



osservatori
COAIB

14, enero 2021

coaib.org



observatori
COAIB

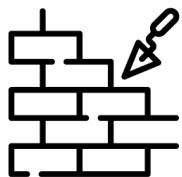
2020



Informe sobre

Edificació

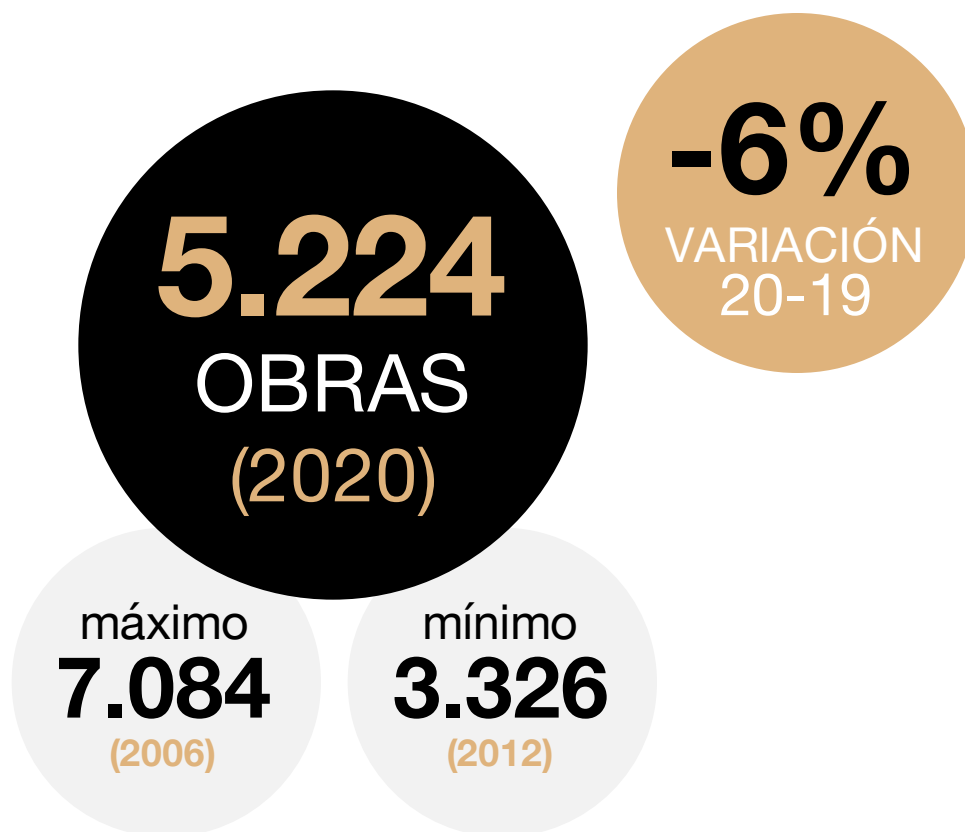
coaib.org

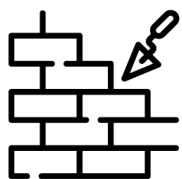


Obras

Totales

- > La cifra final de obras en el 2020 encaja con la previsión a la baja realizada a finales de 2019.
- > Frente a 2019 se han perdido 320 proyectos.
- > La diferencia provocada por la pandemia del COVID-19 está en la tipología e importancia de las obras.

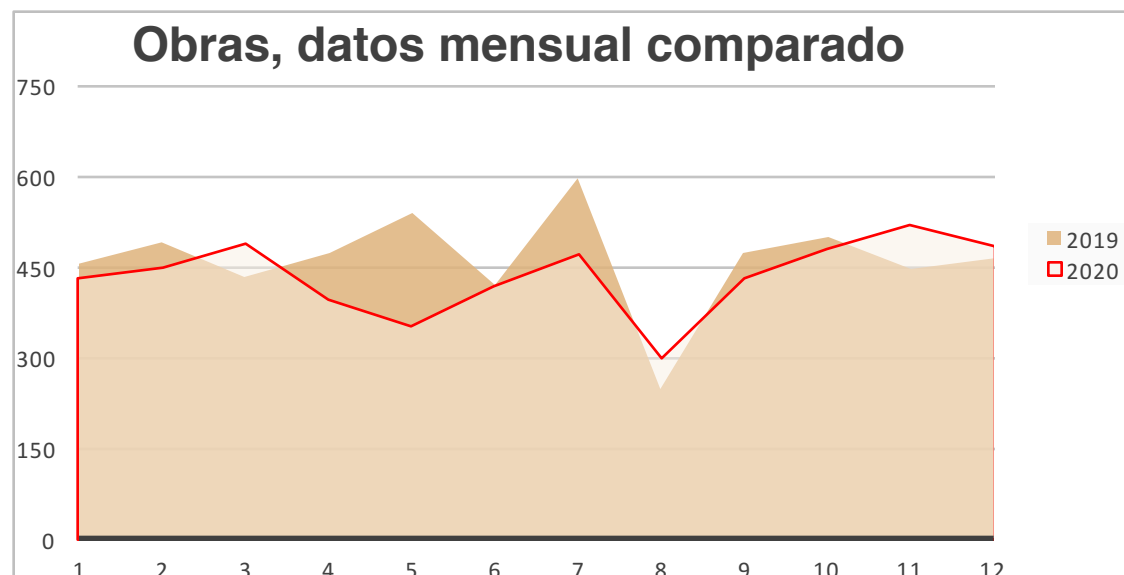


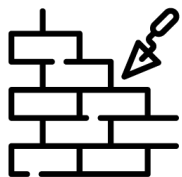


Obras

Totales

- > En el primer trimestre la actividad retrocedió un 1%.
- > La paralización de obras y el confinamiento hicieron caer la actividad un 19% en el segundo trimestre.
- > En el tercer trimestre se amortiguó la caída, descendió un 9%.
- > En el cuarto trimestre, el efecto rebote cierra en positivo, con un incremento del 5%.





Obras

Por uso (actividad)



Vivienda

4.063

(-4%)



Anejas a
viviendas

570

(-5%)



Turísticas

164

(-24%)



Industriales
y agrícolas

157

(-6%)



Comerciales
y administrativas

155

(-6%)



Otros usos

115

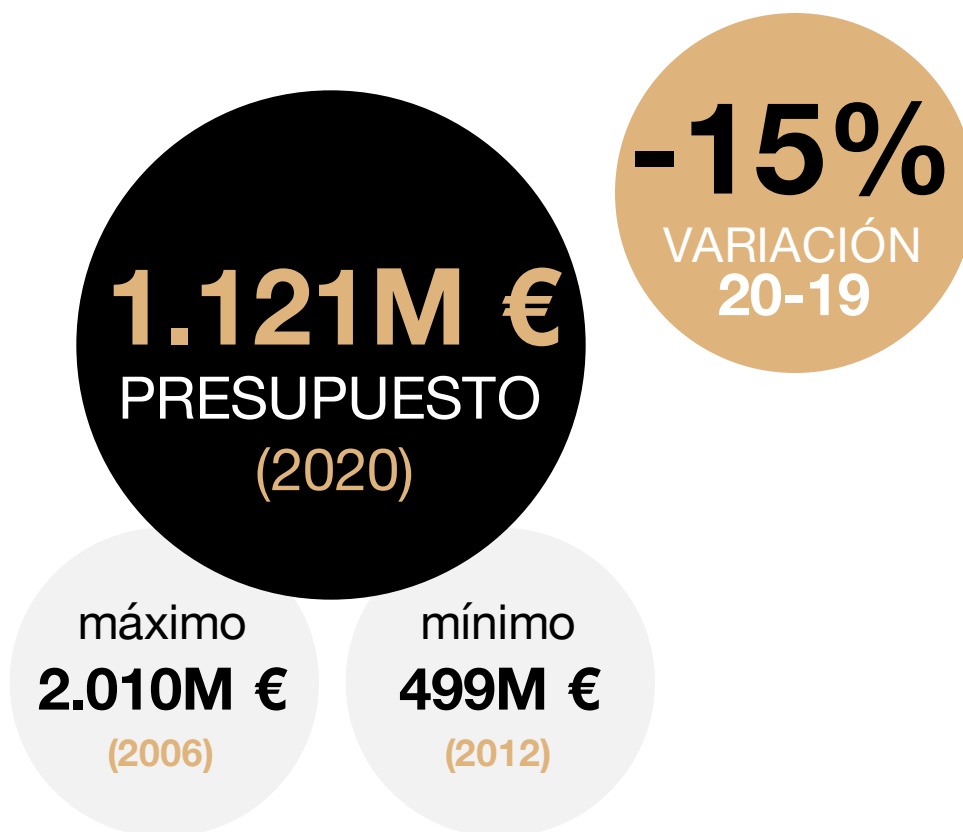
(-29%)



Presupuesto

Totales

- > En el primer trimestre el presupuesto creció un 7%.
- > Para caer en los siguientes tres trimestres:
 - > 2T: -15%.
 - > 3T: -17%.
 - > 4T: -27%.





Presupuesto

Por uso (actividad)



Vivienda

912M €

(-8%)



Turísticas

109M €

(-44%)



**Comerciales
y administrativos**

31M €

(-6%)



Sanitarios

8M €

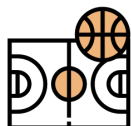
(-53%)



**Anejas a
viviendas**

16M €

(-17%)



Deportivas

9M €

(-26%)



**Centros
docentes**

10M €

(-17%)



Otros usos

24M €

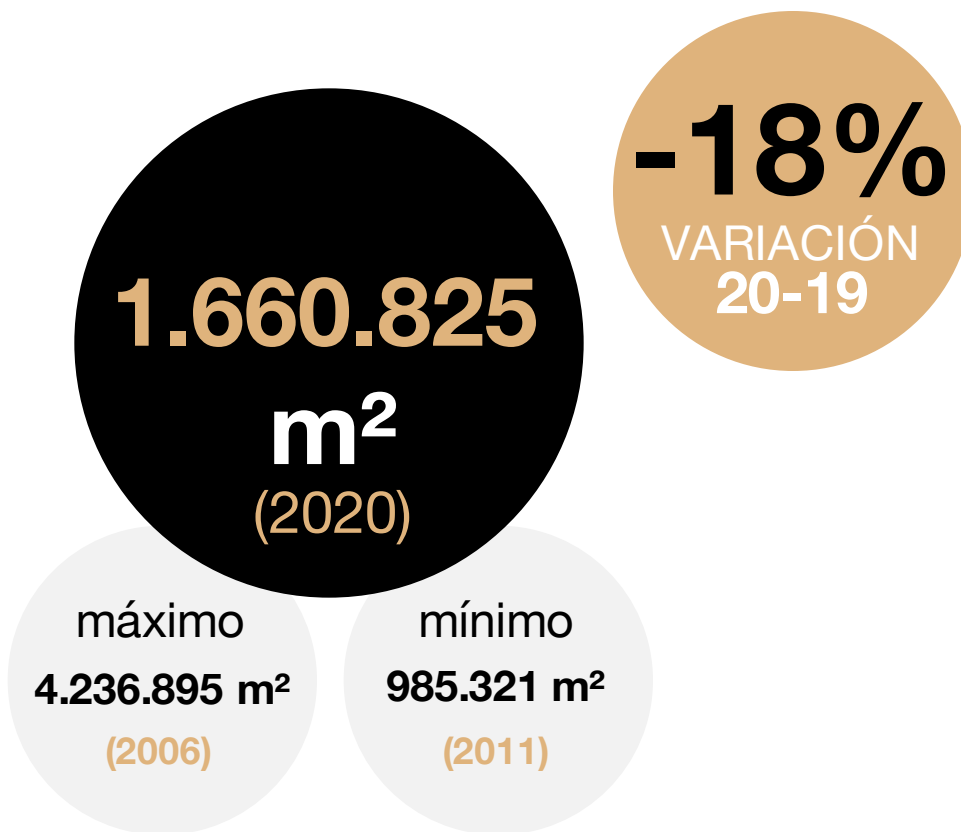
(-14%)



Superficie

Totales

- > La pandemia ha roto la estabilidad alcanzada los anteriores tres años en el nivel de 2 millones de m².
- > En el primer trimestre la superficie cayó un 5%, dentro de lo esperado.
- > El COVID-19 provocó a continuación:
 - > 2T: -11%.
 - > 3T: -26%.
 - > 4T: -24%.





Superficie

Por uso (actividad)



**Vivienda y
anejas**

1.217.648 m²

(-10%)



Turísticas

250.789 m²

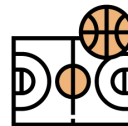
(-31%)



**Comerciales
y administrativos**

60.459 m²

(-59%)



Deportivas

31.037 m²

(-43%)



**Industriales
y agrícolas**

48.335 m²

(+44%)



Otros usos

52.557 m²

(-22%)

Vivienda

General

> La tendencia al alza de la vivienda se paraliza a causa de la pandemia. Por trimestres:

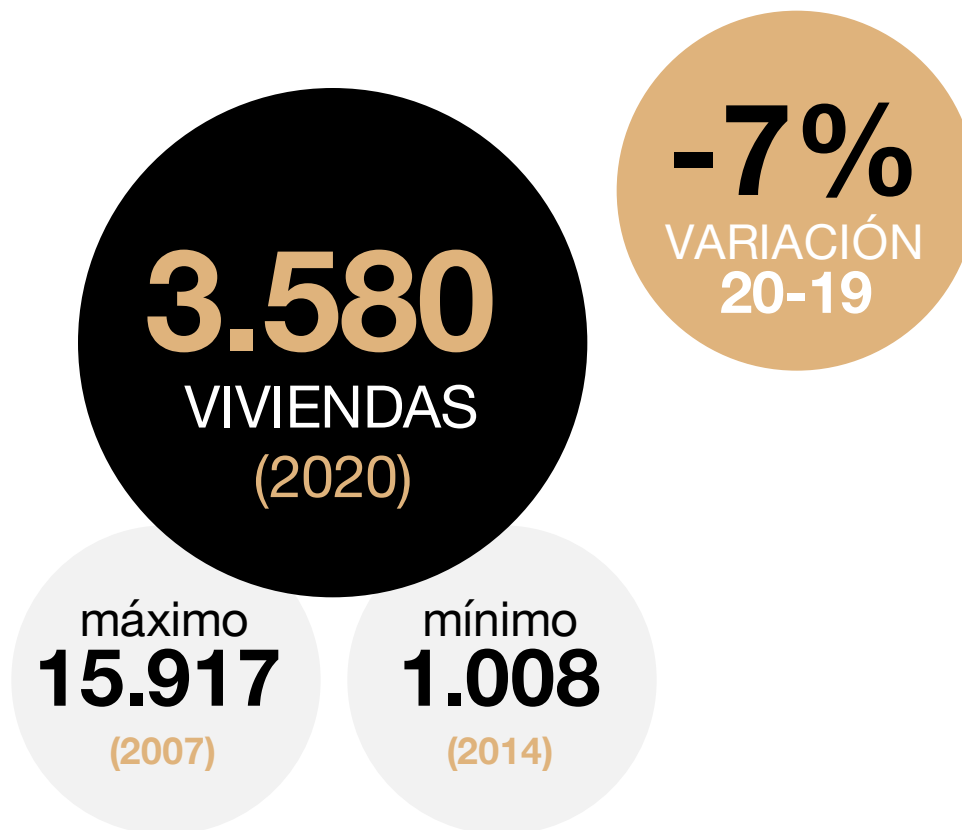
- > 1T: +37%.
- > 2T: -14%.
- > 3T: -18%.
- > 4T: -14%,

> El dato de 2020, representa frente al máximo:

Plurifamiliar libre: 17%.

Plurifamiliar protegida: 15%

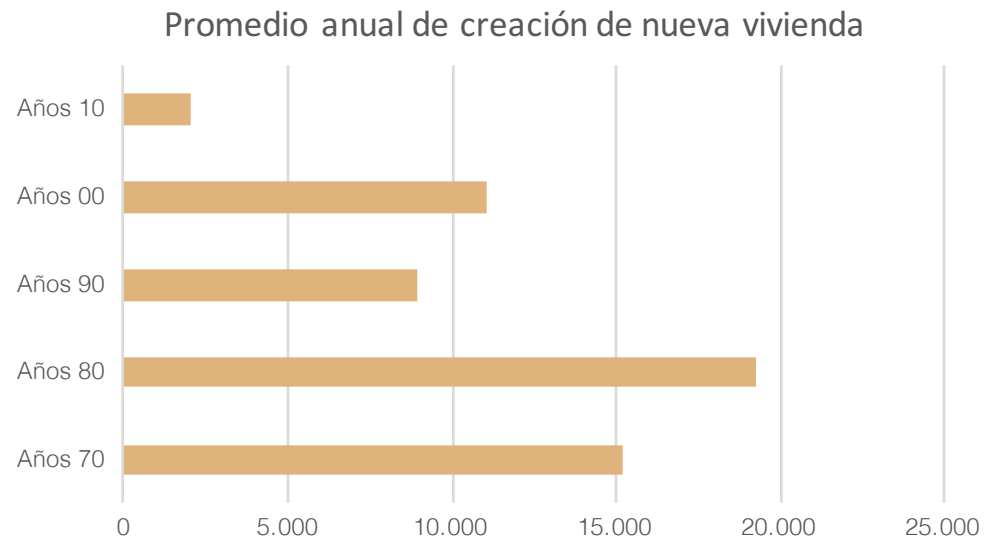
Unifamiliar: 42%.



Vivienda

General

- > Estamos viviendo el período con menor creación de vivienda nueva de nuestra historia reciente.



Vivienda

Tipología



**Plurifamiliar
libre**

2.244

(-1 %)

máximo
13.109
(2007)

mínimo
274
(2014)

282M€

PRESUPUESTO
(2020)



**Plurifamiliar
protegida**

100

(-49 %)

máximo
647
(2006)

mínimo
0
(2015)

8M€

PRESUPUESTO
(2020)



Unifamiliar

1.236

(-9 %)

máximo
2.971
(2006)

mínimo
511
(2013)

622M €

PRESUPUESTO
(2020)

Resumen

por demarcación Ibiza - Formentera

537

Obras

+1%

681

Viviendas

+5%

184 M €

Presupuesto

-17%

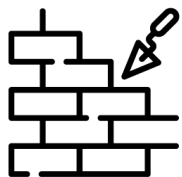
289.928 m²

Superficie

-11%



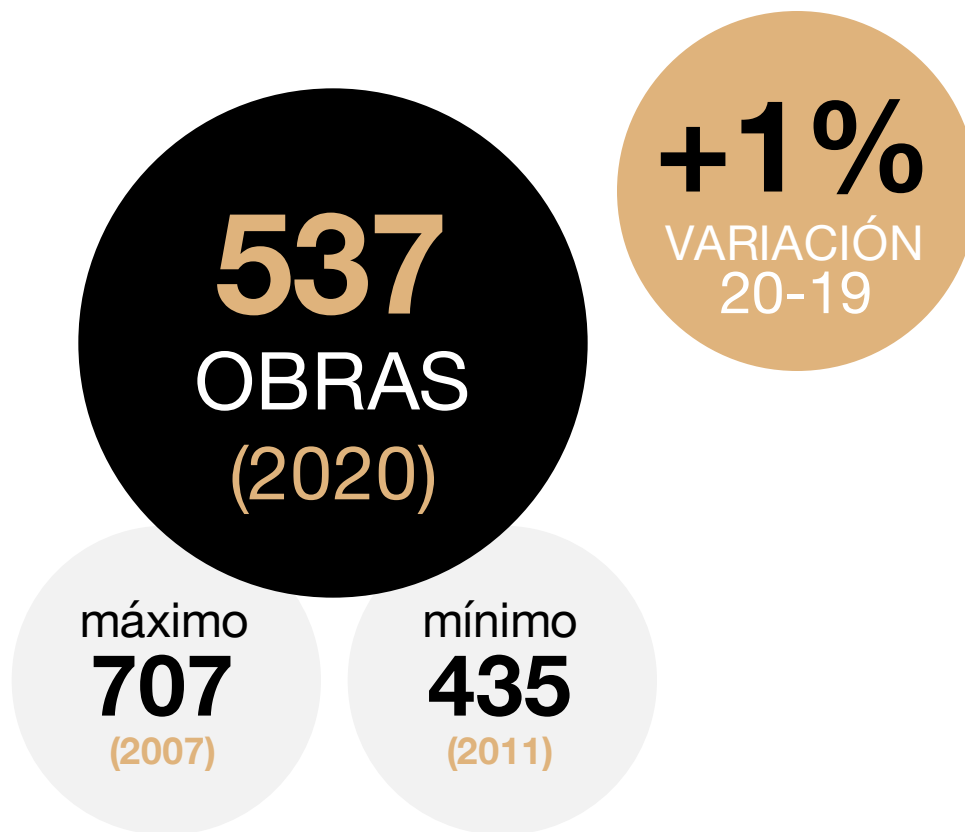
- > El número de obras se mantiene, pero retrocede fuertemente su presupuesto y superficie.
- > La creación de vivienda aguanta.

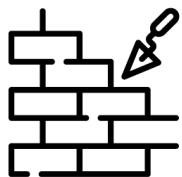


Obras

Totales

> El número de obras aguanta en Ibiza y Formentera a pesar del COVID-19.

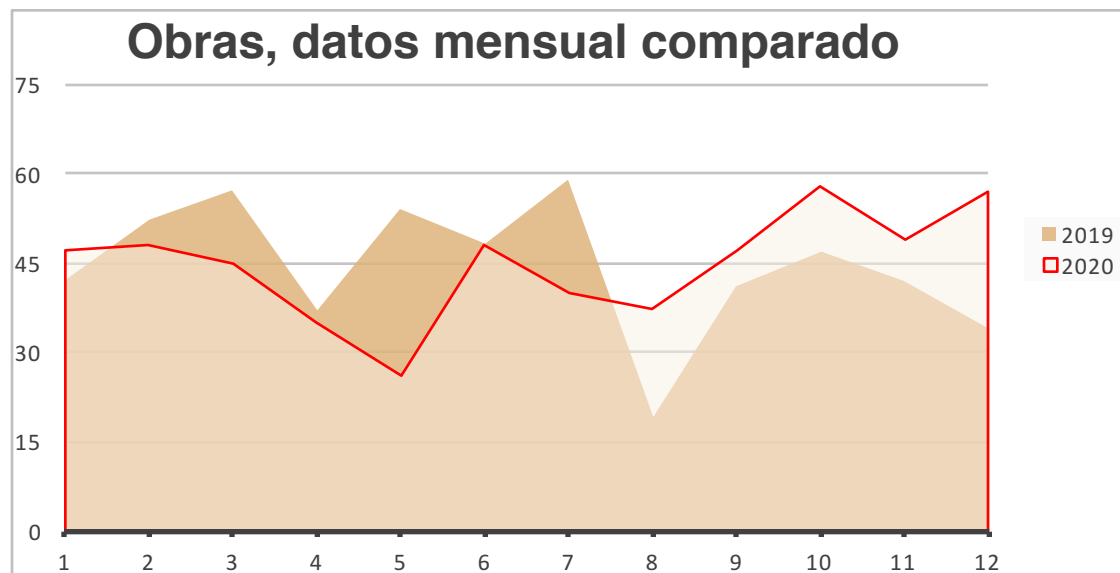


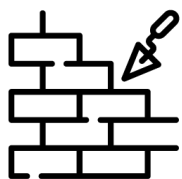


Obras

Totales

- > En el primer trimestre la actividad retrocedió un 7%.
- > La paralización de obras y el confinamiento hicieron caer la actividad un 22% en el segundo trimestre.
- > En el tercer trimestre pasa a tasas positivas, incrementa un 4%.
- > En el cuarto trimestre continua el rebote en positivo, un 33%.





Obras

Por uso (actividad)



Vivienda

425

(-1%)



**Anejas a
viviendas**

38

(+9%)



Turísticas

34

(-6%)



**Comerciales
y administrativas**

18

(+50%)



Otros usos

15

(+25%)



**Industriales
y agrícolas**

7

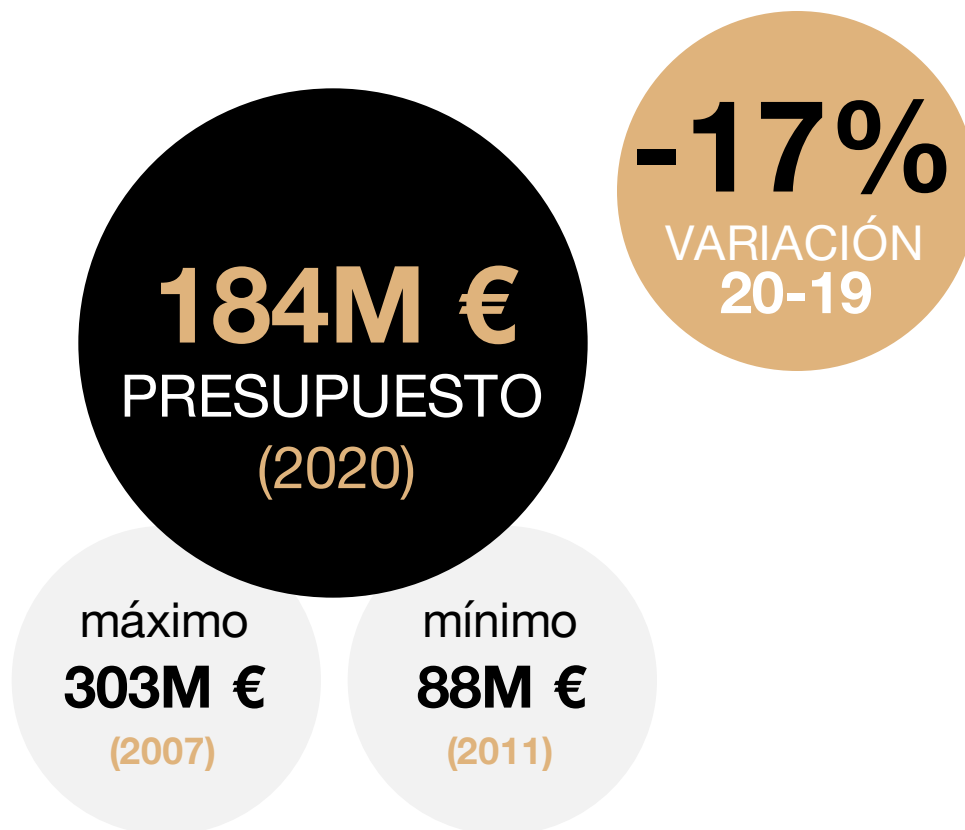
(-22%)



Presupuesto

Totales

- > Fuerte caída del presupuesto.
- > En el primer semestre descendió un 36%. En el tercer trimestre se produce un rebote positivo del 51%, para volver a caer en el último trimestre otro 32%.





Presupuesto

Por uso (actividad)



Vivienda

151M €

(-10%)



Turísticas

23M €

(-52%)



**Comerciales
y administrativos**

5M €

(+164%)



Sanitarios

0,085M €

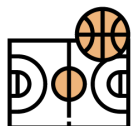
(%)



**Anejas a
viviendas**

2M €

(+50%)



Deportivas

0,056M €

(%)



**Centros
docentes**

1M €

(+24%)



Otros usos

1M €

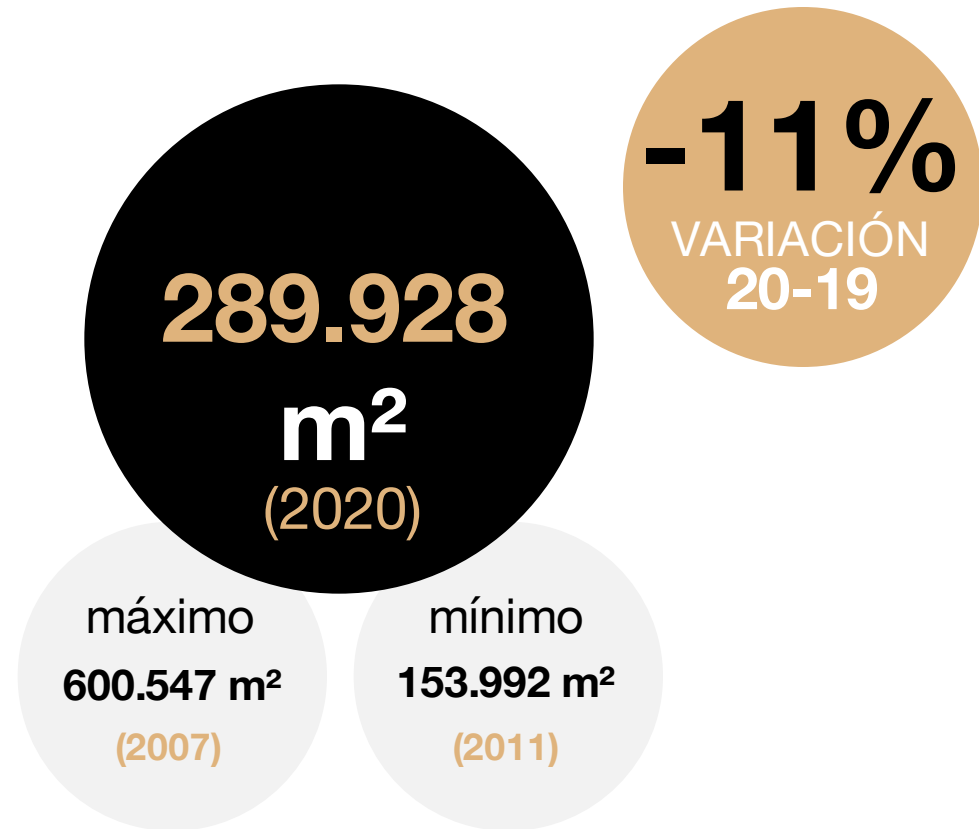
(+15%)



Superficie

Totales

> La caída de la superficie visada de la edificación turística es la explicación del retroceso en la superficie construida.





Superficie

Por uso (actividad)



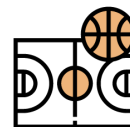
**Vivienda y
anejas**
207.984 m²
(-3%)



Turísticas
70.400 m²
(-33%)



**Comerciales
y administrativos**
7.296 m²
+89%)



Deportivas
140 m²
(%)



**Industriales
y agrícolas**
1.048 m²
(+17%)

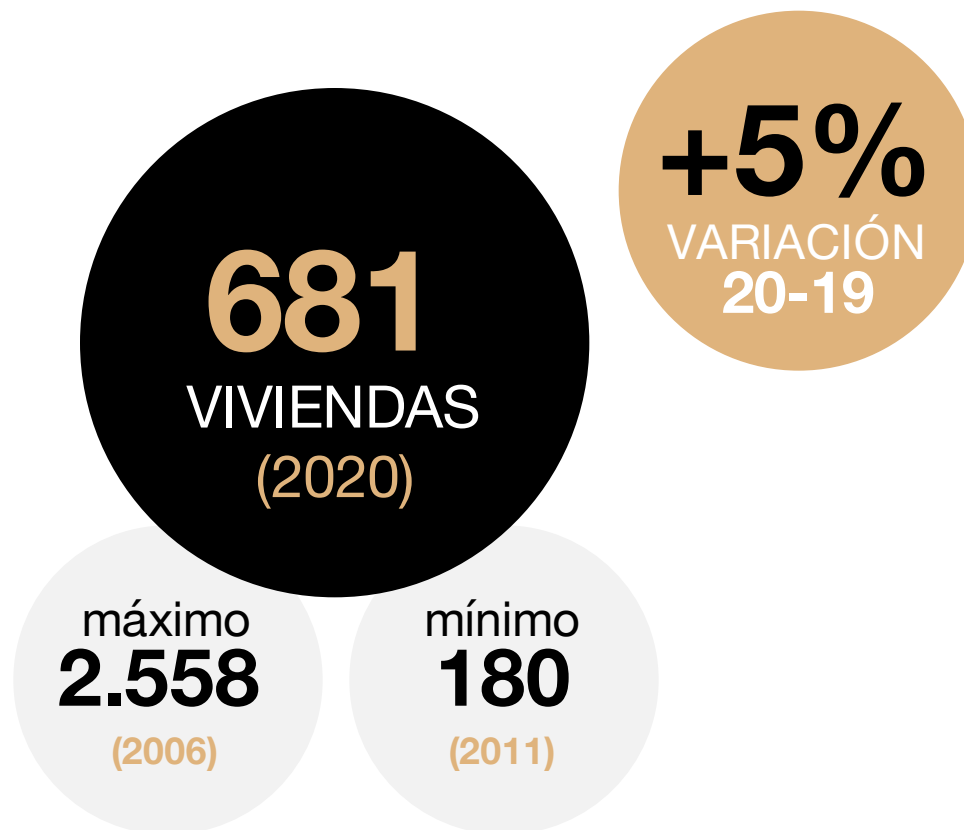


Otros usos
3.061 m²
(+49%)

Vivienda

General

- > A pesar de la pandemia, por cuarto año consecutivo aumenta la creación de nueva vivienda.
- > El dato de 2020, representa frente al máximo:
 - Plurifamiliar libre: 19%.
 - Plurifamiliar protegida: 86%.
 - Unifamiliar: 33%.



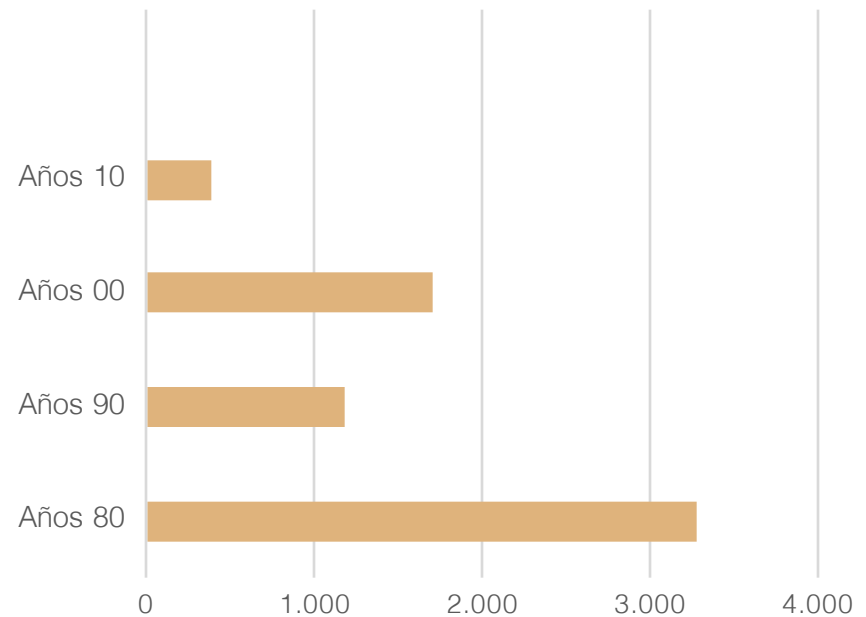
Vivienda

por demarcación

- > Estamos viviendo el período con menor creación de vivienda nueva de nuestra historia reciente.



Ibiza-Formentera
(promedio anual de creación
de nueva vivienda)



Vivienda

Tipología



**Plurifamiliar
libre**

436

(+11%)

máximo
2.237
(2006)

mínimo
38
(2014)

60M€

PRESUPUESTO
(2020)



**Plurifamiliar
protegida**

100

(-14%)

máximo
116
(2019)

mínimo
0
(2005)

7M€

PRESUPUESTO
(2020)



Unifamiliar

145

(+3%)

máximo
434
(2005)

mínimo
113
(2013)

85M €

PRESUPUESTO
(2020)

Resumen

por demarcación Mallorca

4.092

Obras

-6%

2.774

Viviendas

-5%

864M €

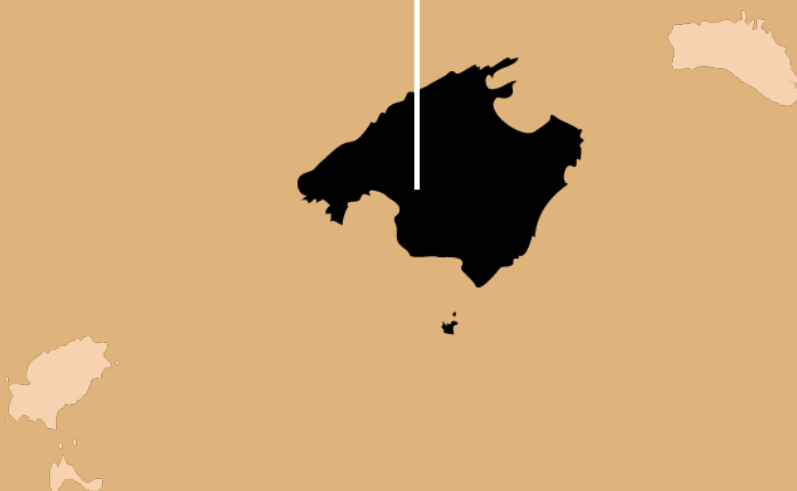
Presupuesto

-11%

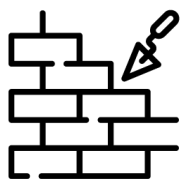
1.255.063 m²

Superficie

-17%



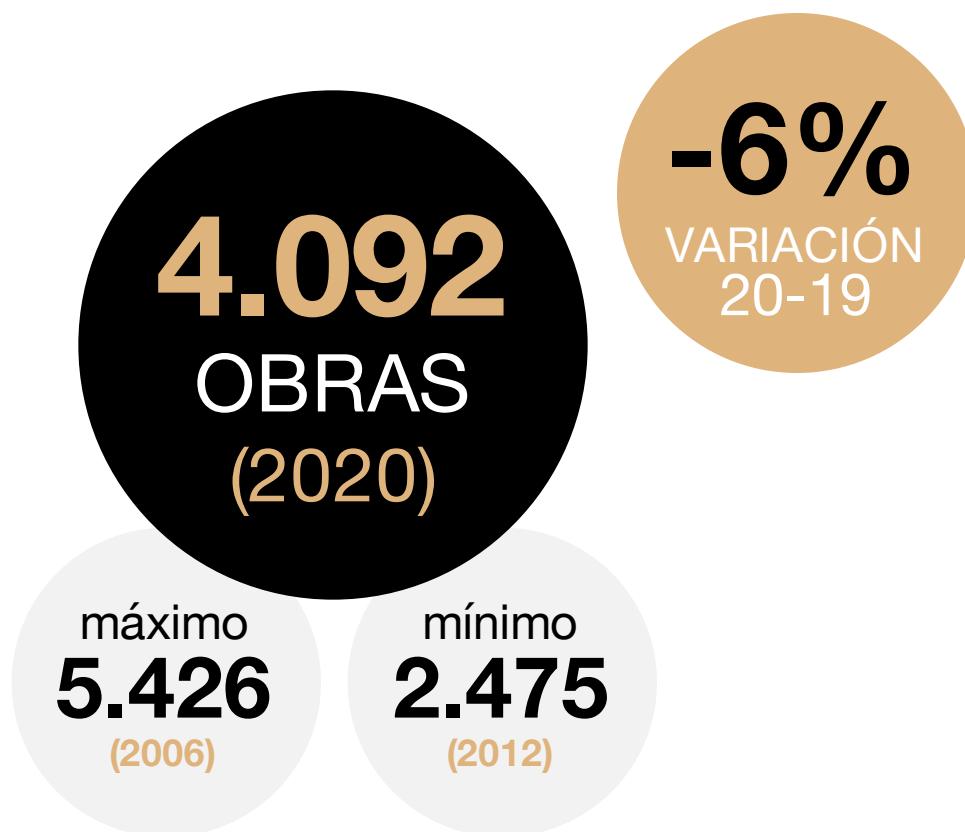
> Retroceso en las obras dentro de lo esperado, afectando a todos los usos de la edificación, inclusive la vivienda, con mayor incidencia en el presupuesto y la superficie.

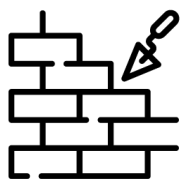


Obras

Totales

> El número de obras cae en Mallorca algo por encima de la previsión y sin producirse la sustitución de la edificación turística por la vivienda plurifamiliar.





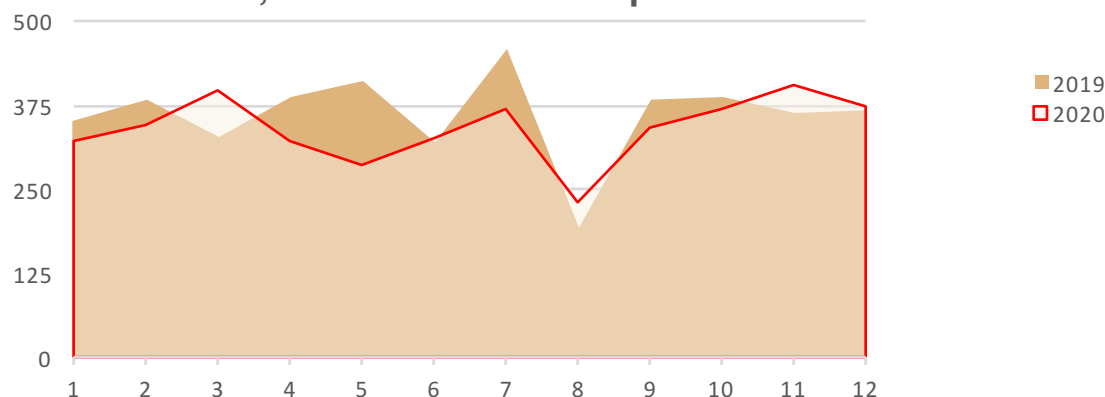
Obras

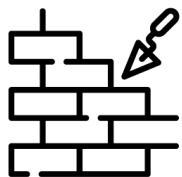
Totales

- > En el primer trimestre la actividad se mantuvo.
- > La paralización de obras y el confinamiento hicieron caer la actividad un 17% en el segundo trimestre.
- > En el tercer trimestre se amortiguó la caída, un menos 9%.
- > En el cuarto trimestre cerramos en positivo, un más 3%.



Obras, datos mensual comparado





Obras

Por uso (actividad)



Vivienda

3.190

(-3%)



Anejas a
viviendas

477

(-4%)



Turísticas

104

(-27%)



Industriales
y agrícolas

125

(-4%)



Comerciales
y administrativas

119

(-17%)



Otros usos

77

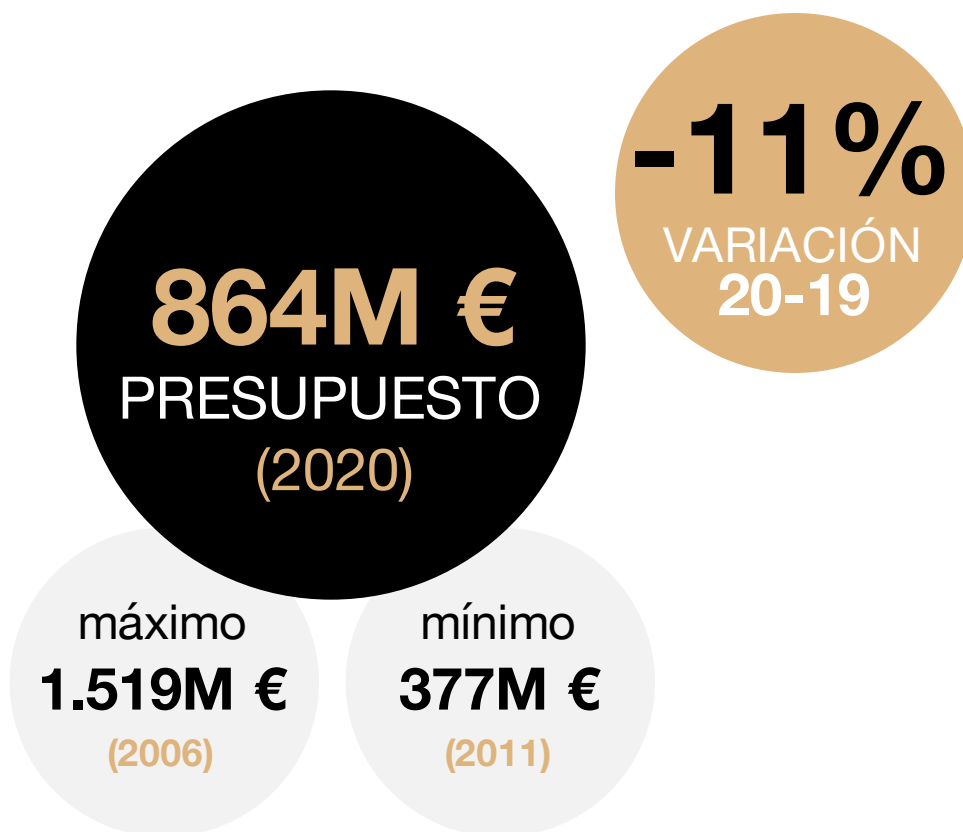
(-39%)



Presupuesto

Totales

- > En el primer trimestre el presupuesto creció un 19%.
- > Para caer en los siguientes tres trimestres:
 - > 2T: -11%.
 - > 3T: -27%.
 - > 4T: -19%.





Presupuesto

Por uso (actividad)



Vivienda

715M €

(-5%)



Turísticas

70M €

(-39%)



**Comerciales
y administrativos**

25M €

(-19%)



Sanitarios

2M €

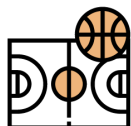
(-76%)



**Anejas a
viviendas**

13M €

(-21%)



Deportivas

9M €

(-27%)



**Centros
docentes**

9M €

(-21%)



Otros usos

23M €

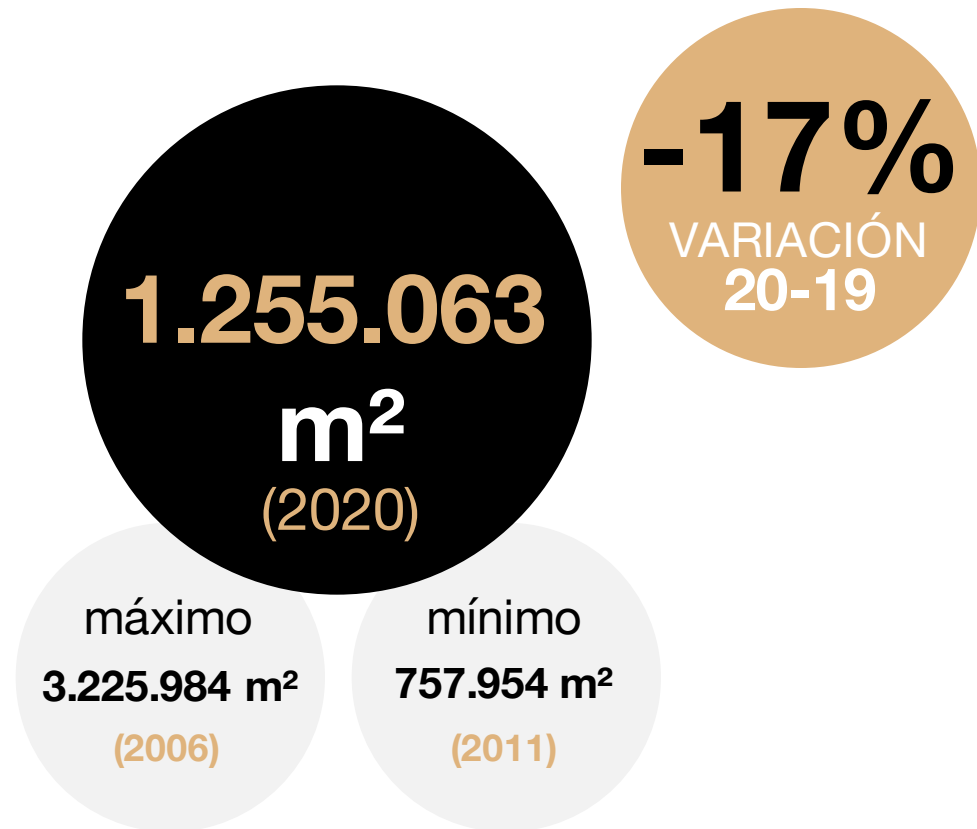
(-32%)



Superficie

Totales

- > La pandemia ha roto la estabilidad alcanzada los anteriores tres años en el nivel de 1,5 M de m².
- > En el primer trimestre la superficie incrementó un 13%, para posteriormente retroceder:
 - > 2T: -13%.
 - > 3T: -41%.
 - > 4T: -18%.





Superficie

Por uso (actividad)



**Vivienda y
anejas**

944.176 m²

(-9%)



Turísticas

150.792 m²

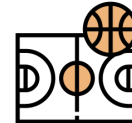
(-23%)



**Comerciales
y administrativos**

51.920 m²

(-64%)



Deportivas

30.731 m²

(-41%)



**Industriales
y agrícolas**

42.169 m²

(+43%)



Otros usos

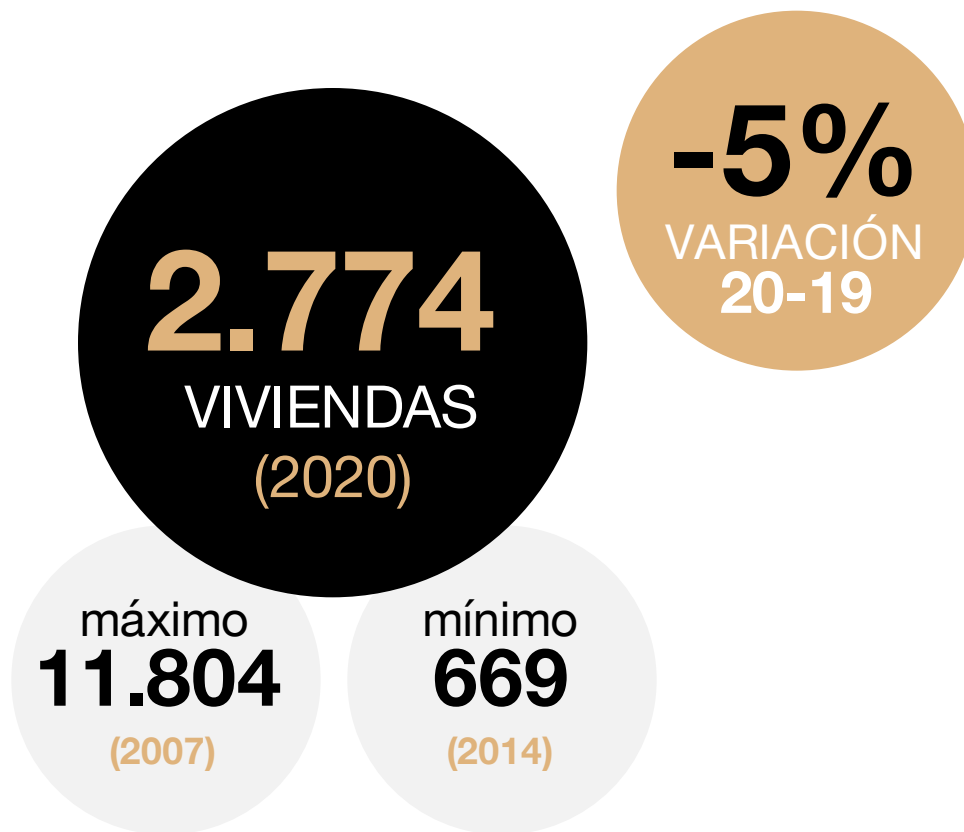
35.274 m²

(-35%)

Vivienda

General

- > La tendencia al alza de la vivienda se paraliza a causa de la pandemia.
- > El dato de 2020, representa frente al máximo:
 - Plurifamiliar libre: 8%.
 - Plurifamiliar protegida: 0%
 - Unifamiliar: 45%.



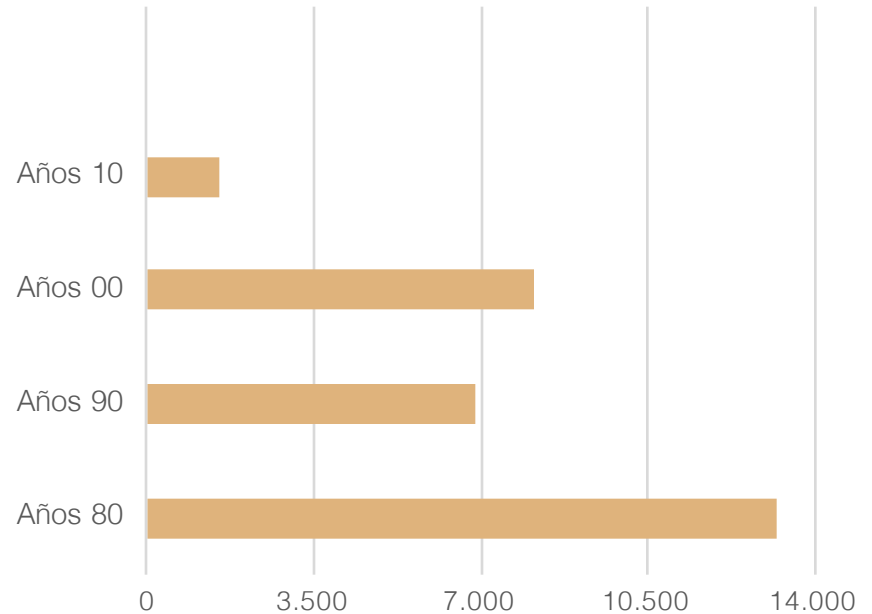
Vivienda

por demarcación

- > Estamos viviendo el período con menor creación de vivienda nueva de nuestra historia reciente.



Mallorca
(promedio anual de creación de
nueva vivienda)



Vivienda

Tipología



**Plurifamiliar
libre**

1.763

(-2%)

máximo
9.637
(2007)

mínimo
225
(2014)

217M€

PRESUPUESTO
(2020)



**Plurifamiliar
protegida**

0

(%)

máximo
627
(2006)

mínimo
0
(2014)

0,846M€

PRESUPUESTO
(2020)



Unifamiliar

1.011

(-3%)

máximo
2.257
(2006)

mínimo
366
(2013)

497M €

PRESUPUESTO
(2020)

Resumen

por demarcación Menorca

595

Obras

-12%

125

Viviendas

-52%

73 M€

Presupuesto

-37%

115.834 m²

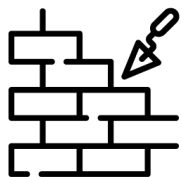
Superficie

-33%



> La pandemia rompe la senda positiva estable de Menorca.

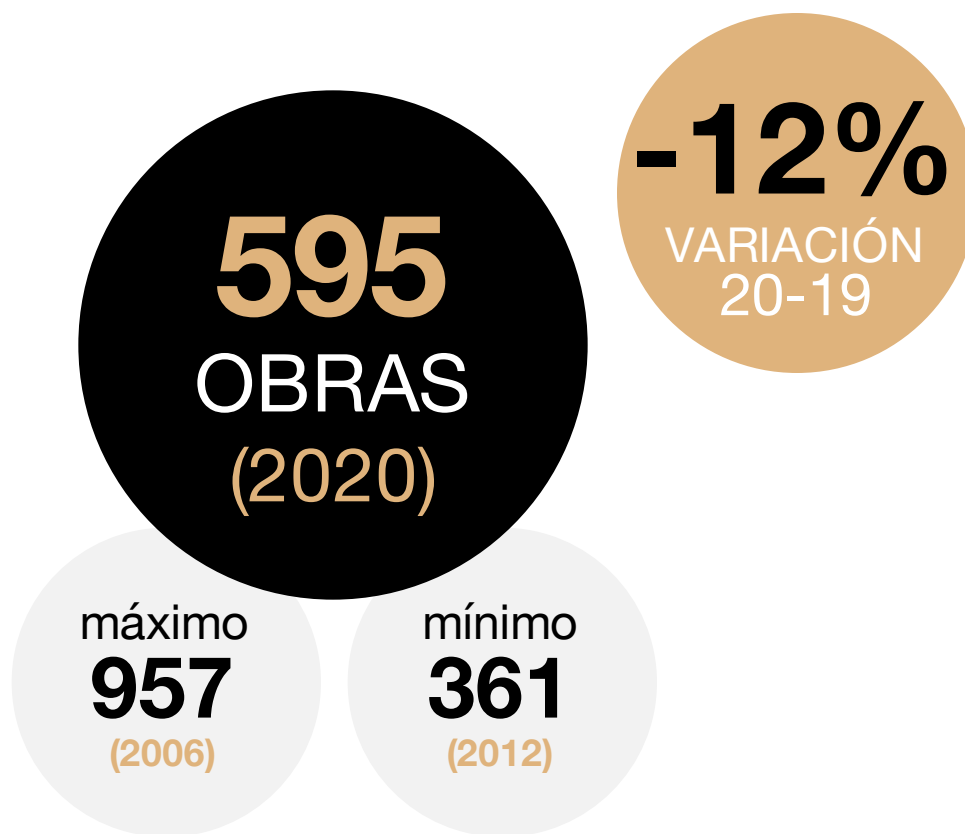
> Es la demarcación con mayor retroceso.

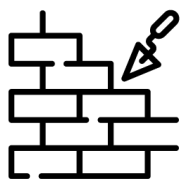


Obras

Totales

> La caída se focaliza en la vivienda y la edificación turística.





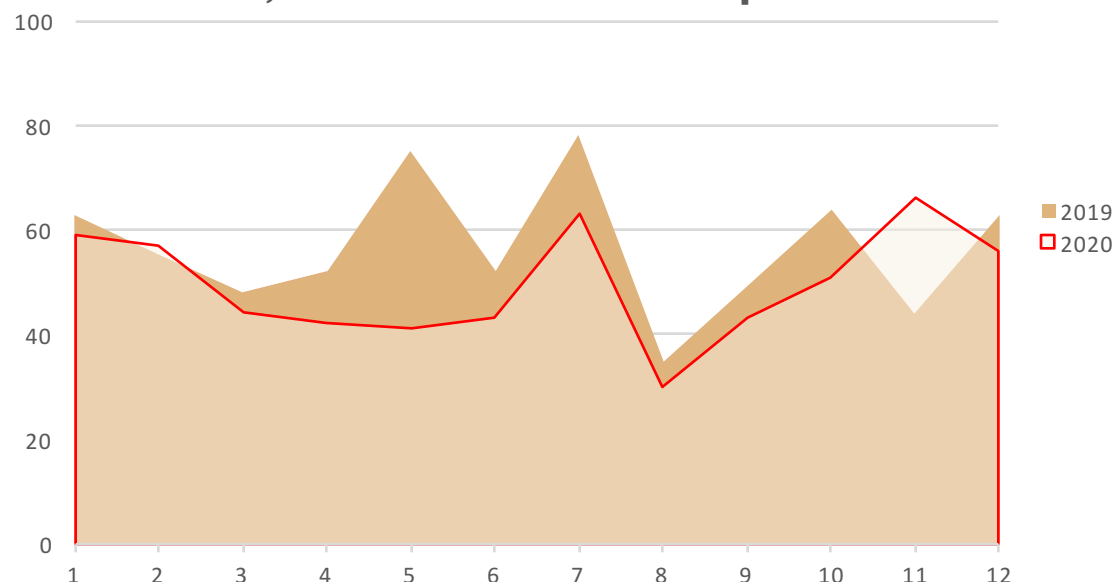
Obras

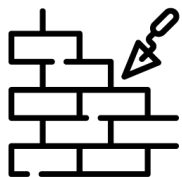
Totales

- > En el primer trimestre la actividad retrocedió un 4%.
- > La paralización de obras y el confinamiento hicieron caer la actividad un 30% en el segundo trimestre.
- > En el tercer trimestre se amortiguó algo la caída, un 16%.
- > En el cuarto trimestre cerramos en positivo, un 1%.



Obras, datos mensual comparado





Obras

Por uso (actividad)



Vivienda

448

(-13%)



Anejas a
viviendas

55

(-15%)



Turísticas

26

(-32%)



Industriales
y agrícolas

25

(-11%)



Comerciales
y administrativas

18

(+80%)



Otros usos

23

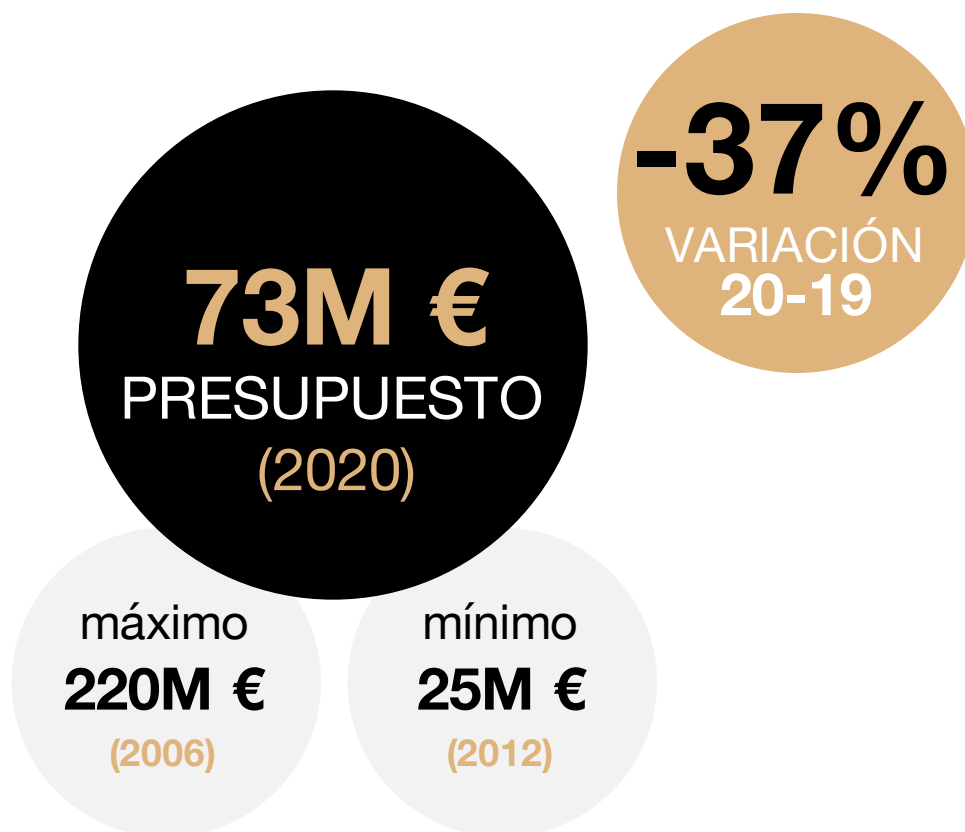
(-4%)



Presupuesto

Totales

- > En el primer trimestre el presupuesto creció un 1%.
- > Para caer en los siguientes tres trimestres:
 - > 2T: -9%.
 - > 3T: -30%.
 - > 4T: -65%.





Presupuesto

Por uso (actividad)



Vivienda

47M €

(-36%)



Turísticas

16M €

(-47%)



**Comerciales
y administrativos**

0,838M €

(+220%)



Sanitarios

6M €

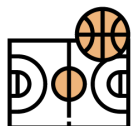
(-34%)



**Anejas a
viviendas**

1M €

(-17%)



Deportivas

0,143M €

(-18%)



**Centros
docentes**

0M €

(%)



Otros usos

3M €

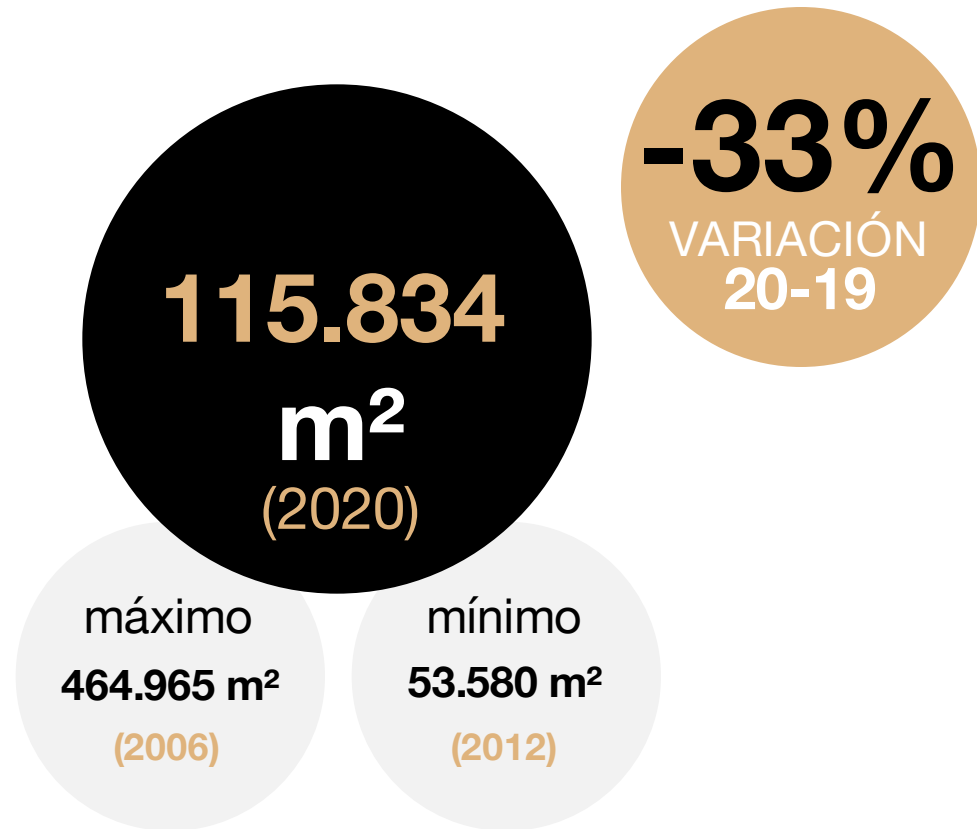
(+3%)



Superficie

Totales

- > La pandemia provoca un fuerte retroceso en la superficie edificada.
- > En el primer trimestre la superficie cayó un 6% y en el segundo un 3%, para caer un 41% y un 53% en el tercer y cuarto trimestre, respectivamente.





Superficie

Por uso (actividad)



**Vivienda y
anejas**

65.489 m²

(-32%)



Turísticas

29.597 m²

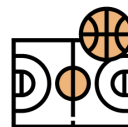
(-49%)



**Comerciales
y administrativos**

1.243 m²

(+128%)



Deportivas

166 m²

(-93%)



**Industriales
y agrícolas**

5.118 m²

(+60%)



Otros usos

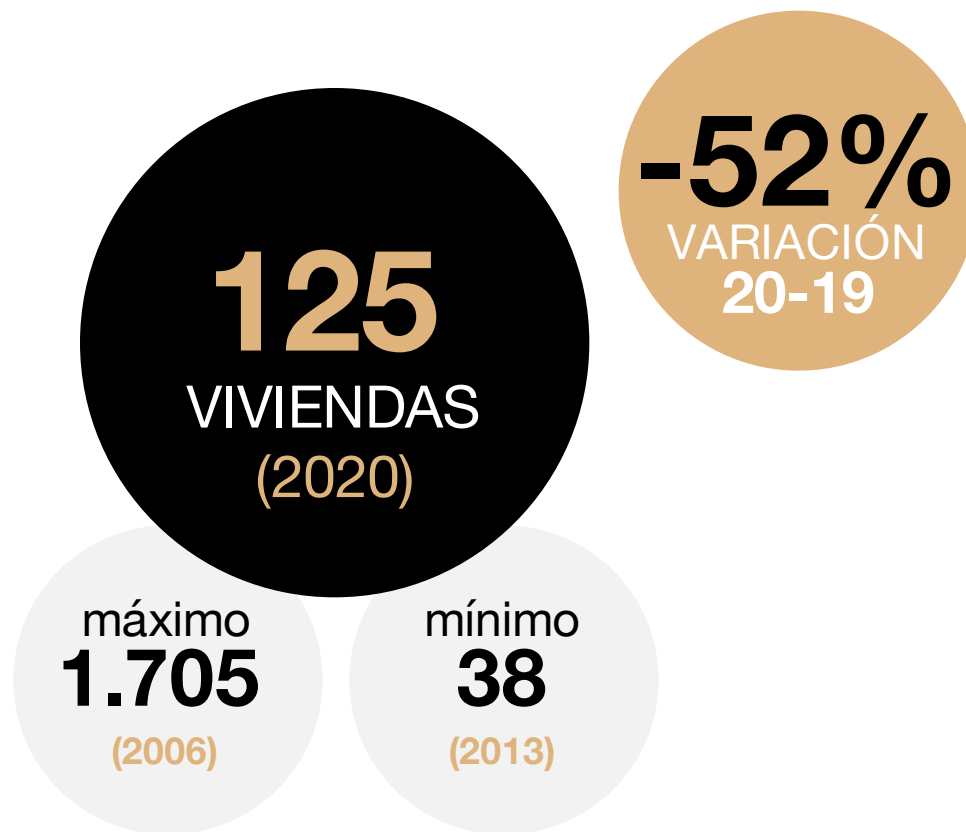
14.221 m²

(+34%)

Vivienda

General

- > La creación de vivienda en Menorca vuelve a mínimos.
- > El dato de 2020, representa frente al máximo:
 - Plurifamiliar libre: 3%.
 - Plurifamiliar protegida: 0%.
 - Unifamiliar: 20%.



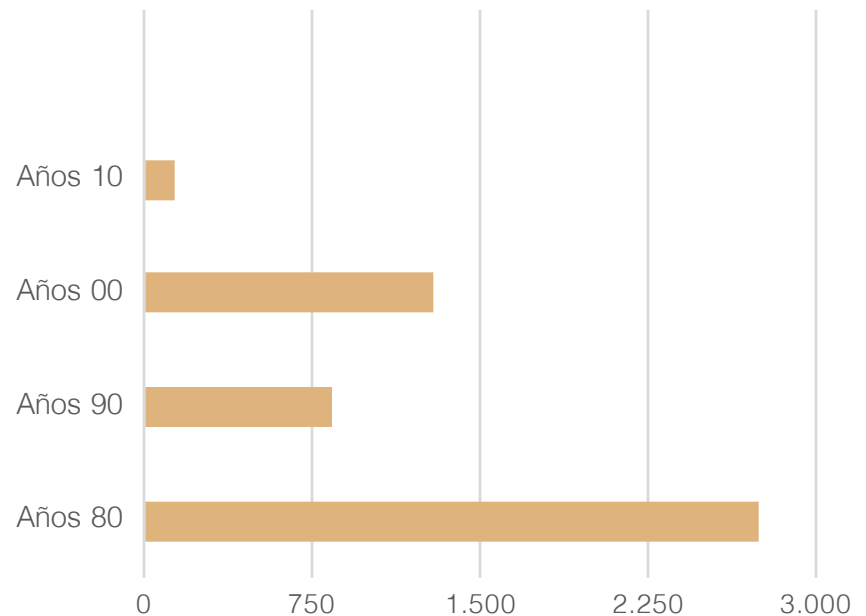
Vivienda

por demarcación

- > Estamos viviendo el período con menor creación de vivienda nueva de nuestra historia reciente.



Menorca
(promedio anual de creación de
nueva vivienda)



Vivienda

Tipología



**Plurifamiliar
libre**

45

(-47%)

máximo
1.363
(2005)

mínimo
6
(2013)

5M€

PRESUPUESTO
(2020)



**Plurifamiliar
protegida**

0

(%)

máximo
167
(2007)

mínimo
0
(2011)

0M€

PRESUPUESTO
(2020)



Unifamiliar

80

(-54%)

máximo
393
(2006)

mínimo
32
(2013)

41M €

PRESUPUESTO
(2020)

Conclusiones.

01

Disminución en la magnitud de las obras.

El número de obras retrocede un 6%, cerca de la estimación a la baja realizada por el COAIB a finales de 2019.

La diferencia provocada por el COVID-19 está en la fuerte caída de la dimensión de las obras: retrocede un 15% el presupuesto visado y un 18% la superficie visada.

02

Menorca sufre la mayor caída.

En cómputo anual, en 2020, las obras en la Demarcación de Menorca caen un 12%. En la Demarcación de Mallorca retroceden un 6%. Y en la Demarcación de Ibiza y Formentera por el contrario crecen un 1%.

La superficie visada cae en la Demarcación de Menorca un 33%, un 17% en Mallorca y un 11% en Ibiza y Formentera.

En presupuesto visado, Menorca pierde un 37%, Ibiza y Formentera un 17%, y Mallorca un 11%.

Conclusiones.

03

Vivienda plurifamiliar estancada.

La creación de vivienda plurifamiliar libre se ha mantenido, tan sólo ha perdido un 1% frente al ejercicio 2020, pero está estancada.

La pandemia no ha creado el problema de la vivienda plurifamiliar, ya existía. Estamos viviendo el período de menor creación de vivienda nueva de nuestra historia reciente, que tampoco es compensada por un aumento de la vivienda reformada.

04

La edificación turística acentúa su retroceso.

Como ya avanzamos en anteriores informes, auspiciábamos el fin del proceso de renovación de la planta turística y el impulso inversor en nuevos hoteles urbanos.

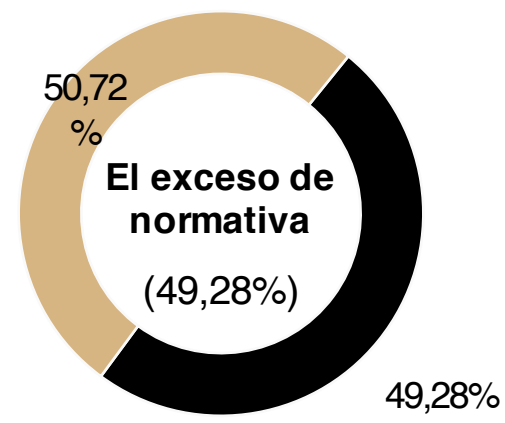
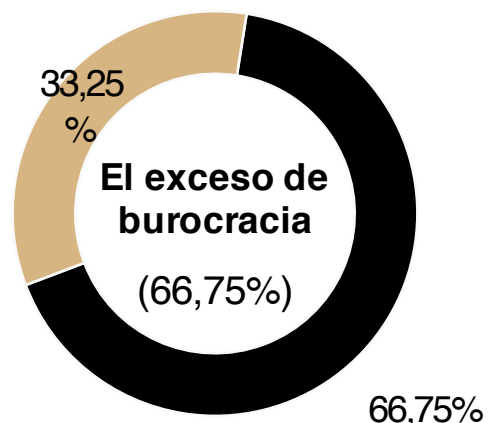
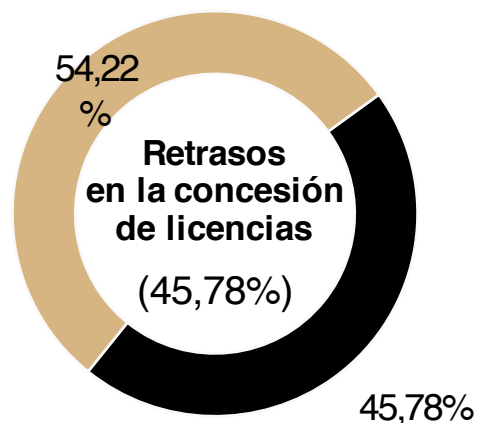
La pandemia ha afectado con especial virulencia al sector turístico, provocando una caída más acuciada en el número de proyectos y, especialmente, en su importancia, tanto en superficie como en presupuesto.

Resultados barómetro CSCAE

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Principales problemas percibidos para el ejercicio de la arquitectura

FUENTE:  CSCAE



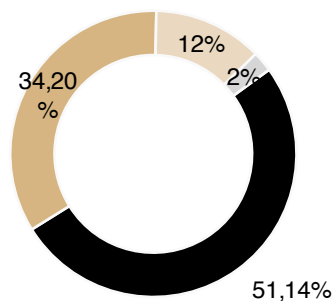
● Muy importante ● Bastante importante ● Nada Importante ● NS/NC

Factores positivos en la evolución del sector

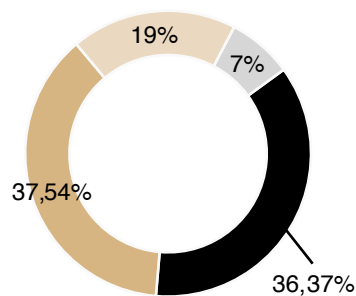
Rehabilitación

FUENTE:  CSCAE

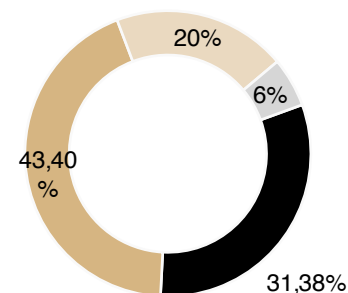
Aumento de ayudas públicas a propietarios



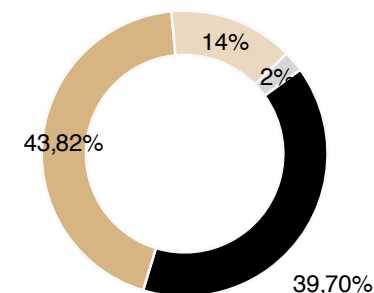
Aumento de la inversión pública en intervenciones en patrimonio



Desgravaciones



Aumento de las ayudas a la promoción directa



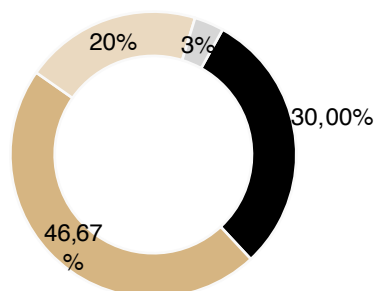
 **Muy importante**
 **Bastante importante**
 **Nada importante**
 **NS/NC**

Factores negativos en la evolución del sector

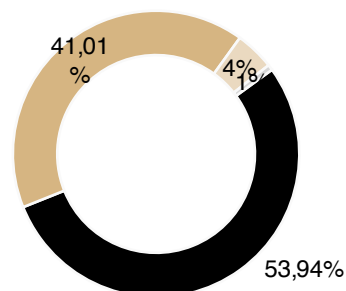
Rehabilitación

FUENTE:  CSCAE

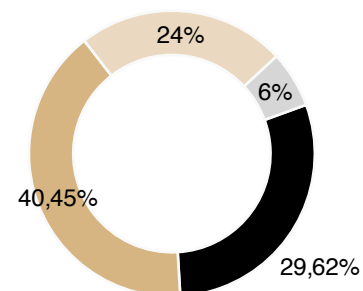
Escasez de ayudas directas



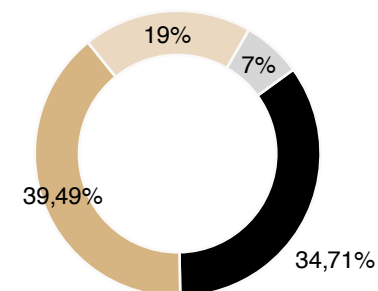
Caída de la capacidad de encargo



Desconocimiento de la rentabilidad de la rehabilitación



Escasa cultura del mantenimiento de los elementos comunes



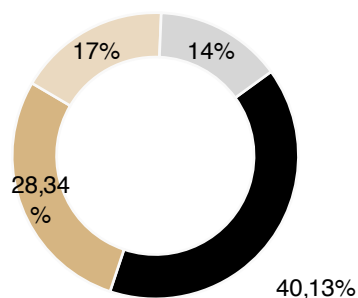
Muy importante
 Bastante importante
 Nada importante
 NS/NC

Factores positivos en la evolución del sector

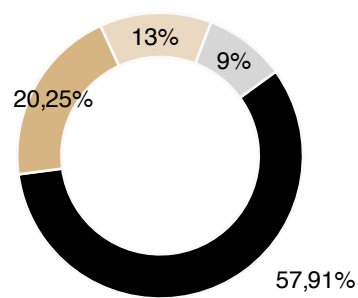
Obra nueva

FUENTE:  CSCAE

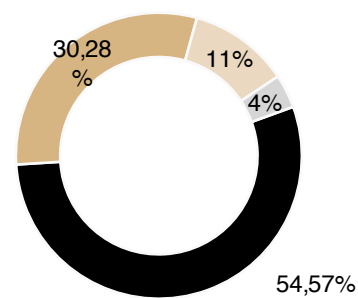
Simplificación de la normativa



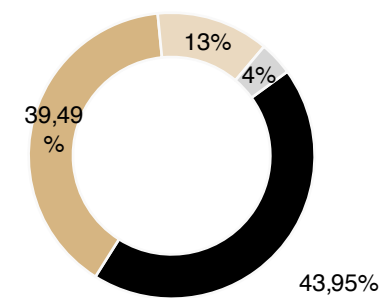
Agilización en la concesión de licencias



Aumento de la capacidad de encargo



Facilidades de la financiación



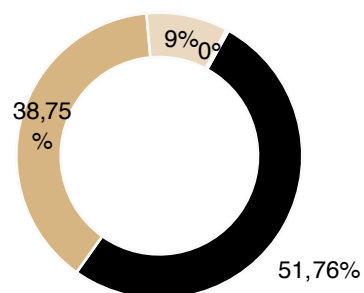
 **Muy importante**  **Bastante importante**  **Nada importante**  **NS/NC**

Factores negativos en la evolución del sector

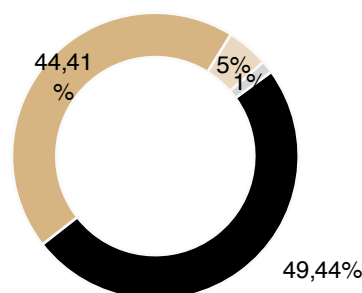
Obra nueva

FUENTE:  CSCAE

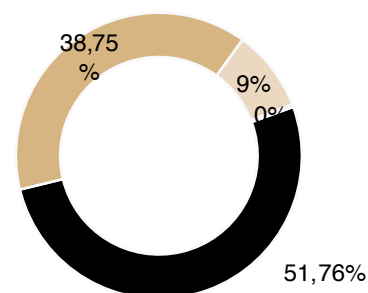
Incertidumbre provocada por la crisis del COVID-19



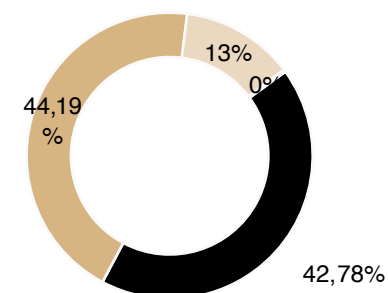
Caída de la capacidad de encargo



Dificultad de los procesos administrativos



Dificultades financieras



 **Muy importante**
 **Bastante importante**
 **Nada importante**
 **NS/NC**

MUCHAS GRACIAS

(Próxima cita en el COAIB , julio 2021)