

7. LA CONSTRUCCIÓN

RESUMEN

El indicador global de actividad para el 2009 decreció a una tasa del -33,1% (la principal caída desde 1986), enfrente del -20% del año anterior. La contabilidad regional de España ha estimado una contracción del producto interior bruto (PIB) a precios corrientes del sector de la construcción del -10,4%, que supera el descenso medio de España, que fue del -7,8%. En una primera estimación, el sector de la construcción llegó a los 2.290,6 millones de euros y aportó el 8,7% en la estructura sectorial del PIB total, lo cual representa una pérdida de 0,7 puntos porcentuales. La débil actividad de la construcción se reflejó, rápidamente, en el mercado laboral. Con datos de la encuesta de la población activa, la población ocupada en el sector decreció por término medio un 19,0%, y llegó a los 65.200 trabajadores, enfrente de los 80.600 trabajadores del 2008. Por otra parte, las cifras de desempleo para el conjunto de la comunidad continuaron empeorando respecto del 2008, año en que ya se habían duplicado respecto del anterior. Con datos del INEM, el número medio de parados que se registraron en el 2009 se situó en las 17.501 personas, enfrente de las 10.280 del 2008 y de las 5.671 del 2007. En este último año, la población desempleada se incrementó por término medio un 81,3%.

Se vendieron 343,6 millares de toneladas de cemento, enfrente de los 638,6 millares de toneladas del 2008. Esta variación supuso una disminución del 46,2%. Durante el año 2009, las entradas de los diferentes materiales de construcción, excluido el cemento, también se contrajeron y se registró la menor cifra de los últimos once años. Las entradas de materiales de construcción disminuyeron un 30%, y llegaron a las 216,8 millares de toneladas. Por primera vez desde el año 2000, año en que empieza la serie, los costes del sector de la construcción se redujeron de forma agregada un 1,1%. A diferencia de lo que había ocurrido durante el año anterior, en el 2009 la inversión pública, sobre todo de obra civil, constituyó el pilar de la construcción y compensó, en parte, las disminuciones registradas en el ámbito privado. En el 2009, con una situación económica debilitada, sobre todo en el sector privado de la construcción, el Gobierno central utilizó la licitación pública como medida de impulso para paliar la crisis. Puso en marcha el Plan E, con el cual se recuperó el impulso de años anteriores, que llegó hasta los 893,58 millones de euros, uno de los niveles más altos desde el año 2000 y similar a lo que registró en el 2004. Esta inyección pública supuso un 71,9% más que el año 2008. Con respecto al origen de estas inversiones públicas, en el 2009 también fue un año de cambios. Si desde el año 2005 la Administración central financiaba cada vez más licitaciones y ganaba peso a costa de la

Administración autonómica, el año 2009 la procedencia de la financiación cambió y fue la Administración local la que más licitaciones financió.

7.1. INTRODUCCIÓN

En el 2009 fue un año recesivo y complicado para el sector. Todos los indicadores y los ratios de actividad fueron disminuyendo los ritmos de actividad y la mayoría llegaron a tasas para el conjunto del año que se situaron entre el 30% y el 60% a sus niveles del año anterior. Lo mismo ocurrió con los indicadores adelantados de actividad, ya que las obras y los hábitats visados experimentaron la disminución más importante de los últimos 40 años. El descenso de actividad agravó la situación del mercado laboral y elevó el número de desocupados del sector. El indicador global de actividad se continuó desplomando. (Ver el gráfico I-13.)

Si en el 2008 el indicador global de actividad registró un nivel similar a lo que se alcanzó durante la crisis de la década de los noventa, el año 2009 se desaceleró todavía más. Se trata de un índice que mide la evolución del sector por medio del comportamiento de las ventas de cemento y de la mano de obra ocupada. El índice para el 2009 decreció a una tasa del -33,1%, frente del -20,0% del año anterior. No obstante, hay que destacar que durante el año 2009 cambió la metodología para calcular la mano de obra ocupada. Las clasificaciones CNAE utilizadas para calcular la mano de obra ocupada fueron diferentes entre los dos años comparados. En el 2008 se utilizó una clasificación CNAE del año 1993, mientras que en el 2009 se utilizó la metodología del año 2009. A efectos de continuar con la serie histórica, y con todas las reservas a la hora de calcular el IGA y de analizarlo, se utiliza el diferencial de población entre los dos años. También es importante señalar que, vista 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 llevada a cabo, y únicamente mide variables físicas y no las monetarias, a diferencia del PIB y del VAB.

La contabilidad regional de España publicó el mes de abril la primera estimación para el año 2009 del producto interior bruto (PIB) a precios corrientes del sector de la construcción. Con los primeros datos, el retroceso que sufrió el PIB del sector fue intenso, concretamente del -10,4%, y superó el descenso medio de España, que fue del -7,8%. En una primera estimación, el sector de la construcción llegó a los 2.290,6 millones de euros y aportó el 8,7% en la estructura sectorial del PIB total. A escala nacional, los datos del sector son un poco mejores. En este caso, el peso de la construcción en el total del PIB fue del 10,0%, y perdió 0,4 puntos porcentuales respecto del año anterior. En las Balears, la pérdida se cifró en 0,7 puntos porcentuales. En valores, el

PIB nacional superó los 104.828 millones de euros, frente de los 113.638 millones de euros del 2008.

Otra manera de aproximarse al comportamiento del sector es por medio 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 diferentes indicadores de actividad, relacionados con los factores de producción.

7.2. 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 costes directos de los factores de producción, que incluye materiales y mano de obra y excluye el coste del suelo.

7.2.1. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

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

7.2.2.1 Cemento

Durante el 2009, la producción interior de cemento se redujo un 50,5% y se estima una fabricación de 270,9 millares de toneladas, frente de las del año anterior. Este descenso se debe, en parte, al hecho de que la única fábrica de cemento en las Illes Balears tuvo cerrada su producción durante seis meses. No obstante, es prudente considerar estos datos como estimativas, ya que ninguna fuente publica la cifra y ha sido necesario introducir hipótesis respecto de la evolución de los componentes del consumo aparente de cemento. (Ver el cuadro AI-38)

En el 2009, el aprovisionamiento neto exterior de cemento, que se calcula por la diferencia entre las entradas y las salidas a través de los puertos, y que facilita la Autoritat Portuària de las Balears, fue de 311,3 millares de toneladas. Esta cifra se continuó reduciendo respecto del año anterior, pero de forma más moderada (-3,1%). El gran descenso se registró durante el 2008, con un -34,5%. El aprovisionamiento neto de cemento es un indicador que refleja en poco tiempo los movimientos cíclicos de la actividad del sector, ya que es un material que se incorpora a la primera fase del proceso de construcción. A final del 2008, el sector se desplomó: la crisis financiera y el descenso de demanda hicieron aplazar las decisiones de iniciar nuevos proyectos y la entrada de

cemento se redujo significativamente. De manera que el puerto de Palma registró, por primera vez en la historia de la serie, un aprovisionamiento neto negativo de toneladas. Es decir, salieron más toneladas de cemento de las que entraron, ya que la producción interior sobró para satisfacer la demanda interna. En estos últimos tres años, el aprovisionamiento anual de cemento ha ido registrando tasas interanuales negativas que sitúan su mínimo en el año 2008, ya que en el 2009 las tasas se moderaron.

La situación se estabilizó en el 2009, ya que el aprovisionamiento neto se cuantificó en 71,5 millares de toneladas, hecho que permitió recuperar cifras de años anteriores. En Menorca, el aprovisionamiento neto se redujo un -24,0% respecto del año anterior, y llegó a los 59,1 millares de toneladas. En las Pitiüses decreció un -29,7% y registró los 90,9 millares de toneladas. Es interesante comentar que el aprovisionamiento de estas dos islas menores se hizo directamente desde la Península, sin pasar por Mallorca ni sin aprovisionamiento de producción interior.

El consumo aparente de cemento, indicador elaborado a partir de agregar el saldo neto de aprovisionamiento exterior de los diferentes puertos y la producción interior, se redujo un 33,0%, enfrente del 27,6% del año anterior. El hecho de no disponer de información desagregada por CA, nos permite inferir que este porcentaje siguió la misma tendencia que la media nacional, cifra oficial de OFICEMEN.

En cuanto a las ventas de cemento, publicadas por OFICEMEN para el conjunto del año, se vendieron 343,6 millares de toneladas, enfrente de los 638,6 millares de toneladas del 2008. Esta variación supuso una disminución del 46,2%.

7.2.2.2. El resto de los materiales de construcción

Durante el año 2009, las entradas de los diferentes materiales de construcción, excluido el cemento, también se contrajeron, ya que se registró la menor cifra de los últimos once años. Las entradas de materiales disminuyeron un 30%, y llegaron a las 216,8 millares de toneladas. (Ver el cuadro AI-39.)

Haciendo un análisis retrospectivo, durante el periodo 1996-2000 las entradas iban en aumento, cada año, y reflejaban una línea ascendente. No obstante, en el 2001 se produjo un cambio, ya que se obtuvo la primera tasa de variación negativa (-16,5%). Este comportamiento se repitió en los últimos cuatro años, con decrecimientos próximos al -1,5%. No obstante, en el 2005, y por primera vez después de cuatro años consecutivos de decrecimientos, las entradas de los diferentes materiales de construcción, excluido el cemento, crecieron un 19,1%. Este aumento duró poco, ya que volvieron a caer en el 2006 (-1,6%) y

2007 (-17,8%). En el 2008 las entradas de materiales de construcción, excluido el cemento, a través de los puertos llegaron a un valor total de 309,7 millares de toneladas y supuso un 32,9% menos que en el 2007. En el 2009 la disminución fue del 30%.

Por islas, todas las entradas de construcción decrecieron. Por los puertos de Mallorca (Palma y Alcúdia) entraron 148,2 millares de toneladas, el 68,3% del total de las entradas de las Illes Balears, y registraron una tasa de variación negativa del 34,6% respecto del 2008. Los puertos menorquines recibieron 24,7 millares de toneladas, que representaron el 11,4% del total de las entradas, y decrecieron un 23,4% respecto del año anterior. Los puertos de las Pitiüses absorbieron 43,9 millares de toneladas, hecho que supuso un 20,3% del total y una disminución del 13,8%.

7.2.2. LA OCUPACIÓN

El mercado laboral del 2009 siguió registrando un comportamiento en clara reculada, ya iniciado en el 2008. No obstante, estos dos años no se pueden comparar porque para calcularlos se utilizaron dos clasificaciones de CNAE diferentes. El año 2008 se calculó con CNAE-93, y en el 2009, con CNAE-09. En cualquier caso, en el 2009 disminuyó la población ocupada y aumentó el paro. (Ver el cuadro AI-40.1 y el gráfico I-14.)

La débil actividad de la construcción se reflejó rápidamente en el mercado laboral, en el que se observaron retrocesos importantes. El número medio de afiliados a la Seguridad Social fue de 52.373 trabajadores (enfrente de los 63.144 trabajadores del 2008 y de los 69.379 del 2007). Por regímenes, los afiliados al régimen general llegaron a los 36.188 trabajadores, enfrente de los 45.583 trabajadores del año 2008 y de los 52.525 del 2007. Los afiliados autónomos llegaron a las 16.185 personas, enfrente de las 17.561 del año 2008 y de las 16.854 del 2007.

A escala nacional, el número de afiliados a la construcción cayó un 22,6%, hecho que significó la destrucción de 519.453 puestos de trabajo. Para el conjunto del año, el número de trabajadores afiliados a la Seguridad Social el último día del mes se situó en 1,78 millones de trabajadores.

Con datos de la encuesta de la población activa, según la clasificación nacional de actividades económicas CNAE-93, la población ocupada en el sector decreció, por término medio, un 19,0%, y llegó a los 65.200 trabajadores, enfrente de los 80.600 trabajadores del 2008, año en que inició una tendencia decreciente y disminuyó un moderado 0,1%. En el ámbito nacional, en el 2009 la población ocupada se redujo un 23,0%, enfrente del -10,9% del 2008.

Por otra parte, las cifras de paro para el conjunto de la comunidad continuaron

empeorando respecto del 2008, año en que ya se habían duplicado respecto del anterior. Con datos del INEM, el número medio de parados que se registraron en el 2009 se situó en las 17.501 personas, enfrente de las 10.280 del 2008 y de las 5.671 del 2007. En este último año, la población desempleada se incrementó, por término medio, un 81,3%.

7.2.3. EL COSTE DE LOS FACTORES

Por primera vez desde el año 2000, año en que empieza la serie, los costes del sector de la construcción se redujeron de forma agregada un 1,1%. Según datos de la Asociación de Constructores de Baleares y después de un análisis de elaboración propia, en el 2009 los costes directos del sector, incluyendo precios de consumo de materiales y mano de obra y excluyendo el coste del suelo, decrecieron cerca de un 1%. La evolución de los precios de los costes de los factores reflejó la pérdida de demanda del sector durante el 2009. No obstante, el mecanismo de translación de las correcciones cíclicas del sector en los costes no es inmediata, ya que uno de sus componentes más importantes, la mano de obra, se regula con parámetros rígidos. Durante el periodo 2000-2003, la actividad del sector se fue debilitando y los costes directos trasladaron esta pérdida de ritmo a una tasa de crecimiento positiva cada vez más reducida. Se pasó en un 4,8% el 2000 a un moderado 0,1% en el 2003. No obstante, a partir del 2004 la bonanza económica del sector hizo respuntar los costes, y pasó de un 4,5% en el 2004 a un 6,1% en el 2007. En el 2008, año en que empezó la crisis del sector y los indicadores de actividad ya disminuían de forma significativa, los costes de los factores continuaron creciendo, aunque más moderadamente (3,7%). Finalmente, en el 2009, los costes disminuyeron un 1,1%.

Considerando de manera individual los factores desagregados, en el 2009 todos los factores analizados del índice de precios de la construcción decrecieron respecto del 2008, excepto dos: el coste laboral y la cerámica. Por sexto año consecutivo, a fecha de entrega del informe, no disponemos de información sobre las partidas de cacer, aluminio y energía. Y por segundo año, tampoco se dispone de datos sobre los costes de los aglutinantes. En este sentido, el análisis es provisional y no prevé todas las partidas en su magnitud.

Por una parte, aunque se destruía ocupación en el sector, el coste de la mano de obra se seguía incrementando. Lo hizo un 3,5%, lo mismo que en el 2008. Por otra parte, el resto de materiales disminuyeron sus costes, magnitud que compensó que el coste de la mano de obra se mantuviera. El coste del cemento decreció un 5,6% (enfrente del crecimiento del 3,6% del año anterior). Lo mismo ocurrió con el acero, que se redujo un 26,7% (enfrente del crecimiento del 20,2% de 2008). No obstante, los costes de la cerámica

continuaron creciendo, un 3,9% (enfrente del 5,7% del año anterior), y los de la madera lo hicieron un 1,7%, lo mismo que en el 2008.

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 privada.

7.3.1. LA INVERSIÓN PÚBLICA

A diferencia de lo que había ocurrido durante el año anterior, en el 2009 la inversión pública, sobre todo de obra civil, constituyó el pilar de la construcción y compensó, en parte, las disminuciones registradas en el ámbito privado. A lo largo del año, el impulso de las obras públicas contribuyó proactivamente a evitar un paro mayor de la construcción.

Según datos de SEOPAN, a partir del año 2000, pero sobre todo del 2003, la licitación pública se había caracterizado por crecer de forma muy rápida, con tasas medias superiores al 20% y, además, había ido ganando peso dentro del sector de la construcción. No obstante, a partir del 2005, coincidiendo unos meses antes con las elecciones autonómicas y el cambio de gobierno, cambió la tendencia y la obra pública se frenó, para lo cual licitaron sólo la mitad de lo que se licitaba en años anteriores. Se pasó de licitar 931,65 millones de euros en el 2004 a 599,42 millones de euros en el 2005, un 35,7% menos. (Ver el cuadro AI-40.2 y el gráfico I-15.)

La situación se moderó en los tres años siguientes. En el 2006, la licitación todavía crecía pero a un ritmo más suave (4,4%) y registró 625,55 millones de euros. En el 2007 sólo aumentó un 1,1% y llegó a los 632,27 millones de euros. Y en el 2008, las políticas de inversión pública continuaron restrictivas y redujeron la licitación en un 17,8% y registraron 519,78 millones de euros.

En el 2009, con una situación económica debilitada, sobre todo en el sector privado de la construcción, el Gobierno central utilizó la licitación pública como medida de impulso para paliar la crisis. Puso en marcha el Plan E,⁵⁰ con el cual se recuperó el impulso de años anteriores hasta llegar a 893,58 millones de euros, uno de los niveles más altos desde el año 2000 y similar a lo que se registró en el 2004. Esta inyección pública supuso un 71,9% más que el año 2008. Las diferencias a escala nacional son notables. En España la licitación pública decreció un 2,3%.

Analizando la licitación por tipologías, en el 2009 aumentaron tanto la

⁵⁰ Plan español para el estímulo de la economía y la ocupación.

edificación pública como la obra civil, aunque hay que destacar el gran impulso del segundo grupo. La edificación pública aumentó un 8,1% respecto del año anterior y alcanzó los 278,54 millones de euros, mientras que la obra civil vanó más que duplicar el valor de las obras licitadas, ya que creció un 134,6% y llegó a los 615,04 millones de euros (enfrente de los 262,11 millones del año anterior).

En cuanto al origen de estas inversiones públicas, en el 2009 también fue un año de cambios. Si desde el año 2005 la Administración central financiaba cada vez más licitaciones, y ganaba peso a costa de la Administración autonómica, el año 2009 la procedencia de la financiación cambió y fue la Administración local la que más licitaciones financió. El porcentaje de obras financiadas por la Administración local se aproximó al 60% del total (enfrente del 37,1% del año 2008); el restante 40%, se repartió a partes iguales entre la Administración central y la autonómica.

7.3.2. LA INVERSIÓN PRIVADA

El año 2009 acabó con un sector en plena recesión. Por una parte, las obras y viviendas visadas, que representaban un consistente indicador adelantado de la actividad, futura del sector, experimentaron el retroceso más importante de los últimos 40 años y acumularon el descenso del año anterior. (Ver los cuadros AI-41 y AI-42 y el gráfico I-16.)

Asimismo, también fue clara la pérdida de dinamismo reflejada por el ratio vivienda por obra visada, que se acercó a cero. Este valor del ratio no se había alcanzado desde 1968, año en que se inició la serie. (Ver el gráfico I-17.)

Este ratio, que sintetiza el impulso de actividad del sector de la construcción residencial, no se realimentó como en años anteriores. Como se explica detalladamente en el apartado de vivienda del capítulo III, a medida que se agudizan las restricciones crediticias a promotores y compradores y la demanda se cae, es habitual observar que las obras iniciadas se moderan, se fracciona la construcción, o, directamente, se aplaza el inicio de las obras. Es decir, se reduce el impulso de producción y el ratio es menor en 1. Mientras que durante los años de actividad expansiva, el ratio es superior a 1, es decir, el número de viviendas iniciadas supera los acabados. Así, en el 2009, el ratio de vivienda iniciada por vivienda acabada fue de 0,29, la mitad de la cifra registrada en el 2008, que ya se consideraba baja. No hay en toda la historia de esta serie un ratio tan bajo.

Por otra parte, la actividad en curso todavía continuó siendo elevada, a pesar de moderarse respecto del 2008, a causa de la propia inercia del sector. En el

2009 se acabaron 9.410 viviendas, sólo un 22% menos que en el 2008. (Ver el cuadro AI-43 y los gráficos I-18 y I-19.)

Las restricciones económicas y crediticias, que afectaron tanto empresarios del sector como clientes, y el progresivo deterioro de la economía y de la ocupación frenaron con fuerza el ciclo de viviendas iniciadas. La corrección cíclica que afectaba al sector durante el año 2008, unida a las consecuencias de la crisis financiera, generó un descenso superior al 53% en el número de viviendas iniciadas. En el 2009 este comportamiento se acentuó y las viviendas iniciadas disminuyeron un 58% más que en el 2008. En número, pasaron de iniciarse 6.444 viviendas en el 2008, después de un nivel de 13.892 viviendas en el 2007, en 2.685 en el 2009.

Por tipología, en una gran mayoría continuaron siendo viviendas libres (81,4%), aunque este porcentaje se redujo respecto de años anteriores (en el 2008 fue del 97,6%). El restante 18,6% fueron viviendas de protección ya iniciadas. En tasas de variación, el comportamiento fue diferente entre la tipología de vivienda. En el caso de las viviendas libres, éstos disminuyeron un 65,2% respecto del 2008, mientras que los protegidos se incrementaron un 223,4%. Se acabaron 9.071 viviendas libres y 339 viviendas VPO. Es importante destacar el impulso que generaron las políticas expansivas a la actividad residencial de protección oficial. La actividad residencial pública constituyó un refuerzo anticíclico, dentro de sus limitaciones, para el sector de la construcción. En el 2009, el peso de las viviendas protegidas en la edificación residencial se incrementó de forma importante respecto de los últimos diez años. Las viviendas iniciadas pasaron de representar un 2,4% del total de viviendas en el 2008 a un 18,5% en el 2009. Casi no afectó a las viviendas acabadas, que se mantuvieron entorno al 3,6%, cifra parecida al peso que tuvieron durante los años 2005 y 2006.

En cuanto a los indicadores adelantados de actividad relativos a proyectos visados, variables que facilita el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, y haciendo un análisis retrospectivo del comportamiento de las obras y de las viviendas visados, el comportamiento reciente más similar se encontraría a la década de los noventa, explicado detalladamente en el apartado de vivienda del capítulo III.

Durante el periodo 2000-2003, las obras y las viviendas visadas también registraron unas tasas negativas de crecimiento. No obstante, estos porcentajes fueron de la orden del 9% y del 25% respectivamente, menos de la mitad del que se redujeron en el 2008, que serían del 16% y del 66%. En el 2009, las obras y las viviendas visadas continuaron desplomándose, aunque a un ritmo un poco menor: -14,2% y un -53,6% respectivamente. Sumaron su

descenso pronunciado al decrecimiento ya acumulado durante el 2008. (Ver el cuadro AI-41.)

Por segundo año consecutivo, las obras visadas durante el 2009 decrecieron a un ritmo similar al del 2008. En las Illes Balears se visaron 4.699 obras, un 14,2% menos que en el 2008 (que llegó a las 5.561 obras). En Mallorca, la incidencia fue del -16,2%, con 3.606 obras visadas. En Menorca se visaron 518 obras, cifra que supuso un 19,4% menos que en el 2008 (que decreció en el mismo porcentaje). Y, finalmente, en las Pitiüses se visaron 575 obras, un 6,8% menos que en el 2008 (que decreció un 12,7%).

Por número de viviendas, el descenso fue significativo: se visaron la mitad de las viviendas que en el 2008, una cifra que ya había quedado reducida a una tercera parte. En ninguna otra etapa recesiva anterior desde 1968 se produjo una corrección tan violenta y de tanta intensidad como en ésta. No se llegaba a una cifra de viviendas visadas tan baja desde hacía 40 años. Este debilitamiento se cuantificó en un descenso del 53,6% (enfrente del -66,3% del año anterior). Por islas, las que tuvieron el mejor comportamiento serían las Pitiüses, que crecieron un 5,8% más, consecuencia de algunos proyectos puntuales, después de la caída del 81,6% del año 2008. En Mallorca se visaron 1.805 viviendas, un 59,0% menos que el año 2008, y en Menorca, 176 viviendas, un 60,0% menos. (Ver el cuadro AI-41.)

Con respecto al tamaño medio de las obras, medido en términos de viviendas, el retroceso también fue significativo y llegó al ratio más bajo de los últimos cuarenta años. Por segundo año consecutivo, el ratio vivienda por obra, indicador del tamaño medio de las obras proyectadas, fue inferior a 1: se situó en 0,51, inferior al 0,95 estimado en el 2008, a diferencia de la situación del 2007, en que el ratio calculado fue de 2,37 viviendas por obra y crecía a una tasa del 5,8%. En el 2009, este ratio disminuyó un 41,5%, que sumado a la disminución del año anterior, situaron el año 2009 como lo peor en número de viviendas colectivas por obra. Por islas, en Mallorca el ratio fue de 0,49 viviendas por obra, hecho que supuso una disminución del 51,1% respecto del 2008 (que decreció un 55,0%). Este decrecimiento reflejó una importante disminución de la vivienda colectiva visada. En Menorca, el ratio fue de uno 0,34, que supuso un 50,3% menos que en el 2008 (que decreció un 66,2%). En las Pitiüses, el ratio se situó en el 0,82, que creció un 13,5% respecto del año anterior, y serían las islas qué mejor se comportaron. (Ver el cuadro AI-42.)

Estas dos variables (obras y viviendas visadas y tamaño medio de las obras) ponen de manifiesto que la construcción de edificación plurifamiliar de nueva obra quedó reducida a la mínima expresión y que el tamaño medio de la edificación residencial fue mínimo.

Es habitual que en épocas recesivas se produzca un efecto sustitución de obra nueva por obra de reforma y ampliación, o bien que el deterioro de las obras de reforma no sea tan significativa como la de las obras nuevas visadas. En el 2009, las reformas visadas se redujeron un 4,2%, enfrente de la disminución del 15,5% en el total de obras visadas. Es decir, para el conjunto del año, se sumaron 2.046 obras de reforma, enfrente de las 2.135 del año anterior. Eso supuso que el 43,5% de las actuaciones de obra visada correspondieron a reformas, frente al 38,4% del año 2008. Este porcentaje es similar a lo que se llegó en el 2004 (43,5%). Desde el año 2002, las obras de ampliación y reforma fueron perdiendo peso, como consecuencia del mayor incremento en las obras visadas de nueva construcción que en las obras para reformar. A partir del 2008, el ratio empezó a subir, ya que, por una parte, aumentaron las reformas y, de la otra, las obras totales se redujeron. La situación durante el 2009 fue similar: las reformas se incrementan (4,2%), mientras que las obras totales se reducen (15,5%). (Ver el cuadro AI-44.)

Por islas, el comportamiento fue similar: las islas más perjudicadas por la obra nueva visada serían las más beneficiadas por las reformas. En Mallorca, las obras de ampliación y reforma disminuyeron un 1,7%; en Menorca, un -19,3%, y en las Pitiüses, un -1,2%. En cuanto al peso de las reformas sobre el total, todas las islas aumentaron: en Mallorca, un 17,2%; en Menorca, un 0,1%, y en las Pitiüses, un 6,0%. En Menorca casi la mitad de las obras visadas correspondieron a reformas.

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 el 2009, se visaron un poco más de 1,4 millones de metros cuadrados, un 32,9% menos que en el 2008 (2,1 millones de metros cuadrados). En los últimos años, la producción de vivienda residencial se iba moderando. Si el año 2007 el peso de la superficie de los proyectos visados en edificios residenciales representaba el 83,1% del total visado, en el 2009 la superficie en edificios residenciales perdió peso, de la misma manera que en el número de viviendas visadas, hecho que supuso sólo un 62,9% de la superficie total. (Ver el cuadro AI-45 y el gráfico I-20)

La distribución por islas no siguió un patrón tan similar en el de años anteriores: los pesos de la superficie en edificios fue del 62,5% en Mallorca, del 47% en Menorca y del 79% en las Pitiüses. Los ritmos de variación también oscilaron: decrecimientos superiores al 42% en Mallorca y en Menorca, y un crecimiento casi del 11% en las Pitiüses. En Menorca, la superficie residencial perdió peso respecto del año 2008 y supuso un 47,5% de la superficie total visada. En las Pitiüses la superficie residencial llegó casi al 80%.

Con respecto al resto de tipologías, hay una disparidad de comportamientos. No obstante, hay que destacar que la superficie de los proyectos turísticos y de espectáculos gana peso por tercer año consecutivo, aunque en este último sector se reduce la tasa de variación respecto del año anterior. También destaca la superficie de los proyectos culturales y religiosos, que también crecen respecto del 2008. En terms generales, pierden peso los proyectos industriales, de oficinas y de comercio.

El decrecimiento por islas tampoco fue igual: en Mallorca, los metros visados se redujeron un 37,2% (enfrente del -41,3% del 2008); en Menorca, un -34,9% (enfrente del -44,7% del 2008); mientras que en las Pitiüses se acentuó el crecimiento, que pasó de un -67,7% a un 6,0%.