

7

CONSTRUCCIÓ

RESUM

El 2007, l'indicador global d'activitat (IGA) va ser negatiu. Es tracta d'un índex que mesura l'evolució del sector mitjançant el comportament de les vendes de ciment i de la mà d'obra ocupada. El 2007 l'índex va registrar una taxa negativa del -3,7% respecte del 2006, després de dos anys d'avanços positius: el 2005, l'IGA va augmentar un 2,4% i el 2006, un 12,6%.

La producció interior de ciment es xifra en 693 milers de tones, enfront de les 709 mil de l'any anterior, fet que ha suposat una disminució del -2,3%. L'aprovisionament net exterior, que es calcula per la diferència entre les entrades i les sortides a través dels ports i que facilita l'Autoritat Portuària de les Balears, es va reduir.

Les dades de la Seguretat Social registraren un 5,5% més de treballadors que el 2006, any en què es va créixer un 9,1% més que el 2005. Quant a l'atur, les xifres en el sector de la construcció en el conjunt de la comunitat varen empitjorar: el nombre mitjà d'aturats que es va registrar el 2007 va ser de 5.671, enfront dels 4.933 del 2006, fet que va suposar un increment del 15,0%.

Segons les dades que proporciona l'Associació de Constructors de les Balears, el 2007, els costos directes del sector, exclòs el cost del sòl, han continuat creixent, i han arribat a una taxa del 6,1%, per tant és la major pujada des del 2004.

El 2007, la licitació s'ha mantingut en taxes similars al 2006: 632,27 milions d'euros i un increment de l'1,1%. Respecte a l'origen d'aquestes inversions públiques, l'Administració central ha finançat un 37,1% de la licitació pública total; l'Administració autonòmica, un 35,5%, i l'Administració local, el 27,4% restant. S'ha produït un reequilibri entre els finançaments central, autonòmic i local.

Quant a la inversió privada, l'any 2007 es va frenar. Per una banda, els habitatges en curs foren menys respecte del 2006. I, per altra banda, les obres i els habitatges visats, que mesuren l'activitat futura del sector, es reduïren respecte de l'any anterior, quan l'activitat residencial havia estat molt dinàmica i creixia a taxes de dos dígitos.

Un dels indicadors avançats del sector és el nombre d'habitatges construïts, tant lliures com protegits, iniciats en aquest any, que augmentaren un 3,9%, i de manera que es va arribar als 13.892 habitatges, davant els 13.116 de l'any anterior.

7.1.

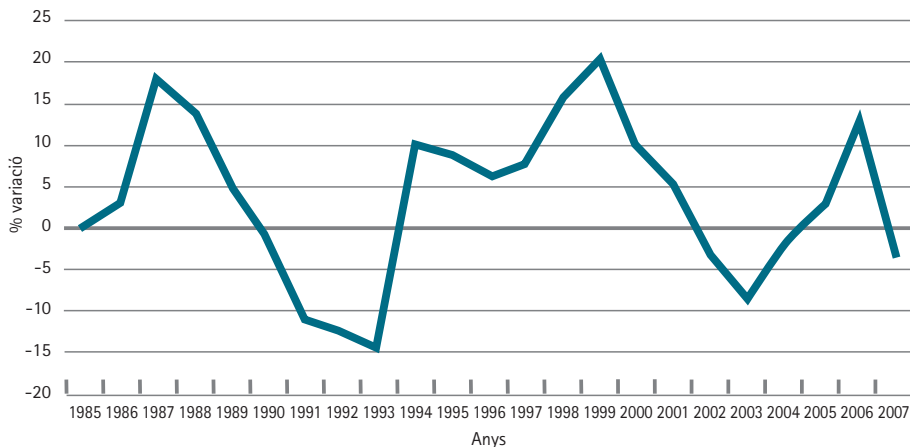
INTRODUCCIÓ

L'indicador global d'activitat (IGA), el qual mesura l'evolució del sector a través del comportament de les vendes de ciment i de la mà d'obra ocupada, va registrar, el 2007, una taxa negativa del -3,7% respecte del 2006, després de dos anys d'avanços positius: el 2005, l'IGA va augmentar el 2,4% i el 2006, el 12,6%.

És important assenyalar que, per una banda, atesa la naturalesa de les variables que l'integren, aquest indicador tendeix a donar més importància a l'evolució de l'activitat futura del sector que a l'activitat realitzada, i, d'altra banda, que únicament mesura variables físiques, i no monetàries, a diferència del PIB i del VAB. (Vegeu el gràfic I-26.)

Així i tot, en el recent «Estudi del sector de la construcció a les Illes Balears 1986-2006», publicat el 2008 pel Consell Econòmic i Social de les Illes Balears, es fa una extensa anàlisi sobre l'IGA. Aquest estudi, a més de tractar de manera detallada l'indicador, analitza l'estructura empresarial, el mercat de treball i l'oferta generada directament i indirecta per les empreses relacionades amb l'activitat de la construcció. A més, analitza amb especial interès el model de la construcció explicat a través de variables, com ara el nombre

Gràfic I-26
Indicador global d'activitat (1985-2007)



Font: Elaboració pròpia.

de turistes, la població, els tipus d'interès, etc. I també s'analitza el sector de la construcció des d'un punt de vista legal, mitjançant el marc legal vigent en els vessants de l'ordenació territorial de l'urbanisme.

La Comptabilitat Regional d'Espanya ha publicat, en una primera estimació per a l'any 2007, el producte interior brut a preus corrents del sector de la construcció, que ha arribat a 2.623,7 milions d'euros, davant els 2.440,3 milions d'euros de l'any anterior, cosa que va suposar una taxa de variació interanual del 7,5% (davant el 11,3% de l'any 2006). A Espanya, la construcció va ser, un any més, el sector més dinàmic de l'economia, i va créixer a una taxa interanual del 8,3%, si bé és cert que es va moderar respecte del 2006 (en què va créixer el 13,1%). En valors, el PIB nacional va superar els 115.181 milions d'euros, davant els 106.361 milions d'euros del 2006.

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 particularitzada els diferents indicadors d'activitat.

7.2.

FACTORS DE PRODUCCIÓ

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 comen-

QUADRE I-58. CONSUM APARENT DE CIMENT (EN TONES) (2006-2007)

	2006	2007	Variació 07/06
Producció interior ¹	709.000	693.000	-2,3%
Port de Palma			
Entrades	316.640	178.862	-43,5%
Sortides	44.077	114.981	160,9%
Net	272.563	63.881	-76,6%
Port d'Alcúdia			
Entrades	8.852	120.397	1260,1%
Sortides	1.281	14.328	1018,5%
Net	7.571	106.069	1301,0%
Menorca			
Entrades	117.952	105.246	-10,8%
Sortides	61	18	-70,5%
Net	117.891	105.228	-10,7%
Pitiüses			
Entrades	244.581	220.398	-9,9%
Sortides	6.262	5.455	-12,9%
Net	238.319	214.943	-9,8%
Proveïment net exterior	636.344	490.121	-23,0%
Consum aparent a les Balears	1.345.344	1.183.121	-12,1%
Vendes ¹	1.030.000	879.000	-14,7%
Variació aparent d'estocs	315.344	304.121	-3,6%

1. La producció interior de les Balears i les vendes, tant pel 2006 com pel 2007, s'obtenen del CEMEX, ja que l'OFICEMEN deixa de publicar les seves des de 2006.

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

ta de forma particularitzada els diferents indicadors d'activitat.

7.2.1. MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ

En aquest apartat es presenten les dades relatives al consum aparent i les vendes de ciment, així com les dades relatives a les entrades i sortides de materials de construcció dels ports de les Illes Balears, exclòs el ciment.

7.2.1.1. El ciment

Segons dades publicades per l'empresa CEMEX, l'única fàbrica de ciment a les Illes Balears, el 2007 la producció interior de ciment es xifra en 693 milers de tones, davant les 709 mil de l'any anterior, cosa que va suposar una disminució del -2,3%. (Vegeu el quadre I-58.)

Durant el 2007, l'aprovisionament net exterior, que es calcula segons la diferen-

cia entre les entrades i les sortides a través dels ports, i que facilita l'Autoritat Portuària de Balears, es va reduir. Per primera vegada, des de 2004, l'aprovisionament anual va registrar una taxa interanual negativa. La quantitat de ciment que prové de l'exterior, una vegada descomptades les sortides, fou de 490,1 milers de tones, fet que va significar el 23,0% menys que el 2006, any en què es varen registrar 636,3 milers de tones (el 35,9% més que 2005). Aquest comportament es produeix a totes les illes, encara que on té més incidència és a Mallorca. Entre els ports de Palma i Alcúdia, l'aprovisionament net, que va ser de 169,9 milers de tones, es va reduir el -39,3%; a Menorca, el -10,7%, i a les Pitiüses, el -9,8%.

Així, el consum aparent de ciment, que s'elabora en base a l'agregació de la producció interior i del saldo net d'aprovisio-

nament exterior dels diferents ports, també va disminuir: va arribar a 1.183 milers de tones i va disminuir el -12,1% respecte del 2006 per al conjunt de les illes.

Quant a les vendes de ciment, el 2007 es varen vendre 879 milers de tones, davant els 1.030 milers de tones de 2006. Aquesta variació va suposar una disminució del -14,7%.

7.2.1.2. La resta dels materials de construcció

Durant l'any 2007, les entrades dels diferents materials de construcció, exclos el ciment, tampoc no varen seguir la tendència de creixement iniciada dos anys abans. El 2007, les entrades dels materials de construcció es reduïren el -17,8%, amb 461 mil tones, xifra similar a la registrada el 2004.

QUADRE I-59. ENTRADES MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ (EN TONES) (EXCLOENT-NE EL CIMENT) (2001-2007)								
Entrades	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	% var. 07/06
Palma	260.013	250.954	240.778	307.078	361.191	340.187	302.127	-11,2%
Alcúdia	118.325	115.538	99.738	25.995	43.658	47.693	33.281	-30,2%
Menorca	46.562	49.725	67.383	66.843	89.217	73.239	48.286	-34,1%
Illes Pitiüses	70.583	78.482	79.282	79.662	77.047	100.608	77.891	-22,6%
Total Balears	495.483	494.699	487.181	479.578	571.113	561.727	461.585	-17,8%
% VARIACIÓ INTERANUAL 2001-2007								
Entrades	%01/00	%02/01	%03/02	%04/03	%05/04	%06/05	%07/06	
Palma	-22,13	-3,48	-4,05	27,54	17,6	-5,8	-11,2	
Alcúdia	-16,22	-2,36	-13,68	-73,94	67,9	9,2	-30,2	
Menorca	7,38	6,79	35,51	-0,80	33,5	-17,9	-34,1	
Illes Pitiüses	-5,87	11,19	1,02	0,48	-3,3	30,6	-22,6	
Total a les Balears	-16,51	-0,16	-1,52	-1,56	19,1	-1,6	-17,8	

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

Analizant l'evolució dels materials de construcció, exclòs el ciment, des del 1996 fins al 2000 es comprova que el nombre d'entrades augmentaven cada any i reflectien una línia creixent. No obstant això, el 2001 es va produir un canvi ja que es va obtenir la primera taxa de variació negativa (-16,5%). Aquest comportament es va allargar durant els tres anys següents: el 2002 va decreixer el -0,2%; el 2003, el -1,5%, i el 2004, el -1,6%. Malgrat tot, el 2005, i per primera vegada després de quatre anys consecutius de decreixements, les entrades dels diferents materials de construcció varen augmentar (19,1%).

Quant al període 2006-2007, les taxes de variació varen tornar a ser negatives: el 2006 va entrar l'1,6% menys de materials de construcció a través dels ports (amb un valor total de 561,7 milers de tones) i el 2007 el 17,8% menys que el 2006 (amb un valor de 461 milers de tones).

Per illes, tant el comportament com el pes que tenen els ports respectius va ser desigual. Pels de Mallorca (Palma i Alcúdia) varen entrar 335,4 milers de tones, el 72,7% del total de les entrades de les Illes Balears, i varen registrar una taxa de variació negativa del -13,5% respecte del 2006. Els ports menorquins varen rebre 48,3 milers de tones, fet que va suposar el 10,5% del total de les entrades i un decrement del -34,1% respecte de l'any anterior. Els ports de les Pitiüses varen absorbir 77,9 milers de tones, cosa que va suposar el 13,8% del total i una disminució del -22,6%. (Vegeu el quadre I-59.)

7.2.2. L'OCUPACIÓ

El 2007, el mercat laboral va continuar registrant, en termes generals, un comportament positiu, però més moderat que el 2005 i el 2006. Per una banda, la població ocupada va seguir creixent, encara que més suaument que anys anteriors, i, per l'altra, l'aturada va augmentar.

Com en anys anteriors, hi ha discrepàncies entre les dades de la població ocupada segons si la font consultada és el Ministeri de Treball o l'Institut Nacional d'Estadística.

Per afiliats a la Seguretat Social, el 2007 es registrà el 5,5% més de treballadors que el 2006, any en què creixeren el 9,1% respecte del 2005. És a dir, el 2007 s'afiliaren 69.379 treballadors, mentre que el 2006 foren 65.780; el 2005, 60.315 treballadors, i el 2004, 55.293 treballadors. Per règims, augmentaren tant els afiliats al règim general com els autònoms. Els afiliats al règim general s'incrementaren el 4,4%, fins a arribar a 52.525, davant els 50.322 afiliats del 2006 (el 10,6% més que el 2006). A més, també va continuar augmentant el nombre de treballadors autònoms, el 9,0% més que el 2006 (que va créixer el 4,2% més). Es registraren 16.854 treballadors.

Amb dades de l'Enquesta de la població activa, la població ocupada en el sector va créixer, de mitjana, el 12,0%, i va arribar a 80,6 milers de treballadors, davant els 71,9 milers de treballadors del 2006, any en què se'n va reduir el -2,4% la població ocupada respecte del 2005. A escala nacional, el 2007 la població ocupada es va incrementar el 6,1% més, davant el 7,9% de 2006.

QUADRE I-60. ATUR REGISTRAT (1996-2007)

Entrades	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Mallorca	2.526	2.217	1.779	1.432	1.488	1.740	2.389
Menorca	231	155	106	97	91	107	132
Pitiüses	487	453	361	293	258	273	345
Illes Balears	3.244	2.825	2.246	1.822	1.837	2.120	2.866
Variació interanual	-14,4%	-12,9%	-20,5%	-18,9%	0,8%	15,4%	35,2%
		2003	2004	2005¹	2006	2007	Var. 07/06
Mallorca		3.263	3.411	4.090	3.789	4.215	11,2%
Menorca		178	184	331	380	471	23,9%
Illes Pitiüses		466	520	811	763	985	29,1%
Illes Balears		3.907	4.115	5.232	4.933	5.671	15,0%
Variació interanual		36,3%	5,3%	27,1%	-5,7%	15,0%	—

1. No és comparable per canvis metodològics. Sistema SISPE. Any 1995-2004, sistema SILEE.

Font: INEM.

D'altra banda, les xifres d'atur en el sector de la construcció per al conjunt de la comunitat varen empitjorar. Amb dades de l'INEM, el nombre mitjà d'aturats que es registrà el 2007 es va situar en 5.671, davant els 4.933 de 2006, cosa que va suposar un increment del 15,0%. Per illes, totes varen registrar augments de població aturada. Cal destacar que les Pitiüses varen ser les que patiren l'augment més elevat, amb un increment del 29,1% i 985 aturats. A Mallorca es registraren 4.215 aturats (l'11,2% més que el 2006) i a Menorca, 471 (el 23,9% més). (Vegeu el quadre I-60.)

7.2.3. ELS COSTS DELS FACTORS

Segons les dades proporcionades per l'Associació de Constructores de les Balears, i després d'una anàlisi d'elaboració pròpia, el 2007 els costos directes del

sector, excloent-ne el cost del sòl, seguien creixent, i varen arribar a una taxa del 6,1%. Durant el període 2000-2003, els costos directes dibuixaven una senda de creixements cada vegada menors; passaren d'una taxa del 4,8% el 2000 a una del 0,1% el 2003. I a partir del 2004, els costos repuntaren: el 2004 creixeren el 4,5%; el 2005, el 3,3%; el 2006, el 5,5%, i el 2007, el 6,1%.

Per factors desglossats, el 2007 tots els factors de l'índex de preus de la construcció analitzats varen créixer respecte del 2006, llevat dels lligants. Per calcular el cost dels lligants s'ha utilitzat una hipòtesi, ja que només es tenen dades fins a l'abril: la taxa de variació del primer quadrimestre s'extrapola a les dades de 2006 des de maig a desembre. Quant als costos de les partides de coure, alumini i energia, per quart any consecutiu, a la data de lliurament de l'informe ens en manca la

informació estadística, per la qual cosa no és possible analitzar-los.

Per una banda, el cost de la mà d'obra es va incrementar el 4,2%, similar als percentatges d'anys anteriors. Per l'altra, el cost del ciment va créixer el 9,1% (davant el 5,9% de l'any anterior), el de l'acer es va incrementar el 13,0% (davant el 12,1% de 2006), el de la fusta va créixer el 8,8% (davant el moderat 0,3% de l'any 2006) i el de la ceràmica es va incrementar el 7,8% (davant el 12,7% de 2006). Només es va reduir el cost dels lligants: 6,0% menys que el 2006 (que va augmentar el 23,6%).

7.3.

LA PRODUCCIÓ

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

7.3.1. LA INVERSIÓ PÚBLICA

Si des de l'any 2000, però sobretot a partir del 2003, la licitació pública havia augmentat de manera molt ràpida (amb creixements per sobre del 48%) i, a més, havia anat guanyant pes en el sector, el 2005 es produeix un canvi: la licitació pública es redueix el 35,7% i s'arriba a un total de 599,42 milions d'euros, davant els 931,65 milions d'euros de l'any 2004. El 2006, la licitació es recupera moderadament: creix a una taxa del 4,4% i registra una licitació total de 625,55 milions d'euros. El 2007 es va mantenir en taxes similars al 2006: 632,27 milions d'euros i un increment de l'1,1%. (Vegeu el quadre I-61.)

Analitzant la licitació per tipologies, el 2007 la licitació en edificació va ser expansiva, i va arribar a 365,7 milions d'euros, cosa que va suposar el 39,5% més que el 2006. Des de 2004 no es registren aquestes xifres. Es passà d'invertir 288,9 milions d'euros el 2005 a 262,1

QUADRE I-61. LICITACIÓ OFICIAL (2003-2007)

Entrades	2003	2004	2005	2006	2007	Var. 07/06
Total edificació	214.326	334.495	288.868	262.079	365.700	39,54%
Total obra civil	392.742	597.161	310.555	363.476	266.570	-26,66%
Total	607.068	931.656	599.423	625.555	632.270	1,07%
Administració central	222.764	157.812	55.132	67.617	234.585	246,93%
Administració local	163.233	299.333	277.250	138.087	224.634	62,68%
Administració autonòmica	221.072	474.511	267.041	419.851	173.051	-58,78%
Total	607.068	931.656	599.423	625.555	632.270	1,07%

Font: Seopan.

milions el 2006. No obstant això, l'obra civil va disminuir el -26,6%, mentre que l'any anterior s'havia incrementat el 17,1%. El 2007, es varen invertir 266,6 milions d'euros, davant els 363,5 milions d'euros de l'any 2006.

Respecte a l'origen d'aquestes inversions públiques, si bé el 2007 l'import de la construcció licitada va ser similar al 2006, no ho varen ser l'estructura ni l'origen del seu finançament. El 2007 es va produir un reequilibri entre els finançaments central, autonòmic i local. Quant a l'Administració central, el 2007 va finançar el 37,1% de la licitació pública total, davant el 10,8% de l'any anterior; l'Administració autonòmica va finançar el 35,5% de la licitació pública, davant el 67,1% del 2006; i l'Administració local va sufragar el 27,4% restant, davant el 22,1% de l'any anterior.

7.3.2. LA INVERSIÓ PRIVADA

El 2007, la inversió privada es va frenar. Per una banda, els habitatges en curs foren menys que l'any 2006. I, per l'altra, les obres i els habitatges visats, que mesuren l'activitat futura del sector, es reduïren respecte de l'any anterior, quan l'activitat residencial havia estat molt dinàmica i creixia a taxes de dos dígitos.

A partir de l'any 2000, les obres i els habitatges visats pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) registren taxes de creixement anuals negatives, situació que va canviar el 2004 amb les primeres taxes positives, tant d'obres com d'habitatges. Així, el 2004, les obres visades s'incrementaren el 8,1%, davant la

taxa negativa del 5,5% de l'any 2003, i els habitatges visats ho feren el 64,7%, davant la taxa negativa del 29,4% de l'any 2003. El 2005, la situació es va moderar, ja que es visaren el 5,9% menys d'obres i es va moderar el creixement dels habitatges visats (3,6%). Durant el 2006, les obres visades s'incrementaren el 10,8%, amb un total de 7.079 obres.

El 2007, la situació va empitjorar, ja que es va reduir el nombre d'obres i d'habitatges visats. El nombre d'obres visades es va situar en 6.626, cosa que va suposar el 6,4% menys que el 2006. Per illes, a Menorca va ser on més es va reduir l'obra privada: es visaren 798 obres, cosa que va suposar el 16,5% menys que el 2006. A Mallorca la incidència va ser menor: es visaren 5.120 obres, el 5,5% menys que el 2006. Finalment, a les Pitiüses, el nombre d'obres visades (708) va ser similar al 2006 (703), amb un creixement del 0,7% més que el 2006. (Vegeu el quadre I-62 i gràfic I-27.)

Per nombre d'habitatges visats, el 2007 es visaren 15.694 habitatges, una xifra similar al 2006 (15.847 habitatges), cosa que va suposar un descens de l'1,0% respecte del 2006. Per illes, només Mallorca va tenir un comportament expansiu. A Mallorca es visaren 11.648 habitatges, el 0,6% més que l'any 2006; a Menorca se'n visaren 1.616, el 5,4% menys, i a les Pitiüses, 2.430, el 5,1% menys.

Per quart any consecutiu, el 2007, la ràtio habitatge per obra, indicador de la mida mitjana de les obres projectades, va seguir augmentant. Si durant l'any 2000 la ràtio referida al conjunt balear era d'1,91 habi-

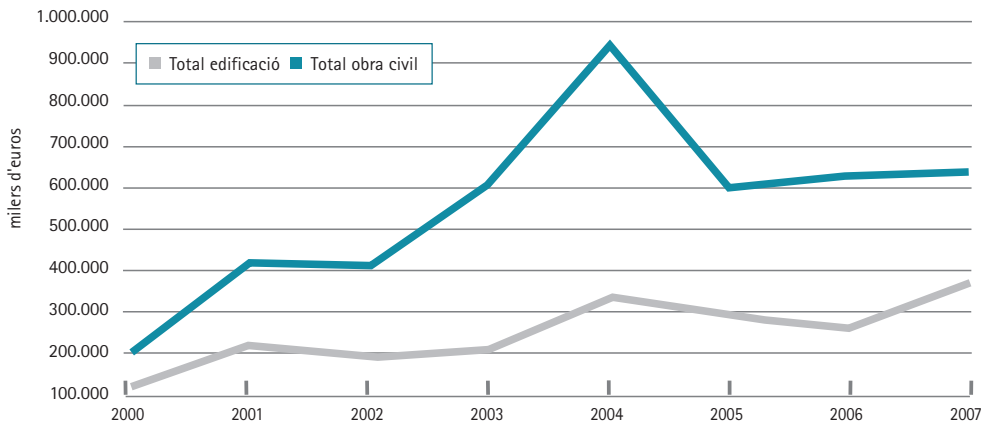
QUADRE I-62. PROJECTES VISATS PEL COL·LEGI OFICIAL D'ARQUITECTES DE LES ILLES BALEARS (2004-2007)

Obres visades	2004	2005	2006	2007	Var. 07/06
Mallorca	5.175	4.956	5.420	5.120	-5,5%
Menorca	1.055	922	956	798	-16,5%
Illes Pitiüses	557	509	703	708	0,7%
Total de les Balears	6.787	6.387	7.079	6.626	-6,4%

Habitatges visats	2004	2005	2006	2007	Var. 07/06
Mallorca	8.616	8.713	11.577	11.648	0,6%
Menorca	1.741	1.638	1.709	1.616	-5,4%
Illes Pitiüses	1.737	2.175	2.561	2.430	-5,1%
Total de les Balears	12.094	12.526	15.847	15.694	-1,0%

1. Exclosos expedients d'informes, valoracions, urbanisme, peritatges i similars.
Font: COAIB.

Gràfic I-27
Licitació oficial



Font: Seopan.

tatges per obra, el 2003 va registrar-se la ràtio més baixa dels darrers cinc anys: 1,17 habitatges per obra. El 2007, la ràtio es va duplicar, amb 2,37 habitatges per obra. En comparació del 2006, la taxa de

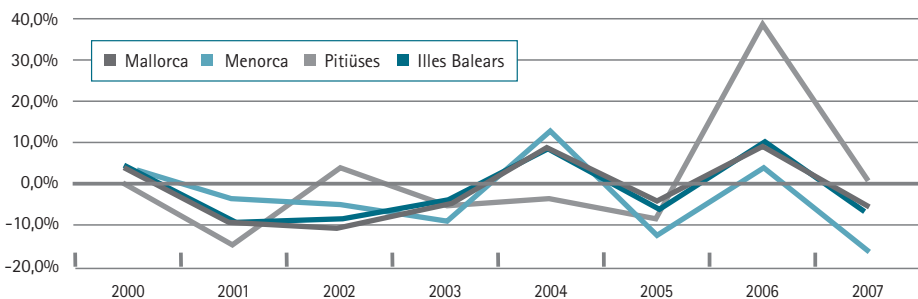
variació va ser del 5,8%. Per illes, a Mallorca, la ràtio va ser de 2,28 habitatges per obra, cosa que va suposar un augment del 6,5% respecte del 2006 (que va ser del 21,5%, que reflecteix l'augment

QUADRE I-63. PROJECTES VISATS PEL COAIB: RELACIÓ HABITATGE/OBRA (2003-2007)

Percentatge	2003	2004	2005	2006	2007	% Variació 07/06
Mallorca	1,02	1,66	1,76	2,14	2,28	6,5%
Menorca	1,50	1,00	1,00	1,00	1,00	0,0%
Illes Pitiüses	1,90	1,66	1,76	2,14	2,28	6,5%
Illes Balears	1,17	3,12	4,27	3,64	3,43	-5,8%

Font: COAIB i elaboració pròpia.

Gràfic I-28
Taxa de variació interanual de projectes visats (2000-2007)



Font: COAIB i elaboració pròpia.

de l'habitatge col·lectiu visat). A Menorca, la ràtio va ser de 2,03, fet que va suposar el 13,3% més (davant el 0,6% del 2006). I a les Pitiüses, la ràtio, per segon any consecutiu, va continuar disminuint: va passar de 3,64 el 2006 a 3,43 el 2007. La taxa de variació interanual va ser del -5,8% respecte del 2006. (Vegeu el quadre I-63 i gràfic I-28.)

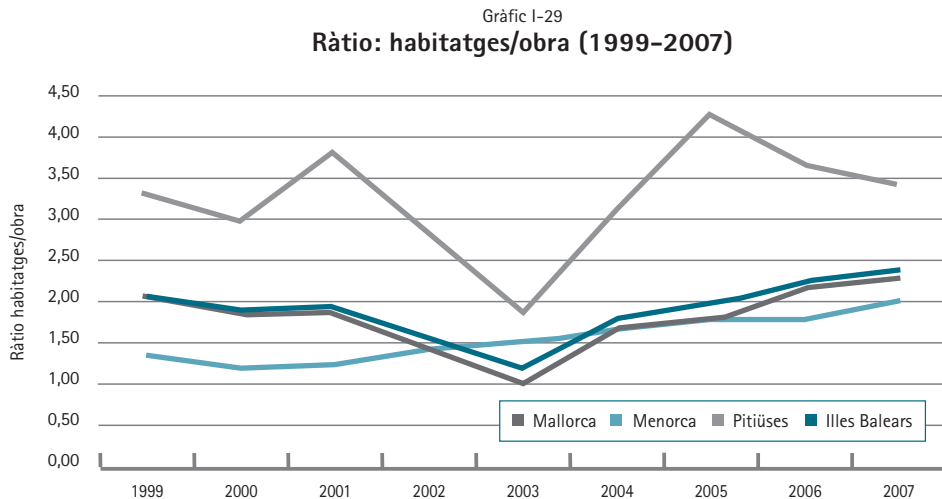
Quant al nombre d'habitatges construïts, tant lliures com protegits, iniciats aquest any augmentaren el 3,9%, davant el 22,1% del 2006. En valors absoluts, s'iniciaren 13.892 habitatges, el 97% dels quals foren lliures, és a dir, 13.475, i el res-

tant 3% foren protegits. Els habitatges lliures augmentaren el 5,3%, mentre que els protegits es van reduir el 27,9%. (Vegeu el quadre I-64 i el gràfic I-29.)

El nombre d'habitatges acabats l'any 2007 va augmentar el 18,6%, davant la moderada disminució del -1,9% el 2006. Per tipologia, els habitatges de protecció oficial acabats es varen reduir el 4,9% respecte de l'any anterior (-60,3%), amb 385 habitatges davant els 405 del 2006. I els habitatges lliures augmentaren el 19,6%, que passaren 10.172 el 2006 a 12.162 el 2007.

QUADRE I-64. HABITATGES COMENÇATS I HABITATGES ACABATS (2003-2007)						
Començats	2003	2004	2005	2006	2007	Var. 07/06
Habitatges protegits	496	430	321	578	417	-27,9%
Habitatges lliures	5.572	9.470	10.633	12.795	13.475	5,3%
Total	6.068	9.900	10.954	13.373	13.892	3,9%
% var. sobre any anterior	-38,3%	63,2%	10,6%	22,1%	3,9%	
Acabats	2003	2004	2005	2006	2007	Var. 07/06
Habitatges protegits	304	1.034	411	405	385	-4,9%
Habitatges lliures	11.537	8.888	10.372	10.172	12.162	19,6%
Total	11.841	9.922	10.783	10.577	12.547	18,6%
% var. sobre any anterior	-5,1%	-16,2%	8,7%	-1,9%	18,6%	
Hab. començats/ hab. acabats	0,51	1,00	1,02	1,26	1,11	

Font: Direcció General d'habitatge. Ministeri de Foment i Ministeri d'habitatge. Elaboració pròpia.



Font: COAIB i elaboració pròpia.

És important destacar l'escàs pes dels habitatges protegits en l'edificació residencial. Els habitatges protegits iniciats varen perdre pes i passaren de representar el 4,3% del total d'habitatges el 2006 del 3,0% el 2007. Els habitatges protegits acabats s'havien mantingut entorn del 3,8% durant el període 2005-2006, mentre que el 2007 se situaren en el 3,1%.

La ràtio habitatges començats/acabats, que sintetitza l'impuls existent en la construcció d'habitatges, perd dinamisme i es va situar en 1,11, similar a la ràtio

registrada en el període 2004-2005. Durant aquests anys, inclòs el 2007, el nombre d'habitatges iniciats va continuar superant el d'acabats. Des de l'any 1998 fins al 2000, en plena fase expansiva, la ràtio era major que 1, fins i tot propera a 2 el 1998. El 2001 va passar a 0,98, la qual cosa va suposar un punt d'inflexió, a partir del qual es va iniciar una evolució decreixent que va durar fins a l'any 2004 (1,00).

Quant a les obres d'ampliació i reforma, se'n visaren un total de 1.988 a les Illes Balears, cosa que va representar el 8,5%

QUADRE I-65. OBRES VISADES DE REFORMA I AMPLIACIÓ (2002-2007)

Mallorca	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Variació 07/06
Ampliació i reforma	2.398	2.168	2.197	1.978	1.587	1.433	-9,7%
Total obres visades	5.001	4.759	2.004	2.005	2.006	2.007	0,0%
% ampl. i ref./ total	48,0	45,6	109,6	98,7	79,1	71,4	-9,7%
Menorca	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Variació 07/06
Ampliació i reforma	529	471	513	452	374	327	-12,6%
Total obres visades	1.031	939	5.175	4.956	5.420	5.120	-5,5%
% ampl. i ref./ total	51,3	50,2	9,9	9,1	6,9	6,4	-7,4%
Pitiüses	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Variació 07/06
Ampliació i reforma	239	258	240	212	211	228	8,1%
Total obres visades	613	580	1.055	922	956	798	-16,5%
% ampl. i ref./ total	39,0	44,5	22,7	23,0	22,1	28,6	29,5%
Illes Balears	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Variació 07/06
Ampliació i reforma	3.166	2.897	2.950	2.642	2.172	1.988	-8,5%
Total obres visades	6.645	6.278	6.787	6.387	7.079	6.626	-6,4%
% ampl. i ref./ total	47,6	46,1	43,5	41,4	30,7	30,0	-2,2%

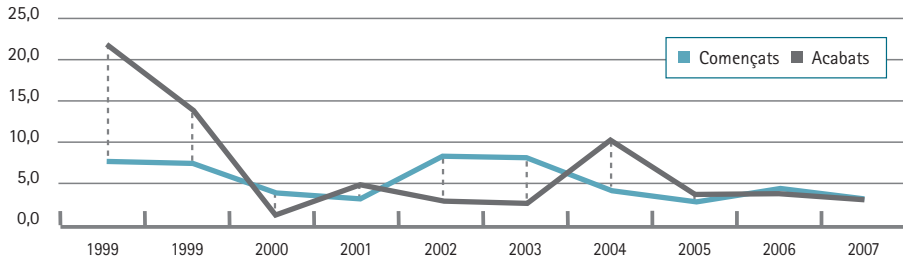
Font: COAIB.

menys que el 2006. Així, per tercer any consecutiu, les obres de reforma i ampliació es reduïren: el -10,4% el 2005 i el -17,8% el 2006. A més, no només disminuïren en nombre, sinó també, pel que fa al seu pes respecte del total d'obres visades. De tota manera, durant els darrers quatre anys les obres d'ampliació i reforma varen perdre pes, conseqüència del major increment d'obres visades de nova construcció. El 2007, es va deure al major decrement de les obres de reforma que el total d'obres visades. Si el 2002 representaven el 47,6% del total, el 2007 varen passar al 30,0%.

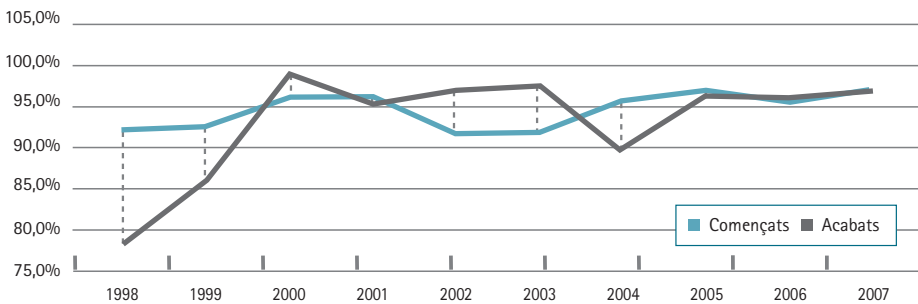
Per illes, el comportament va ser desigual: a Mallorca i Menorca les obres d'ampliació i reforma disminuïren el -9,7% i el -12,6% respectivament; mentre que a les Pitiüses augmentaren el 8,1%. Quant al pes de les reformes sobre el total, només a Mallorca es va reduir (-4,4%). En canvi, tant a Menorca com a les Pitiüses, el pes va augmentar. A Menorca més del 41% de les obres visades foren reformes. És l'illa amb un pes relatiu més elevat per reforma. (Vegeu el quadre I-65 i el gràfic I-30.)

La distribució per tipus d'edificació de la superfície visada pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears aporta

Gràfic I-30
Habitatges protegits (1999-2007)



Habitatges lliures (1998-2007)



Font: Direcció General d'Habitatge, Ministeri de Foment. Elaboració pròpia

una descripció aproximada dels segments de la demanda privada del sector. El 2007, es visaren més de 3,8 milions de metres quadrats, davant els 4,2 milions del 2006, fet que va suposar el 8,9% menys que el 2006. A diferència del que ocorria el 2006, any en què la superfície dels projectes visats en edificis residencials repre-

sentava el 72,5% del total, el 2007 es va intensificar al 83,1%, a pesar que es visaren menys obres.

És important mencionar que, per al conjunt de les illes, la superfície residencial va continuar sent el primer gran segment demanat, amb un pes del 83,1% i, a més,

QUADRE I-66. PROJECTES VISATS, PER ILLES I TIPOLOGIES (2006-2007)

	2006			2007		
	m ²	%	Var. 07/06	m ²	%	% Var. 07/06
Mallorca						
Edificis residencials	2.308.207	71,51	29,37	2.407.116	82,88	4,29
Industrials	90.292	2,80	13,23	80.150	2,76	-11,23
Oficines i comerç	239.463	7,42	7,41	182.312	6,28	-23,87
Esportius	182.514	5,65	336,15	66.189	2,28	-63,73
Turisme i espectacles	104.207	3,23	0,36	72.339	2,49	-30,58
Sanitaris i benèfics	23.423	0,73	-74,63	23.400	0,81	-0,10
Culturals i religiosos	151.868	4,71	119,80	60.919	2,10	-59,89
Altres projectes	127.707	3,96	329,32	12.021	0,41	-90,59
Total	3.227.679	100	33,17	2.904.446	100	-10,01
Menorca						
Edificis residencials	315.636	67,89	16,96	277.910	78,61	-11,95
Industrials	14.371	3,09	-12,80	15.588	4,41	8,47
Oficines i comerç	46.423	9,99	400,36	9.030	2,55	-80,55
Esportius	31.057	6,68	66,26	4.929	1,39	-84,13
Turisme i espectacles	32.184	6,92	122,80	7.406	2,09	-76,99
Sanitaris i benèfics	3.630	0,78	274.909,09	27.826	7,87	666,53
Culturals i religiosos	18.127	3,90	139,40	8.889	2,51	-50,96
Altres projectes	3.465	0,75	-56,99	1.954	0,55	-43,61
Total	464.894	100	35,00	353.532	100	-23,95
Pitiüses						
Edificis residencials	451.630	82,68	17,71	521.307	95,43	15,43
Industrials	29.194	5,34	-37,44	1.696	0,31	-94,19
Oficines i comerç	25.331	4,64	301,90	6.353	1,16	-74,92

Continua

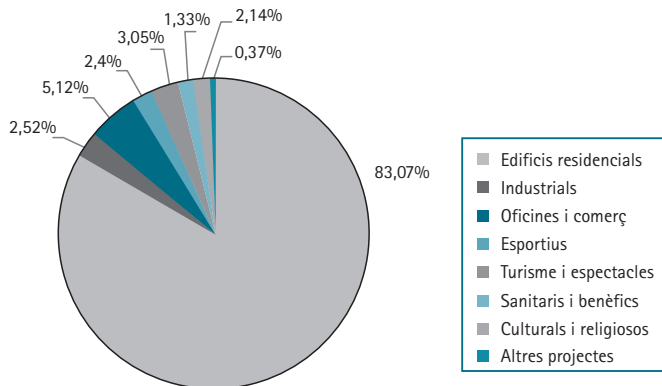
QUADRE I-66. PROJECTES VISATS, PER ILLES I TIPOLOGIES (2006-2007)

Pitiüses	2006			2007		
	m ²	%	Var. 07/06	m ²	%	% Var. 07/06
Esportius	5.974	1,09	1367,04	21.637	3,96	262,19
Turisme i espectacles	15.494	2,84	-1,76	37.808	6,92	144,02
Sanitaris i benèfics	11.135	2,04	38,83	0	0,00	-100,00
Culturals i religiosos	7.284	1,33	59,71	12.646	2,31	73,60
Altres projectes	211	0,04	-97,09	202	0,04	-4,50
Total	546.253	100	15,57	601.648	110,14	10,14

Illes Balears	2006			2007		
	m ²	%	Var. 07/06	m ²	%	% Var. 07/06
Edificis residencials	3.075.473	72,55	26,16	3.206.334	83,07	4,25
Industrials	133.856	3,16	-6,32	97.433	2,52	-27,21
Oficines i comerç	311.217	7,34	30,47	197.695	5,12	-36,48
Esportius	219.545	5,18	260,30	92.755	2,40	-57,75
Turisme i espectacles	151.884	3,58	13,30	117.553	3,05	-22,60
Sanitaris i benèfics	38.188	0,90	-61,95	51.226	1,33	34,14
Culturals i religiosos	177.279	4,18	118,25	82.454	2,14	-53,49
Altres projectes	131.384	3,10	191,54	14.178	0,37	-89,21
Total Illes Balears	4.238.826	100	30,79	3.859.626	100	-8,95

Font: COAIB.

Gràfic I-31
Tipologia de projectes visats a les Illes Balears, 2007



Font: COAIB.

va guanyar importància en relació amb l'any 2006 (que era del 72,6%). La distribució per illes, igual que el 2006, va ser desigual entre aquestes, ja que si bé a Mallorca i a les Pitiüses el pes del residencial es va moure entorn del 83% i del 95% respectivament, a Menorca va ser del 78% (l'11,9% menys que el 2006).

Quant a la resta de tipologies, totes perden pes en relació amb 2006, excepte els projectes sanitaris (encara que la seva repercussió és limitada a causa de l'escàs pes que representen). Entre els projectes que varen reduir el seu pes, cal destacar

els esportius (que passaren de representar el 5,18% al 2,40%) i els culturals (que passaren del 4,18% al 2,14%), que disminuïren a la meitat els metres quadrats construïts el 2007 en relació amb el 2006.

Els creixements per illes tampoc varen ser iguals: a Mallorca els metres visats es reduïren el 10,0% (davant l'increment del 33,2% el 2006) i a Menorca el -23,9% (davant l'augment del 35,0% el 2006); mentre que a les Pitiüses se'n va moderar el creixement, que passà del 10,1% al 15,6%. (Vegeu el quadre I-66 i el gràfic I-31.)