

## **7. CONSTRUCCIÓN**

### **RESUMEN**

En 2008, el indicador global de actividad se desplomó, pasando de un -3,7% en 2007 a un -20,0% en 2008, un nivel similar al alcanzado durante la crisis de la década de los 90's.

Las ventas de cemento alcanzaron las 639 miles de toneladas, lo que supuso un 29,5% menos que 2007. Las entradas de los distintos materiales de construcción, excluido el cemento, también se contrayeron, alcanzando la peor cifra de los últimos 10 años.

Según los datos proporcionados por la Asociación de Constructores de Balears, y tras un análisis de elaboración propia, los costes directos del sector, excluyendo el coste del suelo, siguieron creciendo, pero, eso sí, a una tasa más moderada que en años anteriores, sin reflejar, todavía, la desaceleración de la actividad.

El mercado laboral registró un comportamiento en claro retroceso. Por una parte, disminuyó la población ocupada y, por otra, la población parada se duplicó. El número de afiliados a la Seguridad Social se redujo un 9,3% respecto a 2007 y se afiliaron, de media, 62.894 trabajadores. Por otra parte, las cifras de paro para el conjunto de la Comunidad siguieron empeorando y se duplicaron respecto a 2007. El número medio de parados que se registraron en 2008 se situó en 10.280, frente a los 5.671 de 2007, lo que supuso un incremento del 81,3%.

La inversión pública no compensó las disminuciones registradas en el ámbito privado, ya que también se redujo respecto al año anterior, tanto en edificación pública como en obra civil.

En cuanto a la construcción privada, el resultado de la corrección cíclica del sector y de la crisis financiera hizo que el número de viviendas iniciadas en 2008, tanto libres como protegidas, se desplomara y se ajustara a la nueva

demanda. Sin embargo, la actividad en curso siguió siendo, aún, elevada, impulsada por el efecto arrastre de las viviendas iniciadas en otros periodos y terminadas en ese. En 2008, se terminaron 12.066 viviendas, sólo un 3,8% menos que en 2007 (que crecieron un 18,6%).

Referente a los indicadores de actividad futura, a medida que avanzaba el año 2008, se despejaban dudas sobre el escenario de una futura recesión. Por una parte, las obras y viviendas visadas, que representan un consistente indicador avanzado de la actividad futura del sector, experimentaron el retroceso más importante de los últimos 10 años. Así mismo, también fue clara la pérdida de dinamismo reflejada en el ratio vivienda por obra visada que fue, por primera vez, inferior a uno.

## 7.1. INTRODUCCIÓN

En 2008, el indicador global de actividad se desplomó y registró un nivel similar al alcanzado durante la crisis de la década de los 90's. Se trató de un índice que midió la evolución del sector a través del comportamiento de las ventas de cemento y la mano de obra ocupada. El índice para 2008 decreció a una tasa del -20,0%, frente al -3,7% de 2007.

También es importante señalar que, 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 que únicamente mide variables físicas, y no monetarias, a diferencia del PIB y del VAB. (Véase el gráfico I-14).

La Contabilidad Regional de España ha publicado, en una primera estimación para el año 2008, el producto interior bruto a precios corrientes del sector de la construcción y alcanzó los 2.599,0 millones de euros, frente a los 2.574,0 millones de euros del año anterior, lo que supuso una tasa de variación interanual del 1,0% (frente al 7,9% del año 2007). En España, la construcción creció a una tasa interanual del 0,4% respecto a 2007 (que creció un 8,4%). En valores, el PIB nacional superó los 115.930 millones de euros, frente a los 115.519 millones de euros del 2007.

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

### 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 salidas de materiales de construcción de los puertos de las Illes Balears, excluido el cemento.

#### 7.2.1.1. Cemento

Durante 2008, se estimó una producción interior de cemento gris de 547 miles de toneladas, frente a las 709 mil del año anterior, lo que supuso una disminución del 22,8%. Sin embargo, este dato hay que considerarlo con prudencia, ya que se estimó porque OFICEMEN dejó de publicarlo. La hipótesis de la estimación se basó en que la producción de las Illes Balears se comportara igual que la media nacional y decreció a la misma tasa. (Véase [cuadro AI-38](#))

En 2008, el aprovisionamiento neto exterior de cemento, 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 siguió reduciendo. Por segunda vez, desde 2004, el aprovisionamiento anual registró una tasa interanual negativa. La cantidad de cemento, tanto gris como blanco, que provino del exterior, una vez descontadas las salidas, fue de 321,1 miles de toneladas, un 34,5% menos que en 2007, año en que se registraron 490,1 miles de toneladas (un 23,0% menos que durante 2006). Este comportamiento se dio en todas las islas, aunque en la que tuvo mayor incidencia fue en Ibiza. Entre los puertos de

Palma y Alcudia, el aprovisionamiento neto, que fue de 114,0 miles de toneladas, reduciéndose un 32,9%. En Menorca, el aprovisionamiento neto se redujo un -26,1% respecto al año anterior y en las Pitiusas un -39,8%.

Así, el consumo aparente de cemento, indicador elaborado en base a la agregación del saldo neto de aprovisionamiento exterior de los distintos puertos con la producción interior, se redujo un 27,6%.

Respecto a las ventas de cemento, publicado por OFICEMEN de enero a noviembre y estimando el mes de diciembre, se vendieron 639 miles de toneladas, frente a los 905 miles de toneladas de 2007. Esta variación supuso una disminución del 29,5%.

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

Durante el año 2008, las entradas de los distintos materiales de construcción, excluido el cemento, también se contrajeron. En 2008, las entradas de los materiales de construcción cayeron un 32,9%, alcanzando las 309,7 miles de toneladas, la peor cifra de los últimos 10 años.

Haciendo un análisis retrospectivo, durante el periodo 1996-2000, las entradas iban, cada año, en aumento, reflejando una línea ascendente. Sin embargo, en 2001, se produjo un cambio al obtenerse la primera tasa de variación negativa (-16,5%). Ese comportamiento se repitió en los últimos cuatro años, con decrecimientos cercanos al -1,5%. No obstante, en 2005, y por primera vez después de cuatro años consecutivos de decrecimientos, las entradas de los distintos materiales de construcción, excluido el cemento, crecieron un 19,1%. Este aumento duró poco, ya que en 2006 (-1,6%) y 2007 (-17,8%) las tasas de variación volvieron a ser negativas. En 2008 las entradas de materiales de construcción, excluido el cemento, a través de los puertos alcanzó un valor total de 309,7 miles de toneladas y supuso un 32,9% menos que en 2007.

Por islas, el comportamiento que tuvieron los respectivos puertos fue similar. Por los de Mallorca (Palma y Alcudia) entraron 226,5 miles de toneladas, el 73,1% del total de las entradas de las Illes Balears, y registraron una tasa de variación negativa del 32,5% respecto a 2007. Los puertos menorquines

recibieron 32,3 miles de toneladas, que representaron el 10,4% del total de las entradas, y decrecieron un 33,2% respecto al año anterior. Los puertos de las Pitiusas absorbieron 50,9 miles de toneladas, lo que supuso un 16,5% del total y una disminución del 34,6%. (Véase cuadro AI-39)

## 7.2.2. OCUPACIÓN

El mercado laboral de 2008 ya registró un comportamiento en claro retroceso. Por una parte, disminuyó la población ocupada y, por otra, la población parada, casi, se duplicó.

En 2008, la población ocupada se redujo, a pesar de que no hubiera una conclusión generalizada entre las distintas fuentes estadísticas. Como ya ocurría en 2007, las tasas de decrecimiento variaban en función de la fuente consultada. Si se tomaban los datos de los afiliados a la Seguridad Social del Ministerio de Trabajo como referencia, entonces los datos empeoraban; Mientras que mejoraban si procedían de la Encuesta de Población Activa del Instituto Nacional de Estadística.

La débil actividad de la construcción se reflejó, rápidamente, en el mercado laboral, donde se observaron retrocesos importantes. El número de afiliados a la Seguridad Social se redujo un 9,3% respecto a 2007 (año en que se incrementó un 5,5%) y se afiliaron, de media, 62.894 trabajadores (frente a los 69.379 trabajadores del 2007 y a los 65.780 del 2006). Esto significó que, de media, se destruyeron 6.485 puestos de trabajo. Este efecto fue más moderado en Balears que a nivel nacional, donde el número de afiliados en la construcción cayó un 13,5%, lo que significó la destrucción de 265.860 puestos de trabajo. Por regímenes, los afiliados al general disminuyeron, mientras que los autónomos aumentaron moderadamente. Los afiliados al régimen general se redujeron un 13,2% (frente al incremento del 4,4% en 2007). Se alcanzaron los 45.583 trabajadores, frente a los 52.525 de 2007. Por el contrario, los afiliados autónomos tuvieron un mejor comportamiento, ya que siguieron aumentando: en 2008 se afiliaron 17.311 autónomos, frente a los 16.854 del 2007.

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, de media, un 2,0%, alcanzando los 78,95 miles de trabajadores, frente a los 80,60 miles de trabajadores del 2007, año en que aumentó un 12,0% su población ocupada respecto a 2006. A nivel nacional, en 2008 la población ocupada se redujo un 10,9% más, frente al 6,1% de 2007.

Por otra parte, las cifras de paro para el conjunto de la Comunidad siguieron empeorando y se duplicaron respecto a 2007. Con datos del INEM, el número medio de parados que se registraron en 2008 se situó en 10.280, frente a los 5.671 de 2007, lo que supuso un incremento del 81,3%. (Véase el cuadro AI-40 y el gráfico I-15)

### 7.2.3. COSTES DE LOS FACTORES

Según los datos proporcionados por la Asociación de Constructores de Balears y tras un análisis de elaboración propia, en 2008 los costes directos del sector, excluyendo el coste del suelo, siguieron creciendo, pero, eso sí, a una tasa más moderada que en años anteriores, sin reflejar, todavía, la desaceleración de la actividad. Durante el periodo 2000-2003, los costes directos crecieron a un ritmo cada vez más menor: se pasó de una tasa de aumento del 4,8% en 2000 a un moderado 0,1% en 2003. Sin embargo, en 2004, los costes repuntaron a un 4,5% y siguieron creciendo en los años siguientes: en 2005 un 3,3%, en 2006 un 5,5% y en 2007 un 6,1%. La tasa de crecimiento se moderó en 2008, pero, aún así, los costes se incrementaron un 3,7%.

Por factores desagregados, en 2008 todos los factores analizados del índice de precios de la construcción crecieron respecto a 2007, pero a tasas más moderadas. Por quinto año consecutivo, a fecha de entrega del informe, carecemos de información sobre las partidas de cobre, aluminio y energía.

Por una parte, en 2008, el coste de la mano de obra se incrementó un 3,5%, un punto porcentual, de media, menos que en años anteriores. Por otra, los costes de los materiales crecieron la mitad de lo que registraron en 2007. El coste del cemento creció un 3,6% (frente al 9,1% del año anterior). Lo mismo ocurrió al acero, que se incrementó un 20,2% (frente al 13,0% de 2007), la cerámica, que creció un 5,7% (frente al 7,8% del año anterior) y la madera, que creció un 1,7% (frente al 8,8% del año 2007).

### 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. INVERSIÓN PÚBLICA

En 2008, la inversión pública no compensó las disminuciones registradas en el ámbito privado, ya que también se redujo respecto al año anterior. Las obras públicas no contribuyeron pro-activamente a un aterrizaje suave del sector.

A partir del año 2000, pero sobre todo del 2003, la licitación pública se había caracterizado por crecer de forma muy rápida, a tasas medias superiores al 20% y, además, había ido ganando peso dentro del sector de la construcción. Sin embargo, a partir de 2005, coincidiendo unos meses antes con las elecciones autonómicas y el cambio de gobierno, cambió su tendencia y la obra pública se frenó licitando sólo la mitad que en años anteriores. Se pasó de licitar 931,65 millones de euros en 2004 a 599,42 millones de euros en 2005, un 35,7% menos. La situación se mantuvo moderada en los dos años siguientes: en 2006, la licitación creció 4,4%, y registró 625,55 millones de euros, y en 2007 aumentó un 1,1% y alcanzó los 632,27 millones de euros. Por el contrario, en 2008, las políticas de inversión pública continuaron restrictivas y la licitación se redujo un 17,8%, registrando 519,78 millones de euros, el nivel de mitad del 2002. (Véase cuadro AI-41 y el gráfico I-16).

Analizando la licitación por tipologías, en 2008 disminuyeron tanto la edificación pública como la obra civil. La primera se redujo un 29,5% respecto al año anterior y alcanzó los 257,68 millones de euros. Mientras que la obra civil minoró un moderado 1,7% y supuso 262,11 millones de euros. Estas cifras contrastaron con las del 2007, donde la edificación alcanzó el valor más alto desde el año 2000, con 365,7 millones de euros, pero a costa de disminuir la obra civil, que registró un importe similar al del segundo semestre de 2002, de 266,5 Millones de euros.

Respecto al origen de estas inversiones públicas, desde el año 2005, la Administración Central ha ido ganando peso a costa de la Administración

Autonómica. En 2008, casi el 50% de la licitación pública procedió de la Central (frente al 37,1% del año 2007 y al 10,8% del 2006); de la Autonómica procedió el 19,6% de la inversión, frente al 27,4% del 2007 y el 67,1% del 2006); y de la Local el 31,8% restante, frente al 35,5% del 2007 y el 22,1% del 2006. En comparación con 2007, la Local se redujo un 26,4% y destinó 165,3 millones de euros a la inversión y la Autonómica disminuyó un 41,2% y financió 101,8 millones de euros.

### 7.3.2. INVERSIÓN PRIVADA

A medida que avanzaba el año 2008, se despejaban dudas sobre el escenario de una futura recesión. Por una parte, las obras y viviendas visadas, que representaban un consistente indicador avanzado de la actividad futura del sector, experimentaron el retroceso más importante de los últimos 10 años. Así mismo, también fue clara la pérdida de dinamismo reflejada en el ratio vivienda por obra visada que fue, por primera vez, inferior a uno. Pero, por otra, la actividad en curso todavía continuó dinámica, impulsada por el efecto arrastre de las viviendas iniciadas en otros periodos y terminadas en ese. En 2008 se terminaron un número de viviendas similar a las del 2007.

Como resultado de la corrección cíclica del sector y de la crisis financiera, el número de viviendas iniciadas en 2008, tanto libres como protegidas, y que facilita el Ministerio de Vivienda, se desplomó y se ajustó a la nueva demanda. Pasaron de iniciarse 13.892 viviendas en 2007 a 6.444 en 2008, que supuso un 53,6% menos. En 2007, las viviendas iniciadas todavía crecían a tasas cercanas al 4%. De las viviendas que se iniciaron en 2008, prácticamente todas (un 97,6%) fueron libres, mientras que el restante 2,4% fueron protegidas. En ritmo, tanto las viviendas libres como las protegidas, disminuyeron respecto a 2007: las primeras se redujeron un 53,3% y las segundas un 63,1%. (Véase cuadro AI-42 y los gráficos I-17 y I-18).

Sin embargo, la actividad en curso siguió siendo, aún, elevada. En 2008, se terminaron 12.066 viviendas, sólo un 3,8% menos que en 2007 (que crecieron un 18,6%). Por régimen, se acabaron 11.827 viviendas libres, un número similar a 2007, lo que supuso una reducción del -2,8%. Y el número de viviendas de protección oficial acabadas (239 viviendas) se minoró un -37,9% respecto al año anterior (-4,9%).

Es importante destacar que el peso de las viviendas protegidas en la edificación residencial continuó siendo escaso y se siguió reduciendo. Las viviendas iniciadas pasaron de representar un 4,3% del total de viviendas en 2006 a un 2,4% en 2008 y las terminadas se mantuvieron en torno al 3,8% durante el periodo 2005-2006, hasta situarse en el 2,0% en 2008.

Además, otro indicador que reflejó la pérdida de dinamismo del sector fue el del ratio viviendas iniciadas sobre las acabadas. Este ratio, que sintetizó el impulso de actividad del sector de la construcción residencial, no se realimentó como en años anteriores. Como se explica detalladamente en el Capítulo Vivienda, a medida que se agudizan las restricciones crediticias a promotores y compradores y la demanda cae, es habitual observar que las obras iniciadas se ralentizan, o 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 a uno. Mientras que durante los años de actividad expansiva, el ratio es superior a uno, es decir, el número de viviendas iniciadas supera a las terminadas. Así, en 2008, el ratio vivienda iniciada por vivienda acabada fue de 0,53, similar al registrado en el 2003.

En cuanto a los indicadores adelantados de actividad, 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 visadas, el comportamiento reciente más similar se encontraría en la década de los 90's, explicado detalladamente en el capítulo de vivienda. Durante el periodo 2000-2003, las obras y las viviendas visadas también registraron unas tasas negativas de crecimiento. Sin embargo, estos porcentajes fueron del orden del 9% y del 25%, respectivamente, menos de la mitad de lo que se redujeron en 2008, que fueron del 16% y del 66%.

En las Illes Balears se visaron 5.561 obras, un 16,1% menos que en 2007 (que alcanzó las 6.626 obras). Todas las islas decrecieron a tasas superiores al 12%, siendo más acusado en Menorca (un -19,4%). En Mallorca, la incidencia fue menor, aunque también negativa: se visaron 4.301 obras, un 16,0% menos que en 2007. Finalmente, en Pitiusas, el número de obras visadas (617) también fue menor que 2007, un 12% menos que en 2007. (Véase cuadro A1-43 y el gráfico I-19).

Por número de viviendas, el descenso fue significativo: se visaron menos de la mitad de las visadas en 2007, una cifra que no se alcanzaba desde hacía diez

años: 5.292 viviendas. Este registro supuso un descenso del 66,3%. Por islas, la que sufrió el peor comportamiento fueron las Pitiüses. En Mallorca, se visaron 4.404 viviendas, un 62,2% menos que el año 2007; en Menorca, 440 viviendas, un 72,8% menos; y en las Pitiüses, 448 viviendas, un 81,6% menos.

En cuanto al tamaño medio de las obras visadas, medido en términos de viviendas, el retroceso también fue significativo y alcanzó los niveles mínimos de 1999. Por primera vez en los últimos 9 años, el ratio vivienda por obra, indicador del tamaño medio de las obras proyectadas, fue inferior a uno, incluso, situándose por debajo del calculado en 2003 (que fue de 1,17 viviendas por obra). Por el contrario, en 2007, el ratio que se calculó fue de 2,37 viviendas por obra y la tasa de variación respecto al 2006 siguió creciendo y lo hizo a un 5,8%. Estos datos contrastaron con los del 2008 que fueron: 0,95 viviendas por obra y una disminución del 59,8%. Por islas, en Mallorca, el ratio fue de 1,02 viviendas por obra, lo que supuso una disminución del 55,0% menos respecto a 2007 (que siguió creciendo a un 6,5%). Este decrecimiento reflejó la importante disminución de la vivienda colectiva visada. En Menorca, el ratio fue de 0,68, lo que supuso un 66,2% menos que en 2007 (que creció un 13,4%). En Pitiusas el ratio por tercer año consecutivo continuó disminuyendo: se pasó de un 4,27 en 2005 a un 0,73 en 2008. La tasa de variación interanual fue de un 78,8% menos que en 2007 (que disminuyó un 5,8%). (Véase cuadro AI-44 y el gráfico I-20).

Suele ser habitual que en épocas de crisis en el sector, se incrementen las actuaciones de ampliaciones y reformas. Así, en 2008, aumentaron los visados de reformas consecuencia de la disminución de las obras visadas de nueva construcción. En 2008, las reformas visadas se incrementaron un 7,4% respecto al año anterior, sumando 2.135 obras de reforma. Es la primera vez, después de tres años consecutivos con disminuciones, que las reformas se ven fortalecidas. Así, por tercer año consecutivo, las obras de reforma y ampliación se reducen: un 10,4% en 2005 y un 17,8% en 2006. Además, no solo aumentan en número, sino que, también, crece 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 2008, ganan debido al mayor incremento de las obras de reforma que del total de obra nueva. Si en 2002 representaron un 47,6% del total, en 2008 pasaron a un 38,4%. (Véase cuadro AI-45).

Por islas, el comportamiento fue desigual: las islas más perjudicadas por la obra nueva visada, fueron las más beneficiadas por las reformas. En Mallorca y

Pitiusas, las obras de ampliación y reforma aumentaron un 10,8% y un 6,1%, respectivamente; mientras, que en Menorca disminuyeron un 6,7%. En cuanto al peso de las reformas sobre el total, todas las islas aumentaron: en Mallorca un 31,9%, en Menorca un 15,8% y en Pitiusas un 21,8%. El caso de 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 2008, se visaron algo más de 2,09 millones de metros cuadrados, un 45,7% menos que en 2007 (3,8 millones de metros cuadrados). A diferencia de lo que ocurría en 2006 y 2007, donde el peso de la superficie de los proyectos visados en edificios residenciales representaba más del 72,5% del total y del 83,1%, respectivamente, en 2008 la superficie en edificios residenciales perdió peso, como ocurre con el número de viviendas visadas, y supuso sólo un 68,3% de la superficie total. Se visaron un 55,4% menos de metros cuadrados de obras. (Véase el gráfico I-21.)

Aún así, aunque la superficie residencial pierda peso respecto a los años anteriores, para el conjunto de las islas, continúa siendo el primer gran segmento demandado, con un peso del 68,3%. La distribución por islas fue similar en todas ellas: las reducciones se movieron en torno al 50%, siendo más acusado en Pitiusas. Tanto en Mallorca como en Menorca, la superficie residencial visada supuso más del 60%, mientras que en Pitiusas sólo llegó al 23,1%.

En cuanto al resto de tipologías, la mayoría ganan peso en relación a 2007 o bien se mantienen, excepto los proyectos sanitarios y los deportivos, aunque su repercusión es limitada debido al escaso peso que representan. Los primeros pasaron de representar un 1,3% a un 1,2% y los segundos de un 2,4% a un 2,0%. Entre los proyectos que aumentan su peso, cabe destacar, las oficinas y comercios (que pasaron de un 5,1% a un 12,6%) y los de turismo y espectáculos (que pasaron de un 3,1% a un 7,8%).

Las decrecimientos por islas tampoco fueron iguales: en Mallorca los metros visados se redujeron un 41,3% (frente al -10,1% del 2007); en Menorca un -4,7% (frente al -23,9% del 2007); mientras que en Pitiusas se acentuó su decrecimiento, pasando de un 10,1% a un -67,7%. (Véase el cuadro AI-46).