7. Actividad del sector de la construcción

7.1. Introducción

En este capítulo de nuestro Informe Anual analizamos la evolución del sector de la construcción en Canarias a lo largo del ejercicio 2017, así como su progresión desde el comienzo de la crisis, en el año 2007.

Iniciamos el estudio con una definición del marco general en el que se desenvuelve el sector, para lo que prestaremos especial atención a diversos indicadores disponibles, tales como las importaciones de materiales de construcción, las ventas al por mayor de cemento, el precio de la vivienda libre o las transacciones inmobiliarias.

Asimismo, presentamos una sección dedicada al análisis de las cifras de licitación oficial que hacen referencia a la totalidad del valor de las obras licitadas durante el periodo de estudio y no al periodo en que se ejecutan, dado que las actuaciones sacadas a concurso no han de coincidir necesariamente con una puesta en marcha inmediata, aunque sí nos brinda una aproximación del volumen de inversión futura de las distintas Administraciones Públicas.

El contenido del presente capítulo se configura según el siguiente esquema:

7.2. Marco general del sector de la construcción.

7.2.1. Importación de materiales de construcción.

7.2.2. Ventas al por mayor de cemento.

7.2.3. Precio de la vivienda libre.

7.2.4. Transacciones inmobiliarias.

7.2.5. Visados de obra nueva.

7.3. Licitación oficial en Canarias.

7.4. Principales resultados.

7.2. MARCO GENERAL DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.

En este epígrafe observamos el contexto en el que se desenvuelve el sector de la construcción, analizando los resultados que ofrecen indicadores clave como son la importación de materiales de construcción, las ventas de cemento, los precios de la vivienda libre y el número de transacciones de compraventa inmobiliaria realizadas a lo largo de 2017.

A partir de estos datos se aprecia cómo el sector de la construcción ha conseguido consolidar el proceso de recuperación que inició desde el pasado 2015.

EMPLEO Y PRODUCTO EN LA CONSTRUCCIÓN. CANARIAS 2007-2017

	VAR. VAB	VAR. NÚMERO DE EMPRESAS*	VAR. OCUPACIÓN	VAR. AFILIACIÓN	TASA DE PARO
2007	-0,6	9,8	13,6	-6,7	7,9
2008	-4,1	1,2	-36,5	-34,1	33,5
2009	-15,1	-14,6	-16,0	-14,7	34,8
2010	-7,7	-10,8	-9,7	-13,9	29,7
2011	-15,3	-6,0	-27,0	-14,6	35,0
2012	-7,9	-3,2	-4,3	-17,4	30,8
2013	-6,9	-6,8	-22,6	-8,9	34,0
2014	-2,0	-4,3	5,8	6,9	25,8
2015	2,9	1,6	2,9	10,6	25,1
2016	2,0	2,5	11,5	8,2	22,1
2017	8,9	3,6	6,4	14,0	19,9

TABLA 7.2.1

* Cambio metodológico a partir de 2008, debido al uso de la clasificación CNAE 2009

Fuente: INE; Ministerio de Empleo y Seguridad Social

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

Así lo avala la evolución del VAB asociado al sector durante el pasado año 2017, que muestra que la construcción ha alcanzado un crecimiento del 8,9% interanual, lo que supone encadenar tres ejercicios consecutivos anotando variaciones positivas.

Asimismo, los datos de empleo también describen un balance positivo para el sector durante el último ejercicio, dado que, según las estimaciones de la Encuesta de Población Activa, el número de ocupados en la construcción en Canarias se incrementó un 6,4% interanual (2.800 ocupados adicionales), mientras que la cifra de afiliados a la Seguridad Social aumentó un 14,0% (5.794 nuevas altas) en el transcurso del año.

VARIACIÓN INTERANUAL DE LA IMPORTACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y DEL VAB DEL SECTOR. CANARIAS. 2003-2017

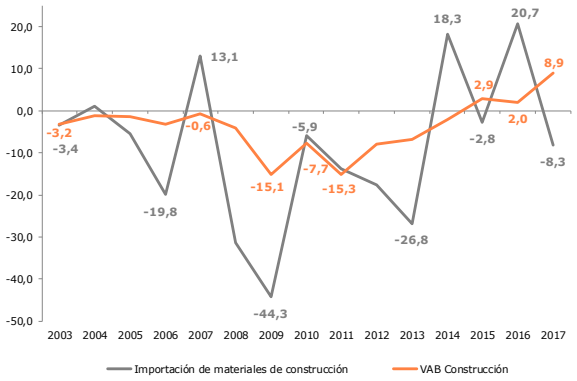


GRÁFICO 7.2.1

En este contexto, a pesar de la trayectoria positiva de los tres últimos ejercicios, el sector no ha conseguido retornar a los niveles de producción y de empleo anteriores a la crisis.

No en vano, según la EPA, y tomando como referencia el último trimestre de 2008 -primer ejercicio para el que recogen datos de ocupación por sectores según la clasificación de actividades CNAE 2009-, se observa que el ámbito de la construcción ha perdido un 47,0% del empleo en estos años.

7.2.1. Importación de materiales de construcción

El concepto de "materiales de construcción" abarca diversos productos tales como yesos, piedras, cementos, explosivos y aleaciones pirofóricas (aleaciones de fácil combustión al contacto con el aire, tales como las usadas para la soldadura), y en general, todos aquellos bienes contenidos en los capítulos 25 y 36 de la clasificación arancelaria de mercancías (TARIC).

Como puede apreciarse en la tabla 7.2.2, el valor de los materiales de construcción adquiridos en el exterior a lo largo de 2017 alcanzó los 46,1 millones de euros, registrando una elevación del 9,6% en relación con el dato apuntado durante el año anterior.

Sin embargo, con respecto a 2007, las importaciones de materiales de construcción acumulan una pérdida del 68,1 por ciento.

Si centramos el análisis en las partidas arancelarias que integran los capítulos 25 y 36 del TARIC, se observa que las importaciones más destacadas en términos de valor son las de "Cementos", "Arenas naturales" y "Yesos", que suponen el 72,0% del total de las importaciones de estos insumos durante 2017.

IMPORTACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN. CANARIAS

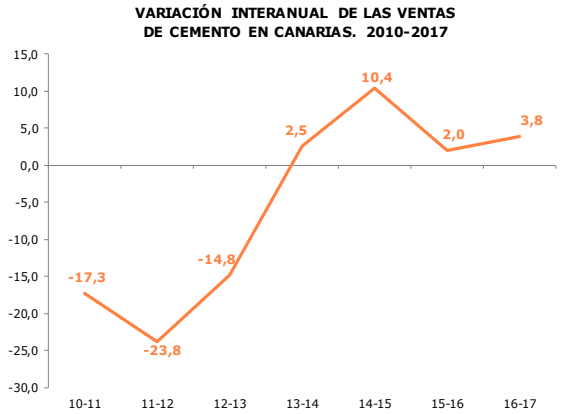
	MILES DE EUROS*		VAR. %
2003	136.211	**02-03**	-10,9
2004	137.847	**03-04**	1,2
2005	137.290	**04-05**	-0,4
2006	141.661	**05-06**	3,2
2007	144.320	**06-07**	1,9
2008	100.225	**07-08**	-30,6
2009	54.750	**08-09**	-45,4
2010	52.328	**09-10**	-4,4
2011	50.359	**10-11**	-3,8
2012	43.456	**11-12**	-13,7
2013	35.072	**12-13**	-19,3
2014	38.570	**13-14**	10,0
2015	38.795	**14-15**	0,6
2016	42.017	**15-16**	8,3
2017	46.050	**16-17**	9,6
		07-17	-68,1

TABLA 7.2.2

Fuente: ISTAC

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

GRÁFICO 7.2.2



La importación de "Cementos" y "Yesos" registró sendos ascensos del 14,4% y del 20,4%, respectivamente, al término del pasado año, mientras que, por el contrario, la adquisición de "Arenas naturales" experimentó un retroceso del 3,7% si la comparamos con el dato del ejercicio anterior.

7.2.2. Ventas al por mayor de cemento

En esta sección nos centramos en las ventas de cemento al por mayor en Canarias, haciendo uso de los datos publicados por el Instituto Canario de Estadística.

Según esta información, las ventas de cemento en el Archipiélago crecieron un 3,8% en el transcurso de 2017, hasta alcanzar un total de 527.980 toneladas, lo que supone superar las ventas del año previo en 19.353 toneladas.

Se trata del cuarto ejercicio consecutivo de crecimiento de la venta de cemento, si bien aún resulta un 35,6% inferior al dato que se había contabilizado en 2010, fecha del primer dato disponible.

Si retomamos la evolución apreciada durante 2017, y analizamos el ámbito insular, se observa que los ascensos más destacados de las ventas, en términos relativos, se localizaron en Fuerteventura, con un repunte del 22,2% con respecto al año anterior; y en la isla de La Palma, en la que se registró un crecimiento interanual del orden del 17,0 por ciento.

VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS VENTAS DE CEMENTO* POR ISLAS. 2010-2017

	2010	2016	2017	16-17	10-17
Gran Canaria	280.282	183.868	189.834	3,2	-32,3
Lanzarote	51.343	55.532	49.739	-10,4	-3,1
Fuerteventura	37.492	31.122	38.020	22,2	1,4
Las Palmas	**369.116**	**270.521**	**277.592**	**2,6**	**-24,8**
Tenerife	358.303	215.176	225.165	4,6	-37,2
La Palma	60.012	17.094	19.994	17,0	-66,7
La Gomera	20.345	4.131	3.427	-17,0	-83,2
El Hierro	12.218	1.704	1.802	5,7	-85,3
S/C Tenerife	**450.878**	**238.106**	**250.388**	**5,2**	**-44,5**
CANARIAS	**819.994**	**508.627**	**527.980**	**3,8**	**-35,6**

*En toneladas

Fuente: ISTAC;

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.3

En las islas de El Hierro, Tenerife y Gran Canaria también se apuntaron avances relativos, cifrados en un 5,7%, un 4,6% y un 3,2%, respectivamente.

Por el contrario, en el resto de las islas las ventas se redujeron durante 2017, aminorándose a razón de un 17,0% en el caso de La Gomera, y de un 10,4% en la isla de Lanzarote.

Atendiendo al comportamiento de este indicador desde el año 2010, las ventas presentan aún un balance negativo en las dos provincias, especialmente en Santa Cruz de Tenerife, donde las ventas de cemento acumulan una caída relativa del 44,5 por ciento, frente al retroceso que se observa en la provincia de Las Palmas, cifrado en un 24,8 por ciento.

7.2.3. Precio de la vivienda libre.

A continuación llevamos a cabo un estudio de las estadísticas que publica el Ministerio de Fomento referidas al precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre.

A lo largo de 2017, el precio medio del metro cuadrado tasado de la vivienda libre en Canarias se situó en los 1.409,38 euros, lo que se traduce en un aumento del 4,2% en relación con el valor medio del año precedente.

Este ascenso supone el tercer avance que experimenta este indicador en Canarias desde del inicio del período de crisis, resultando, además, superior al registrado en el conjunto del país, en el que se cuantifica un crecimiento en el valor tasado del 2,4%, hasta contabilizar los 1.538,63 euros por metro cuadrado.

VALOR TASADO DE LAS VIVIENDAS LIBRES (euros/m²). 2007-2017

	LAS PALMAS	S/C TENERIFE	CANARIAS	ESPAÑA
2007	1.846,08	1.729,78	1.795,88	2.056,35
2008	1.862,58	1.712,58	1.793,50	2.071,08
2009	1.727,33	1.586,45	1.664,50	1.917,03
2010	1.617,05	1.508,30	1.567,43	1.843,03
2011	1.496,70	1.484,28	1.489,45	1.740,20
2012	1.340,13	1.374,48	1.355,10	1.588,13
2013	1.322,83	1.232,68	1.278,55	1.495,35
2014	1.325,38	1.220,18	1.272,85	1.459,40
2015	1.363,95	1.261,95	1.314,25	1.475,20
2016	1.429,53	1.274,95	1.352,55	1.502,63
2017	1.499,58	1.317,75	1.409,38	1.538,63
		VARIACIÓN INTERANUAL		
07-08	0,9	-1,0	-0,1	0,7
08-09	-7,3	-7,4	-7,2	-7,4
09-10	-6,4	-4,9	-5,8	-3,9
10-11	-7,4	-1,6	-5,0	-5,6
11-12	-10,5	-7,4	-9,0	-8,7
12-13	-1,3	-10,3	-5,6	-5,8
13-14	0,2	-1,0	-0,4	-2,4
14-15	2,9	3,4	3,3	1,1
15-16	4,8	1,0	2,9	1,9
16-17	4,9	3,4	4,2	2,4
07-17	-18,8	-23,8	-21,5	-25,2

Unidad: Euros por metro cuadrado

Fuente: Ministerio de Fomento; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.4

GRÁFICO 7.2.3

VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DEL METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA LIBRE. CANARIAS-NACIONAL. 2000-2017

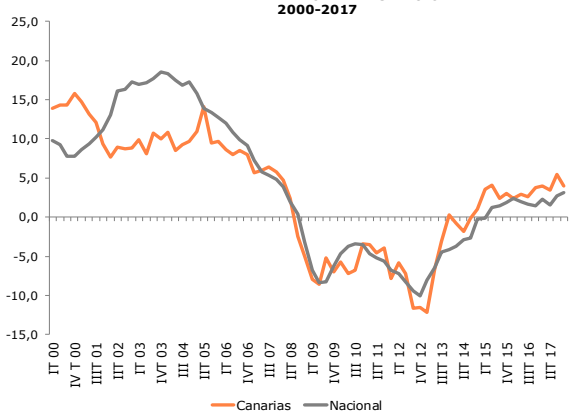
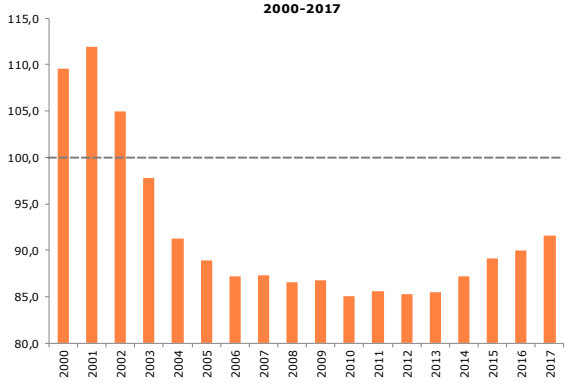


GRÁFICO 7.2.4

PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS LIBRES EN CANARIAS. MEDIA NACIONAL = 100. 2000-2017



Por provincias, se aprecia que el precio de la vivienda se ha elevado en ambos casos, aunque en mayor medida en Las Palmas, donde el aumento fue del 4,9 por ciento.

Mientras, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, el precio medio se incrementó un 3,4% con respecto al ejercicio precedente.

No obstante, a pesar del incremento de los precios de los últimos años, si analizamos su comportamiento en el periodo 2007-2017, se observa que el precio de la vivienda en Canarias se ha aminorado un 21,5%, mientras que en el contexto nacional los precios han disminuido con algo más de intensidad, contabilizando una caída del 25,2% en este mismo intervalo de tiempo.

En términos provinciales, los resultados continúan siendo negativos con respecto a 2007, apreciando sendas contracciones relativas del orden del 18,8% en el caso de las islas orientales, y del 23,8% en la provincia más occidental.

A continuación, partiendo de la información disponible sobre los precios medios por metro cuadrado en municipios con una población superior a los 25.000 habitantes, publicada por el Ministerio de Fomento y referidos a la media anual de cada ejercicio, elaboramos una estadística aproximada sobre los precios de la vivienda libre en cada ámbito insular.

Según estos datos, el precio de la vivienda libre habría crecido en 2017 en todas las islas para las que se dispone de información. El ascenso más destacado se apuntó en Tenerife, cifrado en el 8,2%, mientras que en Fuerteventura, Lanzarote y Gran Canaria se observaron aumentos del 7,1%, del 3,7% y del 3,5%, respectivamente.

Si ampliamos el horizonte temporal hasta el año 2000, tal y como presentan los gráficos 7.2.3 y 7.2.4, podemos apreciar distintas fases en la evolución de los precios de la vivienda según analicemos el caso de Canarias o del conjunto del Estado.

Al comienzo del citado periodo se observa un incremento más acelerado del precio medio del metro cuadrado en el Archipiélago, alcanzando su máximo en el año 2000. En años posteriores se inició un proceso de desaceleración en el ritmo de crecimiento interanual, hasta llegar a registrar descensos desde el año 2008 hasta 2014, cuando se volvieron a anotar cifras de crecimiento, entrando en una senda positiva que se ha mantenido hasta el pasado 2017.

TABLA 7.2.5

PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS LIBRES (euros/m²). ISLAS*. 2007-2017

	2007	...	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	16-17	07-17
LANZAROTE	**1.893,0**	**...**	**1.555,8**	**1.303,4**	**1.057,3**	**987,0**	**1.013,9**	**992,9**	**955,5**	**990,4**	**-18,9**	**-6,6**	**2,7**	**-2,1**	**-3,8**	**3,7**	**-47,7**
Arrecife	1.893,0	...	1.555,8	1.303,4	1.057,3	987,0	1.013,9	992,9	955,5	990,4	-18,9	-6,6	2,7	-2,1	-3,8	3,7	-47,7
FUERTEVENTURA	**1.850,3**	**...**	**1.472,7**	**1.324,5**	**1.055,4**	**945,0**	**878,4**	**806,6**	**859,1**	**920,0**	**-20,3**	**-10,5**	**-7,0**	**-8,2**	**6,5**	**7,1**	**-50,3**
Puerto del Rosario	1.850,3	...	1.472,7	1.324,5	1.055,4	945,0	878,4	806,6	859,1	920,0	-20,3	-10,5	-7,0	-8,2	6,5	7,1	-50,3
GRAN CANARIA	**1.825,9**	**...**	**1.592,7**	**1.486,5**	**1.336,5**	**1.212,8**	**1.183,8**	**1.187,7**	**1.219,3**	**1.261,7**	**-10,1**	**-9,3**	**-2,4**	**0,3**	**2,7**	**3,5**	**-30,9**
Agüimes	1.619,9	...	1.308,5	1.181,5	1.203,8	1.031,2	944,6	996,3	971,5	1.036,6	1,9	-14,3	-8,4	5,5	-2,5	6,7	-36,0
Arucas	1.579,0	...	1.404,2	1.202,7	1.127,8	1.020,7	928,3	852,2	873,2	941,1	-6,2	-9,5	-9,1	-8,2	2,5	7,8	-40,4
Ingenio	1.475,4	...	1.200,9	1.091,9	979,7	932,5	868,9	809,9	805,4	842,8	-10,3	-4,8	-6,8	-6,8	-0,5	4,6	-42,9
Las Palmas de GC	1.938,8	...	1.720,7	1.575,1	1.470,8	1.352,2	1.348,4	1.359,5	1.371,1	1.417,5	-6,6	-8,1	-0,3	0,8	0,9	3,4	-26,9
S. Bartolomé de Tirajana	2.333,1	...	1.884,3	2.039,6	1.743,8	1.577,1	1.454,8	1.572,8	1.677,7	1.769,0	-14,5	-9,6	-7,8	8,1	6,7	5,4	-24,2
Santa Lucía	1.560,3	...	1.248,3	1.121,8	1.019,5	919,5	852,6	842,1	842,6	929,6	-9,1	-9,8	-7,3	-1,2	0,1	10,3	-40,4
Telde	1.709,0	...	1.496,9	1.361,0	1.204,8	1.075,8	994,4	939,3	981,7	1.016,9	-11,5	-10,7	-7,6	-5,5	4,5	3,6	-40,5
TENERIFE	**1.838,5**	**...**	**1.563,9**	**1.474,0**	**1.357,1**	**1.184,2**	**1.091,9**	**1.135,2**	**1.155,7**	**1.250,6**	**-7,9**	**-12,7**	**-7,8**	**4,0**	**1,8**	**8,2**	**-32,0**
Adeje	2.279,3	...	1.753,0	1.802,7	1.698,3	1.477,6	1.329,1	1.415,6	1.500,0	1.716,0	-5,8	-13,0	-10,1	6,5	6,0	14,4	-24,7
Arona	2.061,8	...	1.612,6	1.529,8	1.301,3	1.136,0	1.068,0	1.184,5	1.285,1	1.396,3	-14,9	-12,7	-6,0	10,9	8,5	8,7	-32,3
Granadilla de Abona	1.767,7	...	1.460,1	1.268,1	1.171,2	916,1	870,4	908,3	960,7	1.096,5	-7,6	-21,8	-5,0	4,4	5,8	14,1	-38,0
La Laguna	1.615,6	...	1.417,2	1.360,2	1.253,8	1.055,0	969,2	994,7	992,4	1.032,3	-7,8	-15,9	-8,1	2,6	-0,2	4,0	-36,1
Santa Cruz de Tenerife	1.840,6	...	1.678,4	1.472,3	1.408,0	1.252,6	1.166,5	1.165,0	1.133,6	1.179,2	-4,4	-11,0	-6,9	-0,1	-2,7	4,0	-35,9
CANARIAS	**1.795,9**	**...**	**1.567,4**	**1.489,5**	**1.355,1**	**1.278,6**	**1.272,9**	**1.314,3**	**1.352,6**	**1.409,4**	**-9,0**	**-5,6**	**-0,4**	**3,3**	**2,9**	**4,2**	**-21,5**

*Precios referidos a la media anual para los municipios mayores de 25.000 habitantes con datos disponibles para el periodo en estudio.

Fuente: Ministerio de Fomento; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

Sin embargo, el comportamiento más dinámico que experimentaron los precios en el conjunto del territorio nacional hasta prácticamente los primeros años de la crisis, situó el diferencial de los precios entre Canarias y el resto del Estado en el 13,4% durante 2008, una situación que se agudizó con el transcurso del periodo de crisis hasta situarse 15,0 puntos por debajo de la media nacional a finales de 2010. Desde ese momento se ha ido estrechando el diferencial hasta alcanzar el 8,4% al cierre de 2017.

7.2.4. Transacciones inmobiliarias

Los datos de transacciones inmobiliarias, recabados por el Ministerio de Fomento a través de la Agencia Notarial de Certificación, nos ofrecen información trimestral relativa a las compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario.

Estos resultados muestran también algunas características referidas a la antigüedad o el régimen al que están ligadas las viviendas, diferenciando si se trata de viviendas libres o de protección oficial.

Durante 2017, se registraron 25.806 transacciones inmobiliarias en Canarias, lo que, en términos relativos, supone un incremento notable del 15,8% en comparación con el ejercicio precedente.

En el conjunto del país también se observó un avance en el número de transacciones a lo largo del pasado año, con una intensidad muy similar, al anotar un ascenso del 16,3%, hasta contabilizar un total de 533.367 operaciones.

Como es de suponer, el 93,6% del total de transacciones realizadas durante el pasado año en el Archipiélago se corresponde con viviendas de segunda mano, un segmento del mercado que, a pesar del ajuste que ha experimentado el sector en el transcurso del periodo de crisis, ha logrado encadenar seis ejercicios consecutivos de crecimiento.

Tras el inicio de la crisis, el primer aumento en las ventas de este segmento, se registró en el año 2012, superando en un 13,4% el dato del ejercicio anterior.

A partir de ese momento, el número de transacciones de viviendas de segunda mano ha descrito una trayectoria positiva, apuntando en 2017 un ascenso del 16,5%, seis décimas por encima del anotado durante el ejercicio previo.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS. CANARIAS-NACIONAL. 2007-2017

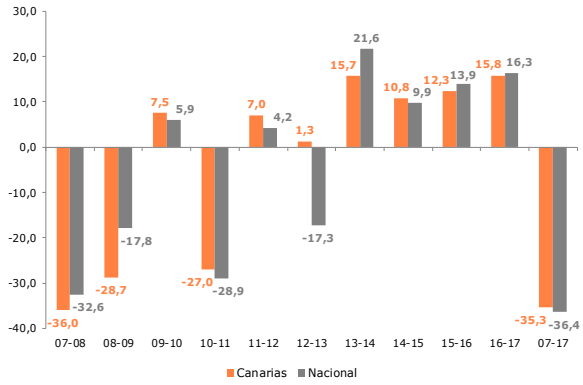


GRÁFICO 7.2.5

NÚMERO TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS. NACIONAL-CANARIAS. 2007-2017

	TOTAL		VAR INTERANUAL		
	NACIONAL	CANARIAS		NACIONAL	CANARIAS
IT 10	107.079	4.255	IT 09-IT 10	2,3	-1,0
IIT 10	153.164	4.795	IIT 09-IIT 10	27,7	0,9
IIIT 10	80.550	4.216	IIIT 09-IIIT 10	-25,1	3,1
IVT 10	150.494	6.287	IVT 09-IVT 10	14,4	24,7
IT 11	74.455	3.476	IT 10-IT 11	-30,5	-18,3
IIT 11	90.756	3.855	IIT 10-IIT 11	-40,7	-19,6
IIIT 11	76.534	3.074	IIIT 10-IIIT 11	-5,0	-27,1
IVT 11	107.373	3.877	IVT 10-IVT 11	-28,7	-38,3
IT 12	69.420	3.719	IT 11-IT 12	-6,8	7,0
IIT 12	84.289	3.948	IIT 11 -IIT 12	-7,1	2,4
IIIT 12	75.313	3.006	IIIT 11-IIIT 12	-1,6	-2,2
IVT 12	134.601	4.614	IV T11-IV T12	25,4	19,0
IT 13	54.835	3.176	IT 12-IT 13	-21,0	-14,6
IIT 13	81.472	4.397	IIT 12-IIT 13	-3,3	11,4
IIIT 13	70.604	3.196	IIIT 12-IIIT 13	-6,3	6,3
IVT 13	93.657	4.711	IVT 12-IVT 13	-30,4	2,1
IT 14	81.516	4.486	IT 13-IT 14	48,7	41,2
IIT 14	91.769	4.495	IIT 13-IIT 14	12,6	2,2
IIIT 14	80.388	3.778	IIIT 13-IIIT 14	13,9	18,2
IVT 14	111.948	5.156	IVT 13-IVT 14	19,5	9,4
IT 15	85.605	4.433	IT 14-IT 15	5,0	-1,2
IIT 15	107.043	5.021	IIT 14-IIT 15	16,6	11,7
IIIT 15	94.035	4.854	IIIT 14-IIIT 15	17,0	28,5
IVT 15	115.030	5.538	IVT 14-IVT 15	2,8	7,4
IT 16	103.592	5.535	IT 15-IT 16	21,0	24,9
IIT 16	123.438	6.018	IIT 15-IIT 16	15,3	19,9
IIIT 16	104.143	4.935	IIIT 15-IIIT 16	10,7	1,7
IVT 16	126.565	5.795	IVT 15-IVT 16	10,0	4,6
IT 17	124.756	6.320	IT 16-IT 17	20,4	14,2
IIT 17	143.761	7.148	IIT 16-IIT 17	16,5	18,8
IIIT 17	119.162	5.936	IIIT 16-IIIT 17	14,4	20,3
IVT 17	144.688	6.402	IVT 16-IVT 17	14,3	10,5
2007	836.871	39.874	**15-16**	13,9	12,3
2016	457.738	22.283	**16-17**	16,3	15,8
2017	532.367	25.806	**07-17**	-36,4	-35,3

Fuente: Ministerio de Fomento

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.6

Por su parte, las transacciones de vivienda nueva, tras varios años arrojando resultados negativos, apreciaron durante el último año un repunte del 6,8%, lo que se traduce en el primer incremento de las operaciones de compraventa de este segmento del mercado desde el comienzo de la crisis.

7.2.5 Visados de obra nueva

Resulta interesante reseñar la situación actual de la construcción de obras nuevas, ya que es una buena aproximación para conocer el estado en el que se encuentra el sector.

Con este fin, estudiamos la progresión de los visados de dirección de obra nueva, a través de los datos recopilados por el Ministerio de Fomento.

A lo largo de 2017, el número de edificios de nueva construcción en las Islas anotó un aumento del 57,7%, destacando, por su mayor volumen, los edificios para uso residencial, que registraron un avance del 57,8% interanual.

De forma similar, el número de edificios destinados a uso no residencial se elevó en Canarias un 57,3 por ciento.

Por otro lado, la superficie dedicada a la construcción de obra nueva se incrementó en el Archipiélago un 43,2% durante el pasado año, siendo también la de uso residencial la que observó una variación de mayor intensidad, superando en un 47,5% el dato registrado en 2016, mientras que la de uso no residencial lo hizo en un 39,0% interanual.

Si atendemos a la evolución de los presupuestos de ejecución, se aprecia un ascenso del 101,7%, en comparación con el resultado al término del ejercicio anterior.

En esta ocasión, los presupuestos de ejecución para uso residencial alcanzaron un aumento interanual del 34,5%, mientras que los destinados a uso no residencial experimentaron un incremento del 278,6 por ciento.

Si ampliamos nuestro análisis a lo sucedido en el periodo 2007-2017, se observa una caída del 80,4% en el número de edificios nuevos construidos, con una contracción bastante más acusada en los visados de uso residencial.

En lo que respecta a la superficie a construir, se acumula una disminución del 83,1%, observándose que la minoración del uso residencial vuelve a superar con claridad la del no residencial.

Por último, la cantidad presupuestada para obra nueva también se contrajo un 88,3% en este período, con una caída mucho más apuntada en el uso residencial, que supera ampliamente la apreciada por el uso no residencial.

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA. CANARIAS. 2007-2017

Nº DE EDIFICIOS	2007	...	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	VAR. 16-17	VAR. 07-17
Uso Residencial	5.267	...	629	644	502	446	326	346	588	928	57,8	-82,4
Uso no Residencial	402	...	282	234	201	134	97	141	117	184	57,3	-54,2
TOTAL	**5.669**	**...**	**911**	**878**	**703**	**580**	**423**	**487**	**705**	**1.112**	**57,7**	**-80,4**
SUPERFICIE A CONSTRUIR *												
Uso Residencial	4.103.159	...	251.448	375.411	275.749	256.642	155.963	167.431	286.703	422.930	47,5	-89,7
Uso no Residencial	772.414	...	228.972	163.520	209.072	223.414	185.125	178.515	288.515	401.032	39,0	-48,1
TOTAL	**4.875.573**	**...**	**480.420**	**538.931**	**484.821**	**480.056**	**341.088**	**345.946**	**575.218**	**823.962**	**43,2**	**-83,1**
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN **												
Uso Residencial	1.672.976	...	117.700	171.330	122.836	121.133	75.594	81.132	163.462	219.844	34,5	-86,9
Uso no Residencial	261.117	...	78.458	78.557	96.117	79.469	97.483	93.299	62.081	235.030	278,6	-10,0
TOTAL	**1.934.093**	**...**	**196.157**	**249.887**	**218.953**	**200.602**	**173.077**	**174.431**	**225.543**	**454.873**	**101,7**	**-76,5**

TABLA 7.2.7

* Metros cuadrados

** Miles de euros

Fuente: Ministerio de Fomento

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

7.3. Licitación oficial en Canarias.

Para completar el análisis del sector de la construcción, realizamos el estudio de la evolución de la licitación oficial sacada a concurso por las diferentes administraciones públicas en Canarias, a partir de los datos publicados por la Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de Infraestructuras (SEOPAN).

Es necesario indicar que los datos hacen referencia al año de publicación de los proyectos licitados y no al período de ejecución, por lo que sus resultados pueden considerarse como un indicador adelantado de la actividad del sector.

Desde el inicio de la crisis en 2007, la licitación de obra pública experimentó una trayectoria descendente que se intensificó en 2010, llegando al mínimo del periodo al término de 2012.

A partir del siguiente año, la cifra de licitación emprendió una senda de crecimiento en la que ha encadenado cinco ejercicios consecutivos de avances.

Al cierre de 2017, el valor de licitación global alcanzó la cifra de 582,5 millones de euros, el montante total más elevado desde 2010, lo que equivale a aumentar en un 24,2% el valor de obra pública anunciado durante 2016.

No obstante, y a pesar de los incrementos registrados durante los últimos años, el balance acumulado de la licitación en Canarias desde el comienzo de la crisis ofrece aún un resultado negativo, toda vez que el valor computado al cierre de 2017 resulta un 59,5% inferior al registrado al cierre de 2007.

LICITACIÓN OFICIAL TOTAL. 2007-2017

	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	605.195	607.642	1.439.065
2008	813.812	393.733	1.210.228
2009	583.001	457.233	1.041.393
2010	495.911	410.306	920.982
2011	152.191	152.675	304.865
2012	114.653	74.473	189.126
2013	190.571	73.695	264.288
2014	259.700	154.762	414.462
2015	264.039	171.063	435.102
2016	227.745	232.081	469.027
2017	269.438	313.101	582.539
07-17	3.976.255	3.040.764	7.271.078
	Variaciones interanuales		
07-08	34,5	-35,2	-15,9
08-09	-28,4	16,1	-14,0
09-10	-14,9	-10,3	-11,6
10-11	-69,3	-62,8	-66,9
11-12	-24,7	-51,2	-38,0
12-13	66,2	-1,0	39,7
13-14	36,3	110,0	56,8
14-15	1,7	10,5	5,0
15-16	-13,7	35,7	7,8
16-17	18,3	34,9	24,2
07-17	-55,5	-48,5	-59,5

Unidad: Miles de euros

Fuente: SEOPAN; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.3.1

LICITACIÓN OFICIAL POR TIPO DE OBRA (MILES DE EUROS). CANARIAS. 2007-2017

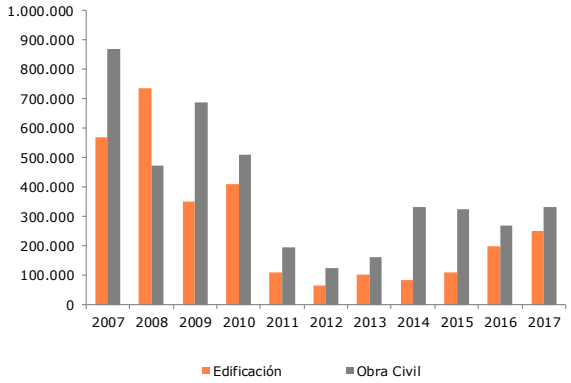


GRÁFICO 7.3.1

Este dato se traduce en un descenso de la inversión pública de 856,5 millones de euros para el conjunto de las Islas.

En términos provinciales, se observa que el volumen de licitación se incrementó durante 2017 en ambas provincias.

Los datos publicados apuntan que en la provincia de Las Palmas se licitó obra por valor de 269,4 millones de euros, lo que supone superar en un 18,3% el valor de licitación contabilizado en el transcurso de 2016, que alcanzaba los 227,7 millones de euros.

Por lo que se refiere a la provincia de Santa Cruz de Tenerife, se licitaron anuncios públicos por valor de 313,1 millones de euros durante 2017, con lo que se anotó un crecimiento del 34,9% en relación con el ejercicio previo, cuando se licitaron obras con un valor de 232,1 millones de euros.

Atendiendo al tipo de obra, el volumen de licitación pública destinado a edificación aumentó un 26,3% si lo comparamos con el dato referido a 2016.

En la misma línea, la licitación de obra civil ascendió un 22,6% en comparación con el resultado registrado al cierre del año precedente.

Administración central

Centrando ahora nuestra atención en el detalle de la evolución de la licitación a cargo de la Administración central, se aprecia que en 2017 alcanzó un valor total de 134,0 millones de euros, lo que implica una disminución del 32,5% con respecto a la registrada un año antes, cuando se anunciaron proyectos por valor de 198,5 millones de euros.

Según la información provincial de la que disponemos, un 42,5% del presupuesto se ha licitado en proyectos y obras localizadas en la provincia de Las Palmas, alcanzando esta inversión un montante total de 57,0 millones de euros, lo que equivale a reducir en un 32,8% el dato de inversión pública anunciada para esta provincia durante 2016.

En este sentido, el valor total licitado por la Administración central en la provincia de Santa Cruz de Tenerife se cifró en 77,0 millones de

euros, un retroceso del 26,3% en comparación con el dato del año precedente.

Volviendo a los resultados para el total de Canarias, cabe matizar que la inversión pública estatal en las Islas durante 2017, aún está muy por debajo de la cifra total de inversión que se contabilizaba al comienzo de la crisis.

No en vano, en comparación con el ejercicio 2007, el total licitado por la Administración central ha experimentado un descenso del 66,3%, lo que se refleja, en mayor medida, en la provincia de Las Palmas, en la que se contabiliza una pérdida del 48,6%, mientras que en Santa Cruz de Tenerife, el valor de licitación en este periodo se ha visto aminorado en un 6,1 por ciento.

Administración autonómica

Al contrario que en el caso anterior, el volumen de licitación de la Administración autonómica en el Archipiélago en el transcurso del pasado ejercicio observó un aumento del 82,7 por ciento.

En términos absolutos, el valor de estos proyectos alcanzó los 94,4 millones de euros en el conjunto del año, localizándose el 48,4% en la provincia de Las Palmas, donde se anunciaron obras por valor de 45,7 millones de euros, lo que supone un avance del 43,6 por ciento.

En Santa Cruz de Tenerife, el valor de la licitación de esta Administración también se incrementó, aunque de forma más intensa que en las islas más orientales, alcanzando un repunte del 145,4%, que equivale a contabilizar una cifra de 48,7 millones de euros en los últimos doce meses.

En términos acumulados, en el periodo comprendido entre 2007-2017, la licitación de organismos y entidades dependientes del Gobierno canario se contrajo un 86,9% en el conjunto de la región, lo que, en términos absolutos, se traduce en 627,3 millones de euros menos.

Administración local

El valor de licitación de las Administraciones locales al término de 2017 alcanzó los 354,1 millones de euros, con lo que se aprecia un crecimiento del 61,8% con respecto al dato contabilizado un año antes.

Este resultado se trasladó a la provincia de Las Palmas, que apuntó un ascenso del 50,1% con respecto al año anterior, con un valor de licitación de 166,8 millones de euros.

En la provincia más occidental, el dato contabilizado en 2017 también superó el registrado un año antes en un 73,9%, alcanzando un total de 187,3 millones de euros.

En el contexto de las Islas, en relación con 2007, la licitación publicada por estas administraciones ascendió un 10,7%, lo que supone, en términos absolutos, 34,1 millones de euros adicionales.

LICITACIÓN OFICIAL. 2007-2017

ADMINISTRACIÓN CENTRAL	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	110.819	82.048	397.306
2008	455.098	139.469	594.567
2009	83.719	59.120	143.070
2010	60.646	71.998	147.344
2011	56.104	15.693	71.797
2012	11.088	6.894	17.982
2013	55.329	25.566	80.916
2014	63.553	41.355	104.907
2015	71.840	31.337	103.177
2016	84.786	104.506	198.494
2017	56.980	77.022	134.002
07-17	1.109.960	655.009	1.993.561
Variaciones interanuales			
07-08	310,7	70,0	49,6
08-09	-81,6	-57,6	-75,9
09-10	-27,6	21,8	3,0
10-11	-7,5	-78,2	-51,3
11-12	-80,2	-56,1	-75,0
12-13	399,0	270,8	350,0
13-14	14,9	61,8	29,6
14-15	13,0	-24,2	-1,6
15-16	18,0	233,5	92,4
16-17	-32,8	-26,3	-32,5
07-17	-48,6	-6,1	-66,3

ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	346.770	353.208	721.767
2008	209.151	97.115	308.949
2009	187.678	112.173	300.779
2010	193.805	167.678	361.547
2011	51.604	75.979	127.583
2012	29.199	32.001	61.200
2013	47.715	19.199	66.914
2014	13.388	27.671	41.060
2015	115.206	37.320	152.527
2016	31.836	19.863	51.699
2017	45.703	48.745	94.448
07-17	1.272.054	990.953	2.288.473
Variaciones interanuales			
07-08	-39,7	-72,5	-57,2
08-09	-10,3	15,5	-2,6
09-10	3,3	49,5	20,2
10-11	-73,4	-54,7	-64,7
11-12	-43,4	-57,9	-52,0
12-13	63,4	-40,0	9,3
13-14	-71,9	44,1	-38,6
14-15	760,5	34,9	271,5
15-16	-72,4	-46,8	-66,1
16-17	43,6	145,4	82,7
07-17	-86,8	-86,2	-86,9

ADMINISTRACIÓN LOCAL	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	147.606	172.386	319.992
2008	149.563	157.149	306.712
2009	311.604	285.940	597.544
2010	241.461	170.629	412.090
2011	44.483	61.003	105.486
2012	74.366	35.578	109.944
2013	87.527	28.930	116.457
2014	182.759	85.735	268.495
2015	76.993	102.406	179.399
2016	111.123	107.711	218.834
2017	166.756	187.334	354.090
07-17	1.594.241	1.394.802	2.989.043
Variaciones interanuales			
07-08	1,3	-8,8	-4,2
08-09	108,3	82,0	94,8
09-10	-22,5	-40,3	-31,0
10-11	-81,6	-64,2	-74,4
11-12	67,2	-41,7	4,2
12-13	17,7	-18,7	5,9
13-14	108,8	196,4	130,6
14-15	-57,9	19,4	-33,2
15-16	44,3	5,2	22,0
16-17	50,1	73,9	61,8
07-17	13,0	8,7	10,7

Unidad: Miles de euros
Fuente: SEOPAN
Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.3.2

7.4. Principales resultados

Los datos más recientes de la actividad del sector de la construcción confirman que prosigue la recuperación iniciada desde 2015, tras experimentar un proceso de fuerte degradación durante la crisis, el más acusado de cuantos sectores integran el tejido productivo de Canarias.

Así lo refrenda la evolución del VAB asociado al sector, que encadena el tercer año consecutivo de crecimiento, con un aumento del 8,9% durante 2017.

El buen tono de la actividad del sector se confirma al observar la progresión del censo de empresas de la construcción, que apreció un avance del 3,6%, lo que supone 519 entidades adicionales.

Asimismo, es importante destacar que este comportamiento favorable también se refleja en el empleo de la construcción, dado que la afiliación a la Seguridad Social se elevó un 14,0% interanual (5.794 nuevas altas) al cierre de 2017, el ascenso más notable desde los años previos a la crisis.

Por su parte, la EPA estima que la cifra de ocupados ligados al sector observó, por cuarto ejercicio consecutivo, un incremento interanual del 6,4% (2.800 ocupados adicionales), con lo que la tasa de paro se situó en el 19,9% (2,3 puntos menos que en el ejercicio 2016).

En este escenario, también son destacables los resultados de otros indicadores clave del sector, como las ventas al por mayor de cemento, la importación de materiales de construcción, o el precio del metro cuadrado de la vivienda, que continúan dando muestras de un comportamiento positivo.

En este sentido, las ventas mayoristas de cemento se elevaron un 3,8% durante 2017, hasta contabilizar un total de 527.980 toneladas, lo que implica aumentar el dato del ejercicio anterior en 19.353 toneladas adicionales; mientras que el valor de las importaciones de materiales de construcción apreció un repunte del 9,6%, en un escenario en el que las nuevas condiciones de la demanda han propiciado un mayor desarrollo de las labores de rehabilitación inmobiliaria.

EMPLEO Y PRODUCTO EN LA CONSTRUCCIÓN. CANARIAS 2007-2017

	VAR. VAB	VAR. NÚMERO DE EMPRESAS*	VAR. OCUPACIÓN	VAR. AFILIACIÓN	TASA DE PARO
2007	-0,6	9,8	13,6	-6,7	7,9
2008	-4,1	1,2	-36,5	-34,1	33,5
2009	-15,1	-14,6	-16,0	-14,7	34,8
2010	-7,7	-10,8	-9,7	-13,9	29,7
2011	-15,3	-6,0	-27,0	-14,6	35,0
2012	-7,9	-3,2	-4,3	-17,4	30,8
2013	-6,9	-6,8	-22,6	-8,9	34,0
2014	-2,0	-4,3	5,8	6,9	25,8
2015	2,9	1,6	2,9	10,6	25,1
2016	2,0	2,5	11,5	8,2	22,1
2017	8,9	3,6	6,4	14,0	19,9

* Cambio metodológico a partir de 2008, debido al uso de la clasificación CNAE 2009

Fuente: INE; Ministerio de Empleo y Seguridad Social; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.4.1

VARIACIÓN INTERANUAL DEL EMPLEO EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. CANARIAS. 2008-2017

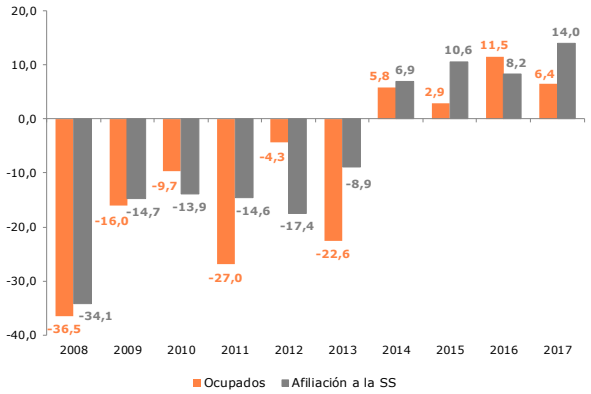


GRÁFICO 7.4.1

Por su parte, el precio del metro cuadrado de la vivienda se situó en los 1.409,38 euros, tras experimentar un ascenso interanual del 4,2% en comparación con el resultado correspondiente al ejercicio precedente, con lo que son ya tres los ejercicios consecutivos con resultados positivos. El crecimiento de los precios supera, incluso, el avance registrado por este indicador en el ámbito nacional, donde se eleva un 2,4 por ciento.

El contexto positivo descrito por la construcción también se traslada a otros indicadores del sector inmobiliario, como la cantidad de operaciones de compraventa de viviendas, que describió un aumento del 15,8% durante el pasado año, hasta contabilizar un total de 25.806 transacciones inmobiliarias en 2017.

Como viene sucediendo en los últimos años, la amplia mayoría de estas transacciones, en concreto el 93,6% de las mismas, se corresponde con viviendas usadas, un segmento del mercado que observa ya seis ejercicios consecutivos de incremento.

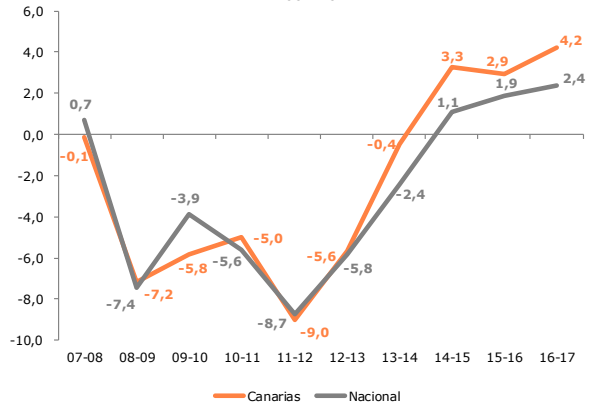
No obstante, se observa también un impulso en la demanda de edificación, tanto de uso residencial como no residencial, como se aprecia en la evolución de los visados de obra nueva, que pone de manifiesto que el número de edificios de nueva construcción en Canarias experimentó un aumento del 57,7 por ciento. Dicho resultado es consecuencia tanto del aumento de licencias destinadas a edificaciones para uso residencial, que registraron un repunte del 57,8% interanual, como de las licencias de uso no residencial, que se elevaron un 57,3 por ciento.

En este mismo sentido, en materia de obra pública, las cifras agregadas de licitación oficial sacadas a concurso por las distintas Administraciones Públicas durante 2017 experimentaron un repunte del 24,2%, en un contexto de incremento de la inversión pública. Esta progresión se aprecia, especialmente, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, donde se superó en un 34,9% el dato de 2016.

En cuanto a la provincia de Las Palmas, el volumen de licitación se elevó un 18,3% si lo comparamos con la cantidad del año previo.

GRÁFICO 7.4.2

VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DEL METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA LIBRE. CANARIAS-NACIONAL. 2007-2017



En términos absolutos, la licitación en Canarias se elevó en 113,5 millones de euros, hasta alcanzar un total de 582,5 millones de euros en el conjunto del año, de los que 269,4 millones de licitaron en Las Palmas, por 313,1 millones de euros en Santa Cruz de Tenerife.

En lo que se refiere a las distintas administraciones, al término de 2017, se observa que la licitación ofertada por la Administración central retrocedió un 32,5%, hasta los 134,0 millones de euros, mientras que, por el contrario, los fondos destinados a obra pública del Gobierno autonómico aumentaron un 82,7% (42,7 millones más) en comparación con el ejercicio anterior.

En términos absolutos, el gobierno autonómico ofertó en concursos públicos un total de 94,4 millones de euros, distribuidos de forma muy similar entre los dos ámbitos provinciales.

En cuanto al conjunto de la Administración local, el valor de licitación publicado durante 2017 alcanzó los 354,1 millones de euros, lo que equivale a aumentar en un 61,8% (135,3 millones adicionales) el dato del año precedente, en el que se licitaron obras por valor de 218,8 millones de euros.

Sin embargo, resulta relevante señalar que las cifras actuales de licitación pública, a pesar del crecimiento, se encuentran todavía distanciadas de los niveles de 2007, cuando se sacaron a concurso proyectos por valor de más de 1.400 millones de euros, acumulándose al cierre de 2017 una caída de la inversión pública de más de 800 millones de euros.

A pesar de que los indicadores económicos de la construcción aún están lejos de alcanzar los niveles anteriores a 2007, teniendo presente que se trata del sector que más sufrió los efectos de la crisis, las señales de recuperación de su actividad resultan indiscutibles.

Los datos del pasado ejercicio permiten mantener unas expectativas optimistas de cara a los próximos años, con lo que comienza a vislumbrarse una fase de crecimiento sustentada en un contexto de revitalización de la inversión privada, principalmente del lado inmobiliario, y de expansión de la inversión pública.

El aumento de los flujos de financiación y de crédito, además de la liberación de recursos públicos destinados a la ejecución de planes

LICITACIÓN OFICIAL. 2007-2017

	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
TOTAL			
2007	605.195	607.642	1.439.065
2016	227.745	232.081	469.027
2017	269.438	313.101	582.539
07-17	3.976.255	3.040.764	7.271.078
Variaciones interanuales (%)			
16-17	18,3	34,9	24,2
07-17	-55,5	-48,5	-59,5
ADMINISTRACIÓN CENTRAL			
	LAS PALMAS	**SC TENERIFE**	**CANARIAS**
2007	110.819	82.048	397.306
2016	84.786	104.506	198.494
2017	56.980	77.022	134.002
07-17	1.109.960	655.009	1.993.561
Variaciones interanuales (%)			
16-17	-32,8	-26,3	-32,5
07-17	-48,6	-6,1	-66,3
ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA			
	LAS PALMAS	**SC TENERIFE**	**CANARIAS**
2007	346.770	353.208	721.767
2016	31.836	19.863	51.699
2017	45.703	48.745	94.448
07-17	1.272.054	990.953	2.288.473
Variaciones interanuales (%)			
16-17	43,6	145,4	82,7
07-17	-86,8	-86,2	-86,9
ADMINISTRACIÓN LOCAL			
	LAS PALMAS	**SC TENERIFE**	**CANARIAS**
2007	147.606	172.386	319.992
2016	111.123	107.711	218.834
2017	166.756	187.334	354.090
07-17	1.594.241	1.394.802	2.989.043
Variaciones interanuales (%)			
16-17	50,1	73,9	61,8
07-17	13,0	8,7	10,7

Unidad: Miles de euros

Fuente: SEOPAN

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.4.2

de infraestructura, están reavivando los niveles de inversión pública y privada, contribuyendo a paliar, al menos en parte, el deterioro que ha experimentado el sector durante los últimos años.

Los niveles de inversión en capital productivo podrían ser mejorables, lo que aconseja la implantación de todas aquellas medidas coordinadas que dinamicen y estimulen la demanda y la inversión.

Con este fin, deben aprovecharse todas las oportunidades que ofrece el desarrollo de las labores de construcción de nuevas infraestructuras públicas, además de la rehabilitación de edificios, tanto de carácter residencial como turístico, que permitan mejorar la ratio de capital productivo de nuestra región, un reto para el que resulta necesario corregir las dificultades normativas que están impidiendo el despliegue de los incentivos recogidos en nuestro Régimen Económico y Fiscal para estimular la rehabilitación inmobiliaria.

Además, la Administración Pública debe incrementar sus esfuerzos y llevar a cabo una reducción de los trámites burocráticos que permita agilizar los procedimientos de concesión de proyectos para evitar retrasos y demoras innecesarias que puedan desincentivar la inversión inmobiliaria