

## 4

## CONSTRUCCIÓ

## 4.1.

## INTRODUCCIÓ

El 2021 ha estat un bon any per al sector de la construcció. Bona part dels seus indicadors s'han situat en nivells d'activitat similars als del 2008, considerat un any pròsper per al sector. Al llarg de l'any, la construcció s'ha anat recuperant de la crisi de la pandèmia, si bé és cert que ho ha fet ràpid perquè la situació l'ha afectat menys que a altres sectors semblants. Un any més, l'activitat s'ha centrat en la construcció residencial privada d'obra nova i en la reforma i la rehabilitació d'habitatges. Han predominat els habitatges unifamiliars destinats a segments de població d'alt poder adquisitiu, que han continuat registrant una gran demanda. També s'ha observat dinamisme en projectes turístics d'obra privada. Així mateix, l'obra pública ha suposat un impuls important per al sector, tant en segments d'edificació residencial com d'equipament social. Així s'ha reflectit en la majoria dels indicadors d'activitat present i futura.

Pel que fa als indicadors d'activitat actual, com el consum del ciment, les entrades de materials de construcció, la població ocupada, la població desocupada, la construcció pública o els habitatges iniciats, han augmentat respecte al 2020. En molts de casos han assolit xifres rècord, superiors a

les del 2008. El mateix comportament s'ha observat en els indicadors que mesuren l'activitat futura, com els habitatges visats, els habitatges col·lectius per obra o la superfície visada.

Pel que fa a l'indicador global d'activitat (IGA), que mesura l'evolució futura del sector pel comportament de les vendes de ciment i dels afiliats a la Seguretat Social, s'ha incrementat fins a una taxa del 10,3 %. Aquest índex tendeix a donar més importància a l'evolució de l'activitat futura del sector que a l'activitat feta, que únicament mesura variables físiques i no monetàries, a diferència del PIB i del VAB.

El 2021, l'IGA ha estat positiu. Segons aquest indicador, pareix que el 2022 es registrarà una situació similar. Tot i que hi entraran en joc altres variables que no han estat considerades en aquest índex (com l'escalada de preus dels combustibles, el conflicte a Ucraïna, el desproveïment de materials per part de Rússia o la Xina, el problema del transport, etc.), que, sens dubte, podrien condicionar l'evolució del sector (vegeu el gràfic I-4.1).

La trajectòria de l'IGA va ser positiva entre el 2013 i el 2017 i va arribar a un màxim el 2014. A partir de llavors va anar disminuint fins al 2018, quan va registrar el pitjor valor de la darrera dècada (-3,0 %). A partir d'aquest punt d'inflexió l'índex s'ha recu-

perat any rere any: el 2019 es va estimar en un -2,3 %, el 2020 en un 0,8 % i el 2021 en un 10,3 %, amb alguns matisos.

L'INE,<sup>1</sup> font que publica el producte interior brut (PIB) del sector, ha fet un primer avanç del PIB per al 2020. Amb totes les reserves de la primera estimació, ha publicat que el PIB a preus de mercat del sector de la construcció ha decrescut un 11,4 % (quan el 2019 havia augmentat un 12,4 %, una de les taxes més altes de la sèrie). Evidentment, aquest percentatge reflecteix la paràlisi de l'activitat econòmica durant els mesos de pandèmia. El PIB de la construcció ha generat 2.166,7 milions d'euros, 277,8 milions d'euros menys que el 2019 (2.444,5 milions). Cal tenir en compte que en plena pandèmia el PIB balear va disminuir un 21,6 % i va passar de generar 34.172,2 milions d'euros el 2019 a 26.789,1 milions d'euros el 2020.

Com s'ha comentat, la construcció ha estat un dels sectors que més bé s'ha comportat en comparació amb altres grans sectors, com el del comerç, el transport i l'hostaleria (que s'ha reduït un 46,1 %), les activitats professionals (que ha disminuït un 18,9 %) o la indústria (que ha minvat un 12,8 %). En aquest sentit, com que el sector ha decrescut la meitat que el conjunt dels sectors, el seu pes respecte al PIB total de les Balears ha guanyat importància respecte al dels darrers anys. El 2020, el PIB del sector va representar el 8,1 % del PIB total, 0,9 punts percentuals

més que el 2019 (7,2 %), encara que 1,7 punts menys que el 2010 (9,8 %).

Una altra manera d'aproximar-se al comportament del sector és mitjançant l'anàlisi de l'evolució que han experimentat els indicadors d'activitat dels factors que intervenen de manera més destacada en la producció. A continuació, es comenten de manera detallada els diferents indicadors d'activitat.

## 4.2.

### FACTORS DE PRODUCCIÓ

#### 4.2.1. MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ

Històricament, l'evolució dels materials de construcció, ja sigui el ciment com la fusta, el vidre o l'acer, ha reflectit, amb una precisió raonable, la variació del nivell de l'activitat de la construcció. En aquest subapartat es presenten les dades relatives a les entrades i sortides dels cinc ports de les Illes Balears, tant de ciment com d'altres materials de construcció.

Com que es desconeixen les vendes de ciment, s'assimilen al consum aparent i, per tant, l'estoc de ciment queda a zero. Tot i això, aquest any s'ha calculat de manera diferent i s'ha corregit de manera puntual perquè les estadístiques de l'entrada de ciment no reflectien el comportament real del sector, segons l'opinió empresarial de la construcció. D'acord amb les estadístiques, les entrades de ciment pels ports en plena pandèmia van assolir una xifra elevada. Tot i això, un any després, passada la

1. Instituto Nacional de Estadística (2020). *Contabilidad regional de España*. Disponible a: [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736167628&menu=resultados&idp=1254735576581](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736167628&menu=resultados&idp=1254735576581) (Accedit: 30 maig 2022).

desfeta econòmica i en vista d'una ràpida recuperació del sector, les estadístiques reflectien una baixada del 16 %. Sens dubte, un percentatge que cridava l'atenció perquè contrastava amb el dinamisme de la resta d'indicadors del sector i de l'opinió empresarial. Així que es va considerar que no totes les entrades de ciment del 2020 es consumiren aquell mateix any. En conseqüència, es va haver d'acumular estoc el 2020 perquè algunes de les obres no es van arribar a materialitzar per la pandèmia o bé es van endarrerir. Així, aquestes reserves s'han utilitzat el 2021, cosa que ha fet que augmentassin les vendes de ciment i se n'assimilàs el consum al del 2020.

#### • Ciment

El ciment constitueix una de les variables explicatives de l'activitat present de construcció més important, ja que és un material que s'utilitza en la primera fase i reflecteix els moviments del sector.

La quantitat de ciment utilitzat parteix del càlcul del flux d'entrades i sortides dels ports, amb xifres facilitades per l'Autoritat Portuària de Balears. Des del 2019, no s'ha produït ciment a les Illes; per tant, aquest canvi ha suposat un moviment portuari més gran a tots els ports illencs, amb més incidència a Mallorca, en convertir-se en l'única forma d'aprovisionament de ciment de la comunitat (vegeu el quadre I-4.1).

L'aprovisionament exterior net de ciment, que es calcula sobre la base de la quantitat de material que prové de l'exterior per via marítima una vegada descomptades les sortides, ha assolit un gran volum perquè s'ha hagut de suplir la producció local i ha

triplicat les xifres del 2017 i del 2018. El 2021 ha arribat als 386,9 milers de tones, una reducció del 15,8 % respecte al 2020 (459,7 milers de tones). Com s'ha explicat anteriorment, aquest comportament va cridar l'atenció a causa de l'elevada activitat constructora del 2021. Segons el sector, el 2021 la demanda de ciment ha estat molt similar a la del 2020, i tot sembla indicar que part del ciment desembarcat a les Balears no es va arribar a consumir el mateix 2020, sinó que s'ha utilitzat el 2021. S'estima que la variació d'estocs no va ser zero i, per tant, el consum de ciment ha estat semblant.

Per ports, Palma ha estat el que més tràfic ha concentrat, i Alcúdia el que millor s'ha comportat. El port de la capital ha mogut, entre entrades i sortides, 198,5 milers de tones, fet que ha suposat el 51 % del flux total balear. S'han duplicat les entrades de ciment respecte al 2018. L'aprovisionament net (198,1 mil tones) gairebé ha coincidit amb el moviment total perquè tot el que ha entrat s'ha destinat a consum local, i s'ha reduït un 23,1 % respecte a l'any anterior. En el segon lloc hi ha hagut els ports de les Pitiüses, amb el 22 % del tràfic de ciment de les Balears (90,4 milers de tones). L'aprovisionament net ha continuat elevat, gairebé la meitat del de Palma, fet que dona una magnitud de l'activitat constructora de les Balears. Ha destacat el moviment del port d'Alcúdia, que ha continuat en augment, ja que ha passat de 73,9 mil el 2020 a 86,5 mil el 2021. Ha concentrat el 22 % del tràfic total balear, un valor que no aconseguia des d'abans del 2019. El tràfic net ha crescut un 17,1 %. Finalment, hi ha hagut Menorca, que, amb un tràfic de 21,5 mil tones

i una reducció del 18,3 %, ha aglutinat només el 6 % del tràfic de ciment balear.

Quant al consum aparent de ciment, el sector opina que ha estat similar al del 2020. Aquesta variable, que originalment es calculava sumant les tones produïdes a l'illa i les tones netes que venien de fora, va canviar a partir del 2019 perquè va tancar l'única fàbrica de ciment de les Balears. Des de llavors només han computat les tones netes aprovionades de fora. El 2021 s'han modificat puntualment les hipòtesis d'aquest càlcul per reflectir la realitat segons el sector. S'ha estimat que un 20 % de les tones desembarcades el 2020 s'han consumit el 2021. És a dir, s'han consumit 455,9 mil tones, davant les 460,5 mil tones de l'any anterior. Unes xifres inferiors a les de fa una dècada, ja que el 2008 es van consumir 638,5 milers de tones, i el 2009, 343,6 milers de tones.

Atès que no es disposa de les dades de vendes de ciment (una variable que es va

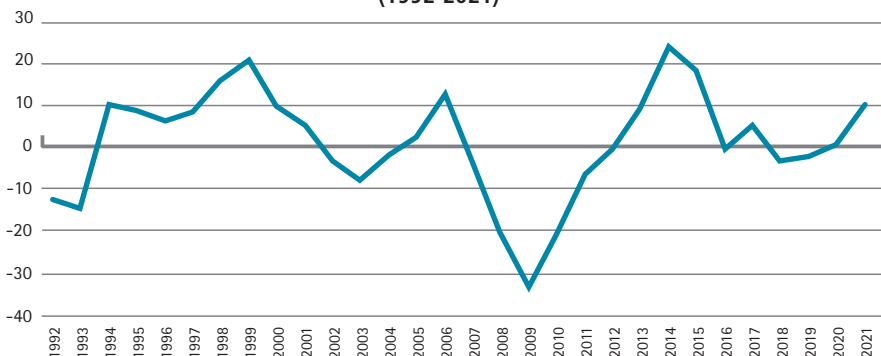
deixar de publicar el 2017), s'ha utilitzat la hipòtesi que el 2021 no hi ha hagut estoc de ciment. Per tant, s'ha venut tant de ciment com s'ha consumit.

- **Les resta de materials de construcció elaborats**

El 2021, les entrades de materials de construcció acabats, exclòs el ciment, a través dels ports han augmentat un 23,7 %. S'han superat els 620,8 milers de tones, dues vegades i mitja més que el 2010 (247,2 milers de tones) i el doble respecte al 2008 (309,7 milers de tones). En aquest sentit, s'ha observat que, al llarg d'aquesta dècada, el flux marítim de materials industrials de la construcció ha anat en augment. Això ha estat degut principalment a la pèrdua d'indústria local d'aquests materials —la demanda dels quals ha estat satisfeta amb la importació de fora de les Balears— i al gran dinamisme del sector.

Gràfic I-4.1.

**Percentatge de variació de l'indicador global d'activitat en el sector de la construcció (1992-2021)**



Font: Elaboració pròpia a partir de les dades d'aprovisionament exterior de ciment de l'Autoritat Portuària de Balears i d'afiliació de la Seguerat Social

**QUADRE I-4.1. CONSUM APARENT DE CIMENT (TONES) (2017-2021)**

	2017	2018	2019	2020	2021	% 21/20
<b>Producció interior <sup>(1)</sup></b>	<b>312.197</b>	<b>317.605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>—</b>
<b>Port de Palma</b>						
Entrades	107.475	106.496	299.009	257.929	198.314	-23,1%
Sortides	131.494	97.110	284	179	195	8,9%
Net	-24.019	9.386	298.725	257.750	198.119	-23,1%
<b>Port d'Alcúdia</b>						
Entrades	25.932	4.139	19.390	73.854	85.718	16,1%
Sortides	153	1.863	1.144	106	765	621,7%
Net	25.779	2.276	18.246	73.748	84.953	15,2%
<b>Menorca</b>						
Entrades	22.789	24.897	33.156	26.316	21.509	-18,3%
Sortides	0	0	0	0	0	—
Net	22.789	24.897	33.156	26.316	21.509	-18,3%
<b>Pitiüses</b>						
Entrades	108.704	106.735	118.688	105.733	86.435	-18,3%
Sortides	5.835	5.126	4.142	3.877	4.025	3,8%
Net	102.869	101.609	114.546	101.856	82.410	-19,1%
<b>Proveïment net exterior <sup>(2)</sup></b>	<b>127.418</b>	<b>138.168</b>	<b>464.673</b>	<b>459.670</b>	<b>386.991</b>	<b>-15,8%</b>
Consum aparent a les Balears	439.615	455.773	464.673	459.670	460.538	0,2%
Vendes <sup>(3)</sup>	439.615	455.773	464.673	386.123	460.538	19,3%
Variació aparent d'estocs	0	0	0	73.547	0	—

Font: CEMEX, Autoritat Portuària de Balears, Servei de Ports i elaboració pròpia

<sup>(1)</sup> La producció interior de les Balears procedeix de la font oficial CEMEX.

<sup>(2)</sup> L'aprovisionament net exterior procedeix de l'Autoritat Portuària de Balears.

<sup>(3)</sup> S'estima que les vendes de ciment són les mateixes que el consum aparent de ciment, excepte el 2020 per la situació puntual provocada per la crisi de la pandèmia i per les estimacions del sector.

Per illes, el comportament ha millorat a totes, excepte a Menorca. Analitzant l'entrada de materials per ports i el volum, Mallorca ha perdut pes respecte a l'any anterior: el 2020 va entrar per Palma i Alcúdia el 66 % dels materials i el 2021 ha estat el 60 %. Tot i així, pels ports de Palma i Alcúdia han passat 370,6 milers de tones, un 9,9 % més que el 2020. Concretament, pel port de Palma han desembarcat 335,4 milers de tones, un 6,1 % més. El port d'Alcúdia ha guanyat un 66,1 % del tràfic, amb 35,2 milers

de tones, la qual cosa implica que per aquest port ha desembarcat el 5,7 % de tots els materials de l'arxipèlag (1,5 punts percentuals més que el 2020).

El port de Maó ha rebut 18,9 milers de tones, que representen el 3 % del total de les entrades, amb una reducció de l'1,9 % respecte a l'any anterior. Pels ports de les Pitiüses han passat 231,2 milers de tones, cosa que suposa un 37,2 % del total, amb un augment d'un 59,2 % (vegeu el quadre I-4.2).

QUADRE I-4.2. ENTRADES DE MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ (TONES) (EXCLÒS EL CIMENT) (2018-2021)					
	2018	2019	2020	2021	% 2021/2020
Palma	323.183	351.125	316.096	335.393	6,1%
Alcúdia	40.760	55.157	21.197	35.199	66,1%
Menorca	20.996	30.573	19.348	18.980	-1,9%
Pitiüses	146.225	161.704	145.255	231.232	59,2%
<b>Illes Balears</b>	<b>531.164</b>	<b>598.559</b>	<b>501.896</b>	<b>620.804</b>	<b>23,7%</b>

Font: Autoritat Portuària de Balears, Servei de Ports i elaboració pròpia

### 4.3.

#### LA PRODUCCIÓ

En aquest apartat s'analitzen els components bàsics de l'activitat del sector de la construcció: la inversió pública i la inversió privada.

##### 4.3.1. INVERSIÓ PÚBLICA

La inversió pública, analitzada a partir de les dades de l'Associació d'Empreses Constructores i Concessionàries d'Infraestructures (SEOPAN), ha recuperat el dinamisme del període d'abans de la pandèmia, i, encara que no ha arribat a les xifres del 2019 —que van suposar un màxim des del 2011—, ha implicat que hagi estat el segon millor any de la darrera dècada.

El 2021, s'han licitat 585,6 milions d'euros, un 34,2 % més que l'any anterior, en bona part a causa del fort compromís dels ens locals en la construcció d'obra civil. S'ha convertit en la segona millor xifra des del 2011, ja que la primera correspon a la inversió pública construïda el 2019 (720,1 milions d'euros). Aquell any va despuntar i es va convertir en un any excepcional

per a l'obra pública de la darrera dècada. Hi hagué una activitat semblant a la del període 2002-2008, quan la licitació mitjana anual estava al voltant dels 700 milions d'euros i era una font d'activitat tan important com la privada (vegeu el quadre I-4.3 i el gràfic I-4.2).

Les variables que s'estudien en aquest apartat es desagreguen segons la tipologia i l'origen del finançament. La tipologia diferencia entre edificació (residencial i equipament social) i enginyeria civil (carreteres, ferrocarrils, ponts, preses, ports, aeroports...). La inversió en edificació ha augmentat un 21,7 % respecte al 2020, atès que ha passat de 260,0 milions d'euros el 2020 a 316,5 milions el 2021. L'obra civil s'ha duplicat, atès que ha passat de 176,2 milions d'euros el 2020 a 269,1 milions d'euros el 2021.

L'origen del finançament diferencia entre l'Estat i els ens territorials (que també inclouen l'Administració autonòmica i local). El 2021, els ens territorials han continuat finançant prop del 80 % de l'obra pública (com el 2020), fet que ha suposat el volum d'obra pública autonòmica més gran dels darrers 10 anys i una aposta decidida de l'Administració local. Han passat de finançar 112,5 milions d'euros el 2011 a

475,1 milions d'euros el 2021. Per contra, el finançament central s'ha contret fins a valors del 2017-2018, amb 110,6 milions d'euros, la qual cosa indica que ha perdut el protagonisme dels darrers anys i que representa només el 20 % del total.

### 4.3.2. INVERSIÓ PRIVADA

Ha estat un bon any per a la inversió privada en habitatge lliure. D'una banda, l'activitat en curs ha estat elevada perquè s'han acabat més de 2.800 habitatges, una de les quantitats més altes des del 2012, i se n'han començat 3.400 més, xifra rècord de la sèrie. Els que no s'han activat han estat els habitatges públics, que s'han reduït per segon any (-5,1 %). D'altra banda, els indicadors avançats referits a l'activitat per al 2022, com ara les obres i els habitatges visats o les reformes visades, també han augmentat. La inversió privada segueix un model d'activitat centrat en la nova construcció i en la reforma dels habitatges unifamiliars.

L'habitatge s'entén iniciat quan es tramita la sol·licitud de qualificació o declaració provisional de l'obra, ja que és el primer pas per començar la construcció. Aquest indicador, que publica el Ministeri de Foment, és un bon indicador avançat de la construcció, perquè mesura els habitatges que es construïran en 18-24 mesos, el temps habitual des que es demana la qualificació provisional fins que es construeix l'obra i s'atorga la qualificació definitiva.

Deixant enrere els mesos de pandèmia, les sol·licituds de qualificació provisional d'habitatge lliure a les Illes Balears han augmentat un 13,3 % en relació amb l'any

anterior. S'han iniciat 3.682 habitatges, la millor xifra de la darrera dècada.

Els habitatges acabats, que es vinculen a la qualificació o declaració definitiva de l'habitatge que publica el Ministeri de Foment, són un indicador de la inèrcia constructora d'aquest any i d'anys anteriors. El 2021, el nombre d'habitatges acabats ha estat molt elevat (2.864 habitatges), encara que no ha arribat a la quantitat del 2020 (3.152), la més alta des del 2012. Per tant, s'ha reduït un 9,1 % (vegeu el quadre I-4.4 i el gràfic I-4.3).

Resumint, l'activitat residencial privada ha estat molt intensa i ha contribuït al dinamisme del sector. Una part dels habitatges iniciats el 2019 i el 2020 s'han acabat el 2021. Atesa la gran quantitat d'habitatges començats el 2021, es preveu un bon recorregut per al 2022.

No es pot dir el mateix dels habitatges públics, ja que el 2021 han tornat a retrocedir. Només el 7 % dels habitatges que s'han començat a construir han estat de protecció oficial. A més, s'ha perdut dinamisme respecte a l'any anterior en reduir-se un 5,1 %.

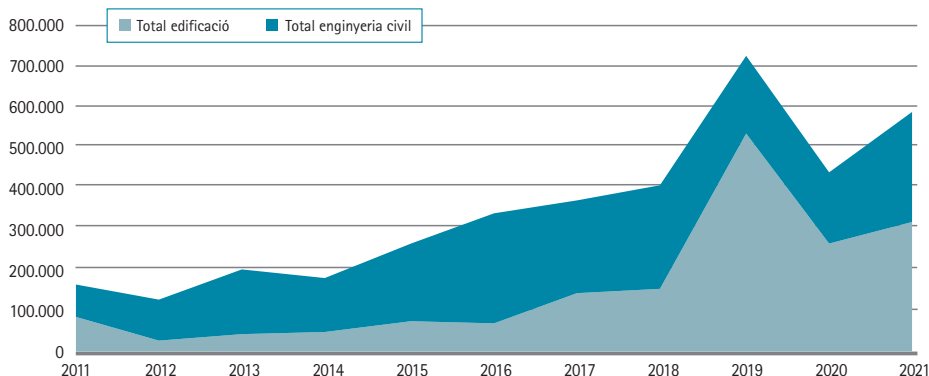
Un altre indicador que s'analitza és la ràtio entre habitatge iniciat i acabat, que assenyala l'impuls futur de l'activitat del sector de la construcció residencial. Amb les dades del 2021, es preveu que el parc d'obra nova residencial continuï actiu. Es calcula que el 2021 ha estat d'1,29, superior a l'1,03 del 2020. Com que la ràtio és més gran d'1, vol dir que hi hagué més sol·licituds per iniciar habitatges que els que s'han acabat, per això les previsions per al 2022 continuen sent favorables.

**QUADRE I-4.3. LICITACIÓ OFICIAL EN MILERS D'EUROS (2011-2021)**

	Total edificació	Total enginyeria civil	Total	Administració de l'Estat	Administració d'ens territorials	Total
2011	83.862	80.090	163.952	51.446	112.506	163.952
2012	22.405	103.886	126.291	23.128	103.163	126.291
2013	41.900	154.775	196.675	31.955	164.720	196.675
2014	47.770	130.206	177.976	47.321	130.655	177.976
2015	70.191	193.028	263.219	180.622	82.597	263.219
2016	66.132	267.685	333.817	156.754	177.063	333.817
2017	140.500	226.050	366.550	110.180	256.370	366.550
2018	153.660	251.900	405.550	113.420	292.140	405.550
2019	533.210	186.880	720.100	497.770	222.330	720.100
2020	260.034	176.245	436.279	90.645	345.634	436.279
2021	316.520	269.137	585.656	110.588	475.068	585.656
<b>Variació 21/20</b>	<b>21,7%</b>	<b>52,7%</b>	<b>34,2%</b>	<b>22,0%</b>	<b>37,4%</b>	<b>34,2%</b>

Font: Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de Infraestructuras, SEOPAN (2021). Licitación. Disponible a: <https://seopan.es/licitacion/> (Accedit: 2 juny 2022)

Gràfic I-4.2.  
**Licitació oficial en milers d'euros (2011-2021)**



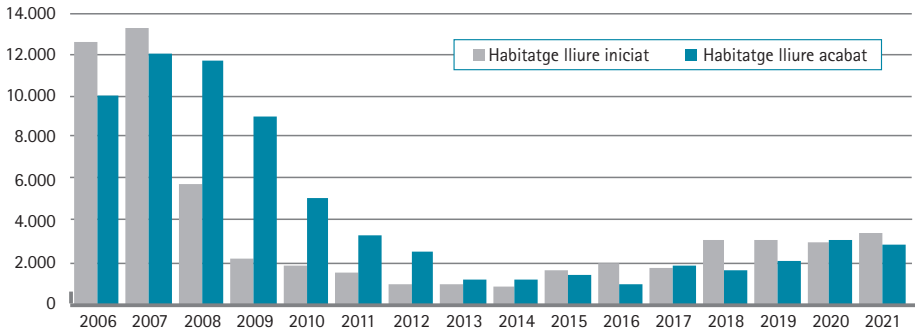
Font: Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de Infraestructuras, SEOPAN (2021). Licitación. Disponible a: <https://seopan.es/licitacion/> (Accedit: 2 juny 2022)



QUADRE I-4.4. HABITATGES COMENÇATS I HABITATGES ACABATS (2011-2021)												
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	% variació 2021/2020
<b>Total començats</b>	<b>2.108</b>	<b>1.052</b>	<b>989</b>	<b>896</b>	<b>1.636</b>	<b>2.091</b>	<b>1.791</b>	<b>3.075</b>	<b>3.497</b>	<b>3.249</b>	<b>3.682</b>	<b>13,3%</b>
Habitatges protegits	528	118	0	0	0	114	0	2	385	273	259	-5,1%
% d'habitatges protegits	25,0%	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	5,5%	0,0%	0,1%	11,0%	8,4%	7,0%	—
Habitatges lliures	1.580	934	989	896	1.636	1.977	1.791	3.073	3.112	2.976	3.423	15,0%
% d'habitatges lliures	75,0%	88,8%	100,0%	100,0%	100,0%	94,5%	100,0%	99,9%	89,0%	91,6%	93,0%	—
% de var. sobre l'any anterior	-27,4%	-50,1%	-6,0%	-9,4%	82,6%	27,8%	-9,41 %	71,69%	13,72%	-7,09%	13,33%	—
<b>Total acabats</b>	<b>3.652</b>	<b>2.628</b>	<b>1.394</b>	<b>1.218</b>	<b>1.426</b>	<b>1.023</b>	<b>1.743</b>	<b>1.699</b>	<b>2.162</b>	<b>3.152</b>	<b>2.864</b>	<b>-9,1%</b>
Habitatges protegits	288	69	168	32	0	14	0	0	18	9	0	-100,0%
% d'habitatges protegits	7,9%	2,6%	12,1%	2,6%	0,0%	1,4%	0,0%	0,0%	0,8%	0,3%	0,0%	—
Habitatges lliures	3.364	2.559	1.226	1.186	1.426	1.009	1.743	1.699	2.144	3.143	2.864	-8,9%
% d'habitatges lliures	92,1%	97,4%	87,9%	97,4%	100,0%	98,6%	100,0%	100,0%	99,2%	99,7%	100,0%	—
% de var. sobre l'any anterior	-34,3%	-28,0%	-47,0%	-12,6%	17,1%	-28,3%	70,4%	-2,5%	27,3%	45,8%	-9,1%	—
<b>Hab. començats - hab. acabats</b>	<b>0,58</b>	<b>0,40</b>	<b>0,71</b>	<b>0,74</b>	<b>1,15</b>	<b>2,04</b>	<b>1,03</b>	<b>1,81</b>	<b>1,62</b>	<b>1,03</b>	<b>1,29</b>	<b>-36,3%</b>

Font: Direcció General d'Habitatge, Ministeri de Transportes, Mobilitat i Agenda Urbana, i elaboració pròpia  
Boletín estadístico online - Información estadística - Ministerio de Fomento

Gràfic I-4.3.  
Habitatges lliures a les Illes Balears (2006-2021)



Font: Direcció General d'Habitatge, Ministeri de Transport, Mobilitat i agenda urbana i elaboració pròpia

Fent una anàlisi retrospectiva, la ràtio del 2021 està entre la del 2016 (2,04), de les més elevades de la darrera dècada, i la del 2010 (0,52), una de les més baixes. A mesura que la demanda cau, és habitual observar que les obres iniciades s'alenteixen, se'n fracciona la construcció o directament se n'ajorna l'inici. En aquest cas, l'impuls de la producció es redueix i la ràtio és inferior a 1. Tot i això, en els anys d'activitat expansiva la ràtio sobrepasa la unitat. És a dir, el nombre d'habitatges iniciats supera els acabats. En el nostre cas, la ràtio superior a 1 indica que s'està en una fase expansiva del model i que el 2022 s'acabaran els habitatges iniciats i no acabats el 2021 i en anys anteriors.

D'acord amb les variables que facilita el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears,<sup>2</sup> han augmentat els indicadors avançats d'activitat relatius a projectes visats tant d'obres (exclosos els expedients per elaborar informes, valoracions, infor-

mes d'urbanisme, peritatges i altres de similars) com d'habitatges.

El 2021, les obres s'han incrementat un 14,8 % respecte a l'any anterior, i els habitatges, un 4,5 %. La majoria han continuat sent visats d'habitatges i de reformes. Gairebé la meitat de les obres visades han estat reformes d'habitatges, que han continuat sent un pilar fonamental per al sector, que havia augmentat el seu pes relatiu en els darrers tres anys.

A les Balears s'han visat 5.995 obres, davant les 5.223 obres de l'any anterior, fet que el converteix en el millor any en obres visades de la darrera dècada. En comparació amb el 2019, s'han visat 451 obres més (5.544 obres).

Per illes, a totes s'ha accelerat l'activitat, encara que s'ha reflectit amb més intensitat a les Pitiüses. En termes absoluts, a Mallorca s'han visat 4.459 obres, un 9 % més que el 2020; a Menorca, 679 obres, un increment del 14,1 %, i a les Pitiüses, amb 857 obres, han augmentat un 59,9 %.

2. COAIB (2022). *Estadísticas*. Disponible a: <http://www.coaib.org/ca/coaib/informacio-general/estadistiques.aspx> (Accedit: 15 juny 2022).

La classificació per pesos relatius mostra com a Mallorca s'ha visat el 74 % dels projectes, seguida de les Pitiüses, amb el 14 %, i de Menorca, amb l'11 % (vegeu el quadre I-4.5).

Per nombre d'habitatges, el 2021 s'han visat 3.747 habitatges, 163 més que l'any anterior (3.584 habitatges), és a dir, un 4,5 % més. Per illes, només els resultats de Mallorca han estat pitjors que el 2020: s'han visat 2.734 habitatges, amb un decreixement de l'1,6 % respecte a l'any anterior. Tot i això, Menorca s'ha recuperat de la caiguda patida el 2020 i ha arribat als 200 visats, la qual cosa suposa un increment del 60 %. Encara que ha estat l'illa amb menys volum d'habitatges visats, ha estat la que en aquest aspecte ha crescut més respecte al 2020. A les Pitiüses s'ha arribat als 813 habitatges visats, un 19,4 % més que el 2020. Per pesos relatius, Mallorca ha estat l'illa més activa (73 %), seguida de les Pitiüses (22 %) i de Menorca (5 %).

La mida mitjana de les promocions, habitatges col·lectius (incloses l'obra nova i la reforma) per obra, ha estat inferior a 1, concretament 0,63, fet que indica que la major part de l'habitatge visat ha continuat corresponent a habitatges unifamiliars. La mida ha estat la mateixa que el 2018. Mirant enrere, s'observa que s'ha assolit un nivell proper al 2008 (0,95) i al 2009 (0,51). Realment, contrasta amb la mida de les promocions del 2007, quan la ràtio era de 2,37 habitatges per obra.

Els resultats per illes assenyalen una activitat de l'habitatge residencial a diferents ritmes. A Mallorca, encara que la ràtio se situa per sota d'1 (concretament 0,61 habitatges per obra), ha minvat un 9,7 % respecte al 2020. Aquesta ràtio continua reflectint el pes escàs que té l'habitatge col·lectiu en l'activitat constructora. A Menorca, la ràtio ha estat encara menor (0,29), amb un augment del 40,2 %. Les Pitiüses han estat les illes que han tingut una ràtio millor (0,95), amb un decreixement del 25,4 % (vegeu el quadre I-4.6).

QUADRE I-4.5. PROJECTES VISATS PEL COAIB A LES BALEARS PER ILLES (2018-2021)

		2018	2019	2020	2021	% variació 2021/2020
Obres visades	Mallorca	4.311	4.334	4.092	4.459	9,0%
	Menorca	645	678	595	679	14,1%
	Pitiüses	569	532	536	857	59,9%
	<b>Illes Balears</b>	<b>5.525</b>	<b>5.544</b>	<b>5.223</b>	<b>5.995</b>	<b>14,8%</b>
Habitatges visats	Mallorca	2.656	2.920	2.778	2.734	-1,6%
	Menorca	161	261	125	200	60,0%
	Pitiüses	588	650	681	813	19,4%
	<b>Illes Balears</b>	<b>3.405</b>	<b>3.831</b>	<b>3.584</b>	<b>3.747</b>	<b>4,5%</b>

Font: COAIB (2022)

Nota: N'estan exclosos els expedients d'informes, les valoracions, els informes d'urbanisme, els peritatges i d'altres de similars.

**QUADRE I-4.6. PERCENTATGE DE PROJECTES VISATS PEL COAIB: RELACIÓ HABITATGE/OBRA (2018-2021)**

	2018	2019	2020	2021	% variació 2021/2020
Mallorca	0,6	0,7	0,7	0,61	-9,7%
Menorca	0,2	0,4	0,2	0,29	40,2%
Pitiüses	1,0	1,2	1,3	0,95	-25,3%
<b>Illes Balears</b>	<b>0,62</b>	<b>0,69</b>	<b>0,69</b>	<b>0,63</b>	<b>-8,9%</b>

Font: COAIB (2022) i elaboració pròpia

En aquests darrers anys, la construcció en reformes o ampliacions ha estat un pilar molt important en l'activitat constructora. De fet, és habitual que en èpoques expansives el pes de l'activitat se centri en les obres noves i que les reformes siguin un comodí. Tanmateix, aquest comportament ha anat canviant i en els darrers anys s'ha vist com la reforma ha guanyat protagonisme davant l'obra nova. El 2021, s'ha constatat aquest comportament. Per primera vegada en cinc anys, el percentatge de reforma o d'ampliació ha estat igual al d'obra nova. Això ha fet que el 2021 la meitat de les obres visades hagin estat reformes de projectes residencials, industrials i turístics.

S'han visat 2.994 reformes, un 5,5 % més que el 2020. D'aquestes, 2.602 han estat habitatges reformats, un 5,9 % més. Les 392 restants han estat reformes industrials i turístiques, que també han tingut millors resultats que l'any anterior, amb un augment del 2,3 %.

En percentatges, el 2021 el 49,9 % de les obres visades han correspost a reformes, el percentatge més baix dels darrers cinc anys, que ha estat al voltant del 54-55 %. Aquest darrer any el percentatge s'ha reduït un 8,1 % i s'ha situat cinc punts per

sobre del percentatge del 2010 (45 %), un any dinàmic pel que fa l'habitatge residencial nou. De fet, entre el 2002 i el 2008, els visats per a ampliació i reforma han perdut pes, a conseqüència del major increment de les obres visades de nova construcció. Només a partir del 2008, any en què comença la crisi derivada de les hipoteques d'alt risc (*subprime*), van tornar a començar les demandes de reformes, i amb això va augmentar-ne el pes (vegeu el quadre I-4.7).

Per illes, a Mallorca les obres d'ampliació i de reforma, amb 2.282 visats, han augmentat un 5,4 % i han suposat un pes del 53 %. A Menorca, amb 462 reformes, l'augment ha estat d'un 8,7 % i s'hi ha aconseguit el percentatge més elevat (68 %). A les Pitiüses, les illes on més han augmentat els habitatges nous, les reformes s'han incrementat un moderat 0,8 %, amb 250 visats, només un 29,2 % del total.

La distribució per tipus d'edificació de superfície visada aporta una descripció aproximada dels segments de la demanda privada del sector. El 2021, s'han visat prop de 2,1 milions de metres quadrats, un 24,4 % més que l'any anterior (vegeu el quadre IA-4.1).

QUADRE I-4.7. AMPLIACIONS I REFORMES (2017-2021)

	2017	2018	2019	2020	2021	% variació 2021/2020
<b>Mallorca</b>						
Ampliacions i reformes d'habitatges	1.823	1.857	1.965	1.888	1.995	5,7%
Indústria i turisme de rehabilitació	409	358	347	278	287	3,2%
<b>Total reformes</b>	<b>2.232</b>	<b>2.215</b>	<b>2.312</b>	<b>2.166</b>	<b>2.282</b>	<b>5,4%</b>
Total obres visades	4.076	4.311	4.334	4.092	4.459	9,0%
<b>% d'ampliacions i reformes sobre el total</b>	<b>54,8%</b>	<b>51,4%</b>	<b>53,3%</b>	<b>52,9%</b>	<b>51,2%</b>	<b>-3,3%</b>
<b>Menorca</b>						
Ampliacions i reformes d'habitatges	353	358	377	367	407	10,9%
Indústria i turisme de rehabilitació	75	77	64	58	55	-5,2%
<b>Total reformes</b>	<b>428</b>	<b>435</b>	<b>441</b>	<b>425</b>	<b>462</b>	<b>8,7%</b>
Total obres visades	626	645	678	595	679	14,1%
<b>% d'ampliacions i reformes sobre el total</b>	<b>68,4%</b>	<b>67,4%</b>	<b>65,0%</b>	<b>71,4%</b>	<b>68,0%</b>	<b>-4,7%</b>
<b>Pitiüses</b>						
Ampliacions i reformes d'habitatges	235	221	208	201	200	-0,5%
Indústria i turisme de rehabilitació	68	53	42	47	50	6,4%
<b>Total reformes</b>	<b>303</b>	<b>274</b>	<b>250</b>	<b>248</b>	<b>250</b>	<b>0,8%</b>
Total obres visades	625	569	532	536	857	59,9%
<b>% d'ampliacions i reformes sobre el total</b>	<b>48,5%</b>	<b>48,2%</b>	<b>47,0%</b>	<b>46,3%</b>	<b>29,2%</b>	<b>-37,0%</b>
<b>Illes Balears</b>						
Ampliacions i reformes d'habitatges	2.411	2.436	2.550	2.456	2.602	5,9%
Indústria i turisme de rehabilitació	552	488	453	383	392	2,3%
<b>Total reformes</b>	<b>2.963</b>	<b>2.924</b>	<b>3.003</b>	<b>2.839</b>	<b>2.994</b>	<b>5,5%</b>
Total obres visades	5.327	5.525	5.544	5.223	5.995	14,8%
<b>% d'ampliacions i reformes sobre el total</b>	<b>55,6%</b>	<b>52,9%</b>	<b>54,2%</b>	<b>54,4%</b>	<b>49,9%</b>	<b>-8,1%</b>

Font: COAIB (2022)

Per tipologia, el 2021 el pes del sector residencial s'ha incrementat i ha superat els dos terços de la superfície total visada. Aquesta distribució contrasta amb la dels anys anteriors, quan la superfície residencial no arribava al 60 % dels metres visats i requeia en els sectors turístic, industrial i comercial. A més, l'obra residencial construïda ha estat més gran que el 2020, ja que la superfície s'ha incrementat un 15,5 % interanual.

El 2021, s'han visat 1,4 milions de metres per a edificis i habitatges residencials, que s'ha convertit en el primer gran segment ofert, el qual representa el 68 % de la superfície total. La distribució per illes segueix el mateix patró que en anys anteriors: la superfície residencial ocupa el primer lloc a totes les illes, tot i que a Menorca es registra amb més intensitat (75,7 %). A més, el comportament d'aquest segment a totes les illes augmenta a diferents velocitats: a Mallorca un 9 %, a Menorca un 32 % i a Pitiüses un 38 %.

Quant a la resta de tipologies, la superfície per als projectes turístics i d'espectacles es manté en segon lloc, amb 348,9 mil metres, el 17 % dels metres quadrats visats. Augmenta a Mallorca (42 %) i a les Pitiüses (54 %), mentre que a Menorca es redueix un 68 %.

A molta més distància i en tercer lloc, hi ha els projectes sanitaris i benèfics, amb 119,8 mil metres, el 6 % de la superfície total. Ha estat un cas puntual el que s'ha detectat al febrer a Mallorca, quan s'ha visat un projecte sanitari i de beneficència amb 85,6 mil metres de superfície. En quart lloc hi ha les oficines i els comerços,

que habitualment es trobaven en tercera posició, amb 88,3 mil metres. Representen un 4 % sobre el total, fet que implica un augment del 46,1 % respecte a l'any anterior. Finalment, en cinquena posició, hi ha la superfície dels visats industrials, amb 50,8 mil metres, que representen el 2,5 % de la superfície total i augmenten un 5,2 % respecte al 2020.