

## 4

## CONSTRUCCIÓ

## RESUM

En general, la construcció el 2020 ha capejat el temporal de la pandèmia gràcies a aquest efecte d'arrossegament de l'activitat del segment residencial de 2019, any en què es va aconseguir la màxima inèrcia constructora de la darrera dècada. Les obres residencials començades el 2019 s'han anat acabant el 2020, s'ha frenat la caiguda del sector i s'ha compensat l'aturada de l'obra turística i de comerç i de l'obra pública (en edificació residencial i equipament social).

De fet, la piràmide d'activitat del sector ha crescut sobre l'edificació residencial d'habitatge unifamiliar, principalment, de reforma. Amb especial demanda en habitatges unifamiliars d'alt nivell per a segments de població d'alt poder adquisitiu tant de reforma com de nova construcció. De fet, el 2020 el preu de l'habitatge a les Balears, mesurat per l'INE, ha aconseguit el nivell més alt de la darrera dècada. L'habitatge balear s'ha continuat encarint, mentre que a la majoria de les comunitats autònomes i el conjunt d'Espanya s'abarateix.

La gran majoria dels indicadors que mesuren la seva activitat, malgrat retrocedir respecte al 2019, reflecteixen nivells d'activitat elevats i s'assoleixen dades dels anys precisi 2009-2010.

Els indicadors que mesuren l'activitat en curs, la del mateix any, com són l'aprovisionament net de ciment, les entrades de materials de construcció, la població ocupada, la població aturada, la inversió en construcció pública i els habitatges iniciats, empitjoren en variació interanual i no superen les xifres de 2019, encara que els seus nivells d'activitat continuen sent elevats. Un altre índex, el que mesura els habitatges acabats, creix respecte al 2019 de manera intensa i ajuda a pal·liar els efectes de la pandèmia, donant una idea del pes de l'activitat constructora residencial el 2020. Finalment, amb les darreres dades de producte interior brut del sector —per ara només les de 2019—, s'observa un avenç del pes del sector en l'economia balear i una millora d'activitat respecte al 2018.

A més, els indicadors que mesuren l'activitat futura (com les obres i els habitatges visats, els habitatges col·lectius per obra o la superfície visada) també es redueixen, però no arriben a retrocedir a nivells de plena crisi, sinó que capegen el temporal i assoleixen nivells de 2008 i 2009. Per contra, l'indicador global d'activitat (IGA) creix, encara que de manera moderada, a una taxa del 0,8%, la primera positiva des del 2017.

## 4.1.

### INTRODUCCIÓ

En plena pandèmia i amb mesos de confinament, l'activitat de la construcció va disminuir el 2020, encara que ho va fer més moderadament que uns altres sectors que es van veure seriosament afectats per les restriccions de mobilitat.

Malgrat no disposar del producte interior brut (PIB) del sector a 2020, la gran majoria dels seus indicadors d'activitat van enregistrar descensos en els nivells d'activitat en comparació amb el 2019, encara que sense arribar a retrocedir als llindars de la crisi anterior. Indicadors com ara l'aprovisionament net de ciment, les entrades de materials de construcció, la població ocupada, la població aturada, la construcció pública o els habitatges iniciats es van reduir respecte al 2019, encara que, en molts casos, sense arribar a descendir a les xifres de 2012-2013 en plena crisi, sinó prèvies (2009-2010).

El mateix va passar amb els indicadors que mesuren l'activitat futura, com els habitatges visats, els habitatges col·lectius per obra o la superfície visada, que van baixar respecte al 2019, encara que van aconseguir dades d'activitat de 2009-2010.

L'activitat constructora va estar impulsada per la palanca residencial privada principalment centrada en reforma i en unifamiliars. Va predominar la construcció d'habitatge unifamiliar destinat a segments de població d'alt poder adquisitiu. I, per contra, el nombre de projectes turístics i comercials i l'obra pública, sobretot en

edificació residencial i equipament social, que l'any anterior havien estat dues palanques importants d'activitat, es va reduir significativament.

Però hi ha algunes diferències en funció de l'illa. Segons les variables analitzades, el comportament més bo es va donar a les Pitiüses (en obra nova d'habitatge), seguida de Mallorca (en reforma d'habitatge). A Menorca es va patir la pandèmia en més magnitud.

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, va créixer moderadament a una taxa del 0,8%. Aquest índex tendeix a donar més importància a l'evolució de l'activitat futura del sector que a l'activitat duta a terme i que només mesura variables físiques i no monetàries, a diferència del PIB i del VAB. El 2020 es va enregistrar el primer indicador positiu des del 2017. Així que, a tenor d'aquest indicador, no s'esperen grans canvis per al 2021, malgrat l'adversitat de la conjuntura econòmica de la pandèmia (vegeu el gràfic I-4.1.).

La trajectòria de l'IGA va ser positiva entre el 2013 i el 2017 i es va assolir el màxim el 2014. En els darrers dos anys va estar movent-se entorn al -3% i -2%, per passar el 2020 a un 0,8%.

La metodologia de la comptabilitat regional d'Espanya (CRE)<sup>1</sup>, font que publica el

1. Institut Nacional d'Estadística. (2020). *Contabilidad regional de España*. Recuperat el 2 de juny 2021: [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736167628&menu=resultados&idp=1254735576581](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736167628&menu=resultados&idp=1254735576581)

producte interior brut (PIB) del sector, es va revisar el 2020 i, per tant, la darrera dada disponible va ser del 2019. Es confirma el que es va avançar a la memòria 2019: el sector de la construcció va aconseguir un màxim aquest any. Amb totes les reserves de la primera estimació, el PIB a preus de mercat del sector de la construcció va créixer un 11,2 % el 2019 (enfront del 6,1 % el 2018).

Aquest percentatge va reflectir el dinamisme del sector i el va fer destacar enfront de la resta de sectors productius. Va multiplicar per tres el creixement del PIB del conjunt de la comunitat (que va ser del 3,9%) i, en termes absoluts, el sector va generar 2.581,9 milions d'euros, similar al PIB del 2010 (2.382,7 milions d'euros). El seu pes respecte al PIB total de les Balears va guanyar importància respecte al dels darrers anys, encara que, això sí, no va arribar al percentatge de fa una dècada. És a dir, el 2019 el PIB del sector representava el 8,4% del PIB total, 0,7 punts percentuals més que el 2017 (7,7%) i 1,4 punts menys que el 2010 (9,8%).

Una altra manera d'aproximar-se al comportament del sector és a través de l'anàlisi de l'evolució que han experimentat els indicadors d'activitat dels factors que intervenen d'una manera més destacada en la producció. A continuació, es comenten de manera detallada els indicadors d'activitat.

## 4.2.

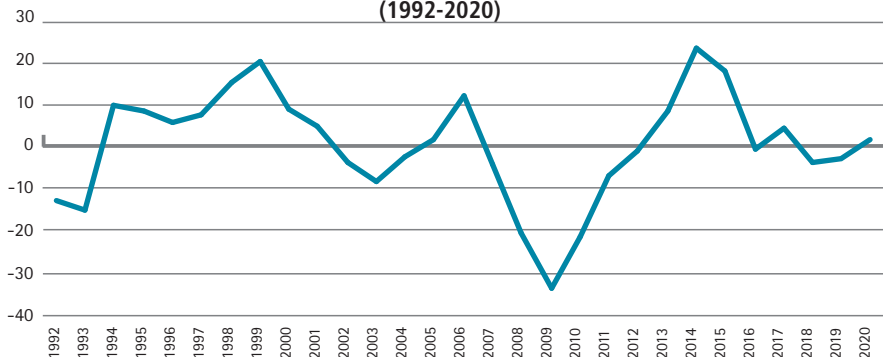
### FACTORS DE PRODUCCIÓ

#### 4.2.1. MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ

Històricament, l'evolució dels materials de construcció —ja siguin el ciment o uns altres com la fusta, el vidre o l'acer— ha 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, es fa que l'estoc de ciment quedi a zero.

Gràfic I-4.1.

#### Percentatge de variació de l'indicador global d'activitat en el sector de la construcció (1992-2020)



Font: Elaboració pròpia

• **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.

La quantitat de ciment utilitzat es va calcular a partir del flux d'entrades i sortides dels ports, amb dades facilitades per l'Autoritat Portuària de Balears. Des del 2019 no es va produir ciment a les Illes. Aquest

canvi va suposar un gran moviment portuari a totes les illes, amb major incidència a Mallorca (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 assolir un gran volum en suplir la inexistent producció local i va triplicar les xifres del 2017 i el 2018. El 2020 va aconseguir els 459,7 milers de tones i es va reduir un moderat 1,1 % respecte al 2019 (que va ser de 464,7 milers de tones).

**QUADRE I-4.1. CONSUM APARENT DE CIMENT (TONES) (2017-2020)**

	2017	2018	2018	2020	% 20/19
<b>Producció interior (1)</b>	<b>312.197</b>	<b>317.605</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-</b>
<b>Port de Palma</b>					
Entrades	107.475	106.496	299.009	257.929	-13,7%
Sortides	131.494	97.110	284	179	-37,0%
Net	-24.019	9.386	298.725	257.750	-13,7%
<b>Port d'Alcúdia</b>					
Entrades	25.932	4.139	19.390	73.854	280,9%
Sortides	153	1.863	1.144	106	-90,7%
Net	25.779	2.276	18.246	73.748	304,2%
<b>Menorca</b>					
Entrades	22.789	24.897	33.156	26.316	-20,6%
Sortides	0	0	0	0	-
Net	22.789	24.897	33.156	26.316	-20,6%
<b>Pitiüses</b>					
Entrades	108.704	106.735	118.688	105.733	-10,9%
Sortides	5.835	5.126	4.142	3.877	-6,4%
Net	102.869	101.609	114.546	101.856	-11,1%
<b>Proveïment net exterior (2)</b>	<b>127.418</b>	<b>138.168</b>	<b>464.673</b>	<b>459.670</b>	<b>-1,1%</b>
Consum aparent a les Balears	439.615	455.773	464.673	459.670	-1,1%
Vendes (3)	439.615	455.773	464.673	459.670	-1,1%
Variació aparent d'estocs	0	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.

Per ports, Palma va ser el que va concentrar més trànsit i Alcúdia el que millor es va comportar. El port de la capital va moure, entre entrades i sortides, 257,9 milers de tones, la qual cosa va suposar el 56 % del flux total balear. Es van multiplicar per 2,5 les entrades de ciment respecte al 2018. I el seu aprovisionament net (257,7 mil tones) gairebé va coincidir amb el moviment total, perquè tot el que va entrar es va destinar a consum local. Es va reduir un 13,7 % respecte a l'any anterior.

En segon lloc es van posicionar els ports de les Pitiüses, amb el 2,2 % del trànsit de ciment de les Balears (101,9 milers de tones). El seu aprovisionament net va continuar elevat, gairebé la meitat del de Palma, la qual cosa dona una magnitud de l'activitat constructora de les illes. Va destacar el moviment del port d'Alcúdia, que en plena pandèmia gairebé es va triplicar: va passar de 19.000 el 2019 a 74.000 el 2020. Va concentrar el 16 % del trànsit total balear, una dimensió que no aconseguia en els darrers anys. I finalment, Menorca, amb un trànsit de 26,3 mil tones i una reducció del 20,6 %, va aglutinar només el 6 % del moviment balear.

El consum aparent de ciment es va reduir un moderat 1,1 %, malgrat la pandèmia. Aquesta variable, que originalment es calculava sumant les tones produïdes a l'illa i les que venien netes de fora, va canviar a partir de 2019 perquè va tancar l'única fàbrica de ciment de les Illes. Així que des de llavors només computen les tones aprovionades netes de fora. Es van consumir 459,7 mil tones enfront de les 464,7 mil tones del any anterior. Aquestes dades són comparables a les de fa una dècada, quan

el 2008 es van consumir 638,5 milers de tones i el 2009 343,6 milers de tones.

En no disposar de les vendes de ciment (una variable que es va deixar de publicar el 2017), s'utilitza la hipòtesi que no hi ha estoc de ciment; per tant, que es va vendre tant ciment com es va consumir.

- **La resta dels materials de construcció elaborats**

El 2020 les entrades de materials de construcció acabats, exclòs el ciment, a través dels ports es van reduir un 16,2 %. Es va arribar als 501,9 milers de tones, el doble respecte al 2010 (247,2 milers de tones) i un 1,6 més respecte al 2008 (309,7 milers de tones). En aquest sentit, s'ha observat que, al llarg d'aquesta dècada, el flux marítim de materials industrials de la construcció ha anat en augment. Això ha estat degut principalment per la pèrdua d'indústria local d'aquests materials, la demanda dels quals s'ha vist satisfeta per la importació de fora de les Illes. No tant per l'elevada demanda del sector.

Per illes, la distribució va continuar sent similar a anys anteriors, encara que el seu comportament va empitjorar a les quatre illes. Per volum, Mallorca va concentrar de nou dos terços de les entrades de les Balears fins a aconseguir els 337,1 milers de tones. Això va suposar un 17 % menys que fa un any. Per ports, a Palma van desembarcar 316,1 milers de tones, un 10 % menys. Mentrestant, el d'Alcúdia va perdre un 62 % del trànsit. Van entrar 21,2 milers de tones, que van contrastar amb les entrades de ciment, que es van concentrar a Alcúdia.

El port de Maó va rebre 19,3 milers de tones, que van representar el 4 % del total de les entrades, i es van reduir un 36,7 % respecte a l'any anterior. I els ports de les

Pitiüses van absorbir 145,2 milers de tones, la qual cosa va suposar un 29 % del total i va disminuir un 10,2 % (vegeu el quadre I-4.2).

**QUADRE I-4.2. . ENTRADES DE MATERIALS DE CONSTRUCCIÓ (TONES) (EXCLÒS EL CIMENT) (2018-2020)**

	2018	2019	2020	%20/19
Palma	323.183	351.125	316.096	-10,0%
Alcúdia	40.760	55.157	21.197	-61,6%
Menorca	20.996	30.573	19.348	-36,7%
Pitiüses	146.225	161.704	145.255	-10,2%
<b>Illes Balears</b>	<b>531.164</b>	<b>598.559</b>	<b>501.896</b>	<b>-16,1%</b>

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

#### 4.2.2. OCUPACIÓ

El 2020 el mercat laboral del sector va passar per mesos difícils, encara que la intensitat de la gravetat difereix de la font utilitzada, bé sigui la Seguretat Social<sup>2</sup> o bé l'Enquesta de població activa (EPA)<sup>3</sup>. El que va quedar clar és que el 2020 el mercat laboral no va ser aliè a la pandèmia i se'n va ressentir respecte al 2019 a causa de l'aturada de les obres de reforma dels projectes turístics i comercials i de l'obra pública.

Si es tenen en compte les dades facilitades per la Seguretat Social, els afiliats al sector es van reduir un moderat 2 % i es va as-

solir, de mitjana, una xifra de 53.442 treballadors (enfront dels 54.467 del 2019). Mentre que les dades de l'Enquesta de la població activa —segons la Classificació nacional d'activitats econòmiques CNAE-09 de l'INE— van reflectir una disminució més significativa, del 10,8 %, en la població ocupada. Segons l'EPA, va haver-hi 56.800 treballadors ocupats enfront dels 63.700 de 2019. Per tenir una fotografia del mercat laboral a les Balears, la població ocupada va representar 528.200 treballadors. Això va suposar un descens del 7,5 % respecte al 2019. Aquesta reducció és molt similar a la registrada en el sector serveis.

Una de les xifres que pitjor es va comportar de totes les analitzades en aquest capítol va ser la de població aturada. Si bé va empitjorar per segon any seguit, ho va fer amb una gran intensitat. De fet, va cridar l'atenció la contundència d'aquest empitjorament perquè la resta dels indicadors d'activitat del sector van registrar dismi-

2. Ministeri d'Inclusió, Seguretat Social i Migracions (GdE) (2020). *Afiliación y alta de trabajadores*. Recuperat el dia 2 de juny de 2021 de: <https://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/EstadisticasPresupuestosEstudios/Estadisticas/EST8?c=changeLanguage=es>.

3. Institut Nacional d'Estadística. (2020). *Enquesta de població activa*. Recuperat el 2 de juny de 2021 de: [https://www.ine.es/dyngs/inebase/es/operacion.htm?c=estadistica\\_c&cid=1254736176918&menu=ultiDatos&idp=1254735976595](https://www.ine.es/dyngs/inebase/es/operacion.htm?c=estadistica_c&cid=1254736176918&menu=ultiDatos&idp=1254735976595)

nucions molt més moderades respecte al 2019. Si es prenen les dades de la Seguretat Social, l'atur es va duplicar en relació amb el 2019 (vegeu el quadre I-4.3).

El 2020 es van registrar 8.066 aturats, enfront dels 5.224 aturats del 2019. És a dir, un 54,4% més (vegeu el gràfic I-4.2). Malgrat tot, en comparació amb el 2010 (un altre any emmarcat per la crisi), va ser

millor, ja que fa deu anys es van assolir els 17.726 aturats.

Per illes, Mallorca va augmentar un 51%, enfront de Menorca i les Pitiüses, que ho van fer un 66%. Si es prenen les dades de l'EPA, l'atur també va empitjorar, però amb menys intensitat (un 24,6%). Es van registrar 7.100 aturats el 2020 enfront dels 5.700 aturats el 2019.

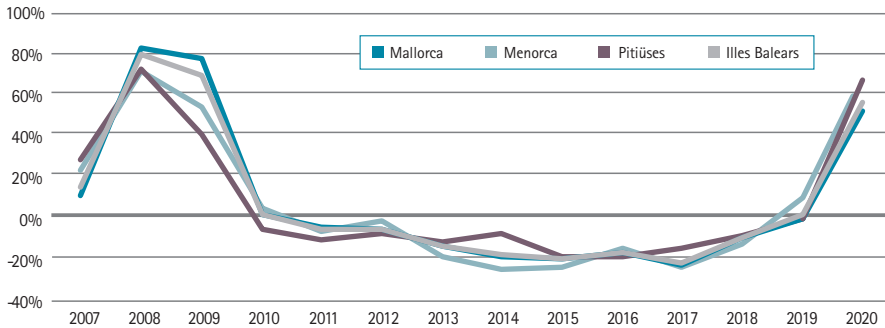
QUADRE I-4.3. ATUR REGISTRAT A LES BALEARS PER ILLES (2006-2020)

	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%
2020	6.208	577	1.281	8.066	54,4%
<b>Variació 20/19</b>	<b>51,1%</b>	<b>66,8%</b>	<b>66,4%</b>	<b>54,4%</b>	

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 (2007-2020)



Font: INEM<sup>4</sup> i Observatori del Treball de les Illes Balears<sup>5</sup>

## 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 l'Associació d'Empreses Constructores i Concessionàries d'Infraestructures (SEOPAN)<sup>6</sup>, no va seguir el ritme del 2019 i es va reduir per primera vegada després de cinc anys seguits de pujades. El 2020

es van licitar 436,6 milions d'euros, la qual cosa va suposar una disminució del 39,4 % respecte a l'any anterior, motivada, en gran part, per la retirada de pressupost per part del a Administració central. L'edificació en obra residencial pública i els equipaments socials van ser els grans perjudicats.

Així i tot, es va convertir en la segona millor dada des del 2011, ja que la primera va ser la inversió pública construïda el 2019 (amb 720,1 milions d'euros). Aquest any va despuntar i es va convertir en un any excepcional per a l'obra pública de la darrera dècada. Va tenir una activitat semblant a l'aconseguida durant el període de 2002 a 2008, quan la licitació mitjana anual rondava els 700 milions d'euros i era una font d'activitat tan important com la privada (vegeu el quadre I-4.4).

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...). La inversió en edificació va ser la gran perjudicada, ja que es va re-

4. INEM (2021) *Estadístiques d'ocupació*. Recuperat el 15 de juny de 2021 de: <https://www.sepe.es/homesepe/que-es-el-sepe/estadisticas/empleo.html>.

5. OTIB (2021) *Estadístiques mensuals per illes*. Recuperat el 15 de juny de 2021 de: [https://www.caib.es/sites/observatorideltreball/ca/comparativa\\_per\\_illes-27741/](https://www.caib.es/sites/observatorideltreball/ca/comparativa_per_illes-27741/).

6. Associació d'Empreses Constructores i Concessionàries d'Infraestructures (SEOPAN) (2020). *Licitació*. Recuperat el 2 de juny de 2021 de: <https://seopan.es/licitacion/>.



duir a la meitat respecte al 2019: va passar de 533,2 milions d'euros el 2019 a 260,2 milions el 2020. Mentre que l'obra civil va disminuir un moderat 5,6%, assolint els 176,4 milions d'euros.

I, d'altra banda, es desagreguen segons l'origen del seu finançament: entre Estat central i ens territorials (que també inclouen l'Administració autonòmica i local). El 2020 els ens territorials van finançar el 80% de l'obra pública i van gestionar el major volum d'obra pública autonòmica dels darrers deu anys. Van passar de finançar 112,5 milions d'euros el 2011 a 345,8 milions el 2020. Per contra, el finançament central es va contreure a nivells de 2014-15 i es van assolir els 90,8 milions d'euros. Van perdre el protagonisme dels darrers anys i van representar només el 20% del total.

#### 4.3.2. INVERSIÓ PRIVADA

La inversió privada en habitatge lliure va capejar el temporal i va frenar una caiguda

major del sector. L'activitat en curs va ser elevada, es van acabar més de 3.100 habitatges, la dada més alta des del 2012, i se'n van començar uns altres 3.200. Els que no van arrencar van ser els habitatges públics, que es van desplomar un 29%. Quant als indicadors avançats, els referits a l'activitat per al 2021, com les obres i els habitatges visats o les reformes visades, van reflectir moderació en les seves variacions. Va continuar un model d'activitat centrat en la construcció nova i de reforma d'habitatge unifamiliar, encara que també va millorar en habitatge plurifamiliar, sobretot a les Pitiüses.

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 s'han de construir en 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.

QUADRE I-4.4. LICITACIÓ OFICIAL (MILERS D'Euros) (2011-2020)

	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
2020	260.188	176.419	436.607	90.825	345.782	436.607
<b>Variació 20/19</b>	<b>-51,2%</b>	<b>-5,6%</b>	<b>-39,4%</b>	<b>-81,8%</b>	<b>55,5%</b>	<b>-39,4%</b>

Font: SEOPAN

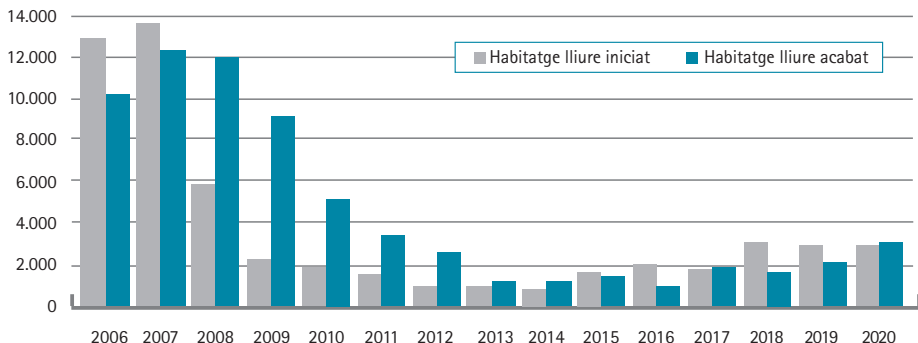
Malgrat la pandèmia, les sol·licituds de qualificació provisional d'habitatge només es van reduir un 3,2% respecte a l'any anterior a Illes Balears, centrades en les sol·licituds dels habitatges lliures. Es van iniciar 3.249 habitatges, una bona quantitat en comparació amb la registrada en la crisi anterior. Com per exemple, el 2010, quan es van començar 2.903 habitatges, o el 2014, en plena crisi, quan es va registrar la xifra més austera de la dècada, amb 896 habitatges (vegeu el quadre I-4.5 i el gràfic I-4.3).

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'aquest i dels anys anteriors. El 2020 l'habitatge acabat va continuar la seva escalada ascendent i va assolir la dada

més alta des del 2012, encara que, això sí, sense arribar a aconseguir la millor de la darrera dècada (5.562 habitatges el 2010). El 2020 es van acabar 3.152 habitatges, un 45,8% més que l'any passat i això el va convertir en un any molt actiu i es va salvar el sector d'una aturada més gran. Part dels habitatges començats el 2018 i el 2019 van acabar el 2020. I, a més, encara hi quedarà recorregut per al 2021, sabent la gran quantitat d'habitatges iniciats el 2020. Va ser un bon any per a l'obra nova d'habitatges lliures.

No es pot dir el mateix dels habitatges públics, ja que el 2020 es va tornar a retrocedir. Només el 8% dels habitatges que van començar a construir-se van ser de protecció oficial. Van perdre dinamisme respecte a l'any anterior en reduir-se un 29% (vegeu el quadre I-4.5).

Gràfic I-4.3.  
**Habitatges lliures a les Illes Balears (2006-2020)**



Font: Direcció General d'Habitatge, Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana<sup>7</sup> i elaboració pròpia

7. Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana (2021). *Estadísticas. Vivienda libre*. Recuperat el 15 de juny de 2021 de: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=32000000>.

QUADRE I-4.5. HABITATGES COMENÇATS I HABITATGES ACABATS (2011-2020)											
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	% variació 20/19
<b>Total començats</b>	<b>2.108</b>	<b>1.052</b>	<b>989</b>	<b>896</b>	<b>1.636</b>	<b>2.091</b>	<b>1.791</b>	<b>3.075</b>	<b>3.356</b>	<b>3.249</b>	<b>-3,2%</b>
Habitatges protegits	528	118	0	0	0	114	0	2	385	273	-29,1%
% d'habitatges protegits	25,0%	11,2%	0,0%	0,0%	0,0%	5,5%	0,0%	0,1%	11,5%	8,4%	-
Habitatges lliures	1.580	934	989	896	1.636	1.977	1.791	3.073	2.971	2.976	0,2%
% d'habitatges lliures	75,0%	88,8%	100,0%	100,0%	100,0%	94,5%	100,0%	99,9%	88,5%	91,6%	-
% de var. sobre l'any anterior	-27,4%	-50,1%	-6,0%	-9,4%	82,6%	27,8%	-9,41 %	71,69%	9,14%	-3,19%	-
<b>Total acabats</b>	<b>3.652</b>	<b>2.628</b>	<b>1.394</b>	<b>1.218</b>	<b>1.426</b>	<b>1.023</b>	<b>1.743</b>	<b>1.699</b>	<b>2.162</b>	<b>3.152</b>	<b>45,8%</b>
Habitatges protegits	288	69	168	32	0	14	0	0	18	9	-50,0%
% d'habitatges protegits	7,9%	2,6%	12,1%	2,6%	0,0%	1,4%	0,0%	0,0%	0,8%	0,3%	-
Habitatges lliures	3.364	2.559	1.226	1.186	1.426	1.009	1.743	1.699	2.144	3.143	46,6%
% d'habitatges lliures	92,1%	97,4%	87,9%	97,4%	100,0%	98,6%	100,0%	100,0%	99,2%	99,7%	-
% de var. sobre l'any anterior	-34,3%	-28,0%	-47,0%	-12,6%	17,1%	-28,3%	70,4%	-2,5%	27,3%	45,8%	-
<b>Hab. començats-hab. acabats</b>	<b>0,58</b>	<b>0,40</b>	<b>0,71</b>	<b>0,74</b>	<b>1,15</b>	<b>2,04</b>	<b>1,03</b>	<b>1,81</b>	<b>1,55</b>	<b>1,03</b>	<b>-33,6%</b>

Font: Direcció General d'Habitatge, Ministeri de Transport, Mobilitat i Agenda Urbana, i elaboració pròpia

(\*\*) Percentatge de variació 20/11.

Un altre indicador que s'analitza és la ràtio entre habitatge iniciat i acabat, que sintetitza l'impuls futur de l'activitat del sector de la construcció residencial. Amb les dades de 2020 es preveu que el parc d'obra nova residencial s'alentixi l'any vinent. La ràtio de 2020 va ser d'1,03, enfront de l'1,55 de 2019. És a dir, per cada habitatge que s'inicia, se n'acaba un altre. En tenir una ràtio major a un, hi va haver més sol·licituds per iniciar habitatges que les que es van acabar.

Fent una anàlisi retrospectiva, el 2020 va contrastar amb la ràtio de 2016 (2,04), dels més elevats de la darrera dècada, enfront del de 2010 (0,52), un dels més baixos. A mesura que la demanda cau, és habitual observar que les obres iniciades s'alentixen 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 un. No obstant això, durant els anys d'activitat expansiva la ràtio sobrepassa la unitat. És a dir, el nombre d'habitatges iniciats supera el dels acabats. En el nostre cas, malgrat patir una de les crisis econòmiques més importants, no va afectar amb tal magnitud la construcció residencial, diferenciant que no es tracta d'una crisi de demanda.

Pel que fa als indicadors avançats d'activitat relatius a projectes visats, variables que facilita el Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears<sup>8</sup>, tant d'obres (exclosos els expedients per a l'elaboració d'informes, valoracions, urbanisme, peritatges i uns altres similars) com d'habitatges van regis-

trar xifres pròximes a les visades el 2017 i el 2018. El 2020, les obres només es van reduir un 5,8% respecte a l'any anterior, i els habitatges, un 6,4%. La majoria van continuar sent visats d'habitatges i reformes. Gairebé la meitat de les obres visades van ser reformes d'habitatges i van continuar sent un pilar fonamental per al sector, que va veure augmentar el seu pes relatiu en els darrers tres anys. Encara que hi va haver una reducció en la reforma d'habitatges, que estava imbatible des del 2017. Més contundent va ser la reculada en les obres turístiques, comercials i industrials, en línia amb l'aturada de l'activitat empresarial a l'economia balear.

A les Balears es van visar 5.223 obres, enfront de les 5.544 obres de l'any anterior, considerat l'any més bo pel que fa a obres visades de la darrera dècada. En comparació amb les dades de l'última crisi es va comportar millor: es van visar 1.056 obres més que el 2010 (4.167 obres).

Per illes, només a les Pitiüses es van mantenir en xifres similars (en augmentar un moderat 0,8%), encara que en termes absoluts van ser les illes que menys obra van visar (536 projectes). A la resta d'illes, es va desaccelerar l'activitat. A Mallorca, amb 4.092 obres visades, es va reduir un 5,6%, i a Menorca, amb 595 obres, ho va fer un 12,2%. Per pesos relatius, Mallorca va continuar visant el 78% dels projectes, seguida de Menorca, amb l'11%, i de Pitiüses, amb el 10% (vegeu el quadre I-4.6).

Per nombre d'habitatges, el 2020 es van visar 3.584 habitatges, 247 menys que l'any anterior (3.831 habitatges). Això va suposar un 6,4% menys. No obstant

8. COAIB (2021). *Estadísticas*. Recuperat 15 de juny de: <http://www.coaib.org/ca/coaib/informacio-general/estadistiques.aspx>

això, va continuar sent una dada elevada en època de crisi, sobretot si es compara amb les xifres del 2010 (amb 2.036 habitatges). En aquest sentit, els visats del sector residencial es van allunyar dels nombres del 2008 (amb 5.500 habitatges visats).

Per illes, només les dades de les Pitiüses es van comportar millor que el 2019. Es van visar 681 habitatges i van créixer un 4,8 % més respecte a l'any anterior. A Mallorca es van visar tres de cada quatre habitatges de les Balears, fins a assolir els 2.778 visats, encara que es van reduir un 4,9 % respecte al 2019. I Menorca, amb només 125 habitatges visats, es va desplomar un 52,1 %. No només va ser l'illa que menys volum d'habitatges va visar, sinó també la que pitjor es va comportar. Per pesos relatius, Mallorca va ser l'illa més activa (78 %), seguida de les Pitiüses (19 %) i de Menorca (3 %) (vegeu el quadre I-4.6).

La grandària mitjana de les promocions, habitatges col·lectius (incloent-hi l'obra

nova i la reforma) per obra, va continuar sent inferior a un, concretament de 0,69, la qual cosa assenyala que la major part de l'habitatge visat va continuar corresponent a habitatges unifamiliars. La grandària va ser la mateixa que el 2019. Fent la vista enrere, es va assolir un nivell pròxim al 2008 (0,95) i el 2009 (0,51). I realment va contrastar amb la grandària de les promocions de 2007, quan la ràtio era de 2,37 habitatges per obra.

Els resultats per illes van reflectir una activitat de l'habitatge residencial a diferents ritmes. A Mallorca, encara que la ràtio es continués situant per sota d'un (concretament va ser de 0,68 habitatges per obra), va créixer un moderat 0,8 % respecte al 2019. Aquesta ràtio va continuar reflectint l'escàs pes que va tenir l'habitatge col·lectiu en l'activitat constructora. A Menorca, la ràtio va ser encara menor: es va situar en el 0,21 i es va reduir un 45,4 %. Mentrestant, les Pitiüses van ser les illes que van tenir una ràtio més bona (1,27) i van créixer un 4 % (vegeu el quadre I-4.7).

QUADRE I-4.6. PROJECTES VISATS PEL COAIB A LES BALEARS PER ILLES (2018-2020)

		2018	2019	2020	% variació 2019
Obres visades	Mallorca	4.311	4.334	4.092	-5,6%
	Menorca	645	678	595	-12,2%
	Pitiüses	569	532	536	0,8%
	<b>Illes Balears</b>	<b>5.525</b>	<b>5.544</b>	<b>5.223</b>	<b>-5,8%</b>
Habitatges visats	Mallorca	2.656	2.920	2.778	-4,9%
	Menorca	161	261	125	-52,1%
	Pitiüses	588	650	681	4,8%
	<b>Illes Balears</b>	<b>3.405</b>	<b>3.831</b>	<b>3.584</b>	<b>-6,4%</b>

Font: COAIB

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

**QUADRE I-4.7. % DE PROJECTES VISATS PEL COAIB: RELACIÓ HABITATGE/OBRA (2018-2020)**

	2018	2019	2020	% variació 20/19
Mallorca	0,6	0,7	0,7	0,8%
Menorca	0,2	0,4	0,2	-45,4%
Pitiüses	1,0	1,2	1,3	4,0%
<b>Illes Balears</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>-0,7%</b>

Font: COAIB i elaboració pròpia

Sol ser habitual que en èpoques recessives se substitueixin les obres noves per reformes o ampliacions o bé que el comportament d'aquestes darreres sigui millor que el de les noves. El 2020 no va anar així. Es van visar 2.839 reformes, un 5,5 % menys que el 2019. La reforma en habitatge, que va assolir els 2.456 visats, va suposar un 3,7 % menys que el 2019, i es va mantenir millor que les reformes turístiques i industrials, que es van reduir un 15,5 % (assolint els 383 visats) (vegeu el quadre I-4.8).

En percentatge, el 2020 un 54 % de les obres visades van correspondre a reformes, el mateix que el 2019. Aquesta dada es va situar deu punts per sobre de l'estructura assolida el 2010 (45 %), un any dinàmic d'habitatge residencial nou. De fet, entre el 2002 i el 2008, els visats per ampliació i reforma van anar perdent pes a conseqüència del major increment en les obres visades de nova construcció. I només a partir del 2008, quan va començar la crisi derivada de les hipoteques *subprime*, les reformes van començar de nou a demanar-se, i amb això en va augmentar el pes.

Per illes, les més perjudicades per l'obra nova visada van ser les més beneficiades per les reformes. A Mallorca, les obres d'ampliació i reforma, que van registrar

2.166 visats, van decreixer un 6,3 % i va suposar un pes del 53 %. A Menorca, que es van visar 425 reformes, van disminuir un 3,6 % i van assolir el percentatge més elevat (71 %). I a les Pitiüses, que van ser les illes que més van créixer en habitatges nous, es van reduir les reformes un moderat 0,8 %, amb la qual cosa es van visar 248 reformes, un 46 % del total.

La distribució per tipus d'edificació de la superfície visada aporta una descripció aproximada dels segments de la demanda privada del sector. El 2020 es van visar prop d'1,6 milions de metres quadrats, un 17,6 % menys que l'any anterior (vegeu el quadre IA-4.1).

Per tipologia, el pes del sector residencial es va incrementar i es va assolir gairebé tres quarts de la superfície total visada el 2020. Aquesta distribució va contrastar amb la dels anys anteriors, quan l'activitat residencial no arribava al 60 % de la superfície i pivotava sobre els sectors turístic, industrial i comercial. Tot això, malgrat reduir-se un 10,8 % respecte al 2019.

El 2020 es van visar 1,2 milions de metres per a edificis i habitatges residencials, amb la qual cosa es va convertir en el primer gran segment demandat, amb un

pes del 73 %. La distribució per illes va seguir el mateix patró i la superfície residencial es va situar en el primer lloc. Només a Menorca el pes va ser del 56 %, perquè es van visat obres de turisme i espectacles i

obres sanitàries-benèfiques. El comportament a totes les illes va ser similar, encara que de diferent magnitud: a Mallorca es va reduir un 10 %, a Menorca un 32 % i a les Pitiüses un 3 %.

QUADRE I-4.8. AMPLIACIONS I REFORMES (2017-2020)

		2017	2018	2019	2020	% variació 20/19
Mallorca	Ampliacions i reformes d'habitatges	1.823	1.857	1.965	1.888	-3,9%
	Indústria i turisme de rehabilitació	409	358	347	278	-19,9%
	<b>Total reformes</b>	<b>2.232</b>	<b>2.215</b>	<b>2.312</b>	<b>2.166</b>	<b>-6,3%</b>
	Total obres visades	4.076	4.311	4.334	4.092	-5,6%
	<b>% d'ampliacions i reformes sobre el total</b>	<b>54,8%</b>	<b>51,4%</b>	<b>53,3%</b>	<b>52,9%</b>	<b>-0,8%</b>
Menorca	Ampliacions i reformes d'habitatges	353	358	377	367	-2,7%
	Indústria i turisme de rehabilitació	75	77	64	58	-9,4%
	<b>Total reformes</b>	<b>428</b>	<b>435</b>	<b>441</b>	<b>425</b>	<b>-3,6%</b>
	Total obres visades	626	645	678	595	-12,2%
	<b>% d'ampliacions i reformes sobre el total</b>	<b>68,4%</b>	<b>67,4%</b>	<b>65,0%</b>	<b>71,4%</b>	<b>9,8%</b>
Pitiüses	Ampliacions i reformes d'habitatges	235	221	208	201	-3,4%
	Indústria i turisme de rehabilitació	68	53	42	47	11,9%
	<b>Total reformes</b>	<b>303</b>	<b>274</b>	<b>250</b>	<b>248</b>	<b>-0,8%</b>
	Total obres visades	625	569	532	536	0,8%
	<b>% d'ampliacions i reformes sobre el total</b>	<b>48,5%</b>	<b>48,2%</b>	<b>47,0%</b>	<b>46,3%</b>	<b>-1,5%</b>
Illes Balears	Ampliacions i reformes d'habitatges	2.411	2.436	2.550	2.456	-3,7%
	Indústria i turisme de rehabilitació	552	488	453	383	-15,5%
	<b>Total reformes</b>	<b>2.963</b>	<b>2.924</b>	<b>3.003</b>	<b>2.839</b>	<b>-5,5%</b>
	Total obres visades	5.327	5.525	5.544	5.223	-5,8%
	<b>% d'ampliacions i reformes sobre el total</b>	<b>55,6%</b>	<b>52,9%</b>	<b>54,2%</b>	<b>54,4%</b>	<b>0,3%</b>

Font: COAIB

Pel que fa a la resta de tipologies, la superfície dels projectes turístics i d'espectacles es va mantenir en segon lloc, amb 264.400 metres, la qual cosa va representar un 16 %. No obstant això, va ser notable el seu descens (pròxim al 28 % respecte al 2019 per segon any consecutiu). Va caure a totes les illes: a Mallorca un 20 %, a Menorca un 45 % i a les Pitiüses un 33 %.

A molta més distància i reflectint la crisi en el sector serveis, es van situar en tercer lloc les oficines i els comerços, amb 60.400 metres, la qual cosa va representar

un 4 %. I, finalment, les superfícies industrials; esportives; sanitàries i benèfiques; culturals i religioses, i d'altres, que els seus pesos no van superar el 3 % en cada una. Totes es van comportar pitjor que el 2019, excepte les industrials, que van augmentar un 44 %.