

El precio de la vivienda se ha incrementado un 233 por ciento en diez años en Balears

Palma y Marratxí concentran el 34,6% de la superficie construida entre el periodo 1995-2005

ROSA FERRIOL, Palma.

El precio de la vivienda ha incrementado en Balears un 233 por ciento en diez años. Entre 1995 y 2005, el coste ha pasado de 592 euros el metro cuadrado a 1.972 euros. Ésta es una de las conclusiones del estudio *El sector de la construcción en Balears (1987-2006)* elaborado por el Consell Econòmic i Social (CES).

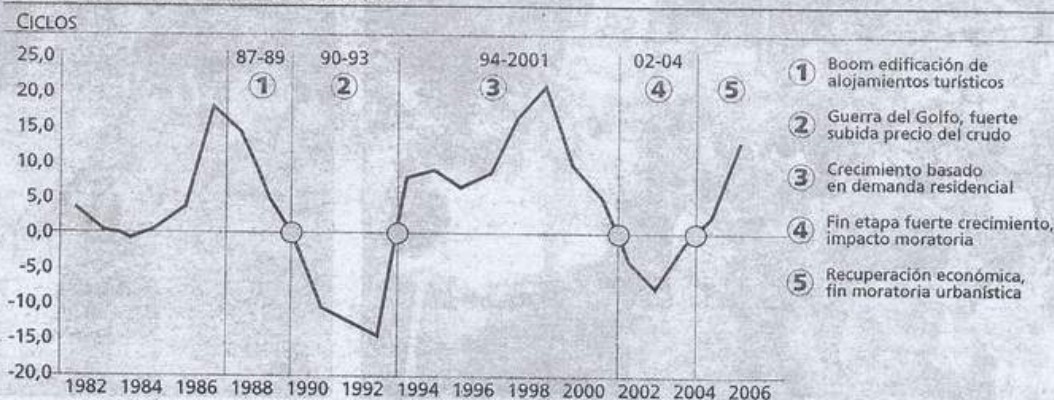
El proceso de inversión en el sector, la especulación y la demanda de viviendas intervienen en el proceso alcista de los precios. De hecho, el informe detalla que el "rápido" aumento de la población residente en Balears —que pasó de 709 mil habitantes en 1991 a más de un millón en 2006— es uno de los "principales motores" que impulsan la demanda de viviendas. A estos factores hay que añadir las segundas residencias, el aumento de familias monoparentales, de separaciones matrimoniales, de hogares unifamiliares o del envejecimiento de la población.

El estudio constata que Palma y Marratxí son las zonas donde más se ha construido ya que concentran el 34,6% de la superficie edificada entre 1995 y 2005. Les siguen bahía de Palma y Andratx con el 17,8%, bahía de Alcúdia y su litoral con el 14,4%; los municipios del Llevant y Migjorn con el 11,6%; Inca y Manacor con el 9% y el resto de pueblos con el 12,6%.

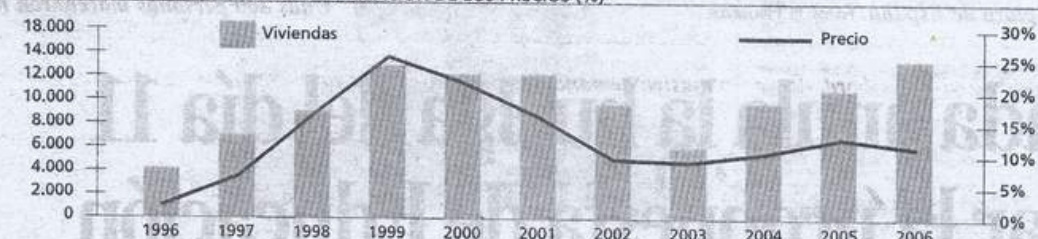
En el periodo 2000-2006, el peso de la edificación residencial fue del 63,5%, mientras que la construcción no residencial aglutinó el 36,5% (29,4% por licitación pública no residencial y el 7,1% corresponde a otras tipologías privadas). El estudio destaca la importancia que tiene en las islas la obra pública como mecanismo para regular la actividad cíclica del sector.

Entre 1995 y 2005, se inició la construcción de 106.500 viviendas libres y 7.700 protegidas, que representa solo el 6,8%.

Evolución de la construcción



NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS Y VARIACIÓN DE LOS PRECIOS (%)



FUENTE: CES

GRÁFICO: J. L. ARBONA

EL DATO

Crisis previsible agravada por turbulencias

El estudio sobre el sector de la construcción no incluye ninguna perspectiva de futuro, aunque el presidente del CES, Llorenç Huguet puntualizó que el sector se ha caracterizado por ciclos de diez años con diferentes etapas en cada periodo. En base a ello, Huguet aseguró que la desaceleración que sufre la construcción estaba anunciada, pero se ha visto agravada por las turbulencias financieras y económicas internacionales. El informe analiza las etapas de la construcción en los últimos 20 años. Así, de 1987 a 1989 el sector vivió "el boom de la edificación"; de 1990 a 1993 hubo una contracción provocada por la Guerra del Golfo; de 1994 y 2001 se registró un crecimiento sin fin basado en la demanda residencial. La etapa de 2002 a 2004 fue de agotamiento del fuerte crecimiento en un contexto de debilidad económica y turística, además del impacto de la moratoria urbanística, mientras que en 2005 y 2006 el sector pasó por un rebote expansivo gracias al vigor del mercado residencial y de la inversión pública. Huguet afirmó que las subidas y bajadas se notan más en las islas. El presidente de la Caeb, Josep Oliver, vaticinó que la subida de los tipos de interés generará una "desaceleración" en la construcción aunque dependerá de la obra pública y de cómo se comporte la inflación.

El presidente del CES, Llorenç Huguet; el vicepresidente de la entidad y presidente de Caeb, Josep Oliver; y el economista Antoni Barceló, entre otros, presentaron el informe del que se desprende que la importancia real del sector en la economía balear es de un 14,4% en términos de producción.

Oliver aseguró que las normativas urbanísticas de los últimos veinte años "no han sido positivas" porque han generado incertidumbres, que han conllevado "parones y en algunos momentos acelerones". Por ello, se reclamó una regulación "clara, estable y que evite los efectos procíclicos".

Según el estudio, el 91% de las empresas de construcción tienen menos de diez trabajadores y solo el ocho por ciento tiene más de diez.