

7. LA CONSTRUCCIÓN

RESUMEN

En 2007, el indicador global de actividad (IGA) fue negativo. Se trata de un índice que mide la evolución del sector a través del comportamiento de las ventas de cemento y de la mano obra ocupada. El índice el 2007 registró una tasa negativa del -3,7% respecto el 2006, tras dos años de avances positivos: el 2005, el IGA aumentó un 2,4% y el 2006, un 12,6%.

La producción interior de cemento se cifra en 693 miles de toneladas, en comparación con las 709 mil del año anterior, lo que supuso una disminución del -2,3%. El aprovisionamiento limpio exterior, que se calcula por diferencia entre las entradas y las salidas a través de los puertos, y que facilita la Autoridad Portuaria de Baleares, se redujo.

Los datos de la Seguridad Social se registraron un 5,5% más de trabajadores que el 2006, año que se creció un 9,1% más que respecto a 2005. En cuanto al paro, las cifras en el sector de la construcción por el conjunto de la comunidad empeoraron: el número medio de desempleados que se registraron el 2007 se situó en 5.671, comparados a los 4.933 de 2006, lo que supuso un incremento del 15,0%.

Según los datos proporcionados por la Asociación de Constructores de las Baleares, el 2007 los costes directos del sector, excluyendo el coste del suelo, siguieron creciente, y llegaron a una tasa del 6,1%, por lo tanto es la mayor subida desde el 2004.

El 2007, la subida se mantuvo a tasas similares al 2006: 632,27 millones de euros y un incremento del 1,1%. Respecto al origen de estas inversiones públicas, la Administración central, financió un 37,1% de la puja pública total, la Administración autonómica financió un 35,5% y la Administración local sufragó el 27,4% restante. Se produjo uno reequilibrio entre las financiaciones central, autonómico y local.

En cuanto a la inversión privada, el año 2007 se frenó. De una parte, las viviendas en curso serían menores respecto el 2006. Y, por otra parte, las obras y viviendas visadas, que miden la actividad futura del sector, se redujeron respecto al año anterior, en cuanto a la actividad residencial había sido muy dinámica y crecía a tasas de dos dígitos.

Uno de los indicadores adelantados del sector es el número de viviendas construidas, tanto libres como protegidas, iniciados en este año que aumentarían un 3,9%, y se llegó a los 13.892 viviendas, ante los 13.116 del año anterior.

7.1. INTRODUCCIÓN

En 2007, el indicador global de actividad (IGA) fue negativo. Se trata de un índice que mide la evolución del sector a través del comportamiento de las ventas de cemento y de la mano de obra ocupada. El índice para 2007 registró una tasa negativa del $-3,7\%$ respecto a 2006, tras dos años de avances positivos: en 2005, el IGA aumentó un $2,4\%$ y en 2006, un $12,6\%$.

Es importante señalar que, por una parte, dada la naturaleza de las variables que lo integran, este indicador tiende a dar más importancia a la evolución de la actividad futura del sector que a la actividad realizada. Y, por otra parte, que únicamente mide variables físicas, y no monetarias, a diferencia del PIB y del VAB. (Véase el gráfico I-26).

Aún así, en el reciente “Estudio del sector de la construcción en las Illes Balears 1986-2006”, publicado en 2008 por el Consell Econòmic i Social de les Illes Balears, se hace un extenso análisis sobre el IGA. Este estudio, además de tratar de forma detallada el indicador, analiza la estructura empresarial, el mercado de trabajo y la oferta generada directa e indirectamente por las empresas relacionadas con la actividad de la construcción. Además, analiza con especial interés el modelo de la construcción explicado a través de variables, tales como, el número de turistas, la población, los tipos de interés, etc. Y, también, se analiza el sector de la construcción desde un punto de vista legal, mediante el marco legal vigente en las vertientes de la ordenación territorial del urbanismo.

La Contabilidad Regional de España ha publicado, en una primera estimación para el año 2007, el producto interior bruto a precios corrientes del sector de la construcción y ha alcanzado los 2.623,7 millones de euros, frente a los 2.440,3 millones de euros del año anterior, lo que supuso una tasa de variación interanual del $7,5\%$ (frente al $11,3\%$ del año 2006). En España, la construcción fue, un año más, el sector más dinámico de la economía, creciendo a una tasa interanual del $8,3\%$, si bien es cierto, que se moderó respecto a 2006 (que creció un $13,1\%$). En valores, el PIB nacional superó los 115.181 millones de euros, frente a los 106.361 millones de euros del 2006.

Otra manera de aproximarse al comportamiento del sector es a través del análisis de la evolución que han experimentado 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.

7.2. FACTORES DE PRODUCCIÓN

Otra forma de aproximarse al comportamiento del sector es a través del análisis de la evolución que han experimentado los indicadores de actividad de los factores que intervienen de una manera más destacada en la producción. A continuación, se comenta de forma particularizada los diferentes indicadores de actividad.

7.2.1. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

En este apartado se presentan los datos relativos al consumo aparente y las ventas de cemento, así como los datos relativos a las entradas y salidas de materiales de construcción de los puertos de las Illes Balears, excluido el cemento.

7.2.1.1. El Cemento

Según datos publicados por la empresa CEMEX, la única fábrica de cemento en las Illes Balears, en 2007 la producción interior de cemento se cifró en 693 miles de toneladas, frente a las 709 mil del año anterior, lo que supuso una disminución del -2,3%. (Véase cuadro I-58).

Durante 2007, el aprovisionamiento neto exterior, que se calcula por diferencia entre las entradas y las salidas a través de los puertos, y que facilita la Autoridad Portuaria de Balears, se redujo. Por primera vez, desde 2004, el aprovisionamiento anual registró una tasa interanual negativa. La cantidad de cemento que proviene del exterior, una vez descontadas las salidas, fue de 490,1 miles de toneladas, lo que significó un -23,0% menos que en 2006, año en que se registraron 636,3 miles de toneladas (un 35,9% más que 2005). Este comportamiento se da en todas las islas, aunque en la que tiene mayor incidencia es en Mallorca. Entre los puertos de Palma y Alcudia, el aprovisionamiento neto, que fue de 169,9 miles de toneladas, se redujo un -39,3%; en Menorca, un -10,7%; y en Pitiusas, un -9,8%.

Así, el consumo aparente de cemento, que se elabora en base a la agregación de la producción interior y del saldo neto de aprovisionamiento exterior de los distintos puertos, también disminuyó: alcanzando las 1.183 miles de toneladas y disminuyendo un -12,1% respecto a 2006 para el conjunto de las islas.

En cuanto a las ventas de cemento, en 2007 se vendieron 879 miles de toneladas, frente a las 1.030 miles de toneladas de 2006. Esta variación supuso una disminución del -14,7%.

7.2.1.2. El resto de los materiales de construcción

Durante el año 2007, las entradas de los distintos materiales de construcción, excluido el cemento, tampoco siguieron la tendencia de crecimiento iniciada dos años antes. En 2007, las entradas de los materiales de construcción se redujeron un -17,8%, alcanzando las 461 miles de toneladas, cifra similar a la registrada en 2004.

Analizando la evolución de los materiales de construcción, excluido el cemento, desde 1996 hasta el 2000 se muestra que el número de entradas iban, cada año, en aumento, reflejando una línea creciente. Sin embargo, en 2001, se produjo un cambio al obtenerse la primera tasa de variación negativa (-16,5%). Ese comportamiento se alargó durante los tres años siguientes: en 2002 decreció un -0,2%, en 2003 un -1,5% y en 2004 un -1,6%. No obstante, en 2005, y por primera vez después de cuatro años consecutivos de

decrecimientos, las entradas de los distintos materiales de construcción aumentaron (19,1%).

En cuanto al periodo 2006-2007, las tasas de variación volvieron a ser negativas: en 2006 entraron un -1,6% menos de materiales de construcción a través de los puertos (alcanzando un valor total de 561,7 miles de toneladas) y en 2007 un -17,8% menos que en 2006 (alcanzando las 461 miles de toneladas).

Por islas, tanto el comportamiento como el peso que tienen los respectivos puertos fue desigual. Por los de Mallorca (Palma y Alcudia) entraron 335,4 miles de toneladas, el 72,7% del total de las entradas de las Illes Balears, y registraron una tasa de variación negativa del -13,5% respecto a 2006. Los puertos menorquines recibieron 48,3 miles de toneladas, lo que supuso un 10,5% del total de las entradas y un decremento del -34,1% respecto al año anterior. Los puertos de las Pitiüses absorbieron 77,9 miles de toneladas, lo que supuso un 13,8% del total y una disminución del -22,6%. (Véase el cuadro A I-59)

7.2.2. LA OCUPACIÓN

En 2007, el mercado laboral siguió registrando, en términos generales, un comportamiento positivo, sin embargo, más moderado que en 2005 y 2006. Por una parte, la población ocupada siguió creciendo, aunque más suavemente que años anteriores, y, por otra, la parada aumentó.

Como en años anteriores, existen discrepancias entre los datos de la población ocupada en función de si la fuente consultada es el Ministerio de Trabajo o bien el Instituto Nacional de Estadística.

Por afiliados a la Seguridad Social, en 2007, se registraron un 5,5% más de trabajadores que en 2006, año en que se creció un 9,1% más que respecto a 2005. Es decir, en 2007 se afiliaron 69.379 trabajadores, mientras que en 2006 fueron 65.780, en 2005: 60.315 trabajadores y en 2004: 55.293 trabajadores. Por regimenes, aumentaron tanto los afiliados al régimen general como los autónomos. Los afiliados al régimen general se incrementaron un 4,4% hasta alcanzar los 52.525, frente a los 50.322 afiliados del 2006 (un 10,6% más que en 2006). Además, también siguieron aumentando el número de trabajadores autónomos, un 9,0% más que 2006 (que creció un 4,2% más). Se registraron 16.854 trabajadores.

Con datos de la encuesta de la población activa, la población ocupada en el sector creció, de media, un 12,0%, alcanzando los 80,6 miles de trabajadores, frente a los 71,9 miles de trabajadores del 2006, año en que se redujo un -2,4% su población ocupada respecto a 2005. A nivel nacional, en 2007 la población ocupada se incrementó un 6,1% más, frente al 7,9% de 2006.

Por otra parte, las cifras de paro en el sector de la construcción para el conjunto de la comunidad empeoraron. Con datos del INEM, el número medio de parados que se registraron en 2007 se situó en 5.671, frente a los 4.933 de

2006, lo que supuso un incremento del 15,0%. Por islas, todas registraron aumentos de población parada. Destacar que las Pitiusas fue la que sufrió el mayor aumento, incrementándose un 29,1% y registrando los 985 parados. En Mallorca se registraron 4.215 parados (un 11,2% más que en 2006) y en Menorca 471 parados (un 23,9% más). (Veáis el quadro I-60)

7.2.3. LOS COSTES DE LOS FACTORES

Según los datos proporcionados por la Asociación de Constructores de Balears, y tras un análisis de elaboración propia, en 2007 los costes directos del sector, excluyendo el coste del suelo, siguieron creciendo, alcanzando una tasa del 6,1%. Durante el periodo 2000-2003, los costes directos dibujaban una senda de crecimientos cada vez más menores, pasando de una tasa del 4,8% en 2000 a una del 0,1% en 2003. Sin embargo, a partir de 2004 los costes fueron repuntando: en 2004 crecieron un 4,5%, en 2005 un 3,3%, en 2006 un 5,5% y en 2007 un 6,1%.

Por factores desagregados, en 2007 todos los factores del índice de precios de la construcción analizados crecieron respecto a 2006, a excepción de los ligantes. Para calcular el coste de los ligantes se ha utilizado una hipótesis, ya que solo se tienen datos hasta abril: la tasa de variación del primer cuatrimestre se extrapola a los datos de 2006 desde mayo a diciembre. En cuanto a los costes de las partidas de cobre, aluminio y energía, por cuarto año consecutivo, a la fecha de entrega del informe carecemos de información estadística, con lo que no es posible su análisis.

Por una parte, el coste de la mano de obra se incrementó un 4,2%, similar a los porcentajes de años anteriores. Por otra, el coste del cemento creció un 9,1% (frente al 5,9% del año anterior), el del acero, se incrementó un 13,0% (frente al 12,1% de 2006), el de la madera creció un 8,8% (frente al moderado 0,3% del año 2006) y el de la cerámica se incrementó un 7,8% (frente al 12,7% de 2006). Sólo se redujo el coste de los ligantes: -6,0% menos que en 2006 (que aumentó un 23,6%).

7.3. LA PRODUCCIÓN

En este apartado se analiza el comportamiento de los dos componentes básicos de la actividad del sector: la inversión pública y la edificación residencial.

7.3.1. INVERSIÓN PÚBLICA

Si desde el año 2000, pero sobretodo a partir del 2003, la licitación pública había aumentado de forma muy rápida (con crecimientos por encima del 48%) y, además, había ido ganando peso en el sector, en 2005 se produjo un cambio: la licitación pública se redujo un -35,7%, alcanzando un total de 599,42 millones de euros, frente a los 931,65 millones de euros del año 2004. En 2006, la licitación se recuperó moderadamente, creciendo a una tasa del 4,4% y registrando una licitación total de 625,55 millones de euros. Y en 2007 se

mantuvo en tasas similares a 2006: 632,27 millones de euros y un incremento del 1,1%. (Véase el cuadro A I-61).

Analizando la licitación por tipologías, en 2007, la licitación en edificación fue expansiva, alcanzando las 365,7 millones de euros, lo que supuso un 39,5% más que en 2006. Desde 2004 no se registraban estas cifras. Se pasaron de invertir 288,9 millones de euros en 2005 a 262,1 millones en 2006. Sin embargo, la obra civil disminuyó un -26,6%, mientras que el año anterior se había incrementado un 17,1%. En 2007, se invirtieron 266,6 millones de euros, frente a los 363,5 millones de euros del año 2006.

Respecto al origen de estas inversiones públicas, si bien en 2007 el importe de la construcción licitada fue similar a 2006, no lo fue la estructura y origen de su financiación. En 2007 se produjo un reequilibrio entre las financiaciones central, autonómica y local. En cuanto a la administración central, en 2007 financió un 37,1% de la licitación pública total, frente al 10,8% del año anterior; la administración autonómica financió un 35,5% de la licitación pública, frente al 67,1% del 2006; y la administración local sufragó el 27,4% restante, frente al 22,1% del año anterior.

7.3.2. INVERSIÓN PRIVADA

En 2007, la inversión privada se refrenó. Por una parte, las viviendas en curso fueron menores respecto a 2006. Y, por otra, las obras y viviendas visadas, que miden la actividad futura del sector, se redujeron respecto al año anterior, cuando la actividad residencial había sido muy dinámica y crecía a tasas de dos dígitos.

A partir del año 2000, las obras y las viviendas visadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears (COAIB), registraban tasas de crecimiento anuales negativas, situación que cambió en 2004 con las primeras variaciones positivas, tanto en obras como en viviendas. Así, en 2004, las obras visadas se incrementaron un 8,1% (frente a la tasa negativa del -5,5% del año 2003) y las viviendas visadas lo hicieron un 64,7% (frente a la tasa negativa del -29,4% del año 2003). En 2005, la situación se moderó, visándose un -5,9% menos de obras y moderándose el crecimiento de las viviendas visadas (3,6%). Sin embargo, durante el año 2006, las obras visadas se incrementaron un 10,8%, alcanzando un total de 7.079 obras.

En 2007, la situación empeoró, ya que se redujeron el número de obras y de viviendas visadas. El número de obras visadas se situó en 6.626, lo que supuso un -6,4% menos que en 2006. Por islas, en Menorca fue donde más se redujo la obra privada: se visaron 798 obras, lo que supuso un -16,5% menos que en 2006; mientras que en Mallorca la incidencia fue menor: se visaron 5.120 obras, un -5,5% menos que en 2006. Finalmente, en Pitiusas, el número de obras visadas (708) fue similar a 2006 (703), creciendo un 0,7% más que en 2006. (Véase el cuadro I-62 i grafico I-27).

Por número de viviendas visadas, en 2007 se visaron 15.694 viviendas, una cifra similar a 2006 (15.847 viviendas), lo que supuso un descenso del -1,0% respecto a 2006. Por islas, sólo Mallorca tuvo un comportamiento expansivo.

En Mallorca se visaron 11.648 viviendas, un 0,6% más que el año 2006; en Menorca se visaron 1.616 viviendas, un -5,4% menos; y en las Pitiüses 2.430 viviendas, un -5,1% menos.

Por cuarto año consecutivo, en 2007, el ratio vivienda por obra, indicador del tamaño medio de las obras proyectadas, siguió aumentando. Si durante el año 2000 el ratio referido al conjunto balear era de 1,91 viviendas por obra, en 2003 tocó fondo al registrarse el ratio más bajo de los últimos cinco años: 1,17 viviendas por obra. En 2007, el ratio se duplicó, alcanzando las 2,37 viviendas por obra. En comparación a 2006, la tasa de variación fue de un 5,8%. Por islas, en Mallorca, el ratio fue de 2,28 viviendas por obra, lo que supuso un aumento del 6,5% respecto a 2006 (que fue del 21,5%, reflejando el aumento en la vivienda colectiva visada). En Menorca, el ratio fue de 2,03, lo que supuso un 13,3% más (frente al 0,6% del 2006). Y en Pitiüses, el ratio, por segundo año consecutivo, continuó disminuyendo: se pasó de un 3,64 en 2006 a un 3,43 en 2007. La tasa de variación interanual fue de un -5,8% respecto a 2006. (Véase cuadro I-63 y gráfico I-28).

En cuanto al número de viviendas construidas, tanto libres como protegidas, cuya construcción se inició en el propio año aumentaron un 3,9%, frente al 22,1% del 2006. En número, se iniciaron 13.892, de las que el 97% fueron libres, es decir, 13.475 viviendas, y el restante 3% fueron protegidas. Las viviendas libres aumentaron un 5,3%, mientras que las protegidas se redujeron un -27,9%. (Véase cuadro I-64 y gráfico I-29).

El número de viviendas acabadas en el año 2007 aumentó un 18,6%, frente a la moderada disminución del -1,9% en 2006. Por tipología, las viviendas de protección oficial acabadas se redujeron un -4,9% respecto al año anterior (-60,3%), registrándose 385 viviendas frente a las 405 en 2006. Y, las viviendas libres aumentaron un 19,6%, pasando de 10.172 en 2006 a 12.162 en 2007.

Es importante destacar el escaso peso de las viviendas protegidas en la edificación residencial. Las viviendas protegidas iniciadas perdieron peso y pasaron de representar un 4,3% del total de viviendas en 2006 a un 3,0% en 2007. Las viviendas protegidas terminadas se habían mantenido entorno al 3,8% durante el periodo 2005-2006, mientras que en 2007 se situaron en el 3,1%.

El ratio viviendas comenzadas/acabadas, que sintetiza el impulso existente en la construcción de viviendas, pierde dinamismo y se situó en 1,11, similar al ratio registrado en el periodo 2004-2005. Durante estos años, incluido el 2007, el número de viviendas iniciadas siguió superando a las terminadas. Desde el año 1998 hasta el 2000, en plena fase expansiva, el ratio era mayor que uno, incluso cercano a 2 en 1998. En 2001 pasó a 0,98, lo que supuso un punto de inflexión, a partir del cual se inició una evolución decreciente que duró hasta el año 2004 (1,00).

En cuanto a las obras de ampliación y reforma, se visaron un total de 1.988 para las Illes Balears, lo que supuso un -8,5% menos que en 2006. Así, por tercer año consecutivo, las obras de reforma y ampliación se redujeron: un -

10,4% en 2005 y un -17,8% en 2006. Además, no solo minoran en número, sino que, también, disminuyó su peso respecto al total de obras visadas. Si bien, durante los últimos cuatro años las obras de ampliación y reforma perdían peso, consecuencia del mayor incremento de obras visadas de nueva construcción. En 2007, se debió al mayor decremento de las obras de reforma que al total de obras visadas. Si en 2002 representaban un 47,6% del total, en 2007 pasaron a un 30,0%.

Por islas, el comportamiento fue desigual: en Mallorca y Menorca las obras de ampliación y reforma disminuyeron un -9,7% y un -12,6%, respectivamente; mientras, que en las Pitiüses aumentaron un 8,1%. En cuanto al peso de las reformas sobre el total, sólo en Mallorca se redujo (-4,4%). Por el contrario, tanto en Menorca como en las Pitiusas, el peso aumentó. En Menorca más del 41% de las obras visadas fueron reformas. Es la isla con mayor peso relativo por reforma. (Vegeu el cuadro I-65 y gráfico I-30).

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 2007, se visaron más de 3,8 millones de metros cuadrados, frente a los 4,2 millones del 2006, lo que supuso un -8,9% menos que en 2006. A diferencia de lo que ocurría en 2006, donde la superficie de los proyectos visados en edificios residenciales representaba el 72,5% del total, en 2007, se intensificó al 83,1%, a pesar de que se visaron menos obras.

Es importante mencionar que, para el conjunto de las islas, la superficie residencial continuó siendo el primer gran segmento demandado, con un peso del 83,1% y, además, ganó importancia en relación a 2006 (que era de un 72,6%). La distribución por islas, al igual que en 2006, fue desigual entre ellas, ya que si bien en Mallorca y Pitiusas el peso del residencial se movió entorno a un 83% y un 95%, respectivamente, en Menorca fue de un 78% (un -11,9% menos que en 2006).

En cuanto al resto de tipologías, todas pierden peso en relación a 2006, excepto los proyectos sanitarios (aunque su repercusión es limitada debido al escaso peso que representan). Entre los proyectos que redujeron su peso, cabe destacar, los deportivos (que pasaron de representar un 5,18% a un 2,40%) y los culturales (que pasaron de un 4,18% a un 2,14%), que disminuyeron a la mitad los metros cuadrados construidos en 2007 en relación a 2006.

Los crecimientos por islas tampoco fueron iguales: en Mallorca los metros visados se redujeron un -10,0% (frente al incremento del 33,2% en 2006) y en Menorca un -23,9% (frente al aumento del 35,0% en 2006); mientras que en Pitiusas se moderó su crecimiento, pasando de un 10,1% a un 15,6%. (Véase cuadro I-66 y gráfico I-31)