

SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN/ EVOLUCIÓN EN LAS DOS ÚLTIMAS DÉCADAS EN LAS ISLAS

Las distintas regulaciones urbanísticas han sido la causa del 'boom' de la construcción en Balears

La inseguridad jurídica ha sido negativa, así como el impacto de la demanda en el aumento del precio de la vivienda, un 233% entre 1995-2005

RUIZ COLLADO

El informe de coyuntura del sector de la construcción en Balears entre 1987-2006, realizado por el Consejo Económico Social, CES-Balears, refleja que las distintas regulaciones urbanísticas propiciadas por decisiones políticas «han generado incertidumbres y no han sido positivas para la evolución de este sector, ya que han sido la causa de los parones y acelerones habidos, así como de las distorsiones que ello ha generado en la construcción en Balears. Está claro que estas regulaciones no han favorables para mantener un equilibrio», explicaba ayer el presidente de la CAEB y vicepresidente del CES-Balears, Josep Oliver, en la presentación del informe.

Junto a este variado marco legal (ver gráfico adjunto), el factor demográfico, el escaso control de la oferta de alojamiento residencial y la progresión espectacular al alza del precio de la vivienda, un 233% entre 1995 y 2006, así como estos altibajos productivos, «han incidido en el comportamiento de un sector que representa ya el 14,4% del Producto Interior Bruto (PIB) de Balears», puntualizó el presidente del CES-Balears, Llorenç Huguet.

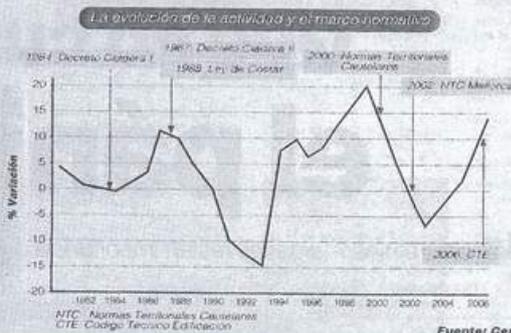
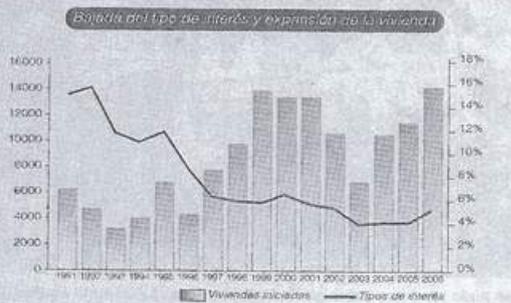
Indicadores

Huguet destacó que durante los últimos 20 años, el sector de la construcción se ha caracterizado por diferentes ciclos de crecimiento y de recesión y recaló la «correlación» existente entre esta industria y el turismo, «cuyas altazas y bajas han afectado a la trayectoria del PIB, ya que Balears

es muy sensible a este tipo de variaciones». Asimismo, aclaró que tras las diferentes fases cíclicas se ha entrado de nuevo en periodo de recesión, «motivado por el incremento de los tipos de interés y las restricciones crediticias, algo que era «esperado», debido a las «turbulencias económicas y financieras externas, como la crisis hipotecaria de EE UU».

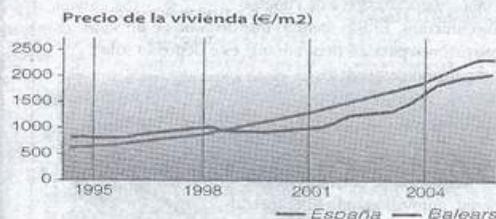
El presidente del CES subrayó que los ciclos en este sector «no duran más de 18 o 20 meses, aunque la construcción en Balears

Coyuntura sector de la construcción en Balears



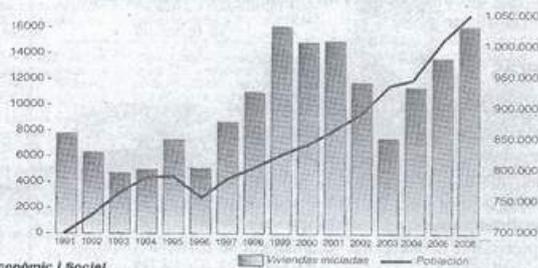
Fuente: Centre Econòmic i Social

La subida de los precios



Entre 1995 y 2005, los precios de la vivienda en Balears han subido un 233%, pasando de 592 €/m² a 1.972 €/m²

Aumentos de la población y vivienda



■
El CES anuncia que la actual crisis en el sector de la construcción durará año y medio más

■
El impacto de la construcción en el PIB balear se sitúa ya en el 14,4 por ciento

tiene un comportamiento cíclico más acentuado que el de las empresas constructoras españolas, de ahí que el impacto sea mayor».

El aumento de la construcción residencial, según el informe del CES, se explica en función de factores económicos, financieros y demográficos. Asimismo, la demanda y afluencia turística, «ha alimentado la demanda residencial a través de la renta y la ocupación que genera en todo el tejido económico de las Islas».

Entre los factores financieros que han incidido en la evolución de la construcción, el informe detalla que hay una estrecha relación inversa entre los tipos de interés hipotecarios y el número de viviendas iniciadas, incidiendo todo ello en el precio de la vivienda, así como en los motivos especulativos que ha habido para que crezca su precio. El factor demográfico, en este aspecto, es clave para entender el crecimiento urbanístico en las Islas, así como en el número de viviendas.

● PRECIO VIVIENDA

Incremento de un 233% en sólo diez años

Los precios de la vivienda en las Islas aumentaron un 233 por ciento entre 1995 y 2005, al pasar de 592 euros el metro cuadrado a 1.972 euros, mientras que durante este periodo, el 93,2 por ciento de las viviendas construidas eran libres (106.500), frente al 6,8 por ciento que eran protegidas (7.700), tal como revela el estudio «El sector de la construcción en Balears 1987-2006», elaborado por el Consejo Económico y Social (CES), a petición de la CAEB para conocer la evolución de este sector.



Llorenç Huguet, presidente CES-Balears.

● TIPOLOGÍA VIVIENDAS

El 65% de las viviendas son de segunda residencia

El informe, cuya elaboración comenzó en 2003, revela que en el periodo 2000-06 el 63,5 por ciento de la construcción fue residencial, frente al 36,5 por ciento que es no residencial. Por otro lado, refleja que en 2005, los edificios para rehabilitar representaban un 34 por ciento, frente al 13 por ciento de la media nacional, como consecuencia de las diferentes normativas y regulaciones que afectaron al crecimiento del sector de la construcción en todas las Islas, pero más en Mallorca.

● COYUNTURA LABORAL

Representa el 15,2% de la ocupación en Balears

En 1983, este sector suponía el 9,5 por ciento de la ocupación en Balears, mientras que en 2004 alcanzó el 15,2 por ciento, hasta lograr una cifra de 69.048 trabajadores. Tras realizar una encuesta en las empresas de construcción, se desprende que sólo el 1 por ciento de los trabajadores es personal técnico superior; un 2,8 por ciento es personal técnico medio; un 6,2 por ciento son técnicos no titulados; un 12 por ciento son administrativos; y un 78 por ciento son operarios.

● NORMATIVA URBANÍSTICA

Decretos Cladera, Ley de Costas y normas caudales

Entre 1987 y 1989 hubo un «potente boom de edificación de los alojamientos turísticos y viviendas libres, a causa de la confluencia de factores económicos y normativos de signo expansivo, como el Decreto Cladera II (1987) y la Ley de Costas estatal (1988). Entre 1994 y 2001 comenzó un «crecimiento sin fin», debido a la gran demanda residencial. En los años 2000 y 2002, se produjeron las Normas Territoriales Cautelares y en 2006, el Código Técnico de la Edificación.