

Construcción

Según la primera estimación del INE el PIB del sector de construcción cayó en 2009 casi un 14%, el descenso más acusado de todos los sectores productivos canarios.

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.

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 2009 a 3.753 millones de euros corrientes. Esta cifra representó una disminución de casi el 14% respecto al año 2008, el descenso más acusado de todos los sectores productivos canarios, y también aportó el 9,1% del Producto Interior Bruto, el segundo más importante detrás del sector servicios pero un punto inferior a la aportación del año anterior.

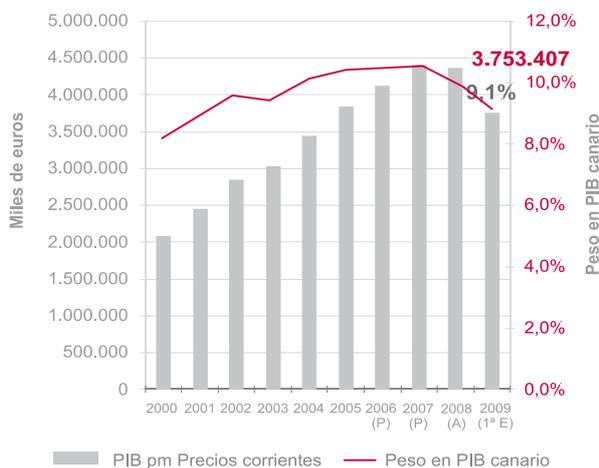
Por otro lado, utilizando el año 2000 como base para eliminar el efecto de las variaciones de precios, el INE proporciona el índice de volumen encadenado, que

permite estudiar la evolución del sector en los últimos años. El análisis de las variaciones desde el año 2000 de este índice, muestra inicialmente crecimientos positivos, alcanzando su máximo histórico en el año 2001, en el que se registró una tasa 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 años siguientes el crecimiento del sector en Canarias se mantuvo en tasas inferiores o muy similares a las medias nacionales hasta 2007, cuando el Instituto Nacional de Estadística situó a las Islas 1,2 puntos por encima de la tasa nacional. Sin embargo, esta situación ha cambiado radicalmente desde 2008 y la construcción ha pasado a registrar tasas negativas de variación que, según la primera estimación del INE, llegó en 2009 al -12,7%, descenso superior en más de 6 puntos a la media nacional.

La información sobre la estructura empresarial del sector de la construcción la obtenemos del Directorio Central de Empresas (DIRCE), elaborado por el INE. En el año 2009 el INE realizó el cambio a la nueva Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 que sustituye a la antigua CNAE 93. Debido a este cambio se produce una ruptura en las series de datos que el

PIB CONSTRUCCIÓN A PRECIOS CORRIENTES

Fuente: INE. Elaboración propia



PIB CONSTRUCCIÓN VARIACIÓN ANUAL DE INDICES DE VOLUMEN 2000. NACIONAL-CANARIAS

Fuente: INE. Elaboración propia



EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS. CNAE 93
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	De 100 a 499	De 500 ó más	TOTAL 2009	TOTAL 2008	%VAR
451 Preparación de obras	70	66	28	31	18	11	3	0	0	227	276	-17,75
452 Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil	4.860	1.743	994	623	516	353	93	79	2	9.263	11.236	-17,56
453 Instalaciones de edificios y obras	1.549	637	339	196	136	95	15	3	1	2.971	3.233	-8,10
454 Acabado de edificios y obras	1.653	638	299	136	89	39	3	8	0	2.865	3.557	-19,45
455 Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operarios	12	5	2	0	0	1	0	0	0	20	23	-13,04
TOTAL CONSTRUCCIÓN 2009	8.144	3.089	1.662	986	759	499	114	90	3	15.346		
TOTAL CONSTRUCCIÓN 2008	8.738	4.187	2.153	1.191	1.037	693	180	140	6		18.325	
% VARIACIÓN	-6,80	-26,22	-22,81	-17,21	-26,81	-27,99	-36,67	-35,71	-50,00			-16,26

FUENTE: INE (DIRCE)

INE resuelve creando dos series: una con los resultados según el CNAE 93 hasta el año 2009 y otra con el CNAE 09 que sólo recoge los años 2008 y 2009.

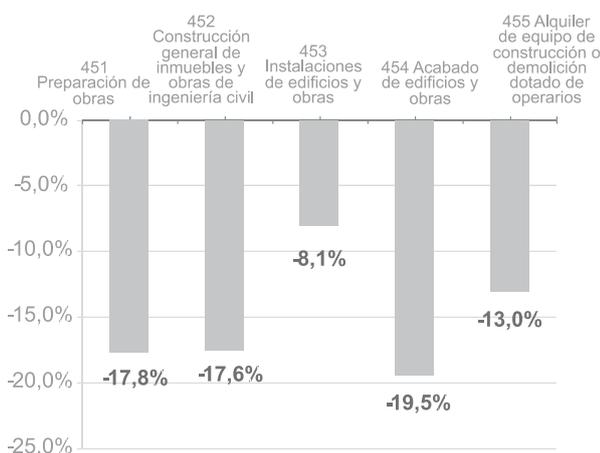
Siguiendo la CNAE93 el número de empresas dedicadas a la actividad de construcción a 1 de enero de 2009 fue de 15.346, lo que supone 2.979 (-16,2%) empresas menos que en el año anterior. Este descenso fue muy superior a la media nacional, que ascendió al -2,9%, y afectó decisivamente al resultado global, ya que de la disminución total de 4.090 empresas en Canarias el 73% fueron del sector de la construcción.

Dentro de las diferentes subactividades, la mayor representatividad la ostenta el subsector de construcción general de inmuebles y obras civiles, con el 60% del total y una disminución del 18%. El mayor descenso respecto al año anterior se produjo en el número de empresas dedicadas al acabado de edificios y obras.

Por estrato de asalariados, existe un gran número de microempresas, con menos de 10 trabajadores, que unidas a las empresas sin asalariados representan el 90% del sector. La mayor disminución en 2009 la regis-

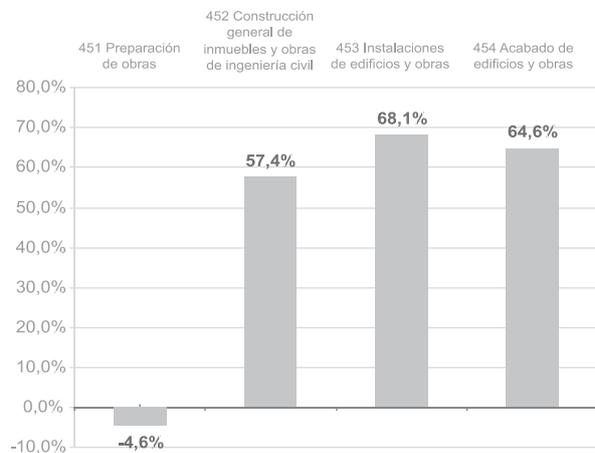
EVOLUCIÓN Nº DE EMPRESAS CONSTRUCCIÓN
1 ENE 2008 -1 ENE 2009. CNAE 93 (VARIACIÓN PORCENTUAL)

Fuente: INE (DIRCE). Elaboración propia



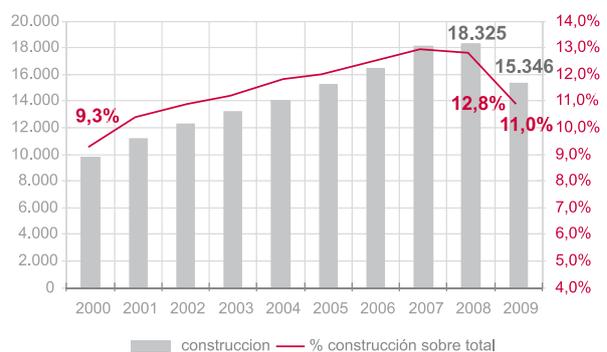
EVOLUCIÓN Nº DE EMPRESAS CONSTRUCCIÓN
1 ENE 2000 -1 ENE 2009. CNAE 93 (VARIACIÓN PORCENTUAL)

Fuente: INE (DIRCE). Elaboración propia



EVOLUCION EMPRESAS CONSTRUCCIÓN (CNAE 93)
CONSTRUCCIÓN ACTIVAS/TOTAL EMPRESAS ACTIVAS CANARIAS.
1 ENE 2000 -1 ENE 2009

Fuente: INE (DIRCE). Elaboración propia



traron las grandes empresas (con más de 100 empleados) y la menor las empresas sin trabajadores.

Analizando los datos desde el año 2000, el único epígrafe que ha reducido el número de empresas ha sido el de "Preparación de obras". Por el contrario, el mayor incremento porcentual (68%) lo han registrado las empresas dedicadas a la "Instalación de edificios y

EMPRESAS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS. CNAE 93
SEGÚN ESTRATO DE ASALARIADOS, POR ACTIVIDAD PRINCIPAL (DATOS A 1 DE ENERO DE CADA AÑO)

CNAE 2009	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	De 100 a 499	De 500 ó más	TOTAL 2009	TOTAL 2008	%VAR
411 Promoción inmobiliaria	2.272	864	152	49	31	15	1	8	1	3.393	3.659	-7,27
412 Construcción de edificios	4.479	1.824	1.044	630	500	328	76	69	2	8.952	10.970	-18,40
421 Construcción de carreteras y vías férreas, puentes y túneles	1	4	0	2	5	6	6	6	0	30	43	-30,23
422 Construcción de redes	0	3	1	0	1	0	0	1	0	6	4	50,00
429 Construcción de otros proyectos de ingeniería civil	438	39	17	21	14	12	4	0	0	545	488	11,68
431 Demolición y preparación de terrenos	191	104	40	39	23	13	4	0	0	414	498	-16,87
432 Instalaciones eléctricas, de fontanería y otras instalaciones en obras de construcción	1.560	639	341	196	139	97	15	4	1	2.992	3.261	-8,25
433 Acabado de edificios	1.625	622	294	138	88	44	4	9	0	2.824	3.517	-19,70
439 Otras actividades de construcción especializada	77	38	22	18	21	13	4	2	0	195	219	-10,96
TOTAL CONSTRUCCIÓN 2009	10.643	4.137	1.911	1.093	822	528	114	99	4	19.351		
TOTAL CONSTRUCCIÓN 2008	11.322	5.375	2.454	1.313	1.122	730	189	147	7		22.659	
% VARIACIÓN	-6,00	-23,03	-22,13	-16,76	-26,74	-27,67	-39,68	-32,65	-42,86			-14,60

FUENTE: INE (DIRCE)

obras” y en términos absolutos las de “Construcción general”.

Según la CNAE 09 la evolución del número de empresas a 1 de enero de 2009 fue también muy negativa. Existían a esa fecha un total de 19.351 que frente a las 22.659 del año anterior suponían un total de 3.308 empresas menos y una disminución porcentual del 14,6%. Este descenso fue superior a la media del sector a nivel nacional, que ascendió al -10,5.

En el estrato inferior existen un gran número de microempresas, con menos de 10 trabajadores, y pequeñas empresas, del orden de 7.963 (22% menos que el año anterior), a las que habría que sumar otros 10.643 autónomos (6% menos que en 2008), seguidos por un grupo de 642 empresas medianas (30% inferior al año anterior), entendiéndose como tales aquellas con una entidad mínima de más de 20 empleados. Por último, se encuentran 103 empresas grandes, con más de 100 empleados (con un descenso del 33% respecto al año 2008).

La clasificación por subactividades ha variado mucho respecto a la anterior CNAE. La mayor representatividad la ostenta el subsector de “Construcción de edificios”, con el 46% del total. Le siguen las empresas dedicadas a la “Promoción inmobiliaria”, con el 18% y a continuación las de “Acabado de edificios” e “Instalaciones en obras de construcción”, cada una con el 15% del total.

Hasta el año 2007 la fuente de información que se utilizaba para conocer la distribución de las empresas por islas era la publicada por el Observatorio Canario del Empleo y la Formación Profesional (OBECAN), con los datos del INE que posibilitaban la explotación por islas del DIRCE, atendiendo al número de locales (establecimientos, no empresas) existentes en las islas en rela-

ción a dos variables: actividad económica y tamaño de los locales empresariales.

Esta información fue sustituida en 2008 por el **Directorio de Empleadores de Canarias**, publicado por OBECAN y que ofrece información sobre los empleadores que desarrollan su actividad en las distintas islas con un nivel de detalle muy amplio: localización geográfica, tipo de actividad, número de empleados, forma jurídica... Este cambio no permitió en ese primer año de análisis la comparación interanual de los datos. En 2009 el Directorio de Empleadores también sufrió la ruptura del cambio de CNAE y, por lo tanto, no existe nuevamente una serie homogénea que permita la comparación anual, por lo que el análisis queda reducido al peso de cada actividad por isla de localización del empleador.

Teniendo en cuenta lo anterior, durante el ejercicio 2009 existían en Canarias un total de 12.636 empleadores en el sector de la construcción, que representaron el 15% del total de empleadores del Archipiélago. El 53% de ellos estaban situados en la provincia de Las Palmas y el 47% restante en Santa Cruz de Tenerife.

NÚMERO DE EMPLEADORES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN EN CANARIAS, POR ISLAS

	2009	% s/ total
Tenerife	5.312	42,0%
La Palma	509	4,0%
La Gomera	91	0,7%
El Hierro	70	0,6%
TOTAL PROVINCIA	5.982	47,3%
Gran Canaria	4.676	37,0%
Lanzarote	969	7,7%
Fuerteventura	1.009	8,0%
TOTAL PROVINCIA	6.654	52,7%
TOTAL CONSTRUCCIÓN CANARIAS	12.636	100%

FUENTE: OBECAN

Descendiendo al ámbito insular, Tenerife y Gran Canaria concentraban casi el 76% de los empleadores del archipiélago con un total de 5.312, 42% del total, para la primera de ellas y de 4.676 para la segunda, 37% del total.

De las islas no capitalinas destacan las de Fuerteventura y Lanzarote, que con 1.009 y 969 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 509 empleadores, seguida de las islas de La Gomera y El Hierro con 91 y 70 empleadores respectivamente.

En cuanto a la distribución de los empleadores de construcción según estrato de asalariados destaca el alto porcentaje de microempresas, menos de 10 asalariados, que alcanza el 91% del total.

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

	AÑO 2009	% s/ total
De 1 a 2 asalariados	8.260	65,4%
De 3 a 5 asalariados	2.254	17,8%
De 6 a 9 asalariados	955	7,6%
De 10 a 19 asalariados	652	5,2%
De 20 a 49 asalariados	379	3,0%
De 50 a 99 asalariados	80	0,6%
De 100 y más asalariados	56	0,4%
TOTAL CANARIAS	12.636	100%

FUENTE: OBECAN

Por lo que respecta al **mercado laboral**, los resultados de la Encuesta de Población Activa reflejan que el año 2009 terminó con una población activa en el sector de la construcción de 117.200 personas, 17.800 menos que en 2008, lo que supuso una disminución del 13,2%.

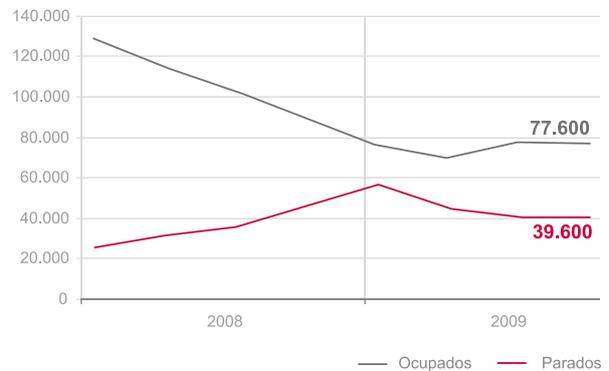
El **empleo** en el sector de la construcción durante el año 2009 registró un descenso medio del 30,6%, descenso superior en ocho puntos al del año anterior. De esta forma, la ocupación del sector se situó, a finales de 2009, en 77.600 personas, 12.400 menos que en 2008. El empleo femenino en la construcción continua siendo el más bajo de todos los sectores de nuestra economía, a pesar de que ha ido mejorando y del 5% que representaban las mujeres en 2007, se pasó al 7% en 2008 y al 9% en 2009.

Asimismo, el número de 39.600 desempleados con los que finalizó 2009 (12% más que en 2008) situó la **tasa de paro** del sector en el 33,8%, medio punto superior a la del año anterior.

Por lo que respecta a las cifras de **Paro Registrado y afiliación a la Seguridad Social**, el cambio de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)

OCUPADOS-PARADOS EPA 2008-2009 CONSTRUCCIÓN

Fuente: INE. Elaboración propia

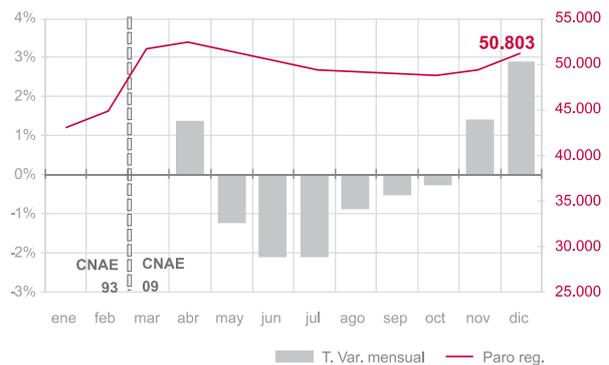


ha provocado una ruptura en las series de datos por sectores que impide conocer las variaciones anuales para Canarias de ambas variables.

El INEM implantó la nueva CNAE 09, que sustituye a la antigua CNAE 93, en marzo de 2009, por lo que ni siquiera hay continuidad en todo el año ya que los dos primeros meses corresponden a la CNAE 93. De momento, tan solo se dispone del número absoluto de desempleados inscritos en las oficinas de empleo en el sector de Construcción a finales de 2009 y que ascendió a 50.803, cantidad que representó el 20,4% del total de parados.

PARO REGISTRADO CONSTRUCCIÓN-CANARIAS

Fuente: INEM. Elaboración propia



Respecto a afiliación a la Seguridad Social, la implantación de la nueva CNAE 09 en los datos del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales se produjo en enero de 2009, por lo que la información disponible del sector es la misma del caso anterior. El año 2009 finalizó con un total de afiliados de 697.090 personas, de las que el 8,4% (58.517) eran trabajadores en alta laboral, en los distintos regímenes, en el sector de Construcción.

La Encuesta Trimestral de **Coste Laboral (ETCL)**, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística se utiliza

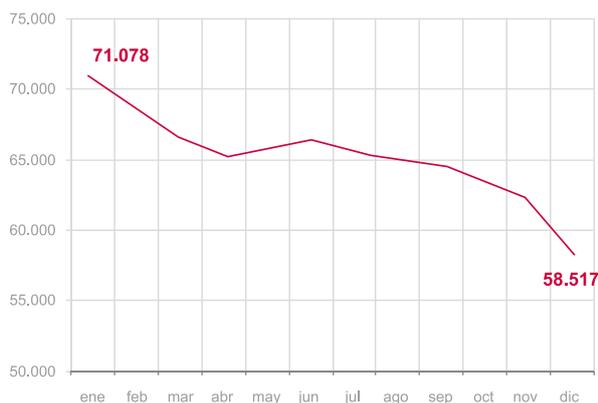
**COSTE LABORAL
POR TRABAJADOR Y MES (EUROS)**

Año 2009	Coste total		Coste salarial total (1)		Otros costes no salariales (2)	
	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional
CONSTRUCCIÓN (media anual)	2.132,41	2.575,89	1.459,87	1.791,19	672,54	784,71
Primer trimestre	2.084,05	2.440,06	1.414,93	1.647,86	669,12	792,20
Segundo trimestre	2.135,11	2.632,31	1.474,97	1.848,86	660,14	783,45
Tercer trimestre	2.092,72	2.493,77	1.416,48	1.710,39	676,24	783,38
Cuarto trimestre	2.217,75	2.737,43	1.533,10	1.957,63	684,65	779,80
TOTAL SECTORES (media anual)	2.150,69	2.516,82	1.565,69	1.857,98	585,01	658,84
Primer trimestre	2.105,12	2.440,54	1.515,29	1.768,87	589,83	671,67
Segundo trimestre	2.179,59	2.548,69	1.589,33	1.893,28	590,26	655,41
Tercer trimestre	2.115,20	2.428,91	1.525,02	1.776,61	590,18	652,30
Cuarto trimestre	2.202,86	2.649,13	1.633,10	1.993,15	569,76	655,98

(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

**TRABAJADORES AFILIADOS A LA SEGURIDAD SOCIAL
CONSTRUCCION CANARIAS 2009**

Fuente: MTAS. Elaboración propia.



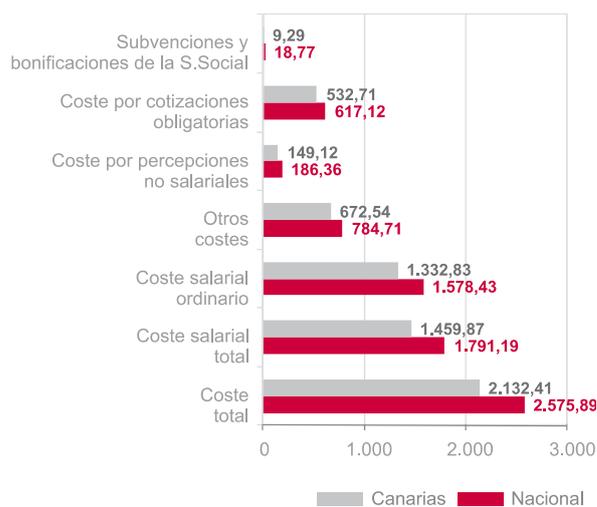
para conocer la evolución de los costes laborales tanto en el ámbito nacional como regional. El coste laboral medio por trabajador y mes incluye el salario y los pagos en especie y las cotizaciones obligatorias a la Seguridad Social y excluye las subvenciones y bonificaciones de la Seguridad Social.

En 2009 el coste laboral medio de un trabajador de la construcción en Canarias fue de 2.132,41 euros al mes, situándose por debajo de la media del Archipiélago y de la cifra nacional del sector que fue de 2.575,89 euros. Esto supone que los trabajadores canarios representaron para las empresas constructoras de las islas un coste 17,2% menor que los del conjunto del Estado Español. La ruptura en las series de datos que supone el cambio de Clasificación Nacional de Actividades Económicas de CNAE 93 a CNAE 09, impide calcular las tasas de variación anual por sectores y Comunidades.

El coste laboral en la construcción, por trabajador y hora efectiva, fue de 14,44 euros de promedio anual en Canarias, 3,38 euros por debajo del nacional (-19%)

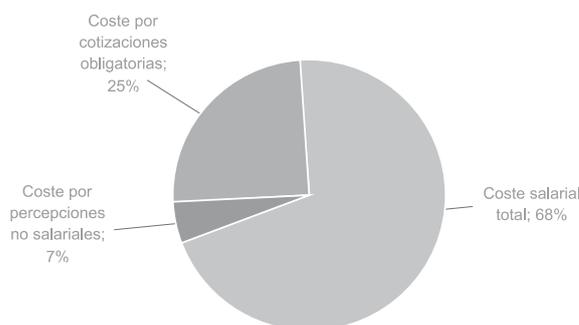
**COSTE LABORAL CONSTRUCCIÓN 2009
NACIONAL -CANARIAS**

Fuente: INE. Elaboración propia



**DISTRIBUCIÓN DEL COSTE LABORAL CONSTRUCCIÓN
CANARIAS 2009**

Fuente: INE. Elaboración propia



COSTE LABORAL
POR TRABAJADOR Y HORA EFECTIVA (EUROS)

Año 2009	Coste total por hora		Coste salarial total por h (1)		Otros costes no salariales/h (2)	
	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional
CONSTRUCCIÓN (media anual)	14,4	17,8	9,9	12,4	4,6	5,4
Primer trimestre	13,7	16,3	9,3	11,0	4,4	5,3
Segundo trimestre	14,0	17,9	9,7	12,6	4,3	5,3
Tercer trimestre	15,0	18,0	10,1	12,3	4,8	5,6
Cuarto trimestre	15,1	19,2	10,5	13,7	4,7	5,5
TOTAL SECTORES (media anual)	15,8	19,0	11,5	14,0	4,3	5,0
Primer trimestre	14,9	17,7	10,7	12,8	4,2	4,9
Segundo trimestre	15,8	18,9	11,5	14,0	4,3	4,9
Tercer trimestre	16,0	19,6	11,5	14,3	4,5	5,3
Cuarto trimestre	16,4	20,0	12,2	15,0	4,2	4,9

(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

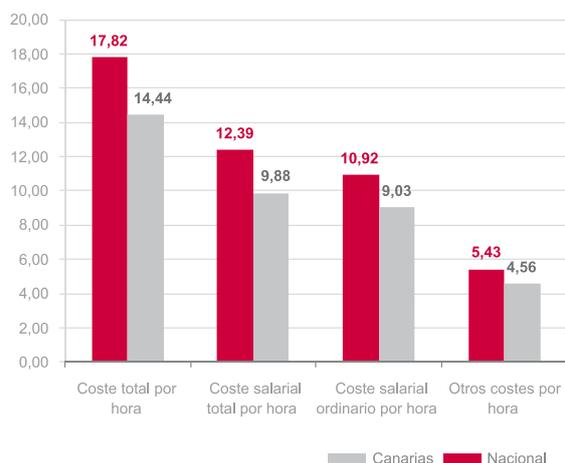
y 1,32 de la media sectorial del Archipiélago. El cambio de CNAE impide obtener las tasas de variación anual.

Por lo que respecta a las horas pactadas por trabajador y mes en el Archipiélago canario para el sector de la construcción fueron en 2009 de 169,4 horas, casi tres horas y media más que las pactadas en el ámbito nacional (166 horas). Asimismo, las horas efectivas (horas realmente trabajadas incluyendo las extraordinarias) también superan en el Archipiélago a las nacionales, en las islas se trabaja 3,2 horas más de media al mes. Las horas pagadas (horas trabajadas y no trabajadas remuneradas) también son superiores en Canarias y aquí la diferencia es de 3,3 horas. Nuevamente el cambio de CNAE impide comparar estos datos con los del año anterior.

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 entre creación o destrucción de empleo y el ciclo inmobiliario. La evolución de la renta influye decisivamente no sólo en el primer acceso y el paso del alquiler a la compra, sino también en el cambio y la mejora de vivienda (calidad, tamaño o

COSTE LABORAL CONSTRUCCIÓN POR HORA 2009
NACIONAL -CANARIAS

Fuente: INE. Elaboración propia



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

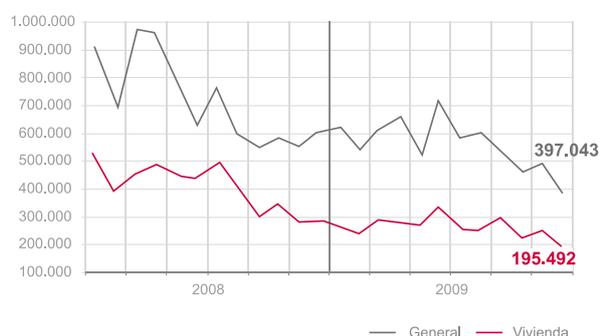
NÚMERO DE HORAS,
POR TRABAJADOR Y MES

Año 2009	Horas Pactadas		Horas Pagadas (1)		Horas Efectivas (2)	
	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional	Canarias	Nacional
CONSTRUCCIÓN (media anual)	169,4	166,0	169,6	166,3	147,9	144,7
Primer trimestre	169,3	166,5	169,3	166,9	152,7	149,8
Segundo trimestre	169,2	166,1	169,5	166,5	152,2	147,1
Tercer trimestre	170,0	165,9	170,2	166,3	140,0	138,9
Cuarto trimestre	169,0	165,3	169,3	165,6	146,6	143,0
TOTAL SECTORES (media anual)	158,7	154,6	159,1	155,1	136,5	132,5
Primer trimestre	159,0	154,5	159,4	154,9	141,5	138,2
Segundo trimestre	159,1	154,6	159,4	155,0	138,4	134,9
Tercer trimestre	159,6	155,6	159,9	156,0	132,1	124,3
Cuarto trimestre	157,2	153,8	157,7	154,3	134,1	132,7

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

IMPORTE HIPOTECAS-CANARIAS
(MILES DE EUROS)

Fuente: INE. Elaboración propia.



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 iniciados en 2007 continuaron en el año 2009 con un declive medio en el número e importe de estas hipotecas en Canarias del orden del -19,5% y -21,7% respectivamente, descensos inferiores a los del año anterior (-22,6% y -32,7% respectivamente) y similares a las medias nacionales (-15,2% y -27,5%). La misma tendencia han seguido las hipotecas destinadas específicamente a viviendas, con descensos del 19,3% en el número y del 35,3% en

el importe de las mismas (-21,8% y -34,1% de media nacional).

El precio de la vivienda libre en Canarias terminó el año 2009 situándose en una media de 1.614 euros el metro cuadrado, que frente a los 1.734 euros del año anterior supuso un descenso del 7%, confirmando el cambio de tendencia registrado en 2008. Esta disminución de precio fue ligeramente más acusada en la provincia de Las Palmas que en la de Santa Cruz de Tenerife, -7% y -6,4%, respectivamente, y superior a la media nacional (-6,3%).

El descenso del precio de la vivienda libre se produjo en todas las Comunidades Autónomas, excepto en La Rioja, aunque esta excepción fue tan solo del 0,5%. De las diez Comunidades que experimentaron disminuciones superiores a la media nacional Canarias, junto con Aragón y Navarra, fue la que sufrió menor descenso del precio del metro cuadrado. A la cabeza del ranking se situaron Murcia (-11,3%) y Baleares (-11,1%) y fue en Extremadura donde se produjo el descenso de menor intensidad (-2,4%).

Por lo que se refiere al precio de la vivienda protegida en Canarias, el metro cuadrado continúa estando por debajo de la media nacional (1.056 euros frente a 1.124) y el año 2009 terminó con una disminución del -0,5% en las Islas y del -0,6% de media nacional. El comportamiento del precio de este tipo de viviendas

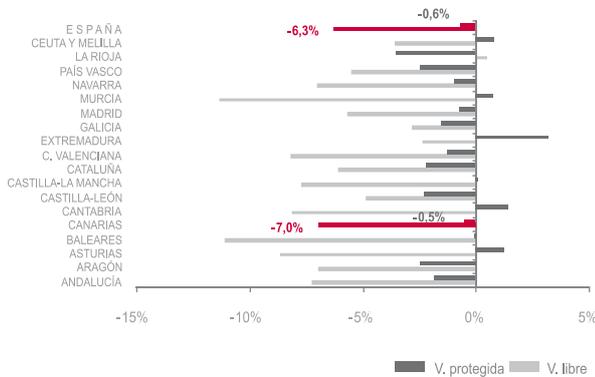
PRECIO DE LA VIVIENDA
(ÚLTIMO TRIMESTRE DE CADA AÑO) (EUROS/M2)

	VIVIENDA LIBRE			VIVIENDA PROTEGIDA		
	2009	2008	% VAR.	2009	2008	% VAR.
ANDALUCÍA	1.613,8	1.740,4	-7,3	1.008,0	1.026,6	-1,8
ARAGÓN	1.726,4	1.855,7	-7,0	1.025,1	1.051,0	-2,5
ASTURIAS	1.600,7	1.753,1	-8,7	1.103,1	1.089,6	1,2
BALEARES	2.125,8	2.391,1	-11,1	1.169,3	1.170,2	-0,1
CANARIAS	1.613,5	1.734,1	-7,0	1.056,0	1.061,0	-0,5
LAS PALMAS	1.678,3	1.803,8	-7,0	1.051,4	1.061,5	-1,0
TENERIFE	1.544,1	1.650,3	-6,4	1.059,0	1.056,9	0,2
CANTABRIA	1.798,7	1.957,7	-8,1	1.133,8	1.117,5	1,5
CASTILLA Y LEÓN	1.388,6	1.459,8	-4,9	1.042,5	1.067,2	-2,3
CASTILLA LA MANCHA	1.238,6	1.342,5	-7,7	1.018,5	1.017,7	0,1
CATALUÑA	2.286,0	2.434,5	-6,1	1.248,9	1.276,9	-2,2
C. VALENCIANA	1.505,7	1.640,3	-8,2	1.107,7	1.121,6	-1,2
EXTREMADURA	1.001,9	1.026,1	-2,4	953,4	924,2	3,2
GALICIA	1.467,8	1.510,8	-2,8	1.034,6	1.050,6	-1,5
MADRID	2.620,0	2.778,4	-5,7	1.196,1	1.204,6	-0,7
REGIÓN DE MURCIA	1.351,1	1.523,7	-11,3	1.073,1	1.065,2	0,7
NAVARRA	1.623,3	1.745,8	-7,0	1.269,2	1.281,3	-0,9
PAÍS VASCO	2.738,0	2.898,2	-5,5	1.214,2	1.245,1	-2,5
LA RIOJA	1.532,3	1.525,3	0,5	1.041,7	1.080,0	-3,5
CEUTA Y MELILLA	1.685,8	1.748,9	-3,6	962,0	954,3	0,8
CEUTA	1.855,0	1.913,9	-3,1			
MELILLA	1.570,6	1.630,1	-3,7			
ESPAÑA	1.892,3	2.018,5	-6,3	1.124,3	1.131,6	-0,6

FUENTE: Ministerio de Vivienda

VARIACIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN 2009 (EUROS/M2)

Fuente: Ministerio de vivienda. Elaboración propia



fue muy dispar a nivel provincial. Así, mientras en Santa Cruz de Tenerife casi no registró variación (0,2%), en Las Palmas se produjo un descenso del 1%.

Hay que destacar que en 2008 Canarias fue la única comunidad en la que descendió el precio de estas viviendas y, sin embargo, en 2009 este descenso fue casi generalizado. Tan solo en seis comunidades aumentó el precio, siendo el aumento máximo del 3,2%. El mayor descenso lo registró La Rioja (-3,5%) y el menor Baleares (-0,1%).

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

El empleo en la construcción registró en 2009 una disminución media del 30,6%, descenso superior en ocho puntos al del año anterior.

precios de los distintos 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 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 ha ido acentuándose considerablemente y supuso en el año 2009 una disminución del 73% 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 en Canarias del orden de 2.680 viviendas (3.478 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

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	TOTAL
	Nº DE VIVIENDAS				SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA (m2)				
	EDIFICIOS DE VIVIENDAS FAMILIARES		EN OTROS EDIFICIOS	TOTAL	EDIFICIOS DE VIVIENDAS FAMILIARES				
	UNIFAMILIAR	EN BLOQUE			UNIFAMILIAR	EN BLOQUE			
S/C DE TENERIFE									
2009	277	1.158	0	1.435	169,4	89,4	319	1.754	
2008	903	5.271	0	6.174	146,2	92,5	510	6.684	
% Var.	-69,3	-78,0	--	-76,8	15,9	-3,4	-37,5	-73,8	
LAS PALMAS									
2009	307	936	2	1.245	183,5	91,3	479	1.724	
2008	793	2.799	0	3.592	172,7	91,8	811	4.403	
% Var.	-61,3	-66,6	0,0	-65,3	6,3	-0,5	-40,9	-60,8	
CANARIAS									
2009	584	2.094	2	2.680	176,8	90,2	798	3.478	
2008	1.696	8.070	0	9.766	158,6	92,3	1.321	11.087	
% Var.	-65,6	-74,1	--	-72,6	11,5	-2,3	-39,6	-68,6	

FUENTE: Ministerio de Fomento

al hecho de que no todos los proyectos visados finalmente se ejecutan.

Por provincias, al contrario que el año anterior, ha sido Santa Cruz de Tenerife la que ha registrado peores resultados durante 2009, con descensos muy superiores a los de Las Palmas 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 2009 cerca del 22%, frente al 17% de 2008, y en bloque, que son el 78% del total, 83% en 2008. Durante el año 2009 descendió en Canarias la construcción de ambos tipos de vivienda, aunque lo hicieron en un porcentaje muy superior las viviendas en bloque (-74% y -66% res-

pectivamente). Las superficies medias de las viviendas siguieron tendencias opuestas y mientras los proyectos de viviendas unifamiliares se visaron para superficies casi un 12% mayores a las del año anterior, los de viviendas en bloque recogían viviendas de menor tamaño, 2% inferiores a las de 2008. 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

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

	USO RESIDENCIAL			USO NO RESIDENCIAL								TOTAL EDIFICIOS
	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	
S/C DE TENERIFE												
2009	350	0	350	31	97	6	10	7	15	23	189	539
2008	1.254	1	1.255	35	102	14	11	21	9	15	207	1.462
% Var.	-72,1	-100,0	-72,1	-11,4	-4,9	-57,1	-9,1	-66,7	66,7	53,3	-8,7	-63,1
LAS PALMAS												
2009	377	0	377	31	39	2	10	7	7	18	114	491
2008	1.120	2	1.122	37	13	3	12	1	8	12	86	1.208
% Var.	-66,3	-100,0	-66,4	-16,2	200,0	-33,3	-16,7	600,0	-12,5	50,0	32,6	-59,4
CANARIAS												
2009	727	0	727	62	136	8	20	14	22	41	303	1.030
2008	2.374	3	2.377	72	115	17	23	22	17	27	293	2.670
% Var.	-69,4	-100,0	-69,4	-13,9	18,3	-52,9	-13,0	-36,4	29,4	51,9	3,4	-61,4

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								TOTAL SUPERFICIE
	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	
S/C DE TENERIFE												
2009	233.732	0	233.732	60.606	9.301	6.101	9.703	13.774	1.240	51.352	152.077	385.809
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												
% Var.	-77,6	-100,0	-77,6	-37,3	-30,7	-86,0	-6,8	-69,6	-74,1	37,9	-39,5	-70,2
LAS PALMAS												
2009	201.841	0	201.841	8.889	1.693	1.336	32.710	12.312	636	25.841	83.417	285.258
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
% Var.	-62,9	-100,0	-63,0	-80,9	23,4	-90,4	-53,6	946,9	-77,3	0,0	-48,5	-59,7
CANARIAS												
2009	435.573	0	435.573	69.495	10.994	7.437	42.413	26.086	1.876	77.193	235.494	671.067
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												
% Var.	-72,5	-100,0	-72,6	-51,4	-25,6	-87,1	-47,6	-44,0	-75,3	22,4	-43,1	-66,5

FUENTE: Ministerio de Fomento

de los visados de inicio de edificación no residencial muestra en el año 2009, al contrario que el año anterior, un aumento del 3,4% en el número de edificios y una variación, esta vez del mismo signo que en 2008, del -43,1% en los metros cuadrados iniciados. Dentro de la edificación no residencial destacan distintos submercados: comercial, industrial, oficinas, agrario y turístico. La edificación destinada a otros servicios fue la que absorbió más actividad en 2009, con algo más de 77.000 metros cuadrados iniciados, 22% más que el año anterior, único aumento registrado en 2009. Le sigue, por volumen de actividad, la edificación destinada a servicios comerciales y almacenes, con 69.495 metros cuadrados, 51% menos que en 2008. Según los porcentajes de variación, destacan en 2009 las disminuciones del 87% de la edificación dedicada a la actividad industrial y del 76% de la destinada a servicios de transporte.

Por lo que respecta a la licitación oficial hay que destacar que en el año 2009 se mantuvo el signo negativo de variación, confirmando así el cambio de tendencia iniciado en 2007. La inversión de 1.041 millones de euros de este último año supuso una disminución de la licitación del 14%, descenso dos puntos inferior al de 2008.

Por componentes, la licitación para edificación, a diferencia de lo sucedido en 2008, disminuyó un 52% y, también al contrario que el año anterior, la licitación para obra civil aumentó un 45% (-46% en 2008) y fue la

que aminoró la caída global, ya que ésta última concentró el 66% del total. En cuanto a las distintas Administraciones licitadoras, la única que registró resultados positivos fue la Administración Local, con un espectacular crecimiento de casi el 95% pero que, a pesar de abarcar el 57% del total de la licitación en 2009, no sirvió para compensar los malos resultados de las restantes. El peor resultado de este año lo registró la Administración Central, con un descenso del 76%.

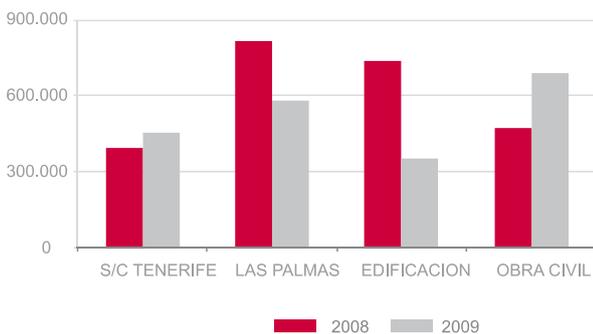
Por provincias, los resultados fueron totalmente opuestos y de signo contrario a los de 2008. Santa Cruz de Tenerife, que concentró el 44% de la licitación en 2009, experimentó un aumento del 16% y en la provincia de Las Palmas la licitación oficial disminuyó un 28%.

Según la encuesta de coyuntura elaborada trimestralmente por las Cámaras canarias, el **Indicador de Confianza Empresarial (ICE)**, la confianza de los empresarios canarios de la construcción ha ido cayendo desde el segundo trimestre del año 2007, alcanzado en el último trimestre de 2008 el nivel más bajo (-58) desde 2003, año en el que se inició la encuesta. A partir de esa fecha el descenso, aunque constante, se ha moderado hasta terminar el año 2009 con un resultado del -46,3 casi 12 puntos por encima del nivel de confianza manifestado un año antes.

Las tres variables que componen el indicador de confianza (cifra de negocios, inversión y empleo) han sido negativas todo el año 2009, especialmente la primera.

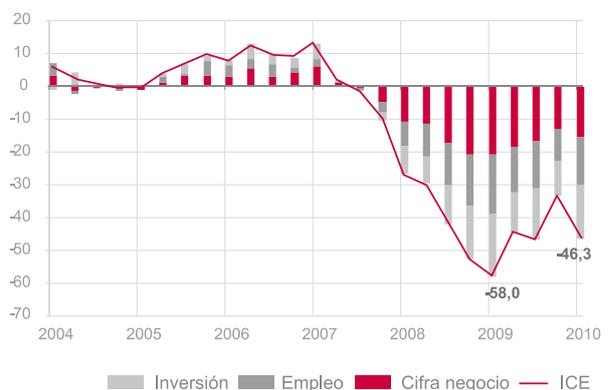
LICITACION OFICIAL EN CANARIAS
(MILES DE EUROS)

Fuente: SEOPAN. Elaboración propia



INDICADOR CONFIANZA EMPRESARIAL CONSTRUCCIÓN
CANARIAS -DATOS DESESTACIONALIZADOS

Fuente: Cámaras de Comercio.



Indicador de Confianza Empresarial Construcción	Canarias		España		Fuente
	Resultados IV Trim 09	Perspectivas I Trim 10	Resultados IV Trim 09	Perspectivas I Trim 10	
Indicador de Confianza Empresarial (Oct 2009)	-46,3		-36,5		Camaras
La cifra de negocio	-56,1	-36,6	-56,8	-28,7	Camaras
El número de trabajadores con contrato	-49,3	-38,8	-34,6	-20,6	Camaras
La inversión	-53,9	-43,0	-48,1	-30,3	Camaras

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 2009	TOTAL 2008	%VAR.
S/C TENERIFE															
Edificación	11.975	39.976	19.332	12.702	8.726	24.612	14.236	10.891	2.091	18.811	3.322	8.675	175.349	196.141	-10,6
Obra civil	13.920	84.183	8.981	6.751	6.510	11.981	28.648	17.448	48.244	10.181	40.393	4.644	281.884	197.592	42,7
Admón. Central	5.038	20.209	2.118	4.648	377	1.221	2.949	3.392	1.777	4.460	8.921	4.010	59.120	139.469	-57,6
Admón. Autonómica	4.640	3.386	3.572	5.316	8.497	7.817	5.887	4.765	44.427	1.450	15.782	6.634	112.173	97.115	15,5
Admón. Local	16.217	100.564	22.623	9.489	6.362	27.555	34.048	20.182	4.131	23.082	19.012	2.675	285.940	157.149	82,0
TOTAL PROV. 2009	25.895	124.159	28.313	19.453	15.236	36.593	42.884	28.339	50.335	28.992	43.715	13.319	457.233		
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	
% VARIACIÓN	-56,8	466,3	17,0	-78,9	247,2	-6,3	352,1	-8,0	139,0	-18,9	276,7	-69,1			16,1
LAS PALMAS															
Edificación	22.057	35.007	43.835	11.550	9.261	7.817	7.899	309	2.664	27.198	3.144	5.592	176.333	539.329	-67,3
Obra civil	18.246	53.617	18.426	26.399	7.487	55.035	66.370	78.661	25.546	25.875	23.558	7.448	406.668	274.483	48,2
Admón. Central	6.821	14.856	4.728	6.355	3.213	6.721	1.408	17.205	1.081	4.053	11.801	5.477	83.719	455.098	-81,6
Admón. Autonómica	4.269	1.778	123	550	805	49.437	55.095	49.887	2.450	14.264	5.948	3.072	187.678	209.151	-10,3
Admón. Local	29.213	71.990	57.410	31.044	12.730	6.694	17.766	11.878	24.679	34.756	8.953	4.491	311.604	149.563	108,3
TOTAL PROV. 2009	40.303	88.624	62.261	37.949	16.748	62.852	74.269	78.970	28.210	35.073	26.702	13.400	583.001		
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	
% VARIACIÓN	-80,6	350,4	81,1	-50,1	10,1	-51,4	-44,4	168,1	118,6	67,3	-42,7	-83,0			-28,4
SIN DETERMINAR															
Edificación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142	0	142	0	
Obra civil	0	200	0	0	0	0	728	0	0	0	0	89	1.017	2.683	-62,1
Admón. Central	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	142	89	231	0	
Admón. Autonómica	0	200	0	0	0	0	728	0	0	0	0	0	928	2.683	-65,4
Admón. Local	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOTAL PROV. 2009	0	200	0	0	0	0	728	0	0	0	142	89	1.159		
TOTAL PROV. 2008	0	0	518	528	0	0	0	0	0	1.239	66	332		2.683	
% VARIACIÓN	0,0	--	--	--	0,0	0,0	--	0,0	0,0	--	115,2	-73,2			-56,8
TOTAL CANARIAS															
Edificación	34.032	74.983	63.167	24.252	17.987	32.429	22.135	11.200	4.755	46.009	6.608	14.267	351.824	735.470	-52,2
Obra civil	32.166	138.000	27.407	33.150	13.997	67.016	95.746	96.109	73.790	36.056	63.951	12.181	689.569	474.758	45,2
Admón. Central	11.859	35.065	6.846	11.003	3.590	7.942	4.357	20.597	2.858	8.513	20.864	9.576	143.070	594.567	-75,9
Admón. Autonómica	8.909	5.364	3.695	5.866	9.302	57.254	61.710	54.652	46.877	15.714	21.730	9.706	300.779	308.949	-2,6
Admón. Local	45.430	172.554	80.033	40.533	19.092	34.249	51.814	32.060	28.810	57.838	27.965	7.166	597.544	306.712	94,8
TOT. CANARIAS 2009	66.198	212.983	90.574	57.402	31.984	99.445	117.881	107.309	78.545	82.065	70.559	26.448	1.041.393		
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	
% VARIACIÓN	-75,3	412,0	53,3	-66,0	63,2	-41,0	-17,6	78,1	131,2	19,5	21,0	-78,0			-14,0

Fuente: SEOPAN.

INDICADORES DE COYUNTURA
CONSTRUCCIÓN 2009

Indicadores	Fecha	Canarias		España		Fuente		
		"Último dato"	Tasa de variación interanual		"Último dato"		Tasa de variación interanual	
			"Último dato"	media lo que va de año"			"Último dato"	media lo que va de año"
Nº de empresas construcción	2009	19.351	-14,6%		557.110	-10,4%		INE
Licitación Oficial Adm. Públicas (miles de €)	dic-09	26.448	-78,0%	-14,0%	4.961.657	7,6%	-0,4%	SEOPAN
Edificación (miles de €)	dic-09	14.267	-48,1%	-52,2%	1.888.245	65,0%	16,2%	SEOPAN
Obra Civil (miles de €)	dic-09	12.181	-86,9%	45,2%	3.073.412	-20,4%	-10,1%	SEOPAN
Precios de vivienda libre (€/ m2)	IV Trim-09	1.613,50	-7,0%	-7,2%	1.892,30	-6,3%	-7,4%	M. Vivienda
Precios de vivienda protegida (€/ m2)	IV Trim-09	1.056,00	-0,5%	-3,4%	1.124,30	-0,6%	-0,4%	M. Vivienda
Visados Dirección de Obra. (nº viviendas)	dic-09	226	-51,3%	-68,6%	11.046	-44,3%	-51,0%	M. Fomento
Certificaciones fin de obra (nº viviendas)	dic-09	750	-66,2%	-49,0%	24.424	-44,6%	-37,1%	M. Fomento
Valor de liquidación (miles de euros)	dic-09	67.415	-54,8%	-43,3%	2.249.426	-37,5%	-27,1%	M. Fomento
Licencias municipales (viviendas)	sep-09	280	-66,8%	-60,8%	9.606	-49,4%	-51,8%	M. Fomento
Compraventa de viviendas	dic-09	1.230	-6,6%	-26,5%	32.148	-0,8%	-25,7%	INE
Vivienda nueva	dic-09	708	-4,7%	-29,4%	16.705	-4,8%	-22,4%	INE
Vivienda usada	dic-09	522	-9,1%	-22,5%	15.443	3,9%	-29,1%	INE
Hipotecas (número)	dic-09	3.399	-56,5%	-19,5%	81.276	-2,9%	-15,2%	INE
Hipotecas (Importe)	dic-09	397.043	-34,8%	-21,7%	10.366.110	-17,8%	-27,5%	INE
Hipotecas para vivienda (importe)	dic-09	195.492	-32,0%	-35,3%	5.751.137	-11,2%	-34,1%	INE
Afiliados a la SS-Construcción*	dic-09	58.517	-14,7%	-26,5%	1.570.424	-12,2%	-18,5%	MTAS
Ocupados - EPA - Construcción	IV Trim-09	77.600	-13,8%	-30,6%	1.802.700	-17,3%	-23,0%	INE
Parados - EPA - Construcción	IV Trim-09	39.600	-12,0%	30,6%	614.600	5,1%	58,0%	INE
Tasa de Paro Construcción	IV Trim-09	33,8%	0,5%	0,5%	25,4%	4,3%	4,3%	INE
Paro registrado - Inem - Construcción*	dic-09	50.803	25,0%	62,1%	781.724	18,9%	54,1%	INEM
Coste Laboral-Construcción (€ trdor/mes)*		2.217,75			2.737,43			INE
Coste Salarial-Construcción (€ trdor/mes)*		1.533,10			1.957,63			INE

* En 2009 la clasificación para medir los trabajadores afiliados a la seguridad social y los parados registrados y Coste laboral y salarial pasa a ser la CNAE-2009, lo que provoca una ruptura en la serie