



ETXESIZITZAKO  
BEHATOKIA

OBSERVATORIO  
VASCO DE LA  
VIVIENDA

# El sector de construcción en la CAE: evolución 2008-2014 y tendencias



# Índice

<b>Introducción</b>	<b>3</b>
<b>1.</b> La evolución de la actividad del sector de la construcción en la generación del VAB 2008-2014	<b>4</b>
<b>2.</b> Evolución de la actividad del sector en términos de viviendas terminadas y stock generado	<b>6</b>
2.1.- La evolución de la actividad del sector según el tipo de obra	6
2.2.- La producción de viviendas y el stock de vivienda sin vender	8
<b>3.</b> La licitación oficial de obra como factor clave de la actividad en 2008-2014	<b>10</b>
<b>4.</b> El impacto de la crisis sobre el tejido empresarial del sector de la construcción y las actividades inmobiliarias	<b>11</b>
<b>5.</b> El impacto de la recesión en el empleo 2008-2014	<b>12</b>
<b>6.</b> Conclusiones y tendencias	<b>14</b>

## Introducción

El presente informe se destina a ofrecer una panorámica de la evolución del sector de la construcción en la CAE en el período 2008 a 2014.

Para ello, en el capítulo primero se presenta la evolución del valor añadido generado por el sector de la construcción de la CAE en este período y su evolución en términos comparativos con los otros sectores, realizando además un análisis comparado con el diferente peso relativo del sector en la economía estatal.

El segundo capítulo se analiza la evolución de dos variables clave para medir la actividad del sector en estos años:

- Las licencias de obra permiten estudiar cómo ha evolucionado el tipo de obra (fundamentalmente obra nueva vs rehabilitación) y la dimensión o alcance económico de ambos tipos de obra.
- La serie histórica de las viviendas terminadas en el período desde 2001, y el stock acumulado sin vender, muestran una imagen nítida de la caída de actividad a partir de 2008 frente al elevado nivel de actividad en los primeros años de la década pasada.

El capítulo tercero muestra el comportamiento en el período de una variable clave para el sector, como es la licitación de obra, factor fundamental en la configuración de la cartera de pedidos de las empresas de la construcción.

Los capítulos cuarto y quinto, se centran en el impacto de la crisis del sector en términos de la considerable pérdida del tejido empresarial y, fundamentalmente, en la del empleo. Este análisis se realiza en términos comparados con el período expansivo (2001-2007), así como en relación al impacto registrado en el Estado, donde el peso relativo del sector resultaba considerablemente superior al comienzo de la crisis.

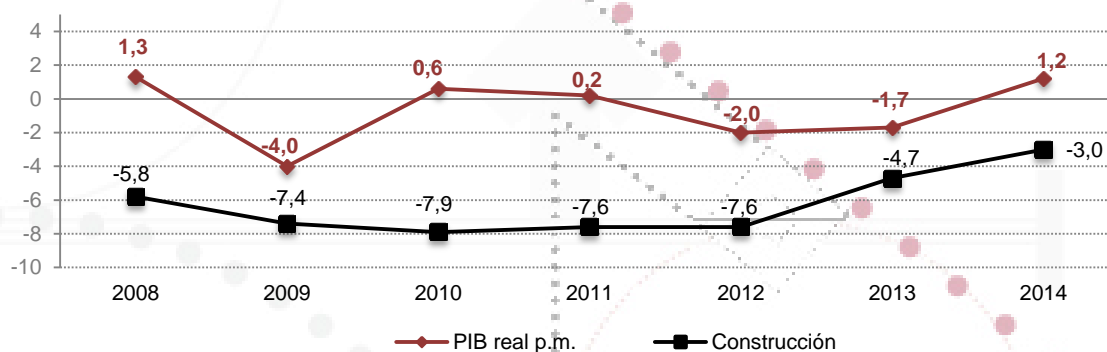
Finalmente, el capítulo sexto se destina a la generación de conclusiones y estimación de tendencias.

## 1. La evolución de la actividad del sector de la construcción en la generación del Valor Añadido Bruto 2008-2014

El valor añadido generado por el sector de la construcción en la CAE ha experimentado un fuerte retroceso entre 2008 y 2014, de intensidad notablemente superior al registrado por el conjunto de la economía vasca. En estos siete años se ha producido una caída continua del valor añadido sectorial, alcanzado hasta el momento su cota más baja en 2014 (siendo en la actualidad prácticamente la mitad del VAB sectorial de 2008).

En términos evolutivos, se puede observar cómo la tendencia a la reducción del valor añadido del sector cobró especial intensidad entre 2009 y 2012, alcanzado anualmente tasas negativas superiores al 7%. A partir de 2013 se advierte una mayor moderación en esta tendencia decreciente del VAB, de forma que la producción en el sector disminuyó en el -4,7% en 2013 y en el -3,0% en 2014.

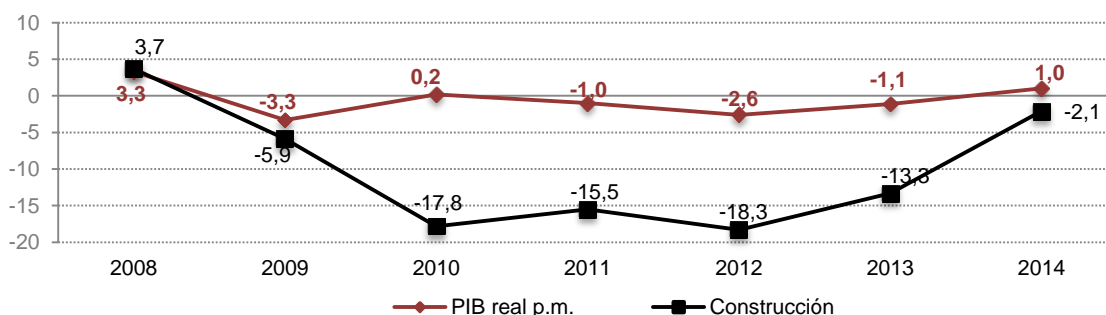
**Evolución comparada del PIB real a precios de mercado de la CAE y del valor añadido del sector de la construcción 2008-2014 (Tasas de variación interanual)**



Fuente: Eustat

Comparativamente, la tendencia a la disminución del VAB en el sector resulta más acusada en el Estado que en la CAE entre 2008 y 2014, con especial intensidad entre los años 2010 y 2012 (alcanzado tasas negativas superiores al -15%).

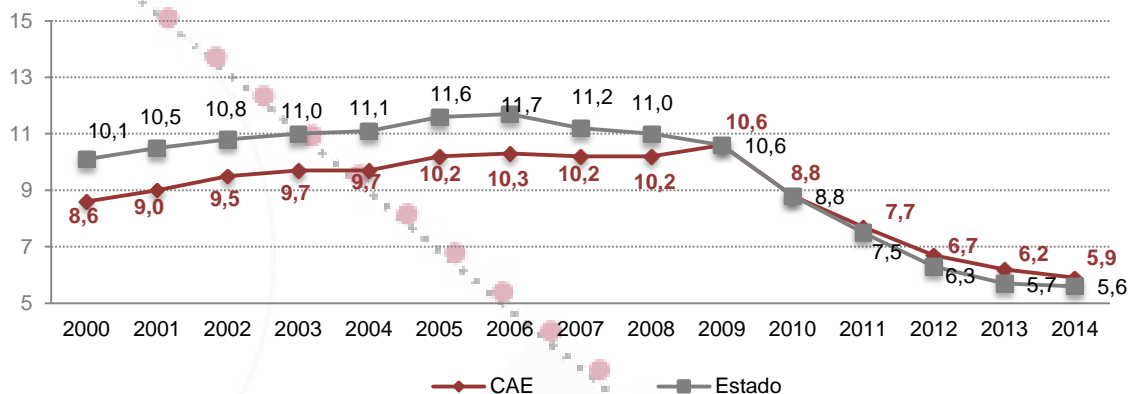
**Evolución del PIB real a precios de mercado de la economía española y del valor añadido del sector de la construcción 2008-2014 en el Estado (Tasa de variación interanual)**



Fuente: Eustat

Este ajuste más intenso de la producción en el Estado ha supuesto, adicionalmente, un mayor impacto sobre la economía española, debido al mayor peso relativo del sector de la construcción en el Estado antes del comienzo de la crisis. Este factor ha incidido en el peor comportamiento del PIB estatal en relación al vasco, fundamentalmente entre 2010 y 2012. A partir de 2008 los pesos relativos del sector en la economía vasca y estatal van convergiendo hasta situarse en niveles similares.

### Evolución del peso relativo del sector en la CAE y el Estado en términos de VAB



Fuente: INE. Contabilidad regional de España

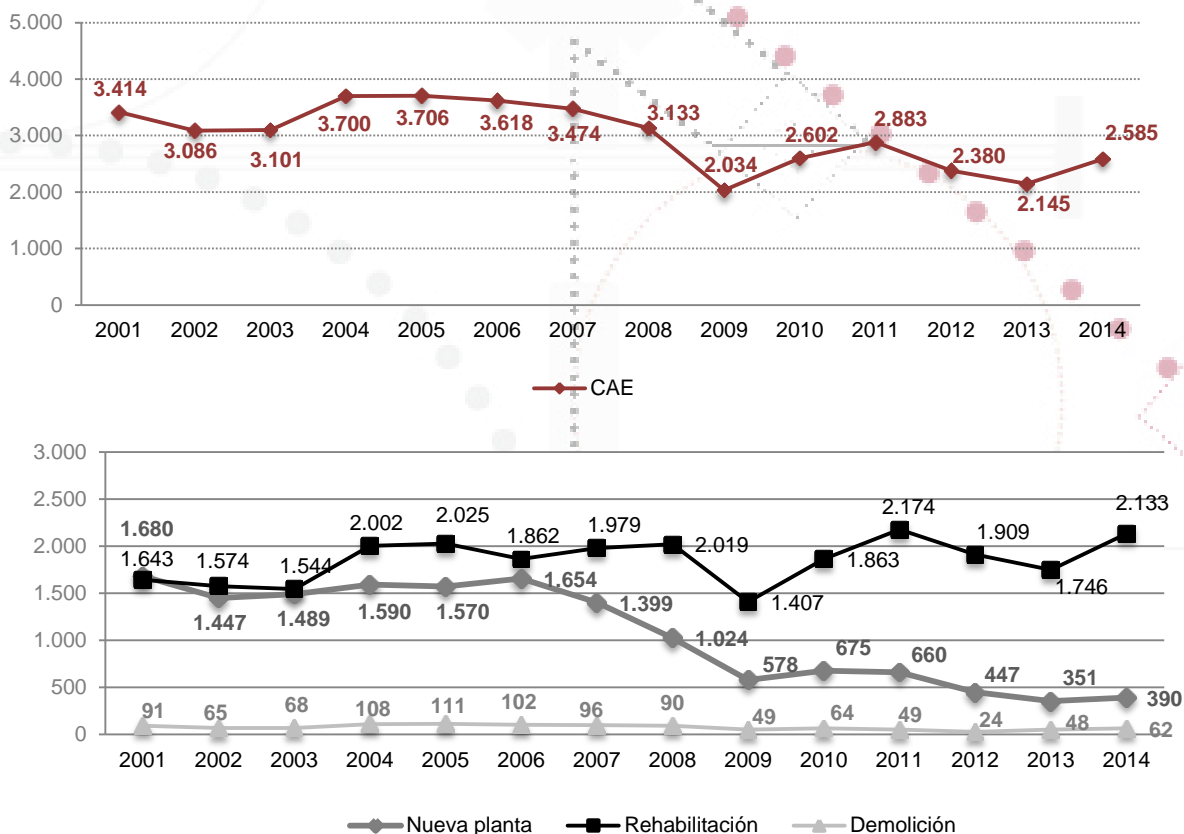
## 2. Evolución de la actividad del sector en términos de viviendas terminadas y stock generado

### 2.1.- La evolución de la actividad del sector según el tipo de obra

Los datos que proporciona la Encuesta de Edificación y Vivienda del Gobierno Vasco permiten ofrecer una imagen detallada con carácter trimestral de la actividad del sector de la construcción en la CAE. Según la misma, tanto en 2006 como en 2007 se alcanzó el máximo histórico en la actividad del sector superando las 3.700 licencias de obra en un año.

El empuje de la actividad vinculada a la construcción de nueva planta explica estos máximos históricos, de forma que en 2006 se registraron 1.657 licencias de obra asociadas a esta actividad, frente a las 390 licencias contabilizadas en 2014. Resulta interesante comprobar cómo según esta estadística, ya desde 2006 se apreciaban claros indicios de la recesión del sector, de modo que desde 2007 se produjeron fuertes caídas en el número de licencias de nueva planta registradas anualmente (-15,4% en 2007 y -26,8% en 2008).

Evolución de las licencias de obra mayor según tipo de obra en la CAE

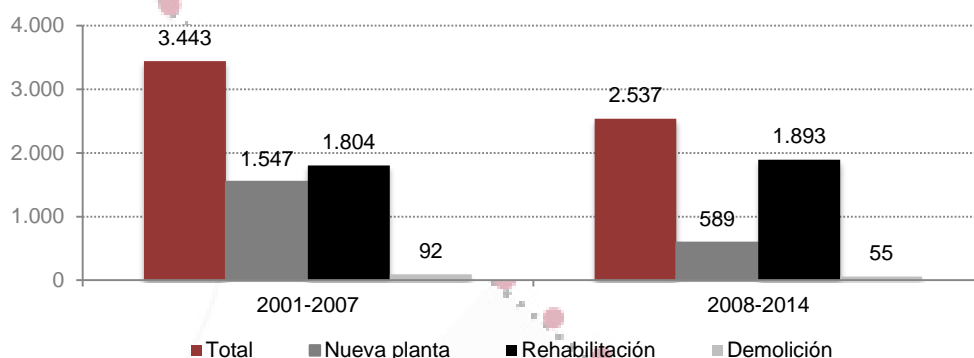


Fuente: EDYVI. Gobierno Vasco

Frente a esta fuerte caída de la actividad de construcción de obra nueva, la actividad vinculada a la rehabilitación no ha podido compensar la reducción de la demanda en el sector derivada de la fuerte contracción de la demanda de obra nueva.

De esta forma, en términos del número de licencias, mientras el promedio de licencias de obra nueva en 2008-2014, se sitúa en algo más de un tercio del promedio registrado entre 2001 y 2007, el promedio de licencias de obras asociadas a la rehabilitación entre 2008 y 2014, aumentó ligeramente (en un 4,9%) en relación al contabilizado en el período 2001-2007.

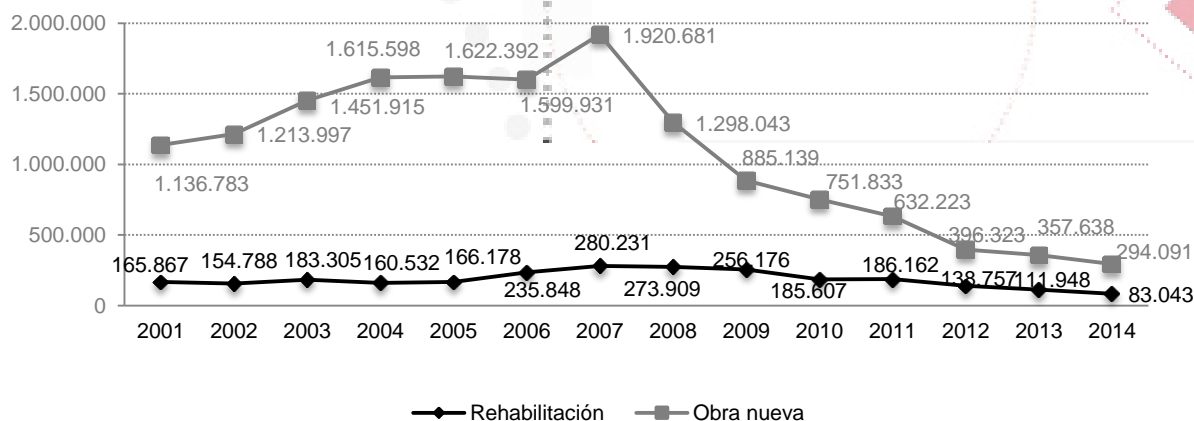
**Promedio de licencias de obra anual según tipo de obra en la CAE 2001-2007 vs 2008-2014**



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

Sin embargo, estudiando la evolución del presupuesto de ejecución material de los visados de dirección de obra, se advierte de forma más nítida la caída en la actividad del sector, tanto en el caso de obra nueva como en el de rehabilitación. En el caso de la obra nueva, el monto total del presupuesto ejecutado total en la CAE se sitúa a finales de 2014 por debajo de los 300 millones de euros, cuando llegaba a alcanzar una magnitud cercana a 2.000 millones de euros en 2007.

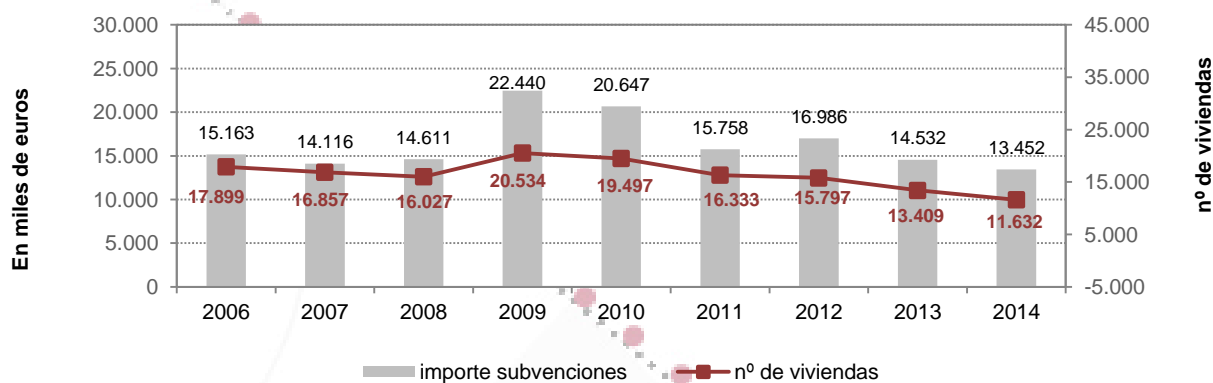
**Evolución del presupuesto de ejecución material en visados de dirección de obra en la CAE (miles de €). 2009 - 2013**



Fuente: Ministerio de Fomento

En el período 2008-2014 también ha decrecido el presupuesto destinado a obras de rehabilitación en la CAE, aunque de forma menos intensa que en el caso de la obra nueva, situándose en 2014 en 83 millones de euros, muy por debajo de los registros alcanzados con anterioridad al comienzo de la crisis, a pesar del importante volumen de ayudas que las Administraciones Públicas han destinado estos años a incentivar este tipo de obra. Así, el Gobierno Vasco, a través de los diversos programas de fomento de la rehabilitación, ha destinado 116 millones de euros en ayudas entre 2008 y 2014.

**Evolución del número de viviendas rehabilitadas y del importe total de las subvenciones a la rehabilitación. 2006-2013**

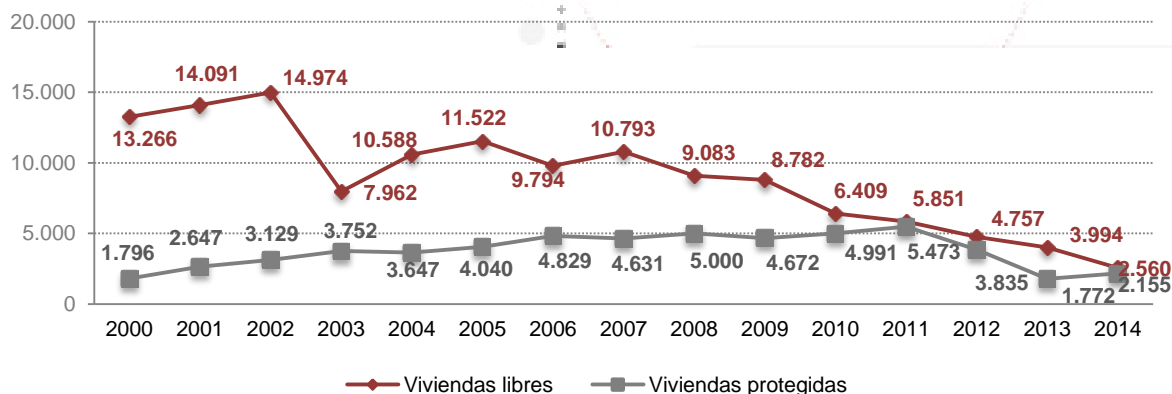


Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales. Gobierno Vasco

## 2.2.- La producción de viviendas y el stock de vivienda sin vender

La contracción de la actividad en el sector se confirma al analizar la tendencia decreciente reflejada por el número total de viviendas terminadas desde 2008. Esta magnitud se sitúa en 2014 en un volumen tres veces inferior a los registros anteriores a 2008, de forma que mientras que en 2014 se concluyeron en la CAE 4.715 viviendas, en los años anteriores a la crisis se terminaba un promedio de 15.000 viviendas por año.

**Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2004-2013**



Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales (Gobierno Vasco) y Ministerio de Fomento



El comportamiento según el tipo de vivienda muestra un perfil diferenciado. La vivienda libre terminada registró sus máximos históricos al comienzo del siglo XXI. Así por ejemplo, en el trienio comprendido entre el año 2000 y el 2002 se concluyeron más de 40.000 viviendas en la CAE, cifra que supera el total de viviendas terminadas entre 2008 y 2014.

El esfuerzo inversor de las Administraciones Públicas permitió mantener hasta 2011 un volumen considerable de producción de vivienda protegida en la CAE, ejercicio en el que se terminaron 5.473 viviendas, el nivel más elevado de toda la serie histórica (una de cada dos viviendas terminadas en la CAE fue protegida). A partir de 2012 se advierte una reducción en el número de viviendas protegidas terminadas, aunque en términos relativos al total de viviendas, la proporción de vivienda protegida terminada continúa siendo muy relevante y superior al período previo a la crisis.

#### Evolución de las viviendas terminadas según tipología de vivienda. 2004-2014

Año	Viviendas terminadas				
	Viviendas libres	Viviendas de protección pública	Total viviendas	% viv. p. pública/ Total	Var. Interanual
2000	13.266	1.796	15062	11,9%	
2001	14.091	2.647	16738	15,8%	11,1%
2002	14.974	3.129	18103	17,3%	8,2%
2003	7.962	3.752	11714	32,0%	-35,3%
2004	10.588	3.647	14.235	25,6%	21,5%
2005	11.522	4.040	15.562	26	9,3
2006	9.794	4.829	14.623	33	-6
2007	10.793	4.631	15.424	30	5,5
2008	9.083	5.000	14.083	35,5	-8,7
2009	8.782	4.672	13.454	34,7	-4,5
2010	6.409	4.991	11.400	43,8	-15,3
2011	5.851	5.473	11.324	48,3	-0,7
2012	4.757	3.835	8.592	44,6	-24,1
2013	3.994	1.772	5.766	30,7	-32,9
2014	2.560	2.155	4715	45,7	-18,2

Fuente: Departamento de Empleo y Políticas Sociales (Gobierno Vasco) y Ministerio de Fomento

La notable contracción en la demanda de vivienda ha generado un importante stock de vivienda nueva sin vender. En el caso de la CAE, este stock se sitúa en 11.760 viviendas, lo que representa el 1,1% del parque de vivienda de la CAE, la mitad del porcentaje que supone en el Estado (2,1%).

#### Evolución del stock de vivienda nueva sin vender 2013-2014 y peso relativo sobre el parque en la CAE y el Estado

	2013 Nº viviendas	2014 Nº viviendas	% variación 2014/2013	% parque
Álava	2.204	2.309	+4,76%	1,4%
Gipuzkoa	6.754	6.224	-7,8%	1,8%
Bizkaia	2.891	3.227	11,6%	0,6%
CAE	11.849	11.760	-0,75%	1,1%
Estado	563.908	535.734	-5,0%	2,1%

Fuente: Stock de vivienda nueva sin vender. Ministerio de Fomento

### 3. La licitación oficial de obra como factor clave de la actividad en 2008-2014

La actividad de licitación oficial ha resultado clave durante estos años para la cartera de pedidos y la oferta del sector de la construcción en la CAE. De este modo, el esfuerzo presupuestario de las Administraciones Públicas pudo mantener la inversión en edificación y obra civil hasta 2010. Hasta entonces, el gasto e inversión de esas administraciones había impulsado la actividad del sector, con especial intensidad entre 2004 y 2006, hasta alcanzar en este año un máximo histórico de 3.261 millones de euros licitados.

A partir de 2011 se produce un fuerte retroceso en el importe de la licitación pública, destacando las caídas registradas en 2008 (-19,9%), 2011 (-43,9%) y 2013 (-55,0%). En 2014 se produce el primer incremento del volumen de licitación pública que se registra desde 2010.

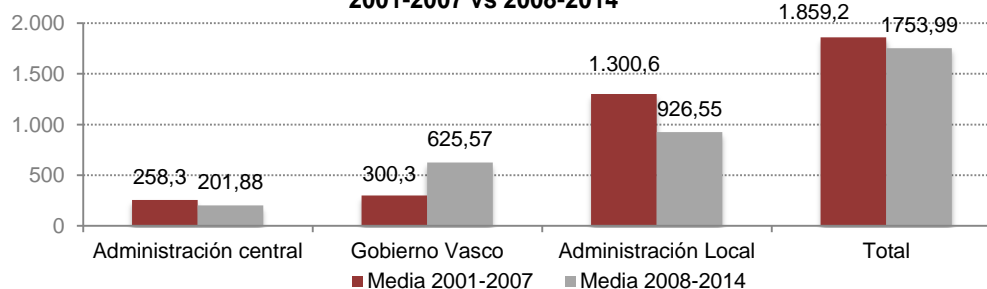
**Edificación y obra pública en la CAE. Licitación oficial por organismos. 2000-2014**

	Administración central	Gobierno vasco	Administraciones locales	Total	
2001	132	182,2	786,5	1.100,70	
2002	103,5	203,9	909,5	1.216,90	10,6%
2003	81,4	144,4	805,2	1.031,00	-15,3%
2004	124,6	373,9	1.135,30	1.633,80	58,5%
2005	158,7	324,5	1.337,90	1.821,10	11,5%
2006	623,6	303,3	2.334,10	3.261,00	79,1%
2007	584,5	570,2	1.795,50	2.950,20	-9,5%
2008	205,2	767,2	1.390,10	2.362,40	-19,9%
2009	269,4	846,4	1.631,70	2.747,50	16,3%
2010	137,1	1.173,20	1.276,60	2.586,90	-5,8%
2011	230,09	632,59	588,45	1.451,13	-43,9%
2012	121	620	629	1.370	-5,6%
2013	14	126	477	617	-55,0%
2014	436	214	493	1.142	85,1%

Fuente: SEOPAN

Realizando un análisis comparado del promedio de la licitación pública en el período 2008-2014 en relación al período anterior a la crisis 2001-2007, se constata el importante esfuerzo inversor de las Administraciones Públicas en este período de contracción de la actividad del sector. Esta política inversora contra-cíclica ha supuesto, en el caso del Gobierno Vasco, que el volumen licitado promedio entre 2008-2014 incluso se haya incrementado en relación al registrado en 2001-2007, debido a la fuerte inversión realizada por esta Administración especialmente entre 2010 y 2012.

**Promedio anual del volumen de licitación oficial en la CAE por tipo de Administración 2001-2007 vs 2008-2014**

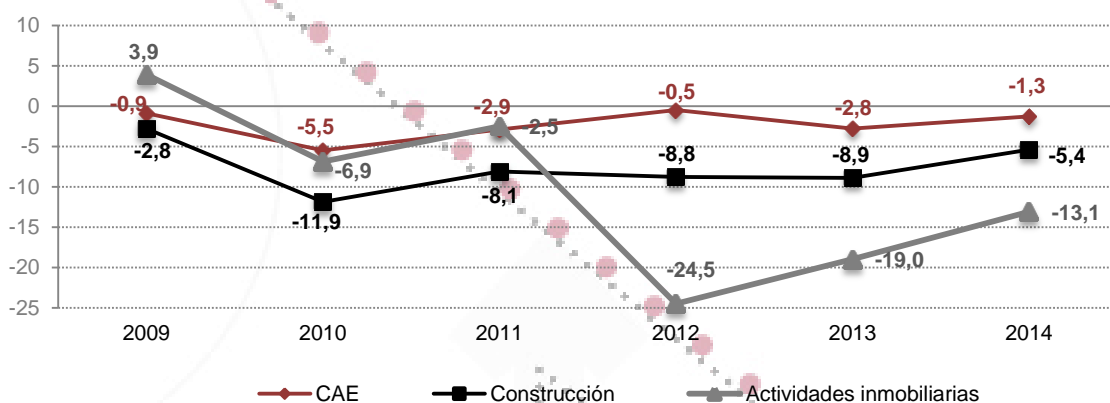


Fuente: SEOPAN

## 4. El impacto de la crisis sobre el tejido empresarial del sector de la construcción y las actividades inmobiliarias

El impacto de la crisis en el tejido empresarial vasco durante 2008 y 2014 ha resultado muy notable. Los datos que proporciona el DIRAE de Eustat, confirman una fuerte pérdida de tejido empresarial, tanto en el sector de la construcción como en el de las actividades inmobiliarias desde 2009<sup>1</sup>. Esta tendencia ha resultado claramente más intensa que la advertida en el conjunto del tejido empresarial de la CAE en este mismo período.

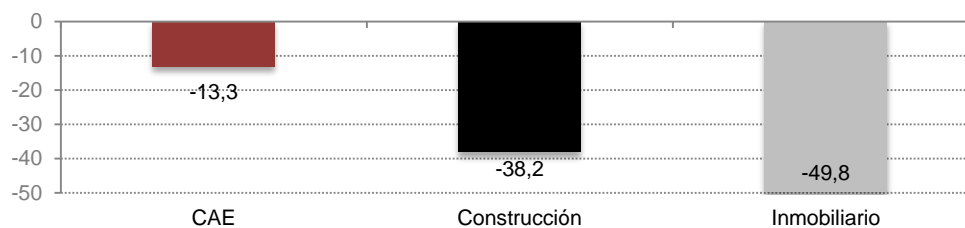
**Evolución del número de establecimiento del sector de la construcción y de las actividades inmobiliarias, así como del conjunto del tejido empresarial en la CAE 2009-2014.**



Fuente: DIRAE. Eustat

Entre 2008 y 2014, el tejido empresarial del sector de la construcción de la CAE se ha reducido en 13.326 establecimientos, lo que supone una pérdida de más de uno de cada tres establecimientos de los 34.864 establecimientos contabilizados en 2008 (una caída acumulada del -38,2% en siete años). En el caso de las actividades inmobiliarias el impacto de la crisis sobre el tejido empresarial ha resultado superior, de forma que de los 5.901 establecimientos existentes en 2008 en la CAE apenas queda la mitad en 2014.

**Tasas de reducción en el número de establecimientos del sector de la construcción y del inmobiliario en comparación con el conjunto de la CAE 2008-2014**

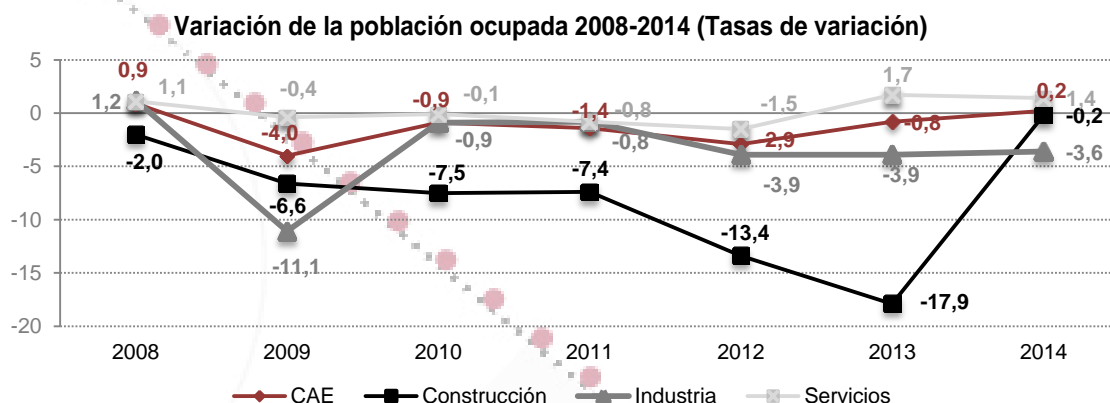


Fuente: DIRAE. Eustat

<sup>1</sup> La información de la serie histórica que facilita Eustat comienza en 2008, de forma que las tasas de variación pueden calcularse a partir de 2009.

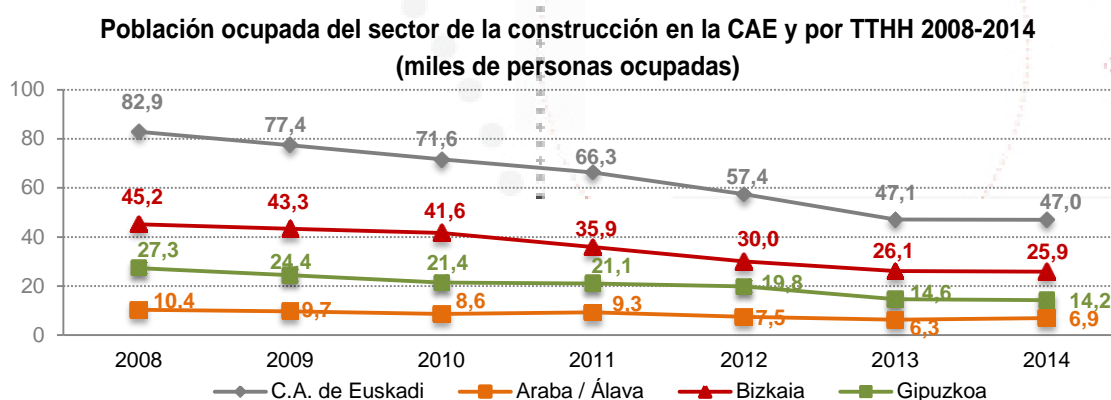
## 5. El impacto de la recesión en el empleo 2008-2014

De forma coherente con la fuerte contracción de la actividad productiva y del tejido empresarial, entre 2008 y 2014 se ha producido una fuerte caída del empleo del sector de la construcción en la CAE. Las tasas de reducción del empleo desde 2008 han resultado considerablemente superiores a las observadas en el resto de sectores de la economía vasca, siendo de especial intensidad las registradas en 2012 y 2013 (-13,4% y -17,9%, respectivamente).



Fuente: PRA. Eustat

El balance del proceso de destrucción de empleo en el sector en estos siete años tras el comienzo de la crisis resulta tristemente elocuente. Mientras que en 2008 existían 82.900 empleos en el sector de la construcción en la CAE, en 2014 esta magnitud se sitúa en 47.000 empleos, de forma que se ha perdido cerca del 45% del empleo del sector en siete años. En términos relativos al conjunto del empleo vasco, el sector ha disminuido de forma acusada su peso en el empleo vasco desde el 8,4% en 2008 al 5,3% en 2014.

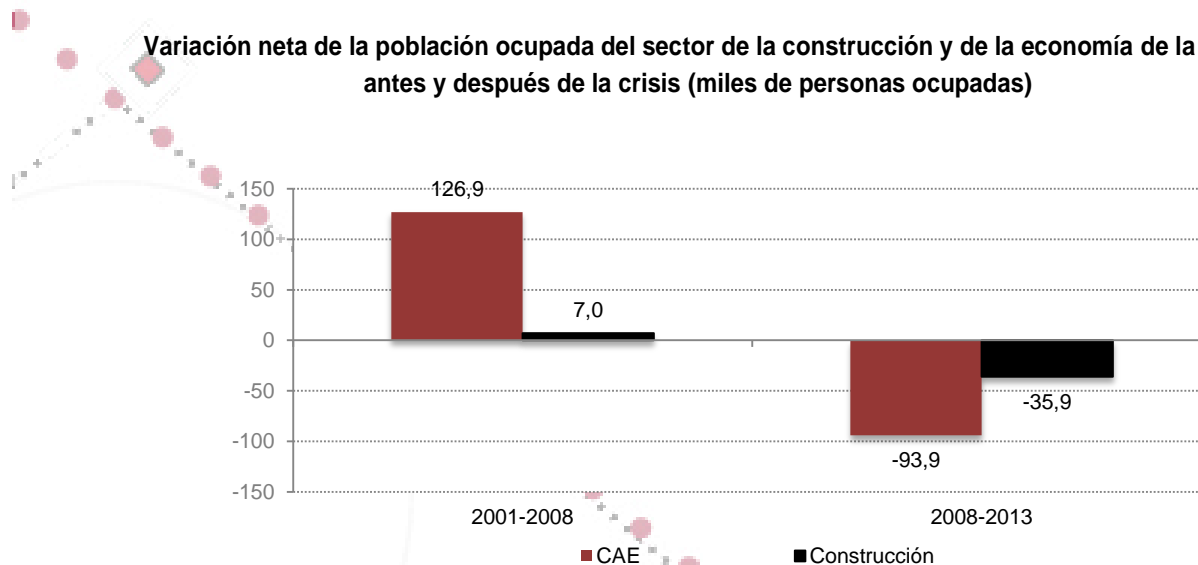


Fuente: PRA. Eustat

Por territorios históricos, es en Bizkaia donde se aprecia un mayor grado de intensidad en la caída del empleo del sector entre 2008 y 2014, reduciéndose desde los 45.200 empleos contabilizados en 2008 hasta cerca de la mitad (25.900 empleos) en 2014.

Esta gran contracción del empleo contrasta con el escaso incremento del mismo en el período previo a la crisis: en el período 2001-2008 el empleo del sector de la construcción apenas se incrementó en 7.000 empleos netos en la CAE.

### Variación neta de la población ocupada del sector de la construcción y de la economía de la CAE antes y después de la crisis (miles de personas ocupadas)

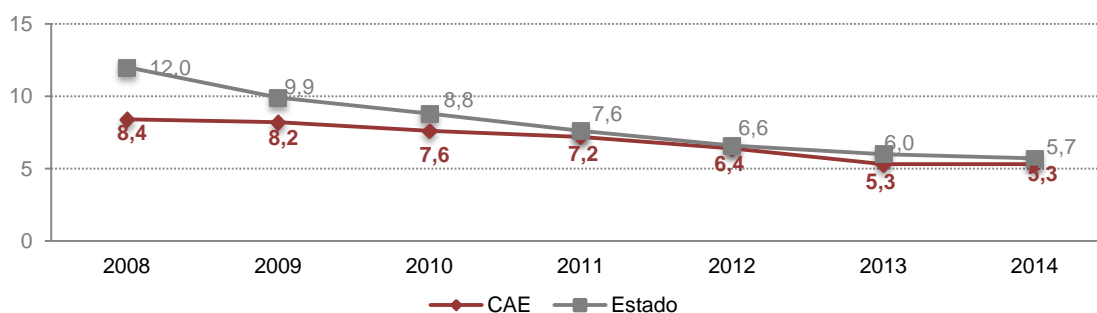


Fuente: PRA. Eustat

En el Estado, en cambio, se registró un boom del sector que explica en gran medida la propia crisis posterior, de forma que alcanzó a representar en 2008 hasta el 12,0% del conjunto de la población ocupada española, 3,6 puntos porcentuales por encima del peso relativo del sector en la CAE (8,4%).

Entre 2008 y 2014 el empleo en el sector de la construcción en el Estado ha registrado una caída de cerca de 1,5 millones de empleos netos, la mitad de los más de 3 millones de empleos perdidos por la economía española en ese período, hasta representar en 2014 el 5,7% del empleo estatal. El resultado de esta dinámica en el empleo a nivel estatal supone que, en 2014 el peso relativo del sector en la CAE y el Estado se han llegado a situar en un nivel parejo (5,7% en el Estado y 5,3% en la CAE).

### Evolución del peso relativo comparado del sector de la construcción en la CAE y el Estado 2008-2014



Fuente: PRA Eustat, EPA, INE

## 6. Conclusiones y tendencias

En este último apartado se presentan las principales conclusiones del informe.

1. **Desde 2008 el sector de la construcción ha experimentado una fuerte caída de su actividad, que se confirma analizando la tendencia claramente decreciente registrada entre 2008 y 2014 en indicadores como el valor añadido, las viviendas terminadas o las licencias de obra (tanto de obra nueva como de rehabilitación).**

En el sector de la construcción ha sido, con diferencia, el sector de la economía vasca que ha registrado mayores caídas en el valor añadido generado entre 2008 y 2014, lastrando el PIB vasco. Las viviendas terminadas y el presupuesto asociado a las licencias de obra se han reducido entre 2008 y 2014 en un nivel superior al 65%.

2. **La reducción en la actividad vinculada a la construcción de nueva planta es la que explica en gran medida el estancamiento del sector....**

El presupuesto de ejecución vinculado a obra nueva en los años previos a la crisis representaba más del 80% de la actividad del sector, lo que derivaba en una considerable dependencia del sector de la construcción de obra nueva. Pues bien, desde 2008 se evidencia una fuerte caída de este tipo de obra, reduciéndose el número medio de licencias de obra entre 2008 y 2014, a apenas un tercio de las registradas entre 2001 y 2007.

Más nítida resulta esta caída al estudiar el presupuesto de ejecución material de la obra nueva, dado que se ha reducido desde máximos de cerca de 2.000 millones de euros en 2007 a 294 millones de euros en 2014.

3. **.... mientras que la actividad económica vinculada a la rehabilitación también se ha reducido entre 2008 y 2014.**

Aunque el número medio de licencias vinculadas a la rehabilitación de viviendas crece ligeramente entre 2008 y 2014 en relación al período previo a la crisis, la evolución del monto total asociado al presupuesto de ejecución material de este tipo de obras, muestra un decremento considerable, desde 280 millones de euros en 2007 a 83 millones de euros en 2014. La rehabilitación no ha podido convertirse, en este período de crisis, en la alternativa a la edificación de obra nueva en términos de generación de actividad económica.

#### 4. El impacto en el empleo de la CAE de esta fuerte contracción en la actividad del sector, ha resultado muy significativo.

Entre 2008 y 2014 se han perdido más de 35.000 empleos directamente en el sector de la construcción en la CAE. Uno de cada tres empleos netos que han desaparecido en la economía vasca entre 2008 y 2014 se asocia a la reducción del empleo en el sector de la construcción. A este análisis del impacto directo en el empleo sectorial, habría que añadir el impacto en el empleo en sectores afines tanto de la industria auxiliar de la construcción, como del sector servicios.

Con el fin de evidenciar la importancia de esta pérdida de empleo, se debe considerar que este monto de 35.000 personas ocupadas supondría en la actualidad el 3,5% de la población activa de la CAE (porcentaje significativo dado que la tasa de paro es el 15% de la población activa en 2015).

#### 5. Buena parte del tejido empresarial del sector ha desaparecido en estos siete últimos años.

El tejido empresarial que conformaba el sector de la construcción en 2008 se ha reducido en 13.326 establecimientos. En el caso de las actividades inmobiliarias el impacto de la crisis sobre el tejido empresarial ha resultado superior, de modo que en 2014 apenas queda la mitad de los 5.901 establecimientos existentes en 2008. La crisis ha acabado con una significativa parte del tejido empresarial del sector configurado en la etapa previa del boom inmobiliario.

#### 6. Se advierte un menor impacto de la crisis del sector en la CAE términos comparados con el Estado.

El boom inmobiliario afectó de forma más intensa a la economía española, mostrando un mayor grado de dependencia del sector. De este modo, el mayor peso relativo del empleo sectorial en el Estado (que alcanzó el 12% del empleo español) y las mayores tasas de decremento de la actividad en el Estado, explican el mayor impacto de la crisis en el Estado.

#### 7. Posibles tendencias sectoriales

Finalmente, aunque la experiencia muestra la complejidad de realizar previsiones vinculadas a la evolución del sector en los próximos años, el análisis de los indicadores de valor añadido y empleo de 2014, y las previsiones para 2015, apuntan a un cambio de tendencia. El peso relativo del sector y su contribución al PIB y el empleo de la CAE, no parece que vayan a alcanzar niveles semejantes a los años previos a la crisis (en torno al 8%). La apuesta por la rehabilitación puede resultar una vía parcial de compensación de la menor actividad prevista en la obra nueva sobre la que se ha asentado la base de este crecimiento en los últimos años. No obstante, para poner en valor la rehabilitación, regeneración y renovación urbana, falta mucho camino por recorrer, si bien se avanza en la dirección correcta pero con pasos todavía pequeños y lentos.

La salida real de la crisis que se va a producir debe acelerar este proceso de generación de valor, esto es, generación de actividad y empleo, desde las políticas 3R.