Construcción

iniCiativa

En las Cámaras de Comercio promovemos la participación de las mujeres empresarias.

Una iniciativa que ha favorecido en los últimos años la creación de 9.000 empresas dirigidas por mujeres.

Si eres emprendedora, tráenos tu proyecto de empresa y te ayudaremos a hacerlo realidad.

Compruébalo. Estás en tu Cámara.

922 100 400
www.camaratenerife.com

Cámara
Santa Cruz de Tenerife

Construcción

La construcción, a pesar del descenso producido, continúa siendo uno de los sectores de mayor relevancia cuantitativa en la economía regional

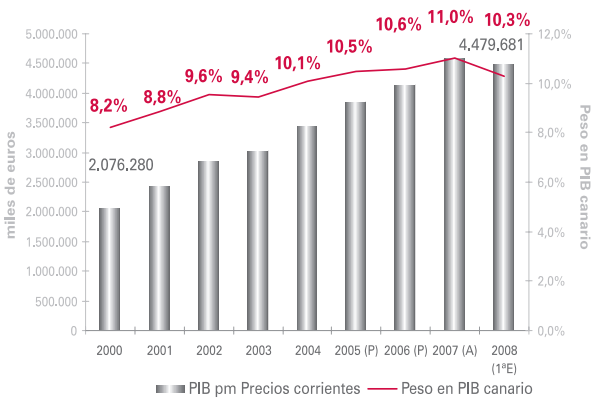
La construcción es uno de los sectores más relevantes de la economía española en general y, por supuesto, también de la canaria, debido a los llamados efectos inducidos de arrastre, es decir, a las repercusiones que las variaciones de su actividad tienen en el resto de sectores. La construcción provoca efectos arrastre, tanto de impulso como de estrangulamiento, muy superiores al del resto de sectores, lo que hace que las variaciones en la demanda se transmitan de forma amplificada al resto de sectores, a través de los multiplicadores del producto y del empleo del sector.

La actividad constructora, y a pesar del descenso producido, ha seguido siendo durante 2008, uno de los principales motores del crecimiento de la economía regional. El sector de la construcción es uno de los de mayor relevancia cuantitativa en la economía canaria, con una presencia muy significativa en los últimos años y cuyo Producto Interior Bruto, según la primera estimación del INE, ascendió en 2008 a 4.480 millones de euros corrientes. Esta cifra representó una disminución del 2,3% respecto al año 2007, pero también representó el 10,3% del Producto Interior Bruto, el segundo más importante detrás del sector servicios. Por otra parte hay que destacar que el sector de la construcción fue el único en Canarias que sufrió variaciones negativas de su PIB, a precios corrientes, en 2008.

Analizando la evolución del sector en los últimos años, en precios corrientes, se observa como ha ido teniendo, excepto en 2003, crecimientos positivos, alcanzando su máximo histórico en el año 2001, en el que se registró una tasa de variación del 11,3%, casi tres puntos más que la media nacional. A partir de ese momento los ritmos de crecimiento se han moderado progresivamente, llegando incluso a un pequeño descenso del 0,2% en el año 2003. Hay que señalar también que en los últimos años el crecimiento del sector en Canarias se había mantenido en tasas inferiores o muy similares a las medias nacionales hasta 2007, cuando el Instituto Nacional de Estadística sitúa a las Islas dos puntos por encima de la tasa nacional. Sin embargo, esta situación ha cambiado radicalmente en el año 2008 y la construcción ha pasado a registrar una tasa negativa de variación, la mayor de todos los sectores de las islas, que es, además, tres puntos superior al descenso de la media nacional.

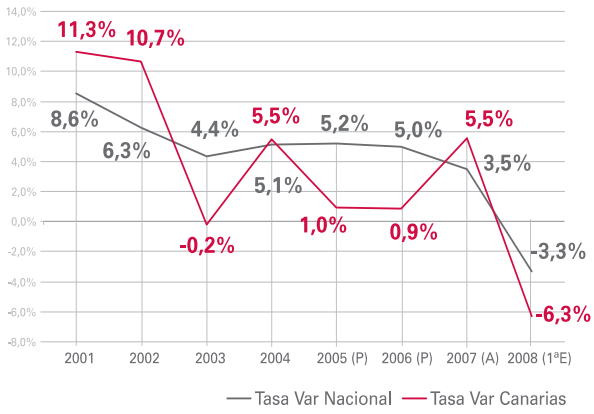
PIB CONSTRUCCIÓN
A PRECIOS CORRIENTES

Fuente: INE. Elaboración propia.



PIB CONSTRUCCIÓN
VARIACIÓN ANUAL DE INDICES DE VOLUMEN 2000

Fuente: INE. Elaboración propia.



La estructura empresarial del sector de la construcción se caracteriza por una oferta bastante heterogénea. Según el Directorio Central de Empresas (DIRCE), elaborado por el INE a 1 de enero de 2008, en el estrato inferior existen un gran número de microempresas, con menos de 10 trabajadores, y pequeñas empresas, del orden de 8.568 (1% más que el año anterior), a las que habría que sumar otros 8.738 autónomos (2% más que en 2007), seguidos por un grupo de 873 empresas medianas (7% inferior al año anterior), entendiendo como tales aquellas con una entidad mínima de más de 20 empleados. Por último, se encuentran 146 empresas grandes, con más de 100 empleados (con un descenso del 1% respecto al año 2007).

Las cifras del Directorio Central, considerando que son a 1 de enero, comienzan a reflejar el descenso en la actividad del sector de la construcción en las Islas. El crecimiento durante 2008 del número de negocios activos de la construcción ha sido tan solo del 1%, nueve puntos inferior al de 2007. Del aumento total de 3.057 nuevas empresas del año 2008, solamente 210 correspondieron al sector de la construcción, es decir, el 7% del total, muy lejos del 21% que representó el sector en el crecimiento del número de empresas del año anterior. Dentro de las diferentes subactividades, el mayor aumento, y al igual que en el año anterior, se ha producido en el número de empresas dedicadas al alquiler de equipos de construcción con operarios, pero esta actividad, a pesar de los espectaculares crecimientos de los últimos años, continua siendo la menos representativa del sector. La mayor representatividad la ostenta el subsector de construcción general de inmuebles y obras civiles, con el 61% del total y fue éste el único que descendió su número de empresas en 2008.

Hasta el pasado año la fuente de información que se utilizaba para conocer cual era la distribución de las empresas por islas era la publicaba por el Observatorio Canario del Empleo y la Formación Profesional (OBECAN) con los datos que adquiría del Instituto Nacional de Empleo y que le facilitaban la explotación por islas, del Directorio Central de Empresas (DIRCE) atendiendo al número de locales (establecimientos, no empresas) existentes en las islas a uno de enero de cada año en relación a dos variables: actividad económica y tamaño de los locales empresariales.

Sin embargo esta información ha sido sustituida por otra denominada "empleadores por islas". Un cambio que no nos permite, en este primer año de análisis, una comparación interanual de los datos pero que, por el contrario, si nos permite dar una información más actualizada al referirse a empleadores del año 2008.

Teniendo en cuenta lo anterior, durante el pasado ejercicio existían en Canarias un total de 12.203 empleadores en el sector de la construcción. El 52% de ellos estaban situados en la provincia de Las Palmas y el 48% restante en Santa Cruz de Tenerife.

Descendiendo al ámbito insular, Tenerife y Gran Canaria concentraban casi el 79% de los empleadores del archipiélago con un total de 5.154 (42% del total) para la primera de ellas y de 4.476 para la segunda (37% del total).

De las islas no capitalinas destacan las de Fuerteventura y Lanzarote, que con 986 y 932 empleadores respectivamente posibilitan que la provincia oriental cuente con más empresarios constructores. Por detrás de ellas se sitúa la isla de La Palma que contaba con 498 empleadores, seguida de las islas de La Gomera y El Hierro con 86 y 71 empleadores respectivamente.

NÚMERO DE EMPLEADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
EN CANARIAS, POR ISLAS

	2008	% s/ total
Tenerife	5.154	42,2%
La Palma	498	4,1%
La Gomera	86	0,7%
El Hierro	71	0,6%
TOTAL PROVINCIA	5.809	47,6%
Gran Canaria	4.476	36,7%
Lanzarote	932	7,6%
Fuerteventura	986	8,1%
TOTAL PROVINCIA	6.394	52,4%
TOTAL CANARIAS	12.203	100%

FUENTE: OBECAN

NÚMERO DE EMPLEADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
EN CANARIAS, POR NÚMERO DE ASALARIADOS

	AÑO 2008	% s/ total
De 1 a 2 asalariados	7.576	62,1%
De 3 a 5 asalariados	2.254	18,5%
De 6 a 9 asalariados	1.006	8,2%
De 10 a 19 asalariados	747	6,1%
De 20 a 49 asalariados	466	3,8%
De 50 a 99 asalariados	92	0,8%
De 100 y más asalariados	62	0,5%
TOTAL CANARIAS	12.203	100%

FUENTE: OBECAN

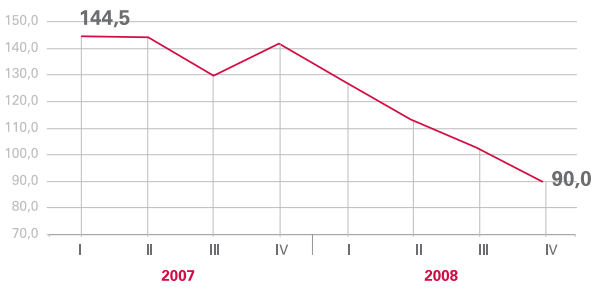
EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS SEGÚN ESTRATO DE ASALARIADOS
POR ACTIVIDAD PRINCIPAL (DATOS A 1 DE ENERO DE CADA AÑO)

	Sin asalar.	De 1 a 2	De 3 a 5	De 6 a 9	De 10 a 19	De 20 a 49	De 50 a 99 a	De 100 499	De 500 ó más	TOTAL 2008	TOTAL 2007	% VAR
451 Preparación de obras	75	89	42	27	16	20	6	1	0	276	270	2,22
452 Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil	5.200	2.425	1.351	771	725	494	138	126	6	11.236	11.271	-0,31
453 Instalaciones de edificios y obras	1.581	741	380	221	168	111	27	4	0	3.233	3.173	1,89
454 Acabado de edificios y obras	1.865	931	378	170	128	68	8	9	0	3.557	3.392	4,86
455 Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operarios	17	1	2	2	0	0	1	0	0	23	9	155,56
TOTAL CONSTRUCCIÓN 2008	8.738	4.187	2.153	1.191	1.037	693	180	140	6	18.325		
TOTAL CONSTRUCCIÓN 2007	8.554	4.006	2.244	1.192	1.035	752	184	138	10		18.115	
% VARIACIÓN	2,15	4,52	-4,06	-0,08	0,19	-7,85	-2,17	1,45	-40,00			1,16

FUENTE: INE (DIRCE)

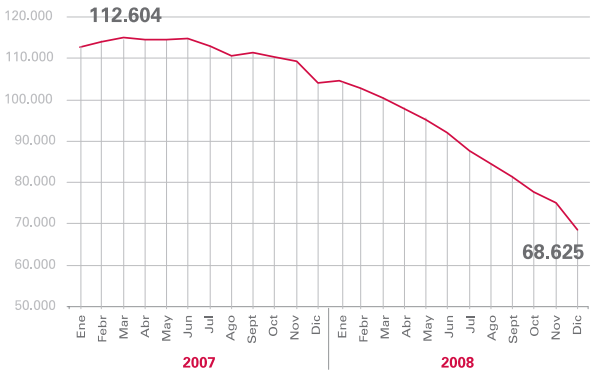
OCUPADOS EPA 2007-2008 (MILES DE PERSONAS)
CONSTRUCCIÓN

Fuente: INE. Elaboración Propia.



TRABAJADORES AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL
CONSTRUCION 2007-2008

Fuente: Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. Elaboración Propia.



El empleo en el sector de la construcción durante el año 2008 registró un descenso medio del 22,6%, según la Encuesta de Población Activa, que contrasta fuertemente con el aumento del 12,9% del año anterior. De esta forma, la ocupación del sector se situó, a finales de 2008, en 90.000 personas, 51.700 menos que en 2007. El empleo

La mayoría de las empresas se dedican a la construcción de inmuebles y obras y continúan creciendo las dedicadas al alquiler de equipos de construcción con operarios

femenino en la construcción continua siendo el más bajo de todos los sectores de nuestra economía, a pesar de que del 5% que representaban las mujeres en 2007 se ha pasado al 7% en 2008.

Este mal resultado de la Encuesta de Población Activa se refleja también en los datos de afiliación a la Seguridad Social. El año 2008 terminó con 68.625 afiliados en el sector de la construcción en Canarias, 35.572 menos que los existentes en diciembre de 2007. Esta cantidad ha supuesto un descenso medio anual del 21% en la afiliación del sector.

La Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL), elaborada por el Instituto Nacional de Estadística se utiliza para conocer la evolución de los costes laborales tanto en el ámbito nacional como regional. El coste laboral medio por trabajador y mes incluye el salario y los pagos en especie y las cotizaciones obligatorias a la Seguridad Social y excluye las subvenciones y bonificaciones de la Seguridad Social. En 2008 el coste laboral medio de un trabajador de la construcción en Canarias fue de 1.988,21 euros al mes, situándose por debajo de la media del Archipiélago y de la cifra nacional del sector que fue de 2.392,17 euros. Esto supone que los trabajadores canarios representaron para las empresas constructoras de las islas un coste 16,9% menor que los del conjunto del Estado Español. En términos porcentuales, el incremento anual del coste laboral fue ligeramente inferior en Canarias que en el territorio nacional (6,3% y 6,5%, respectivamente).

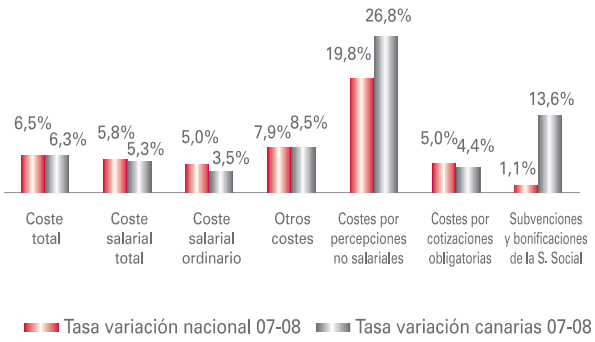
COSTE LABORAL
POR TRABAJADOR Y MES (EUROS)

Año 2008	Coste total		Coste salarial total (1)		Otros costes no salariales (2)	
	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional
CONSTRUCCIÓN (media anual)	1.988,21	2.392,17	1.354,09	1.656,57	634,12	735,60
Primer trimestre	1.905,99	2.234,53	1.280,05	1.519,16	625,94	715,37
Segundo trimestre	1.983,55	2.430,89	1.368,61	1.705,19	614,94	725,70
Tercer trimestre	1.971,46	2.319,76	1.345,71	1.583,92	625,75	735,84
Cuarto trimestre	2.091,84	2.583,49	1.421,98	1.817,99	669,86	765,50
TOTAL SECTORES (media anual)	2.039,62	2.390,40	1.479,80	1.762,78	559,82	627,62
Primer trimestre	2.000,16	2.309,87	1.440,04	1.689,14	560,12	620,73
Segundo trimestre	2.048,44	2.402,96	1.474,96	1.772,12	573,48	630,84
Tercer trimestre	1.995,08	2.313,92	1.446,52	1.692,62	548,56	621,30
Cuarto trimestre	2.114,79	2.534,86	1.557,66	1.897,24	557,13	637,62
Año 2007 (media anual)						
Construcción	1.870,24	2.247,22	1.285,97	1.565,25	584,28	681,97
Total Sectores	1.918,01	2.271,88	1.398,45	1.676,70	519,56	595,18
% VARIACIÓN						
Construcción	6,31	6,45	5,30	5,83	8,53	7,86
Total Sectores	6,34	5,22	5,82	5,13	7,75	5,45

(1) incluye pagos salariales ordinarios, extraordinarios y atrasados. (2) incluye pagos en especie y cotizaciones obligatorias a Seguridad Social y excluye subvenciones y bonificaciones de la Seguridad Social. FUENTE: INE

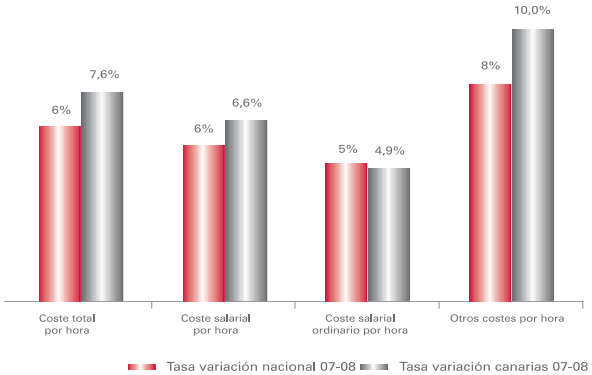
COSTE LABORAL CONSTRUCCIÓN (MEDIA ANUAL)
CANARIAS - ESPAÑA

Fuente: INE. Elaboración propia.



COSTE LABORAL POR HORAS CONSTRUCCIÓN (MEDIA ANUAL)
CANARIAS - ESPAÑA

Fuente: INE. Elaboración propia.



Por componentes del coste, los no salariales fueron los que experimentaron mayor crecimiento (8,5%), especialmente el denominado "coste por percepciones no salariales" que incluye el coste por incapacidad temporal, desempleo, indemnizaciones por despido y otras prestaciones sociales directas y no salariales.

El coste laboral en la construcción, por trabajador y hora efectiva, fue de 13,34 euros de promedio anual en Canarias, 2,94 euros por debajo del nacional y 1,21 de la media sectorial del Archipiélago. El sector de la construcción canario fue el que mayor incremento porcentual registró en 2008 (7,65%), especialmente los costes no salariales.

Por lo que respecta a las horas pactadas y pagadas en la construcción (horas trabajadas y no trabajadas remuneradas), en Canarias han disminuido respecto al año 2007 (-1,10% y -1,03% respectivamente) en porcentajes superiores a las medias nacionales (-0,13% y -0,19% respectivamente).

Las horas efectivas (horas realmente trabajadas incluyendo las extraordinarias) han disminuido, también, más en Canarias (-1,29%) que en el promedio nacional (-0,07%).

Las horas pactadas por trabajador y mes en el Archipiélago canario para el sector de la construcción fueron en 2008 de 168,7 horas, casi una más que las pactadas en el ámbito nacional (167,9 horas). Asimismo, las horas efectivas también superan en el Archipiélago a las nacionales, en las islas se trabaja 2,1 horas más de media al mes. En las horas pagadas apenas existe diferencia entre Canarias y el resto del territorio.

La demanda potencial de vivienda se convierte en efectiva a través de la mejora de la renta de las familias, y dado que el empleo es su principal determinante, existe una clara vinculación positiva entre creación de empleo y ciclo inmobiliario. La mejora de la renta no sólo contribuye al primer acceso y el paso del alquiler a la compra, sino

COSTE LABORAL
POR TRABAJADOR Y HORA EFECTIVA (EUROS)

	Coste total por hora		Coste salarial total por hora (1)		Otros costes no salariales/ hora (2)	
Año 2008	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional
CONSTRUCCIÓN (media anual)	13,34	16,28	9,09	11,27	4,25	5,01
Primer trimestre	12,72	15,05	8,55	10,23	4,17	4,82
Segundo trimestre	12,80	15,68	8,84	11,00	3,96	4,68
Tercer trimestre	13,67	16,72	9,33	11,42	4,34	5,3
Cuarto trimestre	14,16	17,67	9,63	12,43	4,53	5,24
TOTAL SECTORES (media anual)	14,55	17,66	10,56	13,02	3,99	4,64
Primer trimestre	14,18	16,73	10,21	12,23	3,97	4,5
Segundo trimestre	14,24	16,84	10,26	12,42	3,98	4,42
Tercer trimestre	14,78	18,46	10,72	13,51	4,06	4,95
Cuarto trimestre	15,01	18,6	11,05	13,92	3,96	4,68
Año 2007 (media anual)						
Construcción	12,39	15,31	8,53	10,67	3,87	4,64
Total Sectores	13,74	16,81	10,02	12,41	3,72	4,40
% VARIACIÓN						
Construcción	7,65	6,35	6,60	5,67	9,96	7,92
Total Sectores	5,93	5,04	5,44	4,94	7,25	5,34

(1) incluye pagos salariales ordinarios, extraordinarios y atrasados. (2) incluye pagos en especie y cotizaciones obligatorias a Seguridad Social y excluye subvenciones y bonificaciones de la Seguridad Social. FUENTE: INE

NÚMERO DE HORAS
POR TRABAJADOR Y MES

Año 2008	Horas Pactadas		Horas Pagadas (1)		Horas Efectivas (2)	
	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional
CONSTRUCCIÓN (media anual)	168,7	167,9	168,7	168,1	149,2	147,1
Primer trimestre	169,8	168,2	169,8	168,5	149,8	148,5
Segundo trimestre	168,4	167,9	168,4	168,0	154,9	155,0
Tercer trimestre	168,0	167,7	168,0	168,1	144,2	138,7
Cuarto trimestre	168,4	167,6	168,4	167,6	147,7	146,2
TOTAL SECTORES (media anual)	160,7	156,4	161,0	157,0	140,2	135,6
Primer trimestre	161,2	156,3	161,5	156,9	141,1	138,1
Segundo trimestre	160,5	156,4	160,7	157,0	143,8	142,7
Tercer trimestre	161,0	157,2	161,2	157,8	135,0	125,3
Cuarto trimestre	160,2	155,8	160,5	156,3	140,9	136,3
Año 2007 (media anual)						
Construcción	170,5	168,1	170,4	168,4	151,1	147,2
Total Sectores	160,4	156,8	160,8	157,4	139,8	135,5
% VARIACIÓN						
Construcción	-1,10	-0,13	-1,03	-0,19	-1,29	-0,07
Total Sectores	0,19	-0,21	0,11	-0,25	0,27	0,09

(1) horas trabajadas y no trabajadas remuneradas. (2) horas realmente trabajadas incluyendo las extraordinarias. FUENTE: INE

que además favorece el cambio y la mejora de vivienda (calidad, tamaño o localización) y la adquisición de segundas residencias. Como la vivienda es un activo de larga duración y de elevado importe, con relación a la renta de las familias, lo habitual es que la mayor parte de las operaciones se financien a crédito, por lo que la inversión inmobiliaria es también muy sensible a la evolución de los tipos de interés del mercado hipotecario y a los plazos y a las disponibilidades del crédito.

En este sentido, los descensos que se habían producido en las hipotecas en general en 2007, sobre todo a partir del segundo semestre, han continuado en el año 2008 con un declive en el número e importe de estas hipotecas en Canarias del orden del -22,6% y -32,7% respectivamente, descensos muy superiores a los del año anterior (-11,2% y -5,8% respectivamente) y ligeramente menores que las medias nacionales (-27,4% y -30,8%). La misma tendencia han seguido las hipotecas destinadas específicamente a viviendas, con descensos del 31% en el número y del 35% en el importe de las mismas (-57% y -37% de media nacional).

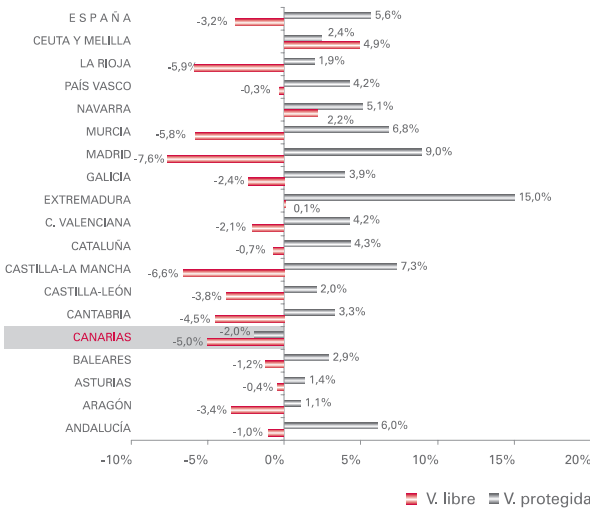
El precio de la vivienda libre en Canarias terminó el año 2008 situándose en una media de 1.734 euros el metro cuadrado, que frente a los 1.826 euros del año anterior supuso un descenso del 5%, invirtiendo completamente la tendencia de los últimos años. Esta disminución de precio fue más acusada en Santa Cruz de Tenerife, -5,8%, que en la provincia de Las Palmas, -4,3%. El descenso del precio de la vivienda libre ha sido casi general en todo el territorio, con las excepciones de Extremadura, Navarra y Ceuta y Melilla y el registrado en Canarias ha sido superior a la media nacional (-3,2%). En relación al conjunto de comunidades españolas, de las 8 que han experimentado disminuciones iguales o superiores a la

En 2008 los trabajadores canarios del sector de la construcción representaron para las empresas de las islas un coste 16,9% menor que los del conjunto del territorio nacional

nacional, Canarias fue la quinta comunidad de sufrió mayor descenso del precio del metro cuadrado, a la cabeza del ranking se situaron Madrid (-7,6%) y Castilla-La Mancha (-6,6%). Si estableciéramos un ranking según el precio del metro cuadrado, Canarias, al contrario que en años anteriores, ya no está situada en la mitad superior de la tabla, dejando de ser una de las regiones más caras del territorio nacional.

VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA
EN 2008 (EUROS/M2)

Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración Propia.



PRECIO DE LA VIVIENDA
(ÚLTIMO TRIMESTRE DE CADA AÑO) (EUROS/M2)

	VIVIENDA LIBRE			VIVIENDA PROTEGIDA		
	2008	2007	% VAR.	2008	2007	% VAR.
ANDALUCÍA	1.740,4	1.758,5	-1,0	1.026,6	968,1	6,0
ARAGÓN	1.864,7	1.930,9	-3,4	1.051,0	1.039,9	1,1
ASTURIAS	1.753,1	1.760,2	-0,4	1.089,6	1.075,0	1,4
BALEARES	2.391,1	2.421,3	-1,2	1.170,2	1.137,5	2,9
Santa Cruz de Tenerife	1.650,3	1.751,9	-5,8	1.056,9	1.061,9	-0,5
Las Palmas	1.803,8	1.883,9	-4,3	1.061,5	1.109,3	-4,3
CANARIAS	1.734,1	1.825,7	-5,0	1.061,0	1.082,2	-2,0
CANTABRIA	1.957,7	2.050,2	-4,5	1.117,5	1.081,9	3,3
CASTILLA-LEÓN	1.459,8	1.517,6	-3,8	1.067,2	1.045,9	2,0
CASTILLA-LA MANCHA	1.342,5	1.438,0	-6,6	1.017,7	948,4	7,3
CATALUÑA	2.434,5	2.450,8	-0,7	1.276,9	1.224,4	4,3
C. VALENCIANA	1.629,3	1.664,3	-2,1	1.121,6	1.076,1	4,2
EXTREMADURA	1.026,1	1.025,3	0,1	924,2	803,7	15,0
GALICIA	1.510,8	1.547,7	-2,4	1.050,6	1.010,7	3,9
MADRID	2.778,4	3.007,4	-7,6	1.204,6	1.105,5	9,0
MURCIA	1.523,7	1.618,1	-5,8	1.065,2	997,4	6,8
NAVARRA	1.745,8	1.709,0	2,2	1.281,3	1.219,0	5,1
PAÍS VASCO	2.960,2	2.969,5	-0,3	1.245,1	1.194,8	4,2
LA RIOJA	1.525,3	1.620,8	-5,9	1.080,0	1.059,6	1,9
Ceuta	1.925,9	1.853,7	3,9	---	---	---
Melilla	1.630,1	1.521,9	7,1	---	---	---
CEUTA Y MELILLA	1.748,9	1.667,3	4,9	954,3	932,0	2,4
E S P A Ñ A	2.018,5	2.085,5	-3,2	1.131,6	1.071,1	5,6

FUENTE: Ministerio de Vivienda

Por lo que se refiere al precio de la vivienda protegida en Canarias, el metro cuadrado continúa estando por debajo de la media nacional (1.061 euros frente a 1.132) pero el año 2008 terminó con una disminución de este precio del 2%. Esta disminución fue de medio punto en la provincia de Santa Cruz de Tenerife y de cuatro puntos en la de Las Palmas. Hay que destacar que Canarias fue la única comunidad en la que descendió el precio de este tipo de viviendas. En el resto del territorio el precio por metro cuadrado no sólo aumentó, sino a llegó a niveles tan espectaculares como el 15% de Extremadura o el 9% de Madrid. El crecimiento medio nacional se situó en casi el 6%.

Las dos principales tipologías existentes en los mercados de edificación son la residencial, que engloba la producción de viviendas, y la no residencial, que abarca las edificaciones no destinadas a uso residencial, como son las naves industriales, oficinas, edificios comerciales, etc. La oferta agregada de la actividad de edificación está condicionada por la disponibilidad y precios de los distintos

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA
NÚMERO DE VIVIENDAS Y SUPERFICIE MEDIA EN CANARIAS SEGÚN DESTINO PRINCIPAL, POR PROVINCIAS

	OBRA NUEVA						AMPLIACIÓN Y/O REFORMA	
	NUMERO DE VIVIENDAS				SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA (M²)			
	EDIFICIOS DE VIVIENDAS FAMILIARES		EN OTROS EDIFICIOS	TOTAL	EDIFICIOS DE VIVIENDAS FAMILIARES		NUMERO DE VIVIENDAS	TOTAL
	UNIFAMILIAR	EN BLOQUE			UNIFAMILIAR	EN BLOQUE		
S/C DE TENERIFE								
2008	903	5.271	0	6.174	146,2	92,5	510	6.684
2007	1.120	10.211	0	11.331	157,1	94,3	543	11.874
% Var.	-19,4	-48,4	--	-45,5	-6,9	-1,9	-6,1	-43,7
LAS PALMAS								
2008	793	2.799	0	3.592	172,7	91,8	811	4.403
2007	2.269	13.562	0	15.831	146,7	96,2	1.170	17.001
% Var.	-65,1	-79,4	0,0	-77,3	17,7	-4,6	-30,7	-74,1
CANARIAS								
2008	1.696	8.070	0	9.766	158,6	92,3	1.321	11.087
2007	3.389	23.773	0	27.162	150,1	95,3	1.713	28.875
% Var.	-50,0	-66,1	--	-64,0	5,7	-3,1	-22,9	-61,6

FUENTE: Ministerio de Fomento

Los malos resultados registrados por la licitación oficial en 2007 han continuado en el año 2008 y la inversión de 1.200 millones de euros ha supuesto una disminución del 16%

factores de producción: suelo, mano de obra, materiales, financiación, empresas, técnicos cualificados y de la productividad y/o tecnología de todos estos factores. El dinamismo de la edificación de obra nueva depende ante todo de la evolución de la relación existente entre los precios esperados de venta del producto final y sus costes de construcción, considerando el suelo a coste de reposición. El análisis de los mercados de edificación se inicia con el segmento residencial que por su volumen es el principal y la demanda inicialmente la componen promotores e inmobiliarias, aunque el demandante final sean las familias. Por su parte, el mercado de edificación no residencial incluye los servicios y actividades de construcción relacionadas con oficinas, naves, actividades turísticas, etc. En lo relativo a la edificación residencial, el descenso iniciado en el ejercicio 2007 (-34%) se acentuó considerablemente a lo largo de 2008 y supuso una disminución del 64% en el número de visados de dirección de obra nueva para viviendas. El Ministerio de Fomento, utilizando como fuente la información que ofrecen los visados de los Colegios Oficiales de Aparejadores y Arquitectos Técnicos, ha estimado que se han iniciado del orden de 9.766 viviendas (11.087 si incluimos también las ampliaciones y reformas). Este dato suele ser mayor que las cifras del Ministerio de Vivienda y que las estadísticas disponibles de licencias municipales de obra. La diferencia entre ambas fuentes puede deberse a los retardos existentes entre los visados de los Colegios y los inicios efectivos de la construcción y al hecho de que no todos los proyectos visados finalmente se ejecutan.

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA

NÚMERO DE EDIFICIOS DE OBRA NUEVA EN CANARIAS SEGÚN DESTINO PRINCIPAL, POR PROVINCIAS

	USO RESIDENCIAL			USO NO RESIDENCIAL								
	EDIFICIOS DE VIVIENDA FAMILIAR	COLECTIVOS	TOTAL	SERVICIOS COMERCIALES Y ALMACENES	AGRARIO Y GANADERO	INDUSTRIAL	OFICINAS	TURISMO RECREO Y DEPORTE	SERVICIOS DE TRANSPORTE	OTROS SERVICIOS	TOTAL	TOTAL EDIFICIOS
S/C DE TENERIFE												
2008	1.254	1	1.255	35	102	14	11	21	9	15	207	1.462
2007	1.852	0	1.852	46	133	37	12	13	12	25	278	2.130
% Var.	-32,3	--	-32,2	-23,9	-23,3	-62,2	-8,3	61,5	-25,0	-40,0	-25,5	-31,4
LAS PALMAS												
2008	1.120	2	1.122	37	13	3	12	1	8	12	86	1.208
2007	3.415	0	3.415	54	13	17	12	11	10	7	124	3.539
% Var.	-67,2	--	-67,1	-31,5	0,0	-82,4	0,0	-90,9	-20,0	71,4	-30,6	-65,9
CANARIAS												
2008	2.374	3	2.377	72	115	17	23	22	17	27	293	2.670
2007	5.267	0	5.267	100	146	54	24	24	22	32	402	5.669
% Var.	-54,9	--	-54,9	-28,0	-21,2	-68,5	-4,2	-8,3	-22,7	-15,6	-27,1	-52,9

FUENTE: Ministerio de Fomento

VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA NUEVA

SUPERFICIE A CONSTRUIR DE OBRA NUEVA EN CANARIAS SEGÚN DESTINO PRINCIPAL, POR PROVINCIAS (M2)

	USO RESIDENCIAL			USO NO RESIDENCIAL								
	EDIFICIOS DE VIVIENDA FAMILIAR	COLECTIVOS	TOTAL	SERVICIOS COMERCIALES Y ALMACENES	AGRARIO Y GANADERO	INDUSTRIAL	OFICINAS	TURISMO RECREO Y DEPORTE	SERVICIOS DE TRANSPORTE	OTROS SERVICIOS	TOTAL	TOTAL EDIFICIOS
S/C DE TENERIFE												
2008	1.042.463	345	1.042.808	96.586	13.413	43.677	10.413	45.381	4.784	37.239	251.493	1.294.301
2007	1.821.094	0	1.821.094	129.496	5.794	81.488	28.155	120.096	23.143	34.716	422.888	2.243.982
% Var.	-42,8	--	-42,7	-25,4	131,5	-46,4	-63,0	-62,2	-79,3	7,3	-40,5	-42,3
LAS PALMAS												
2008	543.763	1.272	545.035	46.491	1.372	13.864	70.550	1.176	2.797	25.836	162.086	707.121
2007	2.282.065	0	2.282.065	80.411	686	18.211	12.986	150.371	72.612	14.249	349.526	2.631.591
% Var.	-76,2	--	-76,1	-42,2	100,0	-23,9	443,3	-99,2	-96,1	81,3	-53,6	-73,1
CANARIAS												
2008	1.586.226	1.617	1.587.843	143.077	14.785	57.541	80.963	46.557	7.581	63.075	413.579	2.001.422
2007	4.103.159	0	4.103.159	209.907	6.480	99.699	41.141	270.467	95.755	48.965	772.414	4.875.573
% Var.	-61,3	--	-61,3	-31,8	128,2	-42,3	96,8	-82,8	-92,1	28,8	-46,5	-59,0

FUENTE: Ministerio de Fomento

LICITACIÓN OFICIAL EN CANARIAS POR MESES Y PROVINCIAS (MILES DE EUROS)
(SEGÚN FECHA DE ANUNCIO EN BOLETINES)

	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Sept.	Octubre	Nov.	Dic.	TOTAL 2008	TOTAL 2007	%VAR.
Edificación	26.912	5.748	19.335	64.525	3.719	3.794	5.093	19.083	7.307	17.469	3.077	20.079	196.141	155.683	25,99
Obra civil	33.042	16.176	4.855	27.879	669	35.268	4.392	11.713	13.758	18.262	8.527	23.051	197.592	451.959	-56,28
Admón. Central	30.079	4.051	2.014	10.094	3.295	36.825	3.107	3.236	187	8.287	7.630	30.664	139.469	82.048	69,98
Admón. Autonómica	3.399	14.499	4.859	41.020	205	0	3.287	4.854	10.641	13.909	442	0	97.115	353.208	-72,50
Admón. Local	26.476	3.374	17.317	41.290	888	2.237	3.091	22.706	10.237	13.535	3.532	12.466	157.149	172.386	-8,84
TOTAL PROV. 2008	59.954	21.924	24.190	92.404	4.388	39.062	9.485	30.796	21.065	35.731	11.604	43.130	393.733		
TOTAL PROV. 2007	15.297	23.727	23.866	44.626	93.107	236.272	12.263	48.327	14.220	48.230	24.962	22.745		607.642	
% VARIACIÓN	291,93	-7,60	1,36	107,06	-95,29	-83,47	-22,65	-36,28	48,14	-25,92	-53,51	89,62			-35,20
LAS PALMAS															
Edificación	205.949	12.114	26.190	52.504	13.481	129.403	10.723	22.427	7.887	17.772	33.493	7.386	539.329	200.091	169,54
Obra civil	2.050	7.564	8.198	23.529	1.730	0	122.814	7.026	5.020	13.953	13.148	69.451	274.483	405.104	-32,24
Admón. Central	201.261	8.938	14.714	21.193	14.206	121.511	6.495	17.829	844	1.885	19.436	26.786	455.098	110.819	310,67
Admón. Autonómica	0	5.597	15.461	37.716	0	286	122.411	4.331	3.424	4.109	14.300	1.516	209.151	346.770	-39,69
Admón. Local	6.738	5.143	4.213	17.124	1.005	7.606	4.631	7.293	8.639	25.731	12.905	48.535	149.563	147.606	1,33
TOTAL PROV. 2008	207.999	19.678	34.388	76.033	15.211	129.403	133.537	29.453	12.907	31.725	46.641	76.837	813.812		
TOTAL PROV. 2007	43.376	31.389	158.577	27.621	54.638	147.584	28.288	48.721	3.221	16.493	17.538	27.749		605.195	
% VARIACIÓN	379,53	-37,31	-78,31	175,27	-72,16	-12,32	372,06	-39,55	300,71	92,35	165,94	176,90			34,47
SIN DETERMNAR															
Edificación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	212.322	--
Obra civil	0	0	518	528	0	0	0	0	0	1.239	66	332	2.683	13.906	-80,71
Admón. Central	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	204.439	--
Admón. Autonómica	0	0	518	528	0	0	0	0	0	1.239	66	332	2.683	21.789	-87,69
Admón. Local	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	--
TOTAL PROV. 2008	0	0	518	528	0	0	0	0	0	1.239	66	332	2.683		
TOTAL PROV. 2007	7.101	366	11.994	4.989	0	0	200.000	0	0	360	1.418	0		226.228	
% VARIACIÓN	-100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-100,00	0,00	0,00	244,17	-95,35	0,00			-98,81
TOTAL CANARIAS															
Edificación	232.861	17.862	45.525	117.029	17.200	133.197	15.816	41.510	15.194	35.241	36.570	27.465	735.470	568.096	29,46
Obra civil	35.092	23.740	13.571	51.936	2.399	35.268	127.206	18.739	18.778	33.454	21.741	92.834	474.758	870.969	-45,49
Admón. Central	231.340	12.989	16.728	31.287	17.501	158.336	9.602	21.065	1.031	10.172	27.066	57.450	594.567	397.306	49,65
Admón. Autonómica	3.399	20.096	20.838	79.264	205	286	125.698	9.185	14.065	19.257	14.808	1.848	308.949	721.767	-57,20
Admón. Local	33.214	8.517	21.530	58.414	1.893	9.843	7.722	29.999	18.876	39.266	16.437	61.001	306.712	319.992	-4,15
TOT. CANARIAS 2008	267.953	41.602	59.096	168.965	19.599	168.465	143.022	60.249	33.972	68.695	58.311	120.299	1.210.228		
TOT. CANARIAS 2007	65.774	55.482	194.437	77.236	147.745	383.856	240.551	97.048	17.441	65.083	43.918	50.494		1.439.065	
% VARIACIÓN	307,38	-25,02	-69,61	118,76	-86,73	-56,11	-40,54	-37,92	94,78	5,55	32,77	138,24			-15,90

FUENTE: SEOPAN

Por provincias, al contrario que el año anterior, ha sido Las Palmas la que ha registrado peores resultados durante 2008, con descensos muy superiores a los de Santa Cruz de Tenerife tanto en los visados para obra nueva como en los de ampliación y/o reforma.

Dentro de la vivienda de obra nueva, se suele diferenciar entre unifamiliares, que representaron en 2008 cerca del 17%, frente al 12% de 2007, y en bloque, que son el 83% del total, 88% en 2007. Durante el año 2008 descendió en Canarias la construcción de ambos tipos de vivienda, aunque lo hicieron en un porcentaje muy superior las viviendas en bloque (-66% y -50% respectivamente). Las superficies medias de las viviendas siguieron tendencias opuestas y mientras los proyectos de viviendas unifamiliares se visaron para superficies casi un 6% mayores a las del año anterior, los de viviendas en bloque recogían viviendas de menor tamaño, 3% inferiores a las de 2007. Ambas superficies continúan estando por debajo de la media nacional.

La edificación no residencial constituye el otro subsegmento del mercado de edificación adicional al residencial. Su dinámica suele ir muy paralela a los ciclos de inversión empresarial, por lo que tiende a depender de los mismos parámetros: coste de financiación, nivel de utilización de capacidad productiva, expectativas y beneficios empresariales. Además, una parte muy importante la constituye la demanda pública. El análisis de los visados de inicio de edificación no residencial muestra en el año 2008, al igual que el año anterior, un descenso del 27,1% en el número de edificios y del 46,5% en los metros cuadrados iniciados. Dentro de la edificación no residencial destacan distintos submercados: comercial, industrial, oficinas, agrario y turístico. La edificación destinada a servicios comerciales y almacenes fue la que absorbió más actividad en 2008, con algo más de 140.000 metros cuadrados iniciados, 32% menos que el año anterior. Le sigue, por volumen de actividad, la edificación destinada a oficinas, con 81.000 metros cuadrados, 97% más que en 2007. Según los porcentajes de variación, destacan en 2008 el creci-

miento del 128% de la edificación dedicada a la actividad agraria y ganadera y el descenso del 92% de la destinada a servicios de transporte.

Por lo que respecta a la licitación oficial hay que destacar que, desde el año 2003 en el que se produjo un importante retroceso, no había vuelto a tener resultados negativos hasta el año 2007 y estos malos resultados han continuado en 2008. La inversión de 1.200 millones de euros de este último año supuso una disminución de la licitación del 16%, descenso cinco puntos inferior al de 2007.

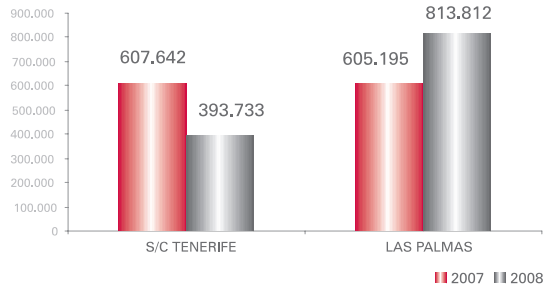
Por componentes, la licitación para obra civil disminuyó un 45% (32% en 2007). Por el contrario, y al igual que el año anterior, la licitación para edificación creció (29%) y fue la que aminoró la caída global, ya que ésta concentró el 61% del total. En cuanto a las distintas Administraciones licitadoras, la única que registró resultados positivos fue la Administración Central, con un crecimiento de casi el 50% pero que no sirvió para compensar los malos resultados de las restantes ya que abarcó sólo el 49% del total de la licitación en 2008. El peor resultados de este año lo registró la Administración Autonómica, con un descenso del 57%.

Por provincias, los resultados fueron totalmente opuestos. Santa Cruz de Tenerife, que concentró el 33% de la licitación en 2008, experimentó un descenso del 35% y en la provincia de Las Palmas la licitación oficial creció un 34%.

Según la encuesta de coyuntura elaborada trimestralmente por las Cámaras canarias, el Indicador de Confianza Empresarial (ICE), la confianza de los empresarios de la construcción canarios ha alcanzado en el último trimestre de 2008 el nivel más bajo desde 2003, año en el que inició la encuesta (-58), 31,3 puntos por debajo del nivel de confianza manifestado un año antes.

LICITACION OFICIAL EN CANARIAS
(MILES DE EUROS)

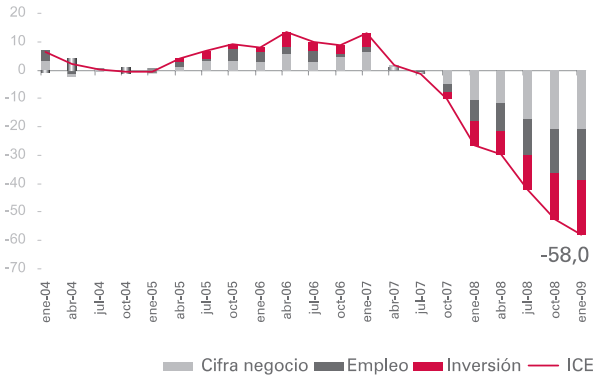
Fuente:SEOPAN. Elaboración Propia.



La caída comenzó en el segundo trimestre del año 2007 y ha sido constante y especialmente creciente en todos los trimestres del pasado año. Las tres variables que componen el indicador de confianza (cifra de negocios, inversión y empleo) han sido negativas todo el año, especialmente la primera.

INDICADOR CONFIANZA EMPRESARIAL CONSTRUCCIÓN
CANARIAS - DATOS DESESTACIONALIZADOS

Fuente: Cámaras Canarias. Elaboración Propia.



CUADRO RESUMEN
AÑO 2008

	Fecha	Canarias "Último dato"	Canarias Tasa variación interanual	España "Último dato"	España Tasa variación interanual	Fuente
Tasas de variación						
Licitación Oficial Adm. Publicas (miles de euros)	dic-08	120.363	138,4%	5.005.628	18,8%	SEOPAN
Edificación (miles de euros)	dic-08	27.501	-25,9%	1.144.565	17,2%	SEOPAN
Ingenería Civil (miles de euros)	dic-08	92.862	594,1%	3.861.063	19,3%	SEOPAN
Precios de vivienda libre (euros / m2)	IVTrim-08	1.734,10	-5,0%	2.018,50	-3,2%	M. Vivienda
Visados Dirección de Obra. (nº viviendas)	dic-08	464	-66,2%	19.817	-44,3%	M. Fomento
Certificaciones fin de obra (nº viviendas)	dic-08	2.221	28,5%	44.101	-3,3%	M. Fomento
Valor de liquidación (miles de euros)	dic-08	149.081	33,6%	3.601.468	11,2%	M. Fomento
Compraventa de viviendas	dic-08	1.317	-32,4%	32.403	-26,0%	INE
Vivienda nueva	dic-08	743	-28,8%	17.543	-12,9%	INE
Vivienda usada	dic-08	574	-36,4%	14.860	-37,2%	INE
Hipotecas (número)	dic-08	7.822	39,1%	83.735	-18,7%	INE
Hipotecas (Importe)	dic-08	609.169	-31,0%	12.606.809	-24,0%	INE
Hipotecas para vivienda (importe)	dic-08	287.638	-45,3%	6.474.978	-37,4%	INE
Afiliados a la SS-Construcción	dic-08	68.625	-34,1%	1.788.700	-23,9%	MTAS
Ocupados - EPA - Construcción	IVTrim-08	90.000	-36,5%	2.180.700	-19,0%	INE
Parados - EPA - Construcción	IVTrim-08	45.000	268,9%	584.900	168,7%	INE
Paro registrado - Inem - Construcción	dic-08	40.629	100,1%	590.730	108,1%	INEM