

Estadística de la edificación.

1^{er}. semestre 2019

Resumen.

De acuerdo a los datos de visado al cierre del 1^{er} semestre 2019, sin tener en cuenta los proyectos de expedientes de legalización, en el conjunto del COAIB la actividad ha estado sostenida por los proyectos relacionados con la vivienda (unifamiliar, plurifamiliar y construcciones anejas), la edificación turística (hotel, apartotel, agroturismo y otros) y los proyectos industriales, agrícolas, comerciales y culturales.

POR DEMARCACIÓN.

En la Demarcación de Menorca cae un -1% el número de obras, incrementa un 63% el número de viviendas visadas y cae un -1% la variable presupuesto. La caída de las obras está causada por el retroceso en el número de obras en edificios turísticos (27, en 2017; 20, en 2018; y 15, en 2019). Las 130 viviendas visadas son el 13% de las 972 viviendas visadas en 2007 (máximo serie). La vivienda plurifamiliar visada representa tan sólo un 6% de la cifra del 2007. No obstante, la cifra visada de vivienda en el 2^o trimestre (abril a junio) duplica el registro del mismo período en el ejercicio pasado. El presupuesto visado se ha mantenido gracias a los datos de vivienda, que han compensado el retroceso en edificios turísticos y restos de usos.

En la Demarcación de Eivissa-Formentera crece un 2% el número de obras, cae en -33% el número de viviendas y cae un -3% el presupuesto visado. El aumento en el número de obras es debido a las relacionadas con la vivienda y sus anejos; por el contrario, cae un tercio el número de obras turísticas (19, en 2017; 26, en 2018; y 18, en 2019). La vivienda cae un -34% en plurifamiliar, al haber compensado la VPO parte de la caída de la vivienda plurifamiliar privada, que cae un -58% en este primer semestre. La vivienda unifamiliar retrocede un -26%. Las 238 nuevas viviendas visadas representan el 16% del máximo visado en 2007. Cae un -15% el presupuesto visado en vivienda, compensado por el aumento del 65% de presupuesto visado en edificios turísticos con dos proyectos de envergadura. El presupuesto visado en el resto de usos retrocede un 64% hasta los 1,8 millones, menor cifra visada desde 2005.

En la Demarcación de Mallorca caen todas las variables: un -4% el número de obras, un -1% el número de viviendas y un -17% el presupuesto. Caen un -33% las obras en edificación turística (106, en 2017; 82, en 2018; y 55, en 2019). Las 1.140 viviendas visadas en el 1^{er} semestre 2019 representan un 18% del máximo visado en el 1^{er} semestre 2007. La caída en el registro de vivienda es debida al retroceso de las unifamiliares. Las viviendas plurifamiliares aumentan debido a las VPO. El presupuesto visado en edificación turística cae fuertemente, un -73%, menor registro de los últimos cinco años y es superado por el presupuesto visado en resto de usos. El presupuesto visado en vivienda unifamiliar es el segundo más alto de la serie.

Estadística de la edificación. Datos de visado.

EN GENERAL.

El número de viviendas visadas ha caído un -5%; si quitamos la VPO, el retroceso habría sido de -12%. Las 1.508 viviendas visadas representan el 17% del máximo visado en el 1^{er}. semestre 2007. El presupuesto visado en vivienda unifamiliar en el 1^{er}. semestre 2019 es la cifra más alta desde 2005: menor número de viviendas, pero de mayor presupuesto. Por su parte, el presupuesto visado en vivienda plurifamiliar está aún lejos de dichos niveles, situándose en un 21% del máximo del 2007. Al comparar el presupuesto por vivienda a lo largo del tiempo es difícil homogeneizar los datos dadas las posibles divergencias en la calidad de la construcción, los cambios normativos, los costes de los materiales y otras variables que afectan a las cuantías.

La edificación turística (hotel, apartotel, agroturismo y otros) cae desde 2017 un 42% en el número de obras (152, en 2017; 128, en 2018; y 88, en 2019). La cifra de presupuesto visada en edificación turística es significativamente la menor desde 2015.

Las obras en el resto de usos de la edificación descienden un -3%. El presupuesto visado en el resto de usos cae de forma sustancial, un -16%, motivado por la caída de los presupuestos sanitarios-socio sanitarios.

Conclusiones.

Trascurrido el 1^{er}. semestre 2019:

- Tras cinco años de evolución positiva de la edificación, se confirma la ralentización y retroceso de las variables, tal y como señalamos en el informe final del ejercicio 2018.
- La noticia positiva son las 123 nuevas viviendas visadas de protección oficial (VPO). Entre 1999 y 2008 se visaron 2.474 VPO, que representaban el 3,82% de las totales. Entre 2009 y 2019 se han visado 565 VPO, que representan un 5,40%.
- La actividad privada está sostenida por los proyectos de vivienda (unifamiliar, plurifamiliar y construcciones anejas), restos de usos (industriales, agrícolas y comerciales) y turísticos (hotel, apartotel, agroturismo y otros).
- Los datos de edificación turística confirman los pronósticos, caen las obras y el presupuesto, especialmente en Mallorca. En Ibiza-Formentera dos proyectos de envergadura sostienen el presupuesto visado. Dado el nivel de renovación alcanzado en la planta hotelera y, en opinión de BBVA Research, el posible agotamiento de la actividad en determinadas zonas, creemos que el número de proyectos y el presupuesto visado en edificación turística será sustancialmente menor en el 2019, como ya demuestran los datos del primer semestre.
- El presupuesto de vivienda unifamiliar se mantiene alto en todas las Islas. El aumento del presupuesto no se debe tanto al número de viviendas unifamiliares, sino al mayor presupuesto de cada una de ellas. Mantenemos nuestra previsión en el 2019 de ralentización o descenso de la vivienda unifamiliar, dado que estos últimos años ha estado muy ligada al promotor extranjero de alto poder adquisitivo y está condicionada por el marco jurídico de la ordenación del territorio.
- La vivienda plurifamiliar privada continúa en niveles muy bajos en Mallorca e Ibiza-Formentera, y mínimos en Menorca. Aunque el número de obras destinadas a vivienda plurifamiliar se mantiene, el inicio de ejercicio ha sido dispar: retrocede de manera importante en Ibiza-Formentera, cae en Mallorca y más que duplica en positivo en Menorca -que viene de registros mínimos-. Es en la vivienda plurifamiliar dónde esperamos / deseamos, ante el palpable problema de acceso a la vivienda por los residentes, un mayor incremento de actividad en todas las islas. En ello influirá, entre otros factores: la falta de oferta asequible de vivienda para uso residencial, en régimen de propiedad o alquiler; la demanda de vivienda turística; el marco legislativo y los tiempos de tramitación de las licencias; la oferta de vivienda social; el incremento poblacional previsto por el INE en los próximos años; y, conforme a FUNCAS, la mejora de las condiciones de financiación en cuanto a tipos de interés y política de concesión de crédito de las entidades financieras, aunque con una mayor exigencia de garantías y comisiones, y un menor porcentaje de financiación sobre el valor. Este último hecho está influyendo en la opción de alquiler, ante la imposibilidad de aportar por el comprador un mayor porcentaje del valor y el importe necesario para los gastos de la compra de vivienda.
- El número de proyectos del resto de usos de la edificación (industrial, agrícola, comercial, docente y cultural) se mantiene, aunque a niveles bajos en la serie. El territorio con menor diversificación es Ibiza.

Recomendaciones

En este inicio de legislatura:

- Es fundamental saber dónde estamos. **Para definir una estrategia realista es necesario partir de un diagnóstico de la situación fundamentado en el análisis de datos.**

El COAIB propone la **creación de un Observatorio independiente** que determine las **variables** a analizar, recoja los **datos**, los **procese**, saque **conclusiones** y los ponga **a disposición** de la administración y la sociedad para ayudar en la **mejora de la gestión del territorio y predecir las necesidades futuras.**

- De acuerdo con la “Estadística sobre los tiempos de tramitación de las Administraciones Públicas”, realizada por el COAIB y publicada el 27 de julio de 2018, el **plazo de resolución de la licencia de obras** es de 16 meses en las Islas Baleares y por isla se sitúa en: **28 meses, Ibiza; 15 meses, Formentera; 14 meses, Mallorca; y 12 meses, Menorca.**

Queda patente la necesidad de impulsar **medidas que** reduzcan los tiempos de tramitación administrativa de los proyectos y **los ajusten a los 3 meses indicados en la Ley 39/2015**, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Una primera medida debería ser **dar transparencia** en cada administración pública **a la cola de tramitación, su orden y fecha prevista de informe.** Al igual que se **debería medir y publicar el tiempo de tramitación** de cada administración pública.

Creemos que la **administración electrónica** es la gran oportunidad para ganar eficacia, eficiencia y economicidad en los servicios públicos de Urbanismo, unida a la **reorganización de los procesos**, el dimensionamiento suficiente de los **equipos humanos** y la **inversión en tecnología** de la información y la comunicación.

En este sentido, **el COAIB está a disposición de todas las Administraciones Públicas** para ayudar en la mejora de la tramitación de los proyectos.

- El COAIB resalta la importancia de impulsar medidas que faciliten en el tiempo un crecimiento equilibrado en todos los usos de la edificación. Ha de **legislarse con el máximo consenso y con visión de largo plazo**, para que el marco legislativo perdure y genere **seguridad jurídica, fundamental para la toma de decisiones de inversión.**

Ha de abordarse la **refundición y simplificación de la legislación**, y una **mayor claridad** de la norma que facilite su interpretación, por ejemplo, **los supuestos que necesitan de informe sectorial** evitando su solicitud por defecto y alargamiento innecesario de los plazos.

Es necesario **controlar el uso de la comunicación previa** en obras que deberían estar sujetas a proyecto y licencia **para garantizar la seguridad de las personas**, siendo **indispensable la labor de inspección**, tal como la normativa prescribe.

- Es necesario impulsar medidas para la **rehabilitación, regeneración y renovación urbanas** conforme al modelo de núcleos urbanos compactos mediterráneos y que contribuyan a humanizar nuestras ciudades y pueblos.

Deberíamos **evitar que nuestros núcleos históricos queden vacíos**, reduciendo así la necesidad de consumir más territorio.

Estadística de la edificación. Datos de visado.

Es necesario impulsar u orientar las inversiones públicas hacia la ejecución de **mejoras en el espacio público y en la red de infraestructuras urbanas**.

- La **eficiencia energética** en la edificación, especialmente en el parque ya existente, tiene que ser uno de los objetivos para **reducir el consumo de energía**.

Igual de importante es la mejora de las políticas de movilidad en las Islas con vistas a aumentar y mejorar la red de **transporte público y colectivo**, además de posibilitar los desplazamientos seguros de los ciudadanos **a pie o en bicicleta**.

- Es necesario impulsar medidas que faciliten la **reactivación de la vivienda plurifamiliar**, especialmente con destino residencial, ya sea por la vía de la nueva construcción y/o la rehabilitación.

También es vital revisar la legislación sobre **habitabilidad para** adaptar las tipologías a los **nuevos estilos de vida de las personas**.

Creemos que se debe invertir en la **promoción de vivienda pública destinada al alquiler social**, con precios ajustados y calidad garantizada.

- **Para reducir la elevada siniestralidad**, especialmente en el sector de la edificación, es necesaria la **formación** constante de todos los agentes implicados en el proceso constructivo, así como la **inspección, tanto administrativa como en obra**, para velar por el cumplimiento de la normativa en prevención de riesgos laborales.