

4

CONSTRUCCIÓ

RESUM

L'activitat de la construcció s'ha consolidat el 2019 i s'ha registrat un nivell més dinàmic que el 2018 en alguns dels seus vèrtexs, com el de la construcció residencial plurifamiliar. El model d'activitat segueix centrat en la construcció d'habitatge unifamiliar i en la reforma, encara que millorant l'habitatge plurifamiliar.

La gran majoria dels indicadors continuen reflectint elevats nivells d'activitat, emmarcats sempre dins dels llindars que la crisi va establir i als quals estem acostumats a tenir com a sòl i sostre. Malgrat no disposar de les darreres xifres de producte interior brut del sector, publicades per al 2018, la majoria dels indicadors que mesuren l'activitat realitzada pel sector el mateix any (com la producció de ciment, l'aprovisionament net de ciment, les entrades de materials de construcció, la població ocupada i la construcció pública) superen, amb escreix, les dades de 2018.

A més, altres indicadors que mesuren l'activitat futura (com els habitatges visats, els habitatges col·lectius per obra o la superfície visada) també es comporten millor, registrant avanços respecte a l'any anterior.

No obstant això, s'observen signes d'alentiment en la demanda d'habitatges que sembla que pronostiquen que s'està començant a descendir el pic de la corba. Passa amb l'indicador global d'activitat (IGA), que mesura l'evolució futura del sector a través de les vendes de ciment i dels afiliats a la Seguretat Social del sector, que decreix a una taxa del 2,3%, la segona negativa després de la crisi.

Per tot l'anterior, es pot resumir que el nivell d'activitat del sector s'assembla al període previ a la crisi 2008-2009.

4.1.

L'EVOLUCIÓ DEL PIB, DE L'OCUPACIÓ, DE L'ÍNDEX DE PRODUCCIÓ INDUSTRIAL (IPI) I DE L'ÍNDEX DE PREUS INDUSTRIALS

L'activitat de la construcció s'ha consolidat el 2019 i ha registrat un nivell d'activitat més dinàmic que el 2018. Malgrat no disposar de les darreres xifres de producte interior brut del sector, la gran majoria dels seus indicadors continuen registrant elevats nivells d'activitat, emmarcats sempre dins dels llindars que la crisi va establir i als quals estem acostumats a tenir com a sòl i sostre.

La majoria dels indicadors que mesuren l'activitat realitzada pel sector en el mateix any (com la producció de ciment, l'aprovisionament net de ciment, les entrades de materials de construcció, la població ocupada o la construcció pública) augmenten amb escreix les dades de 2018. A més, altres indicadors que mesuren l'activitat futura (com els habitatges visats, els habitatges col·lectius per obra o la superfície visada) també s'han comportat millor, registrant avenços respecte a l'any anterior. Amb tot, es pot resumir que el nivell d'activitat és semblant al període previ a la crisi 2008-2009.

Hi ha diverses palanques que fan possible aquest dinamisme. D'una banda, l'impuls de les reformes, que continuen sent un gran pilar per al sector, i el dinamisme de l'habitatge residencial nou, tant pels habitatges unifamiliars com per l'estirada de les plurifamiliars, que entren amb més força que el 2018. I, de l'altra, per

la injecció en la construcció pública que, encara que té un impacte limitat en el sector, és el primer pas d'inversió pública.

Per illes, les variables fan preveure que el millor comportament es dona a Mallorca (en reforma) i a les Pitiüses (en habitatge residencial), mentre que a Menorca l'activitat és més moderada, encara que destaca per la seva empena.

Quant a l'indicador global d'activitat (IGA), que mesura l'evolució futura del sector a través del comportament de les vendes de ciment i dels afiliats a la Seguretat Social del sector, decreix a una taxa del 2,3% i reflecteix el segon descens des de la crisi. Aquest índex tendeix a donar més importància a l'evolució de l'activitat futura del sector que a l'activitat realitzada i únicament mesura variables físiques i no monetàries, a diferència del PIB i del VAB. (Vegeu el gràfic I-4.1.)

La metodologia de la comptabilitat regional d'Espanya (CRE), font que publica el producte interior brut (PIB) del sector, s'ha revisat el 2019 i, per tant, la darrera dada disponible és de 2018. El PIB a preus de mercat del sector de la construcció es va corregir a la baixa respecte a la darrera estimació: es passa d'un 8,7% a un 6,1% de creixement. Fins i tot amb això, va ser el segon augment més important respecte a la resta de sectors, només al darrere de l'augment de les activitats financeres (9,9%). Així mateix, va aconseguir duplicar la taxa del conjunt de la comunitat (3,6%). En termes absoluts, el sector va generar 2.321,7 milions d'euros i es va acostar a les xifres de 2010 (2.382,7 milions d'euros). Encara que el seu pes respecte a l'estructura de les Ba-

lears es va afeblir respecte a aquest mateix any: si el 2010 el sector representava el 9 % del PIB total, el 2018 va ser del 7 %.

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 —com ara el ciment o uns altres 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 a les entrades i sortides dels cinc ports de les Illes Balears, tant de ciment com d'altres materials de construcció. En desconèixer les vendes de ciment, s'assimilen al consum aparent i, per tant, fan que l'estoc de ciment quedi a zero.

- 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.

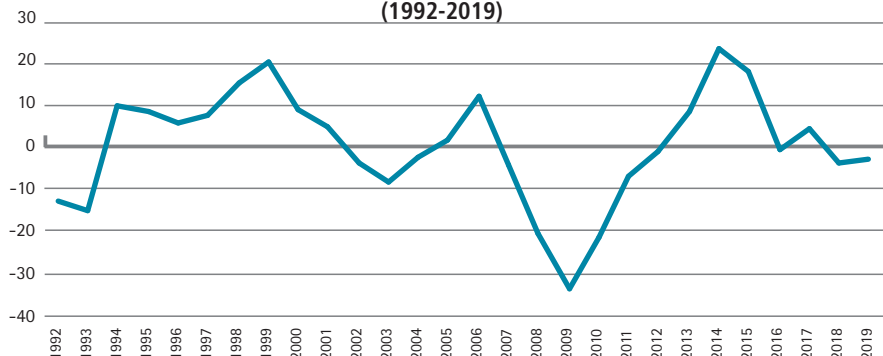
Un dels grans trets d'aquest 2019 és que s'ha deixat de produir ciment a l'illa de Mallorca. La fàbrica de Lloseta Cemex va tancar l'octubre de 2018 i a partir de llavors tot el ciment utilitzat a les obres prové de fora. Tampoc se sap quant ciment es va vendre el 2019, així que s'utilitza la hipòtesi que havia de ser el mateix que el consumit, assumint la hipòtesi que no hi ha estoc de ciment.

La quantitat de ciment utilitzat es calcula a partir del flux d'entrades i sortides dels ports, amb xifres facilitades per l'Autoritat Portuària de les Illes Balears. Aquest canvi suposa un gran moviment portuari a totes les illes, però sobretot a Mallorca i Menorca. (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, va aconseguir un gran volum per suplir la inexistent producció local. El 2019 s'assoleixen les 464.700 tones, triplicant les xifres de l'any anterior i augmentant un 236 %.

Per ports, el de Palma no només és el que va concentrar més trànsit, sinó també el que més creixement va registrar. Entre entrades i sortides ha mogut 299,3 milers de tones, la qual cosa suposa el 63 % del flux total balear. Es tripliquen les entrades de ciment respecte a 2018. I el seu aprovisionament net (298.700 tones) gairebé coincideix amb el moviment total, perquè tot el que entra es destina a consum local. Augmenta un 3.082 % respecte a l'any anterior.

Gràfic I-4.1.

Percentatge de variació de l'indicador global d'activitat en el sector de la construcció (1992-2019)


Font: Elaboració pròpia

QUADRE I-4.1. CONSUM APARENT DE CIMENT (TONES) (2018-2019)

	2017	2018	2019	% de var 19/18
Producció interior (1)	312.197	317.605	0	-100,0%
Port de Palma				
Entrades	107.475	106.496	299.009	180,8%
Sortides	131.494	97.110	284	-99,7%
Net	-24.019	9.386	298.725	3082,7%
Port d'Alcúdia				
Entrades	25.932	4.139	19.390	368,5%
Sortides	153	1.863	1.144	-38,6%
Net	25.779	2.276	18.246	701,7%
Menorca				
Entrades	22.789	24.897	33.156	33,2%
Sortides	0	0	0	0,0%
Net	22.789	24.897	33.156	33,2%
Pitiüses				
Entrades	108.704	106.735	118.688	11,2%
Sortides	5.835	5.126	4.142	-19,2%
Net	102.869	101.609	114.546	12,7%
Proveïment net exterior (2)	127.418	138.168	464.673	236,3%
Consum aparent a les Balears	439.615	455.773	464.673	2,0%
Vendes (3)	439.615	455.773	464.673	2,0%
Variació aparent d'estocs	0	0	0	-

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

- (1) La producció interior de les 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.

En segon lloc, es posicionen els ports de les Pitiüses, amb el 26% del trànsit de ciment de les Balears (122,8 milers de tones). El seu aprovisionament net (114,5 milers tones) és molt elevat, la meitat que Palma, la qual cosa dona una idea de la magnitud de l'activitat constructora de l'illa. El moviment a la resta dels ports va ser més limitat. A Menorca es van moure 33,1 milers de tones, un 33 % més que el 2018. Aquesta quantitat és la totalitat de saldo net d'aprovisionament de l'exterior. Alcúdia, que va concentrar el 4 % del trànsit total, va tenir un volum de ciment de 20.500 tones, de les quals 18.200 van quedar com a aprovisionament net i això suposa un 702 % més que l'any anterior.

El consum aparent de ciment continua creixent per tercer any consecutiu, encara que ho fa a un 2 %, la meitat que el 2018. Aquesta variable es calculava sumant les tones produïdes a l'illa i les que venien netes de fora. A partir de 2019 només computaren les aprovisionades netes de fora. S'han consumit 464.700 tones enfront de les 455.700 tones de l'any anterior, la meitat del consumit durant els anys de precrisi, com el 2004, que es van utilitzar 1.106.600 tones de ciment, o el 2007, que es van arribar a l'1.183.100 tones.

Quant a les vendes de ciment, no se n'ha pogut obtenir el volum. Habitualment a través d'Oficemen s'aconseguien les vendes de ciment gris (no blanc) de la zona agregada de Llevant i s'extrapolaven a les Balears. A partir de 2017 es van deixar de publicar. En aquesta memòria hem suposat que les vendes de ciment s'assemblen al consum de ciment. I aquesta suposició es basa en la que no hi va haver estoc de ciment.

- La resta dels materials de construcció elaborats

El 2019 les entrades de materials de construcció acabats, exclòs el ciment, a través dels ports han continuat creixent. S'ha arribat a les 598.600 tones, la qual cosa suposa un 12,7 % més que el 2018 i un 142 % més que el 2010 (247,2 milers de tones).

Per illes, la distribució és similar a 2018, focalitzant a Mallorca el gruix de les entrades, encara que Menorca destaca per ser l'illa més dinàmica.

Concretament pels ports de Mallorca van entrar el 69 % dels materials de construcció. Entre tots dos van assolir les 406.300 tones, un 12 % més que el 2018 (363,9 milers de tones). Els ports menorquins van rebre 30,6 milers de tones, la qual cosa representa el 4 % del total de les entrades, i augmenta un 46 % respecte a l'any anterior. Els ports de les Pitiüses van absorbir 161,7 milers de tones, la qual cosa suposa un 27 % del total i un augment de l'11 %. (Vegeu el quadre I-4.2.)

4.2.2. OCUPACIÓ

L'anàlisi del mercat laboral del sector és confusa, perquè depèn de la font que s'empra: la Seguretat Social o l'Enquesta de població activa (EPA). El que queda clar del 2019 és que el mercat laboral és més dinàmic que el 2018, encara que hi ha interpretacions quant a la intensitat d'aquest dinamisme. Si es tenen en compte les dades facilitades per la Seguretat Social, els afiliats al sector van augmentar un 4 % i, de mitjana, es va

arribar als 54.467 treballadors (pels 52.193 treballadors de 2018). Mentre que les xifres de l'Enquesta de la població activa (EPA), publicades per INE segons la Classificació nacional d'activitats CNAE-09, van ser més contundents, ja que reflecteixen un augment del 30% en la població ocupada; el 2019 hi ha hagut 63.700 treballadors ocupats pels 48.900 de 2018.

El mateix va passar en la població desocupada, ja que les seves dades empitjoren respecte al 2018, encara que a diferent ritme. Segons el SEPE, les xifres de l'atur empitjoren un 1,7% respecte al 2018. (Vegeu el quadre I-4.3.) El 2019 es registren 5.224 aturats pels 5.138 aturats de 2018. (Vegeu el gràfic I-4.2.) Es van quedar a una tercera part dels registrats el 2010 (17.725 aturats). Menorca és l'illa que pitjor es comporta, ja que augmenta un 10% respecte al 2018. En canvi, les xifres d'EPA reflecteixen un augment del 16% entre un any i l'altre (5.700 aturats el 2019 pels 4.900 de 2018).

4.3.

LA PRODUCCIÓ

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

4.3.1. INVERSIÓ PÚBLICA

La inversió pública, analitzada a partir de les dades de la Seopan (Associació d'Empreses Constructores i Concessionàries

d'Infraestructures), fa explotar el 2019 fins a aconseguir els 720,1 milions d'euros. No només perquè augmenta exponencialment (78%) respecte a l'any anterior, sinó perquè més de les dues terceres parts la va finançar l'Administració central, poc habitual en els darrers anys.

Lluny queden les paupèrrimes inversions d'altres anys. El 2019 es dupliquen les inversions de l'any anterior i s'acumulen pujades per cinquè any consecutiu. Per al conjunt de l'any, l'obra pública arriba a 720,1 milions d'euros, la millor dada des del 2014. Es multiplica per sis respecte al 2012, *annus horribilis*, en registrar una inversió mínima de 126,3 milions d'euros. (Vegeu el quadre I-4.4.)

Es van reprendre les bones xifres per a la inversió pública de l'època de 2002 i 2008, quan la licitació mitjana anual vorejava els 700 milions d'euros. Va començar a ser una font d'activitat tan important com la privada.

Les variables que s'estudien en aquest apartat es desagreguen, d'una banda, segons tipologia, entre edificació (residencial i equipament social) i enginyeria civil (carreteres, ferrocarrils, ponts, preses, ports, aeroports, etc.). I, d'altra banda, segons l'origen del finançament, entre Estat central i ens territorials (que també inclouen l'Administració autonòmica i local).

La inversió pública creix de manera desigual entre l'edificació i l'obra civil. Si la primera s'incrementa un 274% (assolint els 533,2 milions d'euros), l'obra civil disminueix un 26% (arriba als 186,9 milions d'euros). (Vegeu el gràfic I-4.3.)

QUADRE I-4.2. ENTRADES MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ (TONES) (EXCLÒS EL CIMENT) (2018-2019)

	2018	2019	%19/18
Palma	323.183	351.125	8,65 %
Alcúdia	40.760	55.157	35,32 %
Menorca	20.996	30.573	45,61 %
Pitiüses	146.225	161.704	10,59 %
Illes Balears	531.164	598.559	12,69 %

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

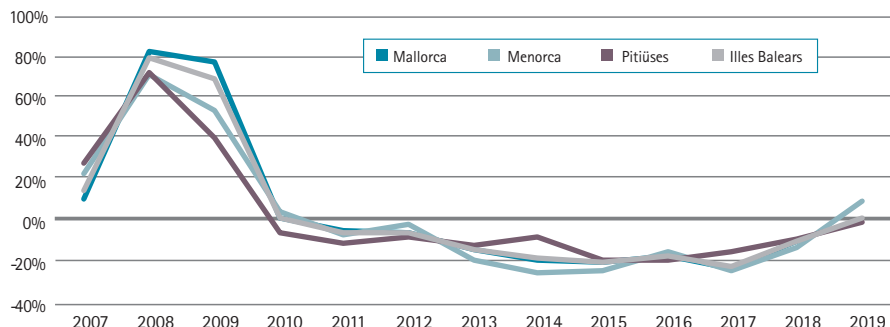
QUADRE I-4.3. ATUR REGISTRAT A LES BALEARS PER ILLES (2006-2019)

	Mallorca	Menorca	Pitiüses	Illes Balears	Variació interanual
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	13.536	1.235	2.031	16.801	-5,2%
2012	12.738	1.220	1.885	15.843	-5,7%
2013	10.926	987	1.664	13.577	-14,3%
2014	8.799	738	1.533	11.070	-18,5%
2015	7.027	557	1.235	8.818	-20,3%
2016	5.814	475	994	7.284	-17,4%
2017	4.480	360	850	5.690	-21,9%
2018	4.050	314	774	5.138	-9,7%
2019	4.108	346	770	5.224	1,7%
Variació 19/18	1,4%	10,2%	-0,5%	1,7%	

Font: INEM i Observatori del Treball de les Illes Balears

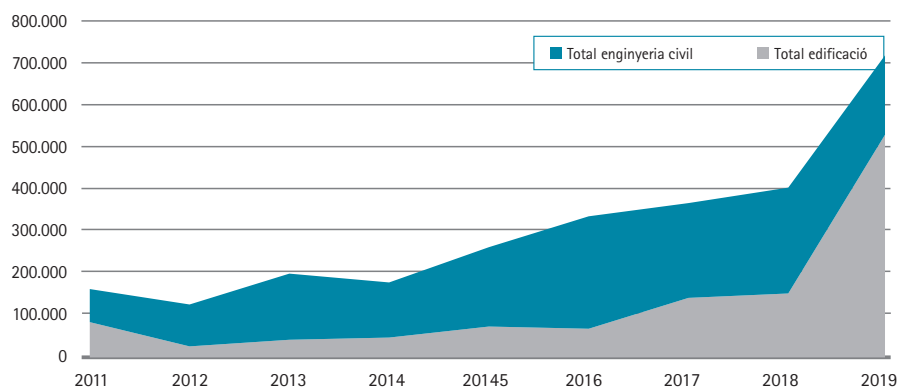
(*) L'entrada en vigor el 2019 de la nova classificació nacional d'activitats econòmiques (CNAE-09) representa un canvi metodològic.

Gràfic I-4.2.
Evolució de la taxa d'atur (2007-2018)



Font: INEM i Observatori del Treball de les Illes Balears

Gràfic I-4.3.
Licitació oficial en milers d'euros (2011-2019)



Font: SEOPAN

Respecte a l'origen d'aquestes inversions públiques, el 2019 hi ha un canvi important: el principal finançador és l'Estat central. Per primera vegada en els darrers vuit anys, exceptuant el 2015, la injecció de l'Estat supera la dels ens territorials. No només la sobrepassa, sinó que la d'aquests es redueixen un 26 % respecte a 2018. El finançament autonòmic i local en obra pública cedeix el pas al central i provoca una modificació dels pesos relatius. Així,

el 2019 el percentatge d'obres finançades per l'Administració central s'aproxima al 69 % del total, mentre que el 31 % restant és dels ens territorials.

4.3.2. INVERSIÓ PRIVADA

El 2019 ha estat un bon any per a la inversió privada. La majoria dels indicadors d'activitat de construcció tant privada

com pública, habitatges iniciats i acabats, reflecteixen creixements respecte a 2018. Així mateix, els indicadors avançats com els habitatges visats, les reformes visades o la ràtio d'habitatge visat per obra, també milloren. Es registren els nivells aconseguits el 2009-2010. Un model d'activitat que va seguir centrat en la construcció d'habitatge unifamiliar i en la reforma, encara que també va millorar en habitatge plurifamiliar.

L'habitatge s'entén iniciat quan es tramita la sol·licitud de qualificació o declaració provisional per a l'obra, ja que és el primer pas per començar amb la construcció. Aquest indicador, publicat pel Ministeri de Foment, és un bon indicador avançat de construcció, perquè mesura els habitatges que es construiran dins de 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.

El 2019 s'han incrementat les sol·licituds de qualificació provisional d'habitatge: s'han començat 3.356 habitatges, el triple dels iniciats en plena crisi, un 59% més que l'any anterior. Se situa en un nivell precisi. (Vegeu el quadre I-4.5. i el gràfic I-4.4.)

Quant als habitatges acabats, que es vinculen amb la qualificació o declaració definitiva de l'habitatge que publica el Ministeri de Foment, són un indicador de la inèrcia constructora d'aquests darrers anys. El 2019 l'habitatge acabat ha continuat l'escalada ascendent i ha assolit la xifra més alta des de 2012, encara que, això sí, sense arribar a la millor dada de la darrera dècada (5.562 habitatges el 2010).

El 2019 s'han acabat 2.162 habitatges, un 27% més que l'any passat, amb la qual cosa s'ha convertit en un any molt actiu. Part dels habitatges començats el 2017 i el 2018 es van acabar, encara que no tots, que així ho han de fer el 2020. Per tant, el 2019 és un bon any per a la construcció d'habitatges.

També és important l'impuls de la construcció dels habitatges protegits. Un de cada deu habitatges que s'han començat a construir el 2019 són públics, fet que contrasta amb l'escàs pes d'aquest sector en els anys anteriors (menys del 5%). (Vegeu el gràfic I-4.5.)

Un altre indicador que es té en compte és la ràtio entre habitatge iniciat i acabat, que sintetitza l'impuls de l'activitat del sector de la construcció residencial. El 2019, que ha estat d'1,55, ha empitjorat respecte al 2018, que es va situar en 1,81. Contrastava amb el 2016, que va ser un dels més elevats (2,04) des del 2010, quan va ser de 0,52.

A mesura que la demanda cau, és habitual observar 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 u. 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. En el nostre cas, el 2019 per cada habitatge que s'ha acabat se n'ha començat un i mig més.

Quant als indicadors avançats d'activitat relatius a projectes visats, variables que fa-

cilita el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears, i fent una anàlisi retrospectiva del comportament de les obres (exclosos els expedients per a l'elaboració d'informes, valoracions, urbanisme, peritatges i uns altres similars) i dels habitatges visats, la conducta recent més similar es troba l'any 2008.

El 2019, les obres (exclosos aquests expedients) es mantenen en la mateixa línia que el 2018 (entorn de les 5.500 obres). En canvi, els habitatges continuen augmentant, en aquest cas, un 12,5%. Encara que la majoria continuen sent visats en unifamiliars i reformes, s'observa un creixement en els habitatges col·lectius. La meitat de les obres visades són reformes d'habitatges i continuen sent un pilar fonamental per al sector. Augmenten per tercer any consecutiu. Per contra, els visats d'obres per reformar s'han frenat, en línia amb l'alentiment de l'activitat empresarial en l'economia balear.

Les obres visades tot just han canviat. A les Balears s'han visat 5.544 obres, per les 5.525 obres de l'any anterior, una xifra habitual en nivells de precisió, quan rondaven les 5.500 obres. A més, van ser prop d'un miler més de les visades fa deu anys, concretament el 2009, quan es van visat 4.769 obres.

Per illes, només a les Pitiüses s'han desaccelerat (un 6% menys que l'any anterior) i s'han convertit, a més, en les illes que menys obres, en termes absoluts, s'han visat (532). A Mallorca, les obres visades s'han mantingut similars: s'han visat 4.334 obres, la qual cosa suposa un 0,5% més que l'any anterior, i ha acompanyat el 78%

de l'activitat. Llavors, Menorca assoleix les 678 obres visades, per les 645 de 2018, la qual cosa significa un creixement d'un 5%. (Vegeu el quadre I-4.6.)

Per nombre d'habitatges, el 2019 s'han visat 3.831 habitatges, 426 més que l'any anterior (quan s'havien visat 3.405 habitatges). Aquest és un altre símptoma de la recuperació dels darrers anys en l'àmbit de l'habitatge residencial, encara que sense assolir la força d'altres anys. Així, es continuen mantenint per sota de les xifres visades el 2008, període expansiu de precisió, quan es visaven uns 5.500 habitatges a l'any.

Per illes, totes obtenen més bons resultats que el 2018, encara que Menorca destaca, amb el seu dinamisme. Mallorca, que genera tres de cada quatre habitatges, creix un 10%. El 2019 s'han visat 2.920 habitatges. Li segueixen les Pitiüses, amb un augment de l'11% (s'assoleixen els 650 habitatges). I Menorca, encara que se situa en darrer lloc per volum d'habitatges —261 de visats—, augmenta un 62%. (Vegeu el quadre I-4.6.)

La mida mitjana de les promocions — habitatges col·lectius (incloent-hi l'obra nova i la reforma) per obra— continua sent inferior a un, concretament de 0,69, fet que indica que la major part de l'habitatge visat continua corresponent a habitatges unifamiliars. No obstant això, malgrat estar per sota d'un, creix un 12% respecte al 2018 (0,62) i augmenta per segon any consecutiu. El comportament de 2019 s'assembla al viscut el 2009, quan la ràtio va ser de 0,51 i va contrastar amb els altres anteriors a la crisi, com el del 2007, que era de 2,37 habitatges per obra.

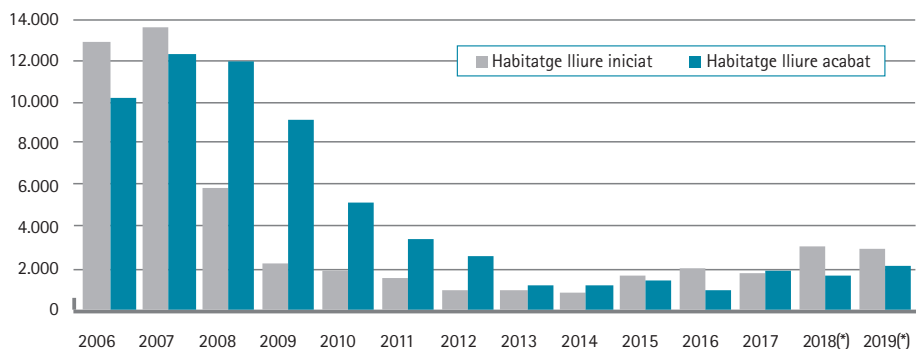
QUADRE I-4.4. LICITACIÓ OFICIAL (MILERS D'EUROS) (2011-2019)

	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
Variació 19/18	247,0%	-25,8%	77,6%	338,9%	-23,9%	77,6%

Font: SEOPAN

Gràfic I-4.4.

Habitatges lliures a les Illes Balears (2006-2019)

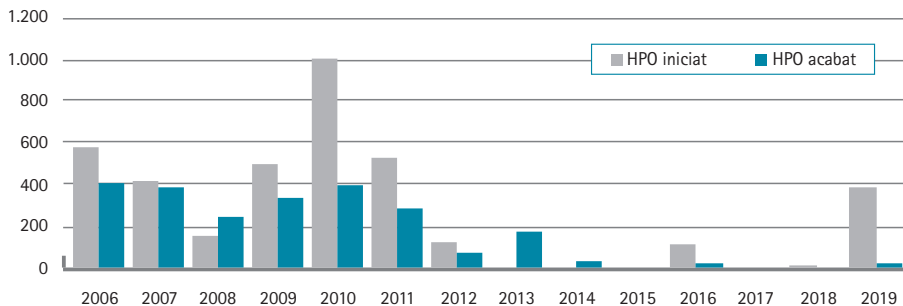


Font: Direcció General d'Habitatge, Ministeri de Foment, Ministeri d'Habitatge i elaboració pròpia

(*) Les dades d'habitatges iniciats són provisionals.

Gràfic I-4.5.

Habitatges protegits a les Illes Balears (2006-2019)



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

QUADRE I-4.5. HABITATGES COMENÇATS I HABITATGES ACABATS (2011-2019)											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018 (*)	2019 (*)	% de variació (**)	
Total començats	2.108	1.052	989	896	1.636	2.091	1.791	3.075	3.356	59,2%	
Habitatges protegits	528	118	0	0	0	114	0	2	385	-27,1%	
% d'habitatges protegits	25,0%	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	5,5%	0,0%	0,1%	11,5%	-	
Habitatges lliures	1.580	934	989	896	1.636	1.977	1.791	3.073	2.971	88,0%	
% d'habitatges lliures	75,0%	88,8%	100,0%	100,0%	100,0%	94,5%	100,0%	99,9%	88,5%	-	
% de var. sobre l'any anterior	-27,4%	-50,1%	-6,0%	-9,4%	82,6%	27,8%	-9,41 %	71,69%	9,14%	-	
Total acabats	3.652	2.628	1.394	1.218	1.426	1.023	1.743	1.699	2.162	-40,8%	
Habitatges protegits	288	69	168	32	0	14	0	0	18	-93,8%	
% d'habitatges protegits	7,9%	2,6%	12,1%	2,6%	0,0%	1,4%	0,0%	0,0%	0,8%	-	
Habitatges lliures	3.364	2.559	1.226	1.186	1.426	1.009	1.743	1.699	2.144	-36,3%	
% d'habitatges lliures	92,1%	97,4%	87,9%	97,4%	100,0%	98,6%	100,0%	100,0%	99,2%	-	
% de var. sobre l'any anterior	-34,3%	-28,0%	-47,0%	-12,6%	17,1%	-28,3%	70,4%	-2,5%	27,3%	-	
Hab. Començats - hab. acabats	0,58	0,40	0,71	0,74	1,15	2,04	1,03	1,81	1,55	168,9%	

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

(*) Les dades d'habitatges lliures començats són provisionals.

(**) Percentatge de variació 19-11.

QUADRE I-4.6. PROJECTES VISATS PEL COAIB A LES BALEARS PER ILLES (2018-2019)

		2018	2019	% de var. 19-18
Obres visades	Mallorca	4.311	4.334	0,5%
	Menorca	645	678	5,1%
	Pitiüses	569	532	-6,5%
	Illes Balears	5.525	5.544	0,3%
Habitatges visats	Mallorca	2.656	2.920	9,9%
	Menorca	161	261	62,1%
	Pitiüses	588	650	10,5%
	Illes Balears	3.405	3.831	12,5%

Font: COAIB

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

Els resultats per illes reflecteix una recuperació de l'habitatge residencial a diferents ritmes. A Mallorca, encara que la ràtio es continua situant per sota d'u (concretament, de 0,67 habitatges per obra), creix un 9 % respecte al 2018. Aquesta ràtio continua reflectint l'escàs pes que té l'habitatge col·lectiu en l'activitat constructora, encara que amb els primers avisos que guanyarà pes en un futur. A Menorca, la ràtio és encara menor: se situa en el 0,38, encara que crida l'atenció el seu comportament, en créixer un 54 %. Mentrestant, les Pitiüses són les illes que millor ràtio tenen (1,22) i també tenen més bons resultats que el 2018. (Vegeu el quadre I-4.7.)

Sol ser habitual que en èpoques recessives se substitueixin les obres noves per reformes o ampliacions o bé que el comportament d'aquestes sigui més bo que el de les noves. Així va ser el 2017, mentre que el 2018 es va moderar i el 2019 continua a la baixa. Si el 2018, el 72 % dels habitatges visats van ser de reforma, el 2019 s'han reduït al 66 %. Es veu com es modera la reforma amb l'impuls de l'habitatge nou.

El 2019 es visen 3.003 obres per reformar, una de les xifres més elevades de la sèrie (un miler més de les visades el 2009), amb la qual cosa creix un 3 % respecte al 2018. (Vegeu quadre I-4.8.)

En percentatges, el 2019 un 54 % de les obres visades corresponen a reformes, un punt percentual més que el 2018 (53 %). Se situen deu punts per sobre de l'estructura assolida el 2004 (44 %) i el 2010 (45 %), anys dinàmics d'habitatge residencial. De fet, entre el 2002 i el 2008, els visats per ampliació i reforma van perdre pes, a conseqüència de l'increment a les obres visades de nova construcció. I només a partir de 2008, any en què es va iniciar la crisi derivada de les hipoteques *subprime*, les reformes es van tornar a demandar, i amb això en va augmentar el pes.

Per illes, les més perjudicades per l'obra nova visada són les més beneficiades per les reformes. A Mallorca les obres d'ampliació i reforma, que van registrar 2.312 visats, creixen un 4 %, i suposen un pes del 53 %. A Menorca, que es van visar 441 re-

formes, augmenten un moderat 1 % i assoleixen el percentatge més elevat (65 %). I a les Pitiüses, que van ser les illes que més visats d'habitatges nous van registrar, les reformes es redueixen un 9 %, arribant a visar-se 250 reformes, un 47 % del total.

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 2019 s'han visat més de 2 milions de metres quadrats, un 1,2 % més que l'any anterior. (Vegeu el quadre IA-4.1.)

Per tipologia, el pes del sector residencial s'incrementa i assoleix les dues terceres parts de la superfície visada. Aquesta distribució, que també es va donar el 2018, contrasta amb la dels anys anteriors, quan l'activitat residencial va ser paupèrrima i pivotava sobre els sectors turístic, industrial i comercial. A més, té un bon comportament en augmentar un 9,7 % respecte al 2018. No obstant això, queda lluny dels nivells de 2007, quan representava el 83 % de la superfície visada.

El 2019 s'han visat 1,4 milions de metres per a edificis i habitatges residencials i

s'ha convertit en el primer gran segment demandat, amb un pes del 68 %. La distribució per illes segueix el mateix patró i situa la superfície residencial en el primer lloc. Només a Menorca el pes ha estat 10 punts percentuals per sota, perquè es van visar 56.000 metres en turisme i espectacles, que assoleixen un terç de la superfície visada. Aquest sector s'incrementa en totes: a Mallorca creix un 8 %; a Menorca, un 23 %, i a les Pitiüses, un 15 %.

Quant a la resta de tipologies, la superfície dels projectes turístics i d'espectacles es manté en segon lloc, amb 366.100 metres, la qual cosa representa un 18 %. No obstant això, el seu descens és notable (pròxim al 30 % respecte a 2018), a causa de la reducció del 49 % de Mallorca, que arrossega el conjunt. A Menorca i a les Pitiüses augmenta respecte al 2018, un 83 % i 14 %, respectivament.

En tercer lloc, destaca la superfície de les oficines i comerços, amb 147.300 metres, que representa un 7 %. Aquest sector també té un bon comportament, perquè es duplica respecte al 2018. A Mallorca s'ha visat la major part d'aquests metres, assolint els 142.800 metres i un increment del 115 % respecte a 2018.

QUADRE I-4.7. PERCENTATGE DE PROJECTES VISATS PEL COAIB: RELACIÓ HABITATGE/OBRA (2018-2019)

	2018	2019	% de var. 19-18
Mallorca	0,62	0,67	9,4%
Menorca	0,25	0,38	54,2%
Pitiüses	1,03	1,22	18,2%
Illes Balears	0,62	0,69	12,1%

Font: COAIB i elaboració pròpia

QUADRE I-4.8. AMPLIACIONS I REFORMES (2017-2019)

		2017	2018	2019	% de var. 19-18
Mallorca	Ampliacions i reformes d'habitatges	1.823	1.857	1.965	5,8%
	Indústria i turisme de rehabilitació	409	358	347	-3,1%
	Total reformes	2.232	2.215	2.312	4,4%
	Total obres visades	4.076	4.311	4.334	0,5%
	% d'ampliacions i reformes sobre el total	54,8%	51,4%	53,3%	3,8%
Menorca	Ampliacions i reformes d'habitatges	353	358	377	5,3%
	Indústria i turisme de rehabilitació	75	77	64	-16,9%
	Total reformes	428	435	441	1,4%
	Total obres visades	626	645	678	5,1%
	% d'ampliacions i reformes sobre el total	68,4%	67,4%	65,0%	-3,6%
Pitiüses	Ampliacions i reformes d'habitatges	235	221	208	-5,9%
	Indústria i turisme de rehabilitació	68	53	42	-20,8%
	Total reformes	303	274	250	-8,8%
	Total obres visades	625	569	532	-6,5%
	% d'ampliacions i reformes sobre el total	48,5%	48,2%	47,0%	-2,4%
Illes Balears	Ampliacions i reformes d'habitatges	2.411	2.436	2.550	4,7%
	Indústria i turisme de rehabilitació	552	488	453	-7,2%
	Total reformes	2.963	2.924	3.003	2,7%
	Total obres visades	5.327	5.525	5.544	0,3%
	% d'ampliacions i reformes sobre el total	55,6%	52,9%	54,2%	2,3%

Font: COAIB

Finalment, quant a la resta de tipologies, entre les quals s'inclouen les superfícies industrials, esportives, sanitàries i benèfiques, culturals i religioses i d'altres, els sengles pesos no superen el 3%. Destaquen, pels seus creixements, les esportives

(5%) i les culturals i religioses (13%). La resta es redueixen: industrials (6%), sanitàries i benèfiques (43%) i altres projectes (62%).