

4

CONSTRUCCIÓ

RESUM

Estem remuntant pesadament el vol i ho estem fent amb canvis. Malgrat que el 2017 el sector de la construcció ha millorat en la majoria de les variables analitzades (PIB, indicador d'activitat, població ocupada i parada, consum de ciment, materials de construcció, obra pública, habitatge iniciat, obra visada, etc.), estem en nivells de l'època de crisi 2009-2011.

A més, es construeix un nou model de creixement. El 2017 el dinamisme de l'activitat del sector ja no està basat en l'habitatge residencial –com ho feia fa anys–, ni en l'obra pública –com en períodes d'expansió 2004-2006–, sinó que és la reforma, bàsicament d'habitatge privat, la que ha agafat el relleu.

Per illes, les variables fan preveure que el millor comportament es va donar a Mallorca (en reforma) i a les Pitiüses (habitatge residencial); mentre que a Menorca l'activitat va ser més moderada.

4.1.

INTRODUCCIÓ

Per la importància dels canvis metodològics detectats en l'anàlisi de la construcció, convé resumir els canvis metodològics als quals ens hem enfrontat i que en alguns casos han dificultat continuar amb les sèries històriques i amb les hipòtesis treballades el 2010 i el 2011, les dues últimes memòries publicades. Entre el 2010 i el 2017 s'han deixat de publicar algunes variables, unes altres han canviat de base, unes altres s'han reagrupat de manera diferent atenent les noves necessitats... En definitiva, s'ha començat gairebé de zero l'anàlisi de conjuntura. A aquesta complexitat se n'afegeix una altra d'important i és que durant aquest període (2010-2017) s'ha afrontat una crisi econòmica, impulsada per la construcció, que ha regirat tota la societat. Totes aquestes característiques han fet que l'elaboració d'aquest informe hagi estat laboriós i que en alguns apartats, a més, no s'hagi pogut seguir la sèrie anterior.

El primer canvi important s'ha donat en el cost dels factors, que en aquesta memòria s'ha eliminat. Durant anys ha estat un termòmetre fidel de l'activitat constructora a les Balears, en què es reflectien les pressions de l'oferta i la demanda en la construcció. La font consultada era l'Associació de Constructors de les

Illes Balears, que fa uns anys va deixar d'elaborar les dades i publicar-les.

També hi ha hagut canvis metodològics en l'estadística de l'obra pública elaborada per Seopan. Actualment la licitació pública es desagrega –a diferència d'anys anteriors– en només dos ens (Estat i ens territorials) en lloc de tres (Administració central, Administració autonòmica i Administració local), com en memòries anteriors.

Pel que fa al ciment, no s'ha pogut obtenir el volum de vendes. Habitualment a través d'Oficemen s'obtenien les vendes de ciment gris (no blanc) de la zona agregada de Llevant i s'extrapolaven a les Balears. El 2017 ja no es publiquen aquestes dades. En aquesta memòria hem suposat que les vendes de ciment s'assemblen al consum de ciment. I aquesta hipòtesi es basa que no hi hagi estoc de ciment. A més, les vendes de ciment s'utilitzaven per al càlcul de l'indicador sintètic d'activitat (ISA), un indicador avançat d'activitat. En aquesta memòria, l'ISA s'ha calculat sobre la base del consum de ciment.

Una altra característica d'aquest any és que a través de Cemex s'han obtingut les quantitats de producció de ciment dels anys 2016 i 2017. S'estimen les compreses entre el 2012 i el 2014 per poder calcular l'ISA.

Quant al producte interior brut, que publica anualment la comptabilitat regional d'Espanya de l'INE, també ha canviat des de l'última memòria del 2011: un canvi de base en el 2010 fa que les comparacions anteriors no siguin possibles.

També hi va haver canvis en la denominació dels habitatges iniciats i acabats del Ministeri de Foment. El 2010 el ministeri va reanomenar els habitatges acabats com "qualificacions definitives", i els començats com "qualificacions provisionals". Aquesta modificació es va dur a terme, segons explica, amb la finalitat de mostrar de manera exacta el contingut dels resultats, ja que la qualificació provisional correspon a l'acte administratiu pel qual s'atorguen provisionalment els habitatges. Cal destacar que el ministeri encara no disposa de dades del 2017 sobre habitatges iniciats, per això es pren com les darreres dades completes disponibles les del 2016.

El 2017 l'indicador global d'activitat (IGA) ha crescut a una taxa del 3,4%, registrant un nivell similar al de 2005. L'índex mesura l'evolució del sector a través del comportament de les vendes de ciment (com s'ha comentat, el 2017 s'ha assimilat al consum, ja que és l'única variable disponible) i de la mà d'obra ocupada. Donada la naturalesa de les dues variables que l'integren, l'IGA tendeix a donar més importància a l'evolució de l'activitat futura del sector que a l'activitat duta a terme, ja que només mesura variables físiques i no monetàries, a diferència del PIB i del VAB. (Vegeu el gràfic I-68).

Com s'ha comentat, els consums de ciment dels anys 2012 a 2014 s'han estimat i, com a resultat, també han estat estimatius els IGA d'aquests anys.

La Comptabilitat Regional d'Espanya l'abril del 2018 ha publicat la primera estimació per a l'any 2016 del producte interior brut de la construcció a preus corrents i

calcula un avanç del 5% a les Balears, el millor comportament des del 2013, quan el PIB va registrar la reculada més intensa des del 2010. Malgrat aquest avançament, continua allunyat en termes absoluts del PIB anterior a la crisi. El 2016 el sector va generar 1.521,3 milions d'euros, enfront dels 2.623,7 milions d'euros del 2007 o els 2.196,9 milions d'euros del 2010. Respecte al pes de la construcció en l'estructura de les Balears, el sector només representa un 5,0% del PIB total, tres punts percentuals menys que fa sis anys, quan el percentatge estava en un 8%.

Una altra manera d'aproximar-se al comportament del sector és a través de l'anàlisi de l'evolució que han experimentat els indicadors d'activitat dels factors que intervenen d'una 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 –ciment o altres materials com la fusta, el vidre o l'acer– han reflectit amb raonable precisió la variació del nivell de l'activitat de la construcció. Es presenten les dades relatives al ciment (producció i consum aparent), així com les dades relatives a les entrades i sortides dels ports de les Illes Balears tant de ciment com d'altres materials de construcció.

En desconèixer les vendes de ciment, aquestes s'assimilen al consum aparent i, per tant, fan que l'estoc de ciment quedi a zero.

4.2.1.1. 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 de la construcció i reflecteix els moviments del sector. El 2017 el ciment es va comportar bé: la producció, l'aprovisionament i el consum de ciment van recobrar el seu dinamisme, encara que a taxes moderades i allunyades dels nivells aconseguits abans de la crisi.

Després de la severa correcció del sector a causa de la crisi –els efectes més durs es van viure entre el 2009 i el 2013–, la producció interior de ciment s'ha anat recuperant. Així i tot, l'única fàbrica de producció de ciment de la nostra comunitat va passar per un moment crític i va necessitar reajustar la fabricació a la nova demanda per sortejar el temporal. El 2017 es van fabricar 312.200 tones, un 1,7% més que l'any anterior. No obstant això, aquesta moderada producció encara continua allunyada dels nivells aconseguits durant l'explosió constructora anterior a la crisi: ara s'està produint un 40% del que es fabricava el 2004 (780.700 tones) i un 57% del 2008 (547.300 tones). (Vegeu el quadre I-47).

Una altra variable és l'aprovisionament exterior de ciment, que es calcula amb les dades facilitades per l'Autoritat Portuària de Balears. És la quantitat de ciment que prové de l'exterior per via marítima una

vegada descomptades les sortides. El 2017 l'aprovisionament net de les Balears va augmentar un 82,9% i va aconseguir les 127.400 tones.

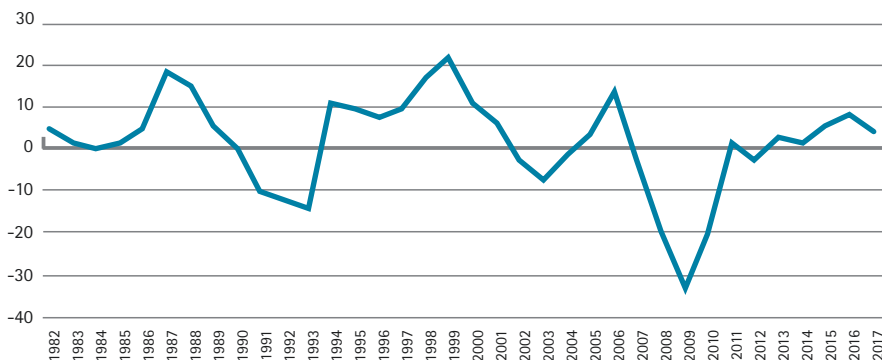
Per ports, tots, excepte els de les Pitiüses, van registrar més aprovisionament que el 2016. A Palma l'aprovisionament de ciment va créixer un 53,7%; a Alcúdia, un 580,2%, i a Menorca, un 28,6%. En canvi, a les Pitiüses va disminuir un 5,0% respecte del 2016.

Crida l'atenció que només al Port de Palma sortís més ciment del que hi va entrar. Va ser l'únic port amb proveïment negatiu: 24.000 tones. Això assenyala que la producció interior va sobrar per satisfer la demanda interna. Per a la resta de ports, els saldos van ser positius (les entrades de ciment van superar les sortides): a Alcúdia l'aprovisionament net va ser de 25.700 tones; a Menorca, de 22.700 tones, i a les Pitiüses, de 102.900 tones.

El consum aparent de ciment, que agrega el saldo net d'aprovisionament exterior dels diferents ports i la producció interior, va créixer un 16,7% respecte al 2016. Es van consumir 439.600 tones de ciment, la meitat del consumit durant els anys de precisi, com el 2004 (1.106.600 tones) o el 2007 (1.183.100 tones).

Si es comparen les dades a l'àmbit nacional, i segons dades d'Oficemen, s'espera que el consum tanqui el 2017 amb 12,4 milions de tones de ciment, el millor any des del 2012. Això s'explica per la recuperació de la construcció d'habitatges a Espanya, que va guanyant pes: el 2017 un 26% de la demanda de ciment és per a promoció residencial, enfront del 20% d'un any abans. No obstant això, a pesar que el comportament hagi millorat, no recupera les quantitats d'abans de la crisi. De fet, el consum de ciment se situa a la meitat respecte de la mitjana de 25 milions de tones de ciment consumides anualment a Espanya en els últims 50 anys.

Gràfic I-68
Variació indicador global d'activitat al sector de la construcció (%) (1992-2017)



Font: Elaboració pròpia.

QUADRE I-47. CONSUM APARENT DE CIMENT (EN TONES) (2016 -2017)

	2016	2017	% var 17/16
Producció interior (1)	306.885	312.197	1,7%
Port de Palma			
Entrades	125.544	107.475	-14,4%
Sortides	177.462	131.494	-25,9%
Net	-51.918	-24.019	53,7%
Port d'Alcúdia			
Entrades	3.273	25.932	692,3%
Sortides	7.716	153	-98,0%
Net	-4.443	25.779	580,2%
Menorca			
Entrades	17.719	22.789	28,6%
Sortides	0	0	0,0%
Net	17.719	22.789	28,6%
Pitiüses			
Entrades	112.675	108.704	-3,5%
Sortides	4.361	5.835	33,8%
Net	108.314	102.869	-5,0%
Proveïment net exterior (2)	69.672	127.418	82,9%
Consum aparent Balears	376.557	439.615	16,7%
Vendes (3)	376.557	439.615	16,7%
Variació aparent estocs	0	0	-

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

(1) La producció interior de Balears procedeix de la font oficial CEMEX.

(2) L'aprovisionament net exterior procedeix de l'Autoritat Portuària de Balears.

(3) S'estima que les vendes de ciment són les mateixes que el consum aparent de ciment.

Pel que fa a les vendes, s'empra la hipòtesi que tot el que es ven es consumeix. És a dir, les empreses no acumulen estoc de ciment.

4.2.1.2. Altres materials

El 2017 les entrades de materials de construcció, exclos el ciment, a través dels ports van aconseguir un total de 522.700

tones, la qual cosa va suposar un 12,0% més que el 2016 i un 111,4% més que el 2010 (247.200 tones).

Per illes, el gruix de les entrades es va focalitzar a Mallorca: set de cada deu materials de construcció van entrar pels ports de Palma i Alcúdia. Entre els dos van aconseguir les 364.300 tones, un 13,8% més que el 2016. Els ports menorquins van

rebre 21.400 tones, que van representar un 4,1% del total de les entrades, i van créixer un 28,3% respecte a l'any anterior. I els ports de les Pitiüses van absorbir 136.900 tones, la qual cosa va suposar un 26,2% del total i un augment del 5,5%. (Vegeu el quadre I-48).

4.3.

OCUPACIÓ

La moderada recuperació de l'activitat de la construcció també es va reflectir en el mercat laboral, on es van observar avenços tant entre la població ocupada com en l'aturada. No obstant això, i en línia amb l'activitat del sector, el nivell registrat dels afiliats a la Seguretat Social queda a un 70% del nivell precrisi aconseguit el 2007 (69.379 afiliats).

Els afiliats a la Seguretat Social van augmentar un 10,9%, amb una mitjana de 48.824 treballadors (enfront dels 43.987 treballadors del 2016). Per règims, set de cada deu van ser contractes de treball depenent, amb un total de 34.268 afiliacions al règim general, un 14,1% més que el 2016. La resta van ser autònoms:

es van aconseguir les 14.556 persones, la qual cosa va suposar un 4,2% més que el 2016. El 2017 es va aconseguir una població ocupada similar a la del 2010 (46.857 treballadors).

Les dades de l'Enquesta de la Població Activa (EPA), segons la classificació nacional d'activitats econòmiques CNAE-09, també confirmen una millora en la població ocupada, encara que a una taxa mitjana més moderada (3,3%). El 2017 hi va haver 51.700 treballadors ocupats, enfront de 50.050 treballadors el 2016. A l'àmbit nacional, la població ocupada també va avançar, amb un creixement d'un 5,5% més que l'any 2016 i registrant 1.128.300 d'ocupats.

L'anàlisi de la població aturada és singular, perquè en funció de la font utilitzada el resultat és diferent. Segons l'INEM, les dades de l'atur van tenir un bon comportament. El 2017 es van registrar 5.690 aturats, un 21,9% menys que l'any anterior (7.284 aturats), una tercera part dels registrats el 2010 (17.725 aturats). Un 7% de la població en atur va ser del sector de la construcció. Mentre que segons l'EPA, el 2017 es van registrar 6.175 aturats, un 34,2% més que el 2016 (4.600). (Vegeu el quadre I-49 i el gràfic I-69).

QUADRE I-48. ENTRADES DE MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ (EN TONES) (EXCLÒS CIMENT) (2016-2017)

	2016	2017	%17/16
Palma	256.784	304.868	18,73 %
Alcúdia	63.248	59.458	-5,99 %
Menorca	16.716	21.445	28,29 %
Pitiüses	129.866	136.957	5,46 %
Illes Balears	466.614	522.728	12,03 %

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

4.4.

LA PRODUCCIÓ

En aquest apartat s'analitza el comportament dels dos components bàsics de l'activitat del sector: la inversió pública i l'edificació privada.

4.4.1. INVERSIÓ PÚBLICA

D'una banda, la inversió pública, que s'analitza a partir de les dades oficials del Seopan, es desagrega segons tipologia, entre edificació i enginyeria civil, com es feia en memòries anteriors. I, de l'altra, segons el finançament, que, a diferència d'anys anteriors, es classifica entre només dos ens en lloc de tres: l'Estat i els ens territorials. En memòries anteriors els ens territorials es detallaven entre Administració autonòmica i local.

El 2017 es van invertir 287,4 milions d'euros en obra pública, un 13,9% menys que el 2016. Malgrat aquesta reculada, el comportament dels darrers sis anys ha estat de lenta recuperació. El 2012 va ser el punt d'inflexió: només es van licitar 126,3 milions d'euros, el pitjor any per a la construcció d'obra pública, que va quedar relegada a un segon pla. Va deixar de ser un pilar per a la construcció i no va poder compensar les disminucions registrades en l'àmbit privat. (Vegeu el quadre I-50 i el gràfic I-70).

El 2012, amb la crisi del sector i l'elevat endeutament dels ajuntaments, el Govern central va engegar, a més, polítiques restrictives de despesa –en concret, la Llei

d'estabilitat pressupostària– per aconseguir l'austeritat dels comptes públics i la Llei contra la morositat, per limitar a 30 dies el pagament de factures a proveïdors. Aquestes mesures van tenir els seus efectes i van contribuir a paraitzar encara més una construcció pública molt afeblida. De fet, en quatre anys (entre el 2011 i el 2014) es van licitar uns 660 milions d'euros, el mateix que en tot l'any 2006 (626 milions) o en tot el 2007 (632 milions).

Si ens remuntam més enrere en el temps, entre el 2002 i el 2008 la licitació mitjana vorejava els 700 milions d'euros i s'havia caracteritzat per créixer de manera molt ràpida, amb taxes mitjanes superiors al 20%. A més, havia anat guanyant pes dins del sector de la construcció.

El 2009, amb una situació econòmica afeblida, sobretot en el sector privat de la construcció, el Govern central va utilitzar la licitació pública com a mesura d'impuls per pal·liar la crisi. Va posar en marxa el Pla I. Amb aquest pla es va donar oxigen a la construcció pública: va haver-hi un devesall de peticions, algunes d'improductives. Es van licitar 893,6 milions d'euros, un dels nivells més alts des de l'any 2000 i similar al registrat el 2004. Aquesta injecció pública va suposar un 71,9% més que l'any 2008. Les diferències a l'àmbit nacional són notables. A Espanya la licitació pública va créixer un 2,3%. El Pla I en el sector turístic va tenir molt bon acolliment a les Illes Balears. Va ser la comunitat autònoma que més sol·licituds va presentar al ministeri. No obstant això, va ser una solució d'escassa efectivitat per les limitacions administratives i el marc normatiu, sobretot urbanístic, que posteriorment pal·liaria el Decret Nadal.

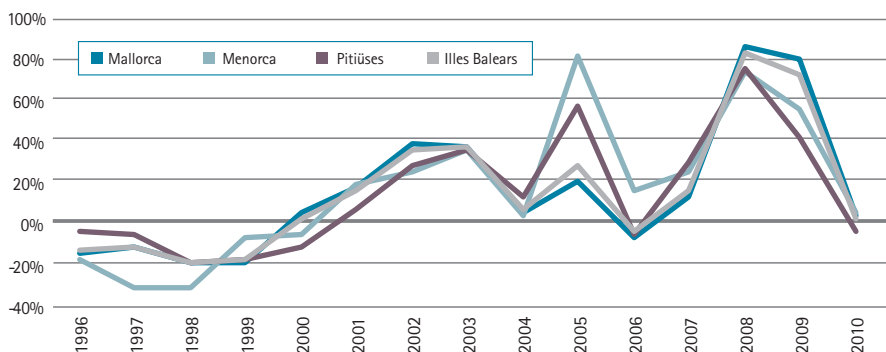
QUADRE I-49. ATUR REGISTRAT A LES ILLES BALEARS PER ILLA (1995-2017)

	Mallorca	Menorca	Pitiüses	Illes Balears	Variació interanual
1995	2.988	286	514	3.788	-
1996	2.526	231	487	3.244	-14,4%
1997	2.217	155	453	2.825	-12,9%
1998	1.779	106	361	2.246	-20,5%
1999	1.432	97	293	1.822	-18,9%
2000	1.488	91	258	1.837	0,8%
2001	1.740	107	273	2.120	15,4%
2002	2.389	132	345	2.866	35,2%
2003	3.263	178	466	3.907	36,3%
2004	3.411	184	520	4.115	5,3%
2005 (1)	4.090	331	811	5.232	27,1%
2006	3.789	380	763	4.933	-5,7%
2007	4.215	471	985	5.671	15,0%
2008	7.754	815	1.710	10.279	81,3%
2009	13.829	1.261	2.410	17.500	70,3%
2010	14.125	1.322	2.279	17.726	1,3%
2011	..	..	..	16.801	-5,2%
2012	..	..	..	15.843	-5,7%
2013	..	..	..	13.577	-14,3%
2014	..	..	..	11.070	-18,5%
2015	..	..	..	8.818	-20,3%
2016	..	..	..	7.284	-17,4%
2017	..	..	..	5.690	-21,9%
Variació 17/16	2,1%	4,8%	-5,4%	-21,9%	-

Font: INEM, any 1995-2004, sistema SILEE.

(1) No és comparable per canvis metodològics. Sistema SISPE.

Gràfic I-69
Evolució de la taxa d'atur (%) (1995-2010)

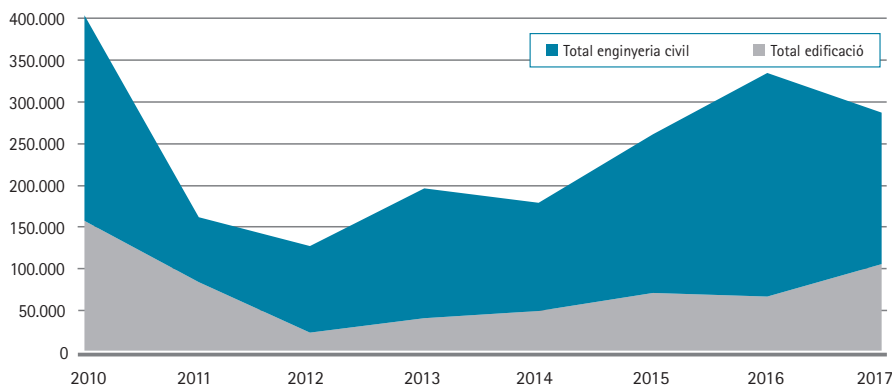


Font: INEM, any 1995-2004, sistema SILEE.

QUADRE I-50. LICITACIÓ OFICIAL (MILERS D'EUROS) (2010-2017)						
	Total edificació	Total enginyeria civil	Total	Administració de l'Estat	Administració ens territorials	Total
2010	156.125	248.710	404.835	83.663	321.172	404.835
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	103.661	183.728	287.389	103.244	184.145	287.389
Variació 17/16	56,7%	-31,4%	-13,9%	-34,1%	4,0%	-13,9%

Font: Seopan.

Gràfic I-70
Licitació oficial en milers d'euros (2010-2017)



Font: Seopan.

Molts ajuntaments van quedar immersos en una situació de fallida i van deixar les ciutats endeutades i amb la necessitat d'escometre els ajusts necessaris. El 2012 la Llei d'estabilitat pressupostària i la Llei de contra la morositat van obligar a actuar als ajuntaments. No obstant això, una dècada després, alguns d'aquests continuen amb

comptes negatius i els altres disposen de superàvits que no poden destinar a inversions productives en els seus propis municipis.

Per tipologies, la construcció en edificació va augmentar un 56,7% i l'obra civil es va reduir un 31,4%. L'edificació va arribar

als 103,7 milions d'euros, mentre que l'obra civil va aconseguir els 183,7 milions d'euros.

Respecte a l'origen d'aquestes inversions públiques, el 2017 amb prou feines hi va haver canvis: els principals finançadors van continuar sent els ens territorials. A partir del 2009 els ens territorials han guanyat pes i han finançat la majoria de l'obra pública. El 2017 el percentatge d'obres finançades per l'Administració central s'aproxima a un 47% del total, i el 53% restant, els ens territorials.

4.4.2. INVERSIÓ PRIVADA

La majoria d'indicadors d'inversió privada, com els habitatges iniciats, els acabats, les obres visades, els habitatges visats o la ràtio d'habitatge visat per obra, han registrat els nivells aconseguits el 2009-2010. A més, tot assenyalava que estem davant un canvi de model. Si en anys anteriors l'activitat de la construcció es basava en la construcció plurifamiliar d'habitatges, el 2017 la reforma apareix amb força.

Segons dades del Ministeri de Foment, i amb les últimes dades disponibles, el 2016 es varen iniciar 2.091 habitatges, un 27,8% més que l'any anterior. Si bé és cert que la seva evolució ha crescut en els darrers quatre anys –amb el 2016 com l'any més actiu–, encara està lluny d'aconseguir el dinamisme de fa deu anys. Si s'analitzen els habitatges del període del 2012 al 2015, s'observa que no se n'iniciaven més de 2.000 a l'any. El 2014 va registrar un mínim històric amb només 896 habitatges iniciats. Va ser la quantitat més baixa de

la sèrie, començada el 1991. Fins i tot durant la crisi dels noranta es construïren més habitatges (2.200 el 1993) que el 2016. El model de construcció residencial de nou habitatge sembla donar signes d'esgotament i es va situar en nivells de 2011. (Vegeu el quadre I-51).

Per tipologia, el pes gravita en la construcció privada, que va representar bona part dels habitatges iniciats lliures (1.977). Només es van començar 114 habitatges protegits (HPO), que representen un 5,5% del total.

Quant als habitatges acabats, que són un indicador de la inèrcia constructora d'anys anteriors, se'n van acabar un 28,3% menys, fins a arribar als 1.023 habitatges. És a dir, el 2016 l'activitat es va continuar ajustant a la baixa, ja que es van esgotar els efectes dels habitatges iniciats en anys anteriors. El pes dels HPO va ser anecdòtic, amb només 14 habitatges acabats.

De fet, els habitatges acabats s'han reduït des del 2010, any en què es van acabar 5.562 habitatges, un 28,6% menys que l'any anterior, a causa de l'arrossegament de la construcció iniciada en anys anteriors, com quan el 2007 es van iniciar 13.475 habitatges, la dada més alta de tota la història.

Amb dades del 2017, es van acabar 1.842 habitatges, quantitat que millora un 80,1% respecte al 2016. Això significa que part de l'habitatge iniciat el 2015 i el 2016 es va acabar el 2017.

És important destacar la inexistent activitat de la construcció dels habitatges protegits. Entre el 2008 i el 2010 l'activitat

residencial pública va constituir un reforç anticíclic important per al sector que va ajudar a esmoreir, encara que amb poca consistència, el descens de la construcció residencial privada. Representaven un 35% de les iniciades. El 2016 ha estat inferior al 5%. I el 2017 encara pitjor: un 0%, perquè no s'han iniciat ni acabat cap habitatge. (Vegeu gràfics I-71 i I-72).

Un altre indicador important és la ràtio entre habitatge iniciat i acabat, que sintetitza l'impuls d'activitat del sector de la construcció residencial. El 2016 va millorar respecte a anys anteriors. Es va situar en 2,04, el millor des del 2010 (que va anar de 0,52). A mesura que la demanda cau, és habitual que les obres iniciades s'alenteixen: o es fracciona la construcció o, directament, s'ajorna l'inici de les obres. En aquest cas, l'impuls de la producció es redueix i la ràtio és inferior a 1. No obstant això, durant els anys d'activitat expansiva la ràtio sobrepassa la unitat. És a dir, el nombre d'habitatges iniciats supera els acabats. No obstant això, cal destacar que el 2016 es va registrar la ràtio més alta de tota la història. Des del 1991 mai s'havia registrat una ràtio superior a 2. El nivell més proper va ser el del 1998, quan es van iniciar 9.116 habitatges i se'n van acabar 4.663. Això no obstant els habitatges iniciats i acabats el 2016 són mínims.

Pel que fa als indicadors avançats d'activitat relatius a projectes visats, variables que facilita el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, i fent una anàlisi retrospectiva del comportament de les obres i dels habitatges visats, la conducta recent més similar es trobaria en els anys 2009 i 2010. El 2017, les obres i

els habitatges visats varen augmentar un 10,6% i un 24,7%, respectivament.

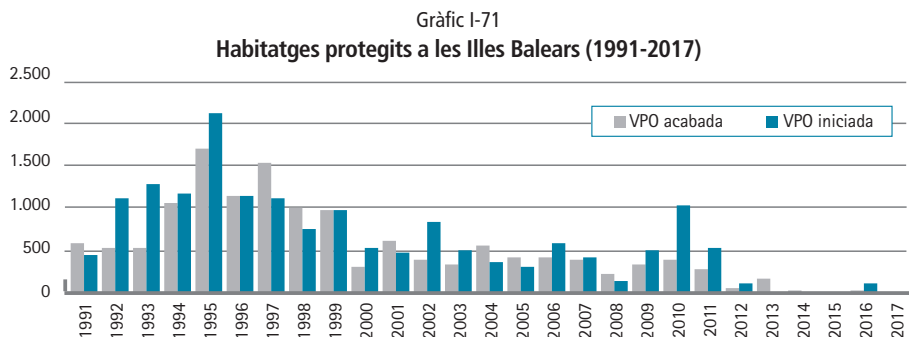
A les Illes Balears es van visar 5.327 obres, davant les 4.816 de l'any anterior. Els nivells del 2009 s'havien situat en 4.769 obres visades. Per illes, només a les Pitiüses s'han desaccelerat les obres visades. A Mallorca van augmentar un 12,7%, ja que es van visar 4.076 obres. A Menorca es van visar 626 obres, la qual cosa va suposar un 13,2% més que el 2016. En canvi, a les Pitiüses es van visar 625 obres, un 3,3% menys. (Vegeu el quadre I-52 i addenda).

Per nombre d'habitatges, el 2017 es van visar 2.553 habitatges, enfront dels 2.047 de l'any anterior. Crida l'atenció que en nombre d'habitatges s'estigui en un nivell similar al del 2010-2011, anys de plena crisi. En aquests anys s'explicava que en cap altra etapa recessiva anterior s'havia produït una correcció tan violenta i de tanta intensitat com la de 2009-2010. No s'aconseguia una quantitat d'habitatges visats tan baixa des de feia 40 anys. El 2010 els habitatges van continuar baixant i se'n van quantificar 2.036 de visats. En aquest sentit, trobam un nou paradigma: malgrat que el sector de la construcció està millorant en totes les seves variables analitzades, el creixement no es basa en l'habitatge residencial, com ho feia fa anys, ni en l'obra pública.

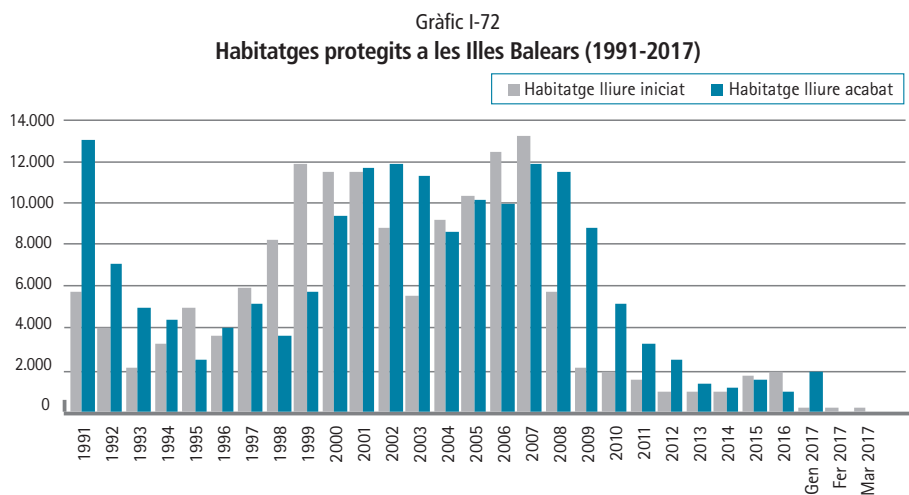
Per illes, les que varen tenir el millor comportament van ser les Pitiüses, que van créixer un 44,4% més (amb 481 visades). A Mallorca, es van visar 1.921 habitatges, un 24,2% més que el 2016, i a Menorca, 151 habitatges, un 9,6% menys.

QUADRE 1-51. HABITATGES COMENÇATS I HABITATGES ACABATS (2010-2017)										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	% var. 17/10	
Total començats	2.903	2.108	1.052	989	896	1.636	2.091	..		-
Habitatges protegits	1.009	528	118	0	0	0	114	..		-
% d'habitatges protegits	34,8%	25,0%	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	5,5%	..		-
Habitatges lliures	1.894	1.580	934	989	896	1.636	1.977	..		-
% d'habitatges lliures	65,2%	75,0%	88,8%	100,0%	100,0%	100,0%	94,5%	..		-
% var. sobre l'any anterior	32,0%	-27,4%	-50,1%	-6,0%	-9,4%	82,6%	27,8%	..		-
Total acabats	5.562	3.652	2.628	1.394	1.218	1.426	1.023	1.842		-66,9%
Habitatges protegits	391	288	69	168	32	0	14	0		-100,0%
% d'habitatges protegits	7,0%	7,9%	2,6%	12,1%	2,6%	0,0%	1,4%	0,0%		-
Habitatges lliures	5.171	3.364	2.559	1.226	1.186	1.426	1.009	1.842		-64,4%
% d'habitatges lliures	93,0%	92,1%	97,4%	87,9%	97,4%	100,0%	98,6%	100,0%		-
% var. sobre l'any anterior	-28,6%	-34,3%	-28,0%	-47,0%	-12,6%	17,1%	-28,3%	80,1%		-
Hab. Començats-hab. acabats	0,52	0,58	0,40	0,71	0,74	1,15	2,04	0,00		1,50

Font: Direcció General d'Habitatge. Ministeri de Foment i Ministeri d'Habitatge; elaboració pròpia.



Font: Direcció General d'Habitatge. Ministeri de Foment i Ministeri d'Habitatge; elaboració pròpia.



Font: Direcció General d'Habitatge. Ministeri de Foment i Ministeri d'Habitatge; elaboració pròpia.

QUADRE I-52. PROJECTES VISATS PEL COAIB A LES ILLES BALEARS PER IL·LA (2016-2017)

		2016	2017	% var. 17/16
Obres visades	Mallorca	3.617	4.076	12,7%
	Menorca	553	626	13,2%
	Pitiüses	646	625	-3,3%
	Illes Balears	4.816	5.327	10,6%
Habitatges visats	Mallorca	1.547	1.921	24,2%
	Menorca	167	151	-9,6%
	Pitiüses	333	481	44,4%
	Illes Balears	2.047	2.553	24,7%

Font: COAIB

(1) Exclous expedients d'informes, valoracions, urbanisme, peritatges i similars.

ADDENDA QUADRE I-52. PROJECTES VISATS PEL COAIB A LES ILLES BALEARS PER IL·LA (2016-2017)								
	Mallorca		Menorca		Pitiüses		Total	
	Obres	Habitatges	Obres	Habitatges	Obres	Habitatges	Obres	Habitatges
Total 2016	3.617	1.547	553	167	646	333	4.816	2.047
Gener	289	176	53	14	62	79	404	269
Febrer	272	94	33	17	50	25	355	136
Març	303	114	50	8	55	22	408	144
Abril	319	74	51	17	58	19	428	110
Maig	297	123	51	10	59	17	407	150
Juny	331	115	47	33	62	24	440	172
Juliol	303	139	42	9	46	26	391	174
Agost	203	177	31	9	29	17	263	203
Setembre	281	181	40	16	39	6	360	203
Octubre	282	106	44	11	61	32	387	149
Novembre	408	121	51	11	82	55	541	187
Desembre	329	127	60	12	43	11	432	150
Total 2017	4.076	1.921	626	151	625	481	5.327	2.553
Gener	247	99	35	7	41	57	323	163
Febrer	317	102	52	5	41	10	410	117
Març	330	112	74	12	93	30	497	154
Abril	294	169	38	9	49	30	381	208
Maig	376	142	47	11	62	13	485	166
Juny	421	164	53	18	36	8	510	190
Juliol	397	304	49	23	54	92	500	419
Agost	230	82	47	12	44	36	321	130
Setembre	293	117	56	12	46	6	395	135
Octubre	414	185	62	12	42	20	518	217
Novembre	415	283	51	20	62	103	528	406
Desembre	342	162	62	10	55	76	459	248

Font: COAIB.

Quant a la grandària mitjana de les promocions –ràtio mesurada com habitatges per obra (incloent tant la nova com de reforma)–, va continuar sent inferior a 1. El 2017 la ràtio va ser de 0,48, similar a la registrada fa deu anys (0,49 el 2010), any en què es van observar les pitjors dades pel que fa al nombre d'habitatges col·lectius per obra. La ràtio el 2007 (abans de la crisi) va ser de 2,37 habitatges per obra i seguia creixent. La mida mitjana de les obres va reflectir que la grandària mitjana de l'edificació residencial va ser mínima. Cal destacar la proximitat d'aquesta situació a l'analitzada el 2010.

Els resultats per illes és diferent. A Mallorca, la ràtio va ser de 0,47 habitatges per obra, la qual cosa va suposar un increment del 10,2% respecte al 2016. Amb aquesta ràtio es reflecteix l'escàs pes que té l'habitatge col·lectiu visat. A Menorca, la ràtio va ser de 0,24, la qual cosa va suposar un 20,1% menys que el 2016. I a les Pitiüses, que van ser les illes que es comportaren més bé, la ràtio també va millorar –es va situar en un 0,77– i va créixer un 49,3% respecte al 2016. (Vegeu el quadre I-53).

Sol ser habitual que en èpoques recessives es produeixi un efecte substitució d'obres noves per reformes o ampliacions, o bé que el comportament de les reformes sigui menys negatiu que per a les obres noves. L'any 2017 no va ser una excepció. De fet, s'han aconseguit els nivells més elevats de la sèrie. Per al conjunt de l'any es van visar 5.327 obres de reforma, enfront de les 4.816 de l'any anterior. Aquest comportament ha augmentat encara més del que havíem viscut en èpoques similars. El doble de les reformes visades el 2009, que van aconseguir els 2.046 visats. (Vegeu el quadre I-54).

Això va suposar que un 55,6% de les actuacions d'obra visada van correspondre a reformes. Aquest percentatge és superior a l'aconseguit el 2004 (43,5%) i del 44,9% del 2010. Entre 2002 i 2008, els visats per ampliació i reforma van perdre pes a conseqüència de l'increment de les obres visades de nova construcció. A partir del 2008, any en què s'inicia la crisi derivada de les hipoteques d'alt risc, les reformes tornen a ser demandades i la ràtio augmenta.

QUADRE I-53. % PROJECTES VISATS PEL COAIB: RELACIÓ HABITATGE-OBRA (2016-2017)

	2016	2017	% var. 17/16
Mallorca	0,43	0,47	10,2%
Menorca	0,30	0,24	-20,1%
Pitiüses	0,52	0,77	49,3%
Illes Balears	0,43	0,48	12,8%

Font: COAIB i elaboració pròpia.

QUADRE I-54. AMPLIACIONS I REFORMES (2016-2017)

		2016	2017	% var. 17/16
Mallorca	Ampliacions i reformes d'habitatges	1.589	1.823	14,7%
	Indústria i turisme de rehabilitació	426	409	-4,0%
	Total reformes	2.015	2.232	10,8%
	Total obres visades	3.617	4.076	12,7%
	% ampl. i ref./total	55,7%	54,8%	-
Menorca	Ampliacions i reformes d'habitatges	305	353	15,7%
	Indústria i turisme de rehabilitació	79	75	-5,1%
	Total reformes	384	428	11,5%
	Total obres visades	553	626	13,2%
	% ampl. i ref./total	69,4%	68,4%	-
Pitiüses	Ampliacions i reformes d'habitatges	242	235	-2,9%
	Indústria i turisme de rehabilitació	86	68	-20,9%
	Total reformes	328	303	-7,6%
	Total obres visades	646	625	-3,3%
	% ampl. i ref./total	50,8%	48,5%	-
Illes Balears	Ampliacions i reformes d'habitatges	2136	2.411	12,9%
	Indústria i turisme de rehabilitació	591	552	-6,6%
	Total reformes	2727	2.963	8,7%
	Total obres visades	4816	5.327	10,6%
	% ampl. i ref./total	56,6%	55,6%	-

Font: COAIB.

Per illes, les més perjudicades per l'obra nova visada van ser les més beneficiades per les reformes. A Mallorca les obres d'ampliació i reforma, que van registrar 4.076 visats, van créixer un 12,7% i van registrar un pes del 54,8%. A Menorca, que es van visar 626 reformes, també van créixer un 13,2% i van aconseguir un percentatge elevat del 68,4%. A les Pitiüses, que van ser les illes que es van comportar més bé en habitatges visats, les reformes van arribar a 625 i es van reduir un 3,3%, fet que va deixar el percentatge en un 48,5%.

La distribució per tipus d'edificació de la superfície visada pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears aporta una descripció aproximada dels segments de la demanda privada del sector. El 2017 es van visar una mica més d'1,99 milions de metres quadrats, un 22,1% més que el 2016 (1,63 milions de metres quadrats), dels quals han distribuït gairebé a parts iguals entre el sector residencial i el no residencial. En els últims anys la producció d'habitatge residencial s'ha moderat. Si l'any 2007 el pes de la superfície dels projectes visats en edificis residencials representava

un 83,1% del total visat, el 2017 la superfície en edificis residencials va perdre pes, com ocorre amb el nombre d'habitatges visats, i va suposar només un 54,9% de la superfície total. Es van visar un 16,1% més de metres quadrats d'edificis residencials. (Vegeu el quadre I-55).

Malgrat que per al conjunt de les illes la superfície residencial va continuar perdent pes respecte als anys anteriors, va continuar sent el primer gran segment demandat, amb un pes del 54,9%. La distribució per illes no va seguir un patró tan similar al d'anys anteriors: els pesos de

la superfície en edificis va ser d'un 52,9% a Mallorca, un 60,6% a Menorca i un 68,0% a les Pitiüses. Els ritmes de variació van ser positius: propers al 14% a Mallorca i Menorca i al 23% a les Pitiüses.

Pel que afecta la resta de tipologies, totes es van comportar més bé que el 2016, excepte les instal·lacions esportives. La superfície dels projectes turístics i d'espectacles es manté en segon lloc, amb 523.000 metres quadrats (representa un 26,3%). En tercer lloc, destaca la superfície de les oficines i comerços, que també creixen respecte al 2016.

QUADRE I-55. PROJECTES VISATS, PER ILLES I TIPOLOGIES (%) (2016-2017)

	2016		2017		% var. 17/16
	m ²	%	m ²	%	
Mallorca	1.220.823	100,00	1.527.892	100,00	25,15
Edificis residencials	705.477	57,79	808.878	52,94	14,66
Industrials	29.497	2,42	45.954	3,01	55,79
Oficines i comerç	72.184	5,91	250.596	16,40	247,17
Esportius	12.048	0,99	5.168	0,34	-57,10
Turisme i espectacles	378.720	31,02	381.409	24,96	0,71
Sanitaris i benèfics	2.710	0,22	12.949	0,85	377,75
Culturals i religiosos	16.282	1,33	17.930	1,17	10,12
Altres projectes	3.905	0,32	5.008	0,33	28,25
Menorca	116.101	100,00	139.552	100,00	20,20
Edificis residencials	74.175	63,89	84.572	60,60	14,02
Industrials	3.949	3,40	1.354	0,97	-65,70
Oficines i comerç	3.417	2,94	5.555	3,98	62,57
Esportius	438	0,38	1.810	1,30	313,24
Turisme i espectacles	30.757	26,49	43.156	30,92	40,31
Sanitaris i benèfics	3.344	2,88	671	0,48	-79,92
Culturals i religiosos	0	0,00	738	0,53	-
Altres projectes	22	0,02	1.695	1,21	7748,70

continúa

Edificis residencials	160.498	55,07	198.262	68,03	23,53
Industrials	1.850	0,63	7.116	2,44	284,68
Oficines i comerç	9.619	3,30	9.198	3,16	-4,38
Esportius	1.893	0,65	5.608	1,92	196,21
Turisme i espectacles	115.290	39,56	98.535	33,81	-14,53
Sanitaris i benèfics	0	0,00	258	0,09	-
Culturals i religiosos	2.241	0,77	299	0,10	-86,66
Altres projectes	32	0,01	857	0,29	2582,06
Illes Balears	1.628.346	100,00	1.987.577	100,00	22,06
Edificis residencials	940.150	57,74	1.091.712	54,93	16,12
Industrials	35.296	2,17	54.424	2,74	54,19
Oficines i comerç	85.219	5,23	265.349	13,35	211,37
Esportius	14.379	0,88	12.586	0,63	-12,47
Turisme i espectacles	524.766	32,23	523.100	26,32	-0,32
Sanitaris i benèfics	6.054	0,37	13.878	0,70	129,24
Culturals i religiosos	18.523	1,14	18.967	0,95	2,40
Altres projectes	3.959	0,24	7.560	0,38	90,97

Font: COAIB.