



EUSKO JAURLARITZA
GOBIERNO VASCO

Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Informe sobre el sector de la Construcción en 2007

Julio 2008



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

INDICE

Página

1. INTRODUCCIÓN.....	2
2. ASPECTOS MACROECONÓMICOS: PRODUCCIÓN Y EMPLEO.....	5
2.1. EVOLUCIÓN DEL PIB Y DEL VAB DE LA CONSTRUCCIÓN.....	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.....	21
2.5.1. Construcción de vivienda.....	21
2.5.2. Rehabilitación de vivienda.....	24
2.5.3. Licitación oficial.....	26
2.5.4. Evolución de los costes del sector.....	28
3. ESTRUCTURA Y CARACTERÍSTICAS EMPRESARIALES.....	31
3.1. ESTABLECIMIENTOS DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN Y DE ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.....	31
3.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS DE VIVIENDA.....	37
3.2.1. Tipología y actividades desarrolladas.....	38
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.....	46
3.3. VALORACIONES DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS RESPECTO A LA POLÍTICA DE VIVIENDA.....	50
3.4. RETOS Y EXPECTATIVAS: CALIDAD, NUEVAS TECNOLOGÍAS Y COMPETITIVIDAD.....	54
3.4.1. La calidad, el impacto medioambiental y la prevención de riesgos.....	54
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
4. LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA.....	69
4.1. IMPORTANCIA RELATIVA Y EVOLUCIÓN RECIENTE.....	69



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

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	80
4.5. ACTIVIDAD EXTERIOR.....	83
5. LA CONSTRUCCIÓN EN LA UNION EUROPEA.....	86
5.1. EVOLUCIÓN RECIENTE	86
5.1.1. Niveles de producción	86
5.1.2. Empleo del sector	89
5.1.3. Actividad exterior	91
5.2. ACTIVIDAD POR SUBSECTORES.....	92
5.3. ESTRUCTURA EMPRESARIAL	95
5.4. PERSPECTIVAS DEL SECTOR	96
6. RESUMEN Y CONCLUSIONES.....	99



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

INDICE DE CUADROS

	<u>Página</u>
Cuadro 2.1	Evolución del VAB por sectores (precios corrientes). CAPV. 1997-2007. 6
Cuadro 2.2	Valor añadido bruto a precios de mercado del sector construcción. CAPV. 1997-2007. 7
Cuadro 2.3	Distribución Territorial del VAB del sector construcción (precios corrientes). 1997-2006. 8
Cuadro 2.4	Tasas de crecimiento interanual del sector en términos reales. CAPV y Territorios. 1997-2006. 9
Cuadro 2.5	Empleo del sector construcción*. CAPV. 2002-2007. 10
Cuadro 2.6	Distribución territorial de la población ocupada en la construcción*. 2002-2007. 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. 2004-2007. 15
Cuadro 2.10	Evolución de la producción del sector construcción según subsectores. CAPV. 1997-2007. 17
Cuadro 2.11	Macromagnitudes productivas del sector construcción. CAPV. 1997-2005. 19
Cuadro 2.12	Viviendas iniciadas y terminadas según tipo de promoción. CAPV. 1997-2007. 21
Cuadro 2.13	Viviendas iniciadas y terminadas por Territorios Históricos. 1997-2007. 22
Cuadro 2.14	Actividad de ampliación y/o reforma de edificios de viviendas 25
Cuadro 2.15	Subvenciones del Gobierno Vasco a la rehabilitación de vivienda. CAPV. 2003-2007. 25
Cuadro 2.16	Edificación y obra pública en la CAPV. Licitación oficial por organismos*. 1997-2007. 26
Cuadro 2.17.	Evolución del índice de costes de la construcción según subsectores y componentes. CAPV. 1997-2007. 28
Cuadro 3.1.	Principales subsectores de actividad del sector construcción y de actividades inmobiliarias. CNAE- 93. 31
Cuadro 3.2	Evolución del número de establecimientos del sector construcción según subsectores. CAPV. 32
Cuadro 3.3	Evolución de los establecimientos del sector construcción por Comarcas, 1995-2007. 34
Cuadro 3.4	Evolución del número de establecimientos del sector inmobiliario según subsectores. CAPV. 35
Cuadro 3.5	Evolución de los establecimientos del sector inmobiliario por Comarcas, 1995-2007. 37
Cuadro 3.6	Tipología y actividades desarrolladas por las empresas promotoras de vivienda (%). CAPV. 2006 y 2007. 40
Cuadro 3.7	Otras características empresariales de las promotoras de viviendas. CAPV. 2007 42



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.8	Empleo medio de las promotoras de vivienda según sus características. CAPV, 2007.....	44
Cuadro 3.9	Volumen de actividad de los promotores de viviendas en los cuatro años anteriores. CAPV, 2006 y 2007.....	45
Cuadro 3.10	Subcontratación respecto a la facturación total de la empresa. CAPV, 2006 y 2007.....	46
Cuadro 3.11	Fuentes de financiación de la promoción de viviendas, según características de los promotores (%). CAPV. 2007.....	47
Cuadro 3.12	Componentes del precio de las viviendas (%) según los promotores. CAPV. 2004 -2007	49
Cuadro 3.13	Opinión de los promotores sobre la figura del agente urbanizador. CAPV. 2007	53
Cuadro 3.14	Certificaciones de calidad, gestión medioambiental y/o prevención de riesgos laborales. CAPV. 2006 y 2007.....	57
Cuadro 3.15	Exigencia de certificaciones de calidad, gestión medioambiental y/o prevención de riesgos laborales a las empresas subcontratadas. CAPV 2006-2007	58
Cuadro 3.16	Disponibilidad de equipamientos TIC en las empresas promotoras. CAPV. 2007	60
Cuadro 3.17	Aumento de la competencia por parte de las empresas promotoras del resto del Estado. CAPV. 2007	62
Cuadro 3.18	Aumento de la competencia por parte de las empresas promotoras de Europa. CAPV. 2007	63
Cuadro 3.19	Opinión de los promotores sobre las condiciones del sector vasco para adaptarse al nuevo marco de competitividad internacional. CAPV. 2007	64
Cuadro 3.20	Valoración del ejercicio para su empresa promotora. CAPV 2007	65
Cuadro 3.21	Valoración del ejercicio para el sector promotor vasco. CAPV 2007.....	66
Cuadro 4.1	VAB del sector construcción. España. 2003-2007.	70
Cuadro 4.2	Empleo en el sector construcción. España. 2003-2007.	71
Cuadro 4.3	Otros indicadores del sector de la construcción en España. 2003-2007.	71
Cuadro 4.4	Evolución y previsiones macroeconómicas de la economía española. 2006-2009.	72
Cuadro 4.5.	Evolución de la producción interna por subsectores. España. 1996-2006.	74
Cuadro 4.6	Viviendas iniciadas y terminadas según tipo de promoción. 2003-2007.	75
Cuadro 4.7	Evolución del volumen de licitación oficial*. 2003-2007	78
Cuadro 4.8	Indices de costes de la construcción. España. 2003-2007.	80
Cuadro 4.9	Evolución del número de empresas del sector constructor. 1996-2007.	80
Cuadro 4.10	Principales empresas del sector construcción. España. 1995-2006.	83
Cuadro 4.11	La exportación de la construcción española por áreas de destino. 2006.	84
Cuadro 5.1	Evolución de la actividad constructora en la UE. 2003-2007.	88
Cuadro 5.2.	Evolución del empleo del sector de la construcción. UE. 1998-2007.....	90
Cuadro 5.3	Evolución del sector construcción por subsectores. UE-25 ⁽¹⁾ . 2003-2007.	93



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 5.4	Principales empresas constructoras europeas.....	96
Cuadro 5.5	Evolución y previsiones macroeconómicas de la UE-25. 2004-2009.....	97
Cuadro 6.1	Indicadores básicos del sector construcción. CAPV y Estado. 2007.	100



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

ÍNDICE DE GRÁFICOS

	<u>Página</u>
Gráfico 2.1	5
Gráfico 2.2	7
Gráfico 2.3	11
Gráfico 2.4	13
Gráfico 2.5	17
Gráfico 2.6	20
Gráfico 2.7	22
Gráfico 2.8	23
Gráfico 2.9	24
Gráfico 2.10	27
Gráfico 2.11	27
Gráfico 2.12.	29
Gráfico 3.1	33
Gráfico 3.2	35
Gráfico 3.3	36
Gráfico 3.4	39
Gráfico 3.5.	41
Gráfico 3.6.	41
Gráfico 3.7	43
Gráfico 3.8	45
Gráfico 3.9.	46
Gráfico 3.10	48
Gráfico 3.11	49
Gráfico 3.12	51
Gráfico 3.13	52



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.14	Evolución de la valoración de la figura del agente urbanizador. CAPV. 2002-2007.	53
Gráfico 3.15	Valoración de los promotores sobre la política de vivienda. CAPV. 1997-2007.	54
Gráfico 3.16	Grado de conocimiento sobre la gestión de la calidad y la gestión medioambiental. CAPV. 1999-2007.	56
Gráfico 3.17	Disponibilidad de certificados de calidad y de gestión medioambiental. CAPV. 1999-2007.	57
Gráfico 3.18	Empresas con sistema de gestión interno de prevención de riesgos laborales. CAPV. 2006 y 2007	58
Gráfico 3.19	Exigencia de certificaciones a empresas subcontratadas. CAPV. 2002-2007	59
Gráfico 3.20	Disponibilidad de equipamientos TIC en las empresas promotoras. CAPV. 2003-2007	60
Gráfico 3.21	Posible influencia de Internet en la actividad del sector en los próximos años. CAPV. 2003-2007	61
Gráfico 3.22	Evolución de la consideración de los promotores de una elevada influencia de Internet en la actividad del sector. CAPV. 2002-2007	61
Gráfico 3.23	Opinión de los promotores sobre las condiciones del sector vasco para adaptarse al nuevo marco de competitividad internacional (%). CAPV. 2006 y 2007.	64
Gráfico 3.24	Evolución de la valoración de los promotores sobre el ejercicio para la empresa y para el sector. CAPV. 2003-2007.	66
Gráfico 3.25	Expectativas sobre la evolución de la empresa y del sector el próximo ejercicio. CAPV 2007.	67
Gráfico 4.1	Evolución del PIB y del VAB de la construcción en España. 2001-2007.	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. 1997-2007.	75
Gráfico 4.5	Evolución de las viviendas iniciadas según régimen. 1997-2007.	76
Gráfico 4.6	Inversión extranjera directa en inmuebles. 1997-2007.	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. 1997-2007.	79
Gráfico 4.9	Evolución comparada del ritmo de creación de empresas: construcción y total. 1997-2007.	81
Gráfico 4.10	Estructura de las empresas del sector de la construcción (2007).	82
Gráfico 4.11	Evolución de la exportación española del sector de la construcción. 1996-2006.	83
Gráfico 5.1	Evolución de la producción del sector construcción. UE ⁽¹⁾ . 1998-2007.	87
Gráfico 5.2	Producción del sector de la construcción en la UE-27, 2006.	87
Gráfico 5.3	Contribución de la construcción al PIB en la UE, 2006*.	89
Gráfico 5.4	Evolución del empleo de la construcción en Alemania y España. 1998-2007.	91
Gráfico 5.5	Evolución del volumen de facturación exterior por países. 2001-2006*.	92



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.6	Evolución de la construcción de vivienda nueva en los principales mercados de la Unión Europea. 1997-2007*.....	94
Gráfico 5.7	Reparto de la producción de la construcción por subsectores de actividad. 2006.	95



1. INTRODUCCIÓN



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

1. INTRODUCCIÓN

- ρ El **Informe sobre el Sector de la Construcción 2007** forma parte de las actividades desarrolladas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales para analizar el comportamiento de la oferta inmobiliaria de la CAPV. Así, el Departamento considera muy valioso disponer de un análisis riguroso y detallado 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.
- ρ Este estudio da continuidad a la colección de informes sobre el sector constructor promovidos por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales desde 1994. A su vez, 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, etc.), que en su conjunto ofrece una información de gran valor para gestionar la realidad de la vivienda en la CAPV.
- ρ En cuanto a la estructura del estudio, 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 (VAB, empleo, etc.), en el contexto global de la economía vasca. Asimismo, en este apartado se examina la evolución otros indicadores complementarios (volumen de producción, costes, etc.), y se dedica particular atención al análisis de la edificación de vivienda.
- ρ Seguidamente, 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.
- ρ El segundo apartado del capítulo se centra en los resultados de una encuesta realizada a las empresas promotoras/constructoras de vivienda¹, analizando su tipología, especialización, ámbito de actuación, fórmulas de financiación utilizadas, etc. 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 los promotores realizan sobre la

¹ Efectuada simultáneamente a la encuesta de Oferta Inmobiliaria correspondiente al tercer trimestre de 2007.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

política de vivienda y otros aspectos como el escenario de competitividad y las expectativas de futuro del sector.

- ρ A continuación, 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.



2. ASPECTOS MACROECONÓMICOS: PRODUCCIÓN Y EMPLEO



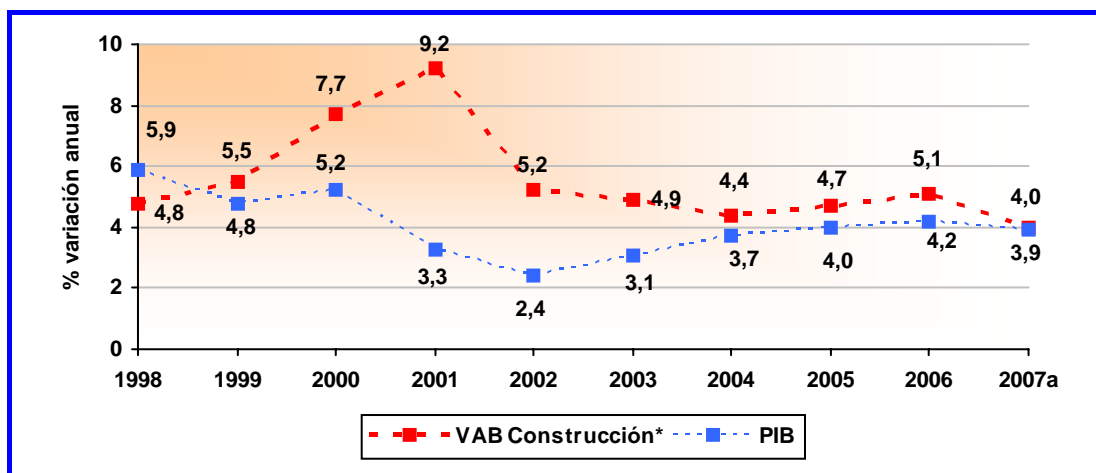
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

2. ASPECTOS MACROECONÓMICOS: PRODUCCIÓN Y EMPLEO

2.1. EVOLUCIÓN DEL PIB Y DEL VAB DE LA CONSTRUCCIÓN

- En 2007 la economía vasca se mantiene dentro una tónica de un crecimiento expansivo, aunque con tendencia a la deceleración. En concreto, según los datos de avance, en 2007 el PIB de la CAPV experimenta un crecimiento del 3,9% (frente a un 4,2% en 2006). Un año más la tasa de crecimiento de la economía vasca se mantiene por encima de la registrada en la UE-27 (2,9%) y en el Estado (3,8%).
- Desde el punto de vista sectorial, hay que destacar que en 2007 se modera ligeramente el ritmo de crecimiento del sector construcción (4% frente al 5,1% en 2006). De tal forma, en 2007 la aportación de los diferentes sectores al crecimiento de la economía vasca se encuentra bastante equilibrada, ya que tanto la industria como el sector servicios registran una tasa de crecimiento del 3,8%.

Gráfico 2.1 Evolución de la tasa de crecimiento del sector de la construcción y del PIB. CAPV. 1998-2007.



* VAB: Valor Añadido Bruto. (a): Datos de avance.
Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Elaboración propia

- El sector de la construcción parece tomar un merecido descanso tras el intenso crecimiento registrado durante la última una década. Sin duda, la evolución al alza de los tipos de interés ha tenido una incidencia negativa sobre el crecimiento del sector. El Euribor cierra el ejercicio de 2007 al 4,79%, esto es,

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**

claramente por encima del tipo de cierre de 2006 (3,92%)². Este aumento del coste de la financiación y las mayores dificultades de acceso al crédito presentan un panorama financiero más complicado para las empresas del sector.

Cuadro 2.1 Evolución del VAB por sectores (precios corrientes). CAPV. 1997-2007.

(Miles de Euros)

	Agropesquero	Industria	Construcción	Servicios	Total VAB pm
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	541.797	16.174.010	5.012.288	33.341.301	55.069.396
2007 (a)	504.163	17.664.634	5.460.702	35.377.975	59.007.474
% Total 2007	0,9	29,9	9,3	60,0	100,0

(a): Datos de avance.

Fuente: Eustat, Cuentas Económicas Trimestrales. Elaboración propia.

- ρ Por el lado de la demanda, la situación económica se caracteriza por el crecimiento de la demanda interna (sobre todo de la inversión), y por la aportación negativa del sector exterior. Concretamente, la tasa de crecimiento de la demanda interna se sitúa en un 4,2%, mientras que la aportación exterior resta tres décimas al crecimiento del PIB.
- ρ Destaca de forma muy positiva el crecimiento de la formación bruta de capital (un 5,9%), máxime en un contexto de tipos de interés al alza. En cuanto al consumo, tanto el gasto de los hogares como el gasto de las Administraciones Públicas sigue creciendo a buen ritmo (un 3,5% y 3,7%, respectivamente).
- ρ Por otra parte, las relaciones de la economía vasca con el exterior se caracterizan por un significativo aumento de las exportaciones (7,1%) y un crecimiento todavía más acentuado de las importaciones (7,3%). De tal modo, durante los últimos años se ha incrementado considerablemente la tasa de

² El euríbor había cerrado 2005 al 2,78% tras haber alcanzado su valor mínimo en junio de ese mismo año (2,10%).

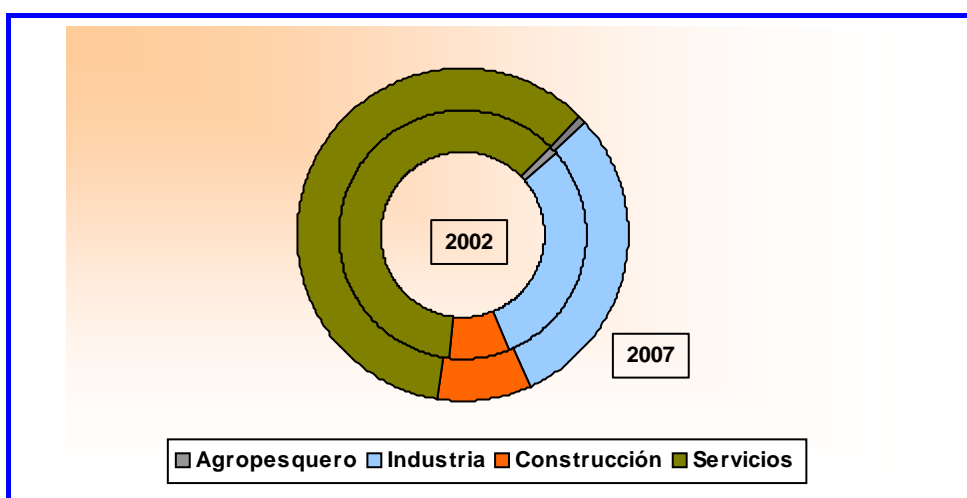


Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

apertura de la economía vasca al exterior, siempre con un mayor volumen de importaciones que de exportaciones.

- ρ En lo que se refiere al sector de la construcción, en 2007 la contribución de la construcción al PIB de la economía vasca se sitúa en un 9,3%. Este porcentaje se ha elevado considerablemente durante la última década (desde un 6,3% en 1997), gracias al importante proceso de expansión de la construcción.

Gráfico 2.2 Distribución sectorial del PIB. CAPV. 2002-2007.



Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Elaboración propia.

Cuadro 2.2 Valor añadido bruto a precios de mercado del sector construcción. CAPV. 1997-2007.

(Miles de Euros)

	VAB	% s/VAB secundario	% s/VAB Total
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	6,7
2001	2.920.615	19,2	7,4
2002	3.241.857	20,5	7,8
2003	3.788.476	22,6	8,5
2004	4.167.358	22,7	8,7
2005	4.557.681	23,0	8,9
2006	5.012.259	23,4	9,1
2007 (a)	5.460.702	23,6	9,3

(a): Datos de avance.

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales. Elaboración propia.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

ρ El sector de la construcción tiene un mayor protagonismo en la economía de Bizkaia (10,8% del PIB territorial), que en la de Gipuzkoa y Alava (7,1% y 8,1%, respectivamente)³. En consecuencia, y dada la mayor dimensión de la economía vizcaína, hasta un 59,4% de la producción del sector en la CAPV corresponde a Bizkaia (frente a un 25,7% de Gipuzkoa y a un 14,9% de Alava).

Cuadro 2.3 Distribución Territorial del VAB del sector construcción (precios corrientes). 1997-2006.

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	VABpm (m Euros)	% s/total	VABpm (m Euros)	% s/total	VABpm (m Euros)	% s/total	VABpm (m Euros)	% s/total
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	6,7	365.535	5,8	657.083	5,3	1.483.833	8,0
2001	2.920.615	7,4	425.122	6,5	775.123	5,8	1.720.370	8,7
2002	3.241.857	7,8	465.275	6,7	835.152	6,0	1.941.430	9,3
2003	3.788.476	8,5	562.114	7,7	957.770	6,5	2.268.592	10,2
2004	4.167.358	8,7	596.999	7,3	1.072.859	6,9	2.497.500	10,4
2005	4.557.681	8,9	667.355	7,7	1.177.670	7,1	2.712.656	10,5
2006 (a)	5.012.259	9,1	748.105	8,1	1.288.371	7,1	2.975.783	10,8
% Total	100,0		14,9		25,7		59,4	

(a): Datos de avance.

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas. Elaboración propia.

ρ Los datos de evolución reflejan que en 2006 la construcción experimentó un crecimiento más acusado en Alava (7,1%), que en Bizkaia y Gipuzkoa (4,8% y 4,5%, respectivamente). Se compensa así las menores tasas de crecimiento registradas en 2004 y 2005 en el territorio alavés.

³ Los últimos datos disponibles sobre Valor Añadido Bruto por Territorios Históricos corresponden a 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 2.4 Tasas de crecimiento interanual del sector en términos reales. CAPV y Territorios. 1997-2006.

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	VAB constr.	VAB total	VAB constr.	VAB total	VAB constr.	VAB total	VAB constr.	VAB total
1997	2,2	4,8	-0,3	7,0	-1,7	4,3	4,8	4,4
1998	4,8	5,9	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	5,2	10,1	5,3	5,7	5,0	8,1	4,7
2001	9,2	3,3	8,7	2,2	10,5	4,1	8,7	3,4
2002	5,2	2,4	3,7	2,4	2,2	1,6	7,0	2,8
2003	4,9	3,1	8,4	2,5	2,8	2,0	5,0	3,1
2004	4,4	3,7	0,3	6,9	6,4	2,8	4,6	3,0
2005	4,7	4,0	3,5	4,1	5,8	3,4	4,5	4,0
2006 (a)	5,1	4,2	7,1	3,0	4,5	4,7	4,8	4,1

(a): Datos de avance.

Fuente: Eustat. Cuentas Económicas Trimestrales.

- Finalmente, las expectativas económicas para el ejercicio 2008 anticipan una ligera ralentización del crecimiento económico en la CAPV (que se situaría en torno al 3%). Se prevé que el deterioro del entorno económico y financiero global no tenga excesiva incidencia sobre la economía vasca, aunque si se contempla una ralentización más importante del sector de la construcción (crecimiento del 2%).

2.2. EMPLEO EN LA CONSTRUCCIÓN

2.2.1. Población ocupada y distribución territorial

- En 2007 el número de personas ocupadas en la construcción se incrementa ligeramente. En concreto, atendiendo a los datos facilitados por Eustat en base a la Encuesta de Población en Relación con la Actividad, el número de trabajadores del sector se sitúa en 83.600 personas (2.900 más que en 2006).
- Resulta curioso que esta mejoría en la cifra de empleo se haya producido en un contexto de ralentización de crecimiento económico. Sin embargo, también es cierto que la construcción sigue en niveles de actividad ciertamente elevados, y que tampoco eran aparentemente lógicos los descensos en la ocupación de ejercicios previos (sobre todo, dada la positiva evolución del empleo en la CAPV).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ En 2007 la evolución del conjunto del mercado de trabajo es positiva y la cifra de empleo aumenta en 10.700 personas. Un año más el aumento del empleo en el sector servicios (7.300 personas), resulta clave en el positivo devenir del mercado de trabajo vasco, ya que por el momento la positiva coyuntura de la industria tiene un reflejo moderado en términos de empleo.
- ρ Un 8,7% del total de ocupados de la CAPV trabaja en el sector de la construcción en 2007. Se trata de un porcentaje algo superior al de 2006 (8,5%), pero claramente inferior al registrado en 2003 (un 9,6%).

Cuadro 2.5 Empleo del sector construcción*. CAPV. 2002-2007.

	Población ocupada*	% variación	% s/empleo total
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
2007	83.600	3,6	8,7

(*) Medias anuales.

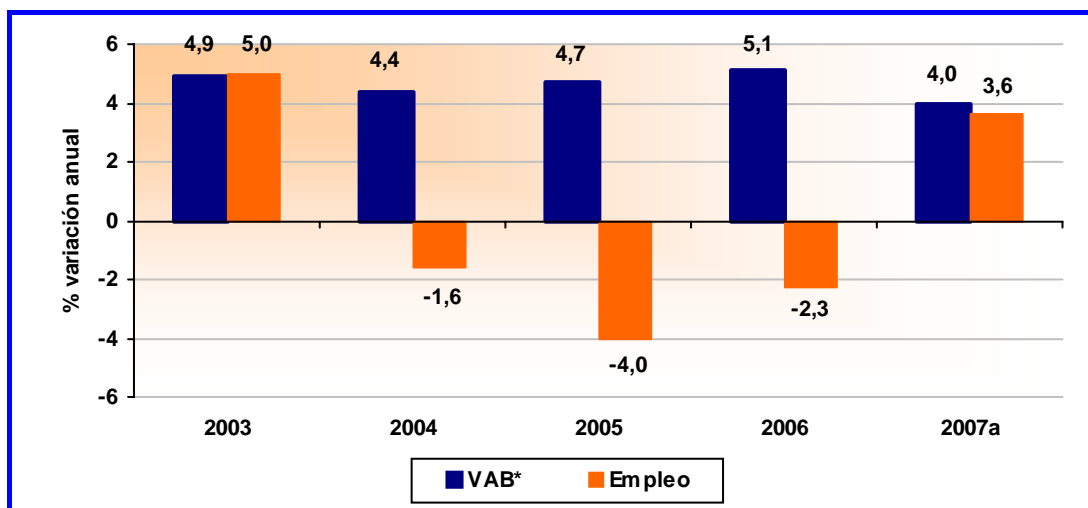
Fuente: EUSTAT, Encuesta de Población en Relación con la Actividad (PRA).

- ρ En todo caso, todavía en 2007 el aumento proporcional en la cifra de empleo es inferior al registrado en la producción, lo que implica un incremento de los niveles de productividad aparente del sector. En esta línea, el sector de la construcción tiene una menor representatividad en términos de empleo que de VAB en la economía vasca.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.3 Evolución de la producción y el empleo en la construcción. 2003-2007.



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

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

- ρ Los datos por Territorios Históricos muestran que más de la mitad de los empleos del sector se localizan en Bizkaia (47.600, un 56,9% del total). De tal forma, la cifra de trabajadores es considerablemente inferior en Gipuzkoa (25.700 trabajadores) y Alava (10.300 personas).
- ρ Asimismo, la aportación del sector construcción al empleo territorial es más elevada en Bizkaia (9,5%), que en Gipuzkoa (8%) y Alava (7,2%).

Cuadro 2.6 Distribución territorial de la población ocupada en la construcción*. 2002-2007.

	CAPV		ALAVA		GIPUZKOA		BIZKAIA	
	Ocupados	% s/total sectores	Ocupados	% s/total sectores	Ocupados	% s/total sectores	Ocupados	% s/total sectores
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
2007	83.600	8,7	10.300	7,2	25.700	8,0	47.600	9,5
% Total	100,0		12,3		30,7		56,9	

(*) Medias anuales

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



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ En el ámbito comarcal, los últimos datos facilitados por el Censo de Mercado de Trabajo 2005⁴ reflejan que la construcción tiene relevancia particularmente importante en la Margen Izquierda (un 13,3% del total de ocupados) y, en menor medida, en la zona de Bizkaia Kosta (un 9,6%).
- ρ Por el contrario, las zonas del Alto y el Bajo Deba son las que cuentan con una menor proporción de ocupados en la construcción (4 y 4,5%, respectivamente), principalmente debido al predominio de la industria en estas comarcas.
- ρ En términos de evolución, sobresale el aumento de la proporción de población ocupada en la construcción en la zona de Gasteiz y en Bizkaia Kosta, y en el extremo opuesto, la reducción de esta proporción en el Alto Deba y en la comarca de Ayala.

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

(% empleo comarcal)

COMARCAS	1999	2001	2003	2005	Dif. % 99-05
Gasteiz	5,8	7,2	7,7	8,6	2,8
Ayala	7,3	6,6	7,7	6,0	-1,3
Margen Derecha	8,1	7,8	7,7	7,4	-0,7
Bilbao	9,1	9,6	9,9	8,9	-0,2
Margen Izquierda	12,8	11,6	12,6	13,3	0,5
Bizkaia-Costa	8,4	8,9	7,7	9,6	1,2
Duranguesado	7,8	5,8	6,9	6,7	-1,1
Donostialdea	9,1	9,5	9,1	9,0	-0,1
Tolosa-Goierri	7,6	9,1	9,1	8,0	0,4
Alto Deba	6,5	6,0	6,3	4,0	-2,5
Bajo Deba	4,7	4,3	5,6	4,5	-0,2
CAPV	8,8	8,9	9,1	9,1	0,3

Fuente: Censo del Mercado de Trabajo. 1999, 2001, 2003 y 2005. Departamento de Justicia, Empleo y Seguridad Social. Gobierno Vasco.

2.2.2. Principales características del empleo

- ρ El empleo del sector de la construcción tiene algunas características diferenciadas del resto de sectores de actividad. Para empezar, la presencia de trabajadores de sexo varón (un 91,7% del total), es muy superior a la

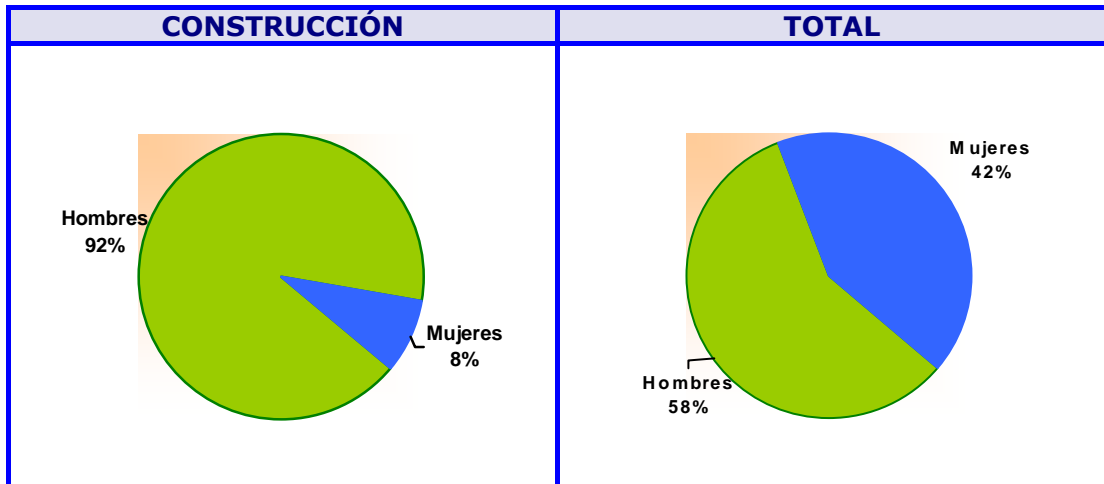
⁴ Últimos datos disponibles del ejercicio 2005.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

registrada en la industria (un 79,3%), y sobre todo, en el sector servicios (44,2%).

Gráfico 2.4 Ocupados según sexo. 2006



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

- ρ Atendiendo a los grandes grupos de edad, no se observan grandes diferencias en el perfil de los ocupados, si bien tradicionalmente el sector de la construcción se ha distinguido por una mayor participación de los trabajadores de edades más jóvenes (de menos de 25 años⁵).
- ρ Según la 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%). No obstante, en la construcción hay una menor proporción de obreros no cualificados (11,5% frente al 13,4%).
- ρ El sector de la construcción agrupa a varios gremios (albañiles, fontaneros, pintores, etc.), que responden a este perfil de trabajadores de sexo varón, obreros, etc. Sin embargo, conviene matizar que dentro de este sector también desempeñan su labor otros profesionales técnicos (ingenieros/as, arquitectos/as, etc.), y trabajadores de apoyo (administrativos/as, contables, etc.), que se alejan de esta tipología.

⁵ No se dispone de información detallada para este colectivo.

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales****Cuadro 2.8 Características del empleo en la construcción. CAPV. 2004.**

(% ocupados)

	Construcción	Total
Edad		
< 35 años	33,7	34,2
35-54 años	52,4	53,6
> 54 años	13,9	12,2
Categoría profesional		
Directivos	15,2	15,1
Técnicos	5,5	18,1
Mandos Intermedios	4,3	4,3
Empleados	6,7	9,5
Obreros cualificados	56,7	39,7
Obreros no cualificados	11,5	13,4
Antigüedad en la empresa*		
Hasta 5 años	42,9	39,7
Más de 5 años	57,1	60,3
Duración de la jornada		
Completa	97,7	89,5
Parcial	2,3	10,5
Tipo de relación contractual		
Indefinido	36,2	59,2
Duración Determinada	31,0	19,1
No asalariado	32,7	21,7

* Dato de 2005.

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

- ρ Otra cuestión a reseñar es que el número de ocupados con una antigüedad inferior a 5 años se sitúa en un 42,9%, algo por encima del resto de sectores de actividad (39,7%). Se trata, no obstante, de una tasa bastante inferior a la que tradicionalmente se ha registrado en este sector (superior al 50%), con lo que parece que los trabajadores con experiencia adquieren mayor presencia.
- ρ Según la relación contractual, se observa que el sector de la construcción tiene una mayor proporción de trabajadores no asalariados (32,7% frente al 21,7%), ya que los trabajadores de los gremios normalmente trabajan como autónomos. Además, también se aprecia que en la construcción hay una mayor proporción de trabajadores con un contrato de duración determinada (31% frente al 19,1%) y una menor proporción de ocupados con contrato fijo (36,2% frente al 59,2%).
- ρ Una última circunstancia que lamentablemente distingue al sector de la construcción es su elevada tasa de siniestralidad, factor éste indudablemente relacionado con el perfil de los trabajadores y las condiciones de trabajo en las obras.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Así, si bien los datos de 2007 evidencian un descenso en la tasa de siniestralidad (95,3 siniestros por 1.000 ocupados frente a los 107,9 de 2006), esta tasa todavía se sitúa muy por encima de la registrada en la industria (73,1 siniestros por 1.000 ocupados), y en el conjunto de la economía vasca (45,5 siniestros por 1.000 ocupados).

Cuadro 2.9 Siniestralidad laboral. CAPV. 2004-2007.

	2004	2005	2006	2007
Construcción				
• Siniestros	8.480	9.027	8.709	7.963
• Pobl. Ocupada	86.000	82.700	80.700	83.600
• Siniestros/1.000 ocupados	98,6	109,2	107,9	95,3
Industria				
• Siniestros	17.651	19.198	18.686	17.956
• Pobl. Ocupada	250.200	246.600	244.500	245.500
• Siniestros/1.000 ocupados	70,5	77,9	76,4	73,1
Total sectores				
• Siniestros	43.857	47.881	46.730	43.934
• Pobl. Ocupada	929.200	941.200	954.200	964.800
• Siniestros/1.000 ocupados	47,2	50,9	49,0	45,5

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

- ρ En relación con esta materia, hay que destacar que las iniciativas implantadas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales están deparando importantes resultados. En concreto, gracias al convenio firmado por este Departamento y VISESA con los sindicatos de mayor representación en el sector en marzo de 2005, la siniestralidad en las obras promovidas por el Departamento y VISESA es un 67% inferior respecto a la media de la CAPV.
- ρ Este 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 desarrolla la obra;



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- 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 obras⁶. Y, finalmente, también hay que mencionar los planes del Departamento para orientar el sector hacia métodos de trabajo más industrializados, en los que se potencie la cultura de la I+D y la innovación, y que permitan reducir el número de siniestros del sector.

2.3. LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN

- ρ El sector de la construcción agrupa la actividad de dos subsectores marcadamente diferenciados: por una parte, el subsector de obra civil comprende la construcción de todo tipo de infraestructuras (carreteras, canales, puertos, etc.); por otra, el subsector de edificación agrupa la construcción de viviendas (edificación residencial), y de otro tipo de edificios (equipamientos deportivos, sociales, etc.).
- ρ Desde el punto de vista de la demanda, 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. Esta circunstancia justifica que tradicionalmente se aluda al papel contracíclico que desempeña la obra pública.
- ρ La evolución del Índice Coyuntural de la Construcción en 2007⁷ refleja un repunte en la actividad del subsector de obra civil (crecimiento del 10,5% frente al 6,5% en 2006), y una muy ligera ralentización del crecimiento en el subsector de edificación (8% frente al 8,6% en 2006). En este sentido, cabe destacar una novedad importante respecto a ejercicios anteriores, esto es, un mayor dinamismo en el ámbito de la obra civil que en la edificación.
- ρ Tras el importante tirón que la obra pública registró en 2000 y 2001, los últimos ejercicios se habían caracterizado, sobre todo, por un repunte en la actividad de edificación y un crecimiento también importante, aunque más

⁶ En 2007 estas personas han realizado 1.204 visitas a obra y han asistido a 320 reuniones para velar por el cumplimiento de la normativa de seguridad laboral.

⁷ Datos del segundo trimestre de 2007.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

moderado, en la obra civil. Sin embargo, en 2007 es nuevamente la obra civil la que lidera el impulso del sector.

Cuadro 2.10 Evolución de la producción del sector construcción según subsectores. CAPV. 1997-2007.

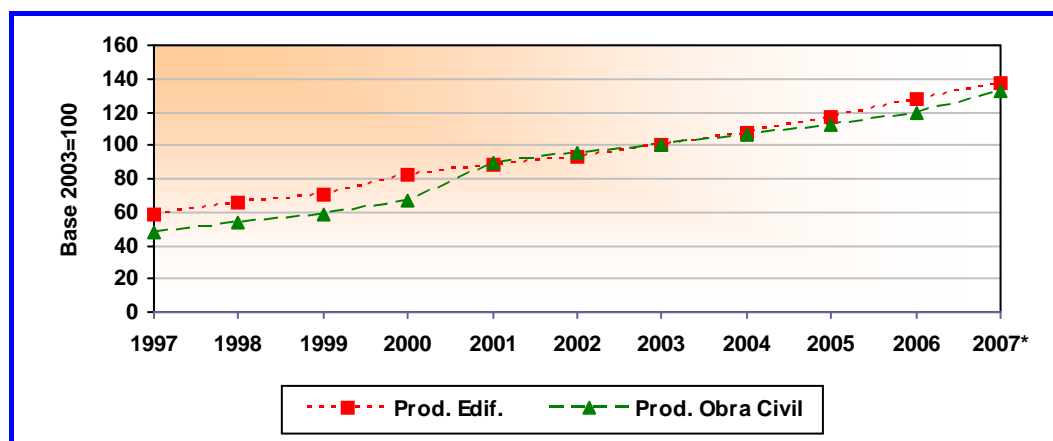
(% variación interanual)

	SUBSECTORES		TOTAL
	Edificación	Obra Civil	
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	8,6	6,5	8,0
2007 (a)	8,0	10,5	8,7
% Total	71,4	28,8	100,0

(a): Datos provisionales. Datos del 2º Trimestre de 2007.
Fuente: EUSTAT, Índice Coyuntural de la Construcción.

ρ En cuanto a la importancia relativa de cada uno de estos subsectores, la edificación tiene un peso bastante superior al de la obra civil. Cabe estimar que aproximadamente un 71% de la producción corresponde al subsector de edificación y que el 29% restante corresponde a la obra civil.

Gráfico 2.5 Evolución de la producción de la construcción por subsectores. CAPV 1997-2007.



* Datos del segundo trimestre de 2007.
Fuente: EUSTAT, Índice Coyuntural de la Construcción.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

2.4. MACROMAGNITUDES PRODUCTIVAS⁸

- ρ Para el análisis de 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, ya que estos datos permiten comprobar posibles cambios en la dinámica productiva del sector, y apreciar similitudes y diferencias con la estructura industrial.
- ρ Hay que comenzar indicando que en 2005 el valor de la producción a salida de fábrica se sitúa en algo más de 15.500 millones de euros. Como primer punto significativo, se ha de reseñar que esta cifra representa algo más del triple de los 5.100 millones de producción obtenidos en 1997.
- ρ En cuanto a la estructura del valor de producción, una proporción ligeramente superior a dos tercios corresponde a los consumos intermedios: materias primas y subcontratas (9,4 millones de euros, un 60,6%), y servicios exteriores (1,4 millones, un 9,1%). De tal modo, queda algo menos de un tercio de la producción del sector como valor añadido bruto a salida de fábrica (4,7 millones, un 30,3% del total).
- ρ Por su parte, los costes de personal representan un 18,5% del valor de producción y las amortizaciones un 1,3% adicional. Como resultado, en 2005 el excedente neto de explotación queda cifrado en casi 1.500 millones de euros, un 9,6% del valor de producción.
- ρ En términos de evolución, cabe destacar que durante los últimos años se ha producido un aumento del peso de los consumos intermedios, sobre todo, de las materias primas y las subcontratas (del 52,6% en 1997 al 60,6% en 2005), y la consecuente reducción de la proporción de valor añadido (del 37,8% al 30,3%).
- ρ Estos datos parecen reflejar que el proceso de veloz expansión del sector ha tenido una negativa incidencia sobre la estructura de costes de las empresas del sector. De tal modo, a pesar de que entre 1997 y 2005 se reduce levemente la proporción atribuida a los costes de personal (del 20,7% al 18,5%), se produce una considerable disminución del porcentaje del valor de

⁸ Las Cuentas del sector Construcción publicadas por Eustat en 2007 proporcionan información referida al ejercicio 2005.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

producción que finalmente se obtiene como excedente neto de explotación (del 13,7% al 9,6%).

- ρ En todo caso, si bien es cierto que los márgenes se reducen en términos proporcionales, no es menos cierto que en términos absolutos en 2005 el valor del excedente neto de explotación de las empresas constructoras de la CAPV alcanza un importe que más que duplica el obtenido en 1997.
- ρ Por otra parte, hay que subrayar que durante estos últimos años, también se ha incrementado considerablemente la propensión inversora de las empresas del sector (un 29,5% del excedente neto en 2005 frente al 16,5% en 1997).

Cuadro 2.11 Macromagnitudes productivas del sector construcción. CAPV. 1997-2005.

(Miles de Euros)

	2005	Estructura (%)	
		2005	1997
= Producc. Bruta salida fábrica	15.525.256	100,0	100,0
- Consumos intermedios	10.822.387	69,7	62,2
• Materias primas y subcontratas	9.411.217	60,6	52,6
• Servicios exteriores	1.411.170	9,1	9,6
= VAB salida fábrica	4.702.869	30,3	37,8
± Impuestos/Subvenciones	136.388	0,9	0,8
= VAB coste de factores	4.566.481	29,4	37,0
- Costes de personal	2.872.149	18,5	20,7
= Exc. Bruto Explotación	1.694.332	10,9	16,3
- Amortizaciones	200.116	1,3	2,7
= Exc. Neto Explotación	1.494.216	9,6	13,7
Inversión realizada	437.565	29,3*	16,5*
Gastos financieros	195.990	13,1*	21,7*

* % s/Excedente Neto Explotación.

Fuente: EUSTAT, Cuentas industriales y de la construcción.

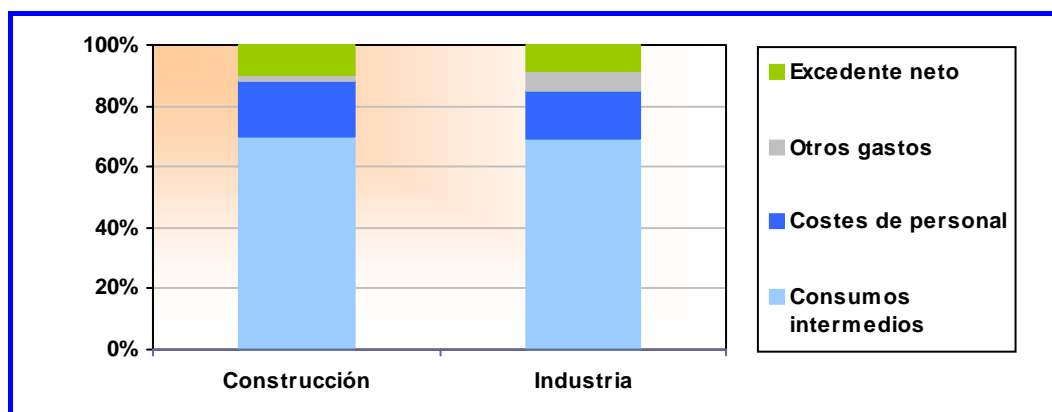
- ρ Al comparar la estructura de producción de las empresas constructoras con la de las empresas industriales, se aprecian similitudes en sus cifras principales, aunque también se observan diferencias reseñables en la magnitud de los diferentes capítulos de coste.
- ρ En ambos sectores los consumos intermedios tienen un peso muy parecido sobre el valor de producción (69,7% y 69,2%, en construcción e industria respectivamente), pero 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.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- Los costes de personal, por su parte, son algo más elevados en términos relativos en la construcción (18,5% frente al 15,9%). Y, al contrario, el coste de las amortizaciones es inferior en la construcción (1,3% frente al 4,4%), 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. 2005.



Fuente: EUSTAT, Cuentas industriales y de la construcción.

- Por último, el porcentaje del valor de producción resultante como excedente neto de explotación es algo mayor en la construcción (9,6%), que en la industria (8,7%). Se trata de un resultado interesante, máxime si se considera que el sector constructor invierte una proporción de sus beneficios anuales mucho menor que la industria (29,3% y 58,7%, respectivamente).
- En definitiva, 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 una 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.

**Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales****2.5. OTROS INDICADORES DE LA ACTIVIDAD DEL SECTOR****2.5.1. Construcción de vivienda**

- En 2007 se inicia en la CAPV la construcción de cerca de 18.600 viviendas, cifra que supera con creces el registro de 2006 (un 23,1% más), y que representa uno de los volúmenes de edificación más altos dentro de los elevados registros de la última década.

Cuadro 2.12 Viviendas iniciadas y terminadas según tipo de promoción. CAPV. 1997-2007.

	INICIADAS			TERMINADAS		
	Prot. Púb.	Libres	Total	Prot. Púb.	Libres	Total
1997	2.460	9.592	12.052	2.064	8.799	10.863
1998	2.916	13.502	16.418	2.566	8.555	11.121
1999	3.626	15.422	19.048	2.124	11.633	13.757
2000	2.773	12.678	15.451	1.796	13.260	15.056
2001	4.284	11.194	15.478	2.647	14.091	16.738
2002	5.054	9.692	14.746	3.129	14.974	18.103
2003	6.625	13.626	20.251	3.752	7.956	11.708
2004	4.427	11.794	16.221	3.647	10.417	14.064
2005	4.625	11.987	16.612	4.025	11.151	15.176
2006	5.273	9.815	15.088	4.829	9.794	14.623
2007	7.310	11.269	18.579	4.636	10.793	15.429
% Δ 07/06	38,6	14,8	23,1	-4,0	10,2	5,5
% Total 07	39,3	60,7	100,0	30,0	70,0	100,0

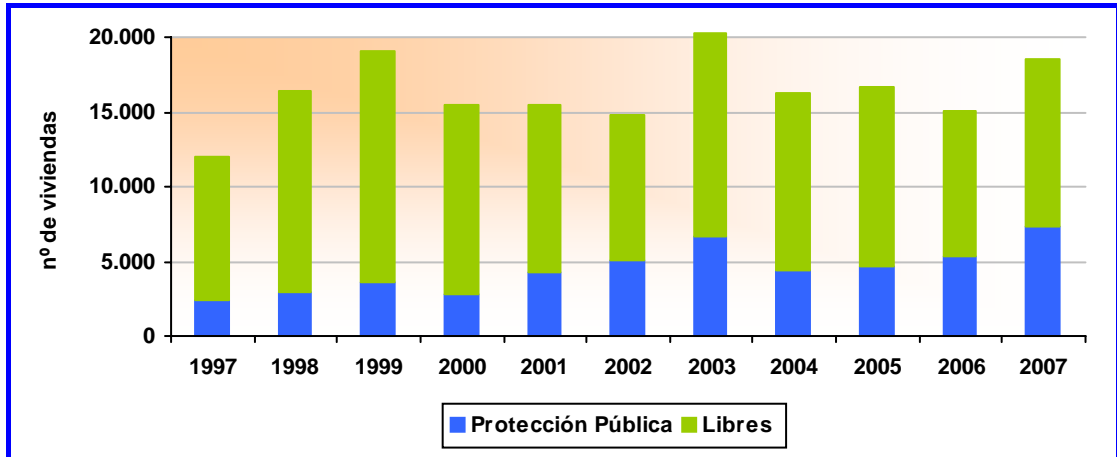
Fuente: Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales. Ministerio de Vivienda.

- En 2007 aumenta la edificación de viviendas libres (14,8%) y, sobre todo, de viviendas de protección pública (38,6%). En este sentido, hay que destacar que las más de 7.300 viviendas de protección pública marcan un nuevo máximo en la producción de este tipo de vivienda durante la última década.
- En consecuencia, la cuota de la vivienda de protección pública se eleva hasta un 39,3% (34,9% en 2006), muy por encima de los niveles de mediados de los 90 (alrededor de un 20%), y también muy por encima de la cuota del conjunto del Estado (13,6% en 2007).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.7 Evolución de las viviendas iniciadas según tipo de promoción. CAPV. 1997-2007.



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

Cuadro 2.13 Viviendas iniciadas y terminadas por Territorios Históricos. 1997-2007.

		ALAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA	CAPV
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
2007	Iniciadas	6.174	6.364	6.041	18.579
	Terminadas	4.913	6.137	4.379	15.429

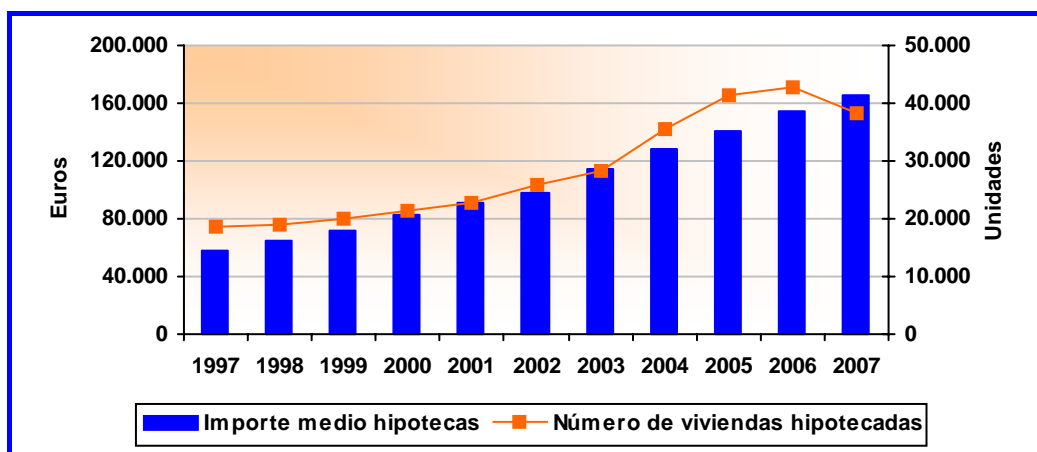
Fuente: Gobierno Vasco, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ En 2007 se firman 38.343 nuevas hipotecas sobre viviendas en la CAPV, un 10,4% menos que en 2006⁹. Se trata del primer retroceso registrado en este indicador desde 1997 y, en este sentido, hay que destacar que la cifra de préstamos firmados en 2007 es superior al doble de los firmados en 1997.
- ρ Este descenso del número de hipotecas también implica una disminución del volumen del total de préstamos constituidos. No obstante, el importe medio de las hipotecas vuelve a elevarse y se sitúa ya en casi 165.000 euros (un 6,8% más que en 2006).

Gráfico 2.8 Evolución del número y el importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas. CAPV. 1997-2007.



Fuente: INE. Estadística de Hipotecas.

- ρ A diferencia de lo que sucede con el dato de edificación, el indicador de hipotecas apunta hacia una reducción de la presión de la demanda de vivienda. Las nuevas condiciones del entorno económico general y las más específicas de del mercado de vivienda (tipos de interés más elevados, restricciones de acceso al crédito, etc.), presentan un panorama más complicado y con más incertidumbres a los potenciales compradores de vivienda.
- ρ Desde un punto de vista demográfico, las generaciones que llegan ahora a edades propicias para el acceso a una vivienda son mucho menos numerosas que las del "baby boom". En esta línea, se ha de subrayar que desde 2002 la

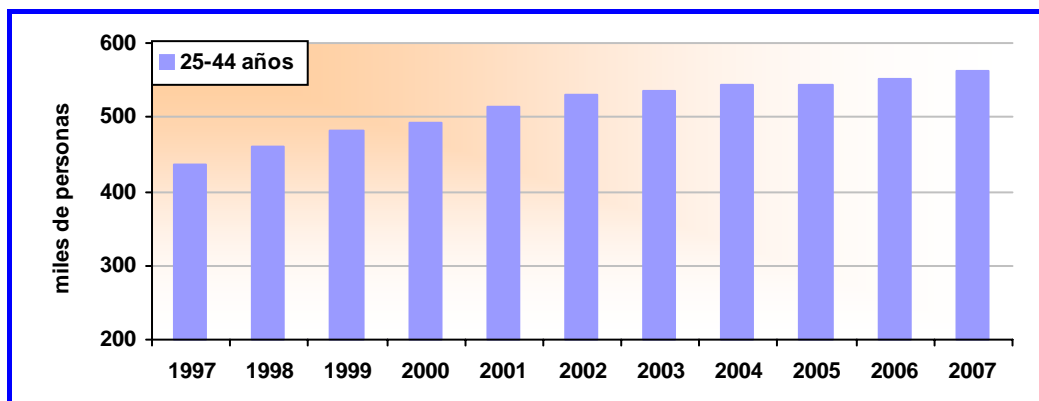
⁹ Al valorar estas cifras se ha de tener presente que la cifra de hipotecas es un indicador retrasado de la actividad del sector de edificación residencial, ya que se encuentra más vinculado con el número de viviendas terminadas que con las viviendas iniciadas.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

cifra de ocupados de entre 25 y 44 años se mantiene bastante estable (frente al acusado incremento experimentado entre 1997 y 2002).

Gráfico 2.9 Evolución de la ocupación de la población en edad de acceder a su primera vivienda. CAPV. 1997-2007.



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

- ρ En este contexto de demografía y empleo, y a expensas del posible impacto de los flujos migratorios, algunos cambios sociales, y especialmente la tendencia a la configuración de hogares de tamaño más pequeño (sobre todo hogares unipersonales), puede constituir un importante soporte de la demanda de vivienda durante los próximos años.

2.5.2. Rehabilitación de vivienda

- ρ Pese a la intensa actividad edificatoria de 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).
- ρ Hay aproximadamente 120.000 viviendas edificadas antes de 1920, con lo que parece previsible que vayan aumentando las actuaciones de rehabilitación durante los próximos años. Además, también hay que considerar que, según el Censo de 2001, cerca del 50% de las viviendas de la CAPV no dispone de ascensor y un 78% no cumple con los criterios de accesibilidad.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

ρ En esta línea, los datos de reforma de edificios de vivienda apuntan un aumento de los niveles de actividad. Concretamente, en 2007 se han concedido visados para la ampliación y restauración de 1.328 edificios, con un presupuesto de ejecución de 129,5 millones de euros (un 12,9% más que en 2006).

Cuadro 2.14 Actividad de ampliación y/o reforma de edificios de viviendas

(visados de obra)

	Nº 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
2007	1.328	129.504,5
% Δ 07/06	9,9	12,9

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

ρ Los datos de ayudas concedidas por el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales a la rehabilitación confirman esta impresión. Así, a pesar del ligero retroceso respecto a 2006, los 13,3 millones de euros destinados a la subvención de la rehabilitación de 11.800 viviendas son cifras que se mantienen dentro del elevado volumen de actuaciones de los últimos ejercicios.

Cuadro 2.15 Subvenciones del Gobierno Vasco a la rehabilitación de vivienda. CAPV. 2003-2007.

	Rehab. Aislada		Rehab. Integral		Total	
	Nº viv.	M. Euros	Nº viv.	M. Euros	Nº viv.	M. Euros
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
2007	10.845	10,8	953	2,5	11.798	13,3
% Δ 07/06	-12,6	-4,4	-53,1	-34,2	-15,2	-5,7

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

ρ En este sentido, la gran presión de demanda de vivienda de los últimos años, 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,



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

probablemente también puede estar contribuyendo indirectamente a la rehabilitación y puesta en valor del parque de vivienda más antiguo.

2.5.3. Licitación oficial

- ρ El volumen de licitación oficial constituye un indicador muy interesante ya que anticipa la demanda de obra pública de la Administración. En este sentido, hay que destacar que en 2007 el volumen licitado en la CAPV se sitúa en 2.950 millones de euros, cifra moderadamente inferior a la de 2006 (-10,3%), pero más del doble que en ejercicios previos.
- ρ De tal forma, en conjunto, los datos de licitación de 2006 y 2007 garantizan niveles de actividad muy elevados en la obra pública durante los próximos años.
- ρ En 2007 se reduce el volumen licitado por la Administración Local (-24%) y la Administración Central (-6,3%), y aumenta la contratación del Gobierno Vasco (un 88%). No obstante, la Administración Local es el principal agente contratante (60,9% del total), mientras que el Gobierno Vasco y la Administración Central tienen un peso similar (casi un 20% cada).

Cuadro 2.16 Edificación y obra pública en la CAPV. Licitación oficial por organismos*. 1997-2007.

(Millones de Euros)

AÑOS	Admón. Central	Gobierno Vasco	Admón. Local	Total
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
2007	584,5	570,3	1.795,5	2.950,2
% Δ 07/06	-6,3	88,0	-24,0	-10,3
% Total 07	19,8	19,3	60,9	100,0

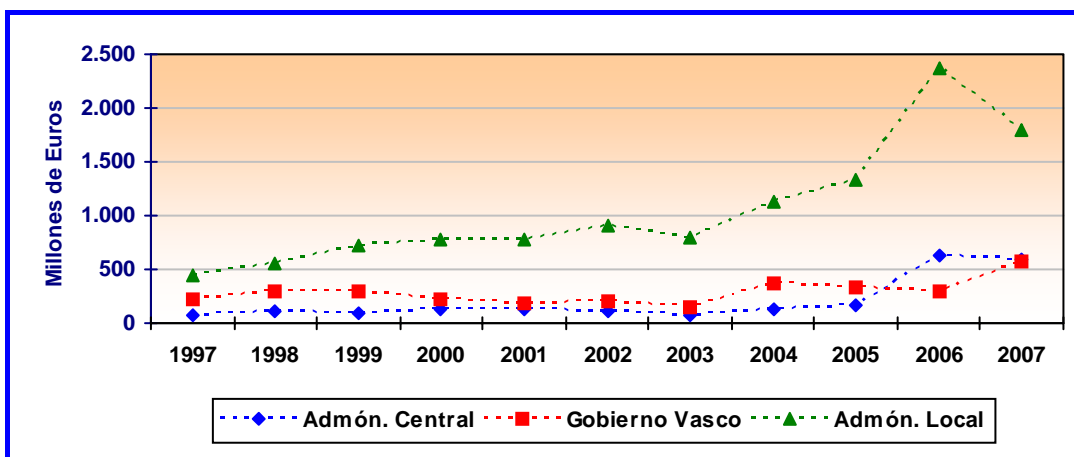
* Según fecha de apertura de ofertas hasta 1999. Por fecha de anuncio desde 2000.

Fuente: SEOPAN.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

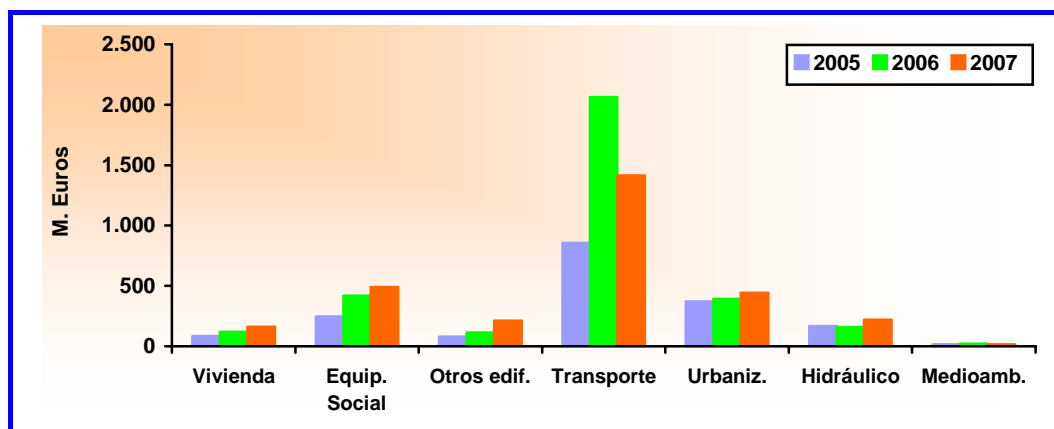
Gráfico 2.10 Evolución de la licitación oficial en la CAPV. Administraciones públicas. 1997-2007.



Fuente: SEOPAN.

- ρ En función del tipo de obra licitada, en 2007 aumenta significativamente la licitación de edificación (32,3%) y se reduce considerablemente la de obra civil (-33%). En todo caso, el volumen licitado de obra civil continúa superando claramente el correspondiente al segmento de edificación (70,8% y 29,2%, respectivamente).
- ρ Dentro de la edificación aumenta la licitación de vivienda (36,3%), de equipamientos sociales (16,9%), y sobre todo, de otro tipo de edificaciones (84,8%). Por su parte, el retroceso de la obra civil se debe al descenso de la licitación en la categoría de transporte (-31,5%), ya que este segmento de mercado es el más importante en volumen (1.413 millones de euros en 2007).

Gráfico 2.11 Licitación oficial por tipo de obra. CAPV. 2005-2007.



Fuente: SEOPAN.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

2.5.4. Evolución de los costes del sector

- ρ En 2007 los costes del sector de la construcción experimentan un crecimiento del 3,9%. Se trata de una tasa relativamente moderada, algo inferior a la registrada en 2006 (4,2%), y que parece confirmar un periodo de contención tras el repunte registrado entre 2003 y 2005.
- ρ No se aprecian diferencias significativas en la evolución de los dos principales componentes de coste. La tasa de incremento correspondiente a las materias primas se sitúa en un 3,9% y la de la mano de obra en un 4,2%. Sin embargo, sí se aprecia una evolución mucho más inflacionista del coste de la mano de obra desde el año 2000 (38,3% frente al 25,5% de las materias primas).
- ρ Igualmente, la repercusión de los costes es muy pareja en los dos principales subsectores de actividad. En concreto, el incremento de costes se cifra en un 3,9% en el subsector de edificación y en un 4% en el de la obra civil. Es más, la evolución de los costes es también bastante similar durante todo el periodo 1997-2007.

Cuadro 2.17. Evolución del índice de costes de la construcción según subsectores y componentes. CAPV. 1997-2007.

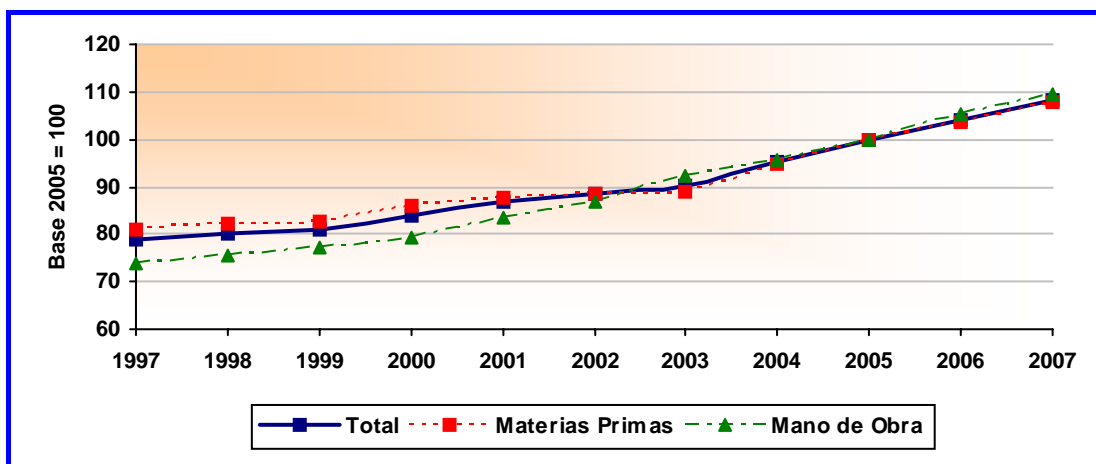
Base 2005=100	TOTAL	EDIFICACION	OBRA CIVIL	MATERIAS PRIMAS	MANO DE OBRA
1997	78,7	78,7	78,6	81,1	73,8
1998	80,2	80,4	79,4	82,4	75,6
1999	81,0	81,2	80,3	82,8	77,0
2000	83,8	83,9	83,6	85,9	79,3
2001	86,7	87,0	85,9	87,8	83,7
2002	88,6	88,8	87,8	88,7	87,0
2003	90,1	89,9	90,5	89,1	92,1
2004	95,1	95,1	95,2	94,8	95,6
2005	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
2006	104,2	104,0	104,9	103,8	105,3
2007	108,3	108,1	109,1	107,8	109,7

Fuente: EUSTAT, Índice de Costes de la Construcción.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 2.12. Evolución del índice de costes de la construcción. CAPV. 1997-2007.



Fuente: EUSTAT, Índice de Costes de la Construcción.



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 El presente capítulo ofrece el análisis de la caracterización de las empresas que centran su actividad en la construcción y el sector inmobiliario. Una vez más hay que destacar que este sector tiene como característica más significativa su gran heterogeneidad.
- ρ Dentro del mismo epígrafe, el número 45 de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE-93), que corresponde a los establecimientos de construcción, se incluyen actividades tan dispares como la preparación de las obras y el acabado de edificios o el alquiler de equipos. Asimismo, en el epígrafe 70 quedan recogidas todas las empresas dedicadas a las actividades inmobiliarias, desde aquellas centradas en la promoción, compraventa y alquiler de inmuebles hasta aquellos 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.

45. Construcción
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
70. Actividades Inmobiliarias
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 Según los datos ofrecidos por el Directorio de Actividades Económicas, en el País Vasco, el volumen de establecimientos englobados en la actividad de la construcción se cuantifica en 29.826 unidades en 2007. Esta cifra representa un incremento del 10% respecto del volumen registrado en el año precedente.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Atendiendo a los diferentes subsectores que integran el sector de la construcción, se comprueba que los establecimientos dedicados al acabado de edificios y obras suponen el 44% del conjunto de establecimientos. Asimismo, las empresas que realizan instalaciones en edificios y obras (25%) y los establecimientos de construcción de edificios (22%) constituyen dos grupos también muy numerosos.
- ρ En términos de evolución, se comprueba un crecimiento en el número de establecimientos registrados en todos los subsectores. El mayor incremento ha correspondido a los establecimientos dedicados a la preparación de obras (+13%), si bien este grupo constituye uno de los menos numerosos. El subsector del acabado de edificios, presenta también un significativo crecimiento en el último año (+11% respecto de 2006).

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

Subsectores (CNAE 45)	1995	2002	2005	2006	2007	% Δ 06- 07	Distribución % Total	
							1995	2007
Preparación obras	217	391	475	509	574	12,8	1,6	1,9
Construcción edificios	1.272	5.106	6.065	5.967	6.548	9,7	9,4	22,0
Obra civil y otras constr.	777	1.017	1.290	1.849	2.040	10,3	5,7	6,8
Instalación edificio/obras	3.531	5.947	6.477	6.825	7.423	8,8	26,0	24,9
Acabado edificios/obras	7.770	9.812	10.765	11.833	13.182	11,4	57,2	44,2
Alquiler de equipos	22	50	61	56	59	5,4	0,1	0,2
Total	13.589	22.323	25.133	27.039	29.826	10,3	100,0	100,0

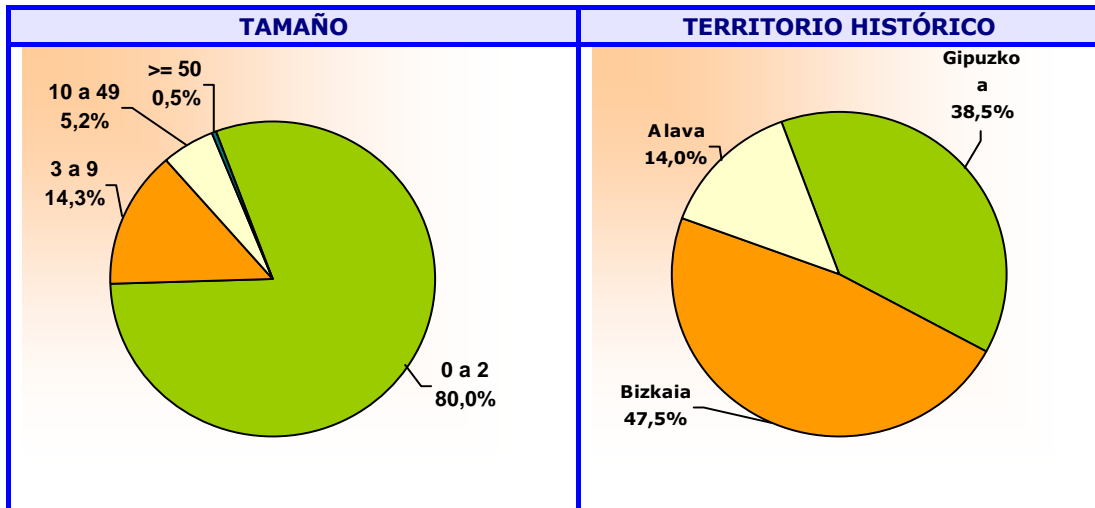
Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas 1995-2007.

- ρ Profundizando en el análisis de los establecimientos del sector de la construcción, se comprueba que se trata de un segmento en el que predominan las empresas de pequeño tamaño. En concreto, el 80% de los establecimientos del sector cuenta únicamente con uno o dos trabajadores, y un 14% adicional tiene menos de 10 empleados.
- ρ La distribución territorial muestra una elevada concentración en Bizkaia que absorbe el 48% del conjunto de establecimientos dedicados a la construcción en la CAPV. Por su parte, Gipuzkoa concentra el 38%, mientras que el 14% restante son establecimientos localizados en Álava.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.1 Establecimientos de la construcción por estratos de empleo y Territorios Históricos. 2007.



Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas, 2007

- El análisis comarcal muestra además una importante concentración de establecimientos en el área metropolitana del Gran Bilbao, comarca que absorbe un 35% del total de establecimientos del sector de la construcción registrados en 2007. Por otro lado, la Comarca de Donostia-San Sebastián concentra un 19% (5.786 establecimientos) y la Llanada Alavesa un 10% (2.983 unidades).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.3 Evolución de los establecimientos del sector construcción por Comarcas, 1995-2007

Comarca	1995	2001	2007
Valles Alaveses	30	33	57
Llanada Alavesa	1.563	2.105	2.983
Montaña Alavesa	31	43	55
Arratia-Nervión	96	165	257
Cantábrica alavesa	233	323	362
Rioja alavesa	107	131	193
Bajo Bidasoa	568	1.066	1.524
Bajo Deba	336	482	547
Alto Deba	404	563	644
Donostia-San Sebastián	2.517	4.317	5.786
Goierrri	455	707	835
Tolosa	387	652	773
Urola costa	465	720	985
Gran Bilbao	4.983	7.508	10.524
Duranguesado	463	710	959
Encartaciones	149	274	403
Gernika-Bermeo	286	458	614
Estribaciones del Gorbea	40	71	92
Markina-Ondarroa	161	210	242
Plentzia-Mungia	255	360	545
No determinada de Araba/Álava	26	145	444
No determinada de Bizkaia	10	67	614
No determinada de Gipuzkoa	24	93	388
TOTAL	13.589	21.203	29.826

Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas 1995-2007.

- En lo que respecta a los establecimientos que centran su actividad en el sector inmobiliario, el total registrado en 2007 en el Directorio de Actividades Económicas asciende a 8.880 unidades. Este valor supone un incremento del 16% respecto de la cifra observada en 2006.
- Centrando la atención en los diferentes subsectores, los establecimientos dedicados al alquiler de bienes inmuebles constituyen el grupo más numeroso, si bien, es preciso recordar que este dato debe ser tomado con cautela¹⁰. El grupo de establecimientos promotores de vivienda es el segundo grupo más numeroso, registrando además un importante crecimiento en el último año. De la misma manera, los agentes de la propiedad inmobiliaria han crecido un 18% en el último año, ascendiendo en 2007 a 1.664 establecimientos registrados en el Directorio de Actividades Económicas del Eustat.

¹⁰ 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

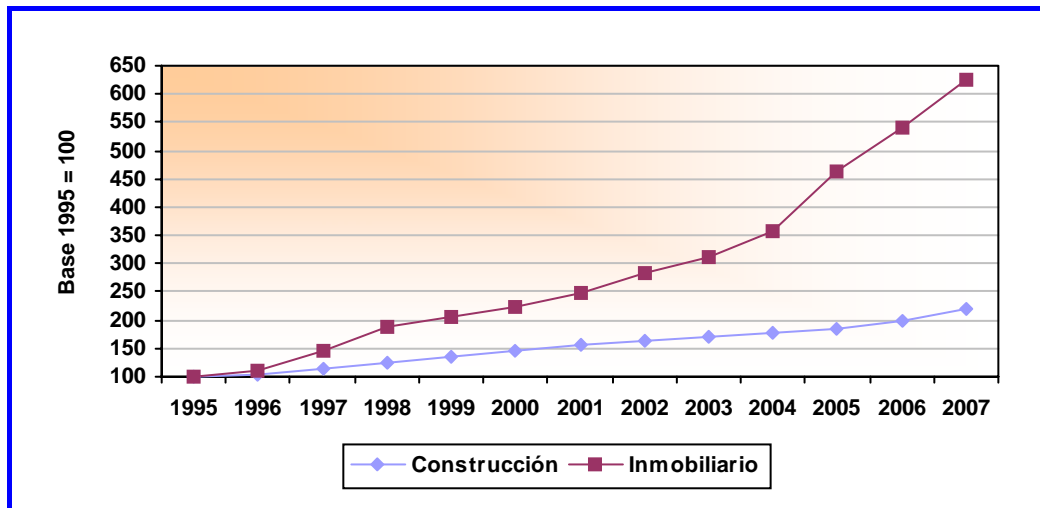
Cuadro 3.4 Evolución del número de establecimientos del sector inmobiliario según subsectores. CAPV.

Subsectores (CNAE 70)	1995	2002	2005	2006	2007	% Inc. 06-07	% Total	
							1995	2007
Promoción de viviendas	554	1.561	2.012	2.348	2.726	16,1	39,1	30,7
Otra promoción inmobiliaria	112	201	407	479	628	31,1	7,9	7,1
Compraventa inmuebles	13	62	96	104	113	8,7	0,9	1,3
Alquiler bienes inmuebles	127	1.047	2.598	3.095	3.462	11,9	9,0	39,0
Agentes propiedad	503	936	1.211	1.411	1.664	17,9	35,5	18,7
Gestión-administración	109	207	252	252	287	13,9	7,7	3,2
Total	1.418	4.014	6.576	7.689	8.880	15,5	100,0	100,0

Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas, 1995-2007.

ρ En el **Gráfico 3.2** se comprueba como lejos del esperado cierre masivo de establecimientos del sector inmobiliario, en 2007 el sector continúa presentando un espectacular crecimiento en cuanto al volumen de establecimientos registrados.

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



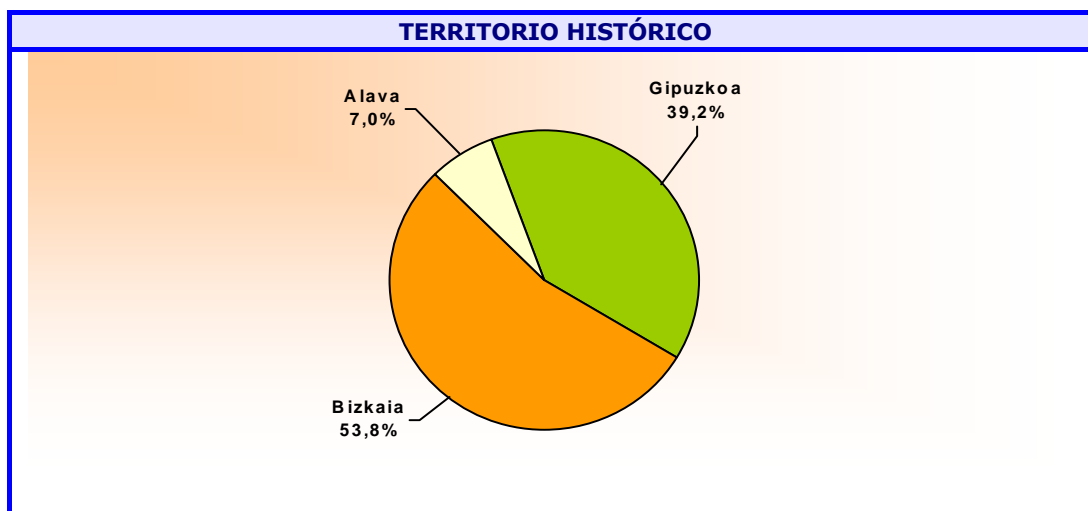
Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas, 1995-2007. Elaboración propia.

ρ Atendiendo a la distribución geográfica, Bizkaia absorbe el 54% de los establecimientos del sector inmobiliario, Gipuzkoa el 39% y Álava el 7% restante.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.3 Establecimientos del sector inmobiliario por Territorios Históricos. 2007.



Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas, 2007.

- Finalmente, atendiendo a la distribución comarcal se constata una elevada concentración en las Comarcas de las capitales, superior incluso a la observada en el sector de la construcción. Concretamente, cabe decir que el 44% de los establecimientos se encuentra localizado en el Gran Bilbao, el 21% en la Comarca de Donostia-San Sebastián y el 6% en la Llanada Alavesa.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.5 Evolución de los establecimientos del sector inmobiliario por Comarcas, 1995-2007

Comarca	1995	2001	2007	Tasa anual Δ 1995-2001	Tasa anual Δ 2001-2007
Valles Alaveses	0	2	4	--	16,7
Llanada Alavesa	145	263	524	13,6	16,5
Montaña Alavesa	0	0	3	--	--
Cantábrica alavesa	14	21	33	8,3	9,5
Rioja alavesa	4	14	38	41,7	28,6
Bajo Bidasoa	76	196	462	26,3	22,6
Bajo Deba	32	88	219	29,2	24,8
Alto Deba	33	78	217	22,7	29,7
Donostia-San Sebastián	355	775	1.826	19,7	22,6
Goierri	36	71	194	16,2	28,9
Tolosa	26	85	216	37,8	25,7
Urola costa	57	136	327	23,1	23,4
Gran Bilbao	547	1.482	3.897	28,5	27,2
Duranguesado	30	130	339	55,6	26,8
Encartaciones	5	19	80	46,7	53,5
Gernika-Bermeo	17	38	112	20,6	32,5
Estribaciones del Gorbea	1	9	16	133,3	13,0
Markina-Ondarroa	10	24	76	23,3	36,1
Arratia-Nervión	5	19	76	46,7	50,0
Plentzia-Mungia	25	73	198	32,0	28,5
No determinada de Araba/Álava	0	0	2	--	--
No determinada de Bizkaia	0	0	1	--	--
No determinada de Gipuzkoa	0	0	20	--	--
TOTAL	1.418	3.523	8.880	24,7	25,3

Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas 1995-2007.

3.2. CARACTERIZACIÓN DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS DE VIVIENDA

- ρ Este apartado presenta la información obtenida a través de la Encuesta realizada entre los promotores de vivienda que desarrollan su actividad en la CAPV¹¹. El análisis efectuado, ofrece de manera aproximada, una descripción de las empresas promotoras de vivienda de nueva construcción, desde diferentes dimensiones.
- ρ En primer lugar se realiza una caracterización del sector, analizando los principales aspectos que definen a las empresas promotoras: tipo de

¹¹ La encuesta se llevó a cabo en septiembre de 2007, entrevistándose a un total de 117 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

- actividades realizadas, antigüedad, forma jurídica, esquema de financiación, etc.
- ρ A continuación, se abordan las cuestiones referentes a la valoración que los promotores inmobiliarios realizan sobre la actividad que el Gobierno Vasco está desarrollando en materia de vivienda y suelo.
 - ρ Asimismo, el apartado trata de averiguar el grado de conocimiento e implantación que las empresas promotoras tienen de cuestiones tan relevantes para la competitividad como la gestión de la calidad, el medio ambiente y la utilización de nuevas tecnologías.
 - ρ Finalmente, se ofrece la opinión de los operadores inmobiliarios acerca de la capacidad que, su empresa en particular, y el sector inmobiliario en general, tienen para adaptarse a un potencial escenario de mayor competitividad.

3.2.1. Tipología y actividades desarrolladas

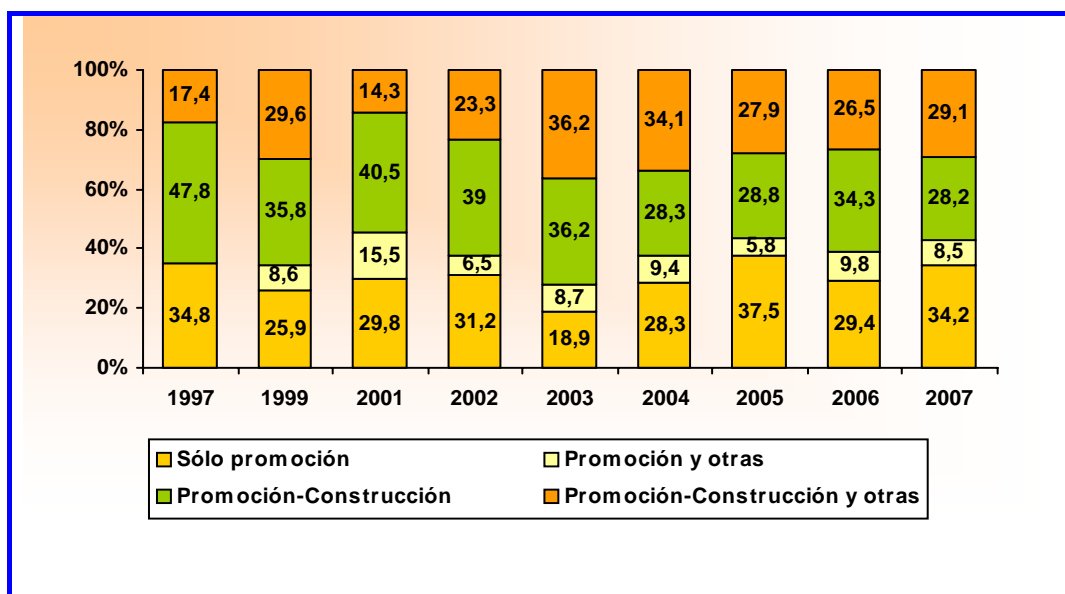
- ρ En primer lugar, y atendiendo al motivo de su creación, cabe distinguir dos tipologías de empresas promotoras de vivienda. Esto es, un grupo de empresas han sido creadas específicamente para dar respuesta a un proyecto concreto, y los estudios realizados en años anteriores demuestran que presentan unas características bien diferentes de las empresas con mayor estabilidad en el tiempo. Por este motivo, en el presente análisis se utiliza esta tipología como variable de cruce, denominando a las primeras (20% del total) empresas de "Promoción Concreta", y a las segundas (80% del total), empresas de "Multipromoción".
- ρ Por otro lado, si se tiene en cuenta el tipo de actividad llevada a cabo, se constata que las empresas que centran su actividad únicamente en la promoción inmobiliaria constituye el grupo más numeroso (34% del total). Por otro lado, las empresas con una mayor diversificación de su actividad, es decir, aquellas que combinan las actividades de promoción y construcción, con otras tareas complementarias representan el 29% del conjunto. Las empresas que desarrollan actividades de promoción y construcción suponen el 28% del total y por último, existe un grupo más reducido de empresas que compagina la promoción de viviendas con otras funciones entre las que cabe destacar la de agencia inmobiliaria (9% del total).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

ρ Atendiendo al tipo de promotora, se comprueba que mientras las empresas constituidas para un proyecto concreto centran su actividad mayoritariamente en la promoción inmobiliaria (55%), entre las empresas más estables, empresas de "Multipromoción" es más habitual combinar la promoción con la construcción

Gráfico 3.4 Actividades desarrolladas por las empresas promotoras de vivienda. 1997 – 2007.



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007.

ρ En lo que respecta al sector de actividad, el grueso de las empresas consultadas desarrolla su actividad exclusivamente en el segmento de vivienda de nueva construcción (79%), mientras que el 21% restante realiza además alguna otra actuación en el campo de la rehabilitación de viviendas, las obras de urbanización, etc. Este tipo de empresas corresponden en su mayoría a establecimientos denominados de "Multipromoción", ya que los de "Promoción Concreta" apenas acometen este tipo de actuaciones (tan sólo el 5% del total).

ρ Atendiendo al tipo de viviendas promovidas, se constata que el 46% de las empresas promotoras encuestadas en 2007 ha desarrollado alguna promoción protegida, combinando así el mercado libre con el segmento protegido, proporción que crece respecto de las observadas en los años precedentes, 44% en 2006 y 35% en 2005. Hay que destacar que las empresas de "Promoción Concreta" han incrementado su presencia en el sector de vivienda protegida,



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

alcanzando ya el 65% del total de empresas de este tipo que han desarrollado su actividad en el mercado protegido (32% en 2006 y 6% en 2005).

Cuadro 3.6 Tipología y actividades desarrolladas por las empresas promotoras de vivienda (%). CAPV. 2006 y 2007

	2006			2007		
	TOTAL CAPV	TIPO		TOTAL CAPV	TIPO	
		Promociones concretas	Multipromoción		Promociones concretas	Multipromoción
TOTAL (% horizontal)	100,0	19,6	80,4	100,0	17,1	82,9
ACTIVIDADES DESARROLLADAS (% vertical)						
• Sólo Promoción	29,4	45,0	25,6	34,2	55,0	29,9
• Promoción – construcción	34,3	35,0	34,1	28,2	20,0	29,9
• Promoción – construcción y otras	26,5	5,0	31,7	29,1	15,0	32,0
• Promoción y otras	9,8	15,0	8,5	8,5	10,0	8,2
SECTORES DE ACTIVIDAD (% vertical)						
• Sólo vivienda nueva	75,5	80,0	74,4	78,6	95,0	75,3
• Vivienda nueva y otros	24,5	20,0	25,6	21,4	5,0	24,7
TIPO DE VIVIENDAS PROMOVIDAS (% vertical)						
• Sólo viviendas libres	56,0	68,4	53,1	53,8	35,0	21,6
• Viviendas libres y protegidas	44,0	31,6	46,9	46,2	65,0	78,4
TOTAL EMPRESAS	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

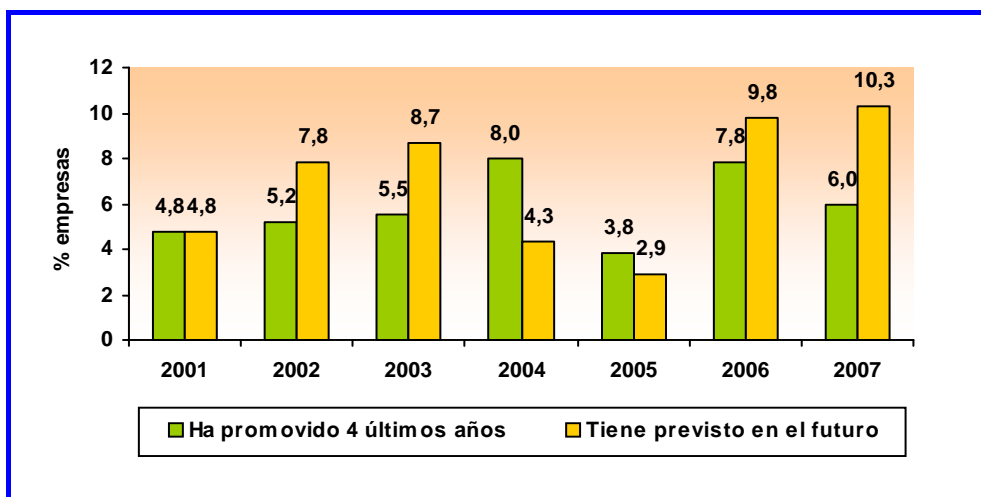
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2005 y 2006.

- Por último, cabe decir que el régimen de alquiler continúa siendo minoritario entre los promotores inmobiliarios de la CAPV. Atendiendo a las empresas consultadas, tan sólo el 6% de ellas dice haber desarrollado alguna promoción en régimen de alquiler en los últimos cuatro años, en tanto que el 10% prevé poner en el mercado alguna promoción de este tipo en el futuro. No obstante, hay que decir que, a pesar de constatarse una trayectoria de crecimiento en las expectativas del régimen de alquiler en el futuro, esto no se ha traducido en la práctica en nuevos proyectos de alquiler.



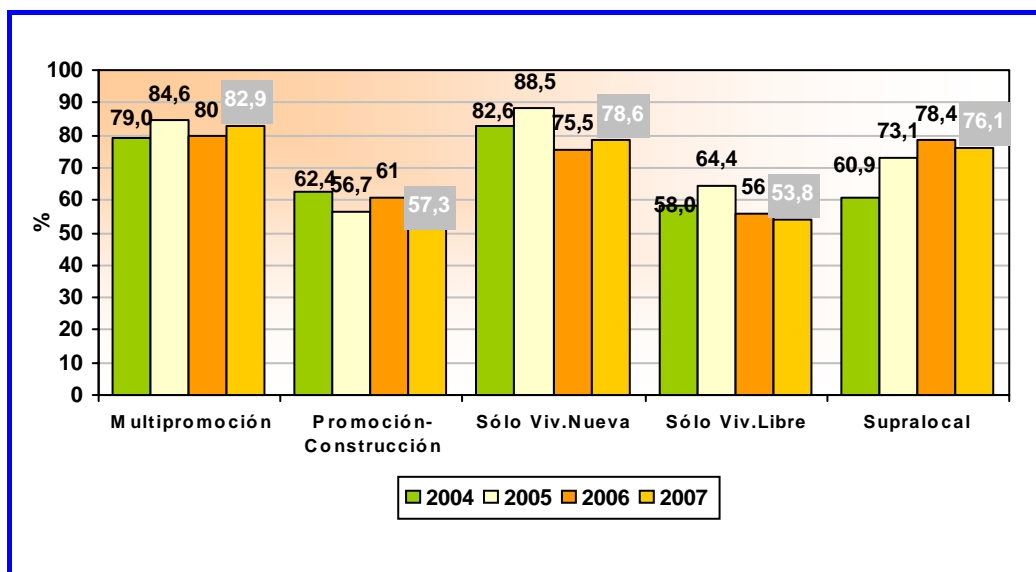
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.5. Empresas promotoras de vivienda en alquiler. CAPV. 2001-2007.



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2006.

Gráfico 3.6. Tipología de las empresas promotoras de vivienda. CAPV. 2004 - 2007



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2003, 2004, 2005 y 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

3.2.2. Antigüedad, forma jurídica y ámbito de actuación

- ρ Atendiendo a la antigüedad, se constata que el grueso de las empresas de "Multipromoción" consultadas fueron constituidas antes del año 2000 (66% del total), en tanto que las empresas de "Promoción Concreta" son, en su mayoría, de reciente creación (72% posteriores a 2000).
- ρ La forma jurídica predominante es la Sociedad Limitada, tanto en las empresas de "Promoción Concreta" (55%), como en las de "Multipromoción" (46%). En segundo lugar, la Sociedad Anónima es la fórmula elegida por el 45% de las empresas de "Multipromoción", siendo el resto de fórmulas minoritarias en este tipo de empresas. En cuanto a los establecimientos de "Promoción Concreta" el resto de formas jurídicas tienen el mismo peso en el conjunto de empresas consultadas.
- ρ Las empresas promotoras consultadas superan el ámbito local de actuación, desarrollando su actividad, en una proporción muy elevada, fuera de la comarca (76% del total).

Cuadro 3.7 Otras características empresariales de las promotoras de viviendas. CAPV. 2007

	Total promotores	Promoción concreta	Multipromoción
TOTAL	100,0	100,0	100,0
ANTIGÜEDAD			
• Antes de 1990	34,2	16,7	37,6
• 1990-1999	25,2	11,1	28,0
• 2000-2004	33,4	50,0	30,1
• 2005-2006	7,2	22,2	4,3
FORMA JURÍDICA			
• Sociedad Limitada	47,9	55,0	46,4
• Sociedad Anónima	40,2	15,0	45,4
• Unión Temporal	5,1	10,0	1,0
• Sociedad Cooperativa	2,6	10,0	4,1
• Otra	4,3	10,0	3,1
ÁMBITO ACTUACIÓN			
• Local (municipio + comarca)	23,9	35,0	21,6
• Supralocal	76,1	65,0	78,4

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007.

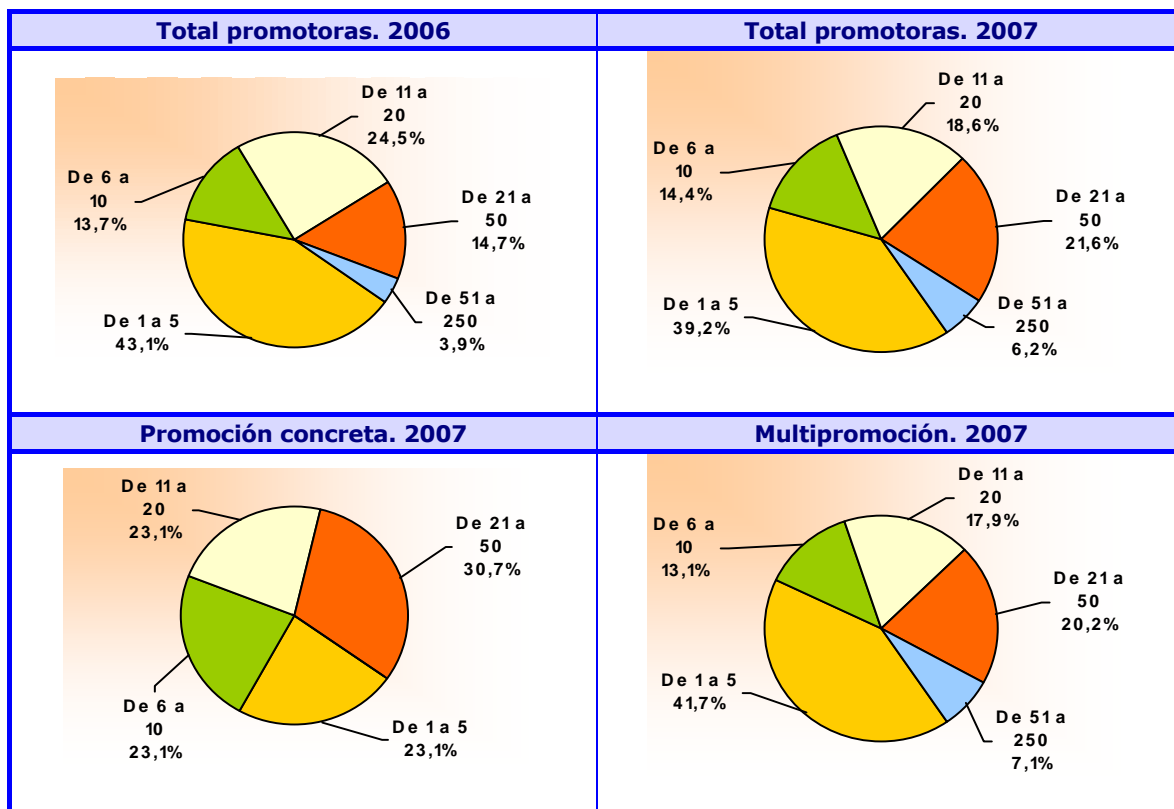


Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

3.2.3. Empleo, volumen de actividad y subcontratación

- ρ Las empresas promotoras consultadas tienen un tamaño medio de 13 empleos, de los que 9 son fijos y 4 son temporales. Atendiendo a la distribución según tamaño se comprueba que el 54% de las empresas cuenta con menos de 11 empleos, el 40% tiene un tamaño comprendido entre los 11 y 50 empleos y tan sólo el 6% supera los 50 empleos.
- ρ Atendiendo al tipo de promotora, el análisis pone de manifiesto un tamaño medio superior en las empresas que tienen una mayor continuidad en el tiempo "Multipromotoras" (14 empleados) que en las promotoras de "Promoción Concreta" (10 empleados). Ahondando en el análisis se comprueba un tamaño superior entre las empresas que presentan una mayor diversificación (viviendas libre y protegida, vivienda nueva y rehabilitación, etc.).

Gráfico 3.7 Promotores de vivienda según tamaño de empleo. CAPV. 2006 y 2007.



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2006 y 2007.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.8 Empleo medio de las promotoras de vivienda según sus características. CAPV, 2007.

Empleo medio/promotora	TOTAL EMPLEADOS	EMPLEADOS FIJOS	EMPLEADOS TEMPORALES
TIPO DE PROMOTORA			
• Promociones concretas	10	8	2
• Multipromoción	14	9	5
ACTIVIDADES DESARROLLADAS			
• Sólo promoción	13	10	3
• Promoción – construcción	12	9	2
• Promoción – construcción y otras	15	7	8
• Promoción y otras	14	13	1
SECTORES DE ACTIVIDAD			
• Sólo vivienda nueva	12	8	4
• Vivienda nueva y otros	18	14	4
TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS			
• Sólo viviendas libres	10	6	4
• Viviendas libres y protegidas	17	12	5
AMBITO DE ACTUACION			
• Local	9	7	2
• Supralocal	15	10	5
MEDIA DE LAS PROMOTORAS DE VIVIENDA	13	9	4

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007.

- ρ El volumen de actividad de los promotores consultados se cifra, por término medio, en 6,2 promociones/promotor en los últimos cuatro años, representando en conjunto 268 viviendas por empresa. Este resultado supone un incremento respecto del volumen de actividad registrado por las empresas consultadas hace un año (4,6 promociones y 222 viviendas en 2006).
- ρ 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, etc.



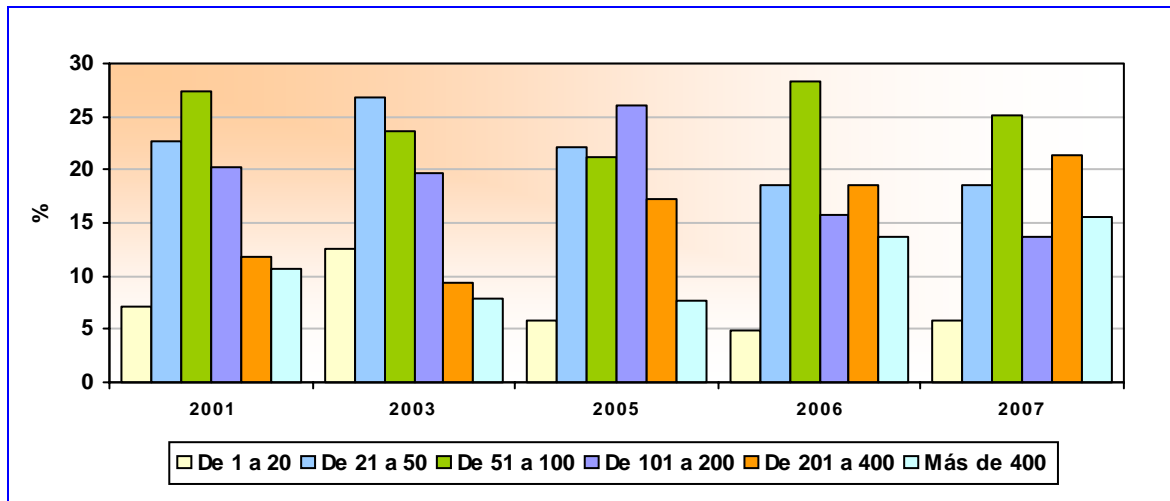
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.9 Volumen de actividad de los promotores de viviendas en los cuatro años anteriores. CAPV, 2006 y 2007.

Cifras medias/promotores	2006		2007	
	Nº Promociones	Nº de viviendas	Nº Promociones	Nº de viviendas
TIPO DE PROMOTORA				
• Promociones concretas	2,2	99	5,4	171
• Multipromoción	5,2	251	6,3	287
ACTIVIDADES DESARROLLADAS				
• Sólo promoción	3,9	196	6,5	304
• Promoción-construcción	3,4	208	4,4	188
• Promoción-construcción y otras	5,7	244	6,3	304
• Promoción y otras	7,6	283	10,1	304
SECTORES DE ACTIVIDAD				
• Sólo vivienda nueva	4,1	187	5,5	234
• Vivienda nueva y otros	6,2	329	8,7	393
TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS				
• Sólo viviendas libres	3,7	126	3,8	176
• Viviendas libres y protegidas	5,8	349	9,0	386
MEDIA DE LAS PROMOTORAS DE VIVIENDAS	4,6	222	6,2	268

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2006 y 2007.

Gráfico 3.8 Promotores según las viviendas promovidas en los cuatro años anteriores. CAPV. 2001 – 2007



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2001-2007.

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. Concretamente, el 97% de las empresas consultadas en 2007 ha subcontratado alguna de las tareas a realizar por su empresa. Además, para el 55% de las promotoras, la subcontratación ha supuesto más de la mitad de la facturación del ejercicio. A



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

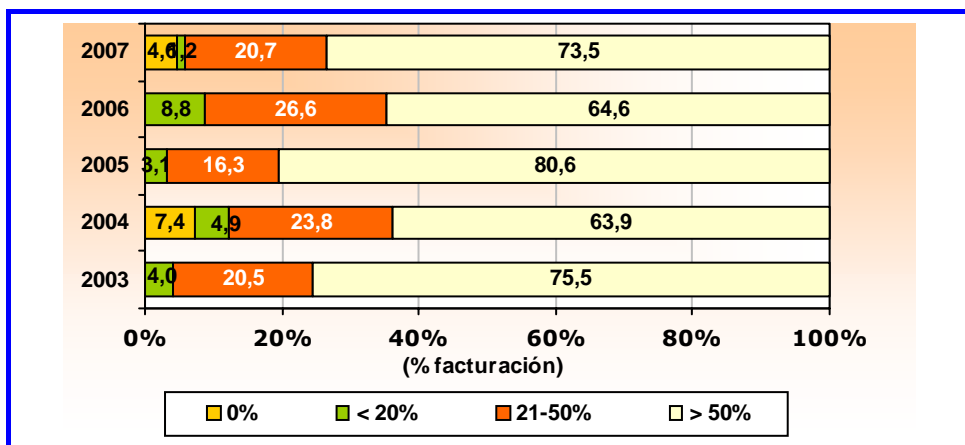
este respecto, es preciso destacar que un 26% de las empresas consultadas desconoce este dato, o al menos, no responde a esta pregunta.

Cuadro 3.10 Subcontratación respecto a la facturación total de la empresa. CAPV, 2006 y 2007.

Subcontratación	2006			2007		
	Total CAPV	TIPO		Total CAPV	TIPO	
		Promoción concreta	Multipromoción		Promoción concreta	Multipromoción
No subcontrata	0,0	0,0	0,0	3,4	15,0	1,0
< 10%	2,0	0,0	2,4	--	--	--
11%-20%	4,9	5,0	4,9	0,9	--	1,0
21%-35%	9,8	10,0	9,8	6,0	5,0	6,2
36%-50%	10,8	5,0	12,2	9,4	--	11,3
Más del 50%	50,0	40,0	52,4	54,7	20,0	61,9
Ns/Nc	22,5	40,0	18,3	25,6	60,0	18,6
Total	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2006 y 2007.

Gráfico 3.9. Incidencia de la subcontratación (% facturación). CAPV. 2003-2007.



* Eliminado el porcentaje de no respuesta.

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2003-2007.

3.2.4. Financiación y costes

p La principal conclusión que se extrae del análisis del esquema de financiación de las empresas promotoras es la progresiva reducción que está experimentando el peso del crédito bancario como fuente de financiación de los proyectos inmobiliarios. Concretamente, en el último año el 49% de la



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

financiación ha procedido del crédito bancario, mientras que en 2006 ascendió al 58% y en 2005 el endeudamiento supuso el 70% de la financiación total. En cuanto al resto de fuentes de financiación, la autofinanciación ha representado el 29%, las ventas anticipadas el 15% y las ayudas públicas un 4% de la financiación total.

Cuadro 3.11 Fuentes de financiación de la promoción de viviendas, según características de los promotores (%). CAPV. 2007

% horizontal	Autofinanciación	Créditos bancarios	Ventas anticipadas	Ayudas públicas	Otras	Total
TIPO DE PROMOTORA						
• Promociones concretas	37	40	12	10	2	100
• Multipromoción	28	51	16	3	2	100
ACTIVIDADES DESARROLLADAS						
• Sólo promoción	28	54	13	4	1	100
• Promoción - construcción	35	44	17	0	4	100
• Promoción - construcción y otras	25	48	16	8	3	100
• Promoción y otras	23	44	23	0	0	100
SECTORES DE ACTIVIDAD						
• Sólo vivienda nueva	31	45	18	5	1	100
• Vivienda nueva y otros	25	58	10	2	5	100
TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS						
• Sólo viviendas libres	31	53	16	1	1	100
• Viviendas libres y protegidas	27	42	15	1	2	100
TOTAL 2007	29	49	15	4	2	100
TOTAL 2006	24	58	18	--	--	100
TOTAL 2005	16	70	11	2	--	100
TOTAL 2004	27	59	14	1	--	100
TOTAL 2003	31	51	16	--	1	100
TOTAL 2002	32	49	15	2	2	100
TOTAL 2001	30	51	18	2	--	100
TOTAL 1999	26	58	16	1	--	100
TOTAL 1997	33	51	14	1	1	100
TOTAL 1994*	27	49	21	--	3	100

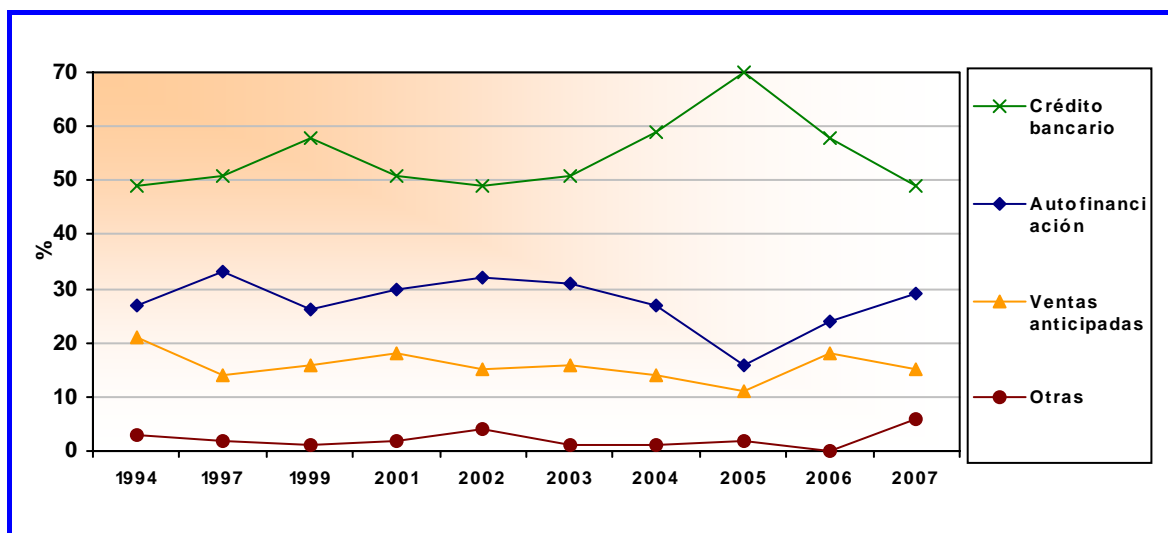
* En 1994, en "otras" se incluye ayudas públicas por lo que no es directamente comparable con los otros resultados.

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 1994-2007.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.10 Fuentes de financiación de la promoción de viviendas. CAPV. 1994 - 2007.



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 1994 – 2006.

- ρ El análisis de los diversos componentes del precio de las viviendas, presenta al coste del suelo como la variable que mayor incidencia tiene en el precio final de la vivienda según las opiniones vertidas por los promotores inmobiliarios consultados. En concreto, el 56% del precio de la vivienda correspondería al coste del suelo: el 39% al coste del suelo bruto y el 17% a los costes de urbanización. Los costes de construcción representan el 28% del conjunto y los costes financieros el 8%. Por lo tanto, según los operadores del sector, quedaría un 8% del precio final de la vivienda atribuible a los costes generales, entre los que quedarían incluidos el margen empresarial.
- ρ El análisis de la evolución ofrece un incremento de la repercusión del precio del suelo en el precio de la vivienda (56% frente al 53% en 2006 y el 46% en 2005), al tiempo que, según los promotores encuestados, disminuye proporcionalmente la incidencia de los costes financieros (8% frente al 11% en 2006 y 13% en 2005).



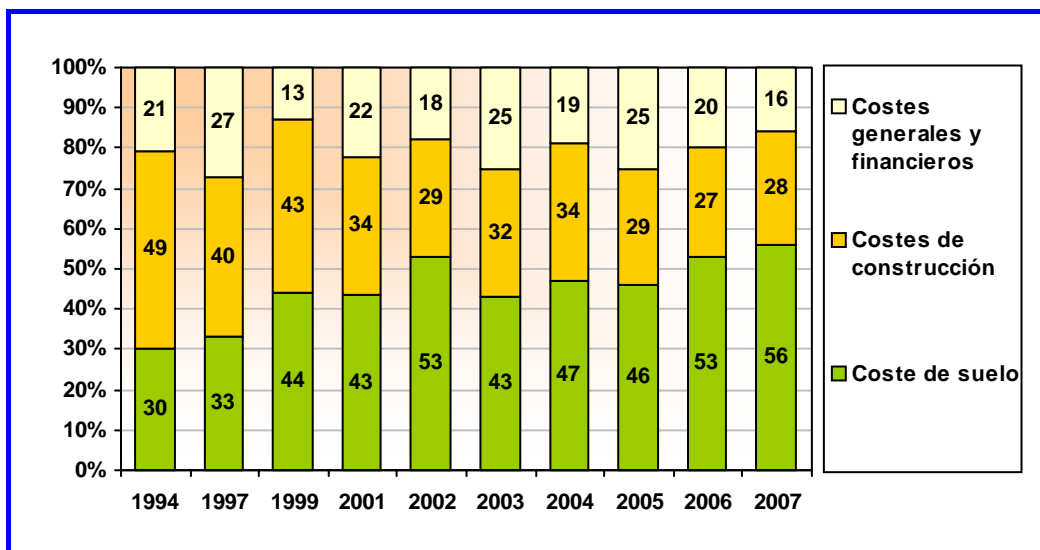
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.12 Componentes del precio de las viviendas (%) según los promotores. CAPV. 2004 -2007

	2004	2005	2006	2007
Coste de suelo	47	46	53	56
• Suelo	35	34	42	39
• Urbanización	12	12	11	17
Coste de Construcción	34	29	27	28
Coste generales y financieros	19	25	20	16
• Costes Financieros	11	13	11	8
• Generales- margen empresarial	8	12	9	8
TOTAL	100	100	100	100

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2004- 2007.

Gráfico 3.11 Evolución de la estructura del precio de las viviendas. CAPV. 1994 - 2007



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 1994-2007.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

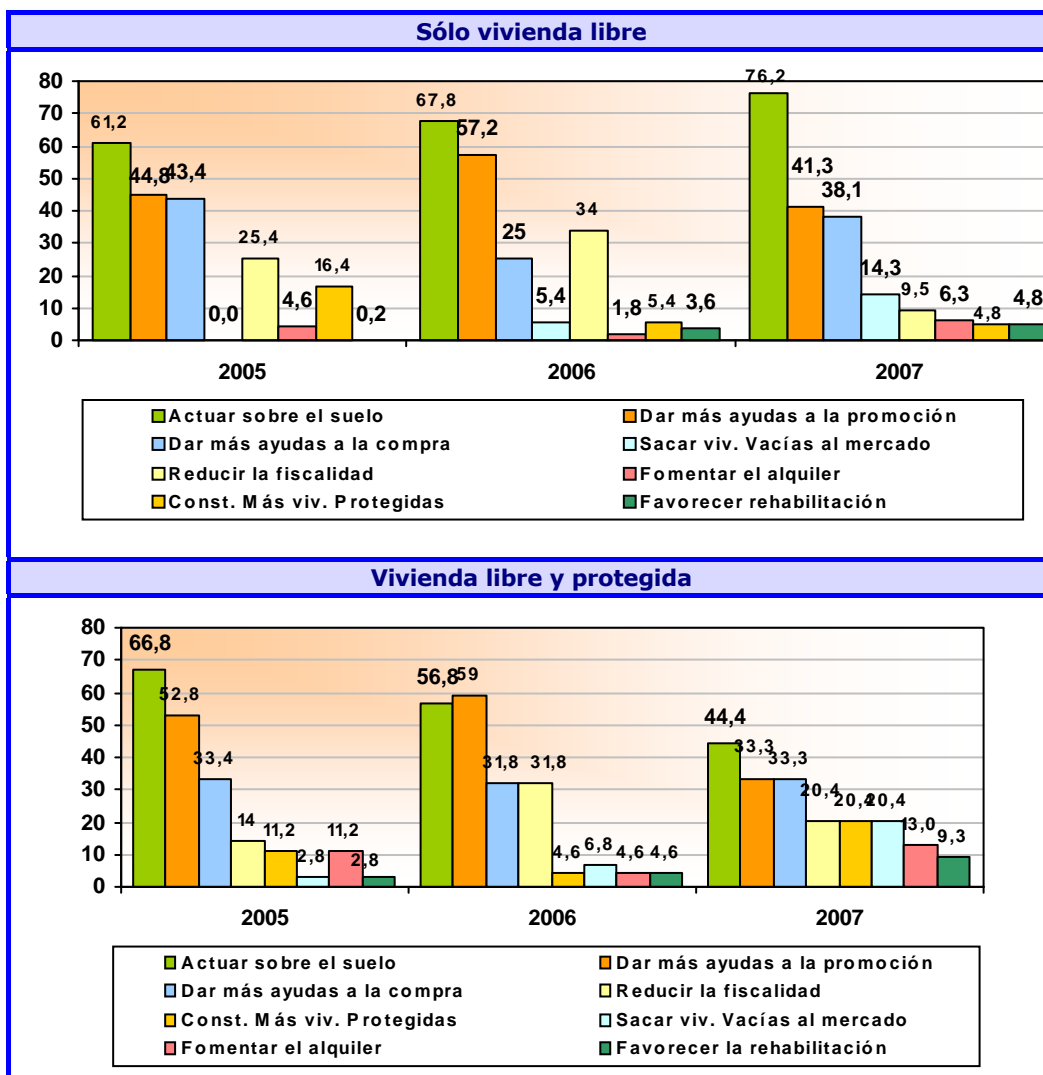
3.3. VALORACIONES DE LAS EMPRESAS PROMOTORAS RESPECTO A LA POLÍTICA DE VIVIENDA

- ρ Los promotores inmobiliarios consideran que las políticas de vivienda del Gobierno Vasco deberían centrarse principalmente en el desarrollo de actuaciones sobre el suelo, siendo considerada ésta una medida prioritaria que destaca por encima de otras cuestiones como la concesión de más ayudas para la promoción y compra de viviendas.
- ρ Atendiendo al mercado en que intervienen las empresas promotoras, cabe decir que aquellas que actúan únicamente en el segmento libre manifiestan de manera contundente la necesidad de actuar sobre el mercado del suelo, siendo una medida prioritaria para el 76% de las empresas promotoras consultadas, en tanto que la segunda medida, dar más ayudas a la promoción de viviendas es señalada por el 41% de las empresas.
- ρ Centrando la atención en las empresas que intervienen también en el mercado protegido, aunque las tres principales medidas apuntadas son las mismas, las diferencias entre ellas son mucho menos abultadas. Así, la actuación sobre el suelo ha obtenido el 44% de las respuestas, y las ayudas a la promoción y a la compra han sido señaladas por el 33% de las empresas consultadas en ambos casos.
- ρ Atendiendo a la evolución reciente, se comprueba una estabilidad en las opiniones manifestadas por los operadores inmobiliarios, siendo repetidas como prioritarias en los últimos años las dos opciones señaladas anteriormente. Únicamente cabe destacar como diferencia que en 2007 retrocede la importancia concedida a las medidas fiscales en 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.12 Prioridades del Gobierno Vasco en materia de vivienda. CAPV. 2005-2007.



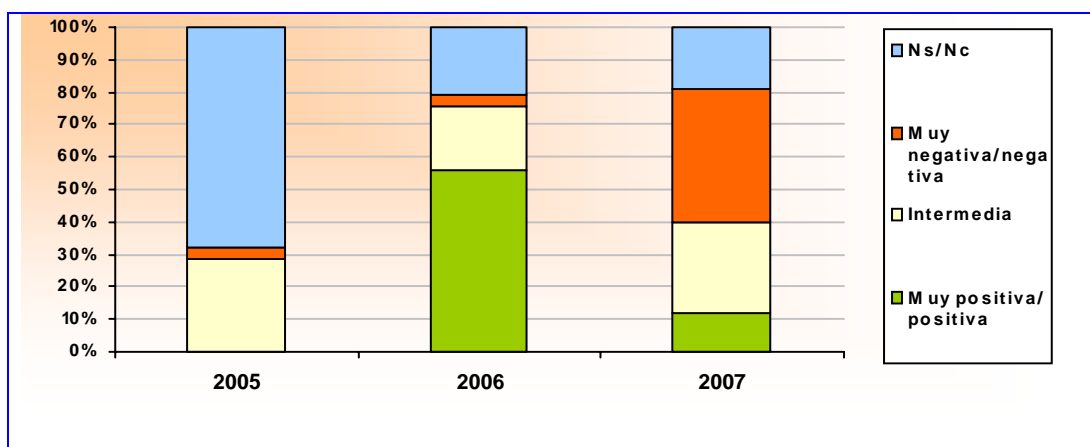
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2005-2007



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- En lo que respecta a la figura del agente urbanizador¹², el resultado dista mucho del registrado en el año precedente. Las opiniones vertidas por los promotores acerca del agente urbanizador el pasado año resultaban muy favorables, mientras que en 2007 predominan las opiniones negativas en torno a esta figura. En concreto, y en términos de puntuación media en una escala de 0 a 100, la puntuación alcanzada en 2006 (75 puntos) desciende hasta los 39 puntos en el último año.
- En términos de distribución porcentual, se comprueba que el 34% de los promotores consultados ha ofrecido una opinión negativa acerca del agente urbanizador; el 13% tiene una opinión positiva, en tanto que el 32% se sitúa en una posición intermedia. Además, continúa habiendo un 21% de promotores que no se pronuncian al respecto.

Gráfico 3.13 Opinión de los promotores sobre la figura del agente urbanizador. CAPV. 2004-2007



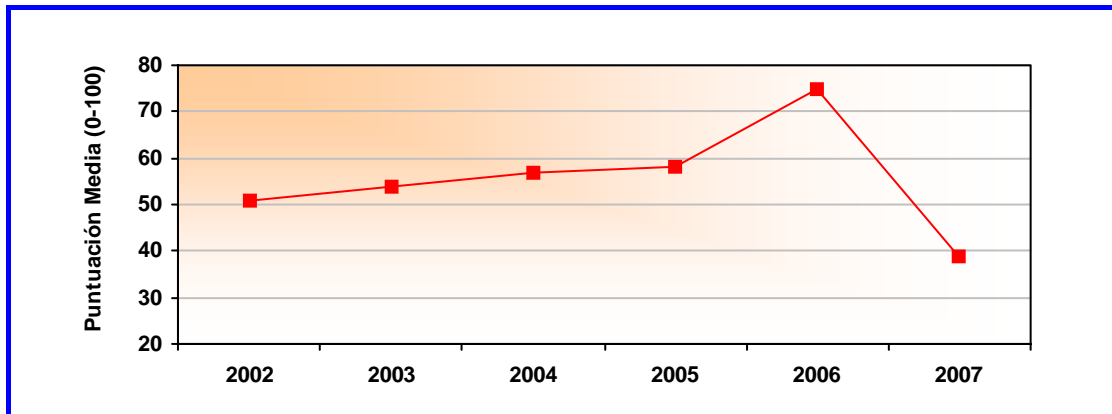
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2005-2007.

¹² 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 el promotor (urbanizador puro), o podría ser un urbanizador y a la vez promotor 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

Gráfico 3.14 Evolución de la valoración de la figura del agente urbanizador. CAPV. 2002-2007.



* Puntuación Media (0-100), una vez eliminado el % de no respuesta.
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007

Cuadro 3.13 Opinión de los promotores sobre la figura del agente urbanizador. CAPV. 2007

	Muy positiva	Positiva	Intermedia	Bastante negativa	Muy Negativa	Ns/ Nc	Total	Puntuación media*
TIPO DE PROMOTORA								
• Promociones concretas	0,0	15,0	45,0	10,0	5,0	25,0	100,0	48
• Multipromoción	1,0	11,3	28,9	22,7	15,5	20,6	100,0	37
ACTIVIDADES DESARROLLADAS								
• Sólo promoción	0,0	7,5	50,0	15,0	15,0	12,5	100,0	39
• Promoción–construcción	3,0	15,2	27,3	12,1	21,2	21,2	100,0	39
• Promoción–construcción y otras	0,0	5,9	17,6	38,2	5,9	32,4	100,0	34
• Promoción y otras	0,0	40,0	20,0	10,0	10,0	20,0	100,0	53
SECTORES DE ACTIVIDAD								
• Sólo vivienda nueva	1,1	13,0	32,6	17,4	14,1	21,7	100,0	40
• Vivienda nueva y otros	0,0	8,0	28,0	32,0	12,0	20,0	100,0	35
TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS								
• Sólo viviendas libres	0,0	6,3	33,3	19,0	20,6	20,6	100,0	33
• Viviendas libres y protegidas	1,9	18,5	29,6	22,2	5,6	22,2	100,0	46
AMBITO DE ACTUACION								
• Local (municipal)	0,0	21,4	32,1	17,9	10,7	17,9	100,0	45
• Supralocal (resto)	1,1	9,0	31,5	21,3	14,6	22,5	100,0	37
TOTAL PROMOTORAS DE VIV.	0,9	12,0	31,6	20,5	13,7	21,4	100,0	39

*: Oscila entre 0 (muy negativa) y 100 (muy positiva)
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007.

p En este punto del análisis, se considera de interés resaltar que el año 2006 destacó por ser un momento en que los promotores inmobiliarios ofrecieron una visión muy optimista acerca de la gran mayoría de las cuestiones planteadas por la Encuesta. Dieron una opinión muy favorable sobre la política de vivienda y suelo del Gobierno Vasco, sobre la figura del agente urbanizador,

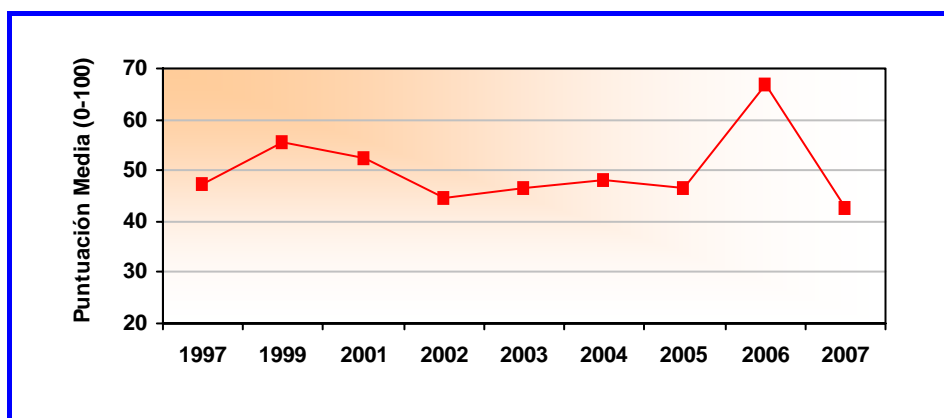


Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

sobre la situación de la empresa y el sector, que destacaba contundentemente sobre las manifestaciones de los años precedentes.

- ρ Sin embargo, en el año 2007, el escenario ha cambiado radicalmente, volviendo no sólo a la situación de 2005, sino incluso empeorando los resultados obtenidos entonces. De esta manera, se comprueba que la valoración sobre la política de vivienda del Gobierno Vasco registra una puntuación media de 43 puntos frente a los 67 puntos que registraba en 2006. Sin embargo, la puntuación media obtenida entre 2002 y 2005 se ha mantenido muy estable oscilando entre los 45 y 47 puntos en una escala de 0 a 100.

Gráfico 3.15 Valoración de los promotores sobre la política de vivienda. CAPV. 1997-2007.



* Puntuación Media (0-100), una vez eliminado el % de no respuesta.
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007

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

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

- ρ La mejora de la gestión de la calidad, el medio ambiente y la prevención de riesgos laborales se ha convertido en un objetivo prioritario para las empresas del sector de la construcción. A este respecto, dos fenómenos han contribuido a acelerar este proceso, la necesidad de cumplir con la normativa vigente por un lado, y la presión del mercado (consumidores, competencia) por otro.



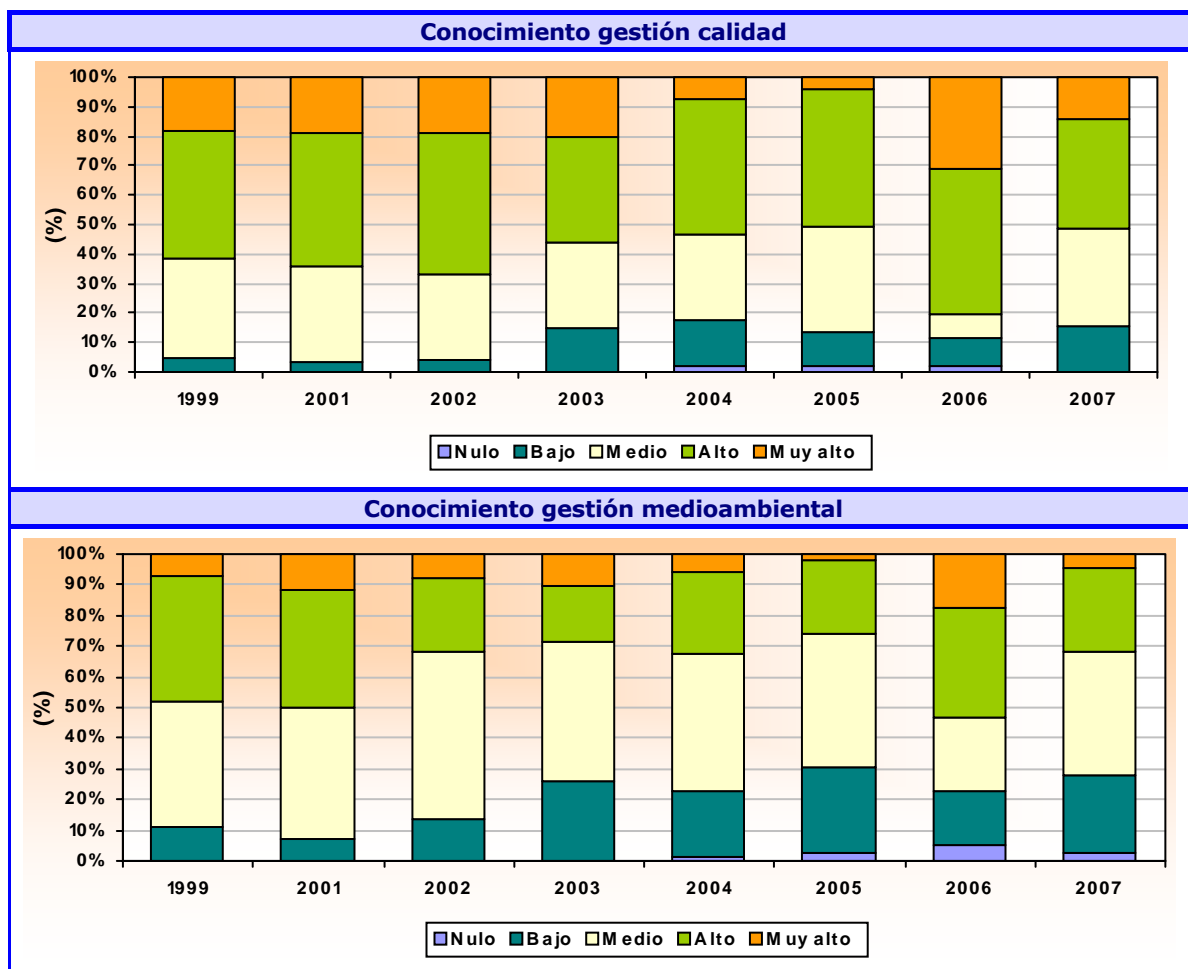
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ También en este campo, después del incremento experimentado el pasado año, se constata un retroceso en la proporción de empresas que afirman tener un elevado conocimiento de la gestión de la calidad y la gestión medioambiental en la empresa.
- ρ Concretamente, y atendiendo a la gestión de la calidad, mientras en 2006 el 80% de las empresas consultadas afirmaba tener un alto o muy alto conocimiento de la gestión de la calidad, esta proporción se reduce al 51% en 2007, proporción idéntica a la registrada en 2005.
- ρ Asimismo, en lo que respecta a la gestión medioambiental, el año 2006 mostró también un resultado atípico, encontrándose una elevada proporción de promotoras consultadas en posesión de un alto conocimiento sobre la gestión medioambiental de la empresa (53%), mientras que en 2006, el 31% de los establecimientos dice tener un elevado conocimiento sobre la gestión medioambiental.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.16 Grado de conocimiento sobre la gestión de la calidad y la gestión medioambiental. CAPV. 1999-2007.



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007

- ρ En lo que respecta a las certificaciones, el 30% de las empresas consultadas se encuentra en posesión del certificado ISO 9000 de calidad; además, un 3% tiene experiencia en EFQM y otro 3% tiene un certificado en algún otro sistema de calidad. Por otro lado, un 4% de las empresas consultadas se encuentra en vías de conseguir la certificación en ISO 9000.
- ρ En cuanto a las certificaciones medioambientales, el 16% de las empresas tiene un certificado ISO 14000 y un 3% se encuentra en vías de conseguirlo. Además, un 85% de las empresas consultadas tiene implantado un sistema de gestión interna en prevención de riesgos laborales.



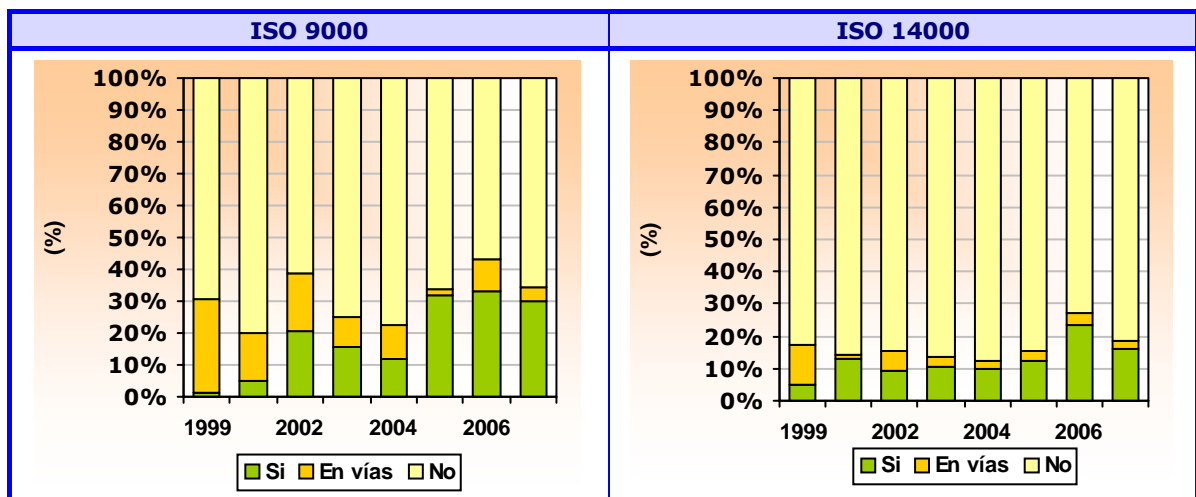
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.14 Certificaciones de calidad, gestión medioambiental y/o prevención de riesgos laborales. CAPV. 2006 y 2007

Dispone de	2006			2007		
	Sí	No	En vías de conseguirlo	Sí	No	En vías de conseguirlo
Certificaciones de calidad						
Certificado ISO 9000	33,3	56,9	9,8	29,9	65,8	4,3
Otro sistema de calidad	1,0	87,3	11,8	2,6	95,7	1,7
Experiencia en EFQM	0,0	86,3	13,7	3,4	94,9	1,7
Certificaciones medioambientales						
Certificado ISO 14000	23,5	72,9	3,9	16,2	81,2	2,6
Prevención riesgos laborales						
Sistemas de gestión interna	91,1	6,9	2,0	84,6	13,7	1,7

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2006 y 2007

Gráfico 3.17 Disponibilidad de certificados de calidad y de gestión medioambiental. CAPV. 1999-2007.

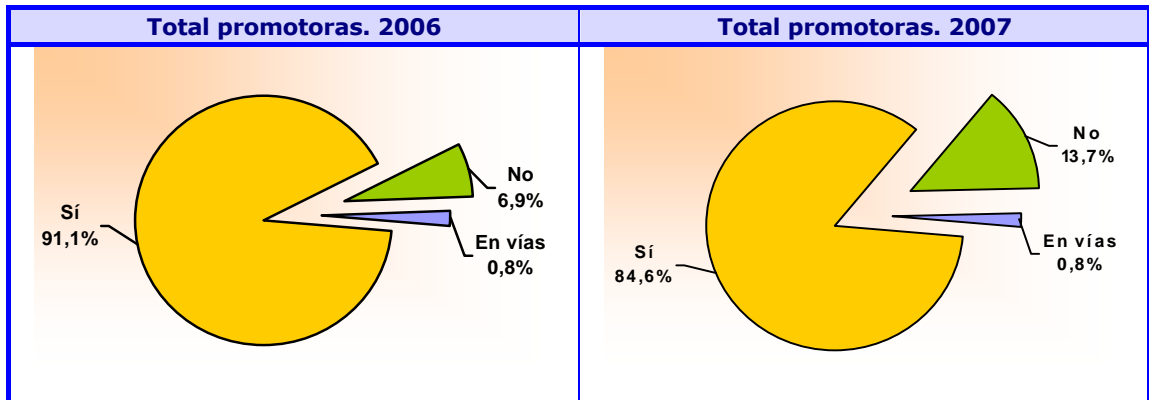


Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 1999-2007.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.18 Empresas con sistema de gestión interno de prevención de riesgos laborales. CAPV. 2006 y 2007



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2006 y 2007.

- 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 acerca del nivel de exigencia en cuestiones relativas a la disposición de certificaciones a la hora de subcontratar determinadas tareas. De esta manera, se comprueba que el 42% de las empresas declaran exigir a sus subcontratas contar con certificados de calidad, y un 22% una certificación medioambiental. Además, el 78% de las promotoras consultadas asegura que las empresas subcontratadas deben tener implantado un plan de prevención de riesgos laborales.

Cuadro 3.15 Exigencia de certificaciones de calidad, gestión medioambiental y/o prevención de riesgos laborales a las empresas subcontratadas. CAPV 2006-2007

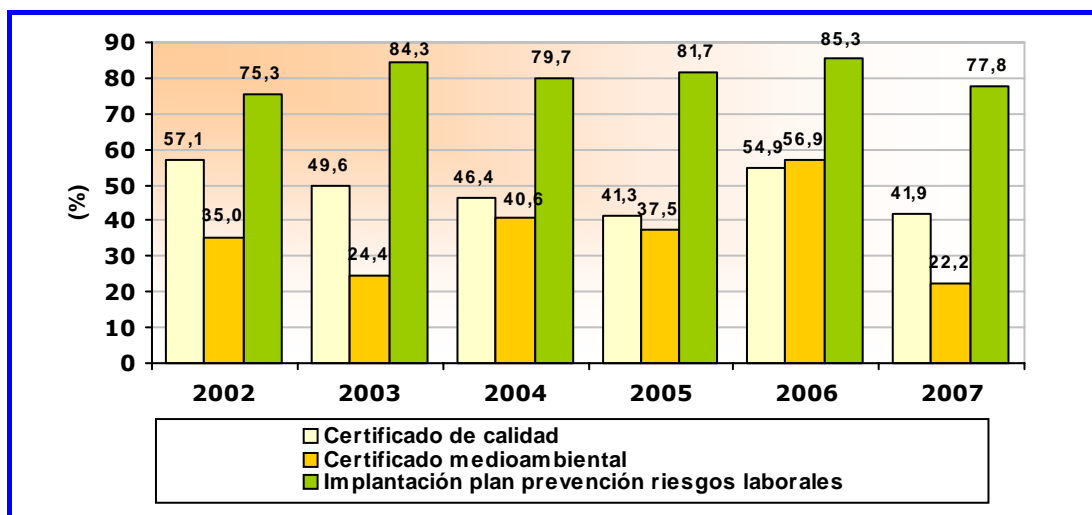
Exigencia a las empresas subcontratadas	2006			2007		
	Sí	No	Ns/Nc	Sí	No	Ns/Nc
Certificado de calidad	54,9	33,3	11,8	41,9	46,1	12,0
Certificado medioambiental	56,9	35,3	7,8	22,2	64,1	13,7
Implantación plan prevención riesgos laborales	85,3	8,8	5,9	77,8	10,3	12,0

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2006-2007



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 3.19 Exigencia de certificaciones a empresas subcontratadas. CAPV. 2002-2007



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2002-2007.

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

- ρ 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.
- ρ Los resultados de la encuesta ponen de manifiesto que las empresas del sector tienen asumidas estas cuestiones, comprobándose que el 92% de las promotoras tiene acceso a Internet y el 91% dispone de correo electrónico. Además, hay que decir que, el 34% cuenta con página web.
- ρ Atendiendo al tamaño de la empresa, se constata que a medida que aumenta el número de empleados, se incrementa la proporción de establecimientos que dispone de página web, contando una de cada dos empresas de más de 50 trabajadores con página web, y la totalidad de ellas con acceso a Internet y correo electrónico.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

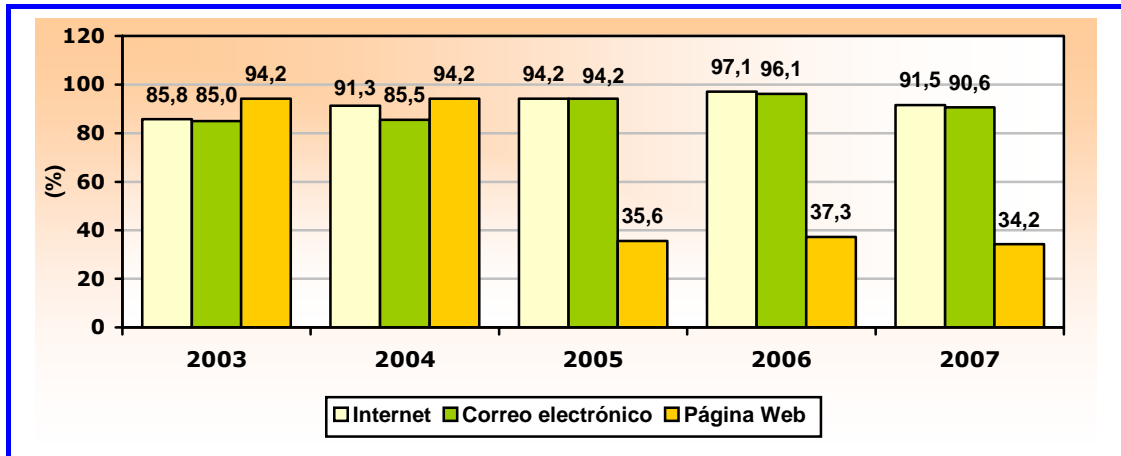
Cuadro 3.16 Disponibilidad de equipamientos TIC en las empresas promotoras. CAPV. 2007

(% empresas)

Número de trabajadores	Internet	Correo electrónico	Página Web
De 1 a 5	94,7	92,1	18,4
De 6 a 10	100,0	100,0	57,1
De 11 a 20	94,4	94,4	27,8
De 21 a 50	100,0	100,0	47,6
De 51 a 250	100,0	100,0	50,0
TOTAL EMPRESAS	91,5	90,6	34,2

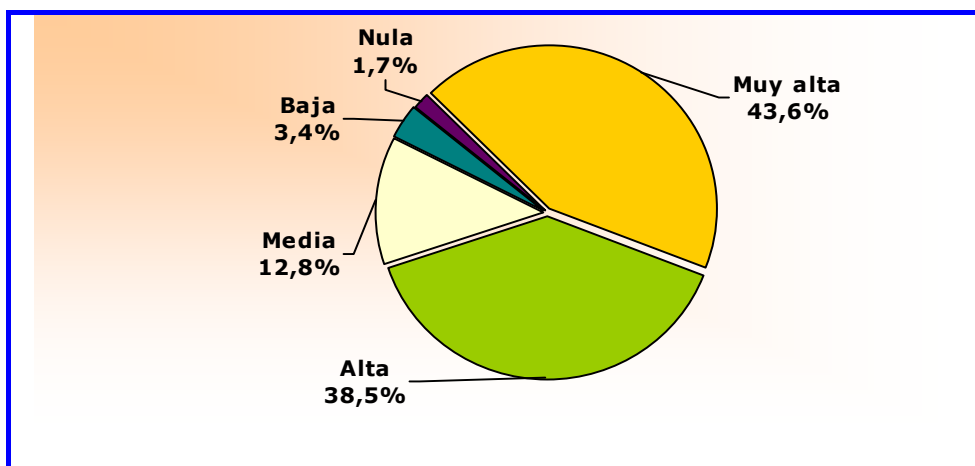
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007

Gráfico 3.20 Disponibilidad de equipamientos TIC en las empresas promotoras. CAPV. 2003-2007

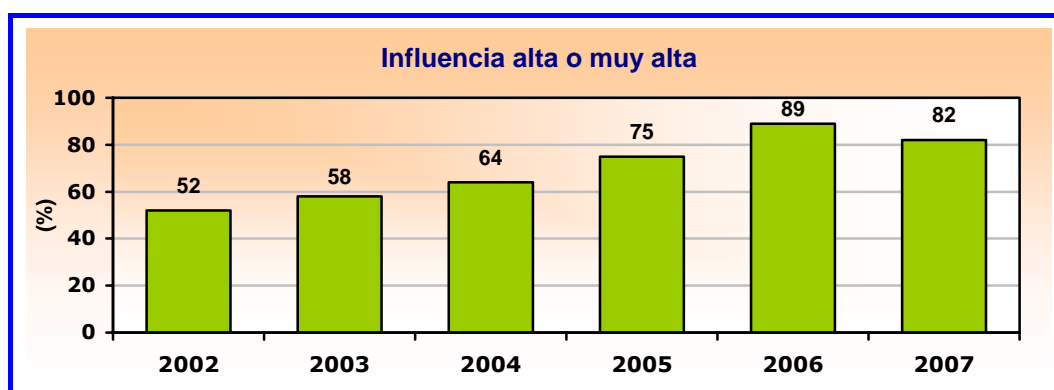


Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2003-2007.

- Por otro lado, los promotores consultados 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 44% de los empresarios la influencia será "muy alta" y para el 38% "alta"; un 13% estima que tendrá un efecto intermedio, en tanto que tan sólo el 5% cree que la influencia será baja o nula.

Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales**Gráfico 3.21 Posible influencia de Internet en la actividad del sector en los próximos años. CAPV. 2003-2007**

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2003-2007.

Gráfico 3.22 Evolución de la consideración de los promotores de una elevada influencia de Internet en la actividad del sector. CAPV. 2002-2007

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2002-2007.

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. Atendiendo a los resultados de la Encuesta, se comprueba que el 33% 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, mientras que tan sólo un 10% cree que se ha notado una mayor competencia por parte de empresas europeas.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Un análisis más profundo permite comprobar que las empresas centradas únicamente en el segmento de vivienda libre y aquellas que tienen una mayor diversificación en su actividad (rehabilitación, urbanización) han sentido una mayor presión competitiva.

Cuadro 3.17 Aumento de la competencia por parte de las empresas promotoras del resto del Estado. CAPV. 2007

	Sí	No	Ns/Nc	Total
TIPO DE PROMOTORA				
• Promociones concretas	10,0	55,0	35,0	100,0
• Multipromoción	37,1	38,1	24,7	100,0
ACTIVIDADES DESARROLLADAS				
• Sólo promoción	32,5	50,0	17,5	100,0
• Promoción–construcción	36,4	45,5	18,2	100,0
• Promoción–construcción y otras	29,4	29,4	41,2	100,0
• Promoción y otras	30,0	30,0	40,0	100,0
SECTORES DE ACTIVIDAD				
• Sólo vivienda nueva	29,3	40,2	30,4	100,0
• Vivienda nueva y otros	44,0	44,0	12,0	100,0
TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS				
• Sólo viviendas libres	41,3	38,1	20,6	100,0
• Viviendas libres y protegidas	22,2	44,4	33,3	100,0
AMBITO DE ACTUACION				
• Local (municipal)	10,7	50,0	39,3	100,0
• Supralocal (resto)	39,3	38,2	22,5	100,0
TOTAL PROMOTORAS DE VIVIENDA.	32,5	41,0	26,5	100,0

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.18 Aumento de la competencia por parte de las empresas promotoras de Europa. CAPV. 2007

	Sí	No	Ns/Nc	Total
TIPO DE PROMOTORA				
• Promociones concretas	0,0	65,0	35,0	100,0
• Multipromoción	12,4	50,5	37,1	100,0
ACTIVIDADES DESARROLLADAS				
• Sólo promoción	2,5	67,5	30,0	100,0
• Promoción–construcción	18,2	60,6	21,2	100,0
• Promoción–construcción y otras	8,8	35,3	55,9	100,0
• Promoción y otras	20,0	30,0	50,0	100,0
SECTORES DE ACTIVIDAD				
• Sólo vivienda nueva	8,7	50,0	41,3	100,0
• Vivienda nueva y otros	16,0	64,0	20,0	100,0
TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS				
• Sólo viviendas libres	12,7	50,8	36,5	100,0
• Viviendas libres y protegidas	7,4	55,6	37,0	100,0
AMBITO DE ACTUACION				
• Local (municipal)	10,7	46,4	42,9	100,0
• Supralocal (resto)	10,1	55,1	34,8	100,0
TOTAL PROMOTORAS DE VIV.	10,3	53,0	36,7	100,0

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007.

- ρ Asimismo, las empresas han sido consultadas acerca de la situación del sector para adaptarse al nuevo marco de competitividad. En este sentido, hay que destacar el retroceso observado, ya que mientras el pasado año las empresas creían que tanto su situación particular, como la del sector en general, eran muy buenas para enfrentarse a un escenario competitivo, en esta ocasión, la percepción es más pesimista y consideran que el sector se puede encontrar en dificultades.
- ρ En concreto, tan sólo el 19% cree que las condiciones del sector son buenas y un 50% considera que son regulares. Además, el 14% piensa que las condiciones son malas y un 17% no se pronuncia. En términos de puntuación media en una escala de 0 a 100, se obtienen 53 puntos frente a los 88 puntos que se registraron en 2006.



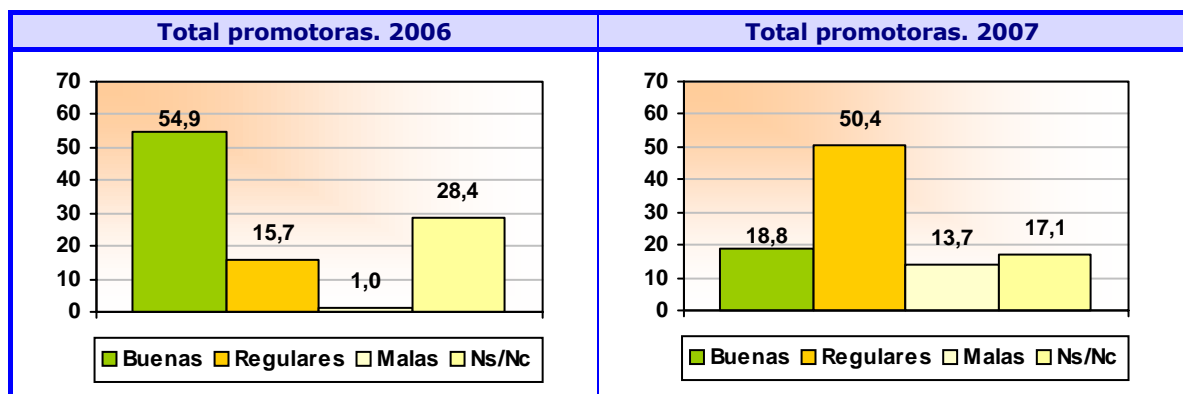
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.19 Opinión de los promotores sobre las condiciones del sector vasco para adaptarse al nuevo marco de competitividad internacional. CAPV. 2007

	Buenas	Regulares	Malas	Ns/Nc	Total	Puntuación media* 2007	Puntuación media* 2006
TIPO DE PROMOTORA							
• Promociones concretas	20,0	50,0	20,0	10,0	100,0	50	91
• Multipromoción	18,6	50,5	12,4	18,6	100,0	54	87
ACTIVIDADES DESARROLLADAS							
• Sólo promoción	20,0	52,5	20,0	7,5	100,0	50	93
• Promoción–construcción	9,1	66,7	18,2	6,1	100,0	45	85
• Promoción–construcción y otras	32,4	29,4	2,9	35,3	100,0	73	81
• Promoción y otras	0,0	60,0	10,0	30,0	100,0	43	86
SECTORES DE ACTIVIDAD							
• Sólo vivienda nueva	19,6	48,9	13,0	18,5	100,0	54	88
• Vivienda nueva y otros	16,0	56,0	16,0	12,0	100,0	50	86
TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS							
• Sólo viviendas libres	19,0	49,2	15,9	15,9	100,0	52	88
• Viviendas libres y protegidas	18,5	51,9	11,1	18,5	100,0	55	88
AMBITO DE ACTUACION							
• Local (municipal)	17,9	50,0	7,1	25,0	100,0	57	77
• Supralocal (resto)	19,1	50,6	15,7	14,6	100,0	52	90
TOTAL PROMOTORAS DE VIV.	18,8	50,4	13,7	17,1	100,0	53	88

*: Puntuación media una vez eliminado el % de no respuesta. Oscila entre 0 (malas) y 100 (buenas)
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2006-2007.

Gráfico 3.23 Opinión de los promotores sobre las condiciones del sector vasco para adaptarse al nuevo marco de competitividad internacional (%). CAPV. 2006 y 2007.



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2006-2007



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

3.4.4. Valoración del presente ejercicio y expectativas para el próximo

- ρ Finalmente, la Encuesta ha tratado de recabar información sobre la situación del presente ejercicio y las expectativas de las empresas promotoras para el próximo ejercicio. Una vez más, como a lo largo de todo el análisis, se comprueba el cambio de escenario observado, en el que las empresas consultadas valoran el último ejercicio 2007 bastante peor que el año precedente.
- ρ Concretamente la puntuación media para el año 2007 se cifra en 58 puntos en una escala de 0 a 100, mientras que este valor ascendía a 71 puntos en 2006. No obstante, también en este punto hay que recordar que el año 2006 resulto ser un tanto atípico, ya que en 2005 la valoración del ejercicio se cifraba en 61 puntos (levemente superior a la observada en 2007). Ver **Gráfico 3.24**.
- ρ La valoración del ejercicio para el conjunto del sector se sitúa en 51 puntos (70 puntos en 2006 y 61 puntos en 2005).

Cuadro 3.20 Valoración del ejercicio para su empresa promotora. CAPV 2007

	Muy positiva	Positiva	Regular	Negativa	Muy Negativa	Total *	Puntuación media
TIPO DE PROMOTORA							
• Promociones concretas	5,0	45,0	40,0	5,0	5,0	100,0	60,0
• Multipromoción	2,1	42,3	43,3	10,3	2,0	100,0	58,1
ACTIVIDADES DESARROLLADAS							
• Sólo promoción	5,0	57,5	30,0	2,5	5,0	100,0	63,8
• Promoción–construcción	0,0	51,5	42,4	6,1	0,0	100,0	61,4
• Promoción–construcción y otras	2,9	14,7	61,8	17,7	2,9	100,0	49,3
• Promoción y otras	0,0	50,0	30,0	20,0	0,0	100,0	57,5
SECTORES DE ACTIVIDAD							
• Sólo vivienda nueva	2,2	43,5	41,3	10,9	2,1	100,0	58,2
• Vivienda nueva y otros	4,0	40,0	48,0	4,0	4,0	100,0	59,0
TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS							
• Sólo viviendas libres	4,8	36,5	42,9	14,3	1,5	100,0	57,2
• Viviendas libres y protegidas	0,0	50,0	42,6	3,7	3,7	100,0	59,7
ÁMBITO DE ACTUACION							
• Local (municipal)	3,6	35,7	39,3	21,4	0,0	100,0	55,4
• Supralocal (resto)	2,3	44,9	43,8	5,6	3,4	100,0	59,3
TOTAL PROMOTORAS DE VIV.	2,6	42,7	42,7	9,4	2,6	100,0	58,3

*: Oscila entre 0 (muy negativa) y 100 (muy positiva)

Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007.



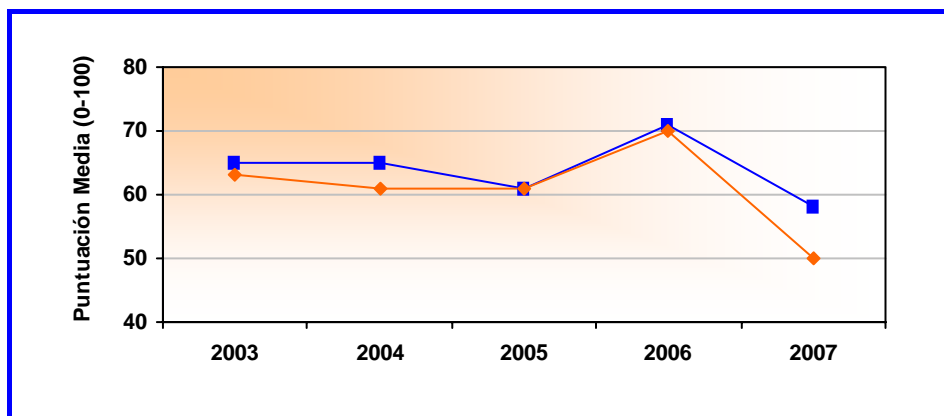
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 3.21 Valoración del ejercicio para el sector promotor vasco. CAPV 2007

	Muy positiva	Positiva	Regular	Negativa	Muy Negativa	Total *	Puntuación media
TIPO DE PROMOTORA							
• Promociones concretas	5,0	30,0	50,0	10,0	5,0	100,0	55,0
• Multipromoción	2,1	24,8	47,4	21,6	4,1	100,0	49,8
ACTIVIDADES DESARROLLADAS							
• Sólo promoción	5,0	27,5	50,0	10,0	7,5	100,0	53,1
• Promoción–construcción	0,0	42,4	48,5	9,1	0,0	100,0	58,3
• Promoción–construcción y otras	2,9	2,9	47,2	44,1	2,9	100,0	39,7
• Promoción y otras	0,0	40,0	40,0	10,0	10,0	100,0	52,5
SECTORES DE ACTIVIDAD							
• Sólo vivienda nueva	2,2	25,0	46,7	21,7	4,4	100,0	49,7
• Vivienda nueva y otros	4,0	28,0	52,0	12,0	4,0	100,0	54,0
TIPO VIVIENDAS PROMOVIDAS							
• Sólo viviendas libres	4,8	25,4	44,4	20,6	4,8	100,0	51,2
• Viviendas libres y protegidas	0,0	25,9	51,9	18,5	3,7	100,0	50,0
ÁMBITO DE ACTUACION							
• Local (municipal)	3,6	25,0	39,3	28,6	3,5	100,0	49,2
• Supralocal (resto)	2,2	25,8	50,6	16,9	4,5	100,0	51,1
TOTAL PROMOTORAS DE VIV.	2,6	25,6	47,9	19,7	4,2	100,0	50,7

*: Oscila entre 0 (muy negativa) y 100 (muy positiva)
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007.

Gráfico 3.24 Evolución de la valoración de los promotores sobre el ejercicio para la empresa y para el sector. CAPV. 2003-2007.



* Puntuación Media (0-100), una vez eliminado el % de no respuesta.
Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007

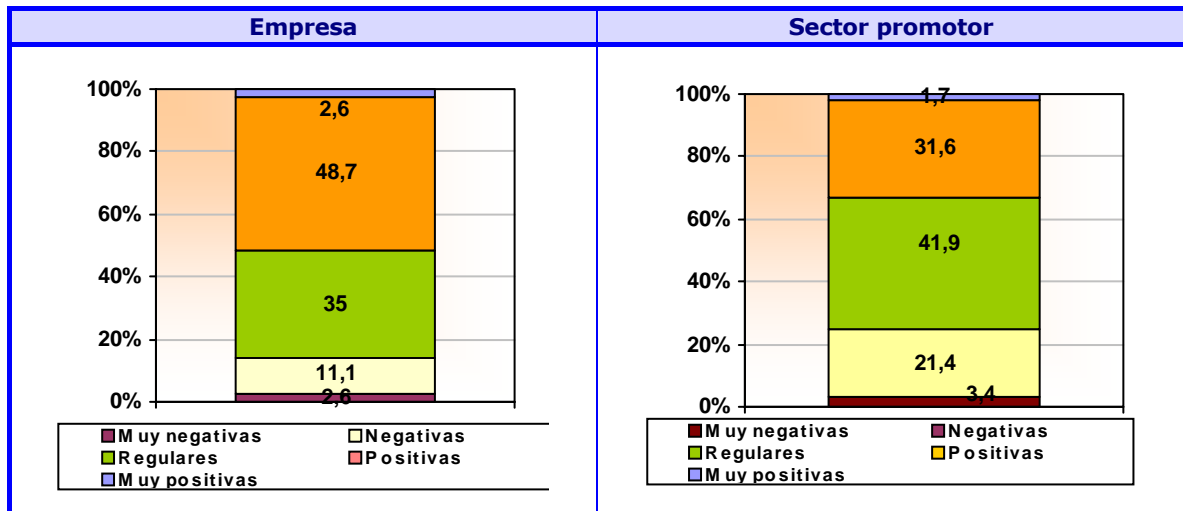
ρ Por último, las expectativas de las empresas para el próximo ejercicio no son muy favorables, ya que el 14% de las promotoras consultadas considera que el próximo año la empresa tendrá una evolución negativa o muy negativa, elevándose la proporción al 24% en lo que respecta al conjunto del sector. Es preciso mencionar que este resultado supone un cambio sustancial en cuanto a



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

las expectativas manifestadas en años anteriores ya que hasta el momento los promotores siempre habían sido optimistas en las previsiones del ejercicio siguiente.

Gráfico 3.25 Expectativas sobre la evolución de la empresa y del sector el próximo ejercicio. CAPV 2007



Fuente: Encuesta a promotores inmobiliarios, 2007



4. LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA



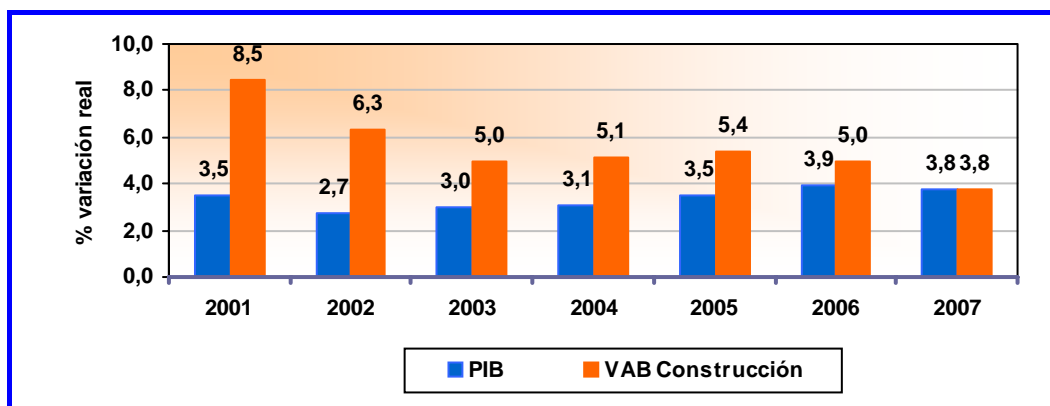
Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

4. LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA

4.1. IMPORTANCIA RELATIVA Y EVOLUCIÓN RECIENTE

- ρ En 2007 la economía española continúa creciendo a buen ritmo. Según las estimaciones disponibles el PIB registra un crecimiento del 3,8%, tasa que supera ampliamente la registrada en la UE-27 (2,9%).
- ρ El ejercicio, que denota una muy leve desaceleración respecto al precedente, viene marcado por el dinamismo del sector servicios (4,2%) y de la construcción (3,8%).
- ρ No obstante, en 2007 se produce una ralentización del crecimiento en el sector construcción (3,8% frente al 5% en 2006), que sólo parcialmente se ve compensada por la ligera aceleración producida en la actividad industrial (3,1% frente al 2,9% en 2006)

Gráfico 4.1 Evolución del PIB y del VAB de la construcción en España. 2001-2007.



Fuente: INE, Contabilidad Nacional de España.

- ρ Estas cifras parecen reflejar cierto "agotamiento" del sector construcción tras un prolongado periodo de intenso crecimiento. Así, aunque ya hace aproximadamente dos años se empezaron a observar algunos síntomas de deceleración en el sector, sobre todo en el ámbito residencial, no ha sido hasta 2007 cuando estos efectos se han visto reflejados en una tasa de crecimiento realmente menor.
- ρ El peso del sector construcción en la economía española se ha elevado muy considerablemente durante los últimos años. En concreto, su participación en el



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

PIB se sitúa en 2007 en aproximadamente un 12,2% frente al 7,8% de 2000. No obstante, esta participación relativa se mantiene estable respecto a 2006, reflejo de la reseñada deceleración.

- ρ Adicionalmente, se ha tener en cuenta el efecto de arrastre inducido por la construcción sobre el resto de sectores de actividad. Según SEOPAN¹³, aproximadamente, por cada euro de valor añadido de la construcción se generan 0,69 euros y por cada empleo directo de la construcción se crean 0,44 puestos de trabajo adicionales.

Cuadro 4.1 VAB del sector construcción. España. 2003-2007.

(Millones de Euros. Precios corrientes)

	PIB	VAB Construcción	% s/VAB total
2003	782.531	70.685	9,5
2004	840.106	80.994	10,2
2005	905.455	94.161	11,0
2006	980.954	106.361	12,2
2007	1.049.848	115.181	12,2

Fuente: INE, Contabilidad Nacional de España.

- ρ Por otra parte, en 2007 se produce en el conjunto de la economía una ralentización en el ritmo de crecimiento del empleo, que se sitúa en el 3,1% frente al 4,1% del ejercicio precedente.
- ρ En este contexto, hay que destacar que el sector de la construcción sigue liderando el crecimiento del empleo, si bien su ritmo de avance sufre una ligera desaceleración y se cifra en un 6,1% (frente al 7,9% de 2006).
- ρ Así, en 2007, el número de ocupados del sector aumenta en 154.400 personas y la cifra total de empleo asciende a cerca de 2,7 millones de personas. De tal forma, el peso de la construcción en el empleo crece hasta el 13,3% (12,9% en 2006).

¹³ Seopan, Asociación de Empresas Constructoras Españolas.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 4.2 Empleo en el sector construcción. España. 2003-2007.

	Población ocupada		
	Miles Personas	% s/total	% variación
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
2007	2.697,3	13,3	6,1

Fuente: INE. Encuesta de población activa.

- ρ De cara a valorar la evolución futura del sector resulta muy interesante observar el estancamiento en el crecimiento de la producción y el consumo de cemento (1,2% y 0,2% más que en 2006, respectivamente).
- ρ En este sentido, si en ejercicios precedentes las tasas de crecimiento oscilaban entre el 4 y el 8%, las bajas tasas de 2007 anticipan un menor ritmo de actividad en la construcción durante 2008.

Cuadro 4.3 Otros indicadores del sector de la construcción en España. 2003-2007.

(1)	Producción de cemento		Consumo aparente de cemento	
	m. Tm.	%variación anual	m. Tm.	%variación anual
2003	3.732,8	5,7	3.851,9	4,8
2004	3.883,0	4,0	4.000,3	3,9
2005	4.195,6	8,1	4.292,5	7,3
2006	4.504,0	7,4	4.658,0	8,5
2007	4.560,0	1,2	4.666,4	0,2

(1) Datos expresados en medias mensuales.

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

- ρ En esta misma línea, las previsiones macroeconómicas del Gobierno contemplan un escenario de desaceleración del conjunto de la economía española. En concreto, se prevé que el PIB crezca aproximadamente un 2,3% y que el empleo lo haga alrededor del 1%.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

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

(% variación real)

AÑO	PIB	Empleo
2007*	3,8	3,1
2008**	2,3	1,2
2009**	2,3	1,1

* Avance. ** Previsiones.

Fuente: Ministerio de Economía.

- ρ En cuanto a las previsiones del sector construcción, diversas asociaciones como Seopan, prevén una fuerte desaceleración, cuyos efectos se dejarían notar sobre todo a partir de comienzos de 2009. Según estas fuentes, en 2008 la producción de vivienda podría llegar a registrar un descenso del 15%, lo que tendría importantes repercusiones sobre el empleo del sector.

4.2. ANÁLISIS DE LOS SUBSECTORES DE LA CONSTRUCCIÓN

4.2.1. Introducción

- ρ 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).
- ρ 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 concesional¹⁴.
- ρ 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%.

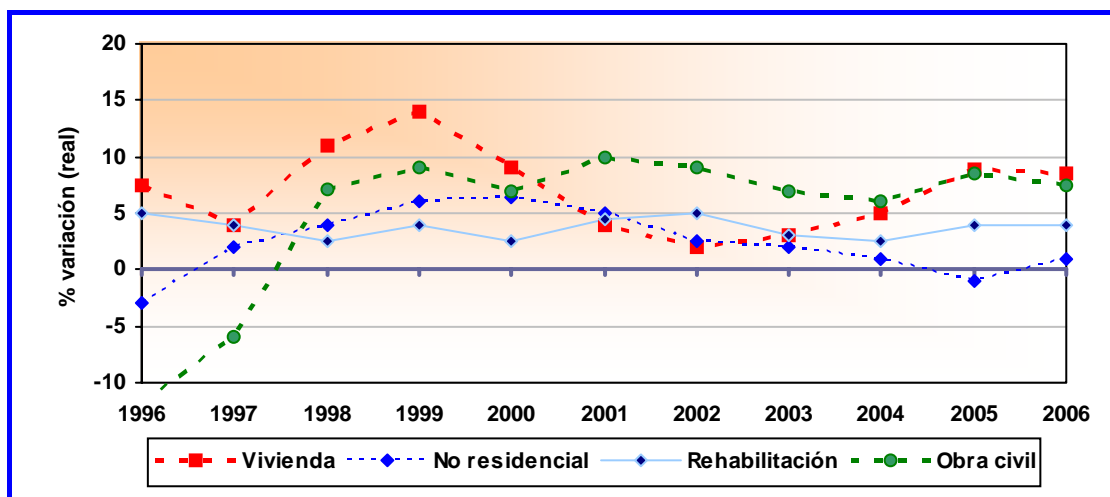
¹⁴ Los datos de licitación oficial se analizan más detalladamente en el apartado 4.2.3 de este informe.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ 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.
- ρ 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.

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).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

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

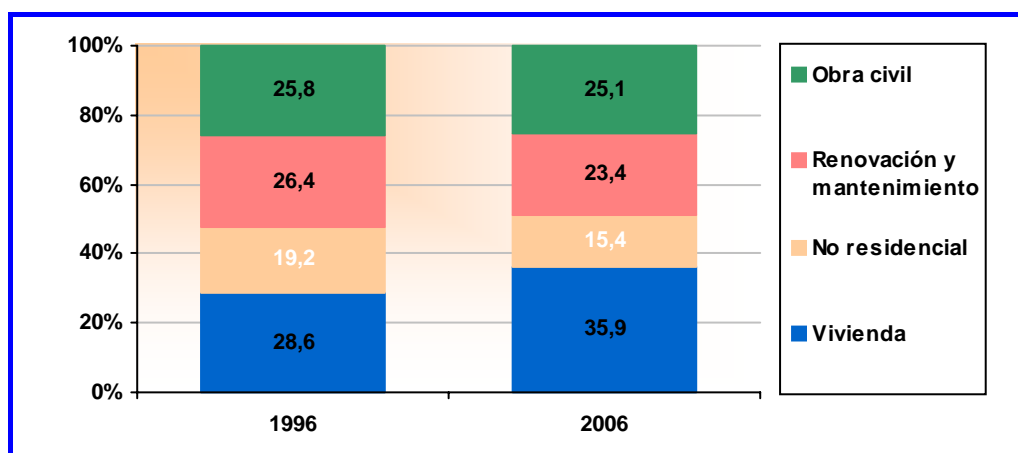
(Millones de Euros corrientes)

	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
EDIFICACION	48.110,8	81.471,5	124.773,5	138.700,0
OBRA CIVIL	16.738,5	25.182,5	40.383,7	46.500,0
TOTAL	64.849,3	106.654,0	165.157,2	185.200,0

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%).

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

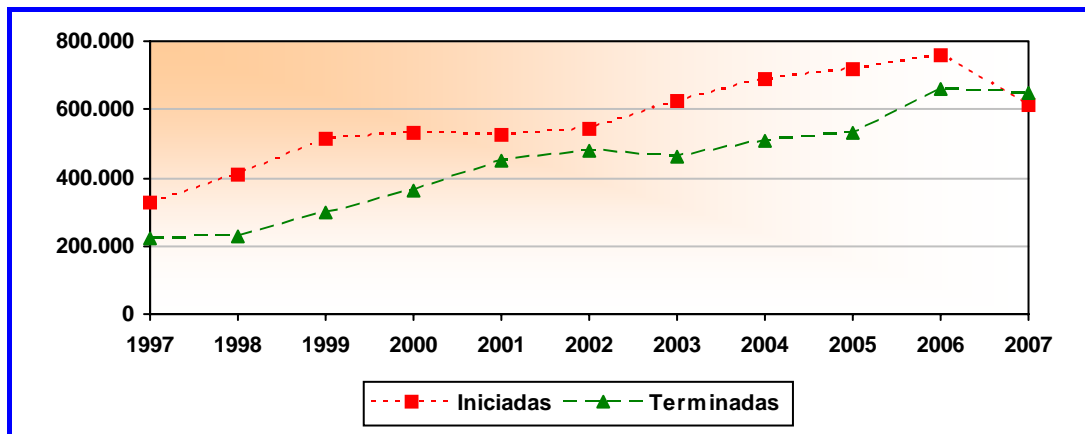
- ρ En 2007 se comienza la edificación de un total de 616.000 viviendas, cifra que representa 144.000 unidades menos que en 2006 (un 19% menos). Además, resulta significativo observar que el dato de iniciaciones de 2007 es el más bajo



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

desde 2003, aunque todavía se mantiene en niveles claramente superiores a los de ejercicios anteriores (200.000 viviendas a comienzos de los 90).

Gráfico 4.4 Viviendas iniciadas y terminadas. 1997-2007.



Fuente: Ministerio de Vivienda.

- ρ En 2007 disminuye de forma muy sensible el número de viviendas libres iniciadas (-20%), aunque también retrocede la cifra de iniciaciones de vivienda protegida (-12%).
- ρ En este sentido, hay que destacar que, en un contexto de ralentización de la construcción de vivienda libre, el segmento de vivienda protegida sigue sin alcanzar el dinamismo pretendido por el Ministerio de Vivienda.
- ρ Así, la cuota de vivienda protegida en 2007 (un 13,6%), continúa muy por debajo de los valores de comienzos de los 90 (en torno al 20-25%).

Cuadro 4.6 Viviendas iniciadas y terminadas según tipo de promoción. 2003-2007.

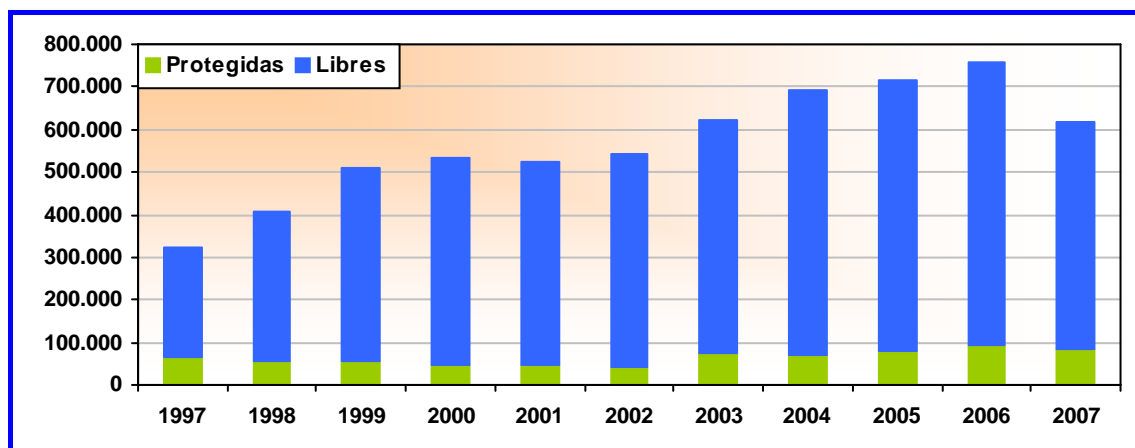
	VIVIENDAS INICIADAS			tasa crec. (%)	VIVIENDAS TERMINADAS			tasa crec. (%)
	Proteg.	Libres	Total		Proteg.	Libres	Total	
2003	73.159	550.465	623.624	14,8	45.538	462.730	508.268	-2,1
2004	70.619	621.257	691.876	10,9	55.985	509.923	565.908	11,3
2005	80.427	635.608	716.035	3,5	61.877	528.754	590.631	4,4
2006	95.255	664.924	760.179	6,2	60.358	597.632	657.990	11,4
2007	83.859	532.117	615.976	-19,0	67.127	579.665	646.792	-1,7

Fuente: Ministerio de Vivienda.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.5 Evolución de las viviendas iniciadas según régimen. 1997-2007.



* Estimación.

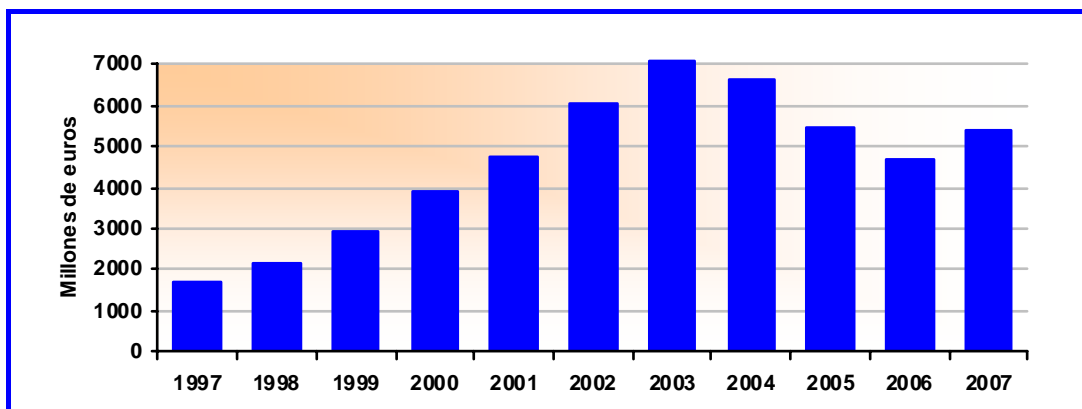
Fuente: Ministerio de Vivienda.

- ρ La demanda de vivienda experimenta una fuerte ralentización sobre todo en la segunda parte del ejercicio. Los síntomas de un empeoramiento del cuadro macroeconómico, los menores niveles de creación de empleo, y, sobre todo, las dificultades de las entidades financieras tras la “crisis de las subprime” son factores que tienen una incidencia decisiva sobre esta evolución.
- ρ Respecto a los factores financieros, merece la pena recoger que el crecimiento de los tipos de interés (el Euribor cierra el ejercicio en el 4,8% frente al 3,9% de 2006), y la crisis de liquidez que planea sobre el sistema financiero, dificultan en gran medida el acceso a los créditos por parte de las familias.
- ρ Y, con todo, la entrada de inmigrantes extranjeros y la afluencia de un importante volumen de capitales extranjeros dirigidos a la inversión en segunda residencia (unos 5.400 millones de euros de inversión extranjera directa en inmuebles en 2007), han contrarrestado, al menos en parte, los efectos adversos descritos.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.6 Inversión extranjera directa en inmuebles. 1997-2007.



Fuente: Banco de España.

- ρ Como consecuencia de esta menor demanda de vivienda, el precio de la vivienda libre registra tasas de crecimiento más reducidas. Así el precio medio de la vivienda libre alcanza a finales de 2007 los 2.085 euros/m², es decir, un 4,7% más que en 2006 (frente a una tasa de crecimiento interanual del 9,1% en 2006).
- 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, etc.), parece probable que durante los próximos ejercicios continúe la ralentización de la producción del subsector de la vivienda. En este sentido, diversas asociaciones cercanas al sector, prevén una fuerte desaceleración en el precio de la vivienda.

4.2.3. Licitación oficial

- ρ En 2007 la contratación de obra pública se reduce sensiblemente respecto a las cifras de 2006 (-13,6%). De tal forma, el volumen licitado apenas alcanza los 40.300 millones de euros, importe que supone aproximadamente un 3,8% del PIB español.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 4.7 Evolución del volumen de licitación oficial*. 2003-2007

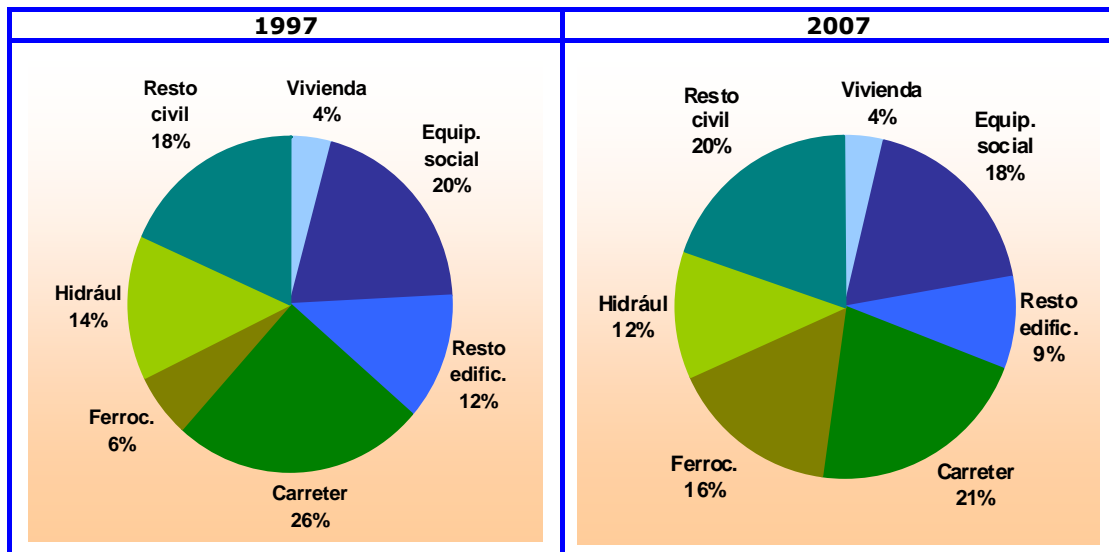
	Millones Euros (corrientes)	Tasa nominal de crecimiento (%)
2003	26.807,45	2,2
2004	31.620,03	18,0
2005	39.488,55	24,9
2006	46.690,23	18,2
2007	40.354,75	-13,6

* Licitación por fecha de anuncio.

Fuente: SEOPAN.

- ρ Durante el último ejercicio se reducen considerablemente las licitaciones en los dos principales subsectores de actividad, la obra civil (un 13,4%), y la edificación (un 13,9%). No obstante, la obra civil sigue representando la mayor parte del volumen licitado (un 68,9% del total).

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



Fuente: SEOPAN.

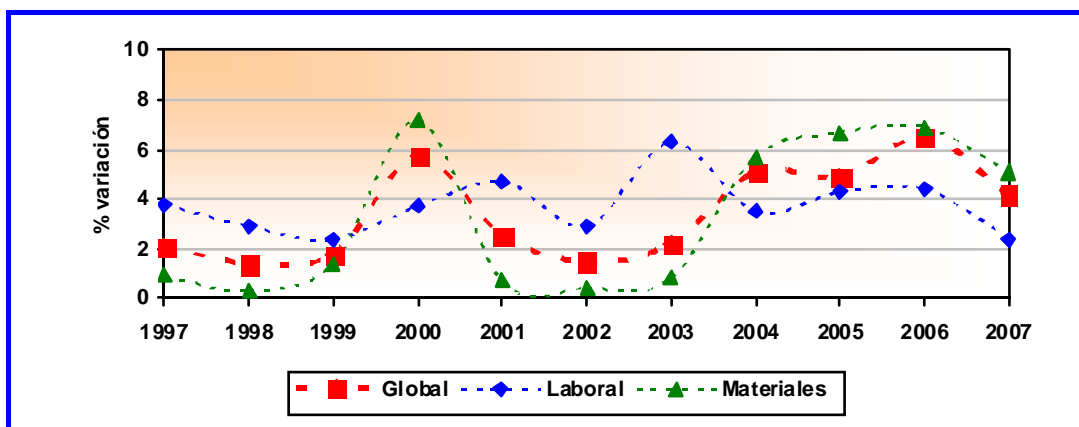
- ρ Dentro del segmento de obra civil, destaca la fuerte reducción del volumen licitado correspondiente a las obras de carreteras (cerca de 2.800 millones de euros menos), urbanizaciones y obras hidráulicas (1.000 millones de euros menos destinados a cada uno de estos capítulos).
- ρ Por su parte, en el subsector de edificación destaca la fuerte contracción de la licitación de edificios sanitarios (más de 1.000 millones), mientras que las licitaciones destinadas a terminales se incrementan sustancialmente (en más de 380 millones de euros).

Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

4.3. COSTES SECTORIALES

- ρ Según estimaciones del Ministerio de Fomento, en 2007 la tasa de incremento de costes del sector se sitúa en un 4,2%, valor que se encuentra ampliamente por debajo de los registrados en los ejercicios anteriores (6,5% en 2006 y 4,9% en 2005).
- ρ En 2007 el coste de los materiales muestra un comportamiento más inflacionista que la mano de obra (incrementos del 5,1% y 2,4%, respectivamente). No obstante, se percibe una moderación de precios respecto a 2006, cuando la tasa de crecimiento de los costes materiales se situó en el 6,9%.
- ρ Por su parte, el crecimiento experimentado en el coste de la mano de obra es el menor desde 1999, y se reduce en dos puntos porcentuales respecto a 2006.

Gráfico 4.8 Coste laboral, materiales y global. Tasa de variación interanual*. España. 1997-2007.



Fuente: Ministerio de Fomento.

- ρ El análisis por subsectores de actividad muestra que en 2007 los costes se incrementan de manera más acusada en la edificación (4,6%), que en la obra civil (2,8%). Destaca, en este sentido, la fuerte reducción en la tasa de crecimiento de los costes en el ámbito de la obra civil (un 7% en 2006).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 4.8 Índices de costes de la construcción. España. 2003-2007.

(Base 1990=100)

AÑOS	TOTAL	MANO DE OBRA	MATERIAL	EDIFIC.	O. CIVIL
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
2007	182,05	213,82	164,44	178,49	196,57

Fuente: Ministerio de Fomento.

4.4. DINÁMICA Y TEJIDO EMPRESARIAL

- ρ El número de empresas del sector de la construcción se sitúa en 2007 en 488.000 unidades, lo que representa un crecimiento del 8,9% respecto a 2006. Este aumento supone que, en términos netos, en el Estado operan 40.000 empresas más dedicadas a la construcción.
- ρ Tal y como viene sucediendo en la última década, el crecimiento en el número de empresas del sector es superior en términos relativos al del resto de sectores económicos (el número de empresas en el conjunto de la economía crece en un 5,1%). De este modo, en 2007 crece ligeramente la proporción relativa de empresas constructoras respecto al conjunto del tejido empresarial, que ya se sitúa en un 14,6%.

Cuadro 4.9 Evolución del número de empresas del sector constructor. 1996-2007.

ACTIVIDAD CNAE-93	1996	2006	2007
45.1 Preparación de obras	16.624	6.692	7.393
45.2 Construcción general de Inmuebles	106.543	245.558	267.632
45.3 Instalaciones de edificios y obras	49.040	91.936	99.200
45.4 Acabado de edificios y obras	53.103	103.708	113.398
45.5 Alquiler de equipos	106	552	785
TOTAL CONSTRUCCIÓN	235.001*	448.446	488.408

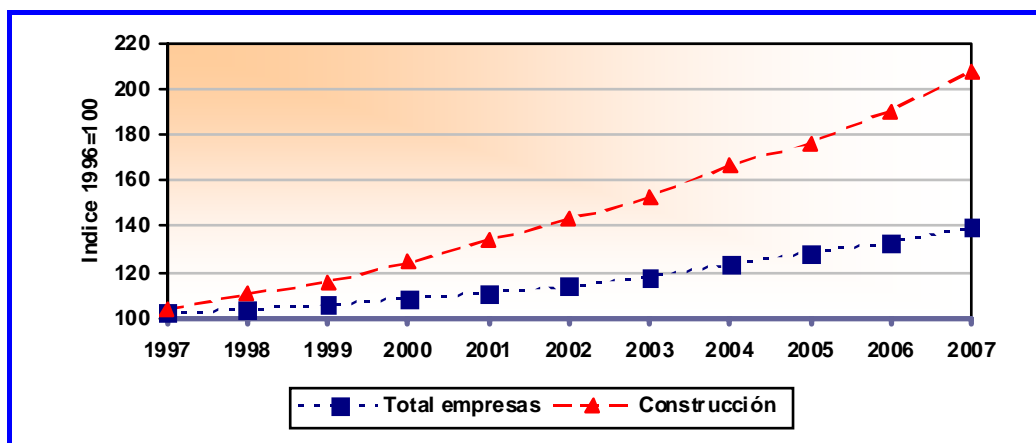
* Se incluyen 9.585 empresas que quedaban clasificadas en el código 45N de la clasificación CNAE-93.

Fuente: INE. DIRCE.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.9 Evolución comparada del ritmo de creación de empresas: construcción y total. 1997-2007.



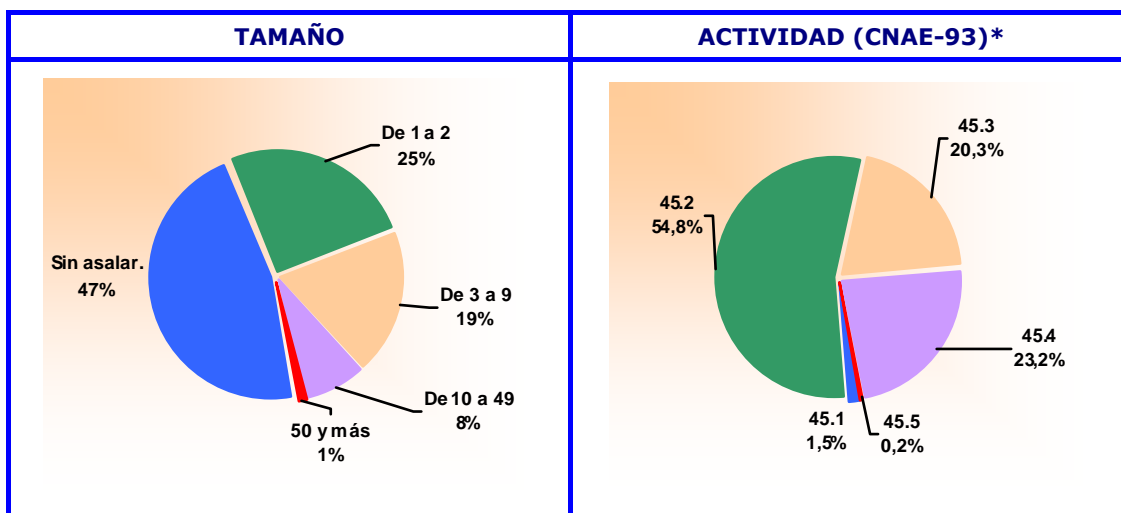
Fuente: INE. DIRCE.

- ρ Atendiendo a la estructura de las empresas constructoras, prevalecen las empresas de pequeño tamaño. Un 46,7% de las empresas no tiene ningún asalariado (la figura del autónomo se encuentra muy extendida en el sector) y un 25,2% adicional sólo tiene 1-2 trabajadores asalariados.
- ρ En términos más agrupados, un 90,8% de las empresas del sector tiene menos de 10 trabajadores asalariados, un 8,2% tiene entre 11 y 49 trabajadores asalariados, y un 1% adicional cuenta con más de 50 trabajadores.
- ρ Por Comunidades Autónomas, destaca la concentración de empresas constructoras en las regiones de Cataluña, Madrid, Andalucía y Valencia, donde en su conjunto se ubican el 56% de las empresas del sector.
- ρ Las empresas de gran tamaño (de 500 trabajadores o más) se concentran en la Comunidad de Madrid, donde se ubican el 51% de estas empresas. Por su parte, hay una gran presencia de empresas andaluzas en el segmento de tamaño de entre 100 y 500 trabajadores (un 25% del total).
- ρ En cuanto al tipo de actividad desarrollada, destacan los subsectores de "Acabado de edificios y obras" (23,2% de las empresas) e "Instalaciones de edificios y obras" (20,3%). Prácticamente la totalidad del resto de las empresas se adscriben al epígrafe genérico "Construcción general de inmuebles" (un 54,8%).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 4.10 Estructura de las empresas del sector de la construcción (2007)



*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.

- ρ Tras el intenso proceso de fusiones y adquisiciones registrado en la construcción hace ya algunos años, en la actualidad son 3 grupos empresariales los que primordialmente dominan el mercado, representando los ingresos conjuntos de éstos el 34% del Valor Añadido generado en el conjunto del sector (dato relativo a 2006).
- ρ Gracias a la bonanza de la actividad constructora durante los últimos años y a los recursos generados, estas compañías han seguido una estrategia internacionalización y diversificación sectorial.
- ρ Según los últimos datos facilitados por la patronal Seopan, en la actualidad hasta el 83% de los beneficios brutos de explotación de estas grandes compañías, proviene de negocios relacionados con los servicios y las concesiones, destacando en este sentido la aportación que está realizando el sector energético.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 4.10 Principales empresas del sector construcción. España. 1995-2006.

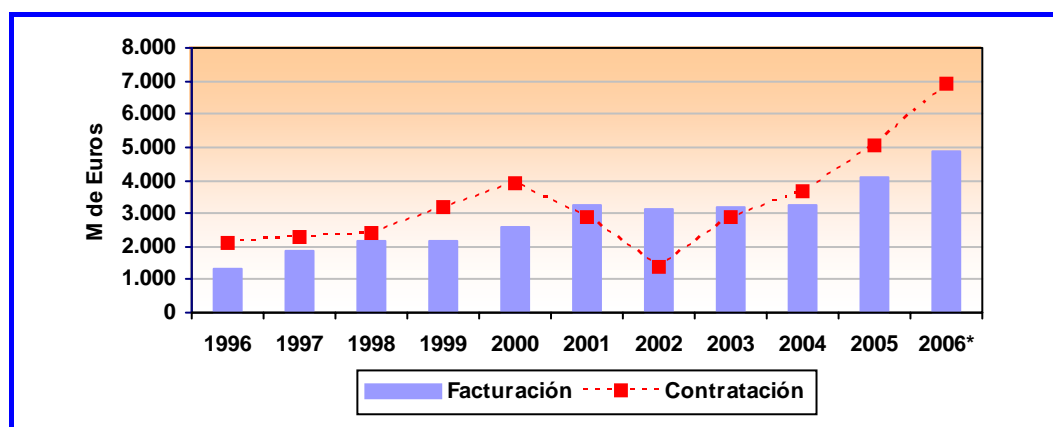
EMPRESA	1995		2006	
	Ingresos (M. Euros)	Plantilla	Ingresos (M. Euros)	Plantilla
ACS Actividades de Const. y Serv.	976	7.503	14.067	118.823
Grupo Ferrovial	1.568	8.496	12.355	88.902
Fomento de Const. y Contratas	2.581	35.438	9.481	76.056
Acciona, S.A.	1.931	13.000	6.272	35.385
Sacyr Vallehermoso, S.A.	259	720	4.685	16.776
Obrascón Huarte Lain, S.A.	278	1.033	3.278	12.263

Fuente: Informes anuales de las empresas.

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



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

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.

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
TOTAL	100,0

Fuente: SEOPAN.

- ρ 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%).



5. LA CONSTRUCCIÓN EN LA UE



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

5. LA CONSTRUCCIÓN EN LA UNION EUROPEA

5.1. EVOLUCIÓN RECIENTE

5.1.1. Niveles de producción

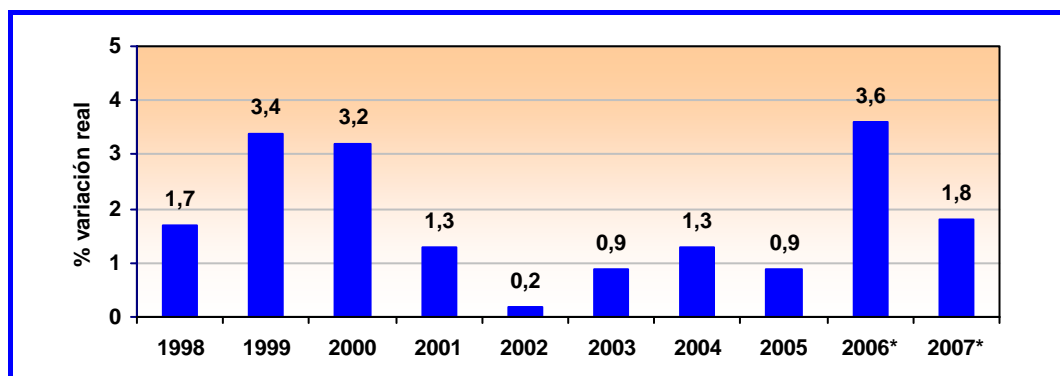
- ρ En 2007 la economía europea parece consolidar su recuperación. El PIB de la UE-27 registra una tasa de crecimiento del 2,9%, muy similar al 3% obtenido en 2006 y claramente superior al de los ejercicios precedentes (1,8% en 2005 y 2,5% en 2004).
- ρ Los sólidos fundamentales de la economía doméstica europea (sobre todo el consumo privado), y el favorable crecimiento global resultan clave para superar las tensiones generadas por la crisis financiera al otro lado del Atlántico.
- ρ A modo comparativo, hay que reseñar que la tasa de crecimiento del PIB estadounidense se sitúa en torno al 2%, considerablemente por debajo de la registrada en la UE-27.
- ρ En este contexto económico general, los datos de avance facilitados por FIEC anticipan un crecimiento del 1,8% en el sector construcción en 2007, esto es, una evolución bastante menos expansiva que la del conjunto de la economía.
- ρ Caso de confirmarse¹⁵, este resultado significaría una nueva ralentización del sector, inmerso en un periodo de clara contención con excepción del repunte de actividad experimentado en 2006 (3,6%).

¹⁵ Aunque se facilita el dato de avance de crecimiento global del sector en 2007, en el resto del capítulo los comentarios detallados se refieren a los resultados de 2006, ya que se encuentran más contratados. No obstante, como información complementaria, en algunas tablas y gráficos se reflejan también las estimaciones para 2007.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.1 Evolución de la producción del sector construcción. UE⁽¹⁾. 1998-2007.



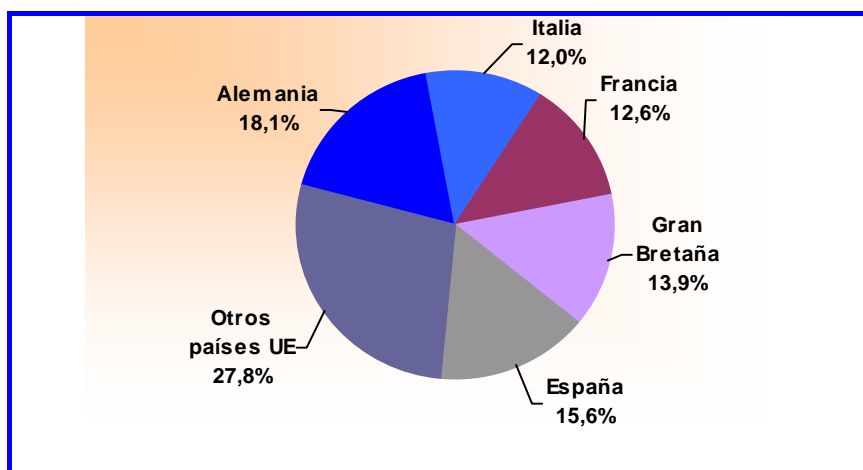
(1): No se incluye a Grecia, Luxemburgo, Malta, Polonia, Eslovenia, Lituania, Letonia, Estonia y Chipre.

* Estimación.

Fuente: FIEC.

- Según FIEC en 2006 el valor de producción del sector constructor de la UE-27 prácticamente habría alcanzado un importe de 1,2 billones de euros. Cerca de tres cuartas partes de este volumen de mercado se concentra en sólo 5 países de la UE: Alemania (18,1%), España (15,6%), Gran Bretaña (13,9%), Francia (12,6%) e Italia (12%). De tal forma, los restantes 22 países suman un 27,8% del mercado europeo.

Gráfico 5.2 Producción del sector de la construcción en la UE-27, 2006.



Fuente: FIEC.

- La coyuntura de los mercados europeos más relevantes se caracteriza por la expansión registrada en Francia y Alemania (4,8% y 3,6%, respectivamente), y



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

la contención de los mercados en Gran Bretaña e Italia (1% y 1,1%, respectivamente).

- ρ Sorprende el resultado obtenido en Alemania, ya que desde finales de los 90 el sector de la construcción se encuentra inmerso en un periodo de disminución de la actividad del sector.
- ρ En cuanto al resto de países, sobresalen las elevadas tasas de crecimiento alcanzadas en algunos países del Este: Lituania (21,4%), Rumanía (15,9%), Eslovaquia (13,8%), y Eslovenia (12,2%).

Cuadro 5.1 Evolución de la actividad constructora en la UE. 2003-2007.

(% variación interanual en términos reales)

	2003	2004	2005	2006*	2007*
Alemania	-1,6	-3,8	-3,6	3,6	1,5
España	3,9	4,0	6,0	6,1	4,4
Gran Bretaña	4,9	2,9	-1,0	1,0	2,0
Francia	0,0	3,7	3,3	4,8	2,7
Italia	1,4	0,9	0,5	1,1	0,9
Austria	4,1	1,1	-1,2	2,1	2,5
Bélgica	-3,4	4,1	4,5	6,9	0,7
República Checa	9,0	8,9	5,5	6,5	5,0
Dinamarca	2,8	1,4	5,4	7,3	1,4
Estonia	11,5	18,2	--	--	--
Finlandia	0,3	3,8	5,6	3,6	2,4
Hungría	5,9	6,0	4,8	3,5	0,4
Irlanda	5,9	6,7	8,4	7,9	1,1
Lituania	27,9	7,3	11,5	21,4	--
Holanda	-3,8	-0,8	1,6	4,5	5,0
Portugal	-8,2	-2,3	-3,1	-5,7	-2,6
Rumanía	7,3	10,2	--	15,9	24,4
Suecia	-4,0	5,9	4,4	9,9	4,0
Eslovenia	7,8	2,6	3,1	12,2	4,3
Eslovaquia	3,2	5,2	14,7	13,8	5,1
UE (1)	0,9	1,3	0,9	3,6	1,8

(1): No se incluye a Grecia, Luxemburgo, Malta, Polonia, Eslovenia, Lituania, Letonia, Estonia y Chipre.

* Estimación.

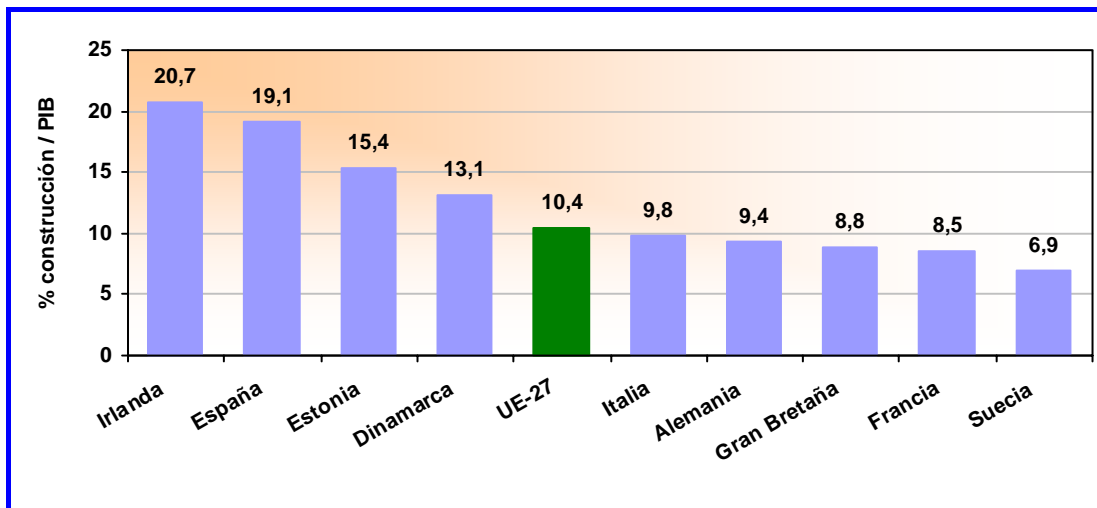
Fuente: FIEC.

- ρ Como media, el sector de la construcción genera un 10,4% del PIB en la UE. No obstante, se observan diferencias relevantes en los distintos países europeos: los valores más altos se registran en Irlanda y España (20,7% y 19,1%, respectivamente), mientras que las cuotas más bajas corresponden a Suecia (6,9%) y Francia (8,5%).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.3 Contribución de la construcción al PIB en la UE, 2006*.



* Estimación.
Fuente: FIEC.

5.1.2. Empleo del sector

ρ En 2006 el número de ocupados del sector se sitúa en aproximadamente 14,7 millones de personas. Esta cifra es claramente superior a la registrada a finales de los 90 (casi 2,3 millones de trabajadores más que en 1998), lo que evidencia que el empleo ha evolucionado de forma bastante paralela a la actividad del sector.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 5.2. Evolución del empleo del sector de la construcción. UE. 1998-2007.

AÑO	Total ocupados (miles)	% variación s/año anterior
1998	12.463	--
1999	12.727	2,1
2000	13.112	3,0
2001	13.303	1,5
2002	13.422	0,9
2003	13.547	0,9
2004	13.822	2,0
2005	14.180	2,6
2006*	14.443	1,9
2007*	14.750	2,1

(1): No se incluye a Grecia, Luxemburgo, Malta, Polonia, Eslovenia, Lituania, Letonia, Estonia y Chipre.

*Estimación.

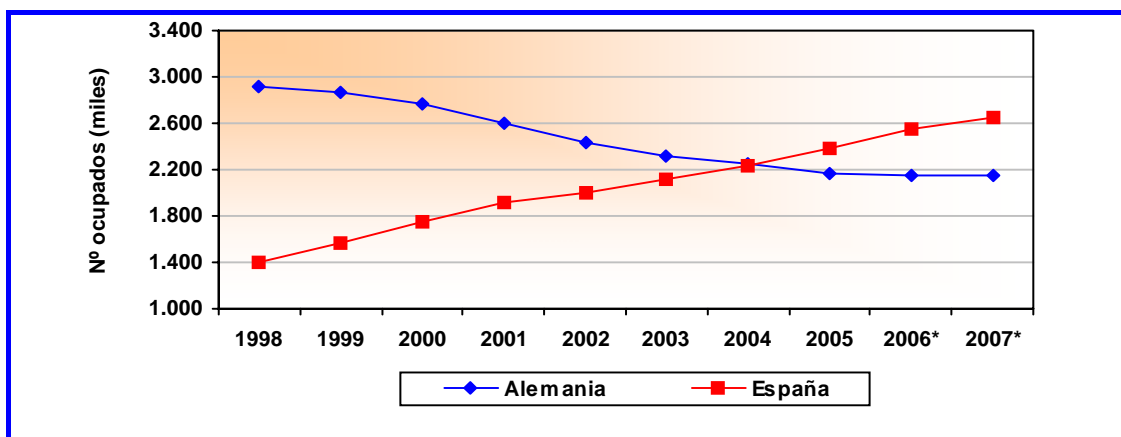
Fuente: FIEC.

- ρ Los datos por países reflejan que 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 y Francia (1,8 millones cada).
- ρ Desde un punto de vista evolutivo, se ha de subrayar que en España la cifra de empleo se ha elevado muy significativamente desde finales de los 90 (de 1,4 millones a los 2,5 millones actuales). Por el contrario, en Alemania se ha producido una considerable reducción del número de ocupados (de 2,9 millones a los 2,1 millones actuales).
- ρ El número de ocupados también ha evolucionado de forma positiva en Gran Bretaña, Francia e Italia, y en términos generales, en todos los demás países de la UE.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.4 Evolución del empleo de la construcción en Alemania y España. 1998-2007.



* Estimación.
Fuente: FIEC.

- ρ Según las estimaciones de FIEC el empleo de la construcción representa en 2006 alrededor de un 7,2% del total del empleo de la UE-27 y un 30,4% del empleo industrial.
- ρ No sólo eso, esta asociación calcula que el empleo total generado por la construcción se eleva a 26 millones de puestos de trabajo, de modo que a los 14,7 millones de puestos directos se añadirían otros 11 millones de empleos de actividades dependientes 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 exterior¹⁶

- ρ La actividad exterior de las empresas del sector continúa evolucionando a buen ritmo. Según los últimos datos disponibles, en 2006 el volumen de facturación internacional de las empresas europeas supera los 111.000 millones de euros (frente a los 100.000 millones de 2005 y los 75.000 millones de ejercicios previos).
- ρ Las empresas francesas y suecas obtienen el mayor volumen de facturación internacional con cerca de 20.000 millones de euros. Además, también las

¹⁶ Los últimos datos disponibles en la fecha de elaboración del documento se refieren a 2006.

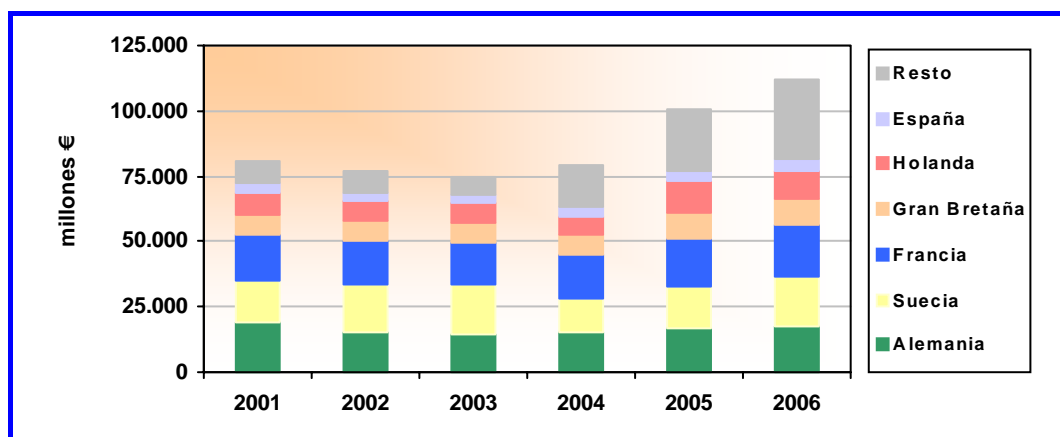


Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

empresas alemanas alcanzan una cifra de facturación muy importante (en torno a 17.000 millones de euros). En un escalafón inferior, las empresas de Holanda, Gran Bretaña, y Austria rondan los 10.000 millones de euros, mientras que las empresas españolas, italianas y belgas deben conformarse con unos 5.000 millones de euros.

- En cuanto a los mercados geográficos, se ha de tener en cuenta que cerca del 55% de las ventas se consiguen dentro de la propia Europa, y que el restante 45% se reparte por el resto del mundo, aunque con un claro protagonismo de los Estados Unidos y Canadá (un 20% del total).

Gráfico 5.5 Evolución del volumen de facturación exterior por países. 2001-2006*.



* Estimación.

Fuente: European International Contractors.

- Asimismo, en 2006 las empresas del sector obtienen nuevos contratos internacionales por valor de cerca de 138.000 euros (110.000 millones en 2005). Esta cifra parece anticipar no ya sólo una consolidación sino un nuevo repunte de la facturación internacional en el ejercicio 2007.

5.2. ACTIVIDAD POR SUBSECTORES

- Los primeros datos avanzan una moderación del crecimiento de los dos subsectores del sector construcción en 2007. Concretamente, en el caso de la obra civil se espera una tasa de crecimiento del 1,6% frente al 3% de 2006. Por su parte, en la edificación se prevé un crecimiento del 1,9% frente al 3,7% de 2006.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ Las expectativas son positivas para los nuevos Estados miembros, especialmente en los segmentos de vivienda nueva, rehabilitación y obra civil. En este último adquiere particular relevancia la financiación procedente de Bruselas en el marco de la política de cohesión 2007-2013.

Cuadro 5.3 Evolución del sector construcción por subsectores. UE-25⁽¹⁾. 2003-2007.

(% variación interanual real)

	2003	2004	2005	2006*	2007*
1. EDIFICACION	0,9	1,8	1,2	3,7	1,9
• Vivienda	2,8	4,2	2,3	3,9	1,5
3 Nueva	4,6	7,7	2,6	6,2	2,4
3 Rehabilit. y manten.	1,4	1,4	2,2	1,8	0,8
• No residencial	-1,3	-1,0	-0,3	3,4	2,5
3 Privada	-3,0	-2,0	-0,2	3,9	3,2
3 Pública	3,6	1,8	-0,3	2,3	0,4
2. OBRA CIVIL	1,3	-0,4	-0,4	3,0	1,6
TOTAL (1+2)	0,9	1,3	0,9	3,6	1,8

(1): No se incluye a Grecia, Luxemburgo, Malta, Polonia, Eslovenia, Lituania, Letonia, Estonia y Chipre.

*Estimación.

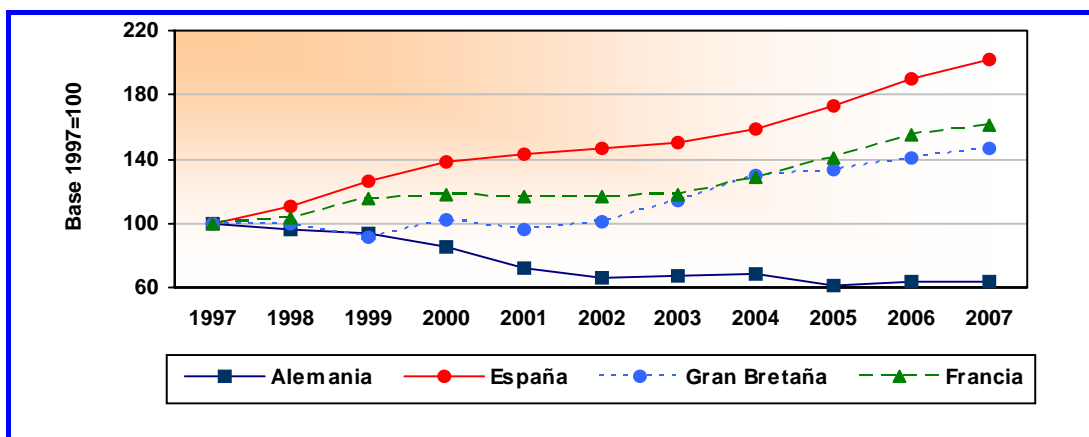
Fuente: FIEC.

- ρ Entre los datos de 2006 sobresale el repunte de actividad del subsector de edificación de vivienda nueva (un 6,2% en 2006). Los bajos niveles de los tipos de interés y la confianza de los consumidores parecen las principales razones de esta positiva tasa de actividad.
- ρ Francia y España alcanzan incrementos en su producción próximos al 10%, con lo que consolidan la trayectoria alcista iniciada en 1998. Además, en 2006 Bélgica, Holanda y Suecia obtienen marcados incrementos en el volumen de edificación de vivienda.
- ρ De hecho, la mayor parte de los países europeos obtienen tasas de crecimiento cercanas al 6-8%, excepción hecha de Alemania, Austria e Italia, que registran incrementos inferiores al 5%, y Portugal, donde se produce un significativo retroceso de la producción (-6,1%).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Gráfico 5.6 Evolución de la construcción de vivienda nueva en los principales mercados de la Unión Europea. 1997-2007*.



* Estimación.
Fuente: FIEC.

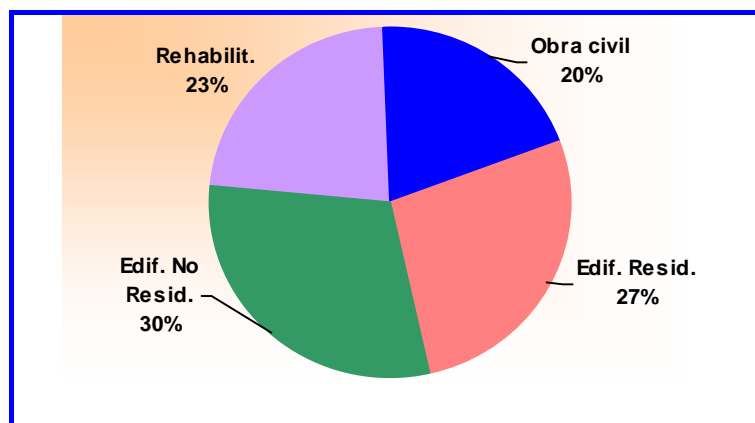
- ρ El segmento de rehabilitación y mantenimiento registra una tasa de crecimiento del 1,8% en 2006. Este segmento, es mucho menos sensible a los ciclos económicos, y ha experimentado un crecimiento moderado y estable durante la última década. Además, en términos generales no se aprecian diferencias significativas en los resultados de los distintos países.
- ρ El sector de edificación no residencial en la UE se recupera ligeramente en 2006, principalmente gracias al positivo resultado alcanzado en Alemania (crecimiento del 4%), tras más de una década de retrocesos. Además, en este segmento se alcanzan tasas de crecimiento muy significativas en Irlanda (un 15%), Suecia (9,7%) y Dinamarca (10,5%).
- ρ En el subsector de obra civil el balance global de 2006 resulta positivo, aunque con reseñables diferencias en los resultados por países. Los países del Este alcanzan tasas de crecimiento superiores al 10% y en algunos casos cercanas al 20% (Rumanía, Hungría, República Checa, Eslovaquia, etc.). Por su parte, Bélgica, Francia, Irlanda, Alemania obtienen incrementos cercanos al 5%, y los resultados más negativos se registran en Portugal y Gran Bretaña (con tasas negativas del 6% y 1,5%, respectivamente).
- ρ Finalmente, la estructura productiva del sector de la construcción por subsectores refleja que la edificación no residencial alcanza la mayor cuota de producción (30% del total). Además, también es significativa la participación de la edificación residencial (27% del total), y algo más reducida la



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

correspondiente a las obras de rehabilitación y mantenimiento (23%) y obra civil (20%).

Gráfico 5.7 Reparto de la producción de la construcción por subsectores de actividad. 2006.



Fuente: FIEC.

5.3. ESTRUCTURA EMPRESARIAL

- ρ Según las estimaciones de FIEC hay un total de aproximadamente 2,7 millones de empresas en el sector de la construcción en la UE. La gran mayoría de estas empresas son de pequeño tamaño; un 93% del total tiene menos de 10 trabajadores y otro 2% adicional menos de 20 trabajadores. Así, la mayor parte de las empresas del sector únicamente atienden el mercado geográfico más próximo físicamente.
- ρ Según Eurostat¹⁷, las empresas de menos de 50 trabajadores generaron aproximadamente dos tercios del valor añadido total del sector en 2004, una proporción relativamente elevada en comparación con otros sectores de actividad (este porcentaje suele rondar el 40%).
- ρ En línea con lo anterior, el sector de la construcción también se distingue por una mayor presencia de trabajadores autónomos. Según Eurostat, en 2004 un 81% de los trabajadores del sector eran asalariados, proporción ésta algo inferior a la observada en el resto de sectores económicos (un 86,2%).

¹⁷ European Business: Facts and Figures. Eurostat (2008).



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ No obstante, junto a este nutrido grupo de pequeñas empresas, en el sector de la construcción también convive un reducido número de grandes gigantes empresariales. Sirva con señalar que la facturación de las 30 mayores empresas europeas alcanzó en 2006 una cifra algo superior a los 250.000 millones de euros (en 2004 la facturación total del sector ascendió a 1,3 billones de euros, según Eurostat).
- ρ El ranking de las diez mayores empresas europeas según volumen de facturación se encuentra encabezado por dos empresas francesas, Vinci y Bouygues; seguidamente figuran la alemana Hochtief, la española ACS y, en quinto lugar, la sueca Skanska.

Cuadro 5.4 Principales empresas constructoras europeas.

EMPRESA	PAÍS	CIFRA DE NEGOCIO 2006 (millones de Euros)
1. Vinci	Francia	26.032
2. Bouygues	Francia	19.250
3. Hochtief	Alemania	16.719
4. ACS	España	14.063
5. Skanska	Suecia	13.574
6. Ferrovial	España	12.370
7. Eiffage	Francia	10.745
8. Vinci Construction	Francia	10.617
9. Strabag	Austria	10.385
10. FCC	España	9.480

Fuente: Le Moniteur; 2007.

5.4. PERSPECTIVAS DEL SECTOR

- ρ Las previsiones de la Comisión anticipan una disminución del ritmo de crecimiento económico (anticipada ya para el ejercicio de 2007 pero retrasada ahora a 2008). En concreto, se espera que la tasa de incremento del PIB se sitúe en un 2,4% en 2008 y 2009 (frente al 2,9% de 2007). Igualmente, se anticipa una tasa de creación de empleo del 0,9% y 0,8%, respectivamente (frente al 1,5% de 2007).
- ρ Los datos macro y macroeconómicos parecen sugerir que la fase más alcista del ciclo económico ha quedado atrás y que la economía avanza hacia una suave moderación. En esta línea, los indicadores de confianza del consumidor y de confianza empresarial reflejan un retroceso, si bien todavía se sitúan por encima de los valores medios de sus tendencias a largo plazo.



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

Cuadro 5.5 Evolución y previsiones macroeconómicas de la UE-25. 2004-2009.

(% variación real)

AÑO	PIB	Empleo
2004	2,5	0,6
2005	1,8	0,8
2006	3,0	1,5
2007*	2,9	1,5
2008**	2,4	0,9
2009**	2,4	0,8

* Estimación; ** Previsión.

Fuente: European Economy. Autumn 2007 Forecast.

- ρ Las previsiones para el sector construcción apuntan una ralentización algo más acusada de los niveles de actividad. Según Euroconstruct, se prevé que la producción del sector se incremente un 1,4% en 2008 y un 1,6% en 2009 y 2010.
- ρ La crisis financiera internacional, la fortaleza del euro, unos tipos de interés más elevados y el enfriamiento de algunos mercados inmobiliarios (especialmente los de España, Irlanda y Gran Bretaña), son las causas que han atenuado el crecimiento del sector en 2007 y que continuarán afectando a su actividad los próximos años.
- ρ No obstante, se trata de cuestiones que afectan sobre todo a las economías occidentales, de forma que en los países del centro y el este de Europa se prevé que la tasa de crecimiento del sector de la construcción se sitúe entre un 7% y un 9% hasta 2010.



6. RESUMEN Y CONCLUSIONES



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

6. RESUMEN Y CONCLUSIONES

a) *Evolución y perspectivas del sector*

- ρ *El balance económico general de la CAPV en 2007 es positivo. El PIB registra una tasa de crecimiento del 3,9% (un 4,2% en 2006), por encima de los valores alcanzados en la UE-27 y en el Estado (2,9% y 3,8%, respectivamente).*
- ρ *El ritmo de crecimiento del sector de la construcción se sitúa en un 4%, tasa más moderada que en ejercicios anteriores, y que parece reflejar cierto agotamiento. No obstante, la aportación del sector al PIB de la CAPV asciende ya a un 9,3% (9,1% en 2006).*
- ρ *En 2007 aumenta moderadamente el número de personas ocupadas en la construcción (3,6%). De este modo se pone fin a la trayectoria descendente en las cifras de empleo del sector.*
- ρ *El número de viviendas iniciadas prácticamente llega a 18.600 unidades, una de las cifras más elevadas dentro de los elevados volúmenes de la última década. En 2007 aumenta la edificación de vivienda libre (14,8%) y, sobre todo, de vivienda de protección pública (38,6%).*
- ρ *Hay que destacar que las más de 7.300 viviendas de protección pública iniciadas marcan un nuevo máximo en la producción de este tipo de vivienda durante la última década.*
- ρ *No obstante, se observa un cambio de tendencia en algunos de los factores que han impulsado la demanda de vivienda durante el ciclo expansivo: las cohortes de población que llegan a edades propicias a la emancipación son menos numerosas y los tipos de interés se elevan dejando atrás los niveles mínimos.*
- ρ *De tal forma, parece previsible que en los próximos años se produzca una moderación paulatina en el ritmo de construcción de vivienda, aunque manteniéndose todavía en volúmenes edificatorios más bien altos.*
- ρ *Por otra parte, el volumen de licitación se mantiene en valores muy elevados que prácticamente duplican los registrados hace 4-5 años. En este sentido, la demanda de obra pública puede constituir una sólida base para la actividad del sector en una coyuntura de ralentización de la producción residencial.*



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ *La coyuntura económica general, y la del sector de la construcción en particular, presenta un panorama más favorable en la CAPV que en el Estado. Así, en el Estado se observan síntomas de una mayor ralentización del crecimiento del sector (3,8% en 2007 frente al 5% en 2006), y especialmente de la edificación de viviendas (la cifra de iniciaciones de 2007 es un 19% inferior a la de 2006).*
- ρ *Por su parte, en la Unión Europea se aprecia un contraste entre una evolución económica general más favorable que en ejercicios pasados y una ralentización del ritmo de crecimiento del sector de la construcción.*

Cuadro 6.1 Indicadores básicos del sector construcción. CAPV y Estado. 2007.

	(% tasa real de crecimiento)	
	CAPV	Estado
• VAB	4,0	3,8
• Empleo	3,6	6,1
• Licitación Oficial*	-10,3	-13,6

* Tasa nominal de crecimiento.

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

- ρ *Las expectativas para los próximos ejercicios anticipan una ligera ralentización del crecimiento económico en la CAPV y del sector de la construcción en particular. En esta nuevo ciclo la licitación de obra civil y la edificación de vivienda de protección pública pueden constituir importantes soportes para la actividad del sector.*

b) Principales rasgos estructurales del sector

- ρ *Según los datos del Directorio de Actividades Económicas del Eustat, en 2007, el volumen de establecimientos pertenecientes al sector de la construcción en la CAPV se acerca a las 30.000 unidades, representando un incremento del 10% 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 trabajadores representan el 94% del conjunto.*
- ρ *En cuanto a las empresas inmobiliarias, es decir, aquellas centradas en actividades de promoción y venta, alquiler, gestión y administración de*



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

viviendas, el volumen registrado en 2007 alcanzó los 8.800 establecimientos (+16% anual). Centrando la atención únicamente en los agentes de la propiedad inmobiliaria, el volumen de establecimientos se cifró en 1.650 unidades (+18% 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 empleados 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 trabajadores no asalariados o autónomos (un 32,7%), y por la temporalidad de los contratos (un 31% de los trabajadores con contrato de duración determinada). Otra preocupante cuestión que sigue diferenciando al sector es su elevada tasa de siniestralidad (95 siniestros por cada 1.000 ocupados).*

c) La actividad de promoción de viviendas

- p En primer lugar, de los resultados de la Encuesta efectuada entre los promotores inmobiliarios, y atendiendo al motivo de su creación, se desprende la existencia de dos tipologías de empresas promotoras de vivienda que presentan unas características bien diferentes. Esto es, un grupo de empresas han sido creadas específicamente para dar respuesta a un proyecto concreto (20% del total), a diferencia de la mayor parte de las empresas (80%) con mayor estabilidad en el tiempo.*
- p Atendiendo al tipo de promotora, se comprueba que mientras las empresas constituidas para un proyecto concreto centran su actividad mayoritariamente en la promoción inmobiliaria (55%), entre las empresas más estables, empresas de "Multipromoción" es más habitual combinar la promoción con la construcción.*
- p La forma jurídica predominante es la Sociedad Limitada, tanto en las empresas de "Promoción Concreta" (55%), como en las de "Multipromoción" (46%). En segundo lugar, la Sociedad Anónima es la fórmula elegida por el 45% de las empresas de "Multipromoción", siendo el resto de fórmulas minoritarias en este*



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

tipo de empresas. En cuanto a los establecimientos de "Promoción Concreta" el resto de formas jurídicas tienen el mismo peso en el conjunto de empresas consultadas.

- ρ El análisis del tamaño de las empresas según el número de empleos, pone de manifiesto una presencia predominante en el sector de las empresas de menor tamaño, cifrándose el tamaño medio en 13 empleos (9 personas fijas y 4 trabajadores temporales). En lo referente a la incidencia de la subcontratación, el 55% de las empresas consultadas afirma que ésta representa más del 50% de la facturación.*
- ρ En cuanto al esquema de financiación de las empresas promotoras, la principal conclusión que se extrae del análisis es la progresiva reducción que está experimentando el peso del crédito bancario como fuente de financiación de los proyectos inmobiliarios. Concretamente, en el último año el 49% de la financiación ha procedido del crédito bancario, mientras que en 2006 ascendió al 58% y en 2005 el endeudamiento supuso el 70% de la financiación total. En cuanto al resto de fuentes de financiación, la autofinanciación ha representado el 29%, las ventas anticipadas el 15% y las ayudas públicas un 4% de la financiación total.*
- ρ El análisis de los diversos componentes del precio de las viviendas, presenta al coste del suelo como la variable que mayor incidencia tiene en el precio final de la vivienda según las opiniones vertidas por los promotores inmobiliarios consultados. En concreto, el 56% del precio de la vivienda correspondería al coste del suelo: el 39% al coste del suelo bruto y el 17% a los costes de urbanización. Los costes de construcción representan el 28% del conjunto y los costes financieros el 8%. Por lo tanto, según los operadores del sector, quedaría un 8% del precio final de la vivienda atribuible a los costes generales, entre los que quedarían incluidos el margen empresarial.*
- ρ Los promotores inmobiliarios consideran que las políticas de vivienda del Gobierno Vasco deberían centrarse principalmente en el desarrollo de actuaciones sobre el suelo, siendo considerada ésta una medida prioritaria que destaca por encima de otras cuestiones como la concesión de más ayudas para la promoción y compra de viviendas.*



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ *En lo que respecta a la figura del agente urbanizador, el resultado dista mucho del registrado en el año precedente. Las opiniones vertidas por los promotores acerca del agente urbanizador el pasado año resultaban muy favorables, mientras que en 2007 predominan las opiniones negativas en torno a esta figura. En concreto, y en términos de puntuación media en una escala de 0 a 100, la puntuación alcanzada en 2006 (75 puntos) desciende hasta los 39 puntos en el último año.*
- ρ *Atendiendo a los procedimientos de la gestión de la calidad y la gestión medioambiental, se comprueba un resultado similar al observado en 2005, pero inferior a los favorables resultados de 2006. Concretamente, y atendiendo a la gestión de la calidad, mientras en 2006 el 80% de las empresas consultadas afirmaba tener un alto o muy alto conocimiento de la gestión de la calidad, esta proporción se reduce al 51% en 2007, proporción idéntica a la registrada en 2005.*
- ρ *Asimismo, en lo que respecta a la gestión medioambiental, el año 2006 mostró también un resultado atípico, encontrándose una elevada proporción de promotoras consultadas en posesión de un alto conocimiento sobre la gestión medioambiental de la empresa (53%), mientras que en 2006, el 31% de los establecimientos dice tener un elevado conocimiento sobre la gestión medioambiental.*
- ρ *En cuanto 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 92% de los establecimientos del sector consultados dispone de acceso a Internet, el 91% de correo electrónico, en tanto que un 34% además tiene página web.*
- ρ *Asimismo, las empresas han sido consultadas acerca de la situación del sector para adaptarse al nuevo marco de competitividad. En este sentido, hay que destacar el retroceso observado, ya que mientras el pasado año las empresas creían que tanto su situación particular, como la del sector en general, eran muy buenas para enfrentarse a un escenario competitivo, en esta ocasión, la percepción es más pesimista y consideran que el sector se puede encontrar en dificultades.*



Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales

- ρ *Finalmente, la Encuesta ha tratado de recabar información sobre la situación del presente ejercicio y las expectativas de las empresas promotoras para el próximo ejercicio. Una vez más, como a lo largo de todo el análisis, se comprueba el cambio de escenario observado, en el que la valoración que las empresas consultadas realizan sobre el último ejercicio 2007 es bastante peor que el año precedente, siendo al mismo tiempo las expectativas para 2008 poco optimistas.*