

“La inseguridad económica, el precio de los materiales y la falta de mano de obra vaticinan una tormenta perfecta para poder ejecutar las obras”

- **Fanny Alba, presidenta de la Asociación de Constructores: “El acceso a la vivienda en Baleares se agravará todavía más si no ponemos solución ya. Seguirá siendo imposible sacar vivienda asequible al mercado en el 2023 por la escasez de suelo”**
- **En obra pública, continuará la cascada de licitaciones desiertas si no se actualizan los precios y las administraciones podrían renunciar a algunos de estos proyectos, sin sacar una nueva licitación. Esto podría provocar la pérdida de fondos europeos.**
- **Llamada desesperada del sector por la falta de mano de obra cualificada y sin cualificar. Muchas empresas podrían asumir más obras si pudieran aumentar sus plantillas. Poder contratar más personal favorecería un inicio más rápido de las obras.**

Palma, 16 de marzo de 2023

Con motivo de la celebración de la Asamblea General de la Asociación de Constructores de Baleares, hacemos público nuestro informe de actividad del 2022 y previsiones generales para el 2023.

Conclusiones BALANCE DE ACTIVIDAD 2022:

La inversión privada se mantiene, mientras la licitación pública sube

La inversión total en construcción alcanza los 2.431 millones de euros con un incremento del 13%. La privada crece un 3% con 1.622 millones. La pública un 38%, con 809 millones, al haber sido año preelectoral y la llegada de Fondos Europeos. Observamos una evolución de la inversión total al alza desde el 2013, solo interrumpida por el primer año de COVID en 2020.

Diferencias notables entre islas

En inversión privada, la vivienda unifamiliar sigue acaparando el grueso de la partida con un presupuesto de 780 millones. Se sigue incrementando la superficie y la inversión por el uso de mejores materiales.

Por islas, destaca la bajada sufrida en Mallorca en contraposición con las subidas experimentadas en Menorca y las Pitiusas. El descenso de un 6% de la inversión en Mallorca se debe a la caída en vivienda principalmente y en sanidad, al haberse registrado en el 2021 los visados de los proyectos de ejecución de la reforma de Son Dureta. Por el contrario, en Menorca sube un 40% la inversión por la vivienda y los proyectos turísticos. En las Pitiusas el crecimiento es del 28% impulsado por la vivienda, sanidad y centros docentes.

Vivienda: se sigue incrementando la desigualdad entre oferta y demanda

Las cifras del 2022 siguen confirmando que se crea muy poca vivienda en comparación con la demanda existente en una situación de

emergencia habitacional. En Baleares se han visado 3.560 viviendas, solo un 3% más que en el 2021. En el año 2007 se visaban 15.000 viviendas anuales y llevamos desde el 2009 (13 años) sin llegar a las 4 mil. Deberíamos estar construyendo del orden de 7 mil viviendas al año para poder igualar oferta y demanda. Recordemos que tenemos un déficit actualmente cifrado en 20 mil viviendas. Según el INE, para 2037 la población en las Islas se habrá incrementado en 350 mil personas más. Por otro lado, el coste de construcción medio por vivienda (no incluye el suelo) se sitúa en 347 mil euros. Es el triple que los registros anteriores a la crisis del 2008.

En Mallorca, importante retroceso de la vivienda plurifamiliar en un 23% y en un 1% la unifamiliar. Desde el año 2020 se observa una tendencia a la baja en la construcción de vivienda en la isla lastrada por la plurifamiliar, la más necesaria por la falta de vivienda asequible. La convivencia en Palma y Calviá de dos planes generales hasta la aprobación definitiva del nuevo PGOU desanima la inversión y dificulta el desarrollo del suelo urbanizable programado. Las desclasificaciones de urbanizables y los últimos decretos urbanísticos creemos que incrementarán el valor del suelo y fomentarán la especulación.

En Menorca, crece de manera importante el unifamiliar en un 53% y el plurifamiliar en un 33% sumando en total 288 viviendas. En las zonas de costa es donde más ha aumentado la construcción de vivienda. Es el mejor año desde el 2009 en proyectos de vivienda, pero muy lejos de las 1.700 unidades que se visaban anteriores a la crisis.

Y en las Pitiusas, se registra un crecimiento notable de la vivienda con un 55% gracias a nuevas promociones de plurifamiliar en Sant Josep y Sant Antoni, aunque la mayor parte del presupuesto corresponde al unifamiliar que crece un 15% en número de unidades. En total, se visaron 825 viviendas mientras que en años precrisis se superaban las 2.000.

VPO: positivo, pero insuficiente

En el 2022 se visaron 93 VPO por el Colegio de Arquitectos. Es un descenso del 6%. Todas se visaron en Mallorca. Según cifras del IBAVI, fueron 144. Queremos poner de manifiesto la labor de este organismo en la actualidad a diferencia de décadas pasadas donde durante años no se construyó ni una sola promoción de vivienda pública. A pesar de todo, resulta insuficiente para atender la demanda actual y además se dirige al segmento con menos recursos de la población, mientras que el grueso de los ciudadanos, siguen sin poder acceder al mercado actual. Por eso, es imprescindible la colaboración público-privada para ceder suelo público y hacer más vivienda social.

Turismo: Inversión estancada

Las cifras de inversión son casi idénticas al 2021 con un ligero repunte del 0,11%. Todas las obras son de reforma. Sube en Mallorca y notablemente en Menorca con un 87%. En Ibiza cae un 39% después de un 2021 con récord de inversión. La moratoria turística para nuevas plazas puede ya notarse durante este año 2023 con un descenso de los proyectos visados.

Licitación: Aumento por año preelectoral, pero se disparan las obras desiertas

A pesar de la subida en un 38% de la licitación, se siguen sacando concursos públicos sin los precios actualizados lo que ha repercutido en un hecho histórico. Desde el año 2022 hemos contabilizado más de 100 licitaciones desiertas por un valor superior a los 90 millones de euros. Esto, sumado a la negativa de las administraciones, principalmente ayuntamientos, a tramitar las solicitudes de revisión

de precios, ponen en peligro la ejecución de obras con fondos europeos.

Ocupación: cifras positivas a pesar de la falta de mano de obra

En ocupación estamos en cifras que no se alcanzaban desde el 2008, superando los 57 mil trabajadores. Esto da testimonio de la solvencia de un sector que ha sido motor y palanca durante la pandemia a pesar de no recibir ayudas públicas. Sin embargo, durante el año pasado y a día de hoy continuamos con el problema para encontrar mano de obra cualificada. Necesitamos potenciar la incorporación de las mujeres y de los jóvenes que son el relevo generacional del sector.

Previsiones 2023:

- 1. Creemos que la actividad durante el 2023 se va a mantener en cifras similares al 2022 pero con dificultades. La inseguridad inversora por la alta inflación, subida de tipos y dificultad en el crédito, el precio de los materiales y la falta de mano de obra, vaticinan una tormenta perfecta para poder ejecutar las obras durante este año.***
- 2. Constatamos para este año la imposibilidad de sacar vivienda asequible al mercado por la escasez de suelo. La falta de suelo se ha agravado más con la desclasificación de urbanizables, decretos urbanísticos más restrictivos y desarrollos de suelos urbanizables ya programados en suspenso. La rehabilitación también resulta cara por el***

elevado precio que ya soporta la vivienda de segunda mano.

- 3. El acceso a la vivienda en Baleares se agravará todavía más si no ponemos solución ya. Las fuertes previsiones de incremento de población del INE en años futuros, mientras se sigue construyendo muy poca vivienda y cara, nos conducen a ello. Es necesario un gran pacto de estado a largo plazo y una estrecha colaboración público-privada para evitar una quiebra total del acceso a la vivienda.*

- 4. Nuestra previsión en obra pública es que continuará la cascada de licitaciones desiertas por falta de actualización de los precios y habrá proyectos que quedaran desestimados por las propias administraciones, sin sacar una nueva licitación. Esto puede provocar la pérdida de fondos europeos. Faltan más incentivos en las ayudas a particulares para obras de rehabilitación energética, como ayudas en el acceso a un crédito y reducir el IVA de la reforma del 21 al 4%.*

- 5. Llamada desesperada del sector por la falta de mano de obra cualificada y sin cualificar. Muchas empresas podrían asumir más obras si pudieran aumentar sus plantillas. Poder contratar más personal favorecería un inicio más rápido de las obras. Es imprescindible potenciar la formación y una colaboración directa con el SOIB para recualificar e incentivar la incorporación de personas trabajadoras. No entendemos como en un país con 3 millones de parados, la mayoría de sectores no pueden encontrar trabajadores/as.*