



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

## **Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

### **Estadística de la Oferta Inmobiliaria en la CAPV**

### **El Sector de la Construcción 2006**

*Informe Final*

**Mayo 2007**



## ÍNDICE

### Página

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
<b>2. ASPECTOS MACROECONÓMICOS: PRODUCCIÓN Y EMPLEO.....</b>	<b>5</b>
2.1. APORTACIÓN AL PIB: POSICIÓN RELATIVA Y EVOLUCIÓN RECIENTE.....	5
2.2. EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN.....	9
2.2.1. Población ocupada y distribución territorial.....	9
2.2.2. Principales características del empleo .....	12
2.3. LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	16
2.4. MACROMAGNITUDES PRODUCTIVAS .....	18
2.5. OTROS INDICADORES DE LA ACTIVIDAD DEL SECTOR .....	20
2.5.1. Construcción de vivienda.....	20
2.5.2. Rehabilitación de vivienda .....	24
2.5.3. Licitación oficial.....	26
2.5.4. Evolución de los costes del sector .....	29
<b>3. ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS EMPRESARIALES .....</b>	<b>32</b>
3.1. ESTABLECIMIENTOS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS .....	32
3.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS DE VIVIENDA.....	37
3.2.1. Tipología y actividades desarrolladas.....	37
3.2.2. Antigüedad, forma jurídica y ámbito de actuación .....	42
3.2.3. Empleo, volumen de actividad y subcontratación .....	43
3.2.4. Financiación y costes .....	47
3.3. VALORACIONES DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS RESPECTO A LA POLÍTICA DE VIVIENDA .....	51
3.4. RETOS Y EXPECTATIVAS: CALIDAD, NUEVAS TECNOLOGÍAS Y COMPETITIVIDAD .....	55
3.4.1. La calidad, el impacto medioambiental y la prevención de riesgos .....	55
3.4.2. Uso e influencia de las nuevas tecnologías de la información.....	59
3.4.3. Percepción de la situación competitiva en la CAPV .....	61
3.4.4. Valoración del presente ejercicio y expectativas para el próximo .....	65



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

<b>4. LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA.....</b>	<b>69</b>
4.1. IMPORTANCIA RELATIVA Y EVOLUCIÓN RECIENTE .....	69
4.2. ANÁLISIS DE LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN .....	72
4.2.1. Introducción .....	72
4.2.2. Edificación residencial y demanda de vivienda .....	74
4.2.3. Licitación oficial.....	77
4.3. COSTES SECTORIALES .....	79
4.4. DINÁMICA Y TEJIDO EMPRESARIAL .....	81
4.5. ACTIVIDAD EXTERIOR.....	85
<b>5. LA CONSTRUCCIÓN EN LA UNIÓN EUROPEA.....</b>	<b>88</b>
5.1. EVOLUCIÓN RECIENTE .....	88
5.1.1. Niveles de producción .....	88
5.1.2. Empleo del sector.....	91
5.1.3. Actividad exterior .....	93
5.2. ACTIVIDAD POR SUBSECTORES.....	95
5.3. ESTRUCTURA EMPRESARIAL .....	97
5.4. PERSPECTIVAS DEL SECTOR .....	98
<b>6. RESUMEN Y CONCLUSIONES.....</b>	<b>101</b>



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**ÍNDICE DE CUADROS**

**Página**

Cuadro 2.1	Evolución del VAB por sectores (precios corrientes). CAPV. 1996-2006. ....	6
Cuadro 2.2	Valor añadido bruto a precios de mercado del sector construcción. CAPV. 1996-2006. ....	7
Cuadro 2.3	Distribución Territorial del VAB sectorial (precios corrientes). 1996-2005. ....	8
Cuadro 2.4	Tasas de crecimiento interanual del sector en términos reales. CAPV y Territorios. 1996-2005. ....	9
Cuadro 2.5	Empleo del sector construcción. CAPV. 2001-2006. ....	10
Cuadro 2.6	Distribución territorial de la población ocupada en la construcción. 2001-2006. ....	11
Cuadro 2.7	Distribución de la población ocupada en la construcción por comarcas. ....	12
Cuadro 2.8	Características del empleo en la construcción. CAPV. 2004. ....	14
Cuadro 2.9	Siniestralidad laboral. CAPV. 2003-2006. ....	15
Cuadro 2.10	Evolución de la producción del sector construcción según subsectores. CAPV. 1996-2006. ....	17
Cuadro 2.11	Macromagnitudes productivas del sector construcción. CAPV. 1997-2004. ....	19
Cuadro 2.12	Viviendas iniciadas y terminadas según tipo de promoción. CAPV. 1996-2006. ....	21
Cuadro 2.13	Viviendas iniciadas y terminadas por Territorios Históricos. 1996-2006. ....	22
Cuadro 2.14	Actividad de ampliación y reforma de edificios de viviendas .....	25
Cuadro 2.15	Subvenciones del Gobierno Vasco a la rehabilitación de vivienda. CAPV. 2002-2006. ....	26
Cuadro 2.16	Edificación y obra pública en la CAPV. Licitación oficial por organismos. 1996-2006. ....	27
Cuadro 2.17.	Evolución del índice de costes de la construcción según subsectores y componentes. CAPV. 1996-2006. ....	30
Cuadro 3.1.	Principales subsectores de actividad del sector construcción y de actividades inmobiliarias. CNAE- 93. ....	32
Cuadro 3.2	Evolución del número de establecimientos del sector construcción según subsectores. CAPV. ....	33
Cuadro 3.3	Evolución del número de establecimientos del sector inmobiliario según subsectores. CAPV. ....	35
Cuadro 3.4	Tipología y actividades desarrolladas por las empresas promotoras de vivienda (%). CAPV. 2005 y 2006. ....	40
Cuadro 3.5	Otras características empresariales de las promotoras de viviendas. CAPV. 2006 .....	42
Cuadro 3.6	Empleo medio de las promotoras de vivienda según sus características. CAPV. 2006. ....	44
Cuadro 3.7	Volumen de actividad de las promotoras de viviendas en los cuatro años anteriores. CAPV. 2005 y 2006. ....	45



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

Cuadro 3.8	Subcontratación respecto a la facturación total de la empresa. CAPV. 2005 y 2006.....	46
Cuadro 3.9	Fuentes de financiación de la promoción de viviendas, según características de las promotoras (%). CAPV. 2006.....	48
Cuadro 3.10	Componentes del precio de las viviendas (%) según las promotoras. CAPV. 2004 -2006 .....	49
Cuadro 3.11	Opinión de las promotoras sobre la figura del agente urbanizador. CAPV. 2006 .....	54
Cuadro 3.12	Certificaciones de calidad, gestión medioambiental y prevención de riesgos laborales. CAPV. 2005 y 2006.....	57
Cuadro 3.13	Exigencia de certificaciones de calidad, gestión medioambiental y prevención de riesgos laborales a las empresas subcontratadas. CAPV 2005-2006 .....	58
Cuadro 3.14	Disponibilidad de equipamientos TIC en las empresas promotoras. CAPV. 2006 .....	59
Cuadro 3.15	Aumento de la competencia por parte de las empresas promotoras del resto del Estado. CAPV. 2006 .....	62
Cuadro 3.16	Aumento de la competencia por parte de las empresas promotoras de Europa. CAPV. 2006 .....	63
Cuadro 3.17	Opinión de las promotoras sobre las condiciones del sector vasco para adaptarse al nuevo marco de competitividad internacional. CAPV. 2006 .....	64
Cuadro 3.18	Valoración del ejercicio para su empresa promotora. CAPV 2006 .....	65
Cuadro 3.19	Valoración del ejercicio para el sector promotor vasco. CAPV 2006.....	66
Cuadro 4.1	VAB del sector construcción. España. 2000-2006. ....	70
Cuadro 4.2	Empleo en el sector construcción. España. 2000-2006. ....	70
Cuadro 4.3	Otros indicadores del sector de la construcción en España. 2000-2006. ....	71
Cuadro 4.4	Evolución y previsiones macroeconómicas de la economía española. 2006-2009. ....	71
Cuadro 4.5.	Evolución de la producción interna por subsectores. España. 1996-2006. ....	73
Cuadro 4.6	Viviendas iniciadas y terminadas según tipo de promoción. 2002-2006. ....	75
Cuadro 4.7	Evolución del volumen de licitación oficial. 1997-2006.....	78
Cuadro 4.8	Índices de costes de la construcción. España. 1996-2006. ....	80
Cuadro 4.9	Evolución del número de empresas del sector constructor. 1996-2006. ....	81
Cuadro 4.10	Principales empresas del sector construcción. España. 1995-2005. ....	84
Cuadro 4.11	La exportación de la construcción española por áreas de destino. 2006. ....	86
Cuadro 5.1	Evolución de la actividad constructora en la UE. 2002-2006. ....	90
Cuadro 5.2.	Evolución del empleo del sector de la construcción. UE. 1998-2006.....	92
Cuadro 5.3	Evolución del sector construcción por subsectores. UE-25 <sup>(1)</sup> . 2002-2006. ....	95
Cuadro 5.4	Principales empresas constructoras europeas.....	98
Cuadro 5.5	Evolución y previsiones macroeconómicas de la UE-25. 2003-2008.....	99
Cuadro 6.1	Indicadores básicos del sector construcción. CAPV y Estado. 2006. ....	102



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**ÍNDICE DE GRÁFICOS**

**Página**

Gráfico 2.1	Evolución de la tasa de crecimiento del sector de la construcción y del PIB. CAPV. 1997-2006. ....	5
Gráfico 2.2	Distribución sectorial del PIB. CAPV. 2001-2006. ....	7
Gráfico 2.3	Evolución de la producción y el empleo en la construcción. 2002-2006. ....	10
Gráfico 2.4	Población ocupada según sexo. 2006.....	12
Gráfico 2.5	Evolución de la producción de la construcción por subsectores. CAPV 1996-2006. ....	17
Gráfico 2.6	Comparación de la estructura productiva de la construcción y la industria. 2004.....	20
Gráfico 2.7	Evolución de las viviendas iniciadas según tipo de promoción. CAPV. 1996-2006. ....	22
Gráfico 2.8	Evolución del número y el importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas. CAPV. 1996-2006. ....	23
Gráfico 2.9	Evolución de la ocupación de la población en edad de acceder a su primera vivienda. CAPV. 1996-2006. ....	24
Gráfico 2.10	Evolución de la licitación oficial en la CAPV. Administraciones públicas. 1996-2006. ....	28
Gráfico 2.11	Licitación oficial por tipo de obra. CAPV. 2004-2006.....	29
Gráfico 2.12.	Evolución del índice de costes de la construcción. CAPV. 1996-2006.....	30
Gráfico 3.1	Establecimientos de la construcción por estratos de empleo y Territorios Históricos. 2005. ....	34
Gráfico 3.2	Evolución del número de establecimientos del sector construcción y del sector inmobiliario. ....	36
Gráfico 3.3	Establecimientos del sector inmobiliario por estratos de empleo y Territorios Históricos. 2005. ....	36
Gráfico 3.4	Actividades desarrolladas por las empresas promotoras de vivienda. 1997 – 2006.....	39
Gráfico 3.5.	Empresas promotoras de vivienda en alquiler. CAPV. 2001- 2006. ....	41
Gráfico 3.6.	Tipología de las empresas promotoras de vivienda. CAPV. 2003 - 2006 .....	41
Gráfico 3.7	Promotoras de vivienda según tamaño de empleo. CAPV. 2005 y 2006. ....	43
Gráfico 3.8	Promotoras según las viviendas promovidas en los cuatro años anteriores. CAPV. 2001 – 2006 .....	45
Gráfico 3.9.	Incidencia de la subcontratación (% facturación). CAPV. 2003-2006. ....	47
Gráfico 3.10	Fuentes de financiación de la promoción de viviendas. CAPV. 1994 - 2006. ....	48
Gráfico 3.11	Evolución de la estructura del precio de las viviendas. CAPV. 1994 - 2006 .....	50
Gráfico 3.12	Prioridades del Gobierno Vasco en materia de vivienda. CAPV. 2003-2006. ....	52
Gráfico 3.13	Opinión de las promotoras sobre la figura del agente urbanizador. CAPV. 2006 .....	53



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

Gráfico 3.14	Evolución de la valoración de la figura del agente urbanizador. CAPV. 2002-2006. ....	54
Gráfico 3.15	Valoración de las promotoras sobre la política de vivienda. CAPV. 1997-2006. ....	55
Gráfico 3.16	Grado de conocimiento sobre la gestión de la calidad y la gestión medioambiental. CAPV. 1999-2006. ....	56
Gráfico 3.17	Disponibilidad de certificados de calidad y de gestión medioambiental. CAPV. 1999-2006. ....	57
Gráfico 3.18	Empresas con sistema de gestión interno de prevención de riesgos laborales. CAPV. 2005 y 2006 .....	58
Gráfico 3.19	Exigencia de certificaciones a empresas subcontratadas. CAPV. 2002-2006 .....	59
Gráfico 3.20	Disponibilidad de equipamientos TIC en las empresas promotoras. CAPV. 2003-2006 .....	60
Gráfico 3.21	Posible influencia de Internet en la actividad del sector en los próximos años. CAPV. 2003-2006 .....	61
Gráfico 3.22	Evolución de la consideración de las promotoras de una elevada influencia de Internet en la actividad del sector. CAPV. 2002-2006 .....	61
Gráfico 3.23	Opinión de las promotoras sobre las condiciones del sector vasco para adaptarse al nuevo marco de competitividad internacional (%). CAPV. 2005 y 2006. ....	64
Gráfico 3.24	Expectativas sobre la evolución de la empresa y del sector el próximo ejercicio. CAPV 2006. ....	67
Gráfico 4.1	Evolución del PIB y del VAB de la construcción en España. 2001-2006. ....	69
Gráfico 4.2	Evolución por subsectores de la actividad constructora. 1996-2006. ....	73
Gráfico 4.3	Producción del sector construcción. Evolución del peso relativo por subsectores. 1996 – 2006. ....	74
Gráfico 4.4	Viviendas iniciadas y terminadas. 1996-2006. ....	75
Gráfico 4.5	Evolución de las viviendas iniciadas según régimen. 1996-2006. ....	76
Gráfico 4.6	Inversión extranjera directa en inmuebles. 1996-2006. ....	77
Gráfico 4.7	Distribución de la licitación oficial por tipo de obra. ....	78
Gráfico 4.8	Coste laboral, materiales y global. Tasa de variación interanual*. España. 1996-2006. ....	80
Gráfico 4.9	Evolución comparada del ritmo de creación de empresas: construcción y total. 1996-2006. ....	81
Gráfico 4.10	Estructura de las empresas del sector de la construcción (2006). ....	83
Gráfico 4.11	Evolución de la exportación española del sector de la construcción. 1996-2006. ....	85
Gráfico 5.1	Evolución de la producción del sector construcción. UE-15. 1997-2006. ....	89
Gráfico 5.2	Producción del sector de la construcción en la UE, 2005. ....	89
Gráfico 5.3	Contribución de la construcción al PIB en la UE, 2005*. ....	91
Gráfico 5.4	Evolución del empleo de la construcción en Alemania y España. 1997-2006. ....	93
Gráfico 5.5	Evolución del volumen de facturación exterior por países. 2001-2005. ....	94
Gráfico 5.6	Evolución de la construcción de vivienda nueva en los principales mercados de la Unión Europea. 1996-2006. ....	96



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

Gráfico 5.7	Reparto de la producción de la construcción por subsectores de actividad. 2005. ....	97
-------------	--	----





EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

## ESTADÍSTICA DE LA OFERTA INMOBILIARIA EN LA CAPV EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 2006

---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

# 1. INTRODUCCIÓN



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**1. INTRODUCCIÓN**

- p El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales publica el **Informe sobre el Sector de la Construcción 2006** como parte de las actividades que desarrolla para analizar el comportamiento de la oferta inmobiliaria de la CAPV. A estos efectos, el Departamento considera imprescindible disponer de la información más detallada posible sobre la coyuntura y la estructura de los agentes que participan en la construcción al objeto de diseñar una política de vivienda eficaz para atender las necesidades de la ciudadanía vasca.
- p En este sentido, este estudio de 2006 viene a dar continuidad a una serie de informes sobre el sector constructor promovidos por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales desde 1994. De hecho, esta serie de estudios se enmarca dentro de un conjunto de publicaciones más amplio dedicado al análisis de la oferta inmobiliaria (informes trimestrales sobre oferta inmobiliaria, estudio sobre las políticas de vivienda, informes de síntesis, etcétera), que en su totalidad conforman una colección que contiene información de gran valor para gestionar la realidad de la vivienda en la CAPV.
- p En lo que se refiere a las características y contenidos de este estudio, hay que empezar indicando que, además de emplear fuentes de información secundaria para el análisis más general del sector (PIB, empleo, costes, etcétera), el estudio facilita los resultados de una encuesta *ad-hoc* realizada a un grupo de promotoras de vivienda de la CAPV para el examen más detallado de las características empresariales y de la situación del negocio en la CAPV.
- p Tras este primer capítulo introductorio, el Capítulo 2 se dedica al análisis coyuntural de las principales macromagnitudes del sector de la construcción en la CAPV (valor añadido, empleo, etcétera), todo ello considerando también el contexto global de la economía vasca. Asimismo, en este apartado se examina la evolución de otros indicadores de actividad del sector (volumen de producción, costes, etcétera), y se dedica particular atención al análisis de la edificación de vivienda.
- p En el Capítulo 3 se realiza en primer lugar una presentación del sector de la construcción y de actividades inmobiliarias atendiendo a datos estadísticos que permiten caracterizar el sector en cuanto a su volumen y tamaño. El segundo



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

apartado del capítulo se centra en los resultados de la Encuesta<sup>1</sup> realizada a las empresas promotoras/constructoras de vivienda, analizando su tipología, especialización, ámbito de actuación, fórmulas de financiación utilizadas, etcétera. Asimismo, se estudia su situación en cuanto a la adopción de sistemas de prevención de riesgos laborales, gestión de la calidad y medio ambiente, y utilización de las nuevas tecnologías de la información. Finalmente, se incluyen las diferentes valoraciones que las promotoras realizan sobre la política de vivienda y otros aspectos como el escenario de competitividad y las expectativas de futuro del sector.

- p Seguidamente, en los Capítulos 4 y 5 del estudio se analiza la evolución de la construcción en el Estado y en la Unión Europea, respectivamente, información que sirve para contextualizar la coyuntura del sector en la CAPV y para poner de relieve posibles singularidades en la estructura productiva de las empresas vascas. Finalmente, en el Capítulo 6 se resumen las principales conclusiones obtenidas en la elaboración del estudio.

---

<sup>1</sup> Efectuada simultáneamente a la encuesta de Oferta Inmobiliaria correspondiente al tercer trimestre de 2006.



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

## **ESTADÍSTICA DE LA OFERTA INMOBILIARIA EN LA CAPV EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 2006**

---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

## **2. ASPECTOS MACROECONÓMICOS: PRODUCCIÓN Y EMPLEO**



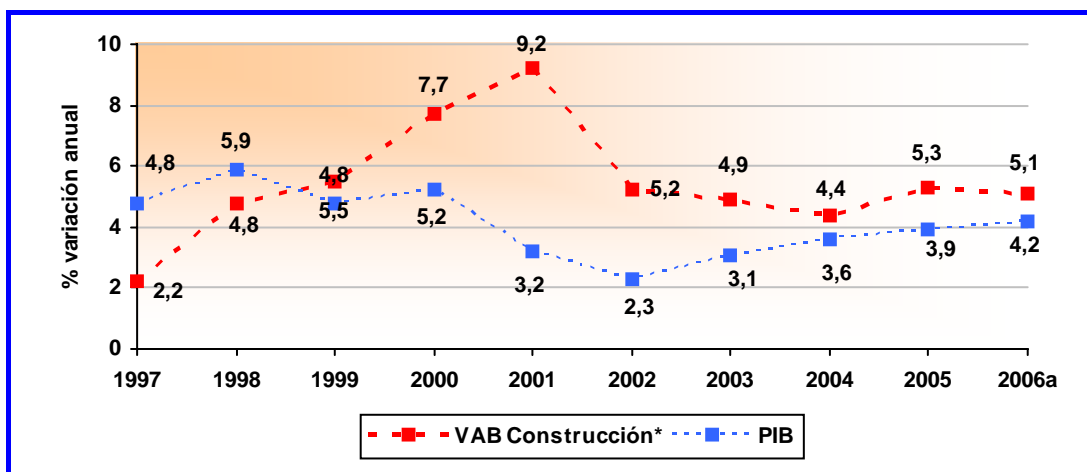
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

## 2. ASPECTOS MACROECONÓMICOS: PRODUCCIÓN Y EMPLEO

### 2.1. APORTACIÓN AL PIB: POSICIÓN RELATIVA Y EVOLUCIÓN RECIENTE

- La economía vasca ha continuado creciendo a buen ritmo en 2006. Concretamente, según los primeros datos de avance, en 2006 el PIB de la CAPV ha obtenido una tasa de crecimiento interanual del 4,2%, con lo que supera en tres décimas el resultado de 2005 (3,9%). Además, el ritmo de crecimiento de la economía de la CAPV también supera el de la UE-25 (2,8%) y el de la economía del Estado (3,9%).
- Como viene siendo habitual en los últimos ejercicios, desde la óptica de la oferta, la favorable evolución del sector de la construcción resulta fundamental en la positiva coyuntura económica de la CAPV. En 2006 el sector de la construcción registra un crecimiento interanual del 5,1%, resultado ligeramente inferior al de 2005 (5,3%).

**Gráfico 2.1 Evolución de la tasa de crecimiento del sector de la construcción y del PIB. CAPV. 1997-2006**



\* VAB: Valor Añadido Bruto. (a) Datos de avance.

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Elaboración propia.

- De tal modo, parece que por el momento la progresiva alza de los tipos de interés no ha tenido mayor incidencia en la marcha del sector (particularmente en el segmento residencial). Se ha de tener en cuenta que el Euribor<sup>2</sup> cierra el ejercicio a niveles todavía históricamente moderados (3,92% en diciembre), si

<sup>2</sup> El Euribor es el principal interés de referencia en la contratación de préstamos de tipo variable.



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

bien este valor supera claramente el registrado un año antes (2,78%), y todavía más el mínimo de junio de 2005 (2,10%).

- p En cuanto al resto de sectores, en 2006 se consolida la tendencia expansiva de la industria, que obtiene un incremento interanual del 4,8%, y que junto a la construcción se convierte en soporte básico de la economía de la CAPV. En este sentido, el sector servicios alcanza un crecimiento positivo, pero más moderado (3,5%).

**Cuadro 2.1 Evolución del VAB por sectores (precios corrientes). CAPV. 1996-2006**

(Miles de euros)

	Agropesquero	Industria	Construcción	Servicios	Total VAB pm
1996	450.267	8.539.469	1.812.798	17.186.861	27.989.395
1997	478.285	9.221.961	1.893.304	18.386.218	29.979.768
1998	579.525	10.220.287	2.027.879	19.763.978	32.591.669
1999	621.469	10.950.546	2.233.170	21.310.783	35.115.968
2000	527.868	11.822.884	2.506.451	22.863.482	37.720.685
2001	497.742	12.272.625	2.915.420	24.324.945	40.010.732
2002	520.087	12.557.700	3.230.342	25.799.107	42.107.236
2003	511.160	12.928.873	3.768.223	27.438.098	44.646.354
2004	535.466	14.104.234	4.137.817	29.276.837	48.054.354
2005	522.534	15.028.355	4.573.582	31.216.278	51.340.749
2006 (a)	541.797	16.174.010	5.012.288	33.341.301	55.069.396
<b>% Total 2006</b>	<b>1,0</b>	<b>29,4</b>	<b>9,1</b>	<b>60,5</b>	<b>100,0</b>

(a) Datos de avance.

Fuente: Eustat, Cuentas Económicas Trimestrales. Elaboración propia.

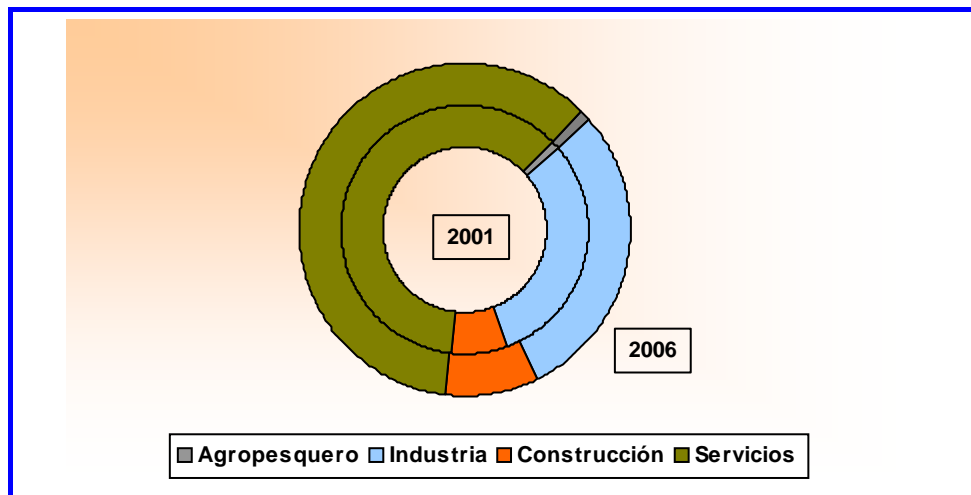
- p Desde la vertiente de la demanda la coyuntura económica continúa marcada por la solidez de la demanda interna y por la negativa aportación del sector exterior. En concreto, en 2006 la demanda interna registra un crecimiento del 4,6%, en tanto que el sector exterior resta un 0,4% al crecimiento del PIB.
- p Dentro de los diferentes componentes de la demanda interna, la formación bruta de capital (inversión) tiene el carácter más expansivo (crece un 6,3%), con un comportamiento algo más moderado del consumo de los hogares (4,1%), y del consumo público (2,9%).
- p Por otro lado, en 2006 se produce un ligero deterioro de los resultados del sector exterior de la CAPV, ya que la tasa de crecimiento de las importaciones, supera un año más la correspondiente a las exportaciones (7,9% y 7,4%, respectivamente).



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

- p La contribución de la construcción al PIB de la CAPV se ha elevado considerablemente en los últimos años como resultado de las elevadas tasas de crecimiento registradas por este sector. En 2006 la construcción representa un 9,1% del valor añadido bruto de la CAPV, esto es, 1,8 puntos porcentuales más que en 2001.

**Gráfico 2.2 Distribución sectorial del PIB. CAPV. 2001-2006**



Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Elaboración propia.

**Cuadro 2.2 Valor añadido bruto a precios de mercado del sector construcción. CAPV. 1996-2006**

(Miles de euros)

	VAB	% s/VAB secundario	% s/VAB Total
1996	1.812.798	17,5	6,5
1997	1.893.304	17,0	6,3
1998	2.027.879	16,6	6,2
1999	2.233.170	16,9	6,4
2000	2.506.451	17,5	6,6
2001	2.915.420	19,2	7,3
2002	3.230.342	20,5	7,7
2003	3.768.223	22,6	8,4
2004	4.137.817	22,7	8,6
2005	4.573.582	23,3	8,9
2006 (a)	5.012.288	23,7	9,1

(a) Datos de avance.

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Elaboración propia.

- p La desagregación del valor añadido bruto por Territorios Históricos pone de relieve que el sector de la construcción de Bizkaia aporta un 60% del VAB de la

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

CAPV<sup>3</sup> (frente a un 26,3% de Gipuzkoa y un 13,7% de Álava). De igual modo, al calcular la aportación del sector al PIB de cada Territorio se aprecia que la construcción tiene un mayor peso en la economía de Bizkaia, donde aporta un 10,5% del VAB (frente al 7,2% en Álava y en Gipuzkoa).

**Cuadro 2.3 Distribución Territorial del VAB sectorial (precios corrientes). 1996-2005**

	CAPV		ÁLAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	VABpm (m Euros)	% s/total	VABpm (m Euros)	% s/total	VABpm (m Euros)	% s/total	VABpm (m Euros)	% s/total
1996	1.812.798	6,5	260.563	5,7	514.104	5,5	1.038.131	7,4
1997	1.893.304	6,3	265.098	5,3	516.348	5,2	1.111.858	7,4
1998	2.027.879	6,2	290.536	5,3	558.321	5,2	1.179.022	7,3
1999	2.233.170	6,4	318.627	5,4	596.567	5,1	1.317.976	7,5
2000	2.506.451	6,6	365.535	5,8	657.083	5,3	1.483.833	7,8
2001	2.915.420	7,3	423.828	6,4	774.021	5,8	1.717.571	8,6
2002	3.230.342	7,7	462.446	6,7	832.778	6,0	1.935.118	9,1
2003	3.768.223	8,4	556.996	7,6	953.689	6,5	2.257.538	10,0
2004	4.137.817	8,6	589.762	7,3	1.066.768	6,8	2.481.287	10,2
2005 (a)	4.573.582	8,9	628.097	7,2	1.201.181	7,2	2.744.304	10,5
<b>% Total</b>	<b>100,0</b>		<b>13,7</b>		<b>26,3</b>		<b>60,0</b>	

(a) Datos de avance.

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas. Elaboración propia.

- p En el año 2005 el sector de la construcción registró un crecimiento más intenso en Gipuzkoa (tasa real de crecimiento del 7,3%) y en Bizkaia (5,4%) que en Álava (1,5%). En este sentido, resultan llamativos los bajos niveles de crecimiento de la construcción en el territorio alavés en 2004 y 2005 (tras años de fuerte progresión), claramente por debajo de los niveles de incremento del PIB de ese Territorio.

<sup>3</sup> Último dato disponible del ejercicio 2005.



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales****Cuadro 2.4 Tasas de crecimiento interanual del sector en términos reales. CAPV y Territorios. 1996-2005**

	CAPV		ÁLAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	VAB constr.	VAB total	VAB constr.	VAB total	VAB constr.	VAB total	VAB constr.	VAB total
1996	-0,5	2,9	5,0	4,9	0,2	3,2	-2,2	2,1
1997	2,2	4,8	-0,3	7,0	-1,7	4,3	4,8	4,4
1998	4,8	5,7	7,2	7,3	5,9	6,1	3,8	4,8
1999	5,5	4,8	4,9	4,0	2,2	4,5	7,2	5,1
2000	7,7	4,9	10,1	5,2	5,7	5,0	8,1	4,7
2001	9,2	3,3	8,7	2,3	10,5	4,1	8,7	3,2
2002	5,2	2,3	3,7	2,4	2,2	1,6	7,0	2,7
2003	4,9	2,6	8,4	2,5	2,8	2,1	5,0	3,1
2004	4,4	3,5	0,3	6,8	6,4	2,8	4,6	2,9
2005 (a)	5,3	3,8	1,5	4,5	7,3	3,2	5,4	3,9

(a) Datos de avance.

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales.

- p Para finalizar este apartado, hay que recoger que las previsiones económicas apuntan cierta ralentización del crecimiento económico de la CAPV en 2007. En concreto, el Gobierno Vasco prevé un incremento del 3,8% en términos de PIB. También se anticipa cierta moderación en la expansión del sector de la construcción, que alcanzará una tasa de crecimiento en torno al 4,2%.

**2.2. EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN****2.2.1. Población ocupada y distribución territorial**

- p En el ejercicio de 2006 el sector de la construcción presenta un balance negativo en el capítulo de empleo, como ya sucedió en 2004 y 2005. Según los datos facilitados por Eustat en base a la PRA (Encuesta de Población en Relación con la Actividad), en 2006 la construcción cuenta con 80.700 personas trabajadoras, esto es, 2.000 empleos menos que en 2005.
- p Además, por tercer año consecutivo, se trata de un resultado que contrasta con la positiva evolución de empleo en la CAPV, ya que en 2006 el número total de población ocupada se eleva en casi 13.000 personas. El buen resultado del conjunto de la CAPV se debe a la favorable aportación del sector servicios (16.400 personas trabajadoras más), ya que también en la industria se produce una leve reducción del empleo (2.100 personas trabajadoras menos).



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

- p Como resultado de esta evolución la contribución del sector de la construcción al empleo total de la CAPV se reduce al 8,5%, cuando en 2003 esta tasa llegó a situarse en un 9,6%.

**Cuadro 2.5 Empleo del sector construcción. CAPV. 2001-2006\***

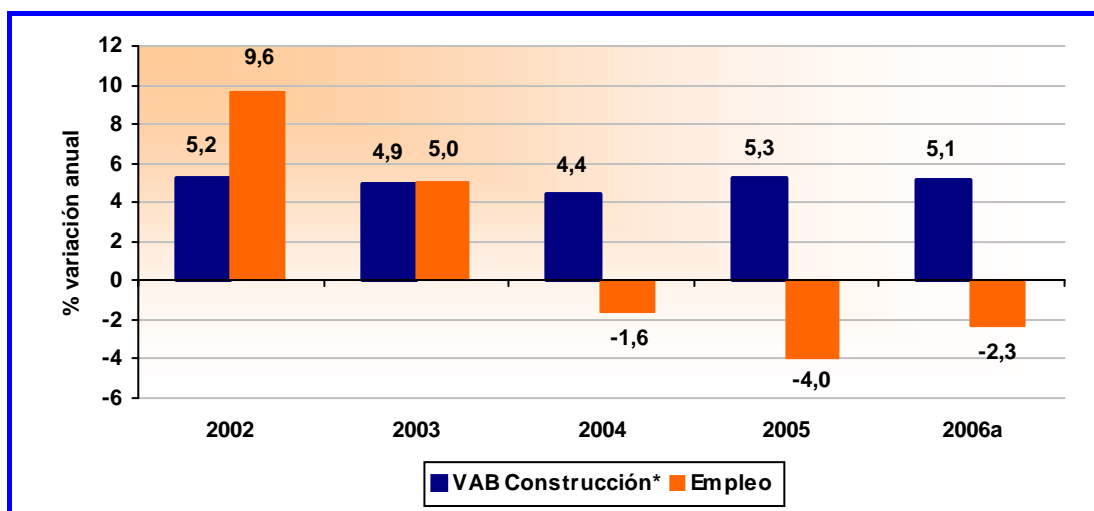
	Población ocupada*	% variación	% s/empleo total
2001	75.900	--	8,8
2002	83.200	9,6	9,2
2003	87.400	5,0	9,6
2004	86.000	-1,6	9,3
2005	82.700	-4,0	8,8
2006	80.700	-2,3	8,5

\* Medias anuales.

Fuente: EUSTAT, Encuesta de Población en Relación con la Actividad (PRA).

- p La disminución del número de personas ocupadas del sector, junto al aumento de los niveles de producción, implica un incremento de los niveles de productividad aparente del sector. De hecho, en 2006 la relevancia del sector en la CAPV es superior en términos de producción que de empleo (9,1% y 8,5%, respectivamente), lo que implica una productividad aparente superior al resto de sectores de actividad.

**Gráfico 2.3 Evolución de la producción y el empleo en la construcción. 2002-2006**



\* VAB: Valor Añadido Bruto. (a) Datos de avance.

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Encuesta de Población en Relación con la Actividad (PRA). Elaboración propia.



### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- El desglose de la cifra de empleo del sector por Territorios Históricos refleja que, en línea con los volúmenes de producción, el mayor número de personas trabajadoras se registra en Bizkaia (45.100, un 55,9% del total de personas trabajadoras), por delante de Gipuzkoa y Álava (24.000 y 11.600 personas, respectivamente).
- En cuanto a la contribución al empleo de cada Territorio, las diferencias en este caso no son excesivas. La tasa más alta se obtiene en Bizkaia (9,2%), por delante de Álava (8,1%) y Gipuzkoa (7,5%).

**Cuadro 2.6 Distribución territorial de la población ocupada en la construcción. 2001-2006\***

	CAPV		ÁLAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	Personas ocupadas	% s/total sectores	Personas ocupadas	% s/total sectores	Personas ocupadas	% s/total sectores	Personas ocupadas	% s/total sectores
2001	75.900	8,8	8.200	6,2	23.700	8,2	44.000	10,0
2002	83.200	9,2	8.800	6,4	25.400	8,4	49.000	10,6
2003	87.400	9,6	11.500	8,3	26.300	8,6	49.600	10,6
2004	86.000	9,3	9.500	6,8	26.600	8,6	49.900	10,4
2005	82.700	8,8	12.400	8,8	26.400	8,4	43.800	9,0
2006	80.700	8,5	11.600	8,1	24.000	7,5	45.100	9,2
<b>% Total</b>	100,0		14,4		29,7		55,9	

\* Medias anuales.

Fuente: EUSTAT, Encuesta de Población en Relación con la Actividad (PRA).

- Por su parte, los datos comarcales reflejan que el sector de la construcción tiene una presencia especialmente relevante en la Margen Izquierda, comarca en la que genera un 12,6% de los puestos de trabajo de la zona<sup>4</sup>. Y, al contrario, también se evidencia la menor relevancia de la construcción en el Bajo y el Alto Deba (5,6% y 6,3% del empleo total, respectivamente).
- Adicionalmente, este nivel de detalle también permite observar que en los últimos años ha aumentado la importancia del empleo generado por el sector constructor en la comarca de Gasteiz y de Tolosa-Goierri, mientras que se ha reducido en la zona del Duranguesado y de Bizkaia-Costa.

<sup>4</sup> Últimos datos disponibles del ejercicio 2003.



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**Cuadro 2.7 Distribución de la población ocupada en la construcción por comarcas**

(% empleo comarcal)

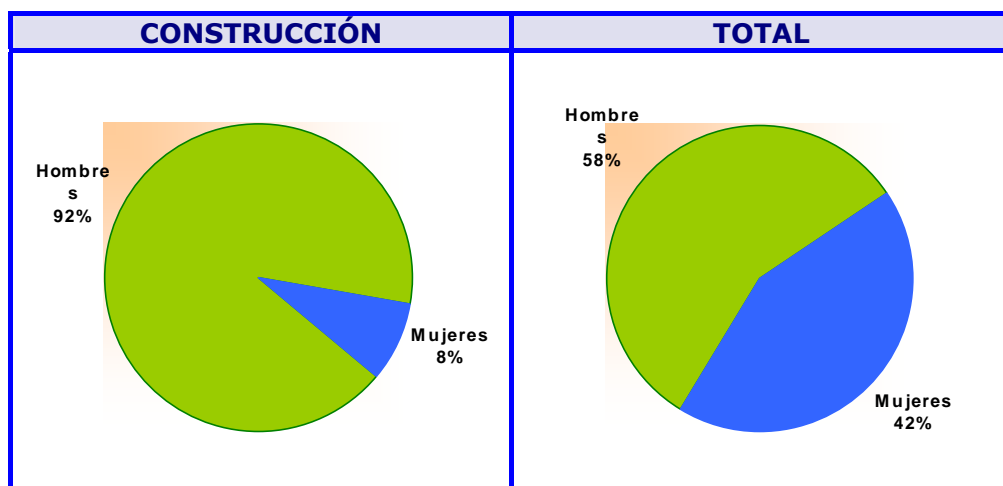
COMARCAS	1999	2001	2002	2003	Dif. % 99-03
Vitoria-Gasteiz	5,8	7,2	6,9	7,7	1,9
Ayala	7,3	6,6	6,1	7,7	0,4
Margen Derecha	8,1	7,8	8,9	7,7	-0,4
Bilbao	9,1	9,6	9,3	9,9	0,8
Margen Izquierda	12,8	11,6	12,5	12,6	-0,2
Bizkaia-Costa	8,4	8,9	6,4	7,7	-0,7
Duranguesado	7,8	5,8	7,5	6,9	-0,9
Donostialdea	9,1	9,5	8,9	9,1	0,0
Tolosa-Goierri	7,6	9,1	8,4	9,1	1,5
Alto Deba	6,5	6,0	6,2	6,3	-0,2
Bajo Deba	4,7	4,3	4,0	5,6	0,9
<b>CAPV</b>	<b>8,8</b>	<b>8,9</b>	<b>8,8</b>	<b>9,1</b>	<b>0,3</b>

Fuente: Censo del Mercado de Trabajo. 1999, 2001, 2002 y 2003. Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social. Gobierno Vasco.

**2.2.2. Principales características del empleo**

- p El empleo del sector de la construcción reúne algunos rasgos que lo diferencian de otros sectores de actividad. Así, por ejemplo, la tasa de personas trabajadoras de sexo varón en la construcción (un 91,7%), se sitúa en un nivel muy superior al observado en la industria (un 79,3%), y sobre todo, al del sector servicios (44,2%).

**Gráfico 2.4 Población ocupada según sexo. 2006**



Fuente: Eustat. Encuesta de Población en Relación con la Actividad (PRA).



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

- p No se observan grandes diferencias en el perfil de las personas ocupadas según los grandes grupos de edad, si bien es verdad que tradicionalmente el sector de la construcción se ha distinguido por una mayor participación de las personas trabajadoras de edades más jóvenes (de menos de 25 años).
- p Atendiendo a su categoría profesional, se observa que el grupo de obreros tiene una mayor presencia en la construcción que en otros sectores de actividad (68,2% frente al 53,1%), mientras que la categoría de técnicos tiene un peso bastante inferior (5,5% y 18,1%, respectivamente). En todo caso, también se ha de reseñar que en la construcción hay una menor proporción de obreros no cualificados (11,5% frente al 13,4%).
- p El sector de la construcción agrupa a varios gremios (albañilería, fontanería, pintura, etcétera), que responden a este perfil de trabajadores de sexo varón, obreros, etcétera. Sin embargo, conviene matizar que dentro de este sector también desempeñan su labor en el cuerpo técnico otras personas profesionales (ingenieros/as, arquitectos/as, etcétera), y otras personas trabajadoras de apoyo (administrativos/as, en contabilidad, etcétera), que se alejan de esta tipología.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Cuadro 2.8 Características del empleo en la construcción. CAPV. 2004**

	(% personas ocupadas)	
	Construcción	Total
<b>Edad</b>		
< 35 años	33,7	34,2
35-54 años	52,4	53,6
> 54 años	13,9	12,2
<b>Categoría profesional</b>		
Directivos/Directivas	15,2	15,1
Técnicos/Técnicas	5,5	18,1
Mandos Intermedios	4,3	4,3
Empleados/as	6,7	9,5
Obreros/as cualificados/as	56,7	39,7
Obreros/as no cualificados/as	11,5	13,4
<b>Antigüedad en la empresa</b>		
Hasta 5 años	53,6	60,3
Más de 5 años	46,4	39,7
<b>Duración de la jornada</b>		
Completa	97,7	89,5
Parcial	2,3	10,5
<b>Tipo de relación contractual</b>		
Indefinido	36,2	59,2
Duración Determinada	31,0	19,1
No asalariado	32,7	21,7

Fuente: Censo del Mercado de Trabajo. Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social. Gobierno Vasco.

- Según la relación contractual, se observa que en el sector de la construcción hay una mayor proporción de personas trabajadoras no asalariadas (32,7% frente al 21,7%), lo que responde al hecho de que las personas trabajadoras de los gremios normalmente trabajan como autónomas.
- Además, también se aprecia que en la construcción hay una mayor proporción de personas trabajadoras con un contrato de duración determinada (31% frente al 19,1%).
- Finalmente, hay que señalar que las características del trabajo realizado, el perfil de la población ocupada y las condiciones en que se ejecutan las obras provocan que la elevada siniestralidad sea otro aspecto que caracteriza el empleo del sector.
- Concretamente, en 2006 se registran en la CAPV un total de 8.709 siniestros en la construcción, esto es, 107,9 siniestros por cada 1.000 personas ocupadas, índice muy superior al 76,4 en la industria y al 49 de media del conjunto de la economía de la CAPV. Adicionalmente, la evolución de las cifras en los últimos años no acaba de marcar una tendencia clara a la reducción de este grave problema.



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**Cuadro 2.9 Siniestralidad laboral. CAPV. 2003-2006**

	2003	2004	2005	2006
<b>Construcción</b>				
• Siniestros	10.372	8.480	9.027	8.709
• Pobl. Ocupada	87.400	86.000	82.700	80.700
• Siniestros/1.000 p. ocupadas	118,7	98,6	109,2	107,9
<b>Industria</b>				
• Siniestros	19.546	17.651	19.198	18.686
• Pobl. Ocupada	252.400	250.200	246.600	244.500
• Siniestros/1.000 p. ocupadas	77,4	70,5	77,9	76,4
<b>Total sectores</b>				
• Siniestros	48.912	43.857	47.881	46.730
• Pobl. Ocupada	914.400	929.200	941.200	954.200
• Siniestros/1.000 p. ocupadas	53,5	47,2	50,9	49,0

Fuente: Consejo de Relaciones Laborales de la CAPV, Informe SocioLaboral Anual y EUSTAT, Encuesta de Población en Relación con la Actividad, PRA.

- ρ En todo caso, hay que reseñar la labor que el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales viene desarrollando en este apartado desde que en marzo de 2005 este Departamento y VISESA firmaran un convenio con los sindicatos de mayor representación en el sector. En este sentido, cabe subrayar que gracias a este convenio se ha conseguido que la siniestralidad en las obras del Departamento y VISESA sea un 68% inferior respecto a la media de la CAPV.
- ρ El acuerdo establece los criterios y actuaciones que favorecen unas óptimas condiciones laborales en el ámbito de las obras de construcción promovidas directamente por el Departamento y VISESA. En concreto, la actuación se enmarca en tres grandes líneas estratégicas:
  - la exigencia de que la contrata principal asuma la mayor parte del volumen de obra, garantice la ejecución de la totalidad de la actividad principal subcontratada y disponga de la evaluación de riesgos del trabajo;
  - el control y exigencia de que el convenio a aplicar al trabajador sea el del sector correspondiente a su actividad y en el Territorio Histórico en el que se desarrolle la obra;
  - el control de que la empresa adjudicataria y las subcontratadas cumplan sus obligaciones de formación e información en materia preventiva a todas las personas trabajadoras en obra.
- ρ A todo ello cabe sumar la labor realizada por los 4 Responsables Territoriales de Seguridad y Salud, nueva figura creada para reforzar la vigilancia en las obras, que han realizado 1.398 visitas a obra y han asistido a 673 reuniones para velar por el cumplimiento de la normativa de seguridad laboral.



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

### **2.3. LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN**

- p Dentro del sector de la construcción coexisten dos grandes subsectores de actividad, el de obra civil y el de edificación. La obra civil comprende la construcción de todo tipo de infraestructuras (carreteras, canales, puertos, etcétera), mientras que la edificación hace referencia a la construcción de viviendas (edificación residencial), y de otro tipo de edificios (equipamientos deportivos, sociales, etcétera).
- p Estos dos subsectores también se diferencian desde el punto de vista de la demanda, ya que la obra civil responde exclusivamente a las solicitudes de contratación de la Administración Pública, mientras que los clientes del subsector de edificación provienen tanto del campo público como privado.
- p En cuanto a la evolución de estos dos subsectores en el ejercicio de 2006, los datos provisionales anticipan una mayor tasa de crecimiento del subsector de edificación (8,5%), que del subsector de obra civil (6,8%), manteniéndose así las diferencias ya observadas en el ejercicio anterior (cuando alcanzaron tasas del 9% y 5,7%, respectivamente).
- p De tal forma, tras el importante tirón de la obra pública de 2000 y 2001, los últimos ejercicios se han caracterizado por cierta contención en los ritmos de crecimiento de ambos subsectores, aunque siempre dentro de tasas más bien elevadas. En una perspectiva más a largo plazo, los dos segmentos han experimentado un crecimiento sostenido y de intensidad similar en los diez últimos años.





Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Cuadro 2.10 Evolución de la producción del sector construcción según subsectores. CAPV. 1996-2006**

(% variación interanual)

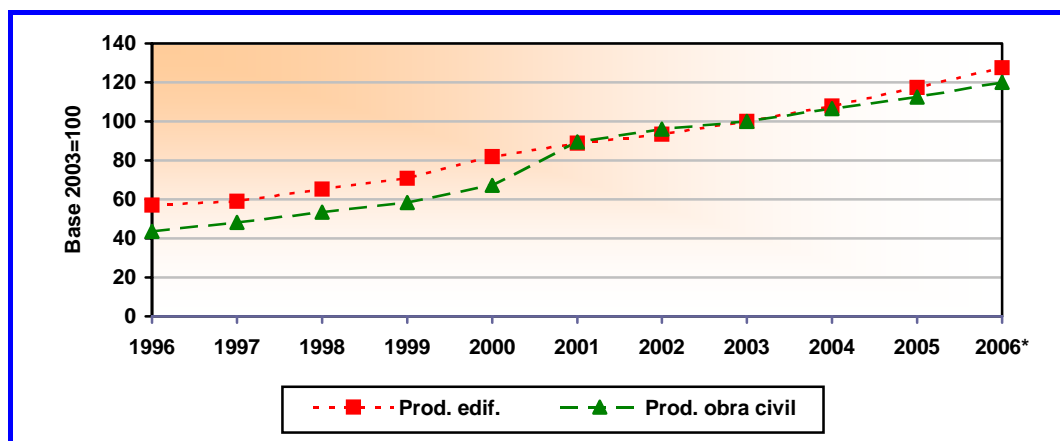
	SUBSECTORES		TOTAL
	Edificación	Obra Civil	
1996	8,9	-4,5	5,3
1997	3,2	11,1	5,1
1998	11,1	10,8	11,0
1999	8,4	9,2	8,6
2000	15,7	14,7	15,5
2001	8,3	33,2	14,7
2002	5,4	7,4	6,0
2003	6,8	4,2	6,0
2004	7,8	6,4	7,3
2005	9,0	5,7	8,0
2006 (a)	8,5	6,8	8,0
<b>% Total</b>	71,8	28,4	100,0

(a) Datos provisionales.

Fuente: EUSTAT, Índice Coyuntural de la Construcción.

- p En cuanto al peso de cada uno de estos subsectores en la CAPV, se puede estimar que el subsector de la edificación representa aproximadamente un 72% de la producción del sector de la construcción, en tanto que el segmento de obra civil aporta el 28% restante.

**Gráfico 2.5 Evolución de la producción de la construcción por subsectores. CAPV 1996-2006**



\* Datos provisionales.

Fuente: EUSTAT, Índice Coyuntural de la Construcción.



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**2.4. MACROMAGNITUDES PRODUCTIVAS**

- p Para examinar la estructura productiva del sector de la construcción resulta interesante acudir al detalle de información facilitado por Eustat sobre las macromagnitudes productivas y la cuenta de pérdidas y ganancias del sector. Así, aunque esta información se publica con cierto desfase temporal<sup>5</sup>, permite comprobar posibles cambios en la dinámica productiva del sector y apreciar similitudes y diferencias con la estructura industrial.
- p Para empezar, hay que destacar que en 2004 el valor de la producción bruta de la construcción supera los 14.500 millones de euros, esto es, un 14,5% más respecto a los 12.700 millones de 2003, y cerca del triple en relación con los 5.100 millones de 1997. A modo de referencia, se puede señalar que en 2004 la producción de la construcción representa un 29,6% de la producción industrial, cuando en 2000 suponía únicamente un 21,5%.
- p Buena parte del valor de producción corresponde al propio consumo de materias primas y a los diferentes gastos intermedios del proceso de fabricación. Concretamente, en 2004 un 60,7% de este valor se debe al coste de las materias primas y de las subcontratas, y un 9,9% adicional a otros gastos diversos de la fabricación. Como resultado, el valor añadido bruto a salida de fábrica asciende a cerca de 4.300 millones de euros, un 29,4% de la producción.
- p Durante los últimos años de expansión del sector se observa un aumento del peso relativo del coste de las materias primas y las subcontratas en relación con la producción del sector (un 60,7% en 2004 frente al 52,6% en 1997). Por lo tanto, se observa que el crecimiento del sector está incidiendo negativamente en la estructura de costes de las empresas constructoras.
- p En todo caso, en 2004 el excedente neto de explotación de la construcción alcanza los 1.240 millones de euros, cifra un 14% superior a la registrada en 2003 y un 75% mayor que la obtenida en 1997. Así, pese a la reducción relativa de los márgenes de beneficios respecto a la producción total, se evidencia que el crecimiento del sector está proporcionando cuantiosos beneficios a las empresas constructoras.
- p Además, en 2004 el volumen de inversión se eleva hasta 383 millones de euros (19,7% más que en 2003). El favorable ciclo del sector, junto a las ventajosas

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

condiciones de financiación derivadas de los bajos tipos de interés, probablemente han animado a las empresas a abordar nuevos proyectos.

- En línea con lo anterior, también parece que las empresas están incurriendo en unos volúmenes de deuda crecientes. Al menos, esto es lo que parece al observar el aumento de los gastos financieros (un 75,8% más que en 2003).

**Cuadro 2.11 Macromagnitudes productivas del sector construcción. CAPV. 1997-2004**

(Miles de euros)

	2004	Estructura (%)		
		2004	2003	1997
<b>= Producc. bruta salida fábrica</b>	<b>14.566.875</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>
- Consumos intermedios	10.277.399	70,6	69,9	62,2
• Materias primas y subcontratas	8.840.704	60,7	59,5	52,6
• Gastos diversos	1.436.695	9,9	10,4	9,6
<b>= VAB salida fábrica</b>	<b>4.289.476</b>	<b>29,4</b>	<b>30,1</b>	<b>37,8</b>
± Impuestos/Subvenciones	142.382	1,0	1,1	0,8
<b>= VAB coste de factores</b>	<b>4.147.094</b>	<b>28,5</b>	<b>19,4</b>	<b>20,7</b>
- Costes de personal	2.692.254	18,5	19,4	20,7
= Exc. bruto explotación	1.454.840	10,0	9,5	16,3
- Amortizaciones	213.796	1,5	1,4	2,7
<b>= Exc. neto explotación</b>	<b>1.241.044</b>	<b>8,5</b>	<b>8,0</b>	<b>13,7</b>
Inversión realizada	382.707	30,8*	22,8*	16,5*
Gastos financieros	242.470	19,5*	22,7*	21,7*

\* % s/excedente neto explotación.

Fuente: EUSTAT, Cuentas industriales y de la construcción.

- La comparación de la estructura productiva de la construcción con la de la industria presenta semejanzas importantes en sus cifras principales, aunque también se aprecian diferencias reseñables en la magnitud de los diferentes componentes de coste.
- Por ejemplo, los consumos intermedios representan una proporción parecida del valor de producción en la construcción y la industria (70,6% y 68,3% en uno y otro, respectivamente), si bien las subcontratas suponen un componente de coste mucho más importante en la construcción que en la industria, y viceversa en relación con el coste de las materias primas.
- Los gastos de personal representan un coste algo mayor en la construcción que en la industria (18,5% y 16,9% sobre el valor de producción). Por el contrario, los gastos por amortización tienen un peso muy inferior en la construcción

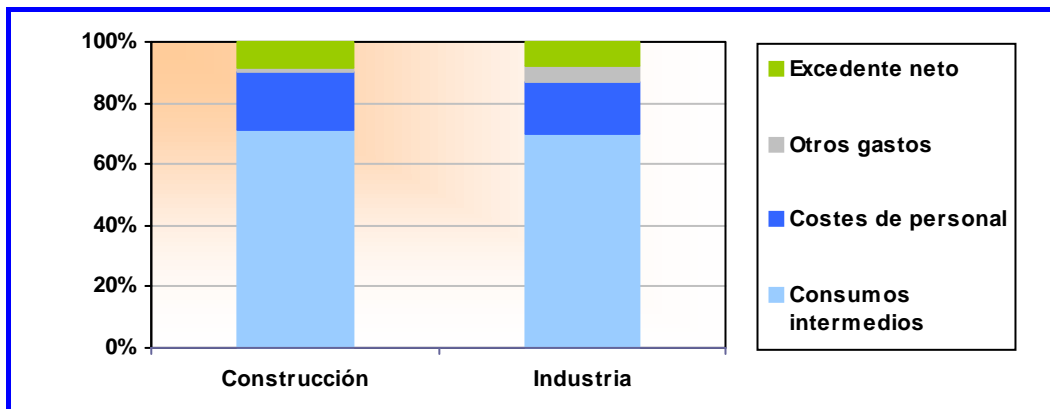
<sup>5</sup> Las Cuentas del Sector Construcción publicadas por Eustat en 2006 proporcionan información referida al ejercicio 2004.



## Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

(1,5% y 4,9%, respectivamente), debido a los menores niveles de inversión que caracterizan al sector de la construcción.

**Gráfico 2.6 Comparación de la estructura productiva de la construcción y la industria. 2004**



Fuente: EUSTAT, Cuentas industriales y de la construcción.

- p Finalmente, el excedente neto de explotación de la construcción tiene un peso algo superior al de la industria (8,5% y 7,9%, sobre el valor de producción, respectivamente). Además, considerando que la construcción es un sector que requiere menos inversiones (en 2004 un 30,8% del excedente frente al 64,8% en la industria), cabe deducir que en estos últimos ejercicios el sector de la construcción ha obtenido mayores rentabilidades por su inversión que la industria.
- p De tal modo, las diferentes cuestiones apuntadas en este apartado parecen coherentes con los rasgos que tradicionalmente se atribuyen al sector de la construcción, en cuanto a la necesidad de contar con gran flexibilidad para hacer frente a marcados ciclos de producción (lo que se consigue básicamente a través de la subcontratación), y en cuanto a la necesidad de menores inversiones en bienes de capital.

## 2.5. OTROS INDICADORES DE LA ACTIVIDAD DEL SECTOR

### 2.5.1. Construcción de vivienda

- p En 2006 se registra un ligero descenso en la construcción de viviendas en la CAPV. Se puede estimar que la cifra de viviendas iniciadas en este ejercicio se



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

sitúa en algo menos de 15.100 unidades, lo que representa un retroceso del 9,2% respecto a las 16.600 viviendas de 2006. No obstante, el resultado de 2006 supone todavía uno de los valores de edificación de vivienda más elevados alcanzados en las últimas décadas.

**Cuadro 2.12 Viviendas iniciadas y terminadas según tipo de promoción. CAPV. 1996-2006**

	INICIADAS				TERMINADAS			
	Sociales	VPO	Libres	Total	Sociales	VPO	Libres	Total
1996	533	2.100	8.903	11.536	540	2.159	4.321	7.020
1997	726	1.734	9.592	12.052	93	1.971	8.799	10.863
1998	469	2.447	13.502	16.418	524	2.042	8.555	11.121
1999	834	2.792	15.422	19.048	628	1.496	11.633	13.757
2000	582	2.191	12.678	15.451	224	1.572	13.260	15.056
2001	589	3.695	11.194	15.478	602	2.045	14.091	16.738
2002	1.100	3.954	9.692	14.746	558	2.571	14.974	18.103
2003	809	5.816	13.626	20.251	559	3.193	7.956	11.708
2004	446	3.981	11.794	16.221	507	3.140	10.417	14.064
2005	795	3.830	11.987	16.612	680	3.345	11.151	15.176
2006	445	4.828	9.815	15.088	828	4.001	9.794	14.623
<b>% Δ 2006/1996</b>	<b>-44,0</b>	<b>26,1</b>	<b>-18,1</b>	<b>-9,2</b>	<b>21,8</b>	<b>19,6</b>	<b>-12,2</b>	<b>-3,6</b>
<b>% Total 2006</b>	<b>2,9</b>	<b>32,0</b>	<b>65,1</b>	<b>100,0</b>	<b>5,7</b>	<b>27,4</b>	<b>67,0</b>	<b>100,0</b>

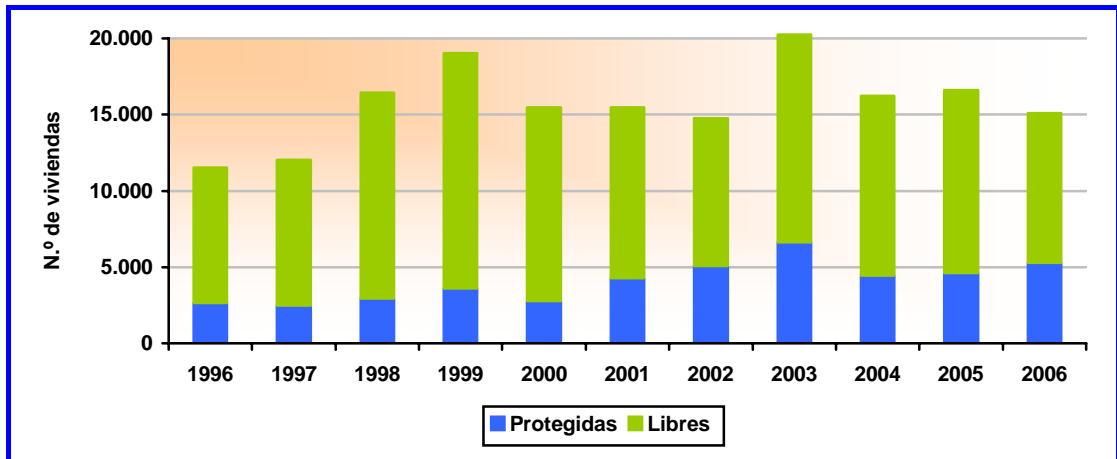
Fuente: Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Ministerio de Vivienda.

- El retroceso en la edificación de vivienda se debe a una menor producción del segmento de vivienda libre. Las aproximadamente 9.800 viviendas libres iniciadas suponen un descenso del 18,1% respecto a las casi 12.000 viviendas de 2005.
- Por el contrario, en 2006 la producción de viviendas protegidas experimenta un importante ascenso, pasando de 4.625 en 2005 a 5.273 en 2006 (un 14% más). De hecho, el número de viviendas protegidas iniciadas en 2006 supone el segundo valor más alto de la última década y supera muy claramente las 1.500-2.000 viviendas que se edificaban a comienzos de los 90.
- El descenso de la edificación de vivienda libre y el aumento de la de vivienda protegida provoca que la cuota de la vivienda protegida se eleve hasta un 34,9% (un 27,8% en 2005), superando claramente los niveles observados durante mediados de los 90 (en torno al 20%).
- Asimismo, hay que subrayar que un año más la cuota de vivienda protegida de la CAPV supera ampliamente la correspondiente al conjunto del Estado (un 12,5%).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 2.7 Evolución de las viviendas iniciadas según tipo de promoción. CAPV. 1996-2006**



Fuente: Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales.

**Cuadro 2.13 Viviendas iniciadas y terminadas por Territorios Históricos. 1996-2006**

		ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA	CAPV
1996	Iniciadas	1.171	5.453	4.912	11.536
	Terminadas	1.298	4.084	1.638	7.020
1997	Iniciadas	2.634	4.028	5.390	12.052
	Terminadas	1.892	5.888	3.083	10.863
1998	Iniciadas	2.603	6.918	6.897	16.418
	Terminadas	1.150	4.291	5.680	11.121
1999	Iniciadas	4.222	5.320	9.435	18.977
	Terminadas	3.015	5.210	5.532	13.757
2000	Iniciadas	3.393	5.171	6.324	14.888
	Terminadas	2.862	5.980	6.220	15.062
2001	Iniciadas	2.276	4.568	8.634	15.478
	Terminadas	3.765	5.579	7.394	16.738
2002	Iniciadas	3.877	3.801	7.068	14.746
	Terminadas	3.688	5.131	9.284	18.103
2003	Iniciadas	5.348	7.290	7.613	20.251
	Terminadas	2.109	3.778	5.827	11.714
2004	Iniciadas	3.484	5.833	6.904	16.221
	Terminadas	3.500	3.679	7.056	14.235
2005	Iniciadas	5.451	5.925	5.236	16.612
	Terminadas	3.490	5.725	6.332	15.547
2006	Iniciadas	5.900	4.213	4.975	15.088
	Terminadas	3.279	5.450	5.894	14.623

Fuente: Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales.

Por otra parte, en 2006 se firman 42.797 hipotecas sobre viviendas en la CAPV, +3,6% sobre 2005, lo que refleja una ralentización en el ritmo de

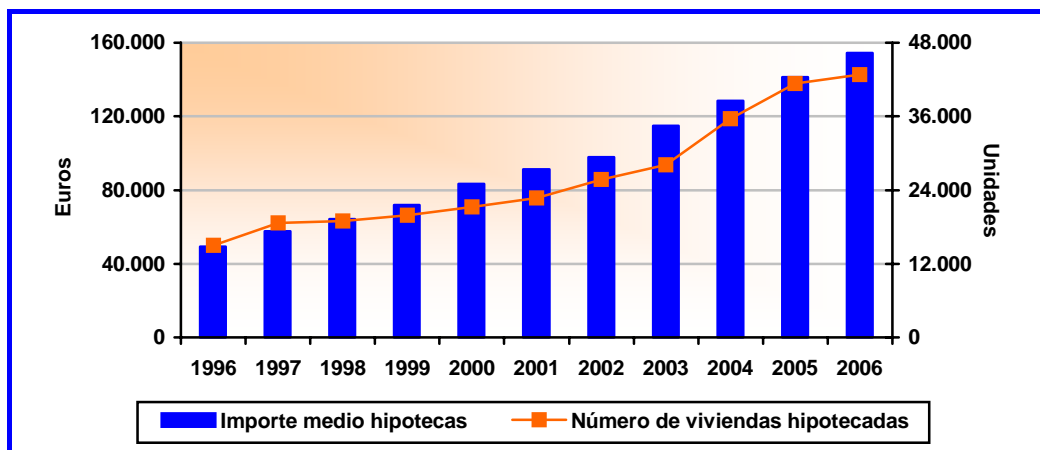


### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

incremento de años anteriores, aunque supone un nuevo récord y representa prácticamente el triple de las 15.000 viviendas hipotecadas en 1996.

- ρ No obstante, se ha de tener presente que se trata de un indicador retrasado de la actividad del sector de edificación residencial, ya que se encuentra estrechamente relacionado con el número de viviendas terminadas (y no con las viviendas iniciadas).
- ρ El importe medio de las hipotecas, por su lado, asciende a 154.381 euros, un 9,3% más que en 2005 y más del triple que los menos de 50.000 euros de 1996.

**Gráfico 2.8 Evolución del número y el importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas. CAPV. 1996-2006**



Fuente: INE. Estadística de Hipotecas.

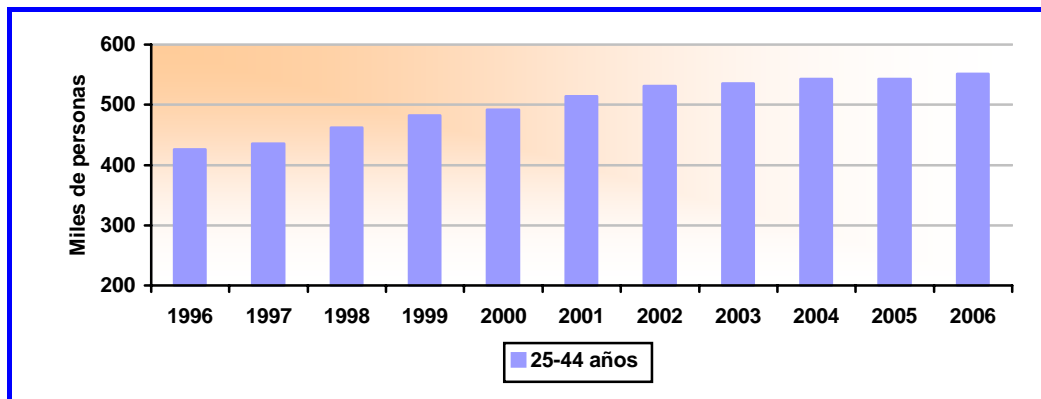
- ρ Estos indicadores parecen reflejar que a lo largo de 2006 la presión de la demanda de vivienda habría cedido ligeramente, tras varios años de gran pujanza. El entorno macroeconómico continúa siendo favorable, aunque la paulatina pero continuada subida de los tipos de interés provoca que los potenciales demandantes sean más cautos en cuanto a sus posibilidades de endeudamiento.
- ρ Desde un punto de vista demográfico, una vez que buena parte de las cohortes del *baby boom* han accedido a una vivienda, las generaciones que llegan ahora a edades más propicias para el acceso a una vivienda son mucho menos numerosas. Igualmente, merece la pena destacar que tras el destacado aumento del número de personas ocupadas de entre 25 y 44 años registrado



## Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

entre 1997 y 2002 (100.000 personas), esta cifra se mantiene bastante estable desde 2003.

**Gráfico 2.9 Evolución de la ocupación de la población en edad de acceder a su primera vivienda. CAPV. 1996-2006**



Fuente: Eustat. Encuesta de Población en Relación con la Actividad.

- Desde el punto de vista demográfico únicamente el aumento de la llegada de inmigrantes puede sostener la demanda de primera vivienda. No obstante, los cambios sociológicos y, muy especialmente, la tendencia a la creación de hogares de tamaño más reducido, especialmente hogares unipersonales, puede representar un importante soporte de esta demanda durante los próximos años.

### 2.5.2. Rehabilitación de vivienda

- A pesar del elevado número de viviendas construidas en los últimos años, la CAPV cuenta con un parque de viviendas relativamente antiguo. Según el Censo de 2001 la antigüedad media del parque se sitúa en 40 años, con una gran proporción de viviendas de los años 60 y 70 (en torno al 45% del total).
- Además, teniendo en cuenta que hay aproximadamente 120.000 viviendas edificadas antes de 1920, parece previsible que en los próximos años vayan aumentando las actuaciones de rehabilitación.
- Pero, además de la antigüedad, también hay otros factores que influyen en la necesidad de rehabilitación de los edificios de viviendas. Así, según el Censo de





### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

2001, cerca del 50% de las viviendas de la CAPV no dispone de ascensor y un 78% no cumple con los criterios de accesibilidad.

- p En cuanto a los factores de confort y de disponibilidad de equipamientos básicos, según el Eustat la mayoría de las viviendas de la CAPV disponen de las instalaciones básicas (agua corriente, baños, calefacción, etcétera), y tienen unos niveles de confort bastante satisfactorios (puntuación media de 70,6 puntos que las sitúa en un nivel de confort medio-alto<sup>6</sup>).
- p Una vez reseñadas estas consideraciones sobre la situación del parque de vivienda, hay que señalar que en 2006 la actividad de rehabilitación se mantiene en niveles bastante elevados. Así, en 2006 se han concedido visados de obra para la ampliación, restauración y reforma de 1.208 edificios de viviendas, con un presupuesto de ejecución de 114,7 millones de euros (frente a los 94,3 millones de 2005).

### Cuadro 2.14 Actividad de ampliación y reforma de edificios de viviendas

(visados de obra)		
	N.º edificios	Presupuesto Ejecución (miles euros)
2000	812	58.548,4
2001	989	66.715,7
2002	847	54.872,1
2003	868	69.457,7
2004	898	79.477,2
2005	957	94.300,4
2006	1.208	114.671,1
<b>% Δ 2005/2004</b>	<b>26,2</b>	<b>21,6</b>

Fuente: Ministerio de Fomento, Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos.

- p Esta impresión se ve ratificada con el análisis del número de ayudas a la rehabilitación concedidas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. En 2006 se facilitan subvenciones a un total de 13.905 viviendas, cifra que pese a reducirse respecto a 2005, se mantiene dentro del elevado orden de magnitud de los últimos ejercicios.
- p Igualmente, el importe de las subvenciones concedidas también continúa en niveles significativos (15,2 millones de euros en 2006), y puesto que estas

<sup>6</sup> En función de la disponibilidad de las diferentes instalaciones y servicios Eustat calcula un índice de confort de la vivienda. Su nivel es bajo cuando no llega a los 50 puntos, de confort medio cuando se sitúa entre 50 y 75, y alto cuando supera esta última cifra.



### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

ayudas se calculan como un porcentaje sobre el importe del presupuesto de la rehabilitación, cabe deducir que también la cuantía de las obras de rehabilitación habrá ascendido a valores considerables.

**Cuadro 2.15 Subvenciones del Gobierno Vasco a la rehabilitación de vivienda. CAPV. 2002-2006**

	Rehab. aislada		Rehab. integral		Total	
	N.º viv.	M. Euros	N.º viv.	M. Euros	N.º viv.	M. Euros
2002	10.449	2,9	1.591	1,9	12.040	4,8
2003	9.813	4,1	1.346	1,8	11.159	5,9
2004	20.616	11,4	3.298	3,7	23.914	15,1
2005	13.583	12,4	1.888	4,1	15.471	16,5
2006	12.403	11,3	2.031	3,8	13.905	15,2
<b>% Δ 2006/2005</b>	<b>-8,7</b>	<b>-8,9</b>	<b>7,6</b>	<b>-7,3</b>	<b>-10,1</b>	<b>-7,9</b>

Fuente: Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales.

- Finalmente, hay que apuntar que la gran presión de demanda de vivienda de los últimos ejercicios, especialmente en los núcleos urbanos más poblados y en sus alrededores, y la evolución al alza de los precios del mercado de la vivienda libre nueva, probablemente puede estar contribuyendo indirectamente a la rehabilitación y puesta en valor del parque de vivienda más antiguo.

#### 2.5.3. Licitación oficial

- El indicador de licitación oficial, resulta muy interesante ya que anticipa la demanda de obra de la Administración Pública y, en este sentido, permite prever la evolución de este segmento de actividad durante los próximos años.
- De acuerdo con lo anterior, parece previsible que la construcción de obra pública continúe a muy buen ritmo durante el próximo año, ya que en 2006 se incrementa de forma muy destacada el volumen de licitación oficial de la Administración Pública en la CAPV.
- En concreto, según Seopan, en 2006 el importe de las obras a concurso alcanza una magnitud cercana a los 3.300 millones de euros, lo que representa un incremento del 80,4% respecto a 2005 y aproximadamente el triple del volumen medio licitado entre 1999 y 2003.
- El detalle de licitación por agentes muestra un incremento muy considerable del volumen de licitación de la Administración Local (1.000 millones de euros



### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

más que en 2005), que se consolida como principal agente licitador de la CAPV (un 71,8% del total a concurso). No obstante, en 2006 también se produce un incremento destacado de la licitación de la Administración Central (casi 500 millones más que en 2005), que en 2006 se sitúa como el segundo principal agente contratante (un 19% del total).

**Cuadro 2.16 Edificación y obra pública en la CAPV. Licitación oficial por organismos. 1996-2006\***

(Millones de euros)

AÑOS	Admón. Central	Gobierno Vasco	Admón. Local	Total
1996	33,6	155,0	391,5	580,1
1997	69,4	223,0	450,3	742,7
1998	116,1	291,4	547,0	954,6
1999	91,5	303,9	730,0	1.125,4
2000	122,6	231,4	782,2	1.136,2
2001	132,0	182,2	786,5	1.100,7
2002	103,5	203,9	909,5	1.216,9
2003	81,4	144,4	805,2	1.031,0
2004	124,6	373,9	1.135,3	1.633,8
2005	158,7	324,5	1.340,6	1.823,7
2006	623,6	303,3	2.362,4	3.289,3
% Δ	293,0	-6,5	76,2	80,4
% Total 2006	19,0	9,2	71,8	100,0

\* Según fecha de apertura de ofertas hasta 1999. Por fecha de anuncio desde 2000.  
Fuente: SEOPAN.

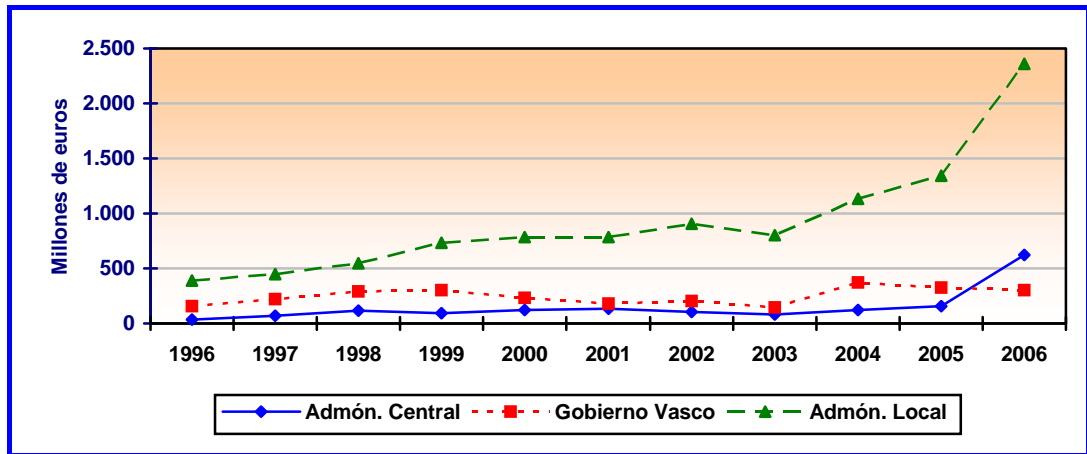
- p Por su parte, el detalle de la licitación por Territorios refleja que el mayor volumen de contratación corresponde a Bizkaia (1.682,8 millones), por delante de Gipuzkoa (775,4 millones) y Álava (392,2 millones)<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> Según los datos facilitados por Seopan, el total de la CAPV se completa con otros 438,9 millones de euros sobre los que no se dispone de información por Territorios.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 2.10 Evolución de la licitación oficial en la CAPV. Administraciones Públicas. 1996-2006**



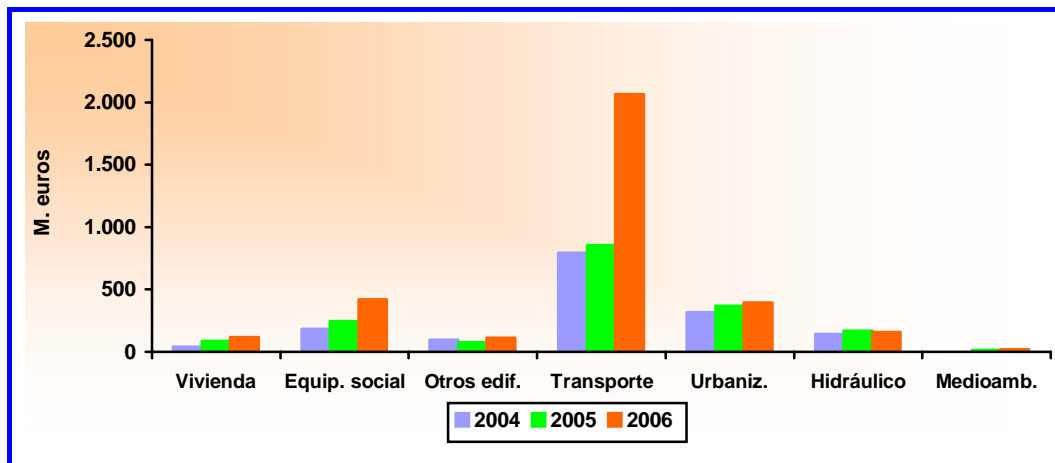
Fuente: SEOPAN.

- ρ Los datos de licitación por tipo de obra licitada, reflejan que en 2006 crece más intensamente la partida de obra civil que la de edificación (87,2% y 58,3%, respectivamente), con lo que la obra civil adquiere un peso muy superior (80,2% y 19,8% del total licitado, respectivamente).
- ρ Dentro de la obra civil se registra un aumento muy destacado del volumen licitado en obras de transporte (un 141,4% más que en 2005), que de esta forma se consolida como el capítulo que capta un mayor volumen de recursos públicos (62,7% del total licitado). Por su parte, el resto de tipologías de obra civil se mantienen en volúmenes similares a los de 2005, destacando el importe correspondiente a las obras de urbanización (un 11,9% del total licitado).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.11 Licitación oficial por tipo de obra. CAPV. 2004-2006



Fuente: SEOPAN.

- En el segmento de la edificación, dentro de sus volúmenes más bien reducidos, se produce un aumento importante de la licitación correspondiente a equipamientos sociales (algo más de 170 millones de euros), e incrementos más reducidos en vivienda y otras edificaciones. En 2006 el volumen licitado en edificaciones de vivienda alcanza los 118,3 millones de euros, un 3,6% del total licitado en la CAPV.

#### 2.5.4. Evolución de los costes del sector

- En 2006 los costes del sector experimentan un incremento del 4,6% respecto a 2005, tasa de variación algo inferior a la registrada en los dos últimos años (5,2% y 5,6% en 2005 y 2004, respectivamente), pero que parece confirmar un periodo de inflación de costes del sector.
- Atendiendo a los dos principales componentes de coste, se aprecia un mayor incremento del coste de la mano de obra que de las materias primas (5,3% y 4,2%, respectivamente). En esta línea, el índice con base en 2000 muestra que entre este año y 2006 la mano de obra acumula un incremento en costes bastante superior al de las materias primas (un 32,8% y un 21,3%, respectivamente).
- Por su parte, la evolución por subsectores de actividad refleja un incremento algo más acusado de los costes en la edificación (4,3%), que en la obra civil (3,8%). En todo caso, la trayectoria de costes desde el año 2000 resulta



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

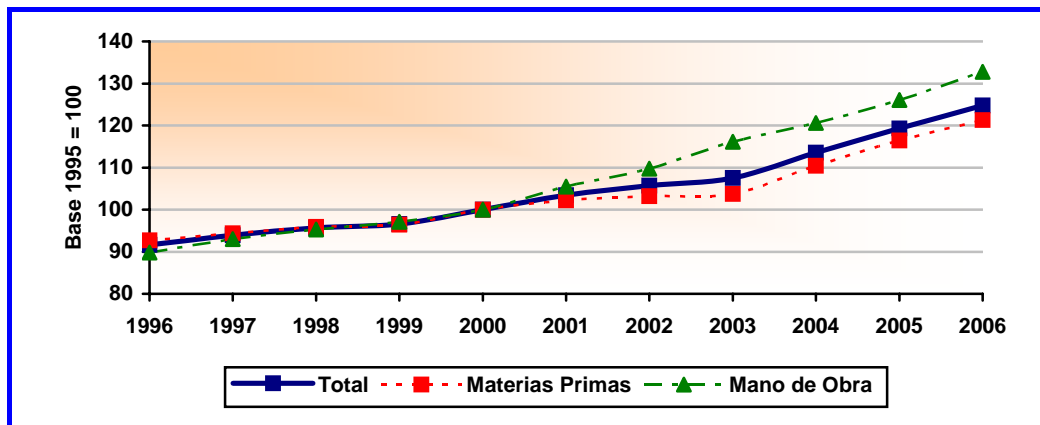
bastante pareja en ambos segmentos, con pequeñas diferencias anuales que se compensan en el conjunto del periodo (incrementos acumulados del 24,7% y 24,9%, cada cual).

**Cuadro 2.17. Evolución del índice de costes de la construcción según subsectores y componentes. CAPV. 1996-2006**

Base 2000=100	TOTAL	EDIFICACIÓN	OBRA CIVIL	MATERIAS PRIMAS	MANO DE OBRA
1996	91,6	91,4	92,0	92,7	89,8
1997	93,9	93,8	94,1	94,4	93,0
1998	95,7	95,9	95,0	95,9	95,3
1999	96,6	96,8	96,2	96,4	97,1
2000	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2001	103,4	103,7	102,8	102,2	105,5
2002	105,7	105,9	105,1	103,2	109,7
2003	107,5	107,2	108,3	103,7	116,1
2004	113,5	113,3	113,9	110,4	120,6
2005	119,3	119,2	119,7	116,4	126,1
2006	124,8	124,7	124,9	121,3	132,8

Fuente: EUSTAT, Índice de Costes de la Construcción.

**Gráfico 2.12. Evolución del índice de costes de la construcción. CAPV. 1996-2006**



Fuente: EUSTAT, Índice de Costes de la Construcción.



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

## ESTADÍSTICA DE LA OFERTA INMOBILIARIA EN LA CAPV EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 2006

---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

### **3. ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS EMPRESARIALES**



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**3. ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS EMPRESARIALES**

**3.1. ESTABLECIMIENTOS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS**

- ρ En el presente capítulo se ofrece una caracterización del sector de la construcción y las actividades inmobiliarias en la CAPV. Un primer análisis pone de relieve la elevada heterogeneidad que presenta el sector, englobando empresas de muy diversa naturaleza, aspecto éste que caracteriza principalmente al sector.
- ρ Tomando en consideración la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), se comprueba que el epígrafe 45, correspondiente a los establecimientos de construcción, agrupa diversidad de actividades que van desde la preparación de las obras hasta el acabado de edificios. Por otro lado, el epígrafe 70 aglutina a todas las empresas que realizan algún tipo de actividad inmobiliaria, tanto aquellas centradas en la promoción, compraventa y alquiler de inmuebles como los establecimientos que se dedican a la gestión y administración de la propiedad inmobiliaria.

**Cuadro 3.1. Principales subsectores de actividad del sector construcción y de actividades inmobiliarias. CNAE- 93**

<b>45. Construcción</b>
45.1. Preparación de obras
45.2. Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil
45.3. Instalaciones de edificios y obras
45.4. Acabado de edificios y obras
45.5. Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operario
<b>70. Actividades inmobiliarias</b>
70.1. Actividades inmobiliarias por cuenta propia
70.11. Promoción inmobiliaria
70.12. Compraventa de bienes inmobiliarios
70.2. Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia
70.3. Actividades inmobiliarias por cuenta de terceros
70.31. Agentes de la propiedad inmobiliaria
70.32. Gestión y administración de la propiedad inmobiliaria

- ρ Atendiendo a los datos ofrecidos por el Directorio de Actividades Económicas, el volumen de establecimientos englobados en el sector de la construcción supera las 25.000 unidades registradas en 2005, cifra que representa un incremento del 5% respecto del volumen contabilizado en el año precedente. El reparto de los establecimientos según subsectores pone de manifiesto un predominio de



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

las empresas dedicadas al acabado de edificios que constituyen el 43% del total. Los otros dos grupos más numerosos están formados por los establecimientos dedicados a la realización de instalaciones en edificios y obras (26%) y por las empresas de construcción de edificios (24%).

- p En lo que respecta a la evolución seguida por los distintos subsectores, se constata que los establecimientos que centran su actividad en la obra civil y otras construcciones después de un período de tres años de gran estabilidad en el que apenas se había visto incrementado el número de establecimientos, han experimentado en 2005 un importante incremento (+18,7%), contando con 200 establecimientos más que en 2004. Asimismo, se comprueba un significativo crecimiento del número de establecimientos dedicados al acabado de edificios y obras. Por el contrario, cabe destacar la contracción sufrida por el subsector de construcción de edificios (-4,3%, 273 establecimientos menos que en 2004), aunque en una perspectiva de l/p es el que más ha crecido en la última década.

**Cuadro 3.2 Evolución del número de establecimientos del sector construcción según subsectores. CAPV**

Subsectores (CNAE 45)	1995	2002	2003	2004	2005	% Δ 04- 05	Distribución % Total	
							1995	2005
Preparación obras	217	391	417	447	475	6,3	1,6	1,9
Construcción edificios	1.272	5.106	5.817	6.338	6.065	-4,3	9,4	24,1
Obra civil y otras constr.	777	1.017	1.040	1.087	1.290	18,7	5,7	5,1
Instalación edificio/obras	3.531	5.947	6.071	6.282	6.477	3,1	26,0	25,8
Acabado edificios/obras	7.770	9.812	9.672	9.779	10.765	10,1	57,2	42,8
Alquiler de equipos	22	50	53	57	61	7,0	0,1	0,3
<b>Total</b>	<b>13.589</b>	<b>22.323</b>	<b>23.070</b>	<b>23.990</b>	<b>25.133</b>	<b>4,8</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas 1995-2005.

- p El análisis de los establecimientos registrados en 2005 según su tamaño pone de relieve que el sector de la construcción es un sector compuesto, principalmente, por pequeñas empresas. En concreto, el 79% de los establecimientos cuenta únicamente con 1 ó 2 empleados y otro 15% no alcanza las 10 personas trabajadoras; un 5,6% tiene un tamaño comprendido entre los 10 y los 49 empleos, en tanto que tan sólo el 0,6% restante (unas 150 empresas) supera este tamaño. Es interesante constatar que esta distribución por tamaños no ha variado sustancialmente en la última década, a pesar del fuerte incremento del número de establecimientos, lo que implica que

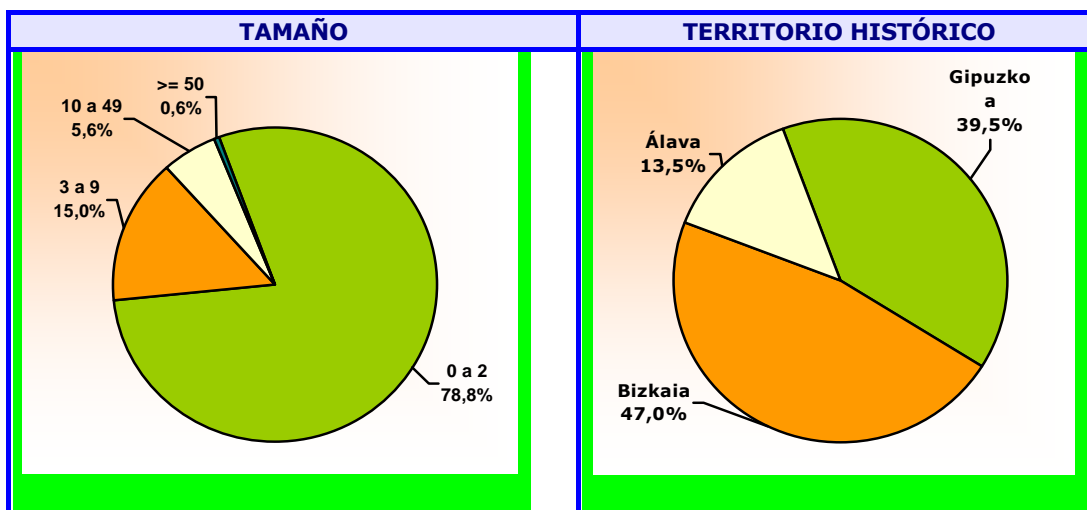


### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

no sólo han aparecido nuevos establecimientos de pequeño tamaño, sino que el crecimiento del sector ha sido generalizado.

- En cuanto a la distribución geográfica de los establecimientos del sector de la construcción de la CAPV, se comprueba una importante concentración en Bizkaia que absorbe cerca de la mitad de los establecimientos (47% del total); Gipuzkoa concentra el 39,5%, estando ubicado el 13,5% en Álava.

**Gráfico 3.1 Establecimientos de la construcción por estratos de empleo y Territorios Históricos. 2005**



Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas, 2005.

- Centrando ahora la atención en el sector inmobiliario, el volumen de establecimientos registrados en 2005<sup>8</sup> se cifra en 6.576 unidades. Este valor supone un significativo incremento respecto de la cifra observada en 2004 (+30%), continuando así la línea expansiva de años anteriores. No obstante, es preciso destacar que el mayor crecimiento observado corresponde al subsector de alquiler de bienes inmuebles que, como ya es conocido, es un dato que debe tomarse con cautela<sup>9</sup>.
- Así, el volumen de establecimientos dedicados al alquiler de bienes inmuebles asciende en 2005 a 2.598 unidades, englobando al 39,5% del conjunto de empresas del sector inmobiliario, y superando al subsector de promoción de

<sup>8</sup> En el Directorio de Actividades Económicas de Eustat.



### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

viviendas (31% del total) que, hasta la fecha, había sido el grupo predominante en la actividad inmobiliaria. Por su parte, los agentes de la propiedad inmobiliaria representan el 18% del conjunto cuantificándose en 1.211 establecimientos (+11% respecto de 2004).

- p A pesar de este espectacular crecimiento del sector de la intermediación inmobiliaria, es preciso mencionar que la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios (APEI) augura para el año 2007 "un cambio radical" en el escenario sectorial, al menos a nivel estatal. La Asociación asegura que el descenso de la venta de inmuebles está teniendo importantes repercusiones en el sector, que se podrían traducir a corto plazo en un cese de la actividad de tres de cada diez agencias inmobiliarias. Asimismo, la Asociación destaca el hecho de que el Ministerio de Vivienda está dando ya los pasos necesarios para llevar a cabo la regulación del sector de la intermediación inmobiliaria, lo que obligará a los mediadores a mejorar, profesionalizarse e incrementar su servicio si quieren mantenerse en el mercado.

**Cuadro 3.3 Evolución del número de establecimientos del sector inmobiliario según subsectores. CAPV**

Subsectores (CNAE 70)	1995	2002	2003	2004	2005	% Inc. 04-05	% Total	
							1995	2005
Promoción de viviendas	554	1.561	1.652	1.852	2.012	8,6	39,1	30,6
Otra promoción inmobiliaria	112	201	241	291	407	39,9	7,9	6,2
Compraventa inmuebles	13	62	86	92	96	4,3	0,9	1,5
Alquiler bienes inmuebles	127	1.047	1.258	1.484	2.598	75,1	9,0	39,5
Agentes propiedad	503	936	985	1.094	1.211	10,7	35,5	18,4
Gestión-administración	109	207	216	244	252	3,3	7,7	3,8
<b>Total</b>	<b>1.418</b>	<b>4.014</b>	<b>4.438</b>	<b>5.058</b>	<b>6.576</b>	<b>30,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

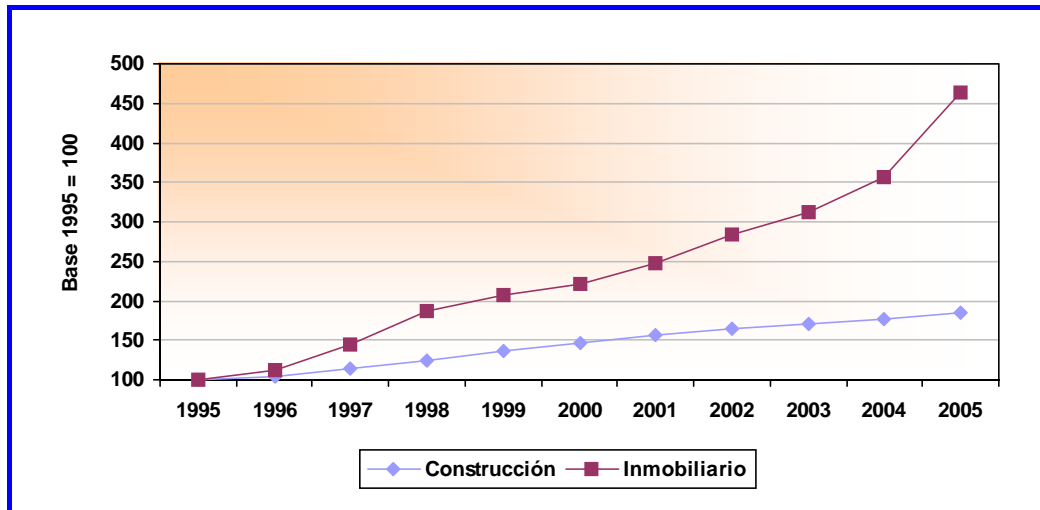
Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas, 1995-2005.

<sup>9</sup> El dato sobre el número de establecimientos dedicados al alquiler de bienes inmuebles debe ser tomado como una estimación dada la dificultad de distinguir los establecimientos que realmente tienen este fin de los propietarios que alquilan sus inmuebles sin que ésta sea su actividad principal.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

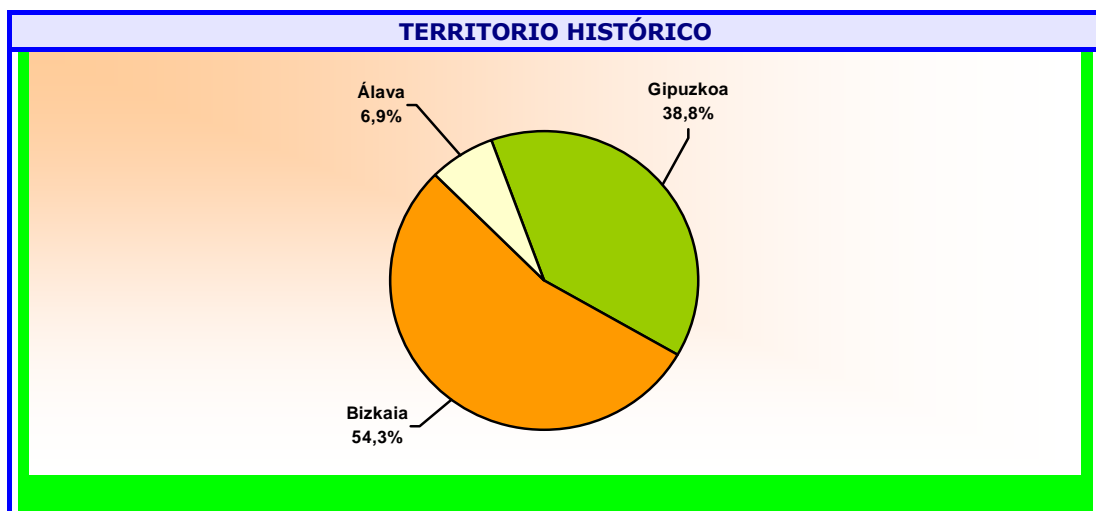
**Gráfico 3.2 Evolución del número de establecimientos del sector construcción y del sector inmobiliario**



Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas, 1995-2005. Elaboración propia.

- p El análisis geográfico presenta la siguiente distribución territorial para el sector inmobiliario en la CAPV: Bizkaia absorbe el 54%, Gipuzkoa aglutina el 39% y por último, Álava concentra el 7% restante.

**Gráfico 3.3 Establecimientos del sector inmobiliario por estratos de empleo y Territorios Históricos. 2005**



Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas, 2005.



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**3.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS DE VIVIENDA**

- ρ Este apartado se centra en la información obtenida a través de la Encuesta efectuada entre las promotoras de vivienda que realizan su actividad en la CAPV<sup>10</sup>. El análisis llevado a cabo pretende ofrecer, de manera aproximada, una descripción de las empresas promotoras de vivienda de nueva construcción, desde diferentes dimensiones.
- ρ Así, en primer lugar se realiza una caracterización analizando los principales aspectos que definen a las empresas del sector: tipo de actividades realizadas, antigüedad, forma jurídica, esquema de financiación, etcétera.
- ρ En segundo lugar, se ofrece la valoración que las promotoras inmobiliarias realizan sobre la actividad que el Gobierno Vasco está desarrollando en materia de vivienda y suelo.
- ρ Por otro lado, el apartado trata de analizar el grado de conocimiento e implantación que las empresas promotoras tienen de aspectos tan importantes para la competitividad como la gestión de la calidad, el medio ambiente y el uso de nuevas tecnologías.
- ρ Por último, se presenta la percepción que las operadoras inmobiliarias tienen sobre la capacidad que tanto el sector en general, como su empresa en particular, tienen para adaptarse a un posible escenario de mayor competitividad.

**3.2.1. Tipología y actividades desarrolladas**

- ρ En un primer análisis se procede a diferenciar dos tipologías de empresas según su origen o motivo de la constitución. Así, por un lado, existe un colectivo de empresas que ha sido creado para dar respuesta a un proyecto concreto, mientras que por otro, está un grupo más numeroso de empresas más estables en el tiempo. El primer grupo representa el 20% de las promotoras consultadas y a partir de ahora recibirá la calificación de empresas

---

<sup>10</sup> La encuesta se llevó a cabo en septiembre de 2006, entrevistándose a un total de 102 promotores con oferta de vivienda (mínimo cinco viviendas) en el momento de realizar la Encuesta. Téngase en cuenta que todos los datos ofrecidos en este apartado corresponden a esta muestra analizada.



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

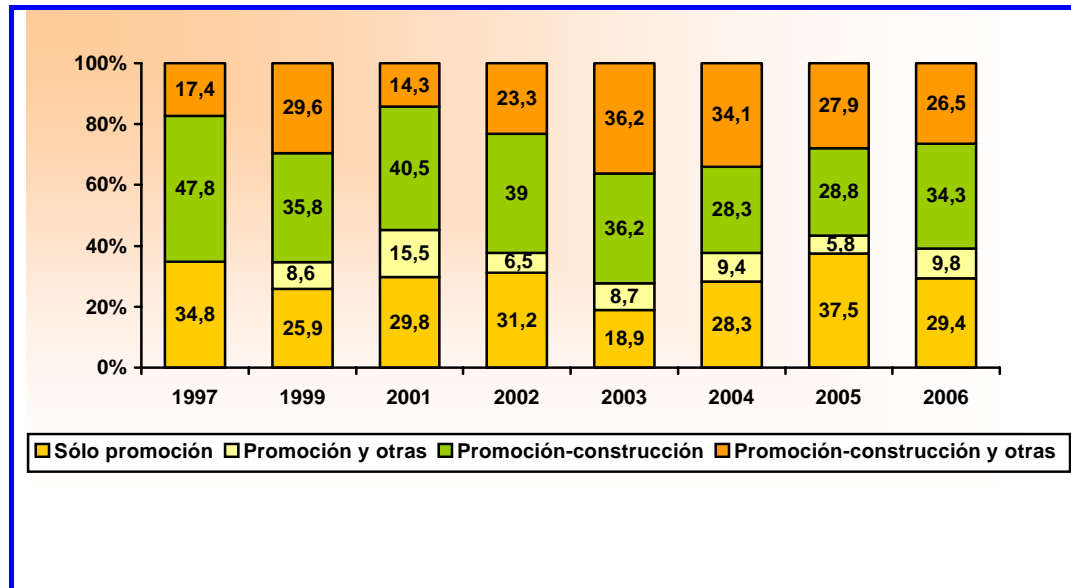
de “promoción concreta” y el segundo colectivo absorbe el 80% del total y será denominado como empresas de “multipromoción”.

- p Atendiendo al tipo de actividad desarrollada, se comprueba que las empresas que combinan actividades de promoción y construcción constituyen el grupo más numeroso (34%) por encima de aquellas que únicamente realizan funciones de promoción (29%). Asimismo, existe un colectivo que además de realizar promoción y construcción, desarrolla otras tareas complementarias (27%), y por último un conjunto de empresas, menos numeroso (10% del total) que compagina la promoción de viviendas con otras funciones entre las que cabe destacar la de agencia inmobiliaria.
- p En términos de evolución, las empresas que combinan promoción con construcción se mantienen en una proporción algo superior a la registrada en 2005. En concreto, las promotoras-constructoras representan el 61% del total de empresas consultadas en 2006, proporción que en 2005 se cifraba en un 57% del total. No obstante, a más largo plazo, la evolución de esta variable es un tanto irregular.
- p Si se realiza el análisis en función del tipo de promotora anteriormente definido, se comprueba una mayor proporción de empresas que realizan únicamente actividades promotoras y/o de gestión entre los establecimientos de “promoción concreta” (60%) que entre las empresas de multipromoción (34%), donde está más extendida la combinación de la promoción con la construcción.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 3.4 Actividades desarrolladas por las empresas promotoras de vivienda. 1997 – 2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

- p En cuanto al sector de actividad, el análisis pone de manifiesto que el grueso de las empresas promotoras centran su actividad en el mercado de vivienda de nueva construcción (76%), si bien, hay que destacar un incremento de la proporción de empresas que además acometen otro tipo de actuaciones como la rehabilitación de viviendas, las obras de urbanización, etcétera (25% frente al 12% en 2005). Atendiendo a la tipología de la empresa, se comprueba que un 20% de las promotoras de “promoción concreta” y un 26% de las empresas de “multipromoción” no centran su actividad exclusivamente en el segmento de nueva construcción.
- p En lo que respecta al segmento de vivienda protegida, se constata que el 44% de las empresas promotoras consultadas en 2006 ha desarrollado su actividad tanto en el mercado libre como en el protegido, creciendo respecto a 2005 (35%) y años anteriores, sin duda como fruto de la cuota creciente de la vivienda protegida en el mercado de vivienda de la CAPV. Es particularmente destacable la elevada proporción de empresas creadas para dar respuesta a un proyecto concreto que han trabajado en el sector protegido, en términos comparativos con el resultado observado en el año precedente, (32% frente al 6% en 2005). Entre las empresas de “multipromoción” la proporción de



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

empresas que intervienen también en el segmento protegido asciende al 47% del total.

**Cuadro 3.4 Tipología y actividades desarrolladas por las empresas promotoras de vivienda (%). CAPV. 2005 y 2006**

	2005			2006		
	TOTAL CAPV	TIPO		TOTAL CAPV	TIPO	
		Promociones concretas	Multipromoción		Promociones concretas	Multipromoción
<b>TOTAL .....</b> (% horizontal)	<b>100,0</b>	<b>15,4</b>	<b>84,6</b>	<b>100,0</b>	<b>19,6</b>	<b>80,4</b>
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>						
..... (% vertical)						
• Sólo Promoción	37,5	56,3	34,1	29,4	45,0	25,6
• Promoción – construcción	28,8	25,0	29,5	34,3	35,0	34,1
• Promoción – construcción y otras	27,9	12,5	30,7	26,5	5,0	31,7
• Promoción y otras	5,8	6,3	5,7	9,8	15,0	8,5
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>						
..... (% vertical)						
• Sólo vivienda nueva	88,5	100,0	86,4	75,5	80,0	74,4
• Vivienda nueva y otros	11,5	0,0	13,6	24,5	20,0	25,6
<b>TIPO DE VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>						
..... (% vertical)						
• Sólo viviendas libres	64,4	93,8	59,1	56,0	68,4	53,1
• Viviendas libres y protegidas	34,6	6,3	39,8	44,0	31,6	46,9
<b>TOTAL EMPRESAS</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2005 y 2006.

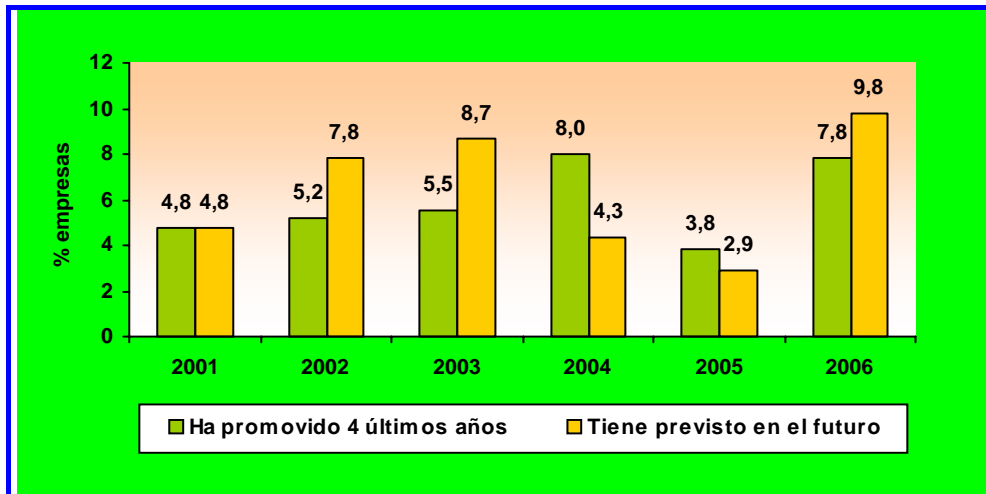
- p Finalmente, una vez más se comprueba que el régimen de alquiler tiene una presencia minoritaria entre las promotoras de la CAPV. Así, únicamente el 8% de las empresas consultadas afirma haber promovido viviendas en régimen de alquiler en los últimos 4 años, ascendiendo al 10% la proporción de aquellos que estiman que promoverán este tipo de viviendas en un futuro. No obstante, la proporción de empresas que promueven en alquiler parece seguir una evolución de perfil ligeramente creciente en los últimos años (salvo el atípico resultado obtenido en 2005).





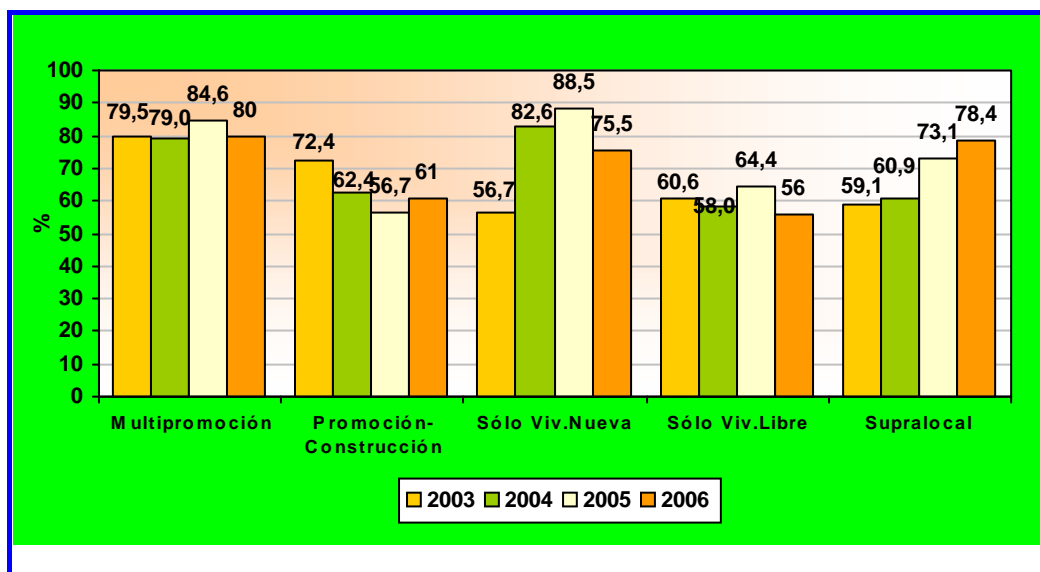
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 3.5. Empresas promotoras de vivienda en alquiler. CAPV. 2001-2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

**Gráfico 3.6. Tipología de las empresas promotoras de vivienda. CAPV. 2003 - 2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2003, 2004, 2005 y 2006.



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**3.2.2. Antigüedad, forma jurídica y ámbito de actuación**

- p Centrando el análisis en el año de creación de las empresas promotoras, se comprueba una mayor representación de empresas con mayor antigüedad entre las denominadas de "multipromoción". Así, el 73% de estas últimas tiene una antigüedad superior a los 5 años, y el 45% fue fundada antes del año 1990; entre las de "promoción concreta" únicamente el 15% tiene más de 5 años.
- p La forma jurídica predominante es la Sociedad Limitada, tanto en las empresas de "promoción concreta" (50%), como en las de "multipromoción" (49%). En segundo lugar, la Sociedad Anónima es la fórmula elegida por el 41% del conjunto de empresas, mientras que el resto de opciones adquieren menor importancia, si bien, hay que destacar que la Unión Temporal de Empresas es la opción elegida por el 15% de las empresas de "promoción concreta".
- p En cuanto al ámbito geográfico de actuación, se comprueba que en una proporción elevada (78%) las empresas no limitan su zona de actuación a la comarca, sino que abarcan más terreno, si bien es cierto que en muchos casos no pasan de la provincia, cifrándose en un 28% la proporción de promotoras que desarrollan su actividad en un Territorio Histórico diferente al de radicación, pero dentro del País Vasco o Navarra y en un 10% aquellos que llegan hasta el Estado.

**Cuadro 3.5 Otras características empresariales de las promotoras de viviendas. CAPV. 2006**

	Total promotoras	Promoción concreta	Multipromoción
<b>TOTAL</b>	100,0	100,0	100,0
<b>ANTIGÜEDAD</b>			
• Antes de 1990	39,2	15,0	45,1
• 1990-1999	22,5	0,0	28,0
• 2000-2004	32,4	70,0	23,2
• 2005-2006	5,9	15,0	3,7
<b>FORMA JURÍDICA</b>			
• Sociedad Limitada	49,0	50,0	48,8
• Sociedad Anónima	41,2	30,0	43,9
• Unión Temporal	5,9	15,0	3,7
• Otra	3,9	5,0	3,7
<b>ÁMBITO ACTUACIÓN</b>			
• Local (municipio + comarca)	21,6	40,0	17,1
• Supralocal	78,4	60,0	82,9

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

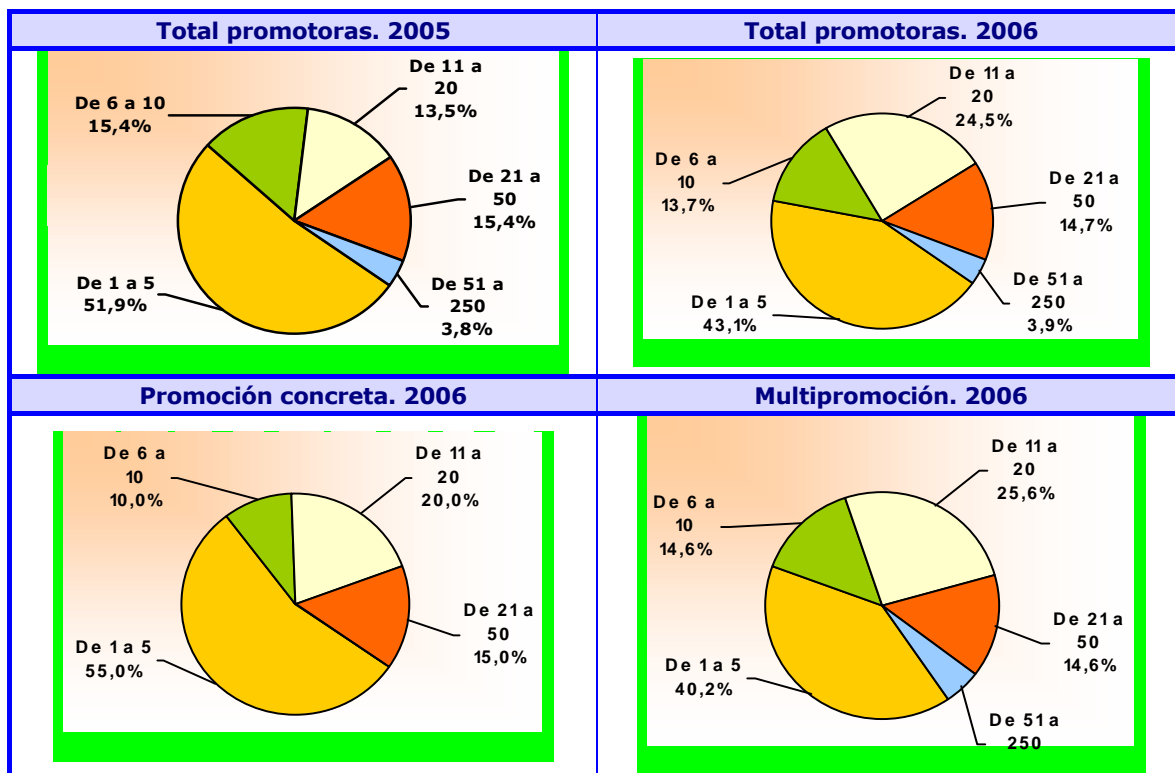


Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**3.2.3. Empleo, volumen de actividad y subcontratación**

- La distribución de las empresas consultadas según tamaño es tal que el 57% cuenta con un número de personas trabajadoras comprendido entre 1 y 10; el 39% tiene entre 11 y 50 empleos, siendo superado este tamaño únicamente por el 4% de las promotoras encuestadas. En términos de tamaño medio, éste asciende a 14 empleos, de los que 9 son fijos y 5 temporales.
- El análisis según tipo de promotora pone de relieve un tamaño medio superior en las empresas que tienen una mayor continuidad en el tiempo “multipromotoras” (15 empleados) que en las promotoras de “promoción concreta” (10 empleados). Ahondando en el análisis se comprueba un tamaño superior entre las empresas no constructivas que combinan la actividad promotora con otras tareas y, en general, entre las que presentan una mayor diversificación (viviendas libre y protegida, vivienda nueva y rehabilitación, etcétera).

**Gráfico 3.7 Promotoras de vivienda según tamaño de empleo. CAPV. 2005 y 2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2005 y 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Cuadro 3.6 Empleo medio de las promotoras de vivienda según sus características. CAPV. 2006**

Empleo medio/promotora	TOTAL EMPLEADOS	EMPLEADOS FIJOS	EMPLEADOS TEMPORALES
<b>TIPO DE PROMOTORA</b>			
• Promociones concretas	10	8	2
• Multipromoción	15	9	6
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>			
• Sólo promoción	9	7	3
• Promoción – construcción	14	9	4
• Promoción – construcción y otras	17	5	11
• Promoción y otras	24	23	1
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>			
• Sólo vivienda nueva	12	6	6
• Vivienda nueva y otros	21	17	4
<b>TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>			
• Sólo viviendas libres	10	7	3
• Viviendas libres y protegidas	20	12	8
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>			
• Local	8	5	3
• Supralocal	16	10	6
<b>MEDIA DE LAS PROMOTORAS DE VIVIENDA</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

- p En lo que respecta al volumen de actividad, las promotoras consultadas, por término medio, han desarrollado 4,6 promociones/promotora en los últimos cuatro años, lo que supone un global de 222 viviendas por establecimiento. Este resultado representa un incremento bastante significativo respecto al volumen observado en el año precedente (168 viviendas/promotora), a pesar de registrarse un promedio inferior de promociones, lo que indica que en esta ocasión las promociones registradas tienen un tamaño superior a las detectadas en 2005.
- p Un análisis más exhaustivo permite comprobar una mayor actividad inmobiliaria entre las empresas denominadas de “multipromoción” y en aquellas con una diversificación más alta, es decir, las que intervienen también en el segmento protegido, o acometen actuaciones de rehabilitación, o urbanización, etcétera.



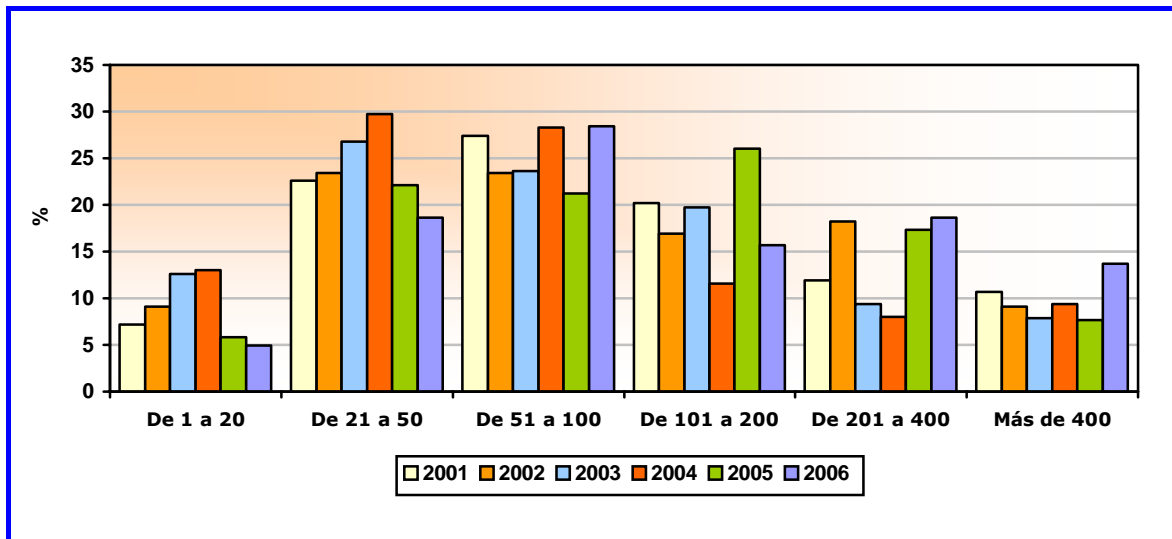
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Cuadro 3.7 Volumen de actividad de las promotoras de viviendas en los cuatro años anteriores. CAPV. 2005 y 2006**

Cifras medias/promotoras	2005		2006	
	N.º promociones	N.º de viviendas	N.º promociones	N.º de viviendas
<b>TIPO DE PROMOTORA</b>				
• Promociones concretas	2,2	160	2,2	99
• Multipromoción	5,8	170	5,2	251
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>				
• Sólo promoción	5,0	143	3,9	196
• Promoción-construcción	4,0	203	3,4	208
• Promoción-construcción y otras	6,9	152	5,7	244
• Promoción y otras	5,2	234	7,6	283
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>				
• Sólo vivienda nueva	5,3	158	4,1	187
• Vivienda nueva y otros	5,2	247	6,2	329
<b>TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>				
• Sólo viviendas libres	5,4	136	3,7	126
• Viviendas libres y protegidas	5,2	236	5,8	349
<b>MEDIA DE LAS PROMOTORAS DE VIVIENDAS</b>	<b>5,3</b>	<b>168</b>	<b>4,6</b>	<b>222</b>

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2005 y 2006.

**Gráfico 3.8 Promotoras según las viviendas promovidas en los cuatro años anteriores. CAPV. 2001 – 2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2001-2006.

- p El sector de la construcción es una actividad en la que se recurre, en mayor o menor medida, con mucha frecuencia a la subcontratación. Así, se comprueba que la totalidad de las empresas consultadas en la Encuesta efectuada en 2006, ha subcontratado alguna de las tareas a realizar por su empresa. En



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

concreto, para el 50% de las promotoras, la subcontratación ha supuesto más de la mitad de la facturación del ejercicio. A este respecto, es preciso destacar la elevada proporción de no respuesta que registra esta pregunta en 2006 (22,5% frente al 6% en 2005), elevándose al 40% entre las empresas de "promoción concreta".

- ρ En términos de evolución, y una vez eliminada la "no respuesta" y tomando por ello el resultado con prudencia, se constata una proporción algo menor de empresas que declaran una incidencia de la subcontratación por encima del 50% que en el año precedente (65% frente al 81% en 2005) siendo la distribución registrada más similar a la observada hace dos años (ver Gráfico 3.9).

**Cuadro 3.8 Subcontratación respecto a la facturación total de la empresa. CAPV. 2005 y 2006**

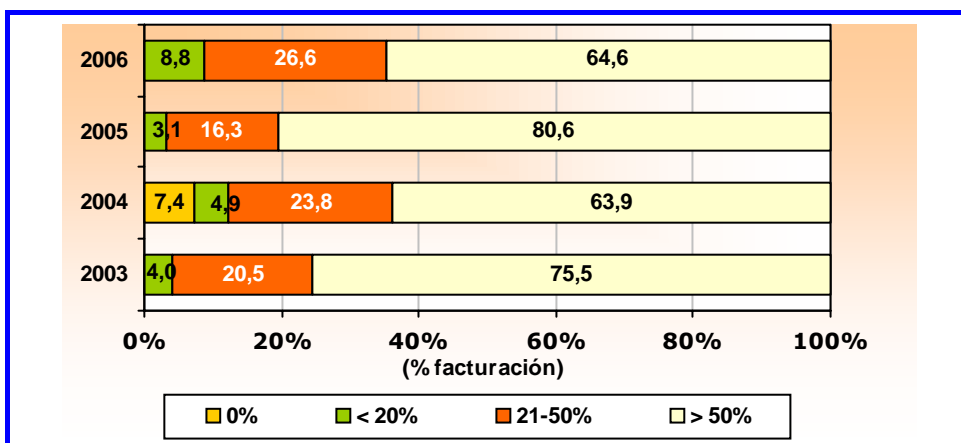
Subcontratación	2005			2006		
	Total CAPV	TIPO		Total CAPV	TIPO	
		Promoción concreta	Multipromoción		Promoción concreta	Multipromoción
No subcontrata	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
< 10%	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0	2,4
11%-20%	2,9	0,0	3,4	4,9	5,0	4,9
21%-35%	9,6	6,3	10,2	9,8	10,0	9,8
36%-50%	5,8	0,0	6,8	10,8	5,0	12,2
Más del 50%	76,0	81,3	75,0	50,0	40,0	52,4
Ns/Nc	5,7	12,4	4,6	22,5	40,0	18,3
<b>Total</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2005 y 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 3.9. Incidencia de la subcontratación (% facturación). CAPV. 2003-2006**



\* Eliminado el porcentaje de no respuesta.

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2003, 2004, 2005 y 2006.

**3.2.4. Financiación y costes**

- p El análisis del esquema de financiación de las empresas promotoras en términos evolutivos refleja aparentemente un regreso en 2006 al esquema observado en los años precedentes, después de que en 2005 tuviera lugar un gran incremento de la proporción del crédito bancario como fuente de financiación. En concreto, el esquema ofrecido en 2006 responde a la siguiente distribución: el crédito supone el 58% del total, la autofinanciación el 24% y las ventas anticipadas el 18% restante. Este reparto, con diferentes altibajos, se venía repitiendo en años anteriores, con la salvedad de 2005, en que el nivel de endeudamiento había crecido considerablemente hasta alcanzar el 70% de la financiación total.
- p Entre las empresas creadas para dar respuesta a un proyecto concreto se comprueba un mayor grado de necesidad de recurrir a la financiación externa a través de los créditos bancarios (68% frente al 56% en las empresas de "multipromoción").



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

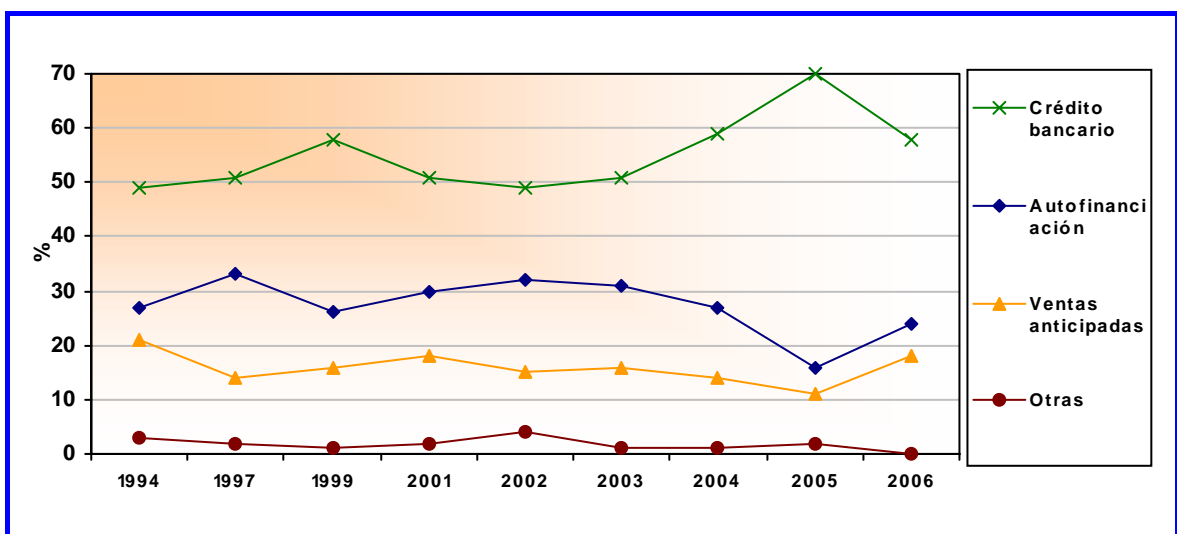
**Cuadro 3.9 Fuentes de financiación de la promoción de viviendas, según características de las promotoras (%). CAPV. 2006**

% horizontal	Autofinanciación	Créditos bancarios	Ventas anticipadas	Ayudas públicas	Otras	Total
<b>TIPO DE PROMOTORA</b>						
• Promociones concretas	16	68	16	--	--	100
• Multipromoción	25	56	18	--	--	100
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>						
• Sólo promoción	16	68	16	--	--	100
• Promoción - construcción	28	56	16	--	--	100
• Promoción - construcción y otras	24	51	24	1	--	100
• Promoción y otras	28	55	17	--	--	100
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>						
• Sólo vivienda nueva	22	62	17	--	--	100
• Vivienda nueva y otros	30	47	22	1	--	100
<b>TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>						
• Sólo viviendas libres	21	59	20	--	--	100
• Viviendas libres y protegidas	26	58	16	--	--	100
<b>TOTAL 2006</b>	<b>24</b>	<b>58</b>	<b>18</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>100,0</b>
<b>TOTAL 2005</b>	16	70	11	2	--	100
<b>TOTAL 2004</b>	27	59	14	1	--	100
<b>TOTAL 2003</b>	31	51	16	--	1	100
<b>TOTAL 2002</b>	32	49	15	2	2	100
<b>TOTAL 2001</b>	30	51	18	2	--	100
<b>TOTAL 1999</b>	26	58	16	1	--	100
<b>TOTAL 1997</b>	33	51	14	1	1	100
<b>TOTAL 1994*</b>	27	49	21	--	3	100

\* En 1994, en "otras" se incluyen ayudas públicas por lo que no es directamente comparable con los otros resultados (1997, 1999, 2001 y 2003).

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

**Gráfico 3.10 Fuentes de financiación de la promoción de viviendas. CAPV. 1994 - 2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 1994 – 2006.





**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

- p A tenor de las manifestaciones vertidas por las promotoras inmobiliarias a través de la Encuesta efectuada en 2006, el coste del suelo es el componente que mayor incidencia tiene en el precio final de la vivienda, representando más de la mitad (53%) del valor final de ésta. En concreto, el 42% correspondería al coste del suelo bruto, al que habría que añadir un 11% que suponen los costes de urbanización. En cuanto a los costes de construcción, según las promotoras representan el 27% del precio final, correspondiendo el 20% restante a los costes generales y financieros entre los que se incluye el margen empresarial.
- p El análisis de la evolución ofrece un incremento de la repercusión del precio del suelo en el precio de la vivienda (53% frente al 42% en 2005), al tiempo que, según las promotoras encuestadas, disminuye proporcionalmente la incidencia de los costes de construcción (27% frente al 29% en 2005).

**Cuadro 3.10 Componentes del precio de las viviendas (%) según las promotoras. CAPV. 2004 -2006**

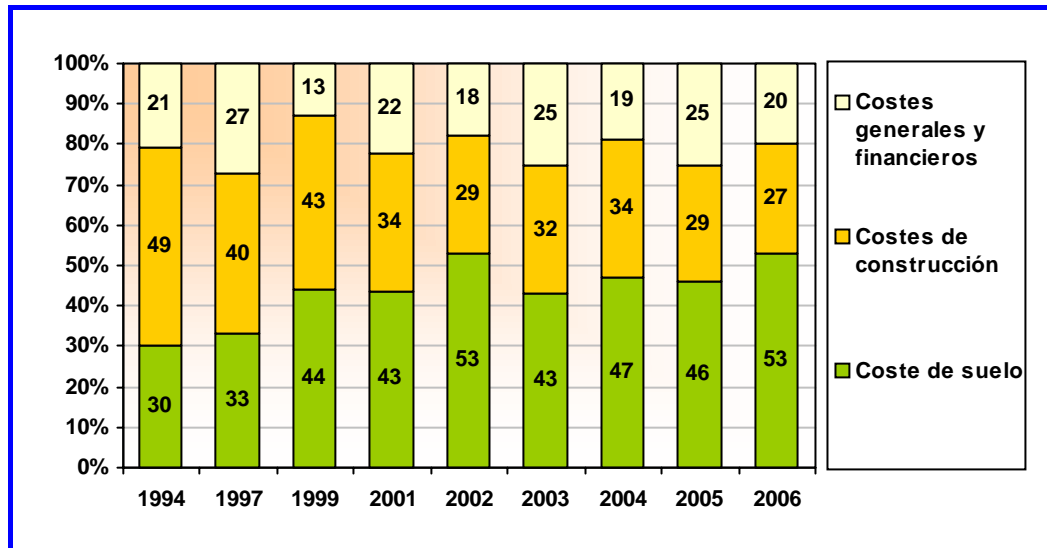
	2004	2005	2006
<b>Coste de suelo</b>	<b>47</b>	<b>46</b>	<b>53</b>
• Suelo	35	34	42
• Urbanización	12	12	11
<b>Coste de Construcción</b>	<b>34</b>	<b>29</b>	<b>27</b>
<b>Coste generales y financieros</b>	<b>19</b>	<b>25</b>	<b>20</b>
• Costes Financieros	11	13	11
• Generales- margen empresarial	8	12	9
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2004, 2005 y 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 3.11 Evolución de la estructura del precio de las viviendas. CAPV. 1994 - 2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

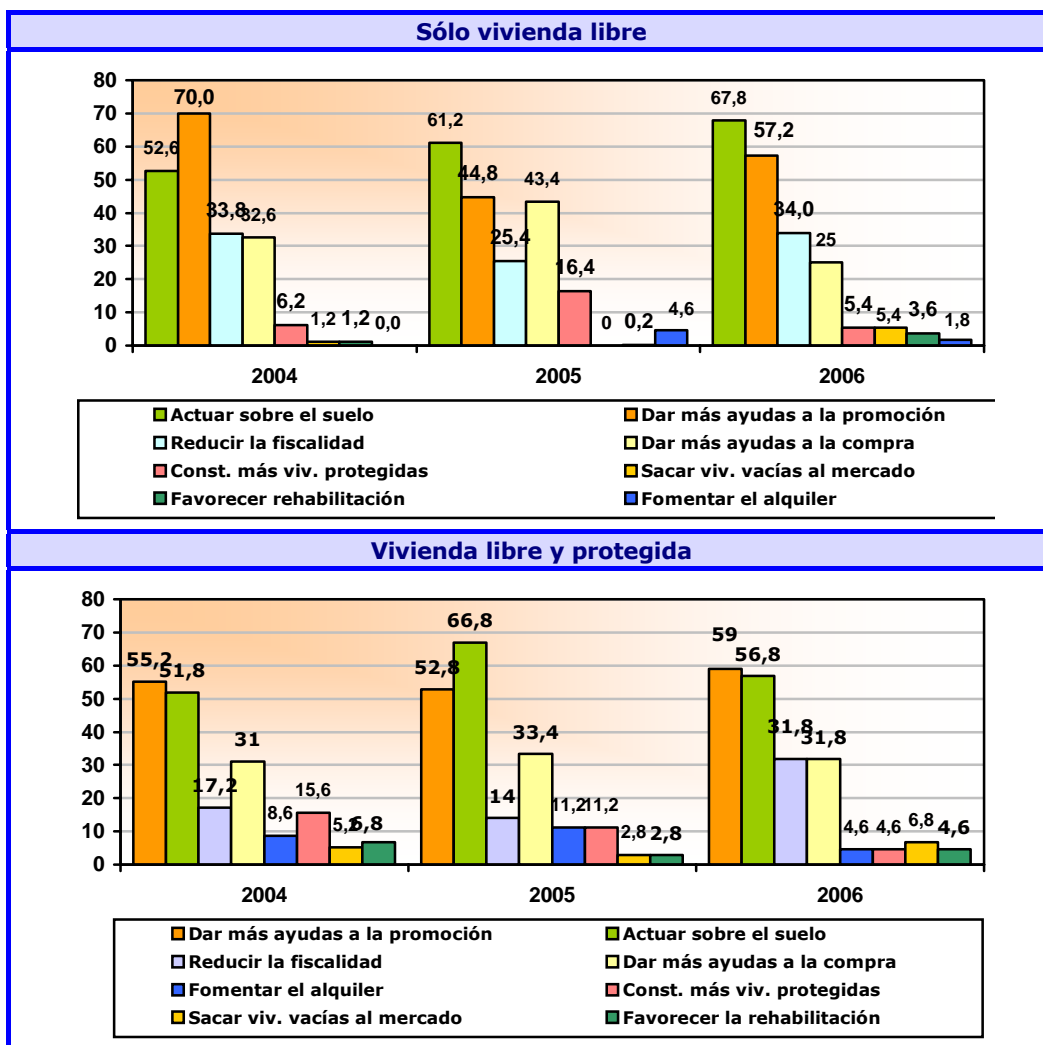
**3.3. VALORACIONES DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS RESPECTO A LA POLÍTICA DE VIVIENDA**

- p Las promotoras inmobiliarias consideran que las políticas de vivienda del Gobierno Vasco deberían centrarse principalmente en el desarrollo de actuaciones sobre el suelo y en la concesión de más ayudas para la promoción de viviendas. Estos dos aspectos destacan de manera contundente por encima de otras cuestiones que, a juicio de las promotoras encuestadas, tienen menor importancia.
- p Centrando la atención en las operadoras que actúan únicamente en el mercado libre, el 68% de las promotoras consultadas considera que las actuaciones sobre el suelo deberían ser prioritarias, en tanto que el 57% estima que se deberían dar más ayudas a la promoción de viviendas. Otras medidas como reducir la fiscalidad (34%), o dar más ayudas a la compra de las viviendas (25%) adquieren también importancia aunque son señaladas en menor medida.
- p Por su parte, las promotoras que desarrollan su actividad tanto en el segmento libre como en el sector protegido conceden mayor prioridad a las ayudas a la promoción (59% de las respuestas) por delante de las actuaciones sobre el suelo (57%). Las opciones citadas a continuación coinciden con las mencionadas por las operadoras del sector libre, esto es, la reducción de la fiscalidad y la concesión de ayudas a la compra, ambas con un 32% de las respuestas.
- p Atendiendo a la evolución reciente, se comprueba una estabilidad en las opiniones manifestadas por las operadoras inmobiliarias, siendo repetidas como prioritarias en los últimos años las dos opciones señaladas anteriormente. Únicamente cabe destacar la mayor importancia concedida a las medidas fiscales en 2006 por las promotoras centradas en el mercado libre, al tiempo que resultan de menor interés las ayudas para la compra de viviendas.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.12 Prioridades del Gobierno Vasco en materia de vivienda. CAPV. 2003-2006



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

- p En lo que respecta a la figura del agente urbanizador<sup>11</sup>, en años anteriores se comprobaba una elevada proporción de operadoras que no se pronunciaban al respecto. En esta ocasión cabe destacar, por un lado, un mayor número de promotoras que emiten una valoración sobre el agente urbanizador,

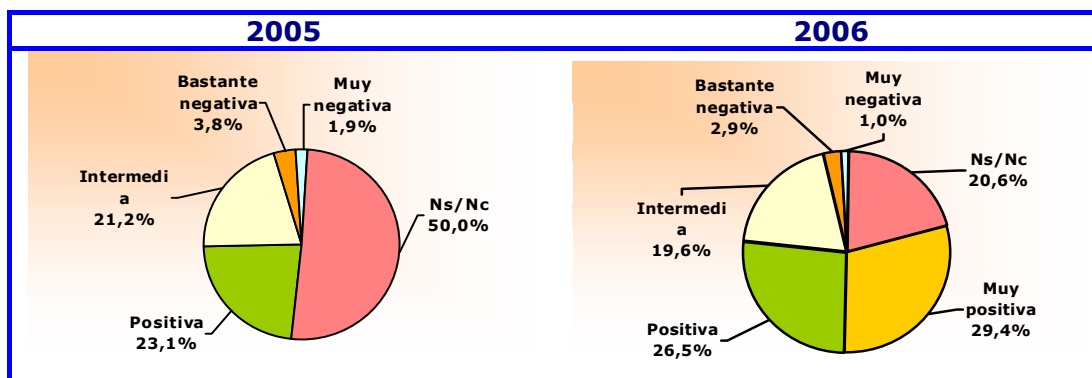
<sup>11</sup> El "agente urbanizador" es aquél que, siguiendo el Planeamiento urbanístico, asume las obras necesarias de urbanización previas a la edificación (redes de alcantarillado, conducciones de agua, zonas verdes, alumbrado público, viales, etc.). Este agente puede ser un intermediario entre el propietario del suelo y la promotora (urbanizador puro), o podría ser un urbanizador y a la vez promotora de las edificaciones que se lleven a cabo en este terreno. La introducción de esta figura pretende agilizar la salida al mercado de nuevos solares, ya que se desvincula la urbanización del derecho de propiedad del suelo.



### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- reduciéndose el porcentaje de no respuesta al 21% (50% en 2005), y por otro, una evaluación significativamente mejor, alcanzando una puntuación de 75 puntos en una escala 0-100 frente a los 58 puntos que registraba el pasado año.
- p A tenor de los resultados, se comprueba que la no respuesta de años anteriores se ha decantado hacia una valoración positiva. Así, el 29% de las promotoras consultadas estima que la presencia del agente urbanizador contribuirá de manera “muy positiva” en la dinamización del mercado del suelo; el 27% considera que la contribución será “positiva”, en tanto que el 20% le atribuye una valoración intermedia. Por último, únicamente el 4% de las promotoras se decanta por una opinión negativa.
  - p Centrando el análisis en el tipo de actividad desarrollada, se comprueba que las promotoras que realizan otras actividades además de la promoción y la construcción (agencia inmobiliaria, gestores de suelo,...) muestran un mayor recelo ante la figura del agente urbanizador, alcanzando puntuaciones medias sensiblemente menores, así como un mayor porcentaje de promotoras que no se pronuncian al respecto.

**Gráfico 3.13 Opinión de las promotoras sobre la figura del agente urbanizador. CAPV. 2006**

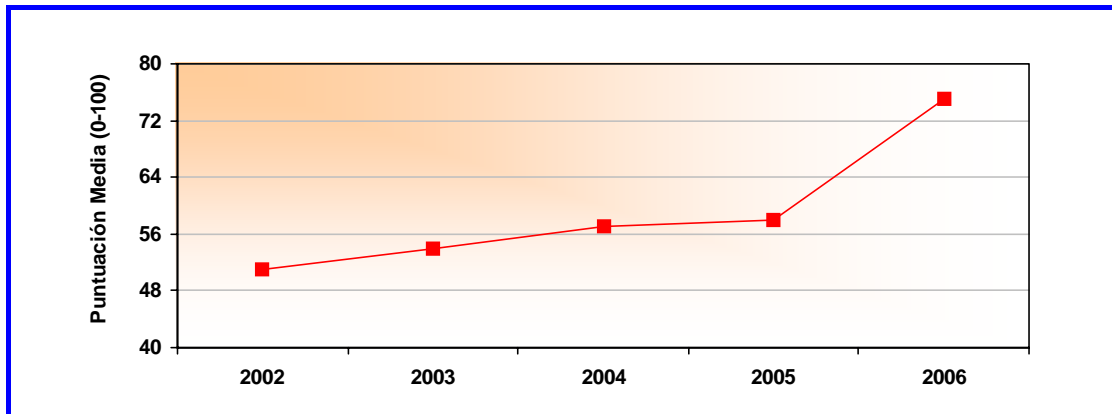


Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 3.14 Evolución de la valoración de la figura del agente urbanizador. CAPV. 2002-2006**



\* Puntuación Media (0-100), una vez eliminado el % de no respuesta.  
Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

**Cuadro 3.11 Opinión de las promotoras sobre la figura del agente urbanizador. CAPV. 2006**

	Muy positiva	Positiva	Intermedia	Bastante negativa	Muy Negativa	Ns/ Nc	Total	Puntuación media*
<b>TIPO DE PROMOTORA</b>								
• Promociones concretas	35,0	30,0	10,0	5,0	0,0	20,0	100,0	<b>80</b>
• Multipromoción	28,0	25,6	22,0	2,4	1,2	20,7	100,0	<b>74</b>
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>								
• Sólo promoción	46,7	36,7	6,7	3,3	0,0	6,7	100,0	<b>84</b>
• Promoción-construcción	37,1	34,3	14,3	2,9	0,0	11,4	100,0	<b>80</b>
• Promoción-construcción y otras	7,4	3,7	44,4	3,7	0,0	40,7	100,0	<b>56</b>
• Promoción y otras	10,0	30,0	10,0	0,0	10,0	40,0	100,0	<b>63</b>
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>								
• Sólo vivienda nueva	31,2	28,6	16,9	0,0	1,3	22,1	100,0	<b>78</b>
• Vivienda nueva y otros	24,0	20,0	28,0	12,0	0,0	16,0	100,0	<b>67</b>
<b>TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>								
• Sólo viviendas libres	33,9	26,8	17,9	3,6	0,0	17,9	100,0	<b>78</b>
• Viviendas libres y protegidas	25,0	27,3	20,5	2,3	2,3	22,7	100,0	<b>73</b>
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>								
• Local (municipal)	22,7	27,3	27,3	0,0	4,5	18,2	100,0	<b>69</b>
• Supralocal (resto)	31,3	26,3	17,5	3,8	0,0	21,3	100,0	<b>77</b>
<b>TOTAL PROMOTORAS DE VIV.</b>	<b>29,4</b>	<b>26,5</b>	<b>19,6</b>	<b>2,9</b>	<b>1,0</b>	<b>20,6</b>	<b>100,0</b>	<b>75</b>

\* Oscila entre 0 (muy negativa) y 100 (muy positiva).  
Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

- ρ Por otro lado, destacan las opiniones favorables vertidas por las promotoras hacia la política desarrollada por el Gobierno Vasco en materia de vivienda y suelo. Así, la mitad de las promotoras consultadas manifiestan una valoración positiva de la actuación del Gobierno Vasco; un 40% una opinión intermedia, y

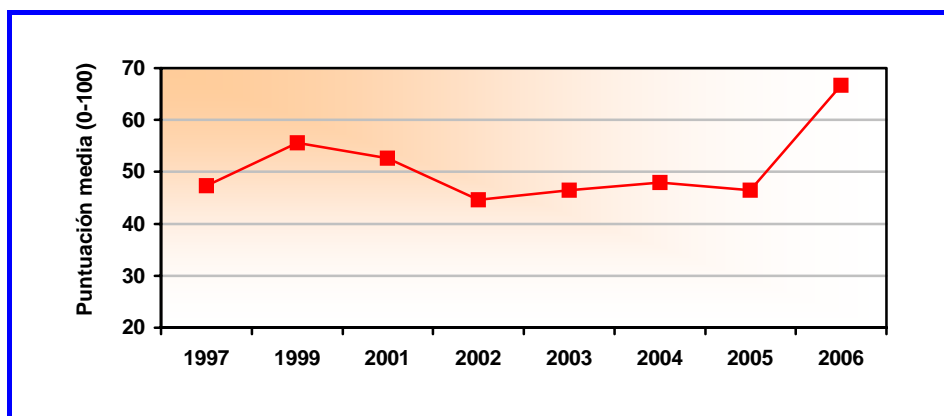


## Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

tan sólo el 10% restante toma una postura más crítica, calificando las actuaciones en términos negativos.

- En términos de puntuación media en una escala de 0 (mínima puntuación) a 100 (máxima puntuación) la valoración asciende a 67 puntos, representando un significativo incremento respecto de las puntuaciones registradas en los años precedentes (ver Gráfico 3.15).

**Gráfico 3.15 Valoración de las promotoras sobre la política de vivienda. CAPV. 1997-2006**



\* Puntuación Media (0-100), una vez eliminado el % de no respuesta.

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

## 3.4. RETOS Y EXPECTATIVAS: CALIDAD, NUEVAS TECNOLOGÍAS Y COMPETITIVIDAD

### 3.4.1. La calidad, el impacto medioambiental y la prevención de riesgos

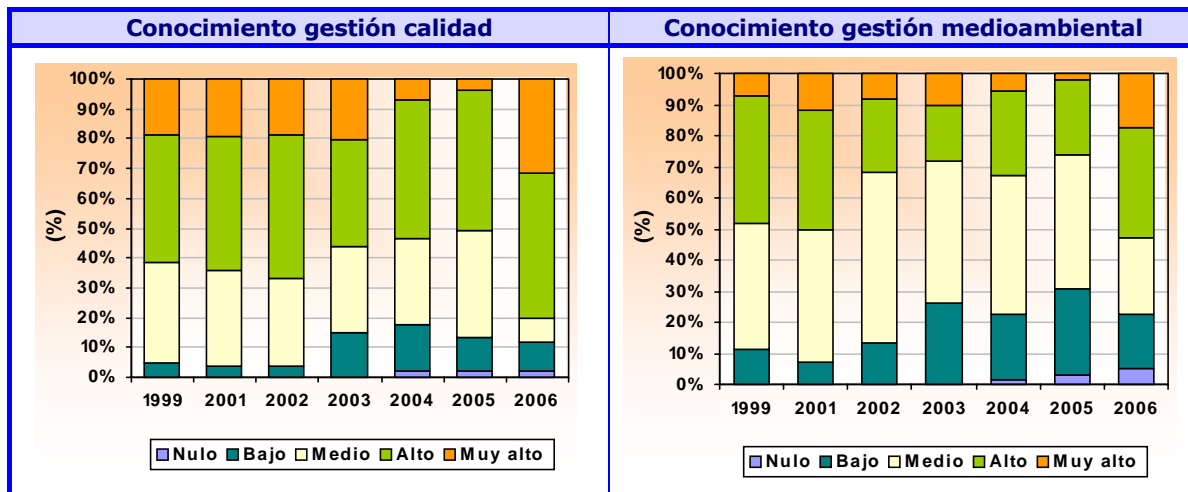
- Aspectos como la gestión de la calidad, el medio ambiente y la prevención de riesgos laborales, así como su mejora continua son considerados hoy en día imprescindibles para la mejora de la competitividad de las empresas. Por un lado, la necesidad de cumplir con la normativa vigente, y por otro, las exigencias del mercado (consumidores, competencia) han contribuido en la aceleración del proceso de implantación de sistemas de gestión eficaces, si bien, también ha mejorado la concienciación de los empresarios del sector.



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

- p A este respecto, hay que destacar la puesta en marcha por parte del Gobierno Vasco del programa Eraikal<sup>12</sup> en el año 1998. A través de este programa se ha impulsado la incorporación de sistemas de gestión en el sector de la construcción en la CAPV, obteniéndose un elevado nivel de participación en las diferentes convocatorias de Eraikal.
- p Atendiendo al nivel de conocimiento sobre temas relacionados con la gestión de la calidad, se comprueba que el 31% de las promotoras consultadas asegura tener un grado “muy alto” de conocimiento y un 49% más, un nivel “alto”; un 8% sitúa sus nociones en un término intermedio, estimando únicamente el 12% que sus conocimientos son bajos o nulos. En lo que respecta a cuestiones relativas a la gestión medioambiental, se constata que el 53% de las promotoras considera que su nivel de conocimiento es elevado (alto o muy alto), un 25% cree que es intermedio y un 23% cree que es bajo. En términos comparativos con los resultados de años precedentes se comprueba un significativo incremento del nivel de conocimiento declarado por las promotoras vascas, tanto en lo que respecta a la calidad como en temas medioambientales (ver Gráfico 3.16).

**Gráfico 3.16 Grado de conocimiento sobre la gestión de la calidad y la gestión medioambiental. CAPV. 1999-2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

<sup>12</sup> El Programa Eraikal es un Programa de ayudas para la implantación y mejora de Sistemas de Gestión de la Calidad, el Medio Ambiente y la Prevención de riesgos laborales en las Empresas del Sector de la Edificación Residencial de la CAPV. Desde Eraikal-6 se trata de impulsar además proyectos de mejora continua según el modelo EFQM.





**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

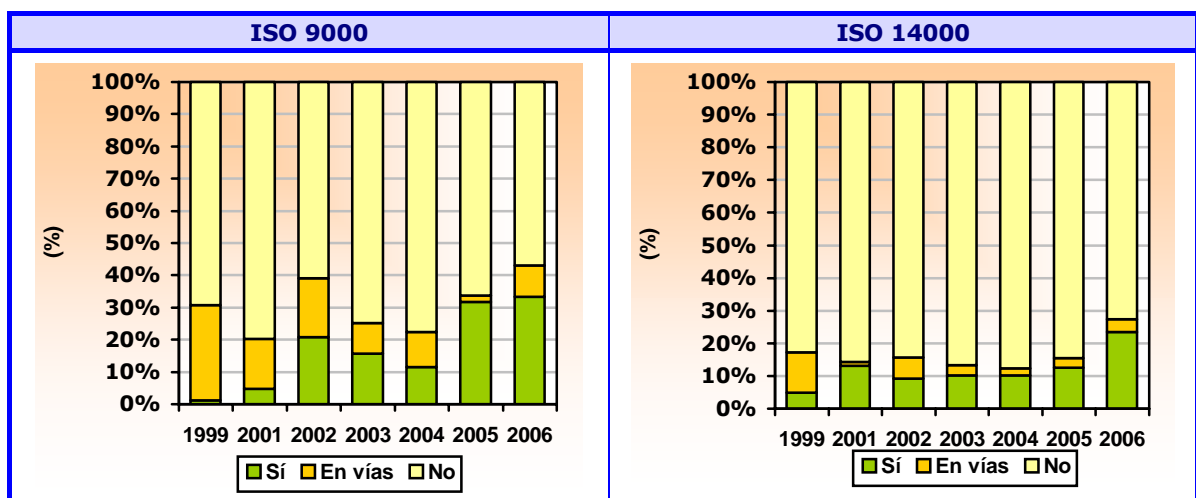
- p En cuanto a la disponibilidad de certificaciones, un 33% de las empresas afirma estar en posesión de un certificado de gestión de la calidad y un 10% dice estar en vías de conseguirlo. Por otro lado, un 24% de las empresas señala que dispone de certificado de gestión medioambiental y un 4% se encuentra en trámites para conseguir la certificación. Estos resultados también suponen una mejora respecto al nivel de certificación de los años inmediatamente anteriores (ver Gráfico 3.17).
- p Asimismo, cabe decir que la gran mayoría de las empresas del sector declaran haber implantado ya un sistema de gestión interna de prevención de riesgos laborales (91%) y un 2% más se encuentra en vías de hacerlo.

**Cuadro 3.12 Certificaciones de calidad, gestión medioambiental y/o prevención de riesgos laborales. CAPV. 2005 y 2006**

Dispone de	2005			2006		
	Sí	No	En vías de conseguirlo	Sí	No	En vías de conseguirlo
<b>Certificaciones de calidad</b>						
Certificado ISO 9000	31,7	66,3	1,9	33,3	56,9	9,8
Otro sistema de calidad	2,9	95,2	1,9	1,0	87,3	11,8
Experiencia en EFQM	0,0	99,0	1,0	0,0	86,3	13,7
<b>Certificaciones medioambientales</b>						
Certificado ISO 14000	12,5	84,6	2,9	23,5	72,9	3,9
<b>Prevención riesgos laborales</b>						
Sistemas de gestión interna	71,2	28,8	---	91,1	6,9	2,0

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2005 y 2006.

**Gráfico 3.17 Disponibilidad de certificados de calidad y de gestión medioambiental. CAPV. 1999-2006**

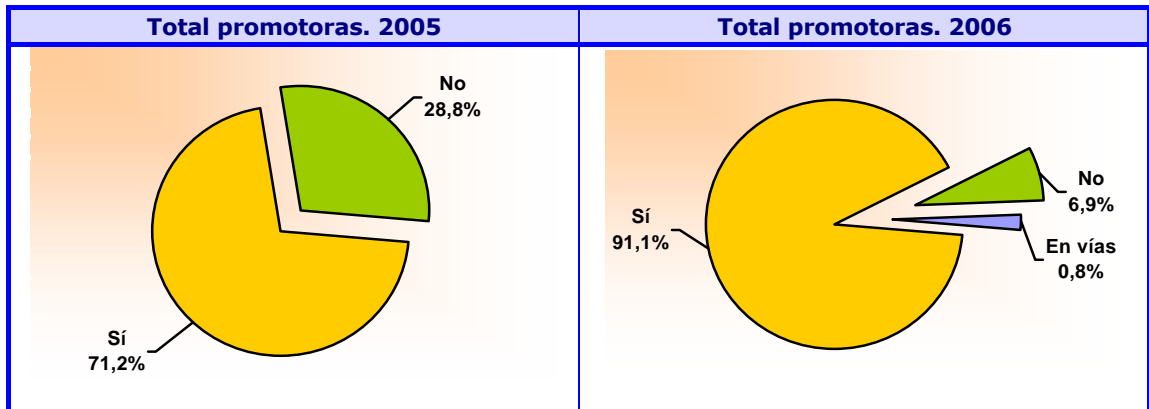


Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 1999, 2001, 2003, 2004 y 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 3.18 Empresas con sistema de gestión interno de prevención de riesgos laborales. CAPV. 2005 y 2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2005 y 2006.

- p Como se ha comprobado en un apartado anterior, la subcontratación es una práctica habitual en las empresas del sector de la construcción, por este motivo, se ha consultado a las promotoras sobre el nivel de exigencia en cuestiones relativas a la disposición de certificaciones a la hora de subcontratar determinadas tareas. Así, se constata que el 55% de las empresas declaran exigir a sus subcontratas contar con certificados de calidad, y un 57% una certificación medioambiental. Además, el 85% de las promotoras consultadas asegura que las empresas subcontratadas deben tener implantado un plan de prevención de riesgos laborales. Estos resultados mejoran por lo general los obtenidos en encuestas anteriores.

**Cuadro 3.13 Exigencia de certificaciones de calidad, gestión medioambiental y/o prevención de riesgos laborales a las empresas subcontratadas. CAPV 2005-2006**

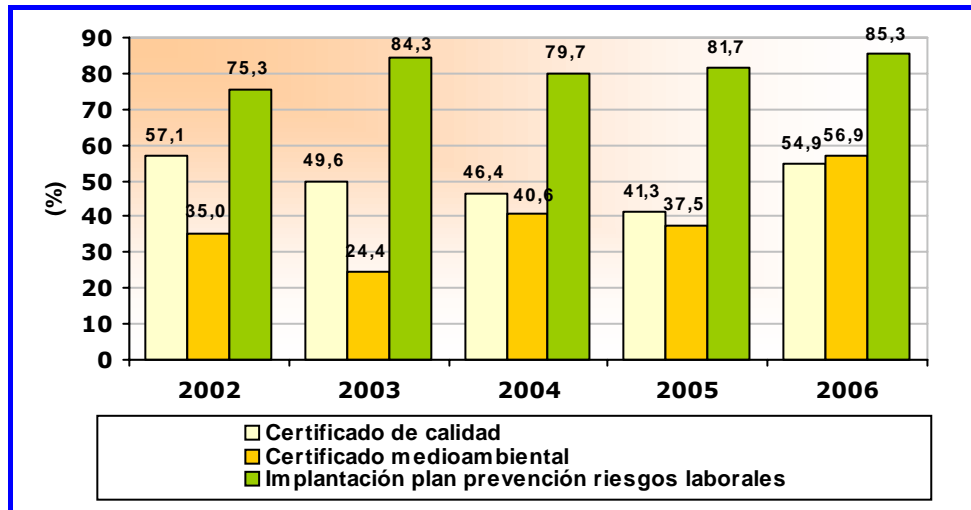
Exigencia a las empresas subcontratadas	2005			2006		
	Sí	No	Ns/Nc	Sí	No	Ns/Nc
Certificado de calidad	41,3	50,0	8,7	54,9	33,3	11,8
Certificado medioambiental	37,5	52,9	9,6	56,9	35,3	7,8
Implantación plan prevención riesgos laborales	81,7	11,5	6,7	85,3	8,8	5,9

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2005-2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 3.19 Exigencia de certificaciones a empresas subcontratadas. CAPV. 2002-2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2002, 2003, 2004, 2005 y 2006.

**3.4.2. Uso e influencia de las nuevas tecnologías de la información**

- p Las tecnologías de la información y comunicación (TIC) son, hoy en día, herramientas imprescindibles para la correcta gestión empresarial y su implantación en las empresas del sector debería ser considerada una cuestión prioritaria para poder mantener una posición en un escenario de elevada competencia.
- p Así, el 97% de las empresas consultadas señala que dispone de acceso a Internet y el 96% de correo electrónico, mientras que la proporción de establecimientos con página web es considerablemente menor (37%).

**Cuadro 3.14 Disponibilidad de equipamientos TIC en las empresas promotoras. CAPV. 2006**

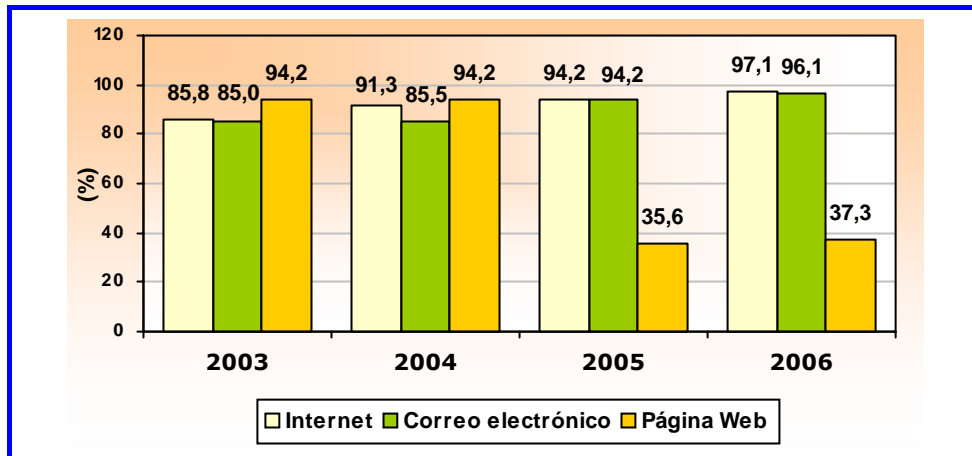
(% empresas)			
Número de personas trabajadoras	Internet	Correo electrónico	Página Web
De 1 a 5	95,5	95,5	31,8
De 6 a 10	100,0	100,0	35,7
De 11 a 20	96,0	92,0	24,0
De 21 a 50	100,0	100,0	73,3
De 51 a 250	100,0	100,0	50,0
<b>TOTAL EMPRESAS</b>	<b>97,1</b>	<b>96,1</b>	<b>37,3</b>

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.



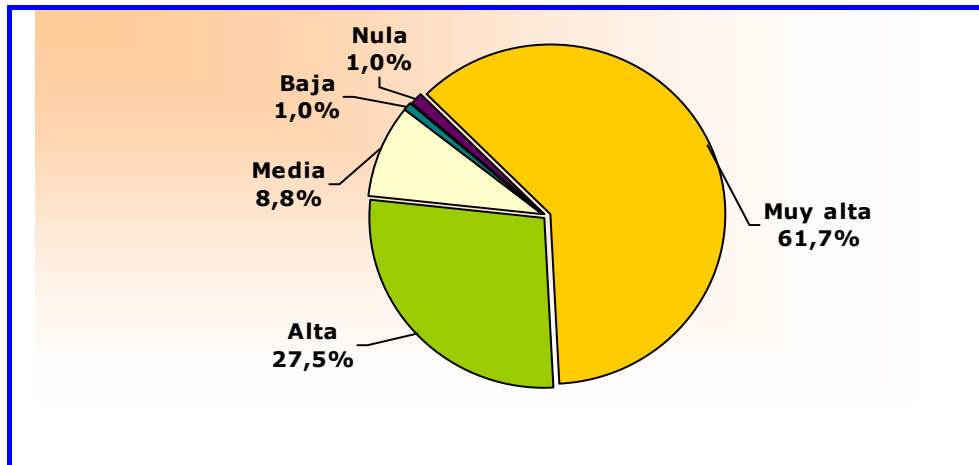
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 3.20 Disponibilidad de equipamientos TIC en las empresas promotoras. CAPV. 2003-2006**

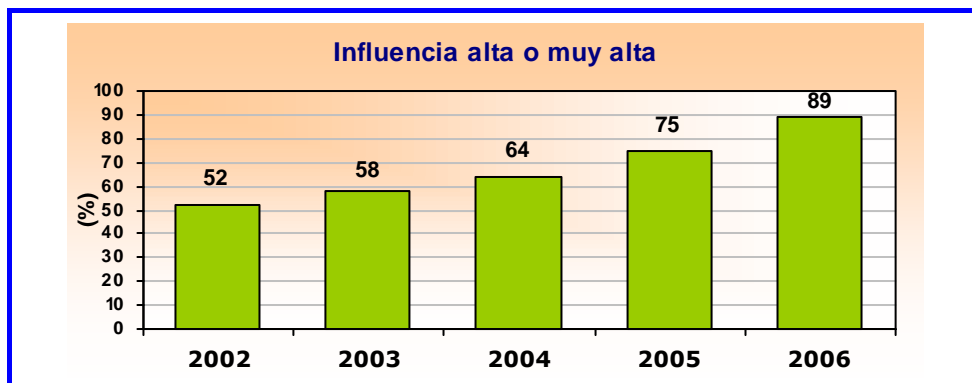


Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2003-2006.

- Por otro lado, las promotoras consultadas consideran, en una elevada proporción, que Internet puede ejercer una influencia muy importante en la actividad del sector en los próximos años. En concreto, para el 62% de los empresarios la influencia será "muy alta" y para el 28% "alta"; un 9% estima que tendrá un efecto intermedio, en tanto que tan sólo el 2% cree que la influencia será baja o nula.
- En términos de evolución destaca el progresivo incremento de la proporción de promotoras que auguran una influencia alta o muy alta de Internet en el mercado inmobiliario. Así, frente al 89% actual, en 2005 la proporción se cifraba en un 75% y en 2004 en un 64%. Este resultado es fruto del mayor nivel de implantación que las tecnologías de la información y comunicación han tenido en el sector.

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales****Gráfico 3.21 Posible influencia de Internet en la actividad del sector en los próximos años. CAPV. 2003-2006**

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2003-2006.

**Gráfico 3.22 Evolución de la consideración de las promotoras de una elevada influencia de Internet en la actividad del sector. CAPV. 2002-2006**

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2002-2006.

**3.4.3. Percepción de la situación competitiva en la CAPV**

- ρ En el presente apartado se analiza la percepción que las empresas del sector constructivo de la CAPV tienen sobre su posición competitiva en el actual escenario de competencia. Así, el 39% de las empresas consultadas considera que, en el último año, sí se ha producido un incremento de la competencia por parte de empresas del resto del Estado, y además un 17% cree que se ha notado una mayor competencia por parte de empresas europeas. Estos resultados suponen que, al menos desde la óptica de las promotoras



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

consultadas, se ha sentido un incremento de la presión competitiva respecto de la situación percibida en el año anterior donde los porcentajes se cifraban en un 29% para la competencia del resto del Estado y un 14% para la competencia europea (25% y 10%, respectivamente en 2003).

- p Atendiendo al tipo de actividades desarrolladas y al ámbito de actuación, se constata que las empresas centradas únicamente en la promoción de viviendas y aquellas que desarrollan su actividad más allá del ámbito local han sentido en mayor medida la presión ejercida por empresas del sector ubicadas en el resto del Estado o en el extranjero.

**Cuadro 3.15 Aumento de la competencia por parte de las empresas promotoras del resto del Estado. CAPV. 2006**

	Sí	No	Ns/Nc	Total
<b>TIPO DE PROMOTORA</b>				
• Promociones concretas	45,0	45,0	10,0	100,0
• Multipromoción	37,8	41,5	20,7	100,0
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>				
• Sólo promoción	46,7	46,7	6,7	100,0
• Promoción–construcción	37,1	54,3	8,6	100,0
• Promoción–construcción y otras	37,0	18,5	44,4	100,0
• Promoción y otras	30,0	50,0	20,0	100,0
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>				
• Sólo vivienda nueva	35,1	45,5	19,5	100,0
• Vivienda nueva y otros	52,0	32,0	16,0	100,0
<b>TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>				
• Sólo viviendas libres	39,3	44,6	16,1	100,0
• Viviendas libres y protegidas	38,6	38,6	22,7	100,0
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>				
• Local (municipal)	31,8	45,5	22,7	100,0
• Supralocal (resto)	41,3	41,3	17,5	100,0
<b>TOTAL PROMOTORAS DE VIVIENDA.</b>	<b>39,2</b>	<b>42,2</b>	<b>18,6</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Cuadro 3.16 Aumento de la competencia por parte de las empresas promotoras de Europa. CAPV. 2006**

	Sí	No	Ns/Nc	Total
<b>TIPO DE PROMOTORA</b>				
• Promociones concretas	20,0	55,0	25,0	100,0
• Multipromoción	15,9	53,7	30,5	100,0
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>				
• Sólo promoción	26,7	66,7	6,7	100,0
• Promoción–construcción	17,1	68,6	14,3	100,0
• Promoción–construcción y otras	7,4	18,5	74,1	100,0
• Promoción y otras	10,0	60,0	30,0	100,0
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>				
• Sólo vivienda nueva	16,9	53,2	29,9	100,0
• Vivienda nueva y otros	16,0	56,0	28,0	100,0
<b>TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>				
• Sólo viviendas libres	16,1	57,1	26,8	100,0
• Viviendas libres y protegidas	18,2	50,0	31,8	100,0
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>				
• Local (municipal)	9,1	63,6	27,3	100,0
• Supralocal (resto)	18,8	51,3	30,0	100,0
<b>TOTAL PROMOTORAS DE VIV.</b>	<b>16,7</b>	<b>53,9</b>	<b>29,4</b>	<b>100,0</b>

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

- p A pesar del aumento de la competencia observado, las empresas del sector consultadas consideran que las condiciones del sector vasco para adaptarse a este nuevo marco de competitividad internacional son buenas, registrándose una puntuación media de 88 puntos en una escala 0-100. En concreto, el 55% de las promotoras estima que las condiciones actuales del sector son buenas, el 16% que son regulares, mientras que tan sólo el 1% cree que son malas. Por otro lado, un 28% de las empresas no se pronuncia. El resultado es similar al observado en el año precedente donde se registraba una puntuación media de 86 puntos.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

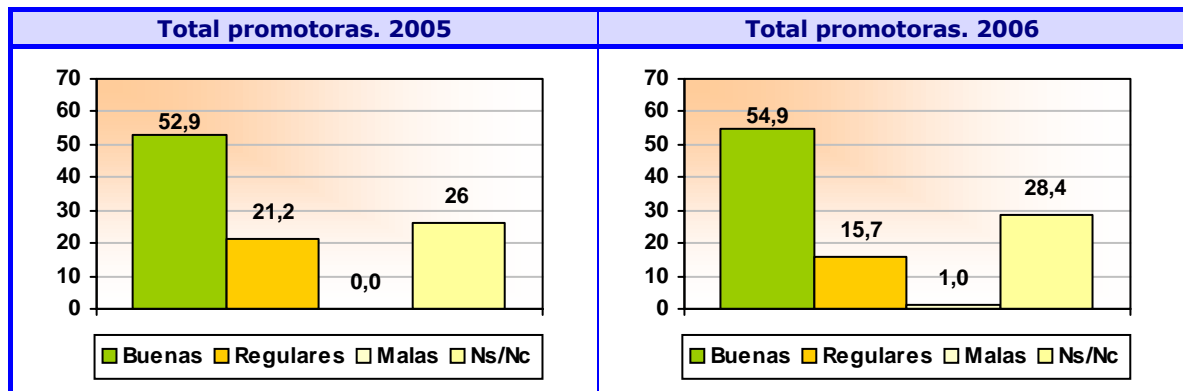
**Cuadro 3.17 Opinión de las promotoras sobre las condiciones del sector vasco para adaptarse al nuevo marco de competitividad internacional. CAPV. 2006**

	Buenas	Regulares	Malas	Ns/Nc	Total	Puntuación media* 2006	Puntuación media* 2005
<b>TIPO DE PROMOTORA</b>							
• Promociones concretas	75,0	5,0	5,0	15,0	100,0	91	75
• Multipromoción	50,0	18,3	0,0	31,7	100,0	87	87
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>							
• Sólo promoción	83,3	6,7	3,3	6,7	100,0	93	87
• Promoción–construcción	60,0	25,7	0,0	14,3	100,0	85	83
• Promoción–construcción y otras	18,5	11,1	0,0	70,4	100,0	81	87
• Promoción y otras	50,0	20,0	0,0	30,0	100,0	86	88
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>							
• Sólo vivienda nueva	53,2	13,0	1,3	32,5	100,0	88	85
• Vivienda nueva y otros	60,0	24,0	0,0	16,0	100,0	86	91
<b>TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>							
• Sólo viviendas libres	57,1	17,9	0,0	25,0	100,0	88	84
• Viviendas libres y protegidas	54,5	11,4	2,3	31,8	100,0	88	90
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>							
• Local (municipal)	40,9	22,7	4,5	31,8	100,0	77	76
• Supralocal (resto)	58,8	13,8	0,0	27,5	100,0	90	88
<b>TOTAL PROMOTORAS DE VIV.</b>	<b>54,9</b>	<b>15,7</b>	<b>1,0</b>	<b>28,4</b>	<b>100,0</b>	<b>88</b>	<b>86</b>

\* Puntuación media una vez eliminado el % de no respuesta. Oscila entre 0 (malas) y 100 (buenas).

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2005-2006.

**Gráfico 3.23 Opinión de las promotoras sobre las condiciones del sector vasco para adaptarse al nuevo marco de competitividad internacional (%). CAPV. 2005 y 2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2005-2006.





**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**3.4.4. Valoración del presente ejercicio y expectativas para el próximo**

- p Finalmente, se procede a analizar la valoración que las empresas consultadas realizan sobre el presente ejercicio, así como los pronósticos realizados para el próximo año. En términos generales, se puede decir que las promotoras consideran que el año ha sido bueno, calificándolo un 82% de bueno o muy bueno. Además, un 17% otorga una valoración regular, en tanto que únicamente para un 2% el ejercicio ha merecido una valoración negativa. En términos de puntuación media, la calificación se cifra en 71 puntos en una escala 0-100, lo que supone una importante mejora respecto de la valoración efectuada en 2005 (61 puntos).
- p En lo que respecta a la evaluación que las empresas realizan sobre el sector en general, se constata una puntuación similar (70 puntos), mejorando también la efectuada en 2005 (61 puntos).

**Cuadro 3.18 Valoración del ejercicio para su empresa promotora. CAPV 2006**

	Muy positiva	Positiva	Regular	Negativa	Total	Puntuación media*
<b>TIPO DE PROMOTORA</b>						
• Promociones concretas	0,0	85,0	15,0	0,0	100,0	71,3
• Multipromoción	3,7	78,0	15,9	2,4	100,0	70,8
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>						
• Sólo promoción	0,0	93,3	6,7	0,0	100,0	73,3
• Promoción–construcción	2,9	82,9	14,3	0,0	100,0	72,2
• Promoción–construcción y otras	7,4	66,7	22,2	3,7	100,0	69,5
• Promoción y otras	0,0	60,0	30,0	10,0	100,0	62,5
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>					100,0	
• Sólo vivienda nueva	2,6	83,1	11,7	2,6	100,0	71,4
• Vivienda nueva y otros	4,0	68,0	28,0	0,0	100,0	69,0
<b>TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>						
• Sólo viviendas libres	1,8	80,4	16,1	1,8	100,0	70,6
• Viviendas libres y protegidas	4,5	77,3	15,9	2,3	100,0	71,0
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>						
• Local (municipal)	0,0	86,4	9,1	4,5	100,0	70,5
• Supralocal (resto)	3,8	77,5	17,5	1,3	100,0	71,0
<b>TOTAL PROMOTORAS DE VIV.</b>	<b>2,9</b>	<b>79,4</b>	<b>15,7</b>	<b>2,0</b>	<b>100,0</b>	<b>70,8</b>

\* Oscila entre 0 (muy negativa) y 100 (muy positiva).

Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Cuadro 3.19 Valoración del ejercicio para el sector promotor vasco. CAPV 2006**

	Muy positiva	Positiva	Regular	Negativa	Total	Puntuación media*
<b>TIPO DE PROMOTORA</b>						
• Promociones concretas	0,0	80,0	20,0	0,0	100,0	70,0
• Multipromoción	2,4	75,6	20,7	1,2	100,0	69,8
<b>ACTIVIDADES DESARROLLADAS</b>						
• Sólo promoción	0,0	90,0	10,0	0,0	100,0	72,5
• Promoción–construcción	0,0	82,9	17,1	0,0	100,0	70,7
• Promoción–construcción y otras	7,4	63,0	25,9	3,7	100,0	68,5
• Promoción y otras	0,0	50,0	50,0	0,0	100,0	62,5
<b>SECTORES DE ACTIVIDAD</b>						
• Sólo vivienda nueva	2,6	79,2	18,2	0,0	100,0	71,1
• Vivienda nueva y otros	0,0	68,0	28,0	4,0	100,0	66,0
<b>TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>						
• Sólo viviendas libres	1,8	76,8	21,4	0,0	100,0	70,1
• Viviendas libres y protegidas	2,3	75,0	20,5	2,3	100,0	69,4
<b>ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>						
• Local (municipal)	0,0	81,8	18,2	0,0	100,0	70,5
• Supralocal (resto)	2,5	75,0	21,3	1,3	100,0	69,7
<b>TOTAL PROMOTORAS DE VIV.</b>	<b>2,0</b>	<b>76,5</b>	<b>20,6</b>	<b>1,0</b>	<b>100,0</b>	<b>69,9</b>

\* Oscila entre 0 (muy negativa) y 100 (muy positiva).

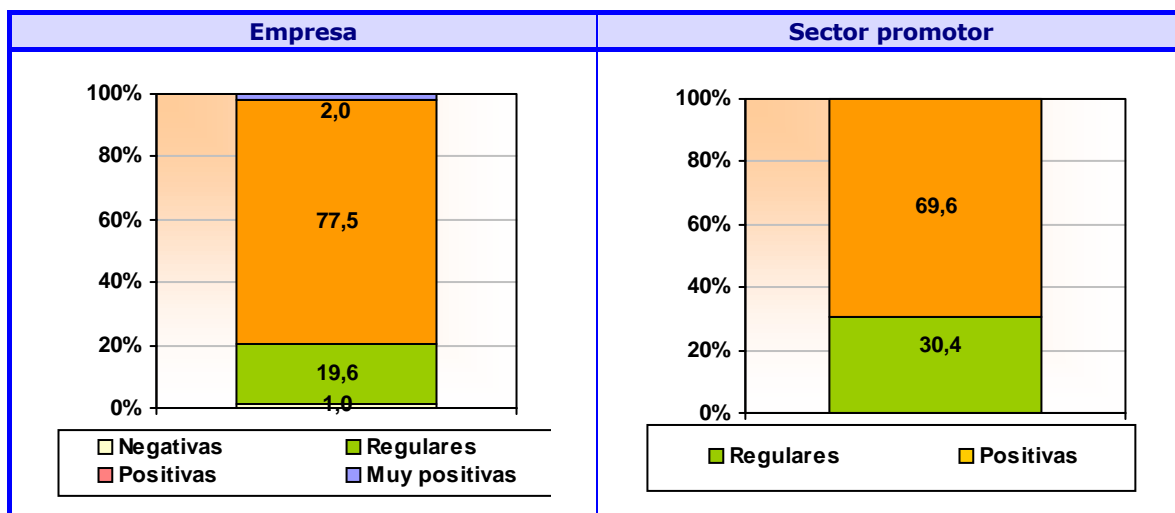
Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.

- ρ Por último, a tenor de los pronósticos efectuados por las promotoras vascas, el sector va a continuar en un buen nivel de actividad en 2007, ya que el 80% de las operadoras consultadas estiman que el próximo año será positivo o muy positivo para su empresa, considerando un 70% que será un buen año también para el sector promotor en general.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 3.24 Expectativas sobre la evolución de la empresa y del sector el próximo ejercicio. CAPV 2006**



Fuente: Encuesta a promotoras inmobiliarias, 2006.



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

## ESTADÍSTICA DE LA OFERTA INMOBILIARIA EN LA CAPV EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 2006

---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

### **4. LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA**



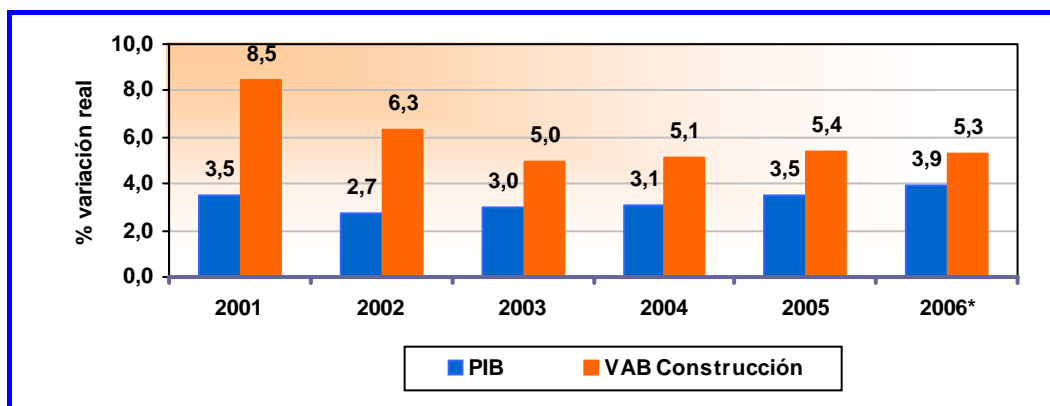
## Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

### 4. LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

#### 4.1. IMPORTANCIA RELATIVA Y EVOLUCIÓN RECIENTE

- En 2006 el PIB de España registra una tasa de crecimiento del 3,9% valor ligeramente superior al de los dos ejercicios anteriores (3,5% en 2005 y 3,1% en 2004), y considerablemente mayor que el obtenido en la UE-25 (2,8%).
- Un año más el dinamismo registrado por el sector de la construcción resulta clave en la positiva coyuntura económica estatal, ya que es el sector que obtiene la tasa de crecimiento más elevada (un 5,3%), por delante del sector servicios (3,6%) y la industria (3,3%).
- El resultado de 2006 es ligeramente inferior al de 2005 (5,4%), principalmente como consecuencia de la moderación del crecimiento de la actividad de edificación residencial en la segunda mitad de año.

**Gráfico 4.1 Evolución del PIB y del VAB de la construcción en España. 2001-2006**



\* Datos de avance.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional de España.

- En todo caso, aunque hace más de un año los agentes económicos comenzaron a apuntar ciertos síntomas de deceleración del sector (mayor plazo de venta de las viviendas, menor demanda residencial, etcétera), y a pesar de la subida observada en los tipos de interés durante 2006, lo cierto es que el sector de la construcción continúa creciendo más que el resto de sectores económicos.
- El dinamismo mostrado por el sector desde finales de los 90 ha propiciado un sustancial aumento de su peso en la economía española. En 2006 un 12,2% del



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

PIB español corresponde a la producción del sector constructor, esto es, 4,4 puntos porcentuales más que en 2000.

- p Asimismo, se ha de considerar el positivo efecto de arrastre ejercido por el sector de la construcción sobre el resto de sectores de actividad. Según SEOPAN<sup>13</sup>, por cada euro añadido en construcción se inducen 0,69 euros adicionales y por cada empleo directo de la construcción se generan 0,44 puestos de trabajo adicionales en otros sectores.

**Cuadro 4.1 VAB del sector construcción. España. 2000-2006**

(Millones de Euros. Precios corrientes)

	PIB	VAB Construcción	% s/VAB total
2000	630.263	47.584	7,8
2001	680.678	54.970	8,4
2002	729.206	62.452	8,9
2003	782.531	70.685	9,5
2004	840.106	80.994	10,2
2005	905.455	94.161	11,0
2006	976.189	106.437	12,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional de España.

- p Por otra parte, el sector de la construcción sigue liderando el crecimiento del empleo, dentro de un contexto general positivo para esta magnitud. En 2006 el número de personas ocupadas del sector aumenta en 185.000 personas (un 7,9% más que en 2005), con lo que la cifra total de empleo se sitúa en más de 2,5 millones de personas. De tal forma, el peso de la construcción en el empleo total se eleva al 12,9% (frente al 12,4% en 2005).

**Cuadro 4.2 Empleo en el sector construcción. España. 2000-2006**

	POBLACIÓN OCUPADA		
	Miles Personas	% s/total	% variación
2000	1.722,7	11,1	9,6
2001	1.876,2	11,6	8,9
2002	1.980,2	11,9	5,5
2003	2.101,7	12,2	6,1
2004	2.253,2	12,5	7,2
2005	2.357,2	12,4	4,6
2006	2.542,9	12,9	7,9

Fuente: INE. Encuesta de población activa.

<sup>13</sup> Seopan, Asociación de Empresas Constructoras Españolas.

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

- p El indicador de consumo de cemento también evidencia el elevado ritmo de expansión del sector, y registra una tasa de variación interanual del 8,1%, tasa ésta idéntica a la de 2005. El dato de producción de cemento, por su parte, experimenta un incremento del 7,2% en 2006, lo que parece anticipar la continuidad de la fase expansiva del sector.

**Cuadro 4.3 Otros indicadores del sector de la construcción en España. 2000-2006**

(1)	Producción de cemento		Consumo aparente de cemento	
	m. Tm.	%variación anual	m. Tm.	%variación anual
2000	3.178,5	6,6	3.203,2	11,0
2001	3.375,9	6,2	3.512,5	9,7
2002	3.532,3	4,6	3.676,7	4,7
2003	3.732,8	5,7	3.851,9	4,8
2004	3.883,0	4,0	4.000,3	3,4
2005	4.194,8	8,0	4.290,7	8,1
2006	4.495,1	7,2	4.640,6	8,1

(1) Datos expresados en medias mensuales.

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda, Síntesis de Indicadores Económicos.

- p De cara a los próximos ejercicios, las previsiones macroeconómicas del Gobierno contemplan un escenario de expansión en el que se obtendrán ritmos de crecimiento del PIB algo superiores al 3% (frente a expectativas del 2% para la UE). También se espera que continúe aumentando la ocupación, aunque a tasas algo más moderadas (en torno al 2,5%).

**Cuadro 4.4 Evolución y previsiones macroeconómicas de la economía española. 2006-2009**

(% variación real)		
AÑO	PIB	Empleo
2006*	3,9	4,1
2007**	3,4	2,6
2008**	3,3	2,9
2009**	3,3	2,8

\* Avance. \*\* Previsiones.

Fuente: Ministerio de Economía.

- p En cuanto a las previsiones del sector construcción, la asociación Seopan se muestra preocupada por un posible descenso de la actividad del sector, especialmente a partir de 2008. Según esta asociación, en 2008 la producción de vivienda podría llegar a registrar un descenso del 15%, lo que tendría importantes repercusiones sobre el empleo del sector.



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**4.2. ANÁLISIS DE LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN**

**4.2.1. Introducción**

- p Atendiendo a los datos de avance facilitados por Seopan, en 2006 el valor de la producción del sector de la construcción se sitúa en 185.200 millones de euros, registrando un crecimiento del 6% respecto a 2005 en términos reales (un 12,1% a precios corrientes).
- p En este contexto, el detalle por subsectores refleja que la obra civil experimenta un crecimiento algo más acusado que la edificación (7,5% y 5,4%, respectivamente). En el caso de la obra civil, sigue destacando el protagonismo de la actividad promovida por las administraciones regionales, a través de la licitación y del impulso que experimenta el modelo concesional<sup>14</sup>.
- p Por su parte, en el subsector de edificación se aprecian diferencias significativas entre los diferentes segmentos. Así, a pesar de la posible incidencia de la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación, la edificación de vivienda mantiene un elevado nivel de dinamismo y obtiene una tasa de crecimiento del 8,5%.
- p El segmento de edificación no residencial se recupera ligeramente (crecimiento del 1%), gracias a la aceleración de la demanda privada y el sostenimiento de la producción para clientes públicos. Y, finalmente, la actividad de rehabilitación y mantenimiento se mantiene en tasas de crecimiento moderadas (4% en 2006), en parte sostenida gracias a la propia revalorización del patrimonio inmobiliario.
- p De tal forma, la edificación de vivienda y la obra civil sobresalen como elementos clave de la expansión experimentada por el sector de la construcción en el trienio 2004-2006, ya que el sector de edificación no residencial se encuentra prácticamente estancado y las actividades de rehabilitación se mantienen dentro de unas tasas de moderado crecimiento.

---

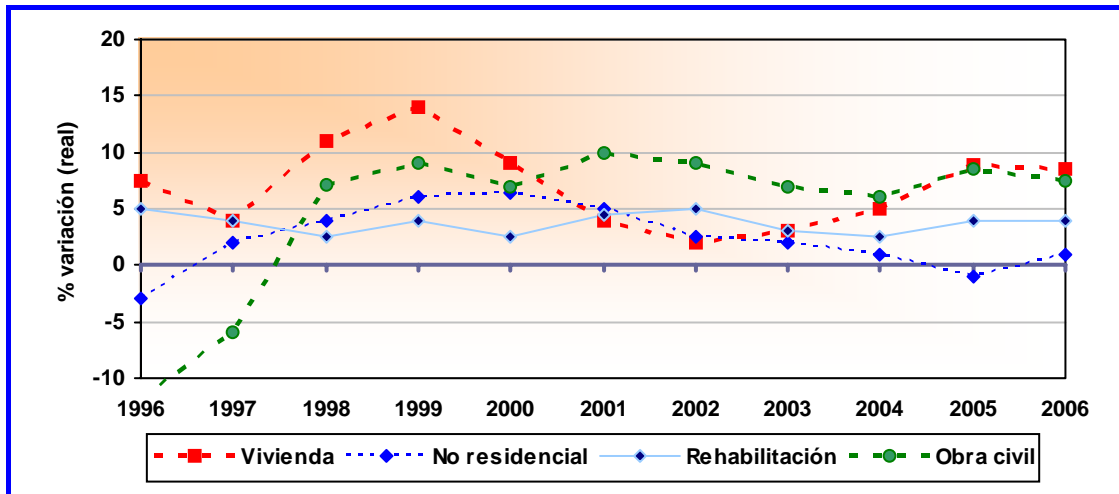
<sup>14</sup> Los datos de licitación oficial se analizan más detalladamente en el apartado 4.2.3 de este informe.





Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 4.2 Evolución por subsectores de la actividad constructora. 1996-2006**



Fuente: Seopan.

- ρ En línea con lo anterior, el peso de la edificación de vivienda en el sector de la construcción se ha incrementado muy considerablemente en la última década. En 2006 el valor a precios corrientes de la producción de vivienda alcanza los 66.700 millones de euros, esto es, un 35,9% de la producción total (frente al 28,6% en 1996).

**Cuadro 4.5. Evolución de la producción interna por subsectores. España. 1996-2006**

(Millones de euros corrientes)

	1996	2001	2005	2006*
Vivienda	18.537,4	35.406,8	56.793,8	66.700,0
No residencial	12.421,4	19.987,4	27.873,9	28.500,0
Renovación y manten.	17.152,0	26.077,3	40.105,8	43.500,0
<b>EDIFICACIÓN</b>	<b>48.110,8</b>	<b>81.471,5</b>	<b>124.773,5</b>	<b>138.700,0</b>
<b>OBRA CIVIL</b>	<b>16.738,5</b>	<b>25.182,5</b>	<b>40.383,7</b>	<b>46.500,0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>64.849,3</b>	<b>106.654,0</b>	<b>165.157,2</b>	<b>185.200,0</b>

\* Datos de avance.

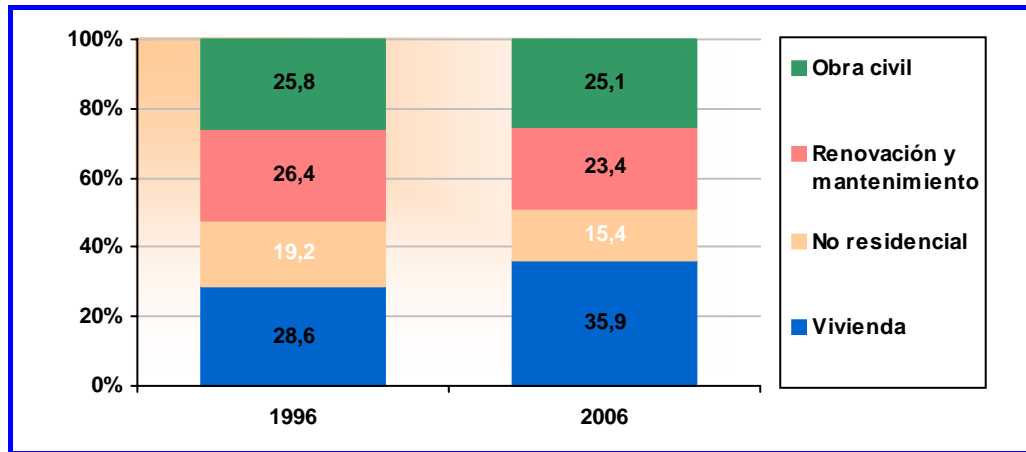
Fuente: Seopan.

- ρ Los otros tres segmentos de actividad, por el contrario, han reducido su participación en la producción del sector. El descenso más importante se produce en la actividad de edificación no residencial (pasa del 19,2% al 15,4%), y en el segmento de renovación y mantenimiento (del 26,4% al 23,4%). También disminuye, aunque más moderadamente, la contribución de la obra civil (del 25,8% al 25,1%).



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**Gráfico 4.3 Producción del sector construcción. Evolución del peso relativo por subsectores. 1996 – 2006**



Fuente: Seopan.

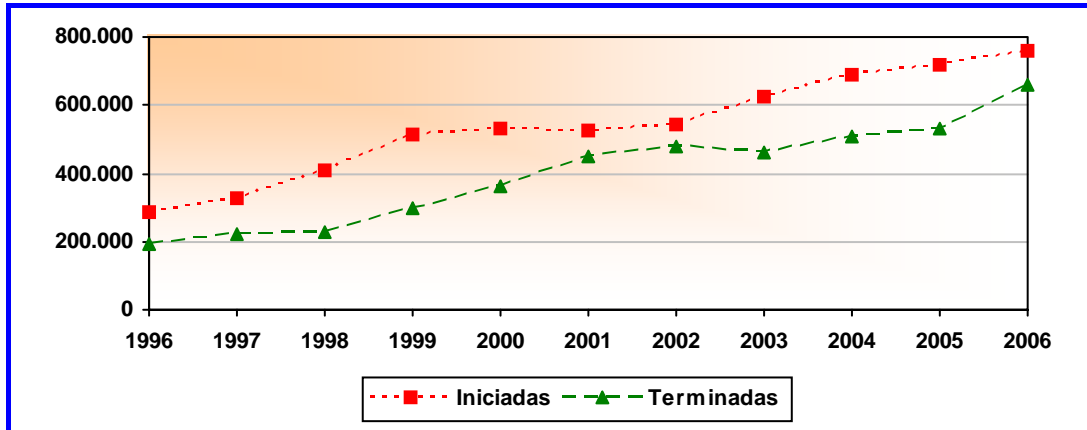
**4.2.2. Edificación residencial y demanda de vivienda**

- El subsector de edificación de vivienda ha experimentado un crecimiento muy destacado desde mediados de la década de los 90, y aunque en los últimos años este crecimiento no ha sido tan intenso en términos relativos, los datos de 2006 ponen de manifiesto que el subsector continúa alcanzando niveles récord año tras año.
- A estos efectos, resulta significativo comprobar que en 2006 se ha comenzado la construcción de 760.000 viviendas, esto es, cerca de 45.000 viviendas más que en 2005. El registro de viviendas iniciadas en 2006, además de un nuevo récord, representa más del triple de las poco más de 200.000 viviendas que solían edificarse a comienzos de los 90.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.4 Viviendas iniciadas y terminadas. 1996-2006



Fuente: Ministerio de Vivienda.

- ρ En 2006 se inicia la edificación de algo más de 95.000 viviendas protegidas, lo que supone un incremento del 18,4% respecto a las 80.400 viviendas de 2005. En este sentido, hay que destacar que en los ejercicios más recientes la construcción de vivienda protegida se ha acelerado.
- ρ A pesar de todo, en 2006 la cuota de vivienda protegida se sitúa en un 12,5%, ligeramente por encima del dato de 2005 (11,2%), pero muy por debajo de los valores alcanzados a comienzos de los 90 (en torno al 20-25%).

Cuadro 4.6 Viviendas iniciadas y terminadas según tipo de promoción. 2002-2006

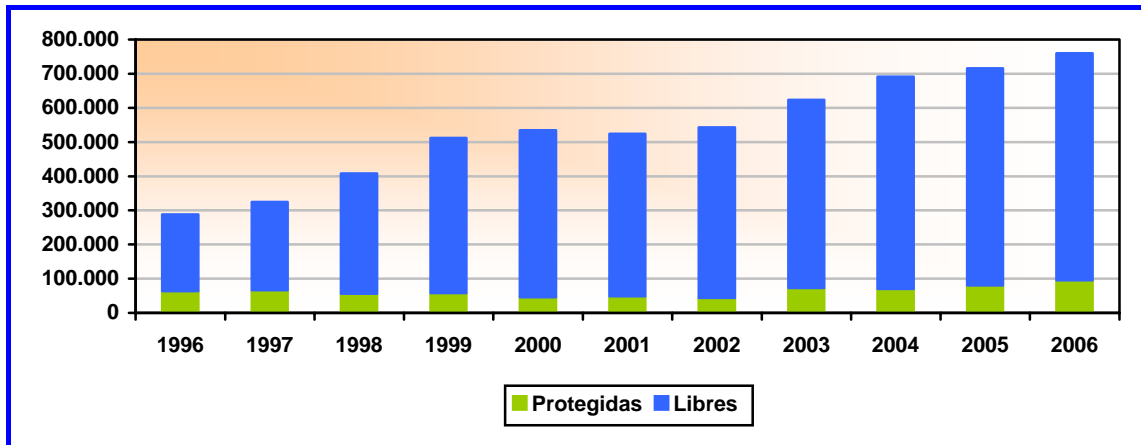
	VIVIENDAS INICIADAS			Tasa crec. (%)	VIVIENDAS TERMINADAS			Tasa crec. (%)
	Proteg.	Libres	Total		Proteg.	Libres	Total	
2002	44.059	499.046	<b>543.105</b>	3,7	38.599	480.729	<b>519.328</b>	2,8
2003	73.159	550.465	<b>623.624</b>	14,8	45.538	462.730	<b>508.268</b>	-2,1
2004	70.619	621.257	<b>691.876</b>	10,9	55.985	509.923	<b>565.908</b>	11,3
2005	80.427	635.608	<b>716.035</b>	3,5	61.877	528.754	<b>590.631</b>	4,4
2006	95.245	664.924	<b>760.169</b>	6,2	61.012	597.632	<b>658.644</b>	11,5

Fuente: Ministerio de Vivienda.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 4.5 Evolución de las viviendas iniciadas según régimen. 1996-2006**



\* Estimación.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

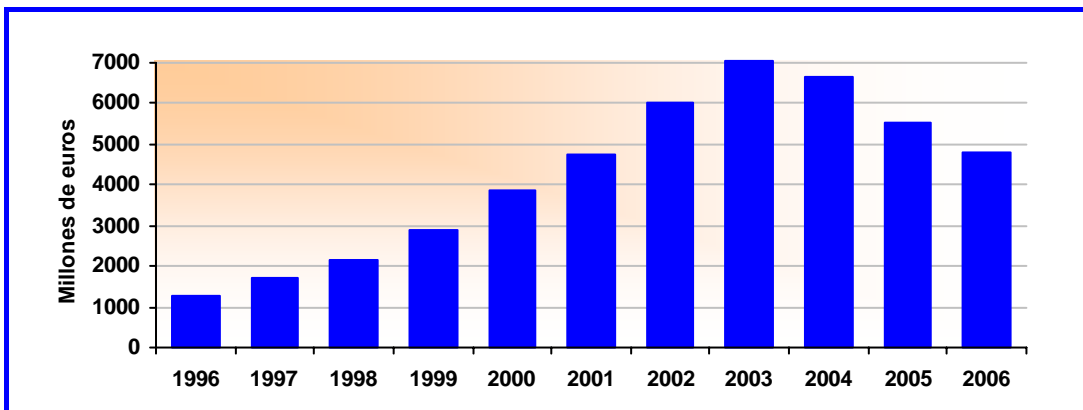
- ρ El dinamismo de la construcción de vivienda ha respondido al fuerte impulso de la demanda. La positiva coyuntura económica registrada desde mediados de los 90 y, muy especialmente, la creación de cerca de 6,5 millones de puestos de trabajo entre 1997 y 2006 ha supuesto uno de los factores claves en el crecimiento de la demanda.
- ρ Además, la llegada de un importante número de inmigrantes extranjeros (en 2006 hay más de 4,1 millones de extranjeros empadronados<sup>15</sup>, frente a sólo 0,6 millones en 1998), y la entrada de un importante volumen de capitales extranjeros dirigidos a la inversión en segunda residencia (unos 4.800 millones de euros de inversión extranjera directa en inmuebles en 2006), también han catapultado la demanda de vivienda.

<sup>15</sup> Fuente: INE. Revisión del Padrón municipal 2006.



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**Gráfico 4.6 Inversión extranjera directa en inmuebles. 1996-2006**



Fuente: Banco de España.

- ρ Por su parte, el descenso de los tipos de interés del mercado hipotecario (del 11% en 1995 al 3,9% en diciembre de 2006), y el alargamiento de los plazos de los préstamos hipotecarios han favorecido la liquidez y la capacidad de endeudamiento de los demandantes de vivienda.
- ρ La demanda de vivienda ha tenido tal solidez que los precios de la vivienda libre se han incrementado de forma veloz y sostenida desde mediados de los 90. Así, según los datos del Ministerio de Vivienda en el cuarto trimestre de 2006 el precio medio alcanza los 1.990 euros/m<sup>2</sup>, cuando en 1996 se situaba en 686 euros/m<sup>2</sup>.
- ρ De hecho, considerando los niveles de precios alcanzados, y el debilitamiento de algunos de los factores generadores de demanda (cambio de la tendencia de los tipos de interés, menor creación de empleo, etcétera), parece probable que durante los próximos ejercicios se registre cierta ralentización de la producción del subsector de la vivienda.

**4.2.3. Licitación oficial**

- ρ En 2006 la contratación de obra pública experimenta un nuevo impulso. En concreto, el volumen licitado prácticamente alcanza los 46.700 millones de euros, importe que representa un 18,2% más que el dato de 2005 y supone aproximadamente un 4,8% del PIB español.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

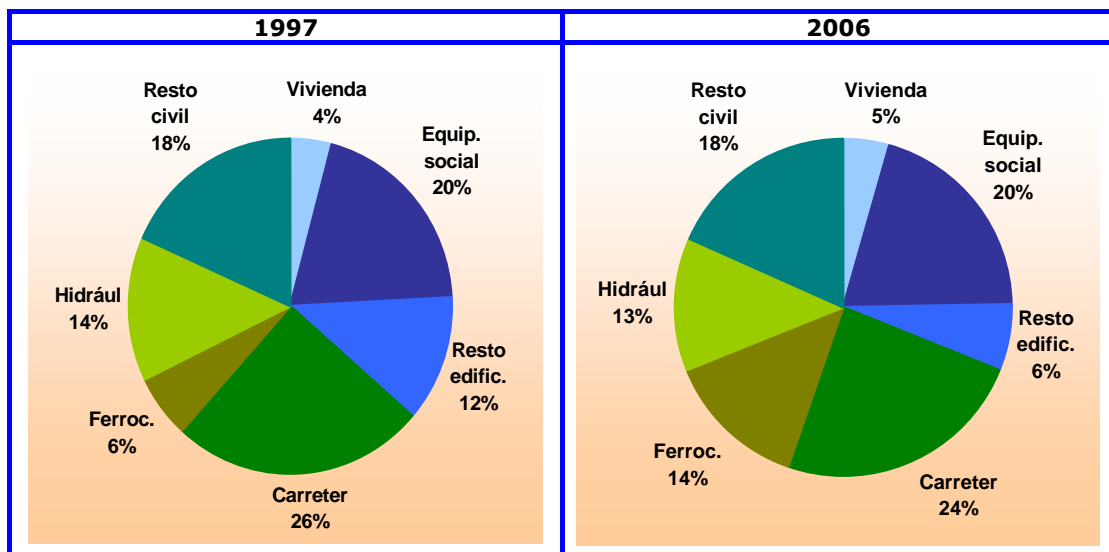
**Cuadro 4.7 Evolución del volumen de licitación oficial. 1997-2006\***

	Millones Euros (corrientes)	Tasa nominal de crecimiento (%)
1997	11.089,88	14,7
1998	18.827,54	69,8
1999	18.993,90	0,9
2000	17.041,86	-10,3
2001	22.946,83	34,6
2002	26.236,16	14,3
2003	26.807,45	2,2
2004	31.620,03	18,0
2005	39.488,55	24,9
2006	46.690,23	18,2

\* Licitación por fecha de anuncio.  
Fuente: SEOPAN.

- p En este último ejercicio se incrementa de forma acentuada la licitación de los dos principales subsectores de actividad, la obra civil (un 20,4%), y la edificación (un 15,9%). No obstante, la obra civil representa la mayor parte del volumen licitado (un 68,8% del total).

**Gráfico 4.7 Distribución de la licitación oficial por tipo de obra**



Fuente: SEOPAN.

- p En el segmento de obra civil, sobresale el aumento del volumen licitado correspondiente a las obras hidráulicas (casi 2.000 millones de euros más), carreteras (otros 2.000 millones) y ferrocarriles (1.500 millones más). Por su parte, en el subsector de edificación destaca el aumento de la licitación de edificios administrativos (casi 700 millones), de viviendas (600 millones más),



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

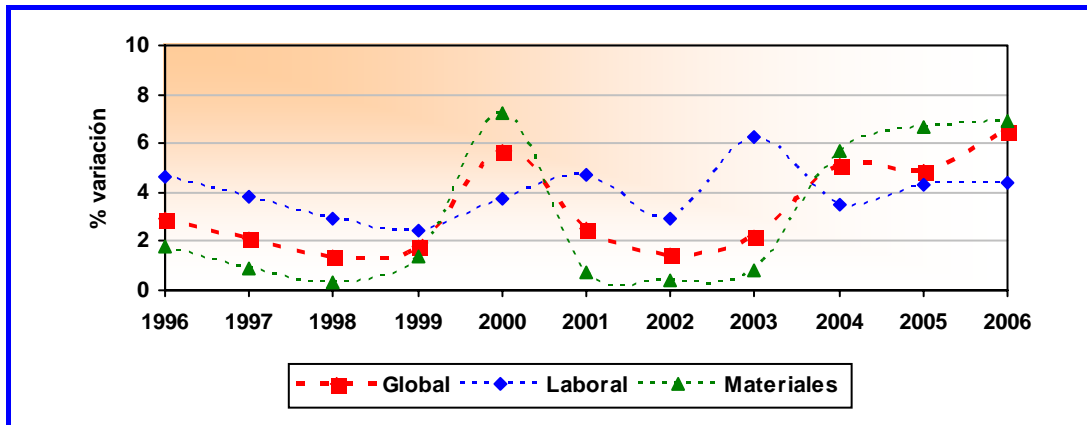
y de equipamientos docentes y sanitarios (500 millones más cada uno de ellos).

#### **4.3. COSTES SECTORIALES**

- ρ El indicador de costes del sector construcción tiene gran relevancia ya que sirve como referencia para la determinación de los precios en la contratación de obra pública. Además, como en el resto de sectores de actividad, resulta una variable clave por su influencia en factores como la competitividad, la creación de empleo, la productividad, etcétera.
- ρ En este sentido, según las estimaciones del Ministerio de Fomento, en 2006 la tasa de incremento de costes del sector se sitúa en un 6,5%, valor que supera los registrados en los ejercicios anteriores (4,9% en 2005 y 5,1% en 2004), y que parece ser reflejo de la presión ejercida por el gran volumen de actividad sobre la demanda de *inputs* (mano de obra y materiales).
- ρ En 2006 el coste de los materiales muestra un comportamiento más inflacionista que la mano de obra (incrementos del 6,9% y 4,4%, respectivamente). El acusado incremento en el coste de los materiales durante el periodo 2004-2006 parece compensar en cierta forma la contención registrada entre 2001 y 2003.
- ρ De hecho, tomando como objeto de análisis la evolución experimentada desde 1990 se aprecia que los costes de mano de obra han registrado un incremento muy superior al de los materiales (108,7% y 56,4%, respectivamente).



## Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 4.8 Coste laboral, materiales y global. Tasa de variación interanual. España. 1996-2006\***

Fuente: Ministerio de Fomento.

- ρ Los datos por subsectores de actividad muestran que en 2006 los costes se incrementan de manera algo más acusada en la obra civil (7%), que en la edificación (6,3%). Por su parte, un análisis temporal más amplio, refleja que los costes han seguido una trayectoria alcista más acusada en la obra civil que en la edificación (91,2% y 70,6%), aunque con un comportamiento muy irregular.

**Cuadro 4.8 Índices de costes de la construcción. España. 1996-2006**

(Base 1990=100)

AÑOS	TOTAL	MANO DE OBRA	MATERIAL	EDIFIC.	O. CIVIL
1996	125,58	142,64	115,51	125,22	126,94
1997	128,27	148,03	116,59	127,75	130,26
1998	130,06	152,28	116,92	129,97	130,23
1999	132,39	155,90	118,51	132,00	133,85
2000	139,92	161,66	127,08	137,76	148,71
2001	143,36	169,31	128,03	141,50	150,86
2002	145,58	174,27	128,60	143,82	152,63
2003	148,79	185,20	129,62	146,92	156,29
2004	156,36	191,62	137,07	153,92	166,24
2005	164,04	199,90	146,32	160,45	178,70
2006	174,69	208,74	156,40	170,63	191,27

Fuente: Ministerio de Fomento.





Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

#### 4.4. DINÁMICA Y TEJIDO EMPRESARIAL

- ρ El número de empresas del sector de la construcción continúa elevándose de forma significativa. En 2006 se contabiliza un total de 448.000 empresas, esto es, casi 33.000 más que en 2005 (un 7,9% más), y cerca del doble del número de empresas de 1996.
- ρ Como viene sucediendo en estos últimos años, el crecimiento del número de empresas del sector es superior en términos relativos al del resto de sectores económicos. En consecuencia, las empresas constructoras ya representan un 14,1% del total (frente al 9,9% en 1996).

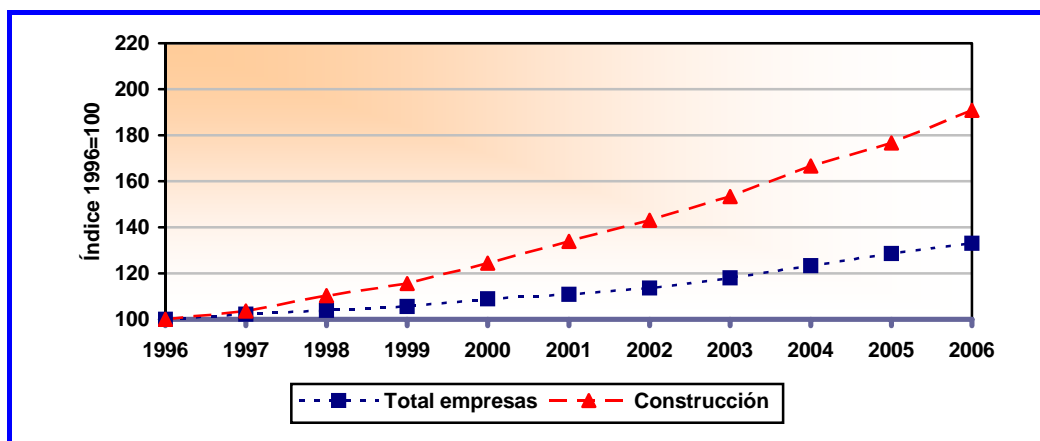
**Cuadro 4.9 Evolución del número de empresas del sector constructor. 1996-2006**

ACTIVIDAD CNAE-93	1996	2005	2006
45.1 Preparación de obras	16.624	6.417	6.692
45.2 Construcción general de inmuebles	106.543	226.014	245.558
45.3 Instalaciones de edificios y obras	49.040	86.449	91.936
45.4 Acabado de edificios y obras	53.103	96.498	103.708
45.5 Alquiler de equipos	106	207	552
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN</b>	<b>235.001*</b>	<b>415.585</b>	<b>448.446</b>

\* Se incluyen 9.585 empresas que quedaban clasificadas en la CNAE-93 45N.

Fuente: INE. DIRCE.

**Gráfico 4.9 Evolución comparada del ritmo de creación de empresas: construcción y total. 1996-2006**



Fuente: INE. DIRCE.

- ρ No obstante, el número de empresas puede ofrecer una imagen sobredimensionada del sector de la construcción, ya que en este sector es más



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

- habitual la subcontratación (particularmente en periodos de gran actividad), y esta práctica propicia la creación de pequeñas empresas para cometidos muy específicos.
- ρ De hecho, el excesivo uso de esta fórmula ha motivado la aprobación de la Ley 32/2006 de 18 de octubre, reguladora de la subcontratación en el Sector de la Construcción. Entre las medidas de esta Ley destaca la limitación a la subcontratación en cadena y la creación de un registro en el que deben constar todas las empresas que desean actuar como subcontratistas.
  - ρ La Ley limita la cadena de subcontratas a un solo nivel en las actividades de mano de obra intensiva y a un máximo de tres en el caso de los trabajos especializados. Igualmente, la Ley establece la obligatoriedad de que cada contratista disponga de un Libro de Subcontratación en cada obra. En este libro figurarán todas y cada una de las empresas que intervengan en las obras, así como el objeto de cada contrato, la identificación de la persona que ejerce las facultades de organización y dirección de cada subcontratista y sus planes de seguridad.
  - ρ Por otra parte, además de limitar la subcontratación, la nueva ley fomenta la contratación estable, ya que obliga a las empresas que operan en el sector a contar con un mínimo de empleo fijo y estable<sup>16</sup>.
  - ρ El sector de la construcción se encuentra integrado por numerosas empresas de pequeño tamaño. Muchas de las personas ocupadas del sector tienen la categoría de autónomos y autónomas y se encuentran agrupadas en distintos gremios (pintura, albañilería, etcétera). Así, un 46,2% de las empresas no tiene ninguna persona asalariada y un 24,9% adicional sólo tiene 1-2 personas trabajadoras asalariadas.
  - ρ De tal forma, hasta un 90,5% de las empresas del sector tiene menos de 10 personas trabajadoras asalariadas. En cuanto al resto, un 8,4% de las empresas tiene entre 11 y 49 personas asalariadas, y un 1% adicional cuenta con más de 50 personas trabajadoras.
  - ρ Las empresas de gran tamaño (de 500 personas en plantilla o más) se concentran en la Comunidad de Madrid. En 2006 algo más de la mitad de las empresas de este tamaño se agrupan alrededor de la capital madrileña (58 de

---

<sup>16</sup> Durante los 18 primeros meses de vigencia de la Ley al menos un 10% de las personas trabajadoras de cada empresa han de ser fijos. Transcurridos esos 18 meses este porcentaje se eleva al 20% y a los 36 meses el porcentaje se sitúa en un mínimo del 30%.

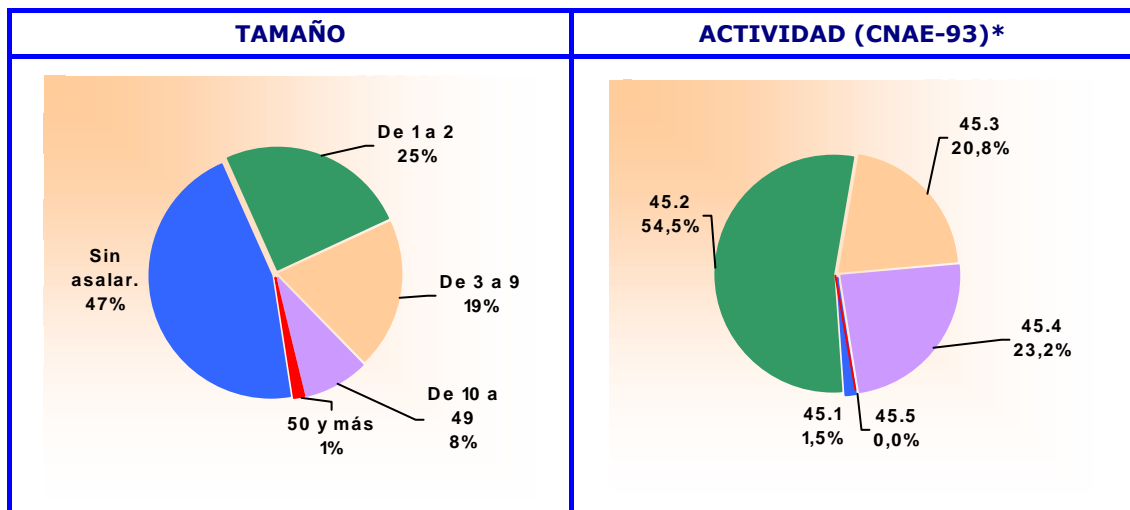


### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

un total de 115). Este dato pone de relieve la importancia que tradicionalmente se atribuye a la cercanía de las empresas constructoras en relación con los órganos de contratación de las grandes obras públicas, no ya sólo regionales, sino estatales.

- p En cuanto a la estructura sectorial en función de la actividad desarrollada, la clasificación de la CNAE-93 no resulta especialmente clarificadora, ya que más de la mitad de las empresas quedan adscritas a un epígrafe con el genérico título de "construcción general de inmuebles" (un 54,4%). No obstante, sirve para mostrar que una parte significativa tiene como cometido principal el acabado de edificios y obras (un 23,2%), y otra parte sustantiva las instalaciones de edificios y obras (20,8%).

**Gráfico 4.10 Estructura de las empresas del sector de la construcción (2006)**



\*Correspondencia códigos CNAE-93: 45.1 Preparación de Obras; 45.2 Construcción General de Inmuebles; 45.3 Instalaciones de edificios y obras; 45.4 Acabado de edificios y obras; 45.5 Alquiler de equipos.

Fuente: INE. DIRCE.

- p Antes de concluir, hay que señalar que en los últimos tres años no se han producido movimientos de importancia entre los grandes grupos empresariales del sector. De tal forma, tras unos cuantos años de continuas fusiones y



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

adquisiciones, el panorama empresarial parece haber quedado estabilizado, al menos en lo que a los grandes líderes se refiere<sup>17</sup>.

- Los grandes grupos empresariales españoles se sitúan en los primeros puestos del *ranking* europeo y su gran tamaño les permite asumir con garantías proyectos a gran escala en el escenario europeo, americano, etcétera. Al mismo tiempo, también hay que considerar que este tamaño constituye un instrumento de defensa ante los posibles intentos de compra por parte de empresas extranjeras que desean tener un acceso privilegiado al mercado español.

**Cuadro 4.10 Principales empresas del sector construcción. España. 1995-2005**

EMPRESA	1995		2005	
	Ingresos (M. euros)	Plantilla	Ingresos (M. euros)	Plantilla
ACS Actividades de Const. y Serv.	976	7.503	12.114	110.994
Grupo Ferrovial	1.568	8.496	8.989	57.247
Fomento de Const. y Contratas	2.581	35.438	7.090	67.416
Grupo Acciona	1.931	13.000	4.853	27.015
Obrascón Huarte Lain	278	1.033	4.177	11.954
Sacyr Vallehermoso, S.A.	259	720	2.443	12.046
Constructora San José	158	905	1.230	2.800

Fuente: Informes anuales de las empresas.

- Por último, hay que recoger que en este último año los grandes grupos constructores han continuado protagonizando importantes operaciones empresariales para su diversificación, principalmente en el sector eléctrico y del petróleo. Cabe destacar el desembarco de ACS en Endesa, Iberdrola y Fenosa, el de Acciona en Endesa, el de Ferrovial en Iberdrola y Cepsa, el de Sacyr en Repsol, etcétera.
- De hecho, según los datos facilitados por Seopan, cerca de la mitad de las ventas de las empresas constructoras proceden de actividades distintas a la construcción. Más concretamente, de los más de 56.000 millones facturados en total por las empresas constructoras, aproximadamente 30.000 millones corresponden a la construcción (un 53,6%), y los 26.000 millones restantes son fruto de actividades de diversificación (un 46,4%).

<sup>17</sup> Al cierre de 2006 tres grandes grupos empresariales dominan el sector: ACS, Ferrovial y FCC. Además, cabe añadir otras tres empresas grandes, Acciona, OHL y Sacyr. Comparativamente, a comienzos de los 90 el sector tenía 23 empresas con peso específico.

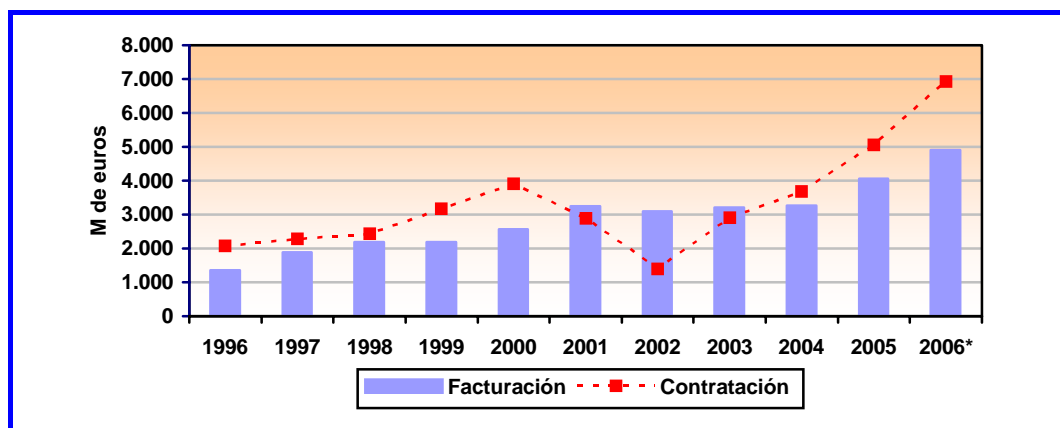


Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

#### 4.5. ACTIVIDAD EXTERIOR

- En 2006 las empresas constructoras españolas continúan ampliando sus mercados exteriores. Concretamente, la facturación de las obras ejecutadas en el exterior prácticamente alcanza los 4.900 millones de euros, esto es, un 20,5% más que en 2005. Y, en esta misma línea, la cifra de contratación internacional se eleva por encima de los 6.900 millones de euros (un 36,8% más que en 2005), lo que anticipa volúmenes de facturación muy significativos en los próximos ejercicios.

**Gráfico 4.11 Evolución de la exportación española del sector de la construcción. 1996-2006**



\* Datos de avance.

Fuente: SEOPAN y European International Contractors.

- El detalle por zona geográfica pone de relieve que las empresas españolas tienen su principal mercado en otros países de la Unión Europea (un 55,2% del volumen contratado en 2006). En este ámbito, los mercados de los Países del Este que recientemente se han incorporado a la UE plantean una importante oportunidad para las empresas constructoras, ya que en los próximos años recibirán cuantiosos volúmenes de ayudas para financiar nuevas infraestructuras.



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**Cuadro 4.11 La exportación de la construcción española por áreas de destino. 2006**

Áreas geográficas	Contratación (%)
América Central y del Sur	14,1
Unión Europea	55,2
África	7,8
Estados Unidos y Canadá	19,4
Otros	3,5
<b>TOTAL</b>	<b>100,0</b>

Fuente: SEOPAN.

- p Además, en 2006 las empresas españolas han elevado muy considerablemente su presencia en los mercados de los Estados Unidos y Canadá, que ahora figuran como el segundo principal mercado exterior (19,4% del total contratado), por delante de los países de América Central y del Sur (14,1%) y los países africanos (7,8%).



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

## **ESTADÍSTICA DE LA OFERTA INMOBILIARIA EN LA CAPV EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 2006**

---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

## **5. LA CONSTRUCCIÓN EN LA UE**



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**5. LA CONSTRUCCIÓN EN LA UNIÓN EUROPEA**

**5.1. EVOLUCIÓN RECIENTE**

**5.1.1. Niveles de producción**

- ρ Las primeras estimaciones apuntan a una recuperación de la actividad de la economía europea en 2006. En concreto, se anticipa un crecimiento del PIB del 2,8%, claramente por encima de las tasas registradas en los años precedentes (1,7% en 2005 y 2,4% en 2004).
- ρ Asimismo, hay que destacar que la recuperación económica ha tenido un positivo impacto en el empleo, que registra un crecimiento del 1,4%, la tasa de crecimiento más elevada desde 2000.
- ρ La expansión económica se encuentra impulsada por el sólido crecimiento de la demanda doméstica y de la inversión, principalmente de la inversión empresarial. Además, el crecimiento económico también se apoya en una positiva, aunque pequeña, aportación neta del sector exterior, que responde al fuerte crecimiento de la economía mundial.
- ρ En línea con la evolución económica general, la información aportada por FIEC prevé un crecimiento del 1,9% en el sector de la construcción para el ejercicio 2006<sup>18</sup>, lo que supone la tasa de crecimiento más elevada desde 2000.
- ρ Caso de confirmarse este crecimiento, el sector habría superado el parón experimentado en 2005 como consecuencia del aumento de los precios del petróleo y por las adversas condiciones del contexto económico global.

---

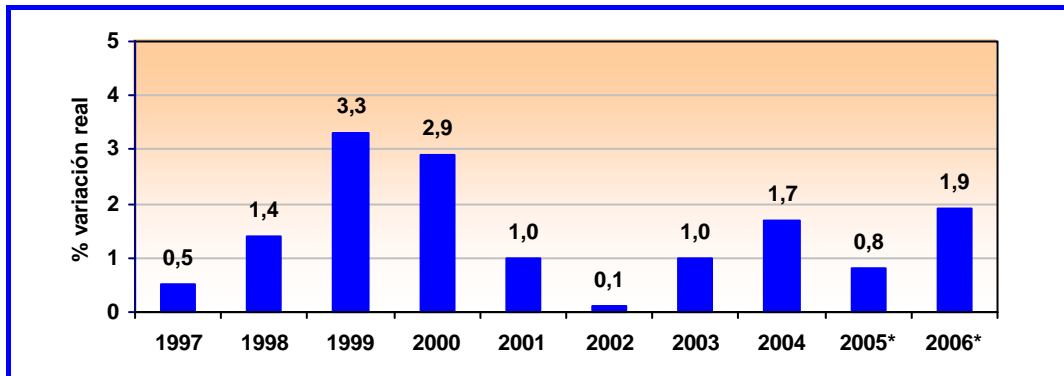
<sup>18</sup> Aunque se facilita el dato de avance de crecimiento global del sector en 2006, en el resto del capítulo los comentarios detallados se refieren a los resultados de 2005, ya que se encuentran más contratados. No obstante, como información complementaria, en algunas tablas y gráficos se reflejan también las estimaciones para 2006.





Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

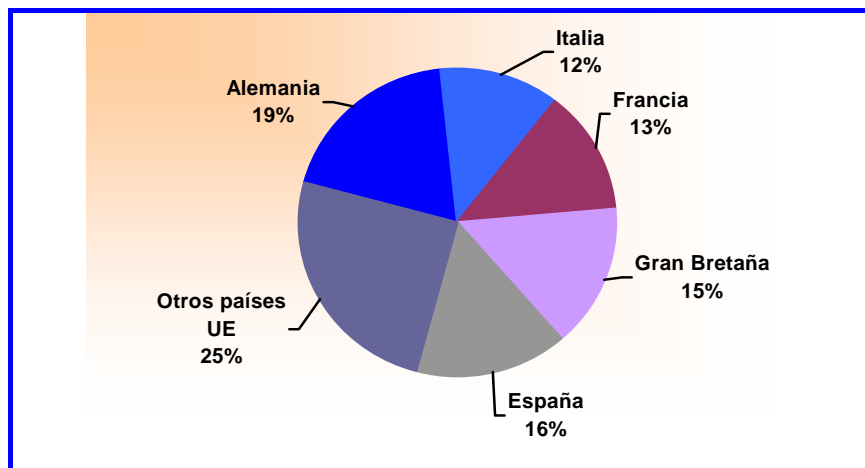
**Gráfico 5.1 Evolución de la producción del sector construcción. UE-15<sup>(1)</sup>. 1997-2006**



(1) No incluye Grecia ni Luxemburgo. \* Estimación.  
Fuente: FIEC.

- p Según FIEC, en 2005 la producción total del sector de la construcción en la UE<sup>19</sup> se habría situado en torno a los 1,07 billones de euros. En todo caso, se ha de reseñar que la producción del sector de la construcción en la UE se encuentra muy concentrada en cinco países que agrupan cerca del 75% del valor de producción: Alemania (un 19,3% del total), España (un 15,5%), Gran Bretaña (14,9%), Francia (13,1%) e Italia (12,1% del total).

**Gráfico 5.2 Producción del sector de la construcción en la UE. 2005\***



Fuente: FIEC.

- p Dentro de este grupo de países, España y Francia han registrado las tasas de crecimiento más elevadas en 2005 (6% y 3,1%, respectivamente),



## Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

alcanzándose un crecimiento más moderado en Italia (1,5%). Por el contrario, la producción sufre el mayor retroceso en Alemania (-4,5%) y experimenta un descenso más moderado en Gran Bretaña (-0,9%).

- ρ En relación con estos resultados, hay que destacar la prolongada duración del ciclo de recesión en Alemania, que desde mediados de los 90 viene padeciendo continuos recortes en su producción.
- ρ En cuanto al resto de países, un año más sobresalen los positivos registros de los países de la Europa del Este, la República Checa (5,5%), Eslovaquia (5,3%) y Hungría (4,8%), si bien también se evidencia que las tasas de crecimiento alcanzan valores más moderados que hace unos años. Por lo demás, también hay que mencionar la positiva coyuntura del sector en Suecia (8%) y en Irlanda (5,6%).

### Cuadro 5.1 Evolución de la actividad constructora en la UE. 2002-2006

(% variación interanual en términos reales)

	2002	2003	2004	2005*	2006*
Alemania	-5,8	-1,6	-2,3	-4,5	-1,0
Gran Bretaña	4,2	5,0	2,9	-0,9	1,8
Francia	-0,5	0,0	3,7	3,1	3,1
Italia	3,2	1,7	3,1	1,5	1,0
España	4,6	3,9	4,0	6,0	4,7
Holanda	-4,1	-4,1	1,1	2,8	3,6
Bélgica	-5,4	-3,4	3,8	5,5	4,2
Portugal	-1,6	-11,6	-2,5	-3,0	-2,8
Suecia	3,3	-4,0	4,5	8,0	4,2
Austria	-1,5	9,8	2,3	0,4	1,9
Dinamarca	-1,5	0,0	2,2	2,9	0,3
Finlandia	0,1	0,0	3,4	3,2	3,0
Irlanda	2,5	3,6	5,2	5,6	4,5
República Checa	1,5	9,0	8,9	5,5	6,5
Hungría	12,8	5,9	6,0	4,8	5,1
Eslovaquia	2,8	4,4	3,1	5,3	5,0
<b>UE</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,7</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>

\* Estimación.

Fuente: FIEC.

- ρ Para concluir este apartado hay que destacar que según FIEC en 2005 la construcción aporta un 10,2% del PIB en la UE (frente al 9,9% en 2004). No obstante, se aprecian diferencias muy relevantes en cuanto a la importancia del sector en las economías de los diferentes países. En un extremo, la construcción aparece como un sector extraordinariamente relevante en Irlanda

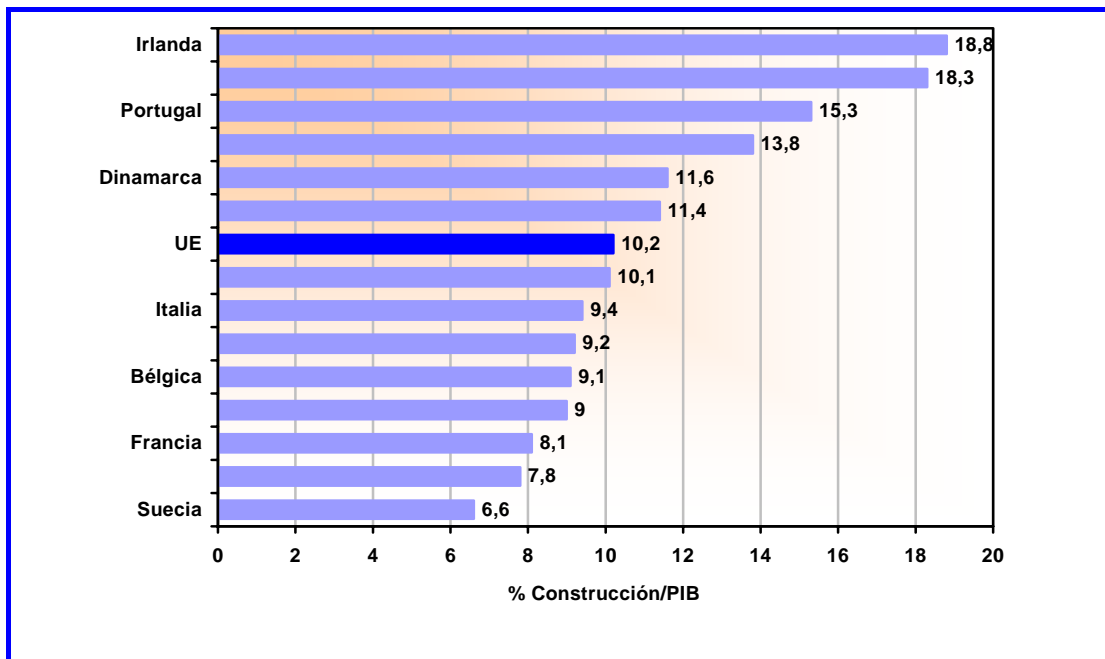
<sup>19</sup> Además de los países de la UE-15 también se incluye la producción de la República Checa, Hungría, Eslovaquia, Eslovenia, Estonia y Chipre.



## Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

y en España, donde tiene una contribución superior al 18% del PIB, y en menor medida, también en Portugal y Finlandia. Y, por el contrario, el peso de la construcción queda en niveles muy inferiores en países como Suecia (6,6% del PIB), Grecia (7,8%) y Francia (8,1%).

**Gráfico 5.3 Contribución de la construcción al PIB en la UE. 2005\***



\* Estimación.  
Fuente: FIEC.

### 5.1.2. Empleo del sector

- p Según los datos de FIEC, en 2005 el número de personas ocupadas en la construcción alcanza una cifra cercana a los 13,3 millones en el conjunto de la UE. Se trata de un volumen de empleo que supera claramente los que se registraban a finales de los 90 (1,7 millones de personas trabajadoras más que en 1998), lo que pone de manifiesto que esta magnitud ha seguido una trayectoria comparativamente más positiva que la producción del sector.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Cuadro 5.2. Evolución del empleo del sector de la construcción. UE. 1998-2006**

AÑO	Total población ocupada (miles)	% variación s/año anterior
1998	11.696	--
1999	11.939	2,1
2000	12.315	3,1
2001	12.487	1,4
2002	12.621	1,1
2003	12.625	0,0
2004	12.988	2,9
2005*	13.263	2,1
2006*	13.459	1,5

\*Estimación.

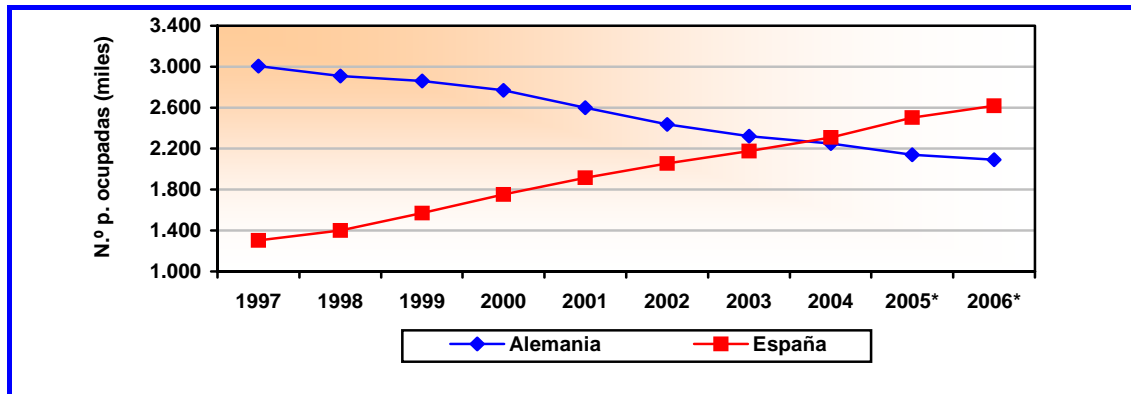
Fuente: FIEC.

- p España es el país con un mayor número de personas ocupadas en la construcción (2,5 millones), por delante de Alemania (2,1 millones), Gran Bretaña (1,8 millones) y Francia (1,7 millones).
- p En términos de evolución, hay que destacar que mientras en España prácticamente se ha duplicado el número de personas ocupadas de la construcción en la última década (de 1,3 a 2,5 millones), en Alemania se ha producido una pérdida muy importante de puestos de trabajo (900.000 entre 1997 y 2005).
- p En cuanto al resto de países, reseñar que la evolución es positiva en Gran Bretaña (450.000 personas ocupadas más entre 1999 y 2005), Italia (300.000) y Francia (200.000) y, en general, en todos los demás países de la Unión Europea.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

**Gráfico 5.4 Evolución del empleo de la construcción en Alemania y España. 1997-2006**



\* Estimación.

Fuente: FIEC.

- ρ Las estimaciones de FIEC apuntan que el número de personas ocupadas del sector de la construcción supone aproximadamente un 7,1% del total europeo y también señalan que el empleo de la construcción supone aproximadamente un 28,5% del empleo industrial.
- ρ Aún más, FIEC considera que en total hay unos 26 millones de personas cuyo trabajo depende de la construcción, ya que a los 13 millones de puestos directos se añadirían otros tantos en empresas cuya actividad depende de la construcción (desde empresas proveedoras de materias primas como las cementeras a empresas de servicios como los estudios de arquitectura).

### 5.1.3. Actividad exterior<sup>20</sup>

- ρ Según los datos facilitados por European International Contractors, en 2005 se registra un destacado incremento del volumen de facturación internacional de las empresas europeas. Más concretamente, la facturación alcanza los 100.000 millones de euros, esto es, un 26,2% más que las ventas del ejercicio de 2004. En este sentido, se produce un importante salto respecto al nivel de los 75.000-80.000 millones de euros en los que se había situado esta magnitud en los ejercicios anteriores.

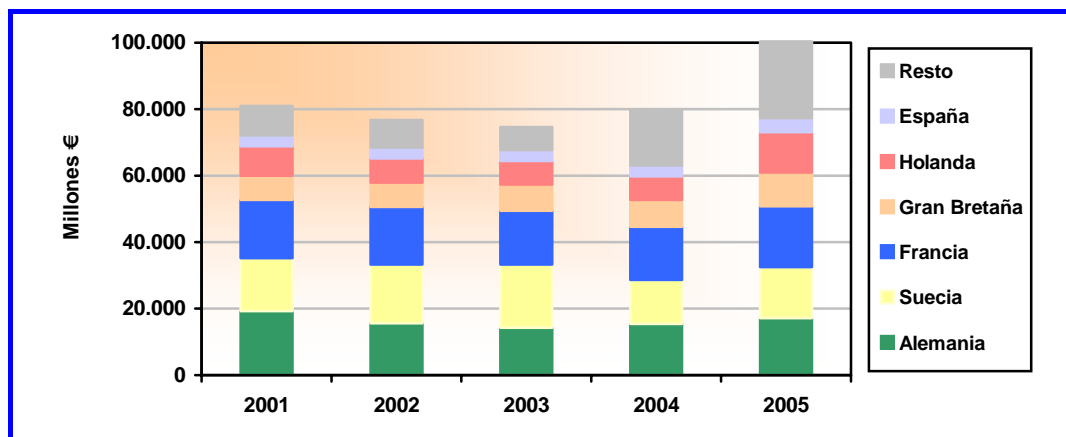
<sup>20</sup> Los últimos datos disponibles en la fecha de elaboración del documento se refieren a 2005.



**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

- Además, los datos por países reflejan que este incremento obedece a la positiva evolución de la facturación internacional de las empresas de varios países europeos (Francia, Holanda, Gran Bretaña, etcétera). En términos absolutos, Francia, Alemania y Suecia lideran, por este orden, el *ranking* de facturación internacional, con un volumen entre 15.000 y 18.000 millones de euros. A continuación se sitúan Holanda, Gran Bretaña y Francia con aproximadamente 10.000-12.000 millones de euros. Ya en un tercer grupo figuran las empresas de España, Italia y Bélgica con 3.000-4.000 millones de euros y, finalmente, el resto de países, que alcanzan niveles de ventas algo inferiores.
- En lo que se refiere a los mercados geográficos en los que se consiguen estas ventas, hay que destacar que algo más de la mitad de las mismas se consiguen dentro de la propia Europa (en mercados de otros países). Fuera de Europa, el mayor volumen de ventas se consigue en Estados Unidos y Canadá (un 20% del total) y, en menor medida, en los mercados asiáticos (entre un 10% y un 15% del total).

**Gráfico 5.5 Evolución del volumen de facturación exterior por países. 2001-2005\***



\* Estimación.

Fuente: European International Contractors.

- Por último, se ha de reseñar que según European International Contractors en 2005 el volumen de nuevos contratos internacionales se aproxima a los 110.000 millones de euros, con lo que cabe esperar que en 2006 se mantenga el elevado nivel de facturación alcanzado en 2005.

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales****5.2. ACTIVIDAD POR SUBSECTORES**

- p Los expertos esperan una considerable recuperación de la actividad de obra civil en 2006, que podría llegar a alcanzar una tasa de crecimiento del 3,1% (frente al 0,1% en 2005).
- p En estos últimos años este segmento de actividad se ha visto afectado por el recorte del gasto público, ya que la mayoría de los países europeos han puesto en práctica políticas de contención para mantener sus niveles de déficit dentro de los límites establecidos en el Pacto de Estabilidad y Crecimiento.
- p En particular, se espera que la licitación de obra civil obtenga crecimientos en torno al 10% durante en 2006 en los Nuevos Estados miembros, dado que las inversiones en infraestructuras se han convertido en prioridad de las políticas gubernamentales.
- p Pero, además, también se anticipa una importante recuperación de la obra civil en Suecia, Irlanda y, en menor medida, en Gran Bretaña y Francia.

**Cuadro 5.3 Evolución del sector construcción por subsectores. UE-25<sup>(1)</sup>. 2002-2006**

(% variación interanual real)

	2002	2003*	2004	2005	2006*
<b>1. EDIFICACIÓN</b>	<b>-0,5</b>	<b>0,9</b>	<b>2,0</b>	<b>0,9</b>	<b>1,6</b>
• Vivienda	0,4	2,9	4,1	1,6	1,8
3 Nueva	0,5	4,5	7,3	3,2	2,6
3 Rehabilit. y manten.	0,6	1,7	1,6	0,2	1,4
• No residencial	-1,2	-0,9	-1,2	0,0	1,3
3 Privada	-2,7	-2,6	-1,6	0,1	1,3
3 Pública	3,0	1,4	2,9	-0,1	1,3
<b>2. OBRA CIVIL</b>	<b>2,0</b>	<b>1,6</b>	<b>0,5</b>	<b>0,1</b>	<b>3,1</b>
<b>TOTAL (1+2)</b>	<b>0,1</b>	<b>1,0</b>	<b>1,7</b>	<b>0,8</b>	<b>1,9</b>

(1) Sin Grecia, Luxemburgo, Malta, Polonia, Eslovenia, Lituania, Letonia, Estonia, Chipre. \*Estimación.

Fuente: FIEC.

- p Por otra parte, FIEC también prevé un leve repunte de la actividad del subsector de edificación, cuya tasa de crecimiento se situaría en un 1,6% en 2006 (un 0,9% en 2005).
- p El aumento de la producción del segmento de vivienda y, más concretamente, de la construcción de vivienda nueva, aparecen como principales impulsores de este subsector de actividad. Las estimaciones apuntan un crecimiento de la

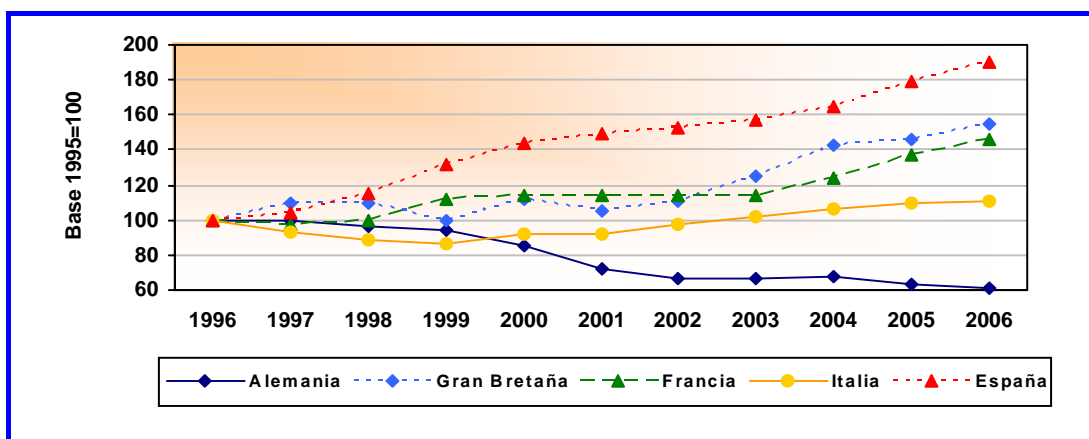


### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

construcción de vivienda del 2,6% en 2006, en línea con el positivo resultado de 2005 (3,2%).

- En los ejercicios recientes el ritmo de construcción de vivienda se ha elevado de forma sorprendente en Suecia (aproximadamente un 25%). Además, la edificación de vivienda también ha crecido de forma notable en Bélgica y Francia, principalmente gracias a la construcción de vivienda social, y en España y Dinamarca (en torno a tasas del 10% en todos ellos).
- No obstante, parece que en 2006 se modera el aumento de la construcción de vivienda en estos países y que, por el contrario, los países en los que la edificación de vivienda se encontraba estancada o en recesión (Alemania y Portugal), experimentan una ligera mejoría en su actividad.

**Gráfico 5.6 Evolución de la construcción de vivienda nueva en los principales mercados de la Unión Europea. 1996-2006\***



\* Estimación.  
Fuente: FIEC.

- En el segmento de rehabilitación y mantenimiento las diferencias entre países son menos acusadas y, en general, en todos ellos se registran tasas de crecimiento moderadas. Así, pese a la necesidad de rehabilitación y construcción de vivienda nueva observada en los nuevos países miembros, la actividad del sector en estos países se encuentra concentrada en las obras de infraestructuras.
- En cuanto a la edificación no residencial, las primeras estimaciones apuntan un ligero repunte de la actividad en 2006, alcanzándose una tasa de crecimiento aproximada del 1,3% (frente al 0,1% en 2005). Este mayor dinamismo

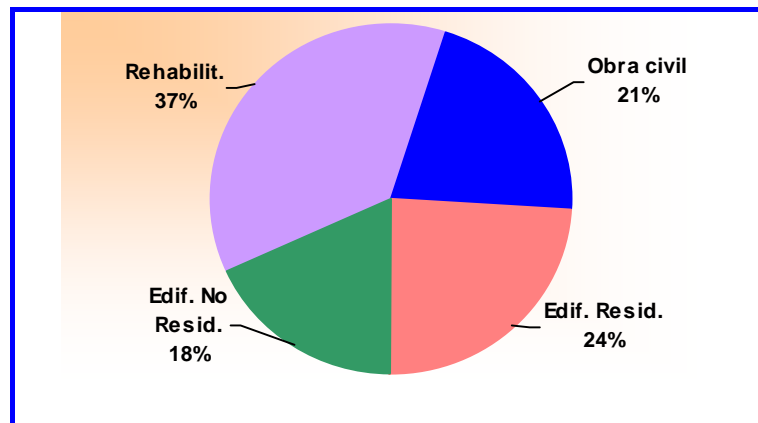




## Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- obedece a un aumento de la demanda tanto de los agentes privados como de los agentes públicos.
- ρ Finalmente, se ha de señalar que en Europa sobresale el elevado peso relativo de las actividades de rehabilitación y mantenimiento (aproximadamente un 37% de la producción total). De tal forma, la edificación residencial alcanza una representatividad muy inferior (24%), y también el segmento de obra civil (21%) y la edificación no residencial (18%)<sup>21</sup>.

**Gráfico 5.7 Reparto de la producción de la construcción por subsectores de actividad. 2005**



Fuente: Euroconstruct.

### 5.3. ESTRUCTURA EMPRESARIAL

- ρ Según las estimaciones de FIEC el sector de la construcción se encuentra formado por aproximadamente 2,4 millones de empresas. La mayoría de estas empresas son de pequeño tamaño: concretamente un 93% tiene menos de 10 personas en plantilla y otro 4% tiene menos de 20 personas. En este sentido, la mayor parte de las empresas atienden un mercado geográfico de pequeño tamaño, el más próximo físicamente.
- ρ Según Eurostat, las empresas de menos de 50 personas en plantilla generaron aproximadamente dos tercios del valor añadido total del sector en 2003, una

<sup>21</sup> A modo de contraste, se debe reseñar que en el Estado la edificación residencial alcanza la mayor cuota en términos de producción (36%), con una participación muy inferior de las obras de rehabilitación (23%).



### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- proporción relativamente elevada en comparación con otros sectores de actividad (este porcentaje suele rondar el 40%).
- p La mayor proporción de empresas de pequeño tamaño también implica una mayor presencia de personas trabajadoras con la categoría de autónomas. De tal forma, aproximadamente un 80% del total de personas trabajadoras de la construcción se encuentran asalariadas, frente a cerca del 95% de las personas ocupadas de los sectores industriales<sup>22</sup>.
  - p En cualquier caso, junto a un nutrido grupo de pequeñas empresas, en el sector también conviven algunos gigantes empresariales. Así, las diez mayores empresas por volumen de facturación totalizaban una cifra de negocios superior a los 120.000 millones de euros, cifra que representa aproximadamente un 11% de los 1,07 billones de euros de producción del conjunto del sector.
  - p Más concretamente, el *ranking* de las diez mayores empresas europeas por volumen de facturación se encuentra encabezado por dos empresas francesas, Vinci y Bouygues. Seguidamente figuran la alemana Hochtief, la sueca Skanska y, en quinta posición, la española ACS.

#### Cuadro 5.4 Principales empresas constructoras europeas

EMPRESA	PAÍS	CIFRA DE NEGOCIO 2005 (millones de euros)
1. Vinci	Francia	21.543
2. Bouygues	Francia	16.800
3. Hochtief	Alemania	14.854
4. Skanska	Suecia	13.434
<b>5. ACS</b>	<b>España</b>	<b>12.113</b>
6. Strabag	Austria	9.315
<b>7. Ferrovial</b>	<b>España</b>	<b>8.989</b>
8. Eiffage	Francia	8.947
9. Royal Bam Group	Holanda	7.425
10. AMEC	Reino Unido	7.228

Fuente: Le Moniteur; 2006.

#### 5.4. PERSPECTIVAS DEL SECTOR

- p Las expectativas de la Comisión Europea apuntan hacia una ralentización del ritmo de crecimiento económico. Más concretamente, según las previsiones, la

<sup>22</sup> Comisión Europea (2007). European Business. Facts and Figures.



### Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

tasa de crecimiento del PIB se situará en torno al 2,4% tanto en 2007 como en 2008, esto es, cuatro décimas por debajo del resultado de 2006. En esta misma línea, el ritmo de creación de empleo se reducirá del 1,4% en el presente ejercicio al 1,1% en 2007 y al 0,9% en 2008.

- Estas previsiones se basan en un escenario de moderación del crecimiento económico mundial y también contemplan la adopción de políticas macroeconómicas y presupuestarias más restrictivas (especialmente por parte de Alemania). Igualmente, se espera que las condiciones financieras se mantengan en términos favorables y que las empresas eleven sus márgenes de beneficio.

**Cuadro 5.5 Evolución y previsiones macroeconómicas de la UE-25. 2003-2008**

(% variación real)		
AÑO	PIB	Empleo
2003	1,3	0,4
2004	2,4	0,7
2005	1,7	0,9
2006*	2,8	1,4
2007**	2,4	1,1
2008**	2,4	0,9

\* Estimación; \*\* Previsión.

Fuente: European Economy. Autumn 2006 forecast.

- En lo que se refiere específicamente al sector de la construcción, la asociación sectorial Euroconstruct prevé cierta ralentización en los ritmos de crecimiento durante los próximos, aunque con grandes diferencias en los resultados de los distintos países. Así, se espera que la construcción continúe creciendo a tasas cercanas al 10% en los países del este de Europa y que se mantendrá en niveles bastante más moderados en la zona euro.
- En cuanto a las expectativas de los diferentes subsectores, se espera que el sector residencial alcance su techo de producción de viviendas en 2007 y que a partir de este ejercicio los volúmenes de edificación comiencen a reducirse paulatinamente (aunque nuevamente con notables diferencias por países). De tal forma, las previsiones más optimistas corresponden al segmento de obra civil, con lo que el futuro a medio plazo del sector de la construcción en la UE parece depender de la inversión pública en infraestructuras.



EUSKO JAURLARITZA  
GOBIERNO VASCO

## ESTADÍSTICA DE LA OFERTA INMOBILIARIA EN LA CAPV EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN 2006

---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

## **6. RESUMEN Y CONCLUSIONES**



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

**6. RESUMEN Y CONCLUSIONES**

***a) Evolución y perspectivas del sector***

- p La coyuntura económica general de la CAPV continúa siendo muy positiva. En 2006 el PIB registra una tasa de crecimiento del 4,2%, tres décimas más que en 2005 (3,9%). Se trata de un resultado mucho más favorable que el registrado en la UE-25 (2,8%).*
- p Un año más el sector de la construcción tiene una aportación muy destacada al crecimiento de la economía vasca. En 2006 el valor añadido bruto del sector crece un 5,1%, tasa superior a la del sector industrial (4,8%) y el sector servicios (3,5%).*
- p Como resultado del ciclo expansivo que atraviesa el sector de la construcción, su contribución al PIB vasco se ha incrementado hasta representar un 9,1% del total (un 7,3% en 2001).*
- p Sin embargo, la positiva evolución del sector en términos productivos contrasta con su negativo balance en el capítulo del empleo. En 2006 el sector ocupa a 80.700 personas trabajadoras, esto es, 2.000 menos que en 2005 y casi 7.000 menos que en 2003.*
- p De hecho, el empleo es el único indicador que arroja un resultado negativo en un contexto por lo demás claramente favorable. En 2006 se incrementa la producción del subsector de obra civil (6,8%) y del de edificación (8,5%), y además se produce un espectacular aumento de los volúmenes de licitación oficial (80,4% más), que permite anticipar la fortaleza del segmento de obra civil durante los próximos años.*
- p En cuanto a la edificación de vivienda, en 2006 se comienza la construcción de aproximadamente 15.100 viviendas, cifra que supone un significativo retroceso respecto a las 16.600 viviendas de 2005 (un 9,2% menos), pero que se mantiene en niveles bastante elevados.*
- p Este retroceso se debe exclusivamente a la menor producción de vivienda libre, ya que en 2006 se comienza la edificación de 5.273 viviendas protegidas (un 14% más que en 2005), cifra que supone el segundo registro más alto de la pasada década.*



## Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- p *Algunos de los factores que han impulsado la demanda de vivienda en los últimos años parecen empezar a perder ímpetu: llegan cohortes de población menos numerosas a las edades propicias para acceder a una vivienda y los tipos de interés se elevan dejando atrás los niveles mínimos.*
- p *De tal forma, parece previsible que en los próximos años se confirme la tendencia iniciada en 2006 hacia una moderación paulatina en el ritmo de construcción de vivienda, aunque manteniéndose todavía en volúmenes edificatorios más bien altos.*
- p *La situación del sector en la CAPV presenta importantes semejanzas con la que se observa en el Estado. Así, también en este ámbito el sector se ha convertido en el principal impulsor del dinamismo económico en los últimos años (crecimiento del 5,3% en 2006).*
- p *No ocurre igual en el conjunto de la Unión Europea, ya que la coyuntura económica global es menos positiva y el sector de la construcción se encuentra inmerso en una fase de escaso crecimiento (1,9% en 2006). Destaca, en particular, la prolongada crisis del sector en Alemania, que además supone el mercado de mayor volumen de la UE.*

### Cuadro 6.1 Indicadores básicos del sector construcción. CAPV y Estado. 2006

(% tasa real de crecimiento)		
	CAPV	Estado
• VAB	5,1	5,3
• Empleo	-2,3	7,9
• Licitación oficial*	80,4	18,2

\* Tasa nominal de crecimiento.

Fuente: SEOPAN y Ministerio de Economía para datos estatales. EUSTAT y Departamento de Economía y Planificación del Gobierno Vasco.

- p *En cuanto a las perspectivas para el próximo ejercicio, las previsiones económicas apuntan una moderación en el ritmo de crecimiento de la economía vasca (en torno al 3,8%) y, paralelamente, cierta contención en el sector de la construcción, que pese a todo continuará creciendo a tasas superiores al 4%.*

### b) Principales rasgos estructurales del sector

- p *Según los datos del Directorio de Actividades Económicas del Eustat, en 2005, el volumen de establecimientos en el sector de la construcción en la CAPV*



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

*supera ya las 25.000 unidades, representando un incremento del 5% respecto al volumen registrado en el año precedente. Atendiendo al tamaño empresarial, se constata un predominio absoluto de las empresas de menor tamaño, donde los establecimientos que cuentan con menos de 10 personas trabajadoras representan el 94% del conjunto.*

- p En cuanto a las empresas inmobiliarias, es decir, aquellas centradas en actividades de promoción y venta, alquiler, gestión y administración de viviendas, el volumen registrado en 2005 ascendió a más de 6.000 establecimientos (+30% anual). Centrando la atención únicamente en los agentes de la propiedad inmobiliaria, el volumen de establecimientos se cifra en 1.200 unidades (+11% anual).*
- p Por otra parte, el empleo del sector presenta algunos rasgos diferenciadores respecto a otros sectores de actividad. Así, por ejemplo, hay un claro predominio de trabajadores de sexo varón (91,7%), y también hay una mayor proporción de personas empleadas con un nivel de formación más bien bajo (un 68,2% en la categoría profesional de obreros).*
- p Asimismo, el empleo se caracteriza por la presencia relativamente elevada de personas trabajadoras no asalariadas o autónomas (un 32,7%), y por la temporalidad de los contratos (un 31% de las personas trabajadoras con contrato de duración determinada). Otra preocupante cuestión que sigue diferenciando al sector es su elevada tasa de siniestralidad (más de 100 siniestros por cada 1.000 personas ocupadas).*

**c) La actividad de promoción de viviendas**

- p En primer lugar, y atendiendo a los resultados de la encuesta efectuada entre las promotoras inmobiliarias, cabe señalar la existencia de dos tipos de empresas bien diferenciadas. Por un lado, aquellas creadas específicamente para una promoción concreta (20% del total), y por otro, empresas ya constituidas, más estables en el tiempo y con una mayor diversificación de actividades, representando estas últimas el grupo más numeroso (80% del total).*
- p En lo que respecta al primer tipo, están centradas principalmente en la promoción de vivienda nueva y libre, en tanto que las segundas, además*



---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

*participan en otras actividades (construcción) y en otros mercados (vivienda protegida).*

- p La principal fórmula jurídica elegida es la Sociedad Limitada (49%), y el ámbito de actuación se reduce principalmente al Territorio Histórico (72%), llegando en una proporción menor al resto del País Vasco y Navarra. Además, la presencia de promotoras vascas en el Estado continúa siendo muy reducida (10%).*
- p El análisis del tamaño de las empresas según el número de empleos, pone de relieve una presencia predominante en el sector de las empresas de menor tamaño, cifrándose el tamaño medio en 14 empleos (9 personas fijas y 5 personas trabajadoras temporales). En lo que respecta a la incidencia de la subcontratación, hay que decir que el 65% de las empresas afirma que ésta representa más del 50% de su facturación.*
- p En cuanto al esquema de financiación, el crédito bancario continúa siendo la principal fuente para las empresas promotoras, representando el 58% del volumen total, y superando ampliamente la participación de los recursos propios (24%) y las ventas anticipadas (18%). El esquema es similar al observado en 2004, ya que en 2005 se comprobó un significativo incremento de la representación de la deuda bancaria (70%) que este año ha vuelto a valores más próximos a los registrados en años precedentes.*
- p Atendiendo al análisis de los componentes del precio final de la vivienda, se comprueba que el coste del suelo es el factor que mayor incidencia tiene en el precio final de la vivienda representando el 53% de su valor final. Los costes de construcción suponen el 27%, mientras que en el 20% restante están incluidos los costes financieros, generales y el margen empresarial.*
- p Las promotoras inmobiliarias consultadas consideran que las políticas de vivienda del Gobierno Vasco deberían centrarse principalmente en el desarrollo de actuaciones sobre el suelo y en la concesión de más ayudas a la promoción de viviendas.*
- p En cuanto al agente urbanizador, destaca en esta ocasión, un mayor número de promotoras que, al menos, emite alguna valoración sobre esta figura, reduciéndose el porcentaje de no respuesta al 21% (50% en 2005). Asimismo, destaca la elevada puntuación alcanzada (75 puntos frente a 58 puntos en 2005).*





---

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

- p *Por otro lado y a tenor de los resultados de la Encuesta, las promotoras inmobiliarias tienen un elevado nivel de conocimiento sobre los procedimientos de gestión de la calidad, afirmando el 80% que tienen un grado de conocimiento alto o muy alto. En lo que respecta a la gestión medioambiental, el nivel de conocimiento elevado alcanza al 53% de las promotoras. En ambos casos, el grado de conocimiento es muy superior a los resultados observados en el año precedente. En cuanto a las certificaciones, el 33% cuenta con un certificado de gestión de la calidad según la norma ISO 9000 y un 23,5% ha logrado la certificación ISO 14000.*
- p *En cuanto a la prevención de riesgos laborales, se comprueba que el 91% de las empresas consultadas ha implantado un sistema de gestión interna de este tipo.*
- p *En lo que respecta a las tecnologías de la información y la comunicación (TIC), las empresas promotoras han asumido que en la actualidad, son una herramienta imprescindible tanto para la gestión empresarial como para poder alcanzar y mantener una posición en el actual marco de competencia del mercado. Así, el 97% de los establecimientos del sector consultados dispone de acceso a Internet, el 96% de correo electrónico, en tanto que un 37% además tiene página web.*
- p *Por último, y atendiendo al escenario de competencia, crece la proporción de promotoras que ha percibido un incremento de la presión competitiva por parte de empresas del resto del Estado, alcanzando al 39% de las empresas consultadas (30% en 2005 y 25% en 2004), en tanto que el 17% han sentido una presión procedente de empresas europeas (14% en 2005 y 7% en 2004). No obstante, las empresas se muestran optimistas en cuanto a sus condiciones para adaptarse a un escenario de mayor competitividad. Asimismo, en términos generales, realizan una positiva valoración del actual ejercicio, apuntando las expectativas a un favorable año 2007.*