



ETXESIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# El sector de construcción en la CAE: evolución 2008-2016



# Índice

1.	La evolución del sector de la construcción 2008-2016	3
2.	La actividad del sector en términos de construcción de viviendas	5
	2.1.- Evolución de las licencias de obra	5
	2.2.- El mercado de la vivienda libre nueva	7
3.	Evolución del empleo y el tejido empresarial 2008-2016	9
4.	La demanda de vivienda: indicadores recientes y proyecciones	12
5.	Conclusiones y tendencias	18

## 1. La evolución del sector de la construcción 2008-2016

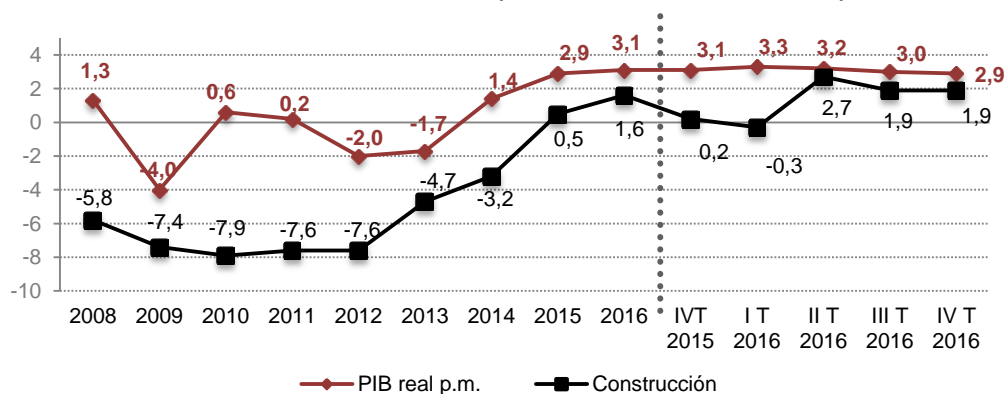
*En 2016 se consolida e intensifica la recuperación de la actividad en el sector que comenzó en 2015*

El valor añadido del sector de la construcción en 2016 se ha incrementado en un 1,6%, lo que supone un significativo incremento respecto al 0,5% registrado en 2015. La evolución de la producción del sector a lo largo de 2016 ha sido desigual. Mientras que en el primer y segundo trimestre de 2016 apenas aumentó, ha sido a partir del tercer trimestre cuando el ritmo de crecimiento del sector adquiere una intensidad considerable (+2,7%).

A pesar de la evolución positiva de este sector en el ejercicio 2016, el comportamiento del conjunto de la economía vasca continúa siendo más dinámico en comparación que el observado en el sector de la construcción.

De este modo, a pesar de la mejora de la actividad, se mantiene la tendencia a la pérdida de peso relativo del sector sobre la economía vasca, aunque a un ritmo considerablemente inferior que el observado en años anteriores.

**Evolución comparada del PIB real a precios de mercado de la CAE y del valor añadido del sector de la construcción 2008-2016. (Tasas de variación interanual)**

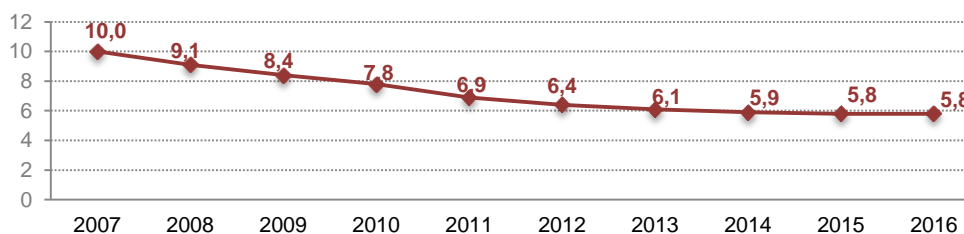


Fuente: Eustat

En todo caso, el impacto de la crisis en el sector continúa siendo muy considerable en comparación al nivel de producción previo a la crisis. **El valor añadido generado en 2016 supone todavía el 61,5% de la producción de 2007.**

Así, en 2016 la producción sectorial supone el 5,8% de la economía vasca, ratio muy alejado del alcanzado al comienzo de la crisis, de forma que en 2007 llegó a suponer el 10%.

### Evolución del peso relativo del valor añadido del sector de la construcción sobre el conjunto de la economía vasca 2008-2016. (Tasas de variación interanual 2007-2016)



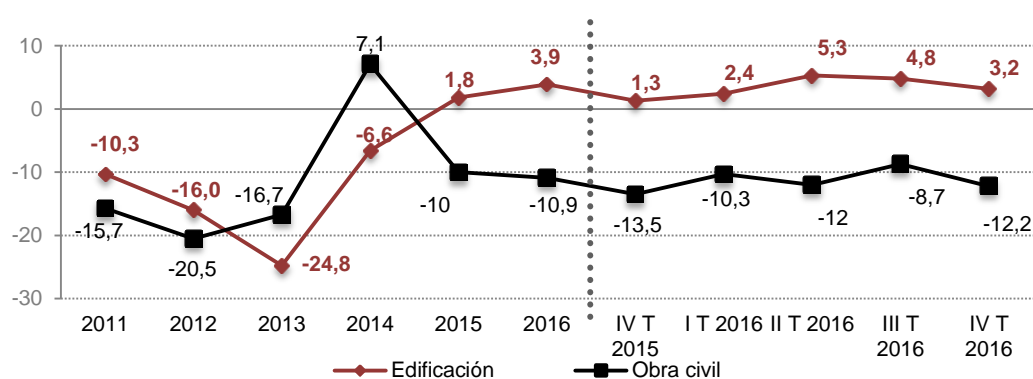
Fuente: Eustat

La actividad vinculada a la edificación es la que está impulsando el sector en este proceso de recuperación, frente al comportamiento más negativo que se observa en la actividad vinculada a la obra civil.

Otro de los indicadores sectoriales de referencia, el Índice de Coyuntura del sector de la Construcción de Eustat, confirma la **tendencia positiva de la actividad de edificación durante 2016 con un crecimiento del 3,9%**, lo que evidencia un ritmo más intenso de avance que el observado en 2015 (+1,8%).

En cambio, la **actividad asociada a la obra civil continúa mostrando un signo negativo en 2016 (-10,9%)**, semejante al apreciado en 2015 (-10%), sin que se esté produciendo, por tanto, un proceso de recuperación semejante al observado en el caso de la edificación.

### Índice de Coyuntura del Sector de la Construcción en la CAE. (Tasas de variación interanual)



Fuente: Eustat

## 2. La actividad del sector en términos de construcción de viviendas

### 2.1.- Evolución de las licencias de obra en la CAE

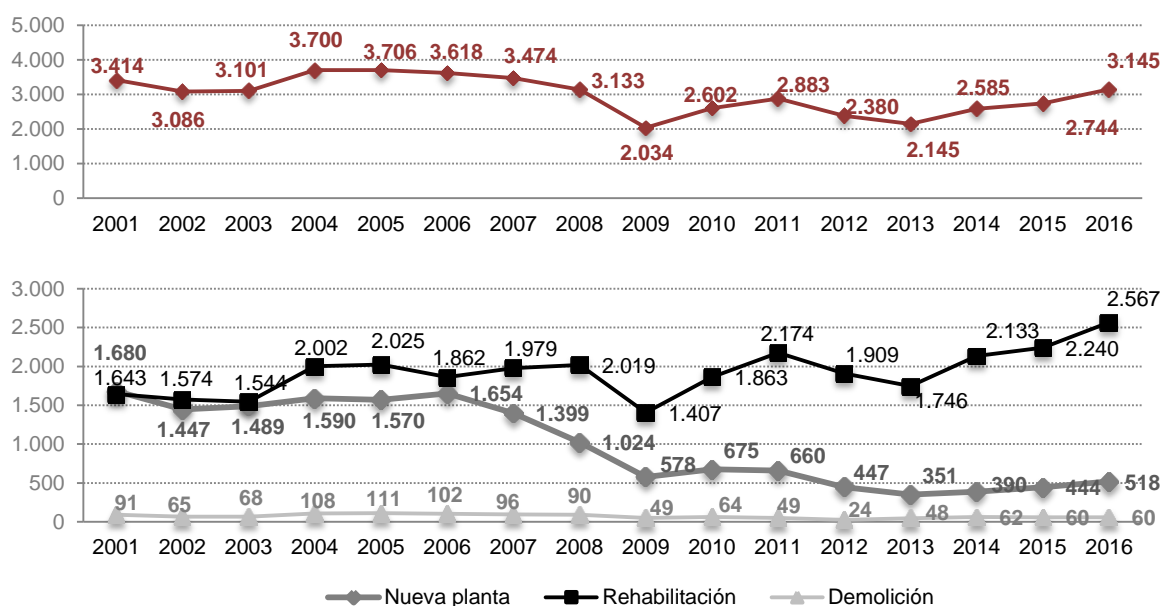
*En 2016 se incrementa notablemente el número de licencias de obra, tanto en el caso de las de nueva planta, como las de rehabilitación, indicador que alcanza su máximo histórico.*

La Encuesta de Edificación y Vivienda del Gobierno Vasco permite confirmar **la consolidación de la mejora en la actividad del sector detectada desde 2014.**

**En 2016 se registraron en la CAE 3.145 licencias de obra, un 14,6% más que en 2015, lo que supone una significativa mejora del ritmo de crecimiento observado en 2015 (+6,3%).**

Esta tendencia positiva resulta especialmente consistente, al producirse tanto en las licencias de obras de nueva planta (+16,6%) como en el caso de las licencias de rehabilitación (+14,5%). Asimismo, en ambos casos se supera las tasas de incremento observadas en 2015 que se situaron en el +13,8% y +5%, respectivamente.

Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en la CAE. 2001-2016



Fuente: EDYVI. Gobierno Vasco

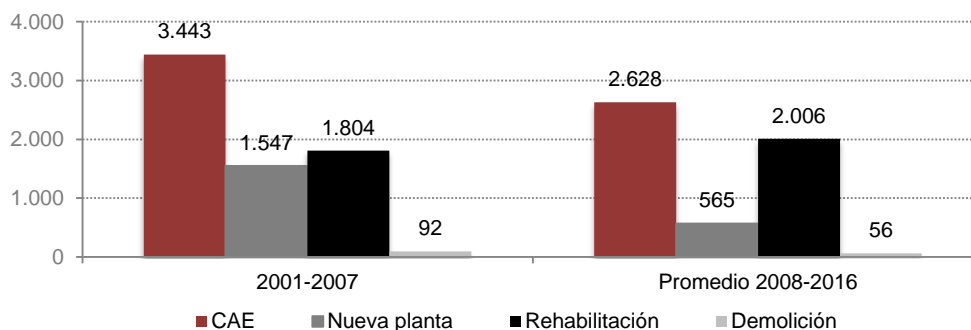
El número de licencias de obras de **rehabilitación supera** por primera vez, desde que se elabora la EDYVI, la cota de las 2.500 licencias, alcanzando el máximo de esta serie histórica.

En cambio, a pesar de la mejora observada en 2016, **las 518 licencias de obra nueva suponen apenas un tercio (31,3%) del máximo alcanzado en el ejercicio 2006 (1.654 licencias).**

El promedio de **licencias de obras de nueva planta** registrado entre 2008 y 2016 pone de relieve el **considerable impacto de la recesión en términos de caída en la actividad sectorial** para las empresas del sector, con 565 licencias/año, apenas un tercio de las 1.547 licencias contabilizadas entre 2001-2007.

En cambio, en este período **2008- 2016 el promedio de licencias de rehabilitación es superior, en un 7%, al registrado en 2001-2007**, desde 1.804 licencias en 2001-2007, a 2.006 licencias en 2008-2016.

**Promedio de licencias de obra anual según tipo de obra en la CAE 2001-2007 vs 2008-2016**



Fuente: EDYVY. Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco

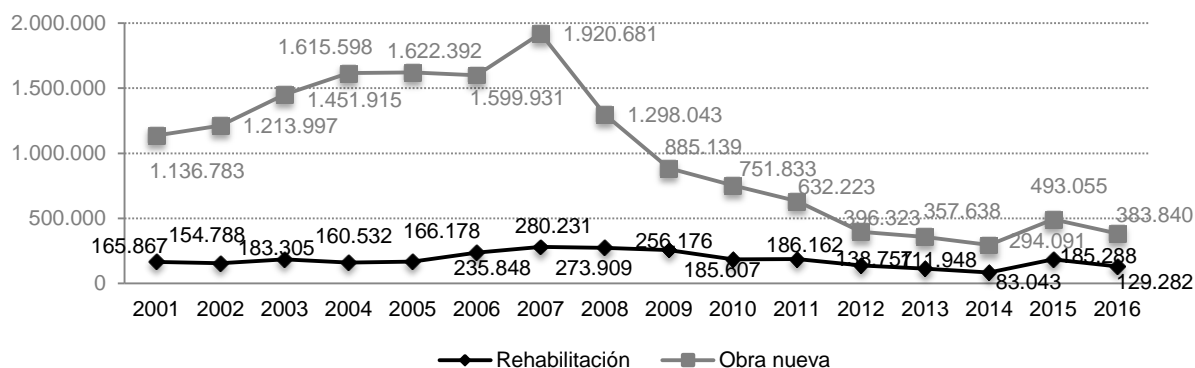
Sin embargo, la **mejora de la actividad en términos del número de licencias en 2016 no parece haber generado un impacto económico semejante en términos presupuestarios** y de actividad económica para las empresas del sector.

Por tanto, se puede concluir que el incremento en el número de visados observado en 2016 se asocia a un tipo de obras de una significativa menor dimensión y presupuesto medio.

Así, en 2016 el presupuesto de ejecución material asociado a los visados de obra nueva se sitúa en 383 millones de euros y el vinculado a obras de rehabilitación en 129 millones de euros, lo que supone un decremento del 30% y del 22%, respectivamente en relación a 2015.

En este orden de cosas, la **actividad económica generada en 2016 continúa notablemente alejada de las magnitudes alcanzadas en los años inmediatamente anteriores al comienzo de la recesión**, cuando se alcanzaron cuantías anuales superiores a los 1.500 millones de euros.

### Evolución del presupuesto de ejecución material en visados de dirección de obra en la CAE (miles de €). 2001-2016



Fuente: Ministerio de Fomento

### 2.2.- El mercado de la vivienda libre nueva

*En 2016 aumenta el número de compraventas de vivienda nueva en la CAE en un 5,5% hasta 2.495 operaciones, el nivel más elevado desde 2012*

La información que proporciona la Estadística de Transacciones Inmobiliarias del Ministerio de Fomento **confirma el mayor dinamismo del mercado de la vivienda libre nueva en la CAE**, que ha registrado en 2016 una **incremento del 5,5%** en el número de transacciones contabilizadas, tras la moderada reducción que se observó en 2015 (-1,4%).

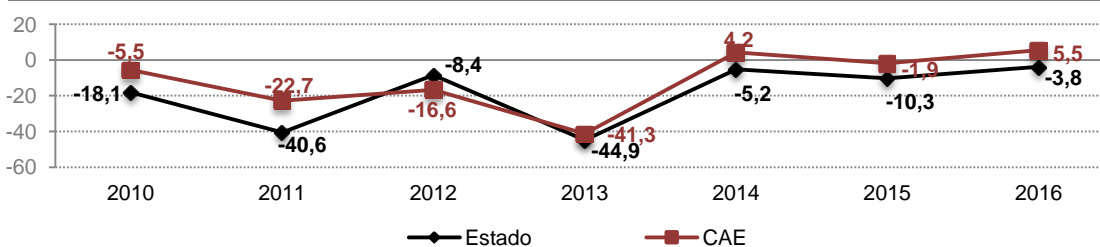
Esta evolución positiva contrasta con la caída observada en el mercado de vivienda estatal (-3,8%), que continúa la senda negativa observada desde 2008.

De este modo, se registran en la CAE 2.495 compraventas de viviendas nuevas en 2016 frente a 2.365 viviendas contabilizadas en 2015. **Este nivel de actividad del mercado inmobiliario vasco alcanzado es el más elevado desde 2012.**

Sin embargo, la cota alcanzada está todavía lejos de las registradas antes de 2012. Así, el número de transacciones registradas en 2016 representa apenas un 38% de las contabilizadas en 2009.

### Evolución de las compraventas de viviendas libre de nueva construcción en la CAE y el Estado 2009-2016y tasas de variación anuales

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Estado	201.726	165.215	98.094	89.838	49.487	46.915	42.072	40.489
CAE	6467	6110	4724	3941	2313	2411	2365	2.495



Fuente: Ministerio de Fomento

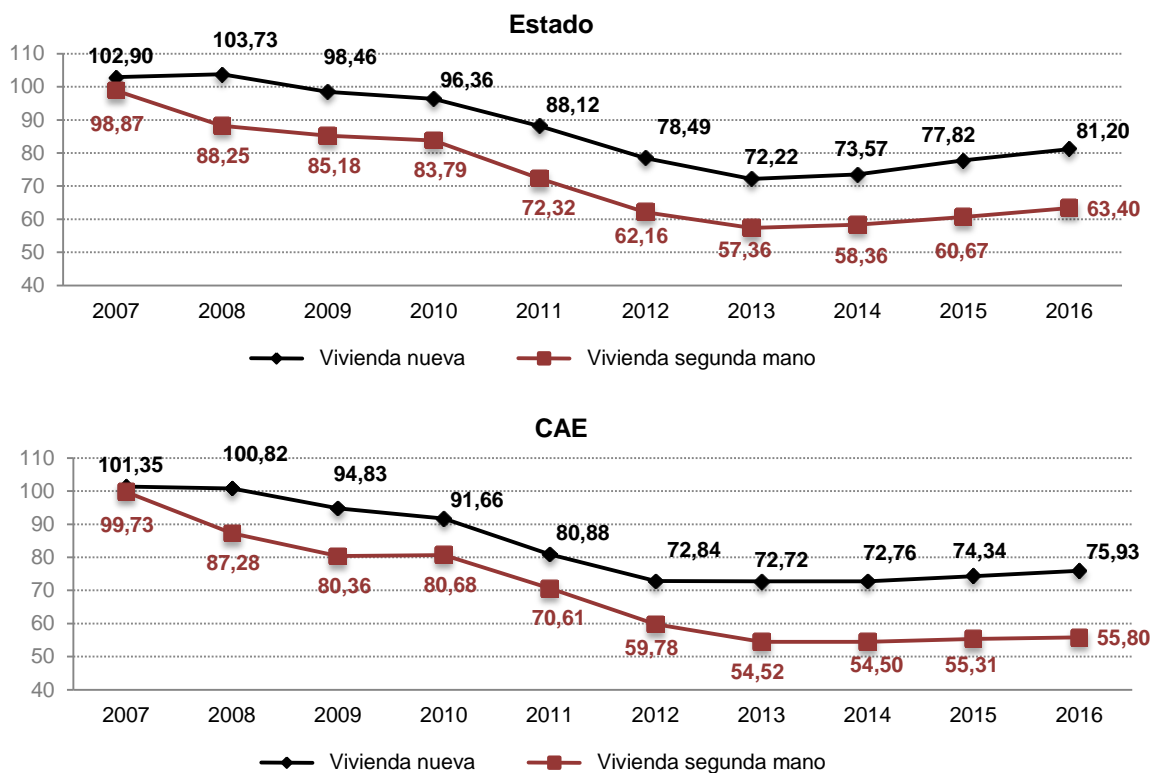
... al mismo tiempo que se incrementa moderadamente el precio de la vivienda

La caída en el número de compraventas entre 2008 y 2014 fue acompañada de un fuerte descenso en el precio de la vivienda nueva y de segunda mano en la CAE.

El Índice de Precios de Vivienda del INE refleja un **ligero aumento del precio de la vivienda nueva y usada en la CAE desde 2014**, coherente con el moderado aumento de las compraventas ya indicado.

A pesar de este moderado aumento del precio de la vivienda, en 2016 **el precio de la vivienda nueva en la CAE se sitúa todavía en niveles notablemente alejados de los años previos al comienzo de la crisis**, al menos 25 puntos porcentuales por debajo de los máximos históricos.

Evolución del índice de Precios de la Vivienda (IPV). 2007-2016





### 3. Evolución del empleo y el tejido empresarial 2008-2016

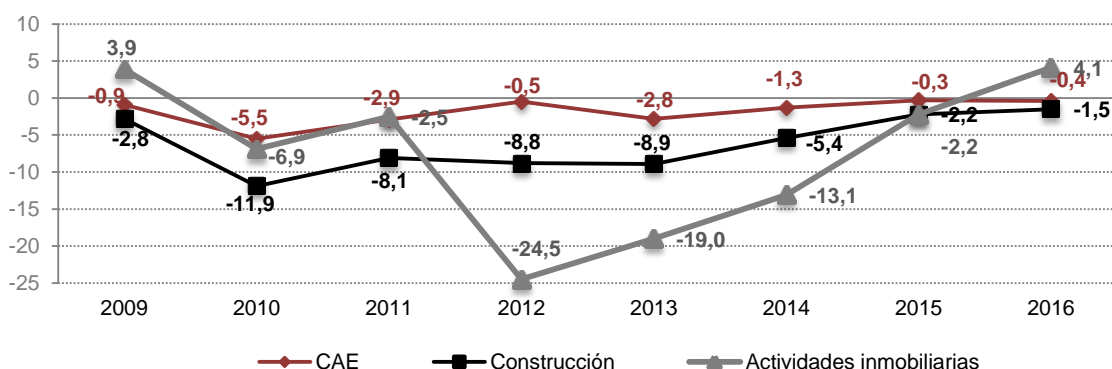
*Por primera vez desde 2009 aumenta el número de establecimientos inmobiliarios, mientras que continúa la pérdida de tejido empresarial en la rama de construcción*

En 2016 se produce por primera vez en siete años un aumento del número de inmobiliarias (+4,1%), que supone el superar la cota de 3.000 establecimientos en toda la CAE (3.015).

En cambio, el número de establecimientos dedicados a la actividad de construcción ha continuado disminuyendo en 2016 (-1,5%) aunque a un ritmo claramente inferior que el advertido en los años de la recesión.

En total, en 2016 se contabilizan 20.629 establecimientos situados en esta rama de actividad. Esta cifra es muy relevante, dado que supone una parte muy importante (el 11% del total) del tejido empresarial vasco.

Evolución del número de establecimiento del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias, así como del conjunto del tejido empresarial en la CAE. 2009-2016



Fuente: DIRAE. Eustat

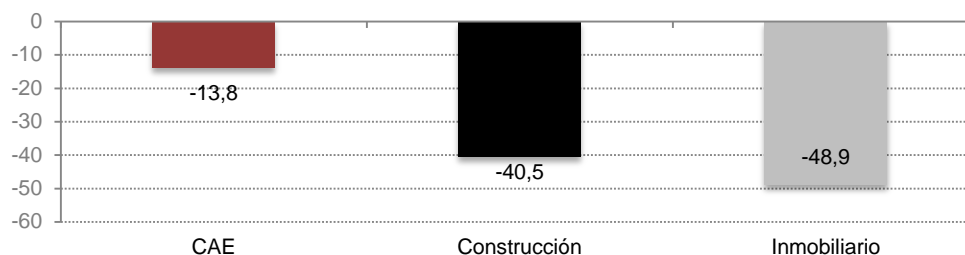
*Desde 2008 se ha reducido a la mitad el número de establecimientos inmobiliarios y el 40% los establecimientos pertenecientes a la rama de construcción*

El impacto que ha dejado la crisis de 2008 en el tejido empresarial del sector resulta muy importante a pesar de la mejora observada en 2016.

En relación a 2008 se han perdido 14.019 establecimientos en la rama de construcción, así como un total de 2.886 establecimientos inmobiliarios.

En términos porcentuales, desde 2008 se registran caídas del 40,5% en el número de establecimientos de construcción y del 48,5%, en los inmobiliarios, muy por encima de la disminución observada en el conjunto del tejido empresarial vasco (-13,8%).

### Tasas de reducción en el número de establecimientos del sector de la construcción y del inmobiliario en comparación con el conjunto de la CAE 2008-2016



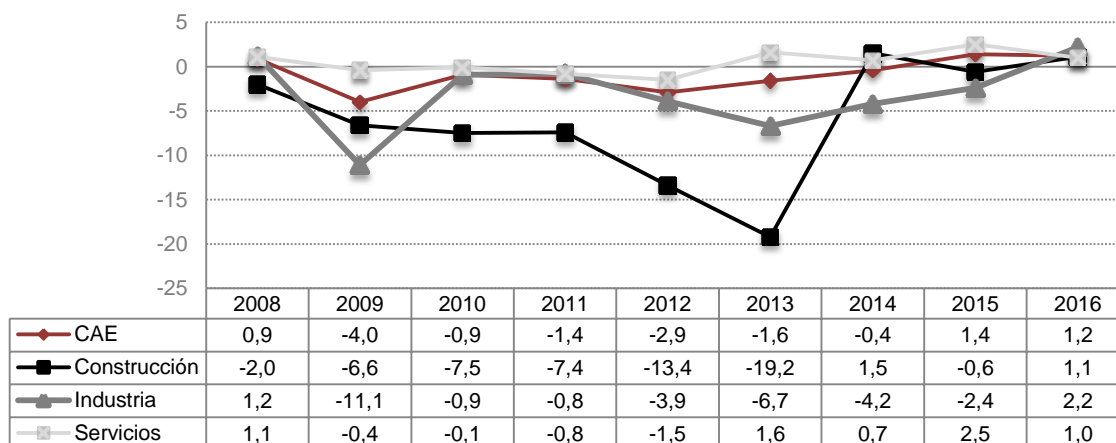
Fuente: DIRAE. Eustat

*Una de las mejores noticias de 2016 se asocia a la recuperación del empleo (+1,1%), creciendo a un ritmo semejante al del conjunto del empleo en la CAE en este año*

En 2016, parece haberse registrado un **cambio en la tendencia negativa del empleo registrada desde el comienzo de la crisis (a excepción de 2014), de forma que el empleo sectorial crece el 1,1%**. Esta evolución positiva ya se vislumbraba en el anterior Informe del sector, al analizar los datos positivos de creación de empleo del segundo trimestre de 2016.

Así, la evolución positiva del empleo en el conjunto de la económica vasca que se advertía ya en 2015, se extiende al sector de la construcción en 2016. De este modo, **2016 ha sido el primer año desde 2007 en el que todos los sectores de la CAE han generado empleo neto.**

### Variación de la población ocupada 2008-2016 (Tasas de variación interanuales)



Fuente: PRA. Eustat

Esta ligera recuperación del empleo en 2016, apenas tiene reflejo en el balance del impacto de la crisis en el sector de la construcción vasco. **En relación a 2008 el sector ha perdido 35.600 empleos**, siendo el **sector de la economía vasca que, con amplia diferencia, ha sufrido con mayor intensidad la recesión** en términos de pérdida de empleos, registrando una caída acumulada del 42,9%.

De este modo, el impacto de la recesión de 2008 sobre el empleo en el sector supera ampliamente al observado en el resto de la economía vasca de forma que:

- La tasa de reducción del empleo en el sector (-42,9%), duplica a la que se advierte en el sector de industrial (25,1%), mientras que el sector terciario se encuentra ya en números positivos, contabilizando en 2016 18.000 empleos más que en 2008.
- Más de cuatro de cada diez empleos netos perdidos (42%) por la economía vasca entre 2008 y 2016 se asocian al sector de la construcción.

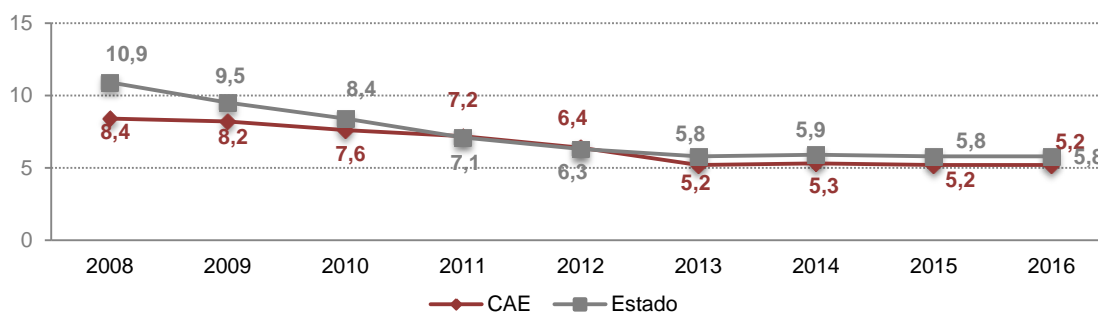
#### Población ocupada por sectores en la CAE: el impacto de la recesión 2008-2016

	2008	2016	2008-2016	
			Miles de empleos	% decremento
<b>Total</b>	<b>986,1</b>	<b>903,2</b>	<b>-82,9</b>	<b>-8,41%</b>
<b>Agricultura-ganadería-pesca</b>	12,2	9,6	-2,6	-21,31%
<b>Industria</b>	252,2	188,8	-63,4	-25,14%
<b>Construcción</b>	82,9	47,3	-35,6	-42,94%
<b>Servicios</b>	638,7	657,5	18,8	2,94%

Fuente: P.R.A. Eustat

A pesar de la mejora del empleo en 2016, **el peso relativo del empleo del sector de la construcción sobre la economía vasca se sitúa en el 5,2%**, en un nivel ligeramente inferior al que representa el sector en la economía estatal (5,8%). **Desde 2008 el peso relativo del sector se ha reducido en 3,2 puntos porcentuales en la CAE** (era del 8,4% en 2008). El impacto de la recesión en el empleo en el Estado ha resultado todavía superior, de forma que el peso del sector se ha reducido a la mitad en estos 8 años (desde el 10,9% del conjunto del empleo estatal en 2008 al 5,8% en 2016).

#### Evolución del peso relativo comparado del sector de la construcción en la CAE y el Estado 2008-2016



Fuente: PRA Eustat, EPA, INE

## 4. La demanda de vivienda: indicadores recientes y proyecciones

A pesar de la recuperación de la economía vasca observada en los dos últimos años, la **demanda de vivienda nueva no está creciendo con un suficiente grado de intensidad para impulsar la actividad del sector e incrementar su ritmo de crecimiento de forma más nítida.**

*A corto plazo se advierte todavía la debilidad de la demanda efectiva de acceso a la primera vivienda*

Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco, cuyos datos más recientes disponibles sobre la demanda de acceso a primera vivienda corresponden a 2015, **no se acaba de vislumbrar un incremento significativo de la demanda efectiva de acceso a la primera vivienda, al menos en el corto plazo.**

Aunque el número de personas con necesidad de acceso a primera vivienda se sitúa en 72.836 en 2015 y aumenta un 6,8% respecto a 2013 (lo que supondría una demanda estimada de 64.290 viviendas), se detectan dos fenómenos de especial interés vinculados al fuerte impacto de la crisis en los grupos de edad más jóvenes, que muestran la debilidad de la demanda efectiva de vivienda nueva:

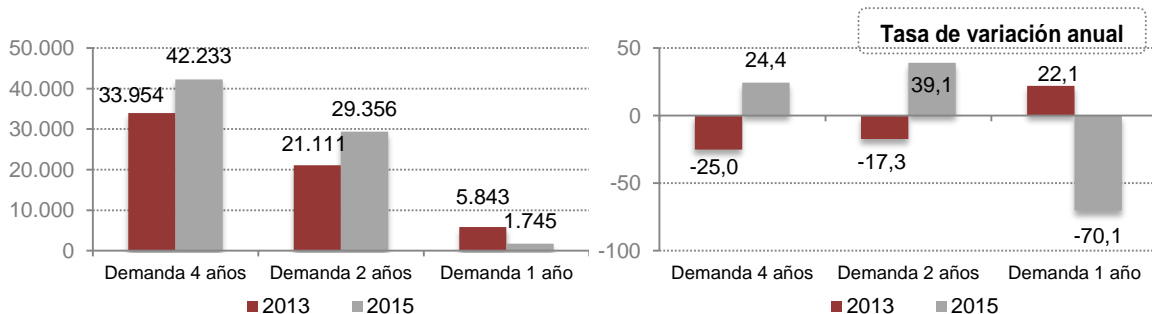
**a. La reducida proporción de personas con ingresos suficientes para dar satisfacción a esta necesidad de acceso a la primera vivienda.**

Solamente 15.645 personas que manifiestan la necesidad de acceso a una primera vivienda disponen de ingresos suficientes para abordar esta necesidad, lo que supondría una demanda de 13.338 viviendas en un período estimado de 4 años.

**b. Se pospone la previsión de compra de vivienda y el plazo previsto para el acceso a la primera vivienda.**

Si analizamos el plazo estimado para dar respuesta a esta necesidad, se advierte que se reduce la demanda a 1 año vista y se sitúa en un total de 1.745 viviendas demandas (el 3,3% del total de la demanda de vivienda en 2015).

Evolución de la demanda de acceso a la primera vivienda CAE. 2013-2015



Fuente: Dpto. de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística sobre Necesidades y Demanda de Vivienda. 2015

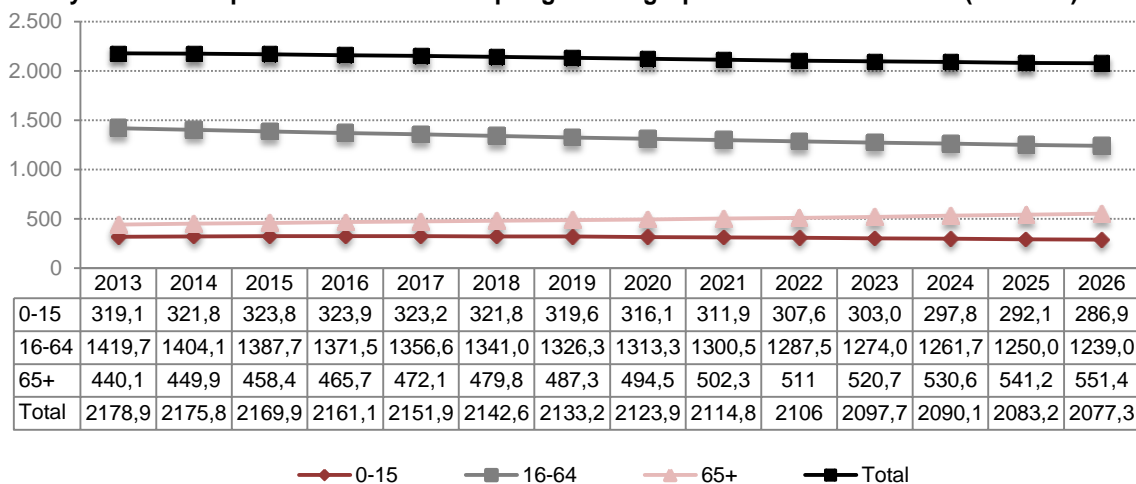
*Las proyecciones demográficas a largo plazo resultan poco optimistas para garantizar una demanda de vivienda consistente de vivienda nueva para el sector*

Las proyecciones de población de Eustat a largo plazo (2026), apuntan a una significativa pérdida de población en la CAE en los próximos años. De este modo, **se prevé que en 2026 residan en la CAE algo más de 2.077.000 habitantes, lo que representa una pérdida de casi 102.000 personas en relación con 2013** y una caída media de 3.700 personas por año.

Los dos factores clave que explican esta evolución se asocian a:

- La notable reducción de las mujeres del grupo de edad de 25 a 39 años, edades que concentran alrededor del 85% de la fecundidad. Este colectivo se reducirá en un 40% hasta 2026, (desde 225.000 mujeres en 2013 a 139.000 mujeres en 2026, afectando considerablemente a la creación de nuevos hogares y a la formación de la demanda de vivienda.
- La previsión de un **saldo migratorio ligeramente positivo que no podrá compensar el saldo vegetativo cada vez más negativo** asociado a la caída de la natalidad.

**Proyección de la población de la C.A.E. por grandes grupos de edad. 2013-2026 (en miles)**



Fuente: Eustat. Proyecciones de población 2026

De cumplirse estas previsiones, la edad media de la población aumentará en 3,5 años, de los 44 años de 2013 a los 47,5 años en 2026 y la edad mediana, que en 2013 era de 43,2 años, se incrementará en 6,2 años, de tal manera **que en 2026 casi la mitad de la población vasca tendrá 50 o más años.**

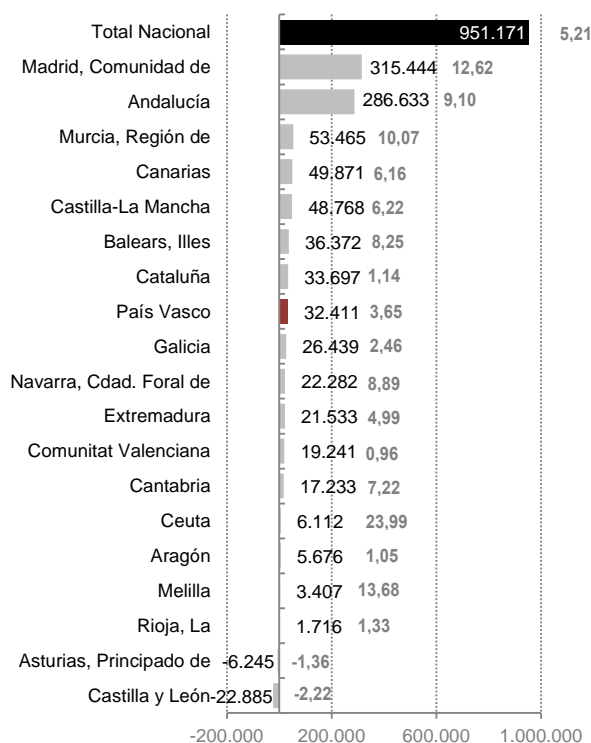
Asimismo, según la Proyección de Hogares 2014-2029 del INE, el número de hogares aumentará un 3,6% hasta 2020, desde 888.557 hogares en la actualidad a 920.968 en 2029 (**2.000 nuevos hogares/año**).

Por tanto, se crearían 32.000 nuevos hogares entre 2014 y 2029, **lo que supondría una demanda de edificación de vivienda nueva asociada al acceso a primera vivienda ciertamente moderada.**

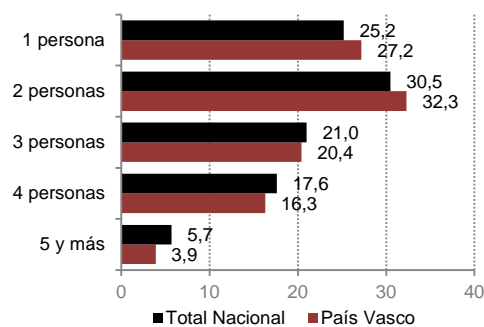
Este ligero crecimiento en el número de hogares vascos está también vinculado al creciente peso relativo de los hogares de menor dimensión:

- **El 59,2% de los hogares de la CAE en 2016 dispone solamente de uno o dos miembros**, mientras que apenas supera el 20%, el porcentaje de hogares con 4 miembros o más.
- **Para 2029 se prevé un notable crecimiento del peso relativo de los hogares unipersonales** (desde el 26,4% en 2014 al 33,1% en 2029).
- **El tamaño medio de los hogares vascos va a seguir reduciéndose** de forma muy apreciable los próximos años, pasando de 2,14 personas/hogar en 2014 a 2,2 personas en 2029.

### Crecimiento del número de hogares por CCAA 2014-2029



### Porcentaje de hogares según tamaño. 2016



Fuente: INE.

Tras este ligero incremento en la proyección del número de hogares a 2029, se esconde un **cambio muy significativo en la composición de los mismos y en las necesidades de accesibilidad y habitabilidad del parque de viviendas de la CAE**, especialmente en el caso de las habitadas por las personas de mayor edad, lo que supone **una gran oportunidad y, a la vez, un reto fundamental para el futuro del sector de la construcción.**

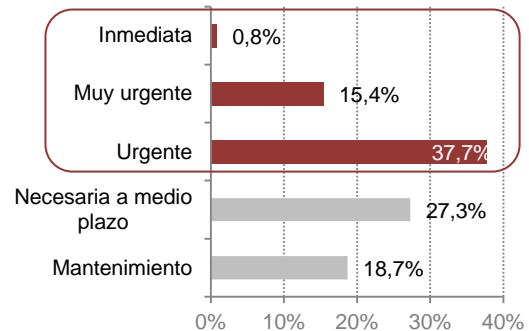
## La importancia clave de La actividad de rehabilitación y el reto de Las ITEs

En el marco de sus proyectos innovadores en materia de Big Data, el Observatorio Vasco de la Vivienda ha publicado recientemente un análisis detallado sobre el número de ITEs realizadas y, lo que resulta especialmente interesante, de la previsión para los próximos tres años debido a la antigüedad del parque de edificios de la CAE<sup>1</sup>.

Hasta Enero de 2017 se habían registrado en toda la CAE un total de 8.238 ITEs, siendo muy considerable el resultado de las mismas para la actividad del sector de forma que, **en más de la mitad de los casos (4.444 ITEs, el 53,7% del total), se ha identificado por parte de los/las técnicos la necesidad de abordar urgentemente (en un plazo inferior al año) algún tipo de obra de rehabilitación.**

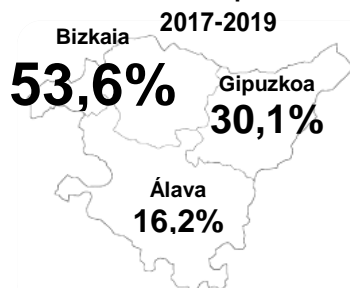
Es de reseñar la **importancia de las obras a realizar, que resulta de un calado notable** al estar vinculadas, en gran medida, a la rehabilitación de fachadas, cubiertas y la propia cimentación de los edificios.

### Resultado final de las ITEs realizadas hasta Enero de 2017

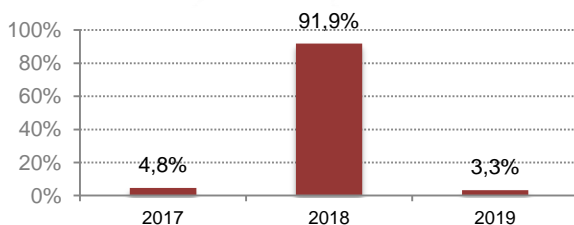


Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

### Número total de ITEs previstas a 3 años.



### Año Previsto de Realización de la próxima ITE, de las ITEs previstas a 3 años



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

En este orden de cosas, **las previsiones para el período 2017-2019 muestran un considerable incremento de los edificios que van a tener que realizar las ITEs**, de forma que se deberán realizar 75.000 ITEs hasta 2019, la mayor parte de las mismas (91%) en 2018. Aunque no pueden proyectarse de forma lineal la proporción de obras e intervenciones a realizar hasta 2017 (53%), el gran incremento del número de ITEs llevaría, por tanto, a pensar **en un fuerte crecimiento de la demanda de obras de rehabilitación para el sector en 2018 y 2019.**

<sup>1</sup> [http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovad03/es/contenidos/informacion/bigdata\\_ites/es\\_def/index.shtml](http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovad03/es/contenidos/informacion/bigdata_ites/es_def/index.shtml)



*Sigue siendo muy relevante La demanda proveniente del sector público: en 2016 se licitaron 936 millones de euros por parte del conjunto de Las AAPP en La CAE.*

En 2016 se reduce en un 15,8% el volumen de licitación pública en la CAE, hasta situarse en 936 millones de euros. En todo caso, esta magnitud es muy relevante para un sector que ha sufrido una gran caída de la demanda proveniente de la actividad residencial tradicional asociada al sector privado.

Ha sido la gran caída en la inversión del Gobierno central (-55,4%), la que explica en gran medida esta reducción, mientras que las AAPP locales aumentan en un 28% el volumen de licitación tras el mínimo histórico registrado en 2015.

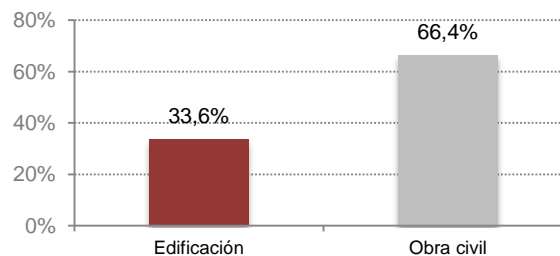
#### Edificación y obra pública en la CAE. Licitación oficial por organismos. 2000-2016

	Administración central	Gobierno Vasco	Administraciones locales	Total	
2001	132,0	182,2	786,5	1.100,7	
2002	103,5	203,9	909,5	1.216,9	10,6%
2003	81,4	144,4	805,2	1.031,0	-15,3%
2004	124,6	373,9	1.135,3	1.633,8	58,5%
2005	158,7	324,5	1.337,9	1.821,1	11,5%
2006	623,6	303,3	2.334,1	3.261,0	79,1%
2007	584,5	570,2	1.795,5	2.950,2	-9,5%
2008	205,2	767,2	1.390,1	2.362,4	-19,9%
2009	269,4	846,4	1.631,7	2.747,5	16,3%
2010	137,1	1.173,2	1.276,6	2.586,9	-5,8%
2011	230,1	632,6	588,5	1.451,1	-43,9%
2012	121,0	620,0	629,0	1.370,0	-5,6%
2013	14,0	126,0	477,0	617,0	-55,0%
2014	436,0	214,0	493,0	1.142,0	85,1%
2015	420,0	303,0	388,0	1.112,0	-2,8%
2016	187,2	249,3	499,7	936,2	-15,8%

Fuente: SEOPAN

El volumen de licitación registrado en 2016 procede en mayor medida de la licitación de obra civil (dos de cada tres euros), mientras que las licitaciones de obras de edificación de vivienda pública y equipamientos presentan una menor importancia relativa (uno de cada tres euros).

#### Edificación y obra pública en la CAE según el tipo de licitación en 2016

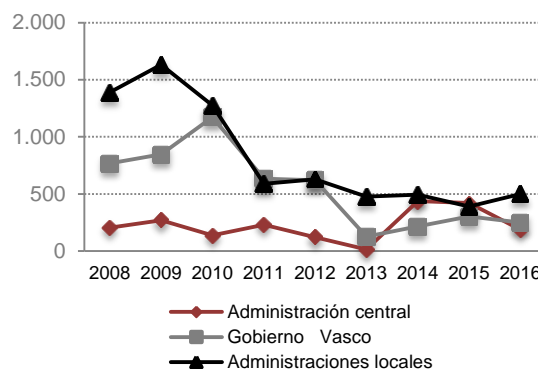


Fuente: SEOPAN



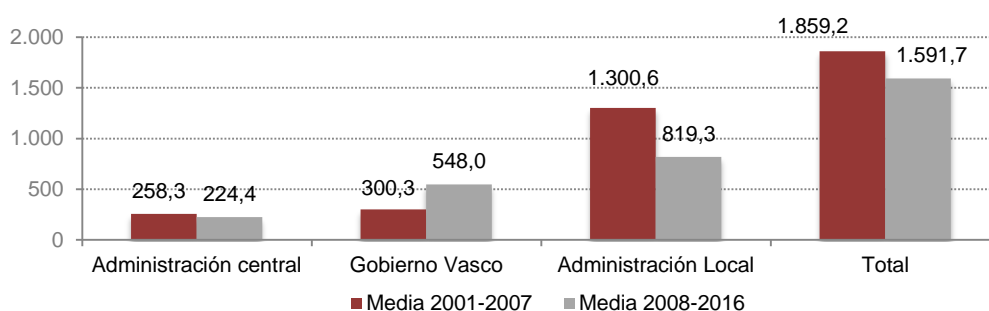
Desde una perspectiva de largo plazo, la licitación proveniente de las Administraciones locales ha sido la que han experimentado desde 2008 una mayor caída.

**Evolución de la licitación por tipo de Administración Pública en la CAE 2008-2016**



De este modo, realizando un balance del período de recesión desde una perspectiva de largo plazo, es de destacar que **a lo largo de la recesión el sector público ha sido el que ha aminorado y tratado de contrarrestar la fuerte caída de la demanda privada**. Así, en los primeros años de la crisis (2009 y 2010) el volumen de licitación llegó a superar el nivel de 2.500 millones de euros. Fue a partir de 2011 cuando las restricciones presupuestarias vinculadas al Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria, firmado por el Gobierno de España, y la notable caída de los ingresos públicos, llevaron a reducir drásticamente la inversión de las AAPP.

**Promedio anual del volumen de licitación oficial en la CAE por tipo de Administración 2001-2007 vs 2008-2016**



Fuente: SEOPAN

## 5. Conclusiones y tendencias

Durante 2016 se ha asistido a la consolidación del cambio de tendencia detectado en 2015, que supuso el primer incremento de la actividad productiva tras la gran crisis de 2008-2014. De este modo, se advierte en 2016 una mejora generalizada de los principales indicadores de actividad sectoriales:

### 1. El valor añadido generado por el sector de la construcción vasco crece en 2016 con una intensidad significativa:

- El valor añadido sectorial se incrementó el 1,6% en 2016, lo que supone triplicar el ritmo de crecimiento de 2015 (0,5%) tras ocho años de caídas continuas.
- La actividad vinculada con la edificación es la que está impulsando al sector (+3,9% en 2016), mientras que la actividad asociada a la obra civil continúa mostrando una tendencia claramente negativa (-10,9%).
- La evolución de las licencias de obras confirma esta evolución positiva de la actividad de edificación, tanto en el caso de las licencias de obra nueva planta (+16,6%), como en el de las vinculadas a obras de rehabilitación (+14,5%).
- El número de compraventas de viviendas nuevas se incrementa también en un 5,5% en paralelo a un ligero repunte de los precios de venta en 2016, hasta alcanzar un total de 2.495 operaciones, el mayor registro desde 2013.

### 2. La actividad asociada a obras de nueva planta se encuentra alejada todavía de los registros previos a la crisis :

- El sector ha alcanzado a generar en 2016 dos de cada tres euros producidos en 2007 (el 61,5%).
- El número de licencias de obra nueva en 2016 (518 licencias) supone apenas un tercio (31%) en relación al máximo histórico de 2006 (1.654 licencias).
- Las 2.495 compraventas registradas en 2016 están lejos de las 6.667 correspondientes a 2006.

### 3. En cambio, en la vertiente más positiva, la actividad de rehabilitación continua su tendencia positiva :

- El número de licencias de obra se sitúa en 2.567 licencias, el máximo histórico desde que se dispone de la serie histórica de la EDYVI del Gobierno Vasco, y viene registrando una evolución positiva desde 2013.
- Sin embargo, el presupuesto de ejecución de los visados de las obras de rehabilitación evidencia una caída significativa en relación a 2015 (-30,2%), lo que estaría vinculado a la menor magnitud del tipo de obras realizadas en 2016.



**4. En 2016 el sector de la construcción vasco ha generado empleo neto a un ritmo significativo:**

- La población ocupada del sector de la construcción crece en un 1,1%. Este incremento contrasta con la caída del empleo observada en 2015 y viene a consolidar el cambio de tendencia en el sector.
- A pesar de este moderado crecimiento, el balance de la crisis para el empleo sectorial resulta muy negativo, de forma que se han perdido 35.600 empleos en relación a 2008, casi el 43% del empleo existente a esa fecha.

**5. Por primera vez desde 2008, el tejido empresarial vinculado a la actividad inmobiliaria crece. En cambio, continúa disminuyendo el número de establecimientos en la rama de construcción.**

- El ejercicio 2016 es el primero desde 2009, en el que se produce un aumento del número de establecimientos en el caso de la actividad inmobiliaria (4,1%), mientras que en la rama de construcción se mantiene la tendencia negativa.
- La destrucción del tejido empresarial ha sido muy considerable desde 2008, mostrando caídas del 40 y 48% en la rama de construcción e inmobiliaria, respectivamente.

**6. La debilidad de la demanda efectiva de vivienda y el reto de las ITEs para la actividad de rehabilitación.**

- La demanda de acceso a la primera vivienda continúa mostrando signos de debilidad asociados a la precaria situación laboral de buena parte de la población más joven del mercado laboral y las dificultades de acceso al crédito.
- Las proyecciones demográficas a medio y largo plazo no resultan especialmente optimistas en lo que respecta a la configuración de nuevos hogares en la CAE, estimando el INE la creación de 32.000 hogares hasta 2029, el 3,6% de los hogares existentes en la actualidad.
- Detrás de este moderado incremento se asiste a un profundo cambio en la morfología de los hogares vascos, asociado a la mayor reducción del tamaño medio de los hogares que llegará a 2,2 personas en 2029 por el muy importante aumento de los hogares unifamiliares. En este contexto, las actividades de rehabilitación y mejora del parque de edificios y viviendas resultan fundamentales para garantizar los estándares de calidad de hábitat, accesibilidad y la asistencia socio-sanitaria de las personas en los propios hogares.
- La reciente información sobre las proyecciones en la realización de ITEs que proporciona uno de los proyectos de Big Data del Observatorio Vasco de la Vivienda, confirma el potencial significativo de estos procesos de inspección para la actividad del sector: entre 2017 y 2019 se deberán realizar en toda la CAE 75.376 ITEs. Hasta el momento, el 53% de las ITEs realizadas han supuesto la necesaria realización de obras urgentes en un plazo inferior a un año.



Por tanto, de lo analizado en el informe se puede confirmar que **el ejercicio 2016 ha sido un año positivo e importante para el sector, al confirmarse el comienzo de un nuevo ciclo tras una gran recesión, lo que atestiguan tanto los indicadores de producción sectorial, como la actividad del mercado y las licencias de hora.** Todo ello ha contribuido a la generación de empleo neto a una tasa del 1,1% en 2016. En todo caso, la recuperación se asocia todavía a tasas de crecimiento moderadas.

De este modo, el modelo de negocio de las empresas del sector se está adaptando al menor peso de la actividad tradicional de edificación de obra nueva, que fue la base del boom inmobiliario, apostando por paramentos diferentes asociados al mayor predominio de la rehabilitación, así como a los nuevos retos y oportunidades que plantea la normativa asociada a las ITEs. Así, en 2016 se han registrado las cotas más elevadas en términos del número de licencias de obras de rehabilitación desde que existen estadísticas en la materia.

Mirando al futuro, los dos próximos años van a resultar claves para confirmar y evaluar el potencial de este nuevo modelo y su impacto en el sector en términos de creación de nuevos empleos y de nuevas empresas. En el proceso de reestructuración del sector y la apuesta por la generación de un mayor valor añadido, será también muy relevante la entrada en vigor de la normativa europea vinculada a los mayores estándares de eficiencia (normativa sobre edificios de consumo casi nulo –ECCN-) para edificios públicos en 2019 y para los privados en 2021, que afectará al conjunto del parque edificado de la CAE.