

7. CONSTRUCCIÓN

RESUMEN

El año 2010 ha continuado siendo un año complicado para el sector de la construcción. Gran parte de los indicadores y los ratios de actividad han seguido disminuyendo, pero, a diferencia del año anterior, lo han hecho a un ritmo más moderado. La mayoría ha registrado tasas negativas, que se han situado entre el 10% y el 30%. El descenso de actividad ha continuado ajustando la situación del mercado laboral: se ha elevado un 1% el número de parados y ha disminuido un 11% el de los ocupados.

El Indicador Global de Actividad, encara lejos de alcanzar tasas positivas, ha frenado la caída, ya que ha decrecido a una tasa del 20,8%, con un nivel similar al del 2008. La primera estimación para el año 2010 del Producto Interior Bruto (PIB) del sector a precios corrientes ha calculado un retroceso del 7,2% en las Islas Baleares, más intenso que en el panorama nacional (-6,3%).

La producción, el aprovisionamiento y el consumo de cemento han continuado reduciéndose. Después de un ajuste severo en el 2009, con disminuciones que superaron el 50%, la producción interior de cemento ha descendido un 22,0%, y se ha estimado una fabricación de 200,3 miles de toneladas. Lo mismo ha pasado respecto del aprovisionamiento exterior de cemento. Los costes propios de la construcción se han reducido, cerca de un 2%, con lo cual ha reflejado la pérdida de demanda del sector y el reajuste de actividad.

La obra pública, tanto en edificación como en obra civil, ha continuado bajando, y ha quedado reducida, prácticamente, a la mitad. Se ha llegado a los 494 millones de euros. A diferencia de lo que había pasado el año anterior, en el 2010 la inversión pública, derivada sobre todo de obra civil, ya no ha sido el pilar de la construcción y no ha podido compensar parte de las disminuciones registradas en el ámbito privado.

La actividad en curso se ha frenado notablemente: se han empezado 2.903 viviendas, una cifra similar a la del 2009, pero se han acabado sólo la mitad (5.562 viviendas). Las perspectivas futuras no indican un cambio a corto plazo. Los visados de obras y de viviendas han continuado disminuyendo a dos

dígitos, y la medida media de las obras, que están en retroceso desde el año 2008, han manifestado que la construcción de edificación plurifamiliar de nueva obra ha quedado reducida a la mínima expresión y que la medida media de la edificación residencial ha estado también mínima.

7.1. INTRODUCCIÓN

El 2010 ha continuado siendo un año complicado para el sector. Gran parte de los indicadores y los ratios de actividad han seguido disminuyendo, pero, a diferencia del año anterior, lo han hecho de forma más moderada. La mayoría ha registrado tasas negativas situadas entre el 10% y el 30%, la mitad de las registradas durante el 2009. El descenso de actividad ha continuado ajustando la situación del mercado laboral: se ha elevado el número de parados y ha disminuido el de los ocupados.

En el 2010, el Indicador Global de Actividad ha decrecido a una tasa del 20,8%, con un nivel similar al de 2008. Se trata de un índice que mide la evolución del sector mediante el comportamiento de las ventas de cemento y de la mano de obra ocupada. En el 2010 el índice se ha situado en 12,3 puntos por encima del anterior. También es importante indicar que, vista la naturaleza de las dos 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 sólo mide variables físicas, y no monetarias, a diferencia del PIB y del valor añadido bruto. (Véase el gráfico I-12).

La Contabilidad Regional de España, que publicó en abril de 2011 la primera estimación para el año 2010 del Producto Interior Bruto (PIB) del sector a precios corrientes, calculó un retroceso del 7,2% en las Islas Baleares, más intenso que a escala nacional (-6,3%). En valores absolutos, el sector ha producido 2.196,9 millones de euros, lo cual ha supuesto una aportación del 8,2% en la estructura sectorial del PIB total de la Comunidad. La evolución del sector para el conjunto del país fue un poco mejor. El peso ha sido del 9,2%, y ha perdido 0,8 puntos porcentuales con respecto al año anterior, y el PIB ha

superado los 97.791 millones de euros, enfrente de los 105.522 millones de euros del 2009.

Aunque el INE no publique datos desagregados por islas, las instituciones locales y autonómicas confirman que el mejor comportamiento se ha dado en las Pitiüses, así lo reflejan las variables; mientras que en Mallorca y Menorca continúan mostrando una actividad en descenso.

Otra manera de aproximarse al comportamiento del sector es por medio del análisis de la evolución que han experimentado los indicadores de actividad de los factores que intervienen de una manera más destacada en la producción. A continuación se comentan de forma individualizada los diferentes indicadores de actividad.

7.2. FACTORES DE PRODUCCIÓN

En este apartado analizamos la evolución de los materiales de construcción, el cemento y el resto de materiales de construcción, la ocupación y los costes directos de los factores de producción.

7.2.1. MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Históricamente, la evolución de los materiales de construcción, ya sean el cemento u otros materiales, como la madera, el vidrio o el acero, han reflejado con precisión razonable la variación del nivel de la actividad de la construcción. Se presentan los datos relativos al cemento (producción, consumo aparente y ventas de cemento), así como los datos relativos a las entradas y salidas de los puertos de las Islas Baleares tanto de cemento como de otros materiales de construcción.

7.2.1.1. Cemento

El cemento es una de las variables explicativas más importantes de la actividad de construcción, ya que es un material que se usa en la primera fase y refleja los movimientos del sector. En el 2010, año en que el sector ha continuado

disminuyendo la actividad, la producción, el aprovisionamiento y el consumo de cemento han continuado reduciéndose. Después de un ajuste severo en el 2009, con disminuciones que superaron el 50%, la producción interior de cemento ha descendido un 22,0%, y se estima una fabricación de 200,3 miles de toneladas, enfrente de las 256,7 mil del año anterior. (Véase el cuadro AI-43).

Lo mismo ha pasado con respecto al aprovisionamiento exterior de cemento. La cantidad de cemento procedente del exterior por vía marítima -una vez descontadas las salidas, cifras que facilita la Autoridad Portuaria de Baleares- se ha reducido un 9,9%, enfrente del -3,1% del 2009, y ha conseguido los 280,6 miles de toneladas. Hay que destacar que el gran descenso se registró durante el 2008, cuando el aprovisionamiento se redujo un 34,5%. Esta variable adelanta los movimientos de la actividad del sector a corto plazo, ya que es un material que se incorpora a la primera fase del proceso de construcción. A finales de 2008 el sector se desplomó: la crisis financiera y el descenso de demanda hicieron aplazar las decisiones de iniciar proyectos nuevos y la entrada de cemento se redujo significativamente. Tanto fue así, que el puerto de Palma registró en el 2009, y por primera vez a la historia de la serie, un aprovisionamiento neto negativo de 43,5 miles de toneladas. Es decir, salieron más toneladas de cemento de las que entraron, ya que la producción interior sobró para satisfacer la demanda interna. Los últimos cuatro años, el aprovisionamiento anual de cemento ha ido registrando tasas interanuales negativas, con un mínimo en el 2008, ya que en el 2009 y en el 2010 se ha ido moderando.

Los puertos de Mallorca y de Menorca han registrado una actividad menor que en el 2009, mientras que sólo las Pitiüses han avanzado. Concretamente, en Palma el movimiento neto de cemento ha sido un 4,5% menor, con un aprovisionamiento total de 68,3 miles de toneladas el año. En Maó, el abastecimiento neto se ha reducido un 5,6% con respecto al año anterior, para llegar a los 55,7 miles de toneladas; en las Pitiüses ha crecido un 5,8%, con 96,1 miles de toneladas.

El consumo aparente de cemento, indicador elaborado a partir de agregar el saldo neto de aprovisionamiento exterior de los diferentes puertos y la producción interior, se ha reducido un 15,3%, enfrente del -33% del año anterior. Con respecto al cemento, se han vendido 268,0 miles de toneladas, enfrente de las 343,6 miles de toneladas del 2009. Esta variación ha supuesto una disminución del 22%.

7.2.1.2. El resto de los materiales de construcción

Después de cuatro años consecutivos registrando descensos en las entradas de materiales de construcción, en el 2010 se ha obtenido la primera tasa positiva, aunque el volumen todavía ha sido moderado. Las entradas de materiales han crecido un 14% y han llegado a los 247,2 miles de toneladas. (Véase el cuadro AI-44).

Haciendo un análisis retrospectivo, durante el periodo 1996-2000, las entradas aumentaban cada año, y reflejaban una línea ascendente en la actividad de la construcción. No obstante, en el 2001 se produjo un cambio, ya que tuvo lugar la primera tasa de variación negativa (-16,5%). Este comportamiento se ha repetido los últimos cuatro años, con decrecimientos próximos al 1,5. Aun así, en el 2005, y por primera vez después de cuatro años consecutivos de reducciones, las entradas de los diferentes materiales de construcción, excluyendo el cemento, crecieron un 19,1%. Este aumento duró poco, ya que en el 2006 (-1,6%) y en el 2007 (-17,8%) las tasas de variación volvieron a ser negativas. En el 2008, las entradas de materiales de construcción, excluyendo el cemento, por los puertos llegaron a un total de 309,7 miles de toneladas, lo cual supuso un 32,9% menos que en el 2007. El año 2009 la disminución también fue significativa (30,0%). Con todo, en el 2010, y a diferencia del comportamiento del aprovisionamiento de cemento, que se ha reducido, las entradas de diversos materiales han aumentado dos dígitos (14,0%).

Por islas, el grueso de las entradas se ha focalizado en Mallorca. Por los puertos de Palma y de Alcúdia, han entrado 149,9 miles de toneladas, el 60,6% del total de las entradas de las Islas Baleares. Han registrado una tasa de

variación positiva del 1, 2% con respecto al 2009. Los puertos menorquines han recibido 27,7 miles de toneladas, el 11, 2% del total de las entradas, con un crecimiento del 12,2% con respecto al año anterior. Los puertos de las Pitiüses han absorbido 69,5 miles de toneladas, lo cual ha supuesto un 28,2% del total y un aumento del 58,2%.

7.2.2. OCUPACIÓN

La actividad débil de la construcción se ha continuado reflejando en el mercado laboral, donde se han observado retrocesos importantes. La población ocupada ha seguido ajustándose y el paro ha continuado aumentando; pero las dos a unas tasas más moderadas que en el 2009.

Los afiliados a la Seguridad Social se han reducido un 11,5% y los registrados han sido, por término medio, 46.857 trabajadores (frente los 52.969 trabajadores del 2009). Por regímenes, siete de cada diez han sido contratos de trabajo dependiente, y han sumado en total 32.106 afiliaciones al régimen general, un 12,5% menos que en el 2009. El resto han sido autónomos: 14.751 personas, lo cual ha supuesto una reducción del 9,3% con respecto al 2009.

Con datos de la Encuesta de Población Activa, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas CNAE-09, la población ocupada en el sector ha continuado decreciendo. Lo ha hecho a una tasa media del 19,6%, similar a la de 2009 y ha llegado a los 52.400 trabajadores, frente los 65.200 de 2009. En el ámbito nacional, la evolución de la población ocupada también ha empeorado, aunque se ha moderado la tasa de reducción: ha pasado de un -23% en el 2009 a un -12,3% en el 2010, con 1.655,8 miles de ocupados.

Por otra parte, las cifras de desempleo para el conjunto de la Comunidad han continuado empeorando con respecto al 2009, pero de forma más moderada. Con datos del INEM, el número medio de parados registrados en el 2010 se ha situado en 17.726 personas, frente las 17.500 de 2009. Este último año, la población desempleada se ha incrementado, por término medio, un 1,3%, frente el 70,3% del 2009. (Véase el cuadro AI-45 y el gráfico I-13).

7.2.3. COSTES DE LOS FACTORES

Por segundo año, desde el año 2000 en que empezó la serie, los costes propios de la construcción se han reducido y han reflejado la pérdida de demanda del sector y el reajuste de actividad. Según datos de la Asociación de Constructores de Baleares, y después de un análisis de elaboración propia, en el 2010 los costes directos del sector, que excluyen el coste del suelo, han decrecido cerca de un 2%. La evolución de los precios de los costes de los factores, que es un termómetro fiel de la actividad constructora, ha reflejado la pérdida de demanda del sector. No obstante, el mecanismo de translación de las correcciones cíclicas del sector a los costes no es inmediato, ya que uno de sus componentes más importantes, la mano de obra, se regula con parámetros rígidos. Durante el periodo 2000-2003 la actividad del sector se fue debilitando y los costes directos trasladaron esta pérdida de ritmo a una tasa de crecimiento positiva cada vez más reducida. Se pasó en un 4,8% en el 2000 a un moderado 0,1% en el 2003. No obstante, a partir de 2004 la bonanza económica del sector hizo volver crecer los costes, que pasaron de un 4,5% anual en el 2004 a un 6,1% en el 2007. En el 2008, año en que empezó la crisis del sector y los indicadores de actividad ya disminuían de forma significativa, los costes de los factores continuaron creciendo, aunque más moderadamente (3,7%). El 2009 y 2010 los costes han disminuido sólo un 1,1% y un 1,9%, respectivamente, en respuesta, precisamente, a esta rigidez de los costes laborales, que ha trasladado con retraso el ajuste a los costes totales.

Por séptimo año consecutivo, el día de la entrega del informe, falta información sobre las partidas de cobre, aluminio y energía. Y por tercer año tampoco se dispone de datos sobre los costes de los aglutinantes. En este sentido, el análisis es provisional y no contempla todas las partidas en su magnitud. La partida más importante, el coste de la mano de obra, ha seguido incrementándose, aunque se ha continuado destruyendo ocupación en el sector. Lo ha hecho un 1,5%, de forma más moderada que en el 2009. No obstante, el coste total agregado ha disminuido como consecuencia, sobre

todo, de la bajada del precio del cemento, que se redujo un 6,4%, enfrente del crecimiento del 5,6% del año anterior. El comportamiento de los precios del resto de materiales ha sido diferente. El precio de la madera también se ha reducido, al pasar de un 1,7% en el 2009 a un -1,7% en el 2010. Más moderado ha sido el comportamiento de la cerámica, que ha crecido un discreto 0,8%. Y positiva ha sido la evolución del precio del acero, con un incremento de un 3,5%, enfrente de la reducción del 26,7% del 2009.

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 el 2010 la obra pública, tanto en edificación como en obra civil, ha continuado bajando, y ha quedado reducida, prácticamente, a la mitad. Se ha llegado a los 494 millones de euros. Por tipologías, la construcción en edificación y en obra civil se ha reducido un 35% y un 50%, respectivamente. La edificación ha llegado a los 183,39 millones de euros, mientras que la obra civil ha conseguido 310,62 millones de euros. (Véase el cuadro AI-46 y el gráfico I-14.)

A diferencia de lo que había pasado durante el año anterior, en el 2010 la inversión pública, derivada sobre todo de obra civil, ya no ha sido el pilar de la construcción y no ha podido compensar parte de las disminuciones registradas en el ámbito privado. A lo largo del año, sólo el impulso de las obras públicas ha contribuido a evitar un paro mayor en la construcción.

Según datos de SEOPAN, a partir del año 2000, pero sobre todo del 2003, la licitación pública se había caracterizado por un crecimiento muy rápido, con tasas medias superiores al 20% y, además, había ido ganando peso dentro del sector de la construcción. No obstante, a partir de 2005, unos meses antes de las elecciones autonómicas y el cambio de gobierno, cambió la tendencia y la

obra pública se frenó para licitar sólo la mitad de lo que se licitaba en años anteriores. Se pasó de licitar 931,65 millones de euros en el 2004 a 599,42 millones de euros en el 2005, un 35,7% menos.

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

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

El Plan E en el sector turístico tuvo muy buena acogida en las Islas Baleares. Fue la comunidad autónoma que más solicitudes presentó en el Ministerio. No obstante, finalmente, fue una solución de escaso desarrollo efectivo por las limitaciones administrativas y el marco normativo, sobre todo urbanístico, que posteriormente paliaría el "Decreto Nadal".

Con respecto al origen de estas inversiones públicas, en el 2010 no ha habido cambios: el grande financiador ha continuado siendo la Administración local. Durante el periodo 2005-2008 el Gobierno central financiaba la mayoría de las licitaciones, mientras que a partir de entonces la Administración local ha ido ganando peso. En el 2010, el porcentaje de obras financiadas por la Administración local se ha aproximado al 56% del total, y ha sido la Administración central la que ha financiado el 17% de las obras, el 27% lo ha sido por la Administración autonómica.

7.3.2. INVERSIÓN PRIVADA

El año 2010 se han continuado sufriendo los efectos de un sector en crisis. La actividad ha descendido a un nuevo mínimo, aunque moderando el ritmo de reducción. En el 2009 las obras y viviendas visadas, que representan un consistente indicador adelantado de la actividad futura del sector, experimentaron el retroceso más importante de los últimos 40 años, que se sumó al descenso del año anterior. En el 2010 se ha llegado a un mínimo nuevo, aunque ha moderado la tasa de variación negativa. Tampoco se ha recuperado el ratio de vivienda por obra visada, que en el 2010 ha continuado con una tendencia a cero, un valor no conseguido desde 1968, año del inicio de la serie. Con respecto a la actividad en curso, se han empezado 2.903 viviendas (218 más que en el 2009), pero se han acabado aproximadamente la mitad (5.562 viviendas, 3.848 menos que en el 2009). (Véanse los cuadros AI-47 y AI-48 y los gráficos I-15 y I-16).

Las restricciones económicas y crediticias, que han afectado tanto empresarios del sector como compradores, y el deterioro progresivo de la economía y la ocupación ha limitado con fuerza el ciclo de viviendas iniciadas. La corrección cíclica que estaba afectando al sector durante el año 2008, unido a las consecuencias de la crisis financiera, generó un descenso superior al 53% en el número de viviendas iniciadas, y del 58% en el 2009. La situación en el 2010 ha mejorado moderadamente al crecer un 8,1%, con 2.903 viviendas. De éstos, su gran mayoría han continuado siendo libres (65,2%), aunque este porcentaje se ha continuado reduciendo con respecto a años anteriores: en el 2008 fue del 97,6%. El restante 34,8% han sido viviendas iniciadas protegidas. En tasas de variación, el comportamiento ha sido diferente entre la tipología de vivienda. En el caso de las libres, han disminuido un 13,4% con respecto al 2009, mientras que las protegidas se han incrementado un 102,6%. (Véase el cuadro AI-49 y los gráficos I-17 y I-18).

A lo largo del 2010 se han acabado 5.562 viviendas. Si durante el 2009 la inercia constructora de los años anteriores explicó que se acabó un elevado número de viviendas (9.410) y que la actividad en curso continuara dinámica, en el 2010 la actividad se ha ajustado al agotarse los efectos de las viviendas iniciadas en años anteriores. Se ha acabado un 40,9% menos que en el 2009, cuando decrecieron un 22%. El comportamiento por tipología ha sido similar a

las iniciadas: ha habido un impulso fuerte de las viviendas de protección oficial. Se han acabado 5.171 viviendas libres, lo que ha supuesto un 43,0% menos que en el 2009, y 391 viviendas VPO, con un incremento de un 15,3% con respecto al año anterior (41,8%).

Es importante destacar la aceleración de la construcción de las viviendas de protección oficial impulsadas por las políticas expansivas a la actividad residencial de protección oficial. Entre 2008 y 2010, la actividad residencial pública se ha convertido en un refuerzo anticíclico importante para el sector que ha ayudado a amortiguar, aunque con poca consistencia, el descenso de la construcción residencial privada. En el 2010 se ha iniciado el doble de viviendas protegidas que en años anteriores, al pasar de un peso en el total de viviendas iniciadas del 2,4% en el 2008 a un 34,8% en el 2010. Aquello habitual es encontrar un peso de entre el 3% y el 5%. El mapa para las acabadas es diferente: se ha pasado de un moderado 3,6% en el 2009, a un 7,0% en el 2010.

Además, otro indicador que ha reflejado la pérdida de dinamismo del sector se observa mediante el ratio entre las viviendas iniciadas sobre los acabados. Este ratio, que sintetiza el impulso de actividad del sector de la construcción residencial, no se realimenta como en años anteriores. Como se explica detalladamente en el capítulo de Vivienda, a medida que se agudizan las restricciones crediticias a promotores y compradores y la demanda se cae, es habitual observar que las obras iniciadas se moderan, o se fracciona la construcción, o, directamente, se aplaza el inicio de las obras. En este caso, el impulso de la producción se reduce y el ratio es inferior a uno. No obstante, durante los años de actividad expansiva, el ratio es superior a uno. Es decir, el número de viviendas iniciadas supera los acabados. En el 2010, el ratio vivienda iniciado por vivienda acabada ha sido de 0,52, el doble de la registrada en el 2009, aunque se sigue considerando baja. Se registró un ratio similar a la del 2008.

Con respecto a los indicadores adelantados de actividad relativos a proyectos visados, variables que facilita el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, y haciendo un análisis retrospectivo del comportamiento de las obras

y de las viviendas visados, la conducta reciente más similar se encontraría en la década de los noventa, hecho explicado detalladamente en el capítulo de vivienda. En el 2010, las obras y las viviendas visadas han continuado ajustándose a la baja: -12,6% y un -17,1%, respectivamente. El ritmo se disminuye con respecto al 2009, que registró descensos del 14% y del 53%, respectivamente.

Por tercer año consecutivo, las obras visadas durante el 2010 han decrecido a un ritmo de dos dígitos. En las Islas Baleares, se han visado 4.167 obras, enfrente de las 4.769 obras del año anterior. En Mallorca, la reducción ha sido del 12,3%, con 3224 obras visadas. En Menorca, se han visado 448 obras, lo cual ha supuesto un 13,5% menos que en el 2009, en el que decreció un 19,4%. Y finalmente, en las Pitiüses, se han visado 495 obras, un 13,9% menos que en el 2009, en el que decreció un 6,8%. (Véase el cuadro AI-47).

Por número de viviendas, se ha moderado el descenso con una tasa del 17,1%, enfrente del 53,6% del año anterior. En ninguna otra etapa recesiva anterior desde 1968 se produjo una corrección tan violenta y de tanta intensidad como la de 2009. No se registraba una cifra de viviendas visadas tan baja desde hacía 40 años. En el 2010 las viviendas han continuado bajando para cuantificar un total de 2.036 visados. Por islas, las que han tenido el mejor comportamiento, por segundo año consecutivo, han sido las Pitiüses, que han crecido un 9,3% más, después de la caída del 81,6% del año 2008. En Mallorca, se han visado 1.355 viviendas, un 24,9% menos que el año 2009, mientras que en Menorca se han visado 163 viviendas, un 7,4% menos.

Con respecto al tamaño medio de las promociones, medido en términos de viviendas, tanto de obra nueva como de reforma, ha continuado el retroceso iniciado en el 2008. Por tercer año consecutivo, el ratio vivienda por obra en estado inferior a uno: se ha situado en 0,49, inferior al 0,51 del 2009. Este ratio contrasta con la situación del 2007, en qué el ratio calculado fue de 2,37 viviendas por obra y se crecía a una tasa del 5,8%. Este año, este ratio ha disminuido un 5,1%, que sumado a la disminución del año anterior, han situado el año 2010 como lo peor en número de viviendas colectivas por obra. Por islas, en Mallorca el ratio ha estado de 0,42 viviendas por obra, lo cual ha

supuesto una disminución del 14,4% con respecto al 2009, en qué que decreció un 51,9%. Este decrecimiento ha reflejado la disminución importante de la vivienda colectiva visada. En Menorca, el ratio ha sido de 0,36, lo cual ha supuesto un 7,1% más que en el 2009, en el que decreció un 50,0%. Sólo en las Pitiüses, que han sido las islas con mejor comportamiento, el ratio ha mejorado, para situarse en el 1,05 y crecer un 26,9% con respecto al 2009, en el que también tuvo un buen comportamiento (12,3%). (Véase el cuadro AI-48).

Estas dos variables (los visados de obras y de viviendas y el tamaño medio de las obras) han manifestado que la construcción de edificación plurifamiliar de nueva obra ha quedado reducida a la mínima expresión y que el tamaño medio de la edificación residencial también ha sido mínimo.

Suele ser habitual que en épocas recesivas se produzca un efecto sustitución de obras nuevas por reformas o ampliaciones o bien que el comportamiento de las reformas sea menos negativo que para las obras nuevas. El año 2010 no ha sido una excepción. Las reformas visadas se han reducido un 8,6%, enfrente del -12,6% registrado en las obras nuevas totales. Para el conjunto del año, se han visado 1.870 obras de reforma, enfrente de las 2046 del año anterior. Eso ha supuesto que el 44,9% de las actuaciones de obra visada ha correspondido a reformas. Este porcentaje es similar al alcanzado en el 2004 (43,5%). Desde el año 2002 y hasta el 2008, los visados por ampliación y reforma fueron perdiendo peso, a consecuencia del mayor incremento en las obras visadas de nueva construcción. A partir del 2008, año en que se inicia la crisis derivada de las hipotecas *subprime*, las reformas empiezan de nuevo a demandarse y el ratio aumenta. (Véase el cuadro AI-50).

Por islas, las más perjudicadas por la obra nueva visada han sido las más beneficiadas por las reformas. En Mallorca, las obras de ampliación y reforma han disminuido un 7,9%, con un ratio del 44,6%. En Menorca, se han reducido un moderado 0,4%, con un ratio del 54,7%. En las Pitiüses, que fueron las islas que mejor se han comportado, las reformas se han reducido un 21,3% y el ratio se ha quedado en un 38,0%, similar al alcanzado los años 2001 y 2002. Con respecto al peso de las reformas sobre el total, todas las islas lo han

aumentado: en Mallorca un 4,9%; en Menorca un 15,1%, y en las Pitiüses un 8,9%.

La distribución por tipo de edificación de la superficie visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares aporta una descripción aproximada de los segmentos de la demanda privada del sector. En el 2010 se han visado un poco más de 1,31 millones de metros cuadrados, un 6,6% menos que en el 2009 (1,40 millones de metros cuadrados), de los cuales se han distribuido casi a partes iguales entre el sector residencial y el no residencial. En los últimos años la producción de vivienda residencial se ha ido moderando. Si el año 2007 el peso de la superficie de los proyectos visados en edificios residenciales representaba el 83,1% del total visado, en el 2010 la superficie en edificios residenciales ha perdido peso, como pasa con el número de viviendas visadas, y ha supuesto sólo un 50,2% de la superficie total. Se han visado un 20,2% menos metros cuadrados de edificios residenciales. (Véase el cuadro AI-51 y el gráfico I-19).

Aunque la superficie residencial, para el conjunto de las Islas Baleares, ha continuado perdiendo peso con respecto a los años anteriores, ha seguido siendo el primer gran segmento demandado, con un peso del 50,2%. La distribución por islas no ha seguido un patrón tan parecido en el de años anteriores: los pesos de la superficie en edificios ha estado del 49,8% en Mallorca; del 43,0% en Menorca, y del 60,1% en las Pitiüses. Los ritmos de variación también han oscilado: decrecimientos de hacia el 20% en Mallorca y las Pitiüses y un descenso del 10% en Menorca.

Con respecto al resto de tipologías, la mayoría se han comportado mejor que en el 2009, excepto las instalaciones deportivas y las culturales y religiosas. La superficie de los proyectos turísticos y de espectáculos se mantiene después de tres años consecutivos mejorando. En segundo lugar, destaca la superficie de los proyectos sanitarios, que también crecen con respecto al 2009. Y los industriales y oficinas y comercios. Los comportamientos por islas tampoco han sido iguales: en Mallorca los metros visados se han reducido un 12,2%, enfrente del -37,2% del 2009, en Menorca un -23,7%, enfrente del -34,9% del

2009, mientras que en las Pitiüses se ha acentuado el crecimiento, al pasar de un 6% a un 33,1%.