Formentera se llegó hasta el 65,3%. El número de viviendas visadas en 2011 (1.545), tras cuatro años consecutivos de descensos desde el máximo de 2007, representó apenas un 9,8% de las visadas en ese año (15.694). Es probable que las viviendas visadas sigan bajando en 2012 teniendo en cuenta la actividad en curso del 2011.

A lo largo del 2011, las restricciones económicas y crediticias, que afectaron tanto a empresarios del sector como a compradores, el progresivo deterioro de la economía y del empleo y las consecuencias de la crisis financiera limitaron con fuerza el ciclo de viviendas iniciadas. Se iniciaron 2.108 viviendas, 795 menos que en el 2010, de las que un 75% fueron libres -porcentaje habitual, excepto para el 2010, en que se alcanzó un mínimo. El número de viviendas iniciadas descendió un 27,4%, acentuándose la caída de las protegidas (VPO), un -47,7%, y retrocediendo hasta 528.

Por otro lado, debido al elevado nivel de actividad en los inicios de la crisis y a la inercia productiva propia de este sector, el número de viviendas terminadas, aunque descendió a un ritmo muy intenso, aún siguió estando muy por encima de las iniciadas. En 2011 se terminaron 3.652 viviendas, lo que supuso una reducción del 34,9% respecto a 2010, en que habían caído un 40,9%. Del conjunto, 3.364 viviendas fueron libres, lo que supuso un 34,9% menos que en 2010, y 288 de VPO, reduciéndose un 26,3%. A la vista de la evolución de las viviendas iniciadas y de las terminadas, se desprende que la obra en curso también seguirá descendiendo, tanto en el segmento de las viviendas libres como en el de las protegidas. (Véase los cuadros I-65 y I-66 y los gráficos I-22 y I-23).

Además, otro indicador que reflejó la pérdida de dinamismo del sector se observó a través del ratio entre las viviendas iniciadas sobre las acabadas. Este ratio, que sintetiza el impulso de actividad del sector de la construcción residencial, aunque siguió alejado del nivel de recuperación (1), superó al de los últimos tres años: se calculó un ratio de 0,58, superior al 0,53 del 2008.

Para el conjunto de les Illes Balears, la edificación residencial colectiva, tanto de nueva planta como de reforma, representó en 2011 el 65,8% de los proyectos de edificación residencial, pero las promociones fueron anormalmente pequeñas: el coeficiente “número de viviendas adicionales por proyecto” fue de 0,43, lo que indica el reducido tamaño medio de las promociones de nueva planta y su escaso peso relativo en número y, a la vez, la mayor relevancia de las obras de reforma que no incorporan viviendas adicionales. Esta media fue la más baja registrada en la serie histórica de más de cuarenta años. Las viviendas unifamiliares representaron el 34,2% de la edificación residencial y se mostraron más resistentes al ciclo recesivo, al igual que las de reforma. Con las disminuciones acumuladas, el 2011 se convirtió en el peor año en número de viviendas colectivas por obra. Por islas, solo en Mallorca el ratio ganó unas décimas, al situarse en 0,45 (frente al 0,42 del 2010). En Menorca, el ratio fue de 0,19, lo que supuso un 47,4% menos que en 2010, y en Pitiüses el ratio se situó en 0,41, un 60,4% menos que en 2010. (Véase cuadro I- 67 y el gráfico I-24).

4.5. LA VIVIENDA Y EL MERCADO INMOBILIARIO

En Balears la recesión de la construcción residencial se recrudeció en 2011, tras una cierta ralentización en su caída experimentada en 2010. El sector siguió desplomándose sin acabar de encontrar suelo, atrapado en un doble proceso: por una parte, en sus inicios, una severa corrección cíclica desde niveles de sobreoferta y, sobretodo, en los últimos años, el impacto de una etapa recesiva de la economía española de una magnitud y duración sin precedentes cercanos en el tiempo, en cuyo núcleo anida y ha ido engrosando, entre otras ramificaciones malignas, una grave crisis del sistema financiero, estrechamente vinculada al desplome de la edificación residencial y

a la excesiva exposición del crédito al sector inmobiliario y a la financiación de la vivienda.

Las compraventas de viviendas nuevas, según el INE, disminuyeron un 24,3%, pasando de 5.051 a 3.917; y las usadas un 8,4%, pasando de 4.690 a 4.295, frente a la subida del 12,8% y 26,4%, respectivamente, registrada en el año anterior. Esta recaída, que ya se anticipaba en la memoria del CES del año pasado, está motivada por diversos factores: primero, por el agotamiento del efecto anuncio de las medidas fiscales adoptadas en 2010 que perseguían la adquisición adelantada para fomentar la absorción del stock (subida del IVA a partir del 1 de julio y eliminación de las desgravaciones por adquisición o rehabilitación de viviendas en el IRPF con efectos de 1 de enero de 2011), efecto que resultó efímero y de impacto menor al esperado porque pronto quedó sobrepasado por el deterioro de la situación económica y las restricciones de financiación; segundo, por el repunte de los tipos de interés; por último, que es con diferencia lo más importante, por la continuada atonía de la demanda de vivienda y, en particular, por la caída de la demanda solvente, como resultado de varios elementos, entre los que destacan el taponamiento del flujo de crédito, motivado, a su vez, por las propias dificultades del sistema financiero; y, más importante aún, por el agravamiento de la situación y expectativas de las economías domésticas en términos de renta disponible, empleo y nivel de confianza, sobretodo en la segunda mitad del año.

Las entidades financieras, en particular las cajas de ahorros, han seguido y siguen inmersas en su propio y cada vez más complejo proceso de saneamiento, de reforma estructural y de redimensionamiento y se ven apremiadas por las sucesivas y progresivas exigencias de las autoridades económicas para mantener su solvencia, a recapitalizarse, a dotar mayores provisiones para el crédito promotor y residencial y a liberarse sin demora de sus sobredimensionados activos inmobiliarios, que se han ido hinchando a medida que el sector inmobiliario se iba desplomando y la tasa de morosidad crecía sin descanso, a caballo de la recesión y del aumento del desempleo. En este proceso, las entidades financieras aplican unas políticas de precios con

fuertes descuentos y de condiciones preferentes de financiación en la venta de su propio stock de viviendas. A medida que el mismo va avanzando, con cierta frecuencia tales políticas incluso se manifiestan insuficientes, dadas las deficientes características de las viviendas que se van adjudicando y la imposibilidad de conseguir acceso a la financiación por la incapacidad de compra de los eventuales demandantes. En todo caso, estas políticas presionan los precios del mercado inmobiliario a la baja y, en un escenario de sequía crediticia, determinan un mínimo margen de actuación en el que debe moverse el resto de la oferta inmobiliaria y un angosto canal de financiación para los demandantes de viviendas que no forman parte del stock en manos del sistema financiero.

Por todo ello, para el inicio de una eventual recuperación del mercado inmobiliario, sería condición previa una gradual normalización del funcionamiento del sistema financiero y, en concreto, del volumen de crédito y de las condiciones de financiación a la adquisición de vivienda, junto con una significativa recuperación de la renta disponible, del empleo y de la confianza de los hogares y una apreciable reducción de su nivel de endeudamiento. En las actuales circunstancias, no se vislumbra un horizonte cercano en el que ambos grupos de condiciones puedan darse.

El número y valor de las hipotecas constituidas sobre viviendas se desplomaron en 2011, sobretudo en el último trimestre, en el que cayeron hasta mínimos históricos, tras las bajadas moderadas del año anterior. El número de hipotecas bajó un 28,2% y su importe un 31,5%.

Aunque la población de Balears creció levemente (0,6 %) durante 2010, la presión del factor demográfico sobre la demanda de viviendas se ha reducido según ha ido avanzando esta etapa recesiva, como consecuencia de la menor creación de hogares debido al aumento del desempleo y, también, debido al retorno de población inmigrante a sus lugares de origen.

En 2011, según los datos del Ministerio de Fomento (base 2005), la bajada de los precios de la vivienda libre se aceleró, en línea con la evolución que siguieron a nivel estatal, registrando una variación interanual del -6,9%, tras la ralentización del año anterior (-1,5%). Los datos del INE (base 2007) apuntaron también en el mismo sentido de la aceleración de la caída de los precios, en particular los de la vivienda usada. Los precios de la vivienda nueva cayeron un 8,7% y los de la vivienda usada un 10,6%, con una bajada media del 9,8%. Esta reducción fue similar a la estatal respecto de la vivienda nueva y menor en el caso de la usada.

En todo caso, esta evolución se refiere a precios medios y, sin embargo, el mercado inmobiliario presenta una oferta residencial de calidad muy diversa. Los productos de menor calidad registraron caídas de precios muy superiores a las que reflejaron los precios medios citados. La absorción del stock de las viviendas peor ubicadas y con menos equipamientos y dotaciones va a requerir ajustes adicionales de precios, que en algunos casos no conseguirán evitar la existencia de bolsas de stocks de muy lenta eliminación. En cambio, en el caso de la vivienda nueva de buena calidad y ubicación, los precios muestran signos de estabilización, mucho más clara cuanto más elevado sea su nivel.

Los tipos de interés hipotecario, referidos al conjunto de las entidades financieras, bajaron en el conjunto del año 2010, registrando una media del 2,77%, la más baja de la última década. A partir de mayo retomaron una senda de suave subida que continuó, de forma prácticamente ininterrumpida, a lo largo de 2011, alcanzando el 3,63 % en diciembre. El tipo medio anual fue del 3,38%, muy cercano al de 2009. La disminución de los precios de la vivienda, aunque parcialmente absorbida por la subida de los tipos de interés, es un factor de mejora de la accesibilidad de los hogares a la vivienda que, por los factores citados, en particular, el estrangulamiento del crédito y el deterioro de la renta disponible y del empleo, frecuentemente no puede traducirse en demanda efectiva. La morosidad del crédito inmobiliario continúa aumentando con intensidad al compás del empeoramiento de la situación económica. (Véase los cuadros I-68 y I-69 y los gráficos I-25, I-26 y I-27).

Los precios de alquiler habían descendido de forma continua entre 2008 y 2010 en Balears y también, aunque menos, en el conjunto del Estado. En 2011 el precio medio subió un 8,3% en Illes Balears (aunque este último dato, procedente del Ministerio de Fomento, ofrece ciertas reservas al basarse en una muestra reducida) y se frenó el ritmo de reducción de la media española, situándose en el -1,6%.

En las Illes Balears las políticas de acceso a la vivienda se han venido enmarcando, por una parte, en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y, por otra, en el Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 de las Illes Balears, denominado “Pla Vuit 11 d’Habitatge”, que se ha desarrollado siguiendo cinco ejes de actuación para favorecer el acceso a la vivienda: adquisición, rehabilitación, alquiler, jóvenes y otras ayudas. En 2011 las medidas de consolidación fiscal y los severos ajustes del gasto de las Administraciones Públicas, junto con las dificultades de acceso a la vivienda de los propios potenciales beneficiarios en el caso de las ayudas a la adquisición, produjeron una brusca caída en el volumen de las ayudas realizadas. En el Eje Jóvenes, el número de ayudas concedidas para primera hipoteca se redujo un 100%, pasando de 384 a 0 y los pagos por Renta básica de emancipación pasaron de 8.875.394 a 1.632.050 euros, un 81,6% menos. El número de ayudas concedidas para la adquisición de viviendas protegidas también se redujo un 49,5% y el de viviendas usadas un 83,9%. Las ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas cayeron menos, pasando de 4.311 a 2.814 (-34,7%).