

7. Actividad del sector de la Construcción



7.1. INTRODUCCIÓN

En este capítulo del Informe Anual abordamos el estudio del sector de la construcción en Canarias durante el pasado ejercicio 2016, así como su evolución desde que comenzara la crisis en el año 2007.

Comenzaremos el análisis definiendo el marco general en el que se desenvuelve el sector, para lo que prestaremos especial atención a los 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, se dedica un apartado al estudio 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 de ejecución, dado que las actuaciones sacadas a concurso no han de coincidir necesariamente con una puesta en marcha inmediata, aunque sí puede aproximarnos el volumen de inversión futura de las distintas Administraciones Públicas.

Sobre esta base, el presente capítulo se estructura como sigue:

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 apartado presentamos el marco general en el que se desenvuelve el sector de la construcción, analizando los resultados más relevantes de indicadores clave como son la importación de materiales de construcción, las ventas de cemento, los precios de la vivienda libre y el número de operaciones de compraventa inmobiliaria realizadas durante el transcurso de 2016.

A partir de estos datos podemos observar cómo el sector de la construcción ha logrado afianzar la fase de recuperación que comenzó a mostrar ya en 2015.

Pese a la recuperación de los dos últimos años, el sector aún no ha logrado recuperar los niveles de producción y de empleo anteriores a la crisis.

Según la EPA, y tomando como referencia el último trimestre de 2008, la construcción ha perdido un 40,7,0% del empleo en estos años y el número de afiliados, en el periodo para el que disponemos de información sectorial homogénea, entre diciembre de 2009 y diciembre de 2016, anota una caída relativa del 29,3 por ciento.

EMPLEO Y PRODUCTO EN LA CONSTRUCCIÓN. CANARIAS 2007-2016

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

* El dato carece de rigor estadístico al producirse una ruptura metodológica en la serie a partir de 2008

Fuente: INE.

7.2.1. Importación de materiales de construcción

Dentro del concepto «materiales de construcción», se engloban 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 arancelarios 25 y 36 de la clasificación arancelaria de mercancías (TARIC).

Tal y como se puede apreciar en la tabla 7.2.2, el total de materiales de construcción comprados en el exterior durante el ejercicio 2016 alcanzó las 746.917 toneladas, un 14,2% más de lo que se había contabilizado el año anterior.

Con este avance, la serie corrige el descenso que había apreciado la adquisición de insumos necesarios para la actividad durante 2015.

Centrando el análisis en las partidas arancelarias que integran los capítulos 25 y 36 que analizamos en este apartado, se observa que las importaciones más destacadas son las de "Arenas naturales" y "Cementos", que representaron el 85,78% del total de las importaciones de estos insumos durante 2016.

IMPORTACIÓN DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN. CANARIAS

	CANTIDAD IMPORTADA*	Var. %
2003	3.512.795	02-03 -3,4
2004	3.547.988	03-04 1,0
2005	3.353.191	04-05 -5,5
2006	2.687.927	05-06 -19,8
2007	3.039.601	06-07 13,1
2008	2.087.188	07-08 -31,3
2009	1.163.118	08-09 -44,3
2010	1.094.968	09-10 -5,9
2011	943.327	10-11 -13,8
2012	776.482	11-12 -17,7
2013	568.566	12-13 -26,8
2014	672.706	13-14 18,3
2015	654.025	14-15 -2,8
2016	746.917	15-16 14,2
		07-16 -75,4

*En toneladas métricas

Fuente: Instituto Canario de Estadística. Dirección General de Aduanas

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.1

Así se pone de manifiesto, por ejemplo, cuando analizamos la evolución del VAB durante el pasado año 2016, revelando que la construcción ha alcanzado un crecimiento del 2,2% interanual, tras el avance del 0,4% que había registrado durante 2015.

Además de este resultado, los datos de empleo también arrojan saldos positivos para el sector durante el pasado año.

Las estimaciones de la Encuesta de Población Activa muestran que el número de ocupados en el sector de la construcción en Canarias aumentó un 11,5%, al tiempo que el número de afiliados a la Seguridad Social adscritos a esta actividad se ha incrementado en un 8,2% entre los meses de diciembre de 2015 y diciembre de 2016.

INDICADORES ECONÓMICOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN. CANARIAS. Var. Interanual 2003-2016

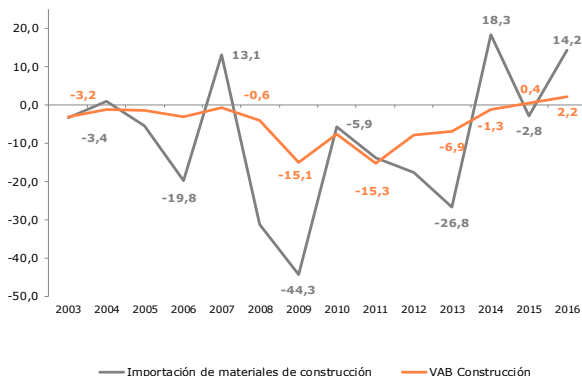


GRÁFICO 7.2.1

TABLA 7.2.2

TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS VENTAS DE CEMENTO. CANARIAS-NACIONAL. 2014-2016

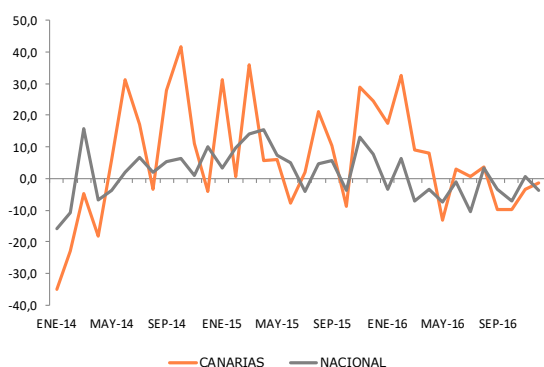


GRÁFICO 7.2.2

La importación de “Arenas naturales” registró un crecimiento del 15,9% al cierre del pasado ejercicio, al tiempo que la adquisición de cementos experimentó un avance destacado del 13,6% en comparación con el dato del año precedente.

7.2.2. Ventas al por mayor de cemento

En este apartado centramos nuestra atención en las ventas de cemento al por mayor en las Islas, a partir de la información publicada por el Instituto Canario de Estadística.

Según los datos publicados, las ventas de cemento en Canarias aumentaron un 2,0% durante el último año, hasta contabilizar un total de 508.627 toneladas, lo que implica aumentar las ventas del ejercicio anterior en 9.939 toneladas adicionales.

De esta manera, la venta de cemento en Canarias crece por tercer año consecutivo, aunque aún resulta un 38,0% inferior al dato que se había contabilizado en el año 2010, fecha más antigua de la que se dispone de datos.

Retomando el comportamiento observado durante 2016, y poniendo atención en el ámbito insular, se aprecia que el aumento de las ventas de cemento se localizó principalmente en la provincia de Las Palmas, donde se registró un avance del 6,9 por ciento.

VARIACIÓN INTERANUAL DE LAS VENTAS* DE CEMENTO POR ISLAS. 2010-2016

	2010	2015	2016	15-16	10-16
Lanzarote	51.343	39.987	55.532	38,9	8,2
Fuerteventura	37.492	32.111	31.122	-3,1	-17,0
Gran Canaria	280.282	180.934	183.868	1,6	-34,4
Las Palmas	369.116	253.032	270.521	6,9	-26,7
Tenerife	358.303	218.449	215.176	-1,5	-39,9
La Gomera	20.345	5.055	4.131	-18,3	-79,7
La Palma	60.012	19.480	17.094	-12,2	-71,5
El Hierro	12.218	2.672	1.704	-36,2	-86,1
S/C Tenerife	450.878	245.656	238.106	-3,1	-47,2
CANARIAS	819.994	498.688	508.627	2,0	-38,0
NACIONAL**	24.454.000	11.492.000	11.106.900	6,1	-53,0

*En toneladas; **Consumo aparente

Fuente: ISTAC

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.3

El incremento más destacado, en términos relativos, se anotó en la isla de Lanzarote, al superar en un 38,9%, el dato del año anterior, así como en Gran Canaria, donde también se registró un incremento en las ventas de cemento, en esta ocasión, del orden del 1,6 por ciento.

En cambio, en el resto de las islas se las ventas experimentaron caídas relativas en el último año, resultando especialmente intensas en la isla de El Hierro, donde se apreció un descenso del 36,2 por ciento.

En las islas de La Gomera y La Palma se observaron disminuciones relativas del orden del 18,3% y del 12,2%, respectivamente.

Las ventas también disminuyeron, aunque de manera más moderada en las islas de Fuerteventura y Tenerife, donde se anotaron descensos relativos del 3,1% y del 1,5%, respectivamente.

Analizando la evolución de este indicador desde el año 2010, las ventas presentan aún un balance negativo en todas las islas, con la única excepción de Lanzarote, donde se registra un avance relativo del 8,2 por ciento.

En términos generales, el dato global continúa siendo negativo, y especialmente destacado en la provincia de Santa Cruz de Tenerife donde las ventas acumulan una caída relativa del 47,2 por ciento, frente al descenso que anota la provincia de Las Palmas, cifrado en un 26,7 por ciento.

7.2.3. Precio de la vivienda libre.

A continuación realizamos un análisis de los datos que publica el Ministerio de Fomento referidos al precio medio por metro cuadrado de la vivienda libre.

VALOR TASADO DE LAS VIVIENDAS LIBRES. 2007-2016 euros/m²

	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	1.325,40	1.220,20	1.272,90	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
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	3,2	1,1
15-16	4,8	1,0	2,9	1,9
07-16	-22,6	-26,3	-24,7	-26,9

Unidad: Euros por metro cuadrado

Fuente: Ministerio de Fomento

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.4

VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA.
2000-2016

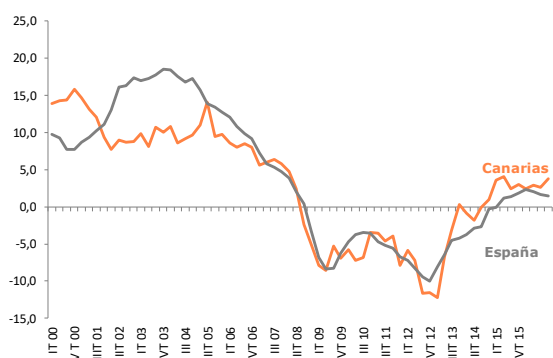


GRÁFICO 7.2.3

PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS
LIBRES EN CANARIAS. Media nacional = 100.
2000-2016

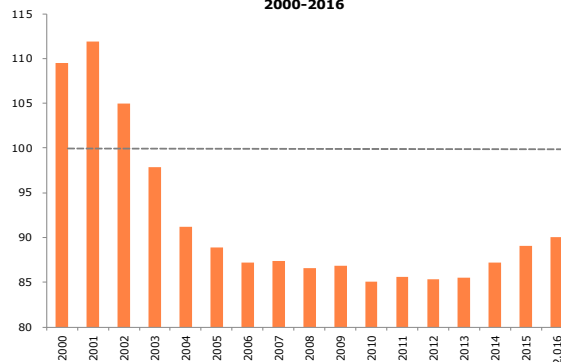


GRÁFICO 7.2.4

Durante el pasado año 2016, el precio medio del metro cuadrado tasado de la vivienda libre en Canarias se ha situado en los 1.352,55 euros, lo que supone un incremento del 2,9% respecto al valor medio del año anterior.

Se trata del segundo avance que experimenta el precio medio de la vivienda en Canarias, desde del inicio del período de crisis y resulta superior al registrado en el ámbito nacional, donde se cuantifica un crecimiento en el valor tasado del 1,9%, hasta alcanzar los 1.502,63 euros por metro cuadrado.

En términos absolutos, el precio del metro cuadrado se ha recuperado en 38,3 euros de media, lo que permite reducir el diferencial del precio medio de las viviendas entre Canarias y el ámbito nacional, hasta situarse en los 150,08 euros.

Si analizamos el comportamiento de los precios en el periodo 2007-2016, observamos que en Canarias, el precio de la vivienda se ha reducido en un 24,7%, resultando en esta ocasión, un ajuste muy similar

al apreciado en el ámbito nacional, donde los precios se han reducido en este mismo intervalo de tiempo un 26,9 por ciento.

Profundizando en el comportamiento de este indicador en ambas provincias, durante el pasado 2016, observamos que en ambos casos el precio de la vivienda ha aumentado, aunque de manera de más intensa en Las Palmas, donde el repunte fue del 4,8 por ciento.

En la provincia de Santa Cruz de Tenerife, el precio medio se elevó un 1,0 %, con respecto al ejercicio precedente.

En términos acumulados, el comportamiento de los precios continúa siendo bajista en ambas provincias, donde se han apreciado sendas caídas relativas cifradas en un 22,6%, en el caso de Las Palmas, y en un 26,3%, en las islas más occidentales.

A partir de la información disponible sobre los precios medios por metro cuadrado en municipios con una población superior a los 25.000 habitantes que publica el Ministerio de Fomento, referidos al cuarto trimestre de cada ejercicio, elaboramos una estadística aproximada sobre los precios de la vivienda libre en cada ámbito insular.

PRECIO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE LAS VIVIENDAS LIBRES. ISLAS*. IVT 2007-IVT 2016

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	07-08	11-12	12-13	13-14	14-15	15-16	07-16
LANZAROTE	1.934,3	1.707,6	1.637,5	1.511,6	1.276,9	913,6	1.069,6	993,9	949,3	927,9	-11,7	-28,5	17,1	-7,1	-4,5	-2,3	-52,0
Arrecife	1.934,3	1.707,6	1.637,5	1.511,6	1.276,9	913,6	1.069,6	993,9	949,3	927,9	-11,7	-28,5	17,1	-7,1	-4,5	-2,3	-52,0
FUERTEVENTURA	1.862,4	1.741,0	1.518,6	1.387,4	1.169,7	943,1	898,0	828,0	805,7	916,2	-6,5	-19,4	-4,8	-7,8	-2,7	13,7	-50,8
Puerto del Rosario	1.862,4	1.741,0	1.518,6	1.387,4	1.169,7	943,1	898,0	828,0	805,7	916,2	-6,5	-19,4	-4,8	-7,8	-2,7	13,7	-50,8
GRAN CANARIA	1.848,6	1.770,2	1.683,5	1.605,9	1.414,4	1.260,0	1.178,3	1.160,3	1.173,1	1.258,9	-4,2	-10,9	-6,5	-1,5	1,1	7,3	-31,9
Agüimes	1.589,0	1.471,8	1.319,8	1.263,0	1.134,3	1.230,7	960,0	917,3	1.019,5	1.006,0	-7,4	8,5	-22,0	-4,4	11,1	-1,3	-36,7
Arucas	1.588,3	1.526,5	1.407,1	1.416,3	1.074,7	1.138,0	941,2	872,6	869,3	877,1	-3,9	5,9	-17,3	-7,3	-0,4	0,9	-44,8
Ingenio	1.455,1	1.414,9	1.238,0	1.161,8	1.119,2	1.044,6	920,4	867,7	824,0	780,1	-2,8	-6,7	-11,9	-5,7	-5,0	-5,3	-46,4
Las Palmas de GC	1.980,0	1.923,2	1.803,5	1.733,1	1.476,0	1.399,8	1.349,8	1.326,9	1.352,0	1.451,9	-2,9	-5,2	-3,6	-1,7	1,9	7,4	-26,7
S. Bartolomé de Tirajana	2.327,1	2.081,5	1.972,2	1.897,5	1.882,1	1.798,9	1.535,8	1.442,3	1.568,4	1.769,6	-10,6	-4,4	-14,6	-6,1	8,7	12,8	-24,0
Santa Lucía	1.570,4	1.450,9	1.282,6	1.228,3	1.086,5	1.013,3	880,6	826,4	842,9	856,0	-7,6	-6,7	-13,1	-6,2	2,0	1,6	-45,5
Telde	1.721,1	1.746,7	1.518,0	1.484,5	1.347,4	1.150,2	1.048,9	940,9	947,3	961,1	1,5	-14,6	-8,8	-10,3	0,7	1,5	-44,2
TENERIFE	1.879,5	1.731,8	1.623,1	1.546,4	1.395,9	1.235,2	1.134,7	1.100,7	1.142,0	1.185,5	-7,9	-11,5	-8,1	-3,0	3,8	3,8	-36,9
Adeje	2.274,4	2.070,4	1.814,2	1.763,7	1.829,9	1.670,8	1.385,9	1.357,2	1.411,3	1.538,9	-9,0	-8,7	-17,1	-2,1	4,0	9,0	-32,3
Arona	2.030,3	1.802,4	1.711,5	1.521,9	1.466,0	1.160,2	1.083,3	1.029,5	1.253,2	1.348,7	-11,2	-20,9	-6,6	-5,0	21,7	7,6	-33,6
Granadilla de Abona	1.903,5	1.624,9	1.610,4	1.387,5	1.199,8	1.023,7	905,1	867,3	920,7	1.007,4	-14,6	-14,7	-11,6	-4,2	6,2	9,4	-47,1
La Laguna	1.596,9	1.591,5	1.425,1	1.422,6	1.333,5	1.121,5	1.011,3	978,9	1.011,9	976,2	-0,3	-15,9	-9,8	-3,2	3,4	-3,5	-38,9
Santa Cruz de Tenerife	1.979,2	1.765,9	1.766,2	1.675,2	1.394,6	1.313,0	1.242,2	1.200,9	1.093,6	1.171,5	-10,8	-5,9	-5,4	-3,3	-8,9	7,1	-40,8
CANARIAS	1.795,9	1.793,5	1.664,5	1.567,4	1.489,5	1.355,1	1.278,6	1.272,9	1.314,3	1.352,6	-0,1	-9,0	-5,6	-0,4	3,2	0,1	-26,8

*Precios referidos al cuarto trimestre de cada año para los municipios mayores de 25.000 habitantes con datos disponibles para el periodo en estudio.

Unidad: Euros por metro cuadrado

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

TABLA 7.2.5

Según estos datos, el precio de la vivienda libre en las islas para las que se dispone de información habría crecido, en el último trimestre del año 2016, en Fuerteventura, Gran Canaria y Tenerife, con tasas de variación positivas que alcanzaron el 13,7%, en el primer caso, el 7,3% en Gran Canaria y el 3,8% en el caso de Tenerife.

En cambio, el precio de la vivienda en Lanzarote habría experimentado un leve descenso, del orden del 2,3% en el último año.

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 el conjunto del Estado.

Al comienzo del periodo se observa un crecimiento más acelerado del precio medio del metro cuadrado en el Archipiélago, alcanzando su máximo en 2000. En años posteriores comenzó a dibujarse una desaceleración en el ritmo de crecimiento interanual, hasta a registrar caídas desde el año 2008 hasta el pasado 2015, cuando anotó una nueva cifra de crecimiento.

Sin embargo, el comportamiento más dinámico que experimentaron los precios en el conjunto del territorio nacional hasta prácticamente los primeros años de la crisis, colocó el diferencial de los precios entre Canarias y el resto del Estado en el 13,4% durante 2008, una situación que se agudizaba a medida que transcurría el periodo de crisis hasta situarlo 15,0 puntos por debajo de la media nacional a finales de 2010. Desde ese momento se ha ido reduciendo el diferencial hasta el 9,9% que se apuntó al final de 2016.

7.2.4. Transacciones inmobiliarias

Los datos de transacciones inmobiliarias, recopilados 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.

Esta estadística proporciona también algunas características referidas a su antigüedad o el régimen al que están ligadas las viviendas, diferenciando si se tratan de viviendas libres o de protección oficial.

Si observamos el volumen total de operaciones de compraventa para el pasado año 2016, se registraron 457.689 transacciones en el conjunto

NÚMERO TOTAL DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS. NACIONAL-CANARIAS. 2007-2016

	TOTAL		VAR INTERANUAL		
	NACIONAL	CANARIAS	NACIONAL	CANARIAS	
IT-09	104.703	4.298	IT 08-IT 09	-34,2	-42,5
IIT-09	119.938	4.750	IIT 08-IIT 09	-23,6	-26,9
IIIT-09	107.534	4.091	IIIT 08-IIIT 09	-12,5	-26,3
IVT-09	131.544	5.042	IVT 08-IVT 09	4,9	-15,8
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	4.524	IVT 11-IVT 12	25,4	16,7
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	4,1
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	114.598	5.336	IVT 14-IVT 15	2,4	3,5
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	126.516	5.764	IVT 15-IVT 16	10,4	8,0
2007	836.871	39.874	14-15	9,8	9,7
2015	401.281	19.644	15-16	14,1	13,3
2016	457.689	22.252	07-16	-45,3	-44,2

Fuente: Ministerio de Fomento

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.2.6

TASAS DE VARIACIÓN INTERANUAL DEL NÚMERO DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS. CANARIAS-NACIONAL.

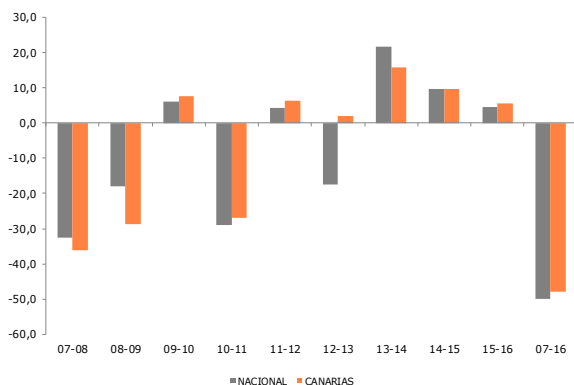


GRÁFICO 7.2.5

de España, lo que, en términos relativos, implica un aumento del 14,1% con respecto al año anterior.

En el Archipiélago también se apreció un repunte en el número de transacciones durante el pasado año, con una intensidad muy similar, al anotar un avance del 13,3%, hasta alcanzar un total de 22.252 transacciones durante ese ejercicio.

Como cabe esperar, del total de transacciones realizadas durante el pasado año en Canarias, el 91,8% de las mismas se corresponde con viviendas de segunda mano, un segmento del mercado que, pese al ajuste que ha experimentando el sector durante el periodo de crisis, ha logrado encadenar el quinto año consecutivo con incrementos relativos.

El primer aumento en las ventas de este segmento, tras el inicio de la crisis, se registró en el año 2012, superando en un 12,6% el dato del ejercicio anterior.

Desde entonces, el número de transacciones de viviendas de segunda mano ha mantenido una tendencia al alza, con variaciones positivas que, en el año 2016, alcanzó el 15,7 por ciento, casi tres puntos porcentuales por encima de lo que lo había hecho en 2015, cuando anotó un avance del 12,8 por ciento.

Las transacciones de vivienda nueva continúan, por el contrario, sometidas aún al proceso de ajuste que vienen experimentando desde el comienzo de la crisis.

Los datos del pasado año cifran la caída de las ventas en 2016 de este tipo de viviendas en un 20,8 por ciento.

7.2.5 Visados de obra nueva

También es importante destacar la situación actual de la construcción de obra nueva, ya que es una buena aproximación para conocer el estado en el que se encuentra el sector.

Con este objetivo, analizamos la evolución de los visados de dirección de obra nueva, utilizando los datos recopilados por el Ministerio de Fomento.

Durante el pasado año 2016, el número de edificios de nueva construcción en Canarias experimentó un aumento del 44,8 por ciento, destacando, por su mayor intensidad, el crecimiento de los edificios para uso residencial, que registraron un repunte del 69,9% interanual.

Por el contrario, el número de edificios destinados a uso no residencial se redujo en Canarias en un 17,0 por ciento.

La superficie dedicada a la construcción de obra nueva se incrementó en las Islas en un 66,3 por ciento durante 2016. En este caso, la superficie para uso residencial superó en un 71,2% el dato registrado en 2015, mientras que la de uso no residencial lo hizo en un 61,6% interanual.

Si fijamos nuestra atención en la evolución de los presupuestos de ejecución, se aprecia un avance del 29,3%, si lo comparamos con el resultado al cierre del ejercicio anterior.

En esta ocasión, el uso residencial ha duplicado el valor de presupuesto con un incremento del 101,5%, mientras que, por el contrario, el destinado a uso no residencial anotó una disminución del 33,5% interanual.

Si ampliamos nuestro análisis a lo sucedido en el periodo 2007-2016, se aprecia una caída del 87,6% en el número de edificios nuevos construidos, con una reducción mucho más acusada en el uso residencial.

En lo referente a la superficie, se apunta una minoración acumulada del 88,2%, observándose también que el decrecimiento del uso residencial vuelve a superar con claridad el del no residencial.

La cantidad presupuestada para obra nueva en este periodo también se ha reducido, durante el periodo de crisis, en un 88,3%, donde la caída del uso residencial también supera ampliamente la del uso no residencial.

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA. CANARIAS. 2007-2016

Nº DE EDIFICIOS	2007	...	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	VAR. 15-16	VAR. 07-16
Uso Residencial	5.267	...	629	644	502	446	326	346	588	69,9	-88,8
Uso no Residencial	402	...	282	234	201	134	97	141	117	-17,0	-70,9
TOTAL	5.669	...	911	878	703	580	423	487	705	44,8	-87,6
SUPERFICIE A CONSTRUIR *											
Uso Residencial	4.103.159	...	251.448	375.411	275.749	256.642	155.963	167.431	286.703	71,2	-93,0
Uso no Residencial	772.414	...	228.972	163.520	209.072	223.414	185.125	178.515	288.515	61,6	-62,6
TOTAL	4.875.573	...	480.420	538.931	484.821	480.056	341.088	345.946	575.218	66,3	-88,2
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN **											
Uso Residencial	1.672.976	...	117.700	171.330	122.836	121.133	75.594	81.132	163.462	101,5	-90,2
Uso no Residencial	261.117	...	78.458	78.557	96.117	79.469	97.483	93.299	62.081	-33,5	-76,2
TOTAL	1.934.093	...	196.157	249.887	218.953	200.602	173.077	174.431	225.543	29,3	-88,3

* Metros cuadrados

** Miles de euros

Fuente: Ministerio de Fomento

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

7.3. LICITACIÓN OFICIAL EN CANARIAS.

Completamos el estudio del sector de la construcción con el análisis de la evolución de la licitación oficial sacada a concurso por las diferentes administraciones públicas en el Archipiélago, a partir de los datos facilitados por el Observatorio de la Construcción de la Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional (SEOPAN).

Resulta 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.

Si bien es cierto que durante los primeros años de la crisis, la licitación de obra pública vino a compensar, al menos parcialmente, el efecto del fuerte desplome que acusó la inversión privada, la evolución que ha seguido el volumen de licitación de obra pública en Canarias ha ido descendiendo de manera paulatina desde que comenzó la crisis en el año 2007, a excepción de los cuatro últimos ejercicios en los que lograba encadenar avances consecutivos.

El valor de licitación global alcanzó la cifra de 469,0 millones de euros en el conjunto del año 2016, lo que supone incrementar en un 7,4% el valor de licitación anunciado durante 2015.

Como adelantábamos, se trata del cuarto avance que muestra la serie tras los incrementos de 2013, 2014 y 2015, cuando repuntaron al alza con variaciones positivas del 39,7%, del 56,8% y del 5,4%, respectivamente.

Centrándonos en el incremento observado durante el pasado ejercicio, podemos observar que el volumen de licitación resultaba muy similar en ambas provincias.

LICITACIÓN OFICIAL TOTAL. 2007-2016

	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	605.195	607.642	1.439.065
2008	813.812	393.733	1.210.228
2009	529.720	446.067	976.804
2010	495.911	410.306	920.982
2011	152.191	152.675	304.865
2012	114.720	74.473	189.193
2013	190.571	73.695	264.288
2014	259.700	154.762	414.462
2015	264.441	172.465	436.906
2016	227.745	232.081	469.027
07-16	-377.450	-375.561	-970.038
Variaciones interanuales			
07-08	34,5	-35,2	-15,9
08-09	-34,9	13,3	-19,3
09-10	-6,4	-8,0	-5,7
10-11	-69,3	-62,8	-66,9
11-12	-24,6	-51,2	-37,9
12-13	66,1	-1,0	39,7
13-14	36,3	110,0	56,8
14-15	1,8	11,4	5,4
15-16	-13,9	34,6	7,4
07-16	-62,4	-61,8	-67,4

Unidad: Miles de euros

Fuente: SEOPAN

Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

LICITACIÓN OFICIAL POR TIPO DE OBRA EN MILES DE EUROS. CANARIAS. 2007-2016

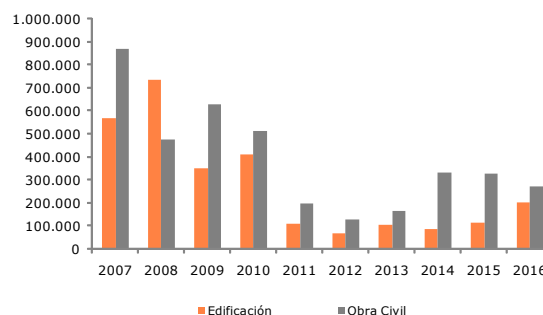


GRAFICO 7.3.1

Los datos publicados apuntan a que en la provincia de SC de Tenerife, se prevé inversión por valor de 232,1 millones de euros, lo que supone superar en un 34,6% el valor de licitación que contabilizaba esta provincia durante 2015, que alcanzaba los 172,4 millones de euros.

Por lo que respecta a la provincia de Las Palmas, se licitaron anuncios públicos por valor de 227,7 millones de euros durante 2016.

A diferencia del caso anterior, el dato de licitación oficial contabilizado en Las Palmas implica una caída del 13,9% en el último año, cuando se licitaron obras por valor de 264,4 millones de euros.

Atendiendo al tipo de obra, el volumen de licitación pública ha aumentado en edificación, superando en un 76,5% el dato referido al año 2015.

Por el contrario, la licitación en obra civil se ha contraído, aminorándose en un 16,6% con respecto al resultado obtenido durante el pasado ejercicio 2015.

No obstante, y pese a los incrementos registrados los últimos años, el balance acumulado de la licitación en Canarias desde que empezara la crisis, arroja aún un valor negativo, toda vez que el valor de licitación contabilizado al cierre de 2016 resulta un 67,4% inferior al registrado durante 2007.

Ello implica un recorte de la inversión pública cercano a los 970,04 millones de euros para el conjunto de las Islas.

Administración central

Centrando ahora nuestra atención en el detalle de la evolución de licitación a cargo de la Administración central, observamos que en el ejercicio 2016, ésta alcanzó un valor total de 198,4 millones de euros, lo que significó superar en un 88,5% el dato de licitación registrada un año antes, cuando se anunciaron proyectos de licitación por valor de 105,2 millones de euros.

Según la información provincial de la que disponemos, un 42,7% del presupuesto se ha licitado en proyectos y obras localizadas en la provincia de Las Palmas, alcanzando esta inversión un montante total de 84,7 millones de euros, lo que implica incrementar en un 17,4%, el dato de inversión pública anunciada para esta provincia durante 2015.

Del mismo modo, el valor total licitado por la Administración central en la provincia de Santa Cruz de Tenerife también aumentó, experimentando, en esta ocasión, un incremento del 216,3%, en comparación con el dato del año precedente.

De esta manera, el volumen de licitación de la Administración central en Canarias experimenta un nuevo aumento interanual y encadena, de este modo, cuatro años consecutivos de crecimiento continuado.

No obstante, cabe matizar que la inversión pública estatal en Canarias durante el ejercicio 2016, 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 para el conjunto de Canarias por la administración central ha experimentado un descenso del 50,0%, afectando principalmente a la provincia de Las Palmas donde se contabiliza una caída del 23,5 por ciento, mientras que por el contrario, en el ámbito de SC de Tenerife, el valor de licitación entre 2007 y 2016 se ha visto incrementado, en este mismo periodo, en un 27,4 por ciento.

Administración autonómica

Al contrario que en el caso anterior, el volumen de licitación de la Administración autonómica en las Islas durante 2016 ha experimentado un descenso del 66,1 por ciento.

En términos absolutos, el valor total de licitación alcanzó los 51,6 millones de euros en el conjunto del año, localizados principalmente en la provincia de Las Palmas, donde se habrían licitado obras por valor de 31,8 millones de euros, y pese a ello, este dato implica un descenso relativo del 72,4 por ciento.

Durante el pasado año, en Santa Cruz de Tenerife, el valor de la licitación de esta Administración también descendió, aunque de manera más moderada que en las islas más orientales, cifrando una minoración del 46,8%, que equivale a contabilizar un montante total de 19,8 millones de euros en el último año.

En términos acumulados, en el periodo comprendido entre 2007-2016, la licitación de organismos y entidades dependientes del gobierno canario ha caído un 92,8%, en el conjunto de la región, lo que en términos absolutos se traduce en 670,07 millones de euros menos.

Administración local

El valor de licitación de las distintas administraciones locales durante 2016 alcanzó los 218,8 millones de euros, lo que implicó un aumento del 22,2% en comparación con el dato contabilizado un año antes.

Con este incremento, el conjunto de corporaciones locales recupera nuevamente la tendencia de crecimiento interanual que venía apreciando en años anteriores a 2015.

Este resultado se ha trasladado a la provincia de Las Palmas, que apuntó un ascenso del 44,3% con respecto al año anterior. En Santa Cruz de Tenerife el dato contabilizado en 2016 superó en un 5,5% el que se registró un año antes.

LICITACIÓN OFICIAL. 2007-2016

ADMINISTRACIÓN CENTRAL			
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	110.819	82.048	397.306
2008	455.098	139.469	594.567
2009	84.160	59.115	143.364
2010	60.646	71.998	147.344
2011	56.104	15.693	71.797
2012	11.087	6.894	17.981
2013	55.329	25.566	80.916
2014	63.553	41.355	104.908
2015	72.242	33.045	105.287
2016	84.786	104.506	198.494
07-16	-26.033	22.458	-198.812
Variaciones interanuales			
07-08	310,7	70,0	49,6
08-09	-81,5	-57,6	-75,9
09-10	-27,9	21,8	2,8
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	29,7
14-15	13,7	-20,1	0,4
15-16	17,4	216,3	88,5
07-16	-23,5	27,4	-50,0
ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA			
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	346.770	353.208	721.767
2008	209.151	97.115	308.949
2009	135.803	111.602	248.333
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	41.059
2015	115.206	37.320	152.527
2016	31.836	19.863	51.699
07-16	-314.934	-333.345	-670.068
Variaciones interanuales			
07-08	-39,7	-72,5	-57,2
08-09	-35,1	14,9	-19,6
09-10	42,7	50,2	45,6
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
07-16	-90,8	-94,4	-92,8
ADMINISTRACIÓN LOCAL			
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	147.606	172.386	319.992
2008	149.563	157.149	306.712
2009	309.758	275.349	585.107
2010	241.461	170.629	412.090
2011	44.483	61.003	105.486
2012	74.313	35.578	109.891
2013	87.527	28.930	116.457
2014	182.759	85.735	268.495
2015	76.993	102.099	179.092
2016	111.123	107.711	218.834
07-16	-36.483	-64.675	-101.158
Variaciones interanuales			
07-08	1,3	-8,8	-4,2
08-09	107,1	75,2	90,8
09-10	-22,0	-38,0	-29,6
10-11	-81,6	-64,2	-74,4
11-12	67,1	-41,7	4,2
12-13	17,8	-18,7	6,0
13-14	108,8	196,4	130,6
14-15	-57,9	19,1	-33,3
15-16	44,3	5,5	22,2
07-16	-24,7	-37,5	-31,6

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

7.4. PRINCIPALES RESULTADOS

Tras ocho años de descensos continuados, la actividad del sector de la construcción lograba experimentar en 2015, y por primera vez desde el inicio de la crisis en el año 2007, un crecimiento positivo del VAB, comenzando así una incipiente fase de recuperación que se ha confirmado con los datos más recientes referidos al ejercicio 2016, en los que ha vuelto a mejorar.

Los últimos datos referidos a 2016 de la Contabilidad Nacional cifran el crecimiento del VAB de la construcción en un 2,2 por ciento, lo que implica una mejora sustantiva respecto del avance más moderado que había mostrado en 2015 cuando anotó un crecimiento del 0,4 por ciento.

EMPLEO Y PRODUCTO EN LA CONSTRUCCIÓN. CANARIAS 2007-2016

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

* El dato carece de rigor estadístico al producirse una ruptura metodológica en la serie a partir de 2008

Fuente: INE; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

Los datos de empleo del sector referidos al pasado año también arrojan saldos positivos para el sector.

Las estimaciones de la Encuesta de Población Activa muestran que el número de ocupados en el sector de la construcción en Canarias aumentó durante el pasado año un 11,5%, al tiempo que el número de afiliados a la Seguridad Social adscritos a la construcción se incrementó en un 8,2%, entre los meses de diciembre de 2015 y diciembre de 2016.

Otros indicadores que resultan clave para la actividad como son las ventas de cemento al por mayor o el precio del metro cuadrado de la vivienda también continúan dando muestras de un comportamiento al alza, al igual que sucede con la importación de materiales de construcción, que ha aumentado durante el pasado año un 14,2%, corrigiendo de este modo, el descenso que había experimentado durante 2015 cuando la demanda de insumos para la construcción había disminuido en un 2,8 por ciento.

Las ventas de cemento al por mayor en el Archipiélago aumentaron un 2,0% durante el último año, hasta contabilizar un total de 508.627

toneladas, lo que implica aumentar las ventas del ejercicio anterior en 9.940 toneladas adicionales.

Los datos de transacciones inmobiliarias, recopilados 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, y muestran también un aumento en el número de transacciones durante el pasado año, registrando un avance del 13,3%, hasta contabilizar un total de 22.252 transacciones en 2016.

Como cabía esperar, del total de transacciones realizadas durante el pasado año en Canarias, el 91,8% de las mismas se corresponde con viviendas de segunda mano, un segmento del mercado que, pese al ajuste que ha experimentando el sector en estos años, ha logrado encadenar el quinto año consecutivo con incrementos relativos.

El primer aumento que se registra en las ventas de este segmento desde que diera comienzo el periodo de crisis en el año 2007, se sucede en 2012, cuando anotó un avance del 12,6 por ciento.

Desde entonces, el número de transacciones de vivienda de segunda mano en Canarias ha mantenido una tendencia al alza, con variaciones positivas que, en el año 2016, ha alcanzado el 15,7%, casi tres puntos porcentuales por encima de lo que lo había hecho en 2015, cuando anotó un crecimiento del 12,8 por ciento.

En este contexto, el precio medio del metro cuadrado tasado de la vivienda libre en Canarias se situó en los 1.352,55 euros, durante 2016, lo que supone un avance del 2,9% respecto al valor medio del año anterior.

Con este avance, el precio de la vivienda en Canarias sube por segundo año consecutivo y supera incluso el avance que ha registrado este indicador en el ámbito nacional, cifrado en un 1,9 por ciento.

Los datos de visados de obra nueva también arrojaron datos positivos durante el pasado año, y muestran que el número de edificios de nueva construcción en Canarias experimentó un aumento del 44,8 por ciento, como consecuencia del aumento de licencias destinadas a edificaciones para uso residencial, que registraron un repunte del 69,9% interanual.

En materia de obra pública, durante 2016, las cifras agregadas de licitación oficial sacada a concurso por las distintas Administraciones Públicas han experimentado un incremento del 7,4%, como consecuencia del avance que experimentó este indicador, principalmente, en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, donde se ha superado en un 34,6% el dato de 2015.

En cambio, en la provincia de Las Palmas, el volumen de licitación se reducía en un 13,9%, tras tres años de crecimientos consecutivos.

VARIACIÓN INTERANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA.
2000-2015

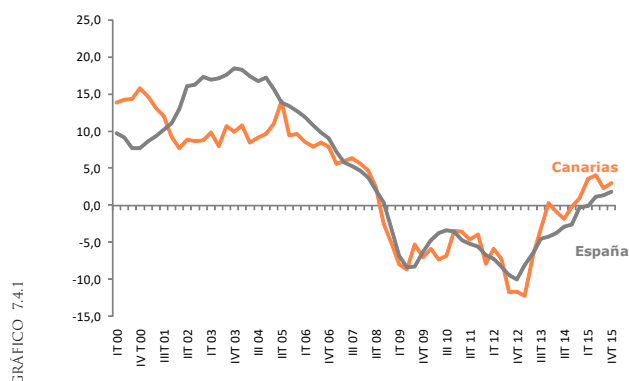


GRÁFICO 7.4.1

En términos absolutos la licitación en Canarias se ha incrementado en 32,1 millones de euros, hasta alcanzar un total de 469,0 millones de euros en el conjunto del año.

Si entramos a analizar en detalle el comportamiento de las distintas administraciones durante el pasado 2016, podemos observar que la licitación ofertada por la Administración central aumentó un 88,5%, hasta alcanzar en los 198,4 millones de euros, en un contexto en el que los fondos destinados a obra pública del Gobierno autonómico cayeron en un 66,1% en comparación con el ejercicio anterior.

En términos absolutos, el gobierno autonómico ofertó en concursos públicos un total de 51,6 millones de euros, la mayoría, 31,8 millones de euros, localizados en la provincia de Las Palmas.

Por lo que se refiere al conjunto de la Administración local, el valor de licitación anunciado durante 2016 alcanzó los 218,8 millones de euros, lo que supone aumentar en un 22,2% el dato del ejercicio precedente, cuando se licitaron obras por valor de 179,0 millones de euros.

A buen seguro, la mejora que han mostrado el sector de la construcción durante el pasado 2016 podría tener continuidad durante 2017, en la medida en que la mejora de la actividad privada y la recuperación prevista en la inversión pública se consoliden en los próximos años.

Durante el pasado año, se registraron resultados positivos que invitan al optimismo, y constatan que el proceso de ajuste en el que se ha visto inmerso el sector ha comenzado a estabilizarse, encausando ya una fase sólida hacia la recuperación.

Ciertamente, el valor de los indicadores económicos de esta actividad aún están lejos de alcanzar los niveles anteriores a 2007, pero las perspectivas que maneja el sector para los próximos años son halagüeñas y permiten aventurar una fase de crecimiento animada por la recuperación de la inversión pública y la concreción de proyectos de inversión privada.

LICITACIÓN OFICIAL. 2007-2016

ADMINISTRACIÓN CENTRAL			
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	110.819	82.048	397.306
2015	72.242	33.045	105.287
2016	84.786	104.506	198.494
07-16	969.037	475.184	1.663.470
Variaciones interanuales			
15-16	17,4	216,3	88,5
07-16	-23,5	27,4	-50,0
ADMINISTRACIÓN AUTONÓMICA			
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	346.770	353.208	721.767
2015	115.206	37.320	152.527
2016	31.836	19.863	51.699
07-16	1.174.476	941.637	2.141.579
Variaciones interanuales			
15-16	-72,4	-46,8	-66,1
07-16	-90,8	-94,4	-92,8
ADMINISTRACIÓN LOCAL			
	LAS PALMAS	SC TENERIFE	CANARIAS
2007	147.606	172.386	319.992
2015	76.993	102.099	179.092
2016	111.123	107.711	218.834
07-16	1.425.586	1.196.570	2.622.156
Variaciones interanuales			
15-16	44,3	5,5	22,2
07-16	-24,7	-37,5	-31,6

Unidad: Miles de euros

Fuente: SEOPAN; Elaboración: Confederación Canaria de Empresarios

TABLA 7.4.2

El aumento previsto en los flujos de financiación y crédito, y la liberación de recursos públicos destinados a planes de infraestructura, podrán dar impulso a la inversión y aliviar, en parte, el deterioro que ha experimentado el sector durante los últimos años.

Es necesario recordar, que los niveles actuales de licitación pública aún están por debajo de los niveles de 2007, cuando se licitaron proyectos por más de 1.400 millones de euros.

El último dato referido al año 2016 si ha situado en los 469,03 millones de euros lo que supone una caída en la inversión pública de más de 970 millones de euros, y ello a pesar de la recuperación de los últimos ejercicios.

En cualquier caso, continúa siendo necesario implantar medidas coordinadas que dinamicen y estimulen la demanda y la inversión productiva, aprovechando tanto aquellas oportunidades que ofrece el claro potencial de desarrollo de los procesos de rehabilitación, tanto de edificios, residenciales y turísticos, como de construcción de nuevas infraestructuras públicas que permitan mejorar el ratio de capital productivo de nuestra región.

En cualquier caso, y además del aumento de los recursos destinados a estos proyectos, la Administración debe redoblar esfuerzos y aminorar la carga burocrática y agilizar los procedimientos de concesión para evitar retrasos y demoras que desaniman la inversión.