



El CES señala que en 2007 comenzó una recesión del sector de la construcción, que se prolongará durante 18 o 20 meses

## Los precios de la vivienda en Baleares aumentaron un 233% entre 1995 y 2005 pasando de 592 euros/m2 a 1.972 euros/m2



-- 9 Junio 2008

Palma (LB).- Los precios de la **vivienda** en las islas aumentaron un 233 por ciento entre 1995 y 2005, al pasar de 592 euros el metro cuadrado a 1.972 euros, mientras que durante este periodo, el 93,2 por ciento de las **viviendas** construidas eran libres (106.500), frente al 6,8 por ciento que eran protegidas (7.700), tal como revela el estudio 'El sector de la construcción en Baleares 1987-2006', elaborado por el Consejo Económico y Social (CES), a petición de la CAEB.

En una rueda de prensa, el presidente del CES, **Llorenç Huguet**, destacó que durante los últimos 20 años, el sector de la construcción del archipiélago se ha caracterizado por diferentes ciclos de crecimiento y de recesión y recalzó la "correlación" existente entre esta industria y el turismo.

En este sentido, detalló que entre 1987 y 1989 hubo un "potente boom de edificación de los alojamientos turísticos y viviendas libres, a causa de la confluencia de factores económicos y normativos de signo expansivo, como el Decreto Cladera II (1987) y la Ley de Costas estatal (1988).

Posteriormente, apuntó que entre 1990 y 1993 se inició un ciclo de contracción provocada por la "guerra del golf" y la consecuente intensa subida del precio del petróleo y el deterioro de las economías occidentales y del turismo en un escenario de altos tipos de interés.

**Huguet** señaló que, a continuación, entre 1994 y 2001 comenzó un "crecimiento sin fin", debido a la gran demanda residencial, impulsada por un conjunto de motores económicos, financieros y demográficos, mientras que, por el contrario, entre 2002 y 2004 se produjo un agotamiento de la etapa de fuerte crecimiento anterior en un contexto de debilidad turística y económica y el impacto de la moratoria urbanística, que afectó, sobre todo, a la edificación residencial plurifamiliar libre de 26 municipios.

Por otro lado, indicó que el citado estudio revela que entre 2005 y 2006 se produjo un "rebote expansivo" motivado por la recuperación de la economía balear, el fin de la moratoria urbanística y el vigor del mercado residencial y de la inversión pública.

Sin embargo, afirmó que este ciclo finalizó en 2007, cuando de nuevo comenzó una recesión en el sector de la construcción, motivada por el incremento de los tipos de interés y las restricciones crediticias, algo que era "esperado", debido a las "turbulencias económicas y financieras externas, como la crisis hipotecaria de EEUU".

### Ciclos de entre 18 y 20 meses

No obstante, el presidente del CES subrayó que los ciclos en este sector "no duran más de 18 o 20 años", si bien admitió que la construcción en Baleares tiene un comportamiento cíclico "más acentuado" que el de las empresas constructoras españolas, ya que las islas son "más sensibles tanto a las subidas, como a las bajadas".

Además, recalzó que en este comportamiento cíclico, juega un papel "muy importante" las reglamentaciones urbanísticas que afectan al sector, por lo que dijo que la regulación debe ser "clara, estable y que no desencadene efectos procíclicos, con el fin de evitar que el marco normativo no impulse el crecimiento cuando el escenario económico ya es expansivo, ni produzca la contracción del sector cuando el escenario es recesivo".

El informe, cuya elaboración comenzó en 2003, revela que en el periodo 2000-06 el 63,5 por ciento de la construcción es residencial, frente al 36,5 por ciento que es no residencial. Por otro lado, refleja que en 2005, los edificios para rehabilitar representaban un 34 por ciento, frente al 13 por ciento de la media nacional.

Por otra parte, muestra que en 1983 el sector de la construcción suponía el 9,5 por ciento de la ocupación en Baleares, mientras que en 2004 alcanzó el 15,2 por ciento, hasta lograr una cifra de 69.048 trabajadores. Tras realizar una encuesta en las empresas de construcción, se desprende que sólo el 1 por ciento de los trabajadores es personal técnico superior; un 2,8 por ciento es personal técnico medio; un 6,2 por ciento son técnico no titulados; un 12 por ciento son administrativos; y un 78 por ciento son operarios.

Finalmente, el estudio señala que las empresas encuestadas de más de diez trabajadores amortizan la mitad del capital invertido, de forma que tras invertir 1.571 millones de euros a 31 de diciembre de 2004, amortizaron un total de 780 millones de euros. Sin embargo, las empresas que cuentan con entre 99 y 250 empleados sólo amortizaron el 11,8 por ciento, mientras que aquéllas con entre 50 y 99 operarios registraron una tasa de amortización del 64,7 por ciento.

Tras presentar todas estas cifras, **Huguet** concluyó que a día de hoy, el sector de la construcción juega un papel "muy importante" en la trama productiva de Baleares, al representar el 14,4 por ciento del total de la producción, lo que, según remarcó, significa que cada vez es más determinante para asegurar el crecimiento económico de las islas y "aumentar así el bienestar social de sus ciudadanos".