

## 7. CONSTRUCCIÓN

### RESUMEN

El 2005, por primera vez desde el año 2001, el indicador global de actividad – índice que mide la evolución del sector a través del comportamiento de las ventas de cemento y de la mano de obra ocupada- fue positivo. El índice para el 2005 se estimó en una tasa positiva del 2,4%, frente a los índices negativos de los años 2002 (-3,2%), 2003 (-7,9%) y 2004 (-1,8%).

Las ventas de cemento llegaron a los 908,7 miles de toneladas. En el 2005, el aprovisionamiento neto exterior, que se calcula por la diferencia entre las entradas y las salidas de los puertos, datos que facilita la Autoridad Portuaria de las Baleares, aumentó de manera importante.

Los datos de la Seguridad Social registraron un 9,1% más de trabajadores que en el año 2004. Es importante remarcar que la población inmigrante constituye un importante colectivo en el mercado laboral del sector. En cuanto al paro, se produjo una reducción del 7,3% respecto al año 2004, y el número medio de parados en el año 2005 se situó en 5.220 personas, frente a las 5.634 del año 2004.

Desde el año 2000, pero sobre todo a partir del año 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, pero en el 2005 se produce un cambio de tendencia. En este año se llegó a los 599,42 millones de euros, frente a los 931,65 millones de euros del año 2004, cifra que supone un 35,7% menos. La reducción en la licitación pública fue consecuencia, básicamente, de la minoración de inversiones por parte de la Administración autónoma, que pasó de financiar 474,5 millones de euros en el 2004 a 267,0 millones de euros en el 2005, lo que supuso un 43,7% menos. Por ámbitos geográficos, la inversión pública de las Islas Baleares, medida en tasas de variación, se situó en penúltimo lugar del ranking por comunidades autónomas, solamente por detrás de Asturias (-50,0%) y por debajo de la media nacional (que experimentó un incremento del 24,9%).

En cuanto a la inversión privada, el año 2005 continuó muy dinámica, aunque no se llegue a las tasas registradas en el año 2004, se visaron un 5,9% menos de obras que el año anterior. No obstante, en el año 2005 las viviendas visadas fueron aumentando un 3,6% para el conjunto balear.

Uno de los indicadores avanzados del sector es el número de viviendas de la construcción de los cuales se ha iniciado en el mismo año: en el año 2005 aumentó cerca del 14%, y se llegó a las 11.275 viviendas, frente a las 9.900 del año anterior

## 7. CONSTRUCCIÓN

### 7.1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se estudia, en primer lugar, la evolución de los factores de producción desglosados en materiales, la ocupación y los costes de los factores. Seguidamente se analiza el comportamiento del sector, que es la inversión pública y la edificación residencial.

Igualmente que en la Memoria de los últimos años iniciamos este apartado presentando los datos del indicador global de actividad, que presenta una tasa positiva del 2,4% en el 2005.<sup>53</sup> (Ver el gráfico I-22.)

### 7.2 FACTORES DE PRODUCCIÓN

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. En este apartado se analiza la evolución de los materiales de construcción, de la ocupación y de los costes de los factores.

#### 7.2.1. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

En este subapartado se presentan los datos relativos al consumo aparente y a las ventas de cemento, así como los datos relativos a las entradas y a las salidas de materiales de construcción de los puertos de las Islas Baleares, excluyendo el cemento.

##### 7.2.1.1. El cemento

Durante el 2005, las ventas de cemento alcanzaron las 908,7 miles de toneladas. Sin embargo, esta información no es completamente comparable con la facilitada en el 2004, porque en el 2005 la base de datos se vio enriquecida con la incorporación de nuevas entidades asociadas, que aportaron más datos estadísticos, los que, consecuentemente, distorsionaron la información haciéndola no homogénea respecto al año anterior. En el 2004 se vendieron 746,5 miles de toneladas de cemento. (Ver el cuadro I-53.)

En el 2005, el aprovisionamiento neto exterior, que se calcula por la diferencia entre las entradas y las salidas a través de los puertos, información que facilita la Autoridad Portuaria de Baleares, aumentó de forma importante. Se alcanzó una cifra neta de aprovisionamiento exterior cercana a los 468 miles de toneladas, lo que significa un 43,7% más que durante el 2004, año que se registró un aprovisionamiento entorno a los 326 millones de toneladas. Sin embargo, este comportamiento tan positivo para el conjunto de la comunidad es imputable, básicamente, en la evolución en Mallorca, ya

---

<sup>53</sup> Observar que la estimación del crecimiento que ofrece la contabilidad regional de España en términos del producto interior bruto a precios de mercado es del 4,5%. (Ver el apartado 4.3.3.)

que el aprovisionamiento en el 2005 aumentó un 241,14, frente a la reducción del -77,8% del año 2004. En el resto de islas hubo un crecimiento más moderado, con un aumento del 6,7% en Menorca y una contención (-0,2%) en las Pitiusas.

El consumo aparente de cemento, indicador elaborado en base a la agregación del saldo de las entradas/salidas de los distintos puertos con la producción interior, aumentó un 15,3%, frente a la reducción del 7,2% del 2004.<sup>54</sup>

#### 7.2.1.2. El resto de los materiales de construcción

En el 2005, por primera vez después de cuatro años consecutivos de decrecimientos, las entradas de los distintos materiales de construcción, excluyendo el cemento, crecieron un 19,1%.

Durante el período 1996-2000, las entradas iban, cada año, en aumento, registrando una tendencia creciente. En el 2001 se produjo un cambio, ya que se obtuvo la primera tasa de variación negativa (-16,5%). Este comportamiento se alargó en los últimos cuatro años, con decrecimientos en 2002 (-0,2%), en 2003 (-1,5%) y en 2004 (-1,6%).

Finalmente, en el 2005 pareció que cambiaba la tendencia, ya que entraron más materiales de construcción - excluyendo el cemento-, a través de los puertos, en el 2004. Se alcanzó un valor total de 576,1 miles de toneladas, un 19,1% más. Por islas, tanto el comportamiento como el peso que tienen los respectivos puertos fue desigual. Para los de Mallorca (Palma y Alcudia) entraron 361,2 miles de toneladas, más del 70% del total de las entradas de las Islas Baleares, y registraron una tasa de variación positiva del 21,5% respecto al 2004. Los puertos menorquines recibieron 89,2 miles de toneladas cifra que supuso un 16% del total de las entradas y un incremento del 33,5% respecto al año anterior. Por el contrario, los puertos de las Pitiusas recibieron menos materiales que en 2004: absorbieron 77,0 miles de toneladas, cifra que supuso un 14% del total y una disminución del 3,2%. (Ver el cuadro I-54.)

#### 7.2.2. LA OCUPACIÓN

En 2005 el mercado laboral registró un buen comportamiento, con un aumento en la población ocupada y una reducción de la población parada. Por otro lado, este año se afiliaron a la Seguridad Social 60.315 trabajadores (incremento del 9,1%), frente a los 55.293 trabajadores afiliados del 2004 (año en que se habían reducido un 1% respecto al 2003). Por regímenes, aumentaron tanto los afiliados al régimen general como los autónomos. Los afiliados al régimen general se incrementaron un 11,3% hasta alcanzar los 45.487, frente a los 40.861 afiliados del 2004 (un 1,9% menos que en el 2003). Además, también siguieron aumentando el número de trabajadores autónomos hasta las 14.828 personas, cantidad que supuso un 2,7% más que el 2004.

Así mismo, es interesante resaltar que la población inmigrante se está constituyendo como un importante colectivo en el mercado laboral del sector. Dos de cada diez afiliados son extranjeros. Durante el año 2005, el sector registró 11.735 extranjeros afiliados al régimen general de la Seguridad Social. Por sectores, la construcción fue el

---

<sup>54</sup> Se ha estimado que la producción interior está en función de la evolución de esta variable referida al conjunto del Estado y que, además, se mantiene constante respecto del 2004, atendidas las modificaciones estadísticas que se acontecieron en el 2005.

primero, seguido de la hostelería con 6.740 extranjeros afiliados (que representan un 11,5% del total). En cuanto al número de contratos firmados, el 26% pertenecían a inmigrantes, porcentaje que supera la media nacional (23%).

Con datos de la encuesta de la población activa, la población ocupada en el sector creció de media un 8,4%, alcanzando los 73,8 miles de trabajadores, frente a los 68,1 miles de trabajadores del 2004.

Las cifras de paro para el conjunto de la comunidad también mejoraron. Con datos del SOIB, el número medio de parados que se registraron en 2005 se situó en 5.220 personas, frente a los 5.634 del año 2004, lo que supuso una reducción del 7,3% (frente al incremento del 2,9% del año 2004). Sin embargo, no es posible desagregarlas por islas, ya que un cambio en el sistema metodológico en el año 2005 (sistema SISPE) ha impedido compararlas con las del 2004 (sistema SILEE).

### 7.2.3. LOS COSTES DE LOS FACTORES

Según los datos proporcionados por la Asociación de Constructores de Baleares, en el 2005 los costes directos del sector, excluyendo el coste del suelo, volvieron a crecer (3,3%), pero más moderadamente, que en el 2004 (4,5%). Durante el período 2000-2003, los costes directos dibujaban una tendencia de crecimientos decrecientes, que pasaron de una tasa del 4,8% en el 2000 a una del 0,1% en el 2003. En el año 2004 crecieron el 4,5% y se moderaron en el 2005 (3,3%).

Por partidas desagregadas, el coste de la mano de obra aumentó un 4,5% respecto al 2004, año en que la tasa de variación interanual fue del 3,8%.

Además, el coste del cemento también se incrementó, aunque sólo un 1,2% (frente al 4,6% del año anterior), al igual que los costes de la cerámica y de los ligantes. El coste de la cerámica creció un 15,9% (frente al 35,1% del 2004) y el coste de los ligantes se mantuvo estable respecto al año anterior, en que se redujeron un 3,1%.

Por otra parte, el coste del acero se redujo un 9,4% en comparación al 2004, año en que este coste aumentó un 35,1%. Por segundo año consecutivo, carecemos de información sobre los datos de la evolución del cobre, del aluminio y de la energía.

## 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. LA INVERSIÓN PÚBLICA

Desde el año 2000, pero sobretodo a partir del año 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, pero en el 2005 se produce un cambio de tendencia. Este año se alcanzó los 599,42 millones de euros, frente a los 931,65 millones de euros del año 2004, cifra que supone un 35,7% menos. (Ver el cuadro I-55.)

En el 2005, la edificación fue, por primera vez desde el año 2001, menor respecto al año anterior, reduciéndose un 13,6%. Se pasaron de invertir 334,5 millones de euros en el 2004 a 288,9 millones en el 2005. La obra civil también se redujo. En el 2005, se invirtieron 310,55 millones de euros, frente a los 597,16 millones de euros del año 2004. Esto supuso una minoración del 47,9% en relación al 2004.

Respecto al origen de estas inversiones públicas, el 9,2% procedió de la Administración central; un 44,6% de la Administración autonómica y el 46,2% restante, de la local. La reducción en la licitación pública fue consecuencia, básicamente, de la minoración de inversiones de la Administración autonómica, que pasó de financiar 474,5 millones de euros en el 2004 a 267,0 millones de euros en el 2005, hecho que representó un 43,7% menos.

Por ámbitos geográficos, la inversión pública de las Islas Baleares, medida en tasas de variación, se situó en penúltimo puesto del ranking por comunidades autónomas, sólo por detrás de Asturias (-50,0%) y por debajo de la media nacional (que se incrementó el 24,9%). La primera comunidad fue Castilla y León, con un aumento de la inversión pública total del 93,4%, seguida de Navarra con el 84,6% y Aragón con el 74,8%.

### 7.3.2. LA INVERSIÓN PRIVADA

En el 2005, la inversión privada continuó muy dinámica, aunque no creció con las extraordinarias tasas registradas en el 2004, que fueron impulsadas, básicamente, por el fin de la moratoria urbanística en Mallorca.

A partir del año 2000, las obras y viviendas visadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares (COAIB), registraban tasas de crecimiento anuales negativas, situación que cambió en 2004 con las primeras tasas positivas, tanto en obras como en viviendas. Así, en el 2004, las obras visadas se incrementaron un 8,1%, frente a la tasa negativa del 29,4% del año 2003.

En 2005, sin embargo, se visaron un 5,9% menos de obras que en el 2004. Se visaron un total de 6.387 obras, frente a las 6.787 del año anterior. Esta disminución fue generalizada en todas las islas. En Mallorca se visaron 4.956 obras, un 4,2% menos que en el 2004; en Menorca 922, un 12,6% menos; y en las Pitiusas 509, un 8,6% menos. (Ver el cuadro I-56.)

Por número de viviendas visadas, las del 2005 superaron las del año anterior, pasando de 12.094 viviendas a 12.526, cifra que supuso una tasa de crecimiento del 3,6% para el conjunto balear. Sin embargo, este comportamiento expansivo se dio en Mallorca y en las Pitiusas, mientras que en Menorca se redujeron. En Mallorca se visaron 8.713 viviendas, un 1,1% más que en el año 2004; en Menorca se visaron 1.638 viviendas, un 5,9% menos; y en las Pitiusas 2.175 viviendas, un 25,2% más. El crecimiento de Mallorca se explica en función de la supresión de la moratoria urbanística que afectaba a la vivienda colectiva libre. (Ver el apartado 6 del capítulo III, <<Vivienda>>.)

En 2005, el ratio de vivienda por obra, indicador del tamaño medio de las obras proyectadas, siguió recuperándose. Si durante el año 2000 el ratio referido al conjunto balear era de 1,91 viviendas por obra, en el 2003 tocó fondo, al registrarse el ratio más

bajo de los últimos cinco años: 1,17 viviendas por obra. En el año 2005, se alcanzó un ratio de 1,96. La tasa de variación interanual del 2005 respecto al 2004 fue de un 10,1%. En Mallorca, el ratio fue de 1,76 viviendas por obra, lo que supuso un aumento del 5,6% respecto al 2004. El crecimiento fue más moderado de todas las islas. En Menorca, el ratio fue de 1,78, lo que supuso un 7,7% más. En las Pitiusas se pasó de un 3,12 en 2004 a un 4,27, cifra que significó un aumento del 37,0%. Estos crecimientos reflejaron el intenso aumento en la vivienda colectiva visada. (Ver el cuadro el I-57.)

El número de viviendas cuya construcción se inició en el propio año 2005 aumentó. En este año se registró un aumento cercano al 14% y se alcanzó las 11.275 viviendas, frente a las 9.900 del año anterior. Las de protección oficial iniciadas cada año se incrementaron un 50%, situándose en las 642 viviendas. Las viviendas libres aumentaron un 12,3%, con 10.633 nuevas viviendas. (Ver el cuadro I-58.)

El número de viviendas acabadas en el año disminuyó un 22,2%. El número de viviendas de protección oficial acabadas se redujo un 26,8%, respecto del año anterior, con 757 viviendas, frente a las 1.034 del 2004. Y el número de viviendas libres se redujo un 21,7% y pasó de 8.888 en 2004 a 6.963 en el año 2005.

En 2005, las viviendas protegidas siguieron teniendo un escaso peso en la edificación residencial, el 5,6% del total de las viviendas iniciadas y el 9,8% de las terminadas.

El ratio de viviendas comenzadas/viviendas acabadas, que sintetiza el impulso existente en la construcción de viviendas, se situó en 1,46 y continuó recuperando la fuerza de años anteriores, en los que el número de viviendas iniciadas superaba las acabadas. Desde el año 1998 hasta el 2000, en plena fase expansiva, el ratio era mayor a 1, incluso cercano al 2 en 1998. En 2001 pasó a 0,98, hecho que supuso un punto de inflexión, a partir del cual se inició una evolución decreciente que duró hasta el año 2003 (1,05).

Por motivos del cambio del sistema operativo de la base del COAIB, las estadísticas sobre las obras visadas de reforma y ampliación y sobre el tipo de edificación cubren los primeros nueve meses del año, lo que dificulta las comparaciones con años anteriores. Las tasas de variación interanuales se han realizado sobre el mismo periodo del año 2004.

Con datos acumulados hasta septiembre, las obras de reforma y ampliación disminuyeron respecto al mismo período del año 2004, alcanzando un total de 1.885 para las Illes Balears, lo que supuso un 13,4% menos que el año anterior. Por islas, en Mallorca disminuyeron un 12,5%; en Menorca un 11,5% y en las Pitiusas, un 25,0%. Dado que las estadísticas disponibles cubren los nueve primeros meses, resulta difícil hacer la comparación respecto a años anteriores. Sin embargo, con los datos disponibles, se puede concluir que las obras visadas de reforma y ampliación perdieron peso respecto al total de obras visadas, consecuencia del mayor incremento de obras visadas de nueva construcción. Así, durante los primeros nueve meses del año 2004 pasaron de representar un 44,0% sobre el total de obras visadas a un 41,0% en el 2005, hecho que significó una reducción del 6,9%. (Ver el cuadro I-59.)

La distribución por tipos 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. Es importante mencionar que la superficie residencial

continúa siendo el primer gran segmento de demanda, con un peso del 76,5%. Se mantuvo estable respecto al mismo período del año anterior. La distribución de la superficie residencial por islas fue muy similar en todas, con un peso que superó el 75%, mientras que su crecimiento fue desigual (en Mallorca se mantuvo estable, en Menorca se redujo un 15% y en Pitiusas aumentó un 12%). Para el conjunto de las Illes Balears se visaron en total 2,36 millones de metros cuadrados. El segundo grupo más demandado fue el de oficinas y comercios con un peso del 8,9% y 0,20 millones de metros cuadrados, incrementándose un 74,2%. (Ver el cuadro I-60.)