

La construcción en Gipuzkoa

2016



INDICE

Resumen 2016	Pág. 3
--------------	--------

Presentación	Pág. 4
------------------------------	--------

1. Coyuntura de la construcción	Pág. 6
---	--------

- Índice de Coyuntura de la construcción de Euskadi
- Licitación pública
- Viviendas iniciadas y terminadas
- Rehabilitación
- Oferta de viviendas
- Dinamismo del mercado
- Precios de la vivienda
- Hipotecas de vivienda
- Transacciones Inmobiliarias
- Stock de vivienda nueva
- Necesidad de vivienda

2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa	Pág. 24
---	---------

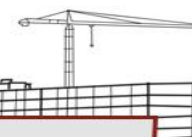
- Peso de la construcción en Gipuzkoa
- Empresas
- Empleo
- Ratios económicos
- Impacto económico
- Actividades de investigación científica y desarrollo tecnológico-I+D
- Prevención y siniestralidad

3. Situación Económica de Gipuzkoa	Pág. 35
--	---------

- Actividad Económica 2016
- Previsión de crecimiento 2017

4. Informe McKinsey: Reinventing construction through a productivity revolution	Pág. 41
---	---------

5. Fuentes de datos	Pág. 43
-------------------------------------	---------



La Construcción en Gipuzkoa 2016.

- 1** **PIB construcción** crece un **1,6%** en volumen, segundo año en positivo.
Empleo asalariado un +0,4% por primera vez desde el inicio de la crisis.
 Crece gracias al impulso de la **edificación (+3,9%)** frente a la **caída de la obra civil (-10,9%)**.
- 2** **Licitación en mínimos:** cae un **-35%** (obra civil -41% y edificación -19%).
Rebaja adjudicaciones: -19,6%.
73% adjudicado a empresas de **Gipuzkoa**.
- 3** **Los inicios de vivienda caen a la mitad** del año anterior, (1.283 viviendas en 2016), mínimo de los últimos 28 años. También **mínimos en la terminación** de viviendas libres.
 Las licencias de obra mayor por **Rehabilitación** crecen un **42%**, por **tercer año**.
- 4** **La oferta de vivienda cae un -12%.** **La nueva libre cae un -9%** a mínimos y la de **vivienda usada** un -15% por su mayor venta.
Las transacciones crecen un **11,4%** por tercer año sustentando sólo en el segmento de **vivienda usada (13,8%)**, pero siguen **bajando las de vivienda nueva**.
El Stock de vivienda nueva disminuyó en 2015 un **-9,5%**, el mayor descenso desde el inicio de la crisis.
- 5** Los **precios** de la vivienda siguen en proceso de **estabilización**, pero aún con ligeros descensos. Los datos del Mº de Fomento sobre tasaciones indican un descenso del **precio de la vivienda libre del -2,3%**
- 6** El **nº de hipotecas** sobre vivienda aumenta un **+5,5%** por tercer año pero ligero retroceso del **importe medio del -1,9%**.
- 7** Los **índices de dinamismo** y evolución de ventas siguen señalando hacia la **recuperación moderada del mercado inmobiliario** desde mínimos de 2013. Cierta retroceso con la previsión de ventas para 2017.
- 8** Disminuyen las viviendas necesitadas por acceso y rehabilitación pero aumenta la de cambio. A **un año vista serían necesarias 400 viviendas de primer acceso y 6.200 para cambio**.
- 9** La **construcción vasca** es uno de los pocos sectores que **mantiene su gasto en I+D en 2015**.
- 10** **Fuerte reducción** del -10,6% en el **nº total de accidentes** y en el **Índice de incidencia** y en **2016 no** se producen **sinistros mortales**

Presentación

Un sector que no termina de reactivarse demanda revisar las políticas de inversión

Tras encadenar 8 años de caída del VAB y del empleo y a pesar de que el inicio del año 2015 apuntaba un cambio de tendencia que con el balance del año finalmente acreditó un nuevo descenso de coyuntura, eso sí, mucho menor que en años anteriores.

Las 7.127 empresas con sede en Gipuzkoa que generan 17.000 empleos y representan el 6,2 del PIB de Gipuzkoa continúan en 2016 su proceso de ajuste del sector con un descenso del 1,4% en el nº de establecimientos. En la misma dirección los datos referidos al año 2016 continúan mostrando una ausencia de claros signos de reactivación, aunque tímidamente el PIB del sector crece un 1,6% en volumen, y el empleo asalariado un +0,4% por primera vez desde el inicio de la crisis. Gracias fundamentalmente al impulso de la edificación (+3,9%) y frente a la cronificada caída de la obra civil (-10,9%)

En esta dirección resulta imprescindible revisar el concepto de inversión pública y asociarlo con infraestructuras prioritarias, sostenidas y sostenibles en el tiempo para poder dar respuesta a las grandes tendencias globales como son, la gestión de los recursos naturales, los cambios demográficos o la innovación tecnológica. Nos referimos de manera prioritaria

Infraestructuras de AGUA (2017/2021) Centradas en la planificación hidrológica 2017/2021 y cumplimiento de las Directivas 2000/60/CE y 2007/60/CE y RDL 1/2001, promoviendo la plena recuperación de los costes de los servicios del agua.

Infraestructuras de MEDIO AMBIENTE (2017/2020) Centradas en el tratamiento de residuos municipales y cumplimiento de la Directiva 2008/98/CE, Ley 22/2011 y Plan Estatal Marco de Gestión de residuos 2017/2022. Los objetivos de porcentaje de materia biodegradable y prohibición de depósito en vertedero de residuos sin tratar se encuentran incumplidos, llevando en julio de 2015 la CE a España ante el Tribunal de Justicia de la UE para la adopción de medidas correctoras.

Infraestructuras de TTE. y URBANISMO (2017/2021) Centradas en mercancías y logística, accesibilidad a ciudades, redes secundarias, gestión de capacidad y movilidad urbana.

Unido a lo anterior otra cuestión recurrente, de imprescindible y urgente actuación, revisar los precios (muchas veces por debajo de su coste) con los que se conforman los tipos de licitación, así como desincentivar las continuas y alarmantes bajas en la contratación pública, que sitúa en Gipuzkoa la media del año 2016 en torno al 20%. Cifra que cabe recordar no es fruto de una sana y deseable competencia sino de una situación de clara necesidad con efectos claramente perniciosos, tanto para el tejido empresarial, como para las condiciones laborales en las que se ejecutan las obras, al realizarse la adjudicación del contrato sobre bases económicas que encierran costes laborales muy por debajo del cumplimiento de los convenios laborales.

No obstante lo anterior y aunque siguen sin verse satisfechas las demandas del sector en relación con las leyes de vivienda y suelo, en este caso para flexibilizar sus contenidos y así poder dar respuesta ágil a la demanda existente, lo que pudiera justificar que en 2016 los inicios de vivienda (visados de obra nueva) de Gipuzkoa caen a la mitad del año anterior y se aprecian mínimos en la terminación de viviendas al tiempo que disponemos de un stock en clara reducción respecto del 2015, un -9,5, que lo sitúa en el 1,67% por debajo del 2% de la media del estado. La edificación mantiene un general cambio de tendencia lo que se desprende de que el mercado de vivienda sigue reduciéndose: la oferta de vivienda muestra una caída de un -12%, el volumen de viviendas en venta se reduce y los índices de dinamismo y evolución de ventas siguen señalando hacia la recuperación moderada del mercado

inmobiliario desde mínimos de 2013. Disminuyen las viviendas necesitadas por acceso y rehabilitación pero aumenta la de cambio. A un año vista serían necesarias 400 viviendas de primer acceso y 6.200 para cambio.

Respecto de la rehabilitación Las licencias de obra mayor por Rehabilitación crecen en Gipuzkoa un 42% en 2016 y si bien es cierto que en el en el mercado privado de la Rehabilitación energética hay una demanda creciente del mercado, las escasas o nulas barreras de entrada hacen que el mercado esté sobresaturado de empresas que el propio mercado y los propios clientes, por desconocimiento del sector aceptan como válidas.

Este efecto daña los márgenes y convierte las obras en operaciones de nula rentabilidad empresarial. Asimismo conviene revisar la política de ayudas públicas buscando ejemplos como Francia o Alemania que destinan una cantidad fija de recursos para preservar y mantener su parque edificado, como elemento fijo de los presupuestos.

Paul Liceaga Jauregui

Secretario Ascongi

Dtor Asociaciones Sectoriales Adeg

1. Coyuntura de la construcción

- Índice de Coyuntura de la construcción de Euskadi
- Licitación pública
- Viviendas iniciadas y terminadas
- Rehabilitación
- Oferta de viviendas
- Dinamismo del mercado
- Precios de la vivienda
- Hipotecas de vivienda
- Transacciones Inmobiliarias
- Stock de vivienda nueva
- Necesidad de vivienda

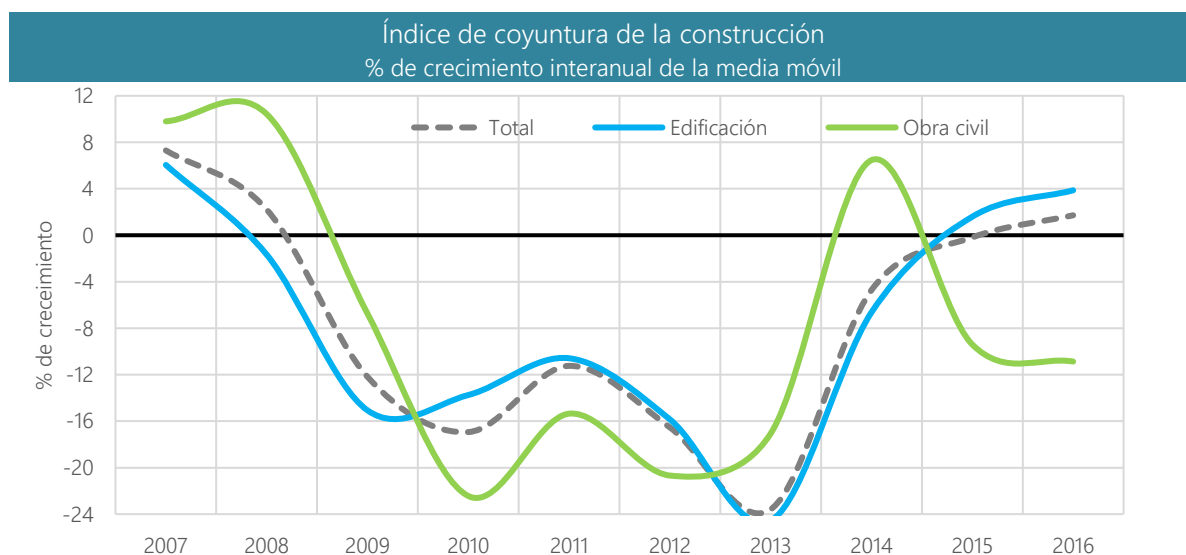


Índice de coyuntura de la construcción de Euskadi

Crece un +1,7% por primera vez desde 2008, gracias al impulso de la edificación (+3,9%) frente a la caída de la obra civil (-10,9%).



- Según el Índice de coyuntura de la construcción para el conjunto de Euskadi la producción del sector en 2016 ha aumentado por primera vez desde 2008. Así, crece un +1,7% tras caer un mínimo -0,2% en 2015. Recordemos que disminuyó un -4,7% de 2014 y un -23,7% en 2013, perdiendo un 61% de actividad entre 2008 y 2015.
- Este índice de coyuntura ha mejorado a lo largo del año, ya que comenzaba en el primer trimestre con una caída interanual desestacionalizada de un -0,3% para crecer en el segundo un +2,8%, un +2,7% en el tercero y un 1,7% en el cuarto, impulsado por la fuerte mejoría que experimenta la edificación frente a la mala evolución de la obra civil que solo al final del año minorra ligeramente sus cifras negativas.
- Así, también en 2016 la edificación y la obra civil presentan evoluciones opuestas, como ya se observaba en 2015:
 - La edificación consolida su mejoría a lo largo del año y crece en Euskadi en 2016 un +3,9%, el segundo aumento desde 2007 tras el +1,6% del año anterior, y elevada en los últimos 9 meses del año: con una variación interanual de un +1,5% en el primer trimestre, para pasar al +5,5% en el segundo, +4,3% en el tercero y +4,2% en el cuarto.
 - Por el contrario, la obra civil retrocede un -10,9% en 2016 tras caer un -9,4% en 2015. Desde 2008 la obra civil ha caído un -65%. En 2016 comienza en el primer trimestre con un descenso interanual del -10,8% en el primer trimestre del -12,1% en el segundo, -7,8% en el tercero y -12,6% en el último.
- En cuanto al personal empleado en el sector, en 2016 el empleo medio ha descendido un -0,6% (menor que el -1,6% del año anterior), principalmente arrastrado por la caída del -2,6% del primer trimestre, ya que en el segundo semestre del año crece un +0,3%.



Fuente: Eustat.

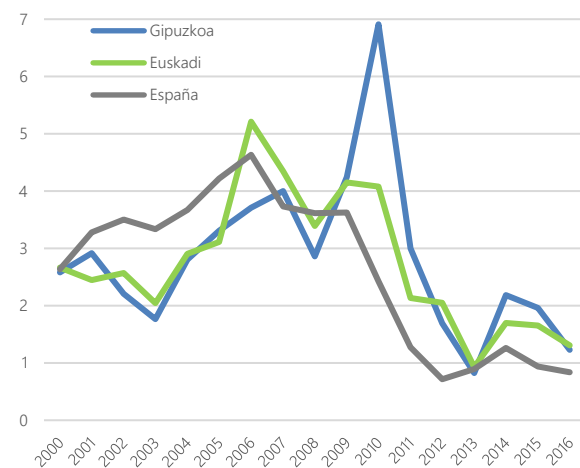
Licitación pública

La licitación pública vuelve a caer a mínimos por la baja obra civil licitada por la administración central y autonómica, con una baja en adjudicación del -19,6%.



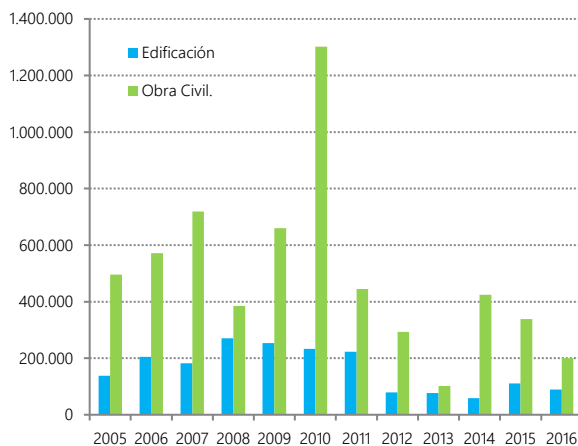
- Un año más la licitación oficial vuelve a caer en Gipuzkoa a cifras mínimas de 290 millones de euros, un -35,4% inferior a 2015, lo que supone 159 millones menos, según datos de Seopan. Además, con precios inferiores por las bajas registradas un año más, aunque en 2016 se reducen al -19% frente al -41% de 2015.
- Esta caída de la licitación se debe tanto a la reducción de la obra civil en 137,8 millones de euros (un -40,7% menos) como de la edificación en 21 millones (un -19,1%). Y principalmente por la casi desaparición de licitación de la administración central (-92,9%) y la rebaja de la autonómica (-17,1%) mientras que la foral y local se ha duplicado. De hecho, el 78% de los 290 millones de obra pública licitados corresponden a la administración foral y local, por el 15% de la autonómica y el 7% de la central, cuando había sido la principal administración inversora en 2014 y 2015 (el 62% y 65% del total de la licitación en estos años).
- La licitación oficial se ha reducido fuertemente en el conjunto del Estado (en un -7,8%) y Euskadi (-18,2), pero aún así Gipuzkoa reduce su participación en la inversión pública estatal del 4,4% de 2015 al 3,1% en 2016; y de la realizada en Euskadi la participación de Gipuzkoa baja del 39,3% de 2015 al 31% de 2016.
- En relación con el PIB, la obra pública licitada en Gipuzkoa supone el 1,2% (el 2% el pasado año) por el 1,3% en Euskadi y el 0,9% en España.

Licitación Pública en % del PIB



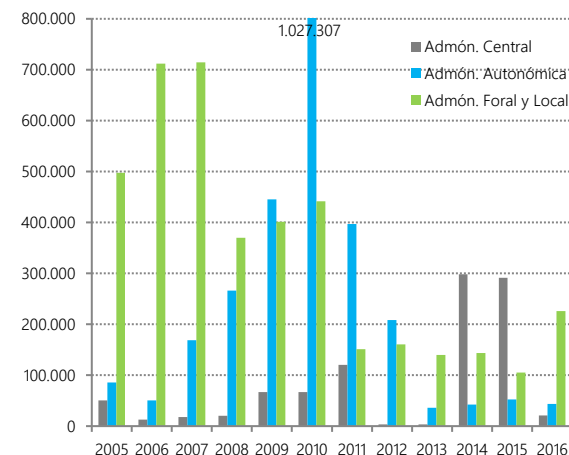
Fuente: Seopan, Eustat e INE

Licitación oficial por tipo de obra licitada
Miles de euros



Fuente: Seopan

Licitación oficial por Organismo licitador
Miles de euros



- En la base de datos de Adegí (datos provisionales) tenemos identificados cerca de 299 millones de licitación pública para Gipuzkoa relativa al año 2016¹; casi el 77,5% son contratos de obra, mientras que el 22,5% restante son contratos de servicios (redacciones de proyectos, dirección facultativa, y otro tipo de asistencias y asesorías para los proyectos de obras). Cabe destacar que entre los contratos de servicios se incluyen algunos contratos mixtos (el de más valor uno de cerca de 24 millones de Bidegi que aparte de la redacción de proyecto y otro tipo de servicios, incluye la ejecución de obra) y que durante el año 2016 se han publicado algunos contratos de un valor importante para la rehabilitación de carreteras o servicios de dirección de obra de cierta envergadura. Además, en 2016 se han publicado licitaciones por otros 18 millones que o bien han sido anuladas, o bien han quedado desiertas.

De los citados 299 millones conocemos ya la adjudicación del 89%, es decir, de 265,5 millones (los 34 millones para los que no conocemos la adjudicación son fundamentalmente obras licitadas en el último trimestre). Estos 265,5 millones han sido adjudicados por casi 215 millones, lo que en volumen supone una rebaja media del -19,1% (la media aritmética de la rebaja de cada licitación también se sitúa en el -19,6%). En este sentido cabe destacar que 2016 ha sido un año en el que no se han licitado grandes obras, sólo hay siete licitaciones (para una de ellas todavía no conocemos la adjudicación) con un importe superior a los 5 millones de euros y sólo una de Bidegi supera los 50 millones (variante de la GI-632 tramo Antzuola-Bergara). De hecho, el importe medio de las licitaciones ya adjudicadas se sitúa en 925.296 euros y la mediana desciende hasta los 299.637 euros.

Son las obras de la Administración Central, que suponen el 7% de los 265,5 millones, las que muestran una mayor rebaja, -37,2% en volumen y -26,6% en media aritmética de la rebaja de cada una de las licitaciones. En segundo lugar se sitúan las licitaciones del Gobierno Vasco (14,5% sobre los 265,5 millones), con un -22,3% y un -23,8% respectivamente. En tercer lugar las licitaciones de los ayuntamientos (32,2% del total), -21,7% y -19,9% respectivamente, y por último las licitaciones de la Diputación Foral de Gipuzkoa (46,3% del total), -13,5% y -15,5% respectivamente.

De los 265,5 millones licitados, el 72,6% se han adjudicado a empresas guipuzcoanas o a UTEs que integran al menos una empresa guipuzcoana con una rebaja en volumen del -16,8%. Un 13,6% de las licitaciones se han adjudicado a empresas del resto de Euskadi o de Navarra, con una rebaja media del -21,3%. El 13,8% restante se ha adjudicado a empresas del resto del Estado con una rebaja media del -28,8%.

Licitación oficial por fecha de publicación en boletines											
	Miles de euros						% variación				
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016
TOTAL	668.065	372.313	179.105	483.818	449.149	290.118	-44,3	-51,9	170,1	-7,2	-35,4
Edificación	223.062	79.569	77.028	59.120	110.948	89.710	-64,3	-3,2	-23,2	87,7	-19,1
Obra Civil.	445.003	292.743	102.077	424.698	338.200	200.408	-34,2	-65,1	316,1	-20,4	-40,7
Admón. Central	120.083	3.174	3.059	298.019	291.276	20.709	-97,4	-3,6	9.643,7	-2,3	-92,9
Admón. Autonómica	397.125	208.433	36.077	42.320	52.528	43.555	-47,5	-82,7	17,3	24,1	-17,1
Admón. Foral y Local	150.857	160.705	139.969	143.479	105.345	225.854	6,5	-12,9	2,5	-26,6	114,4
% Euskadi	46,0	27,2	29,3	42,4	39,3	31,0					
% España	4,9	5,0	2,0	3,7	4,4	3,1					

Fuente: Seopan

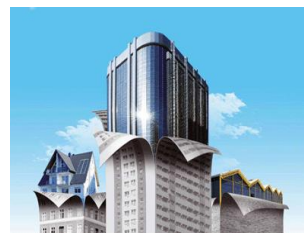
Licitación oficial 2016 (datos Ascongi, €)				
Administración	Licitación adjudicada	Importe Adjudicación	Rebaja en volumen (%)	Rebaja media (%)
Adm. Central	18.596.130	11.680.375	-37,2	-26,6
Gobierno Vasco	38.558.460	29.942.857	-22,3	-23,8
Diputación Foral	122.831.988	106.252.588	-13,5	-15,5
Adm. Local	85.573.414	66.995.709	-21,7	-19,9
Total	265.559.992	214.871.529	-19,1	-19,6

Fuente: Ascongi

¹ La asignación temporal se hace en términos generales en función de la fecha de publicación en el boletín correspondiente.

Viviendas iniciadas

Los visados de obra nueva de Gipuzkoa caen a la mitad de 2015, en línea con 2012-2014. Caen menos en Euskadi y siguen creciendo en España en casi un 30%.



- Si en 2015 se duplicaron el número de viviendas visadas, que llegaron a 2.471, vuelven a caer en 2016 a 1.283 viviendas, en línea con el periodo 2012-2014, y situándose en mínimos de los últimos 28 años.
- También en Euskadi disminuyen las viviendas visadas pero en un más moderado -13%, mientras que en el conjunto de España los visados de dirección de obra nueva crecen un 29% tras hacerlo el año precedente por encima del 40%. Las 64.038 viviendas iniciadas en España superan ya las cifras de 2012.

	Nº de viviendas de obra nueva visadas							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gipuzkoa	2.559	2.670	2.389	1.294	1.409	1.174	2.471	1.283
Euskadi	7.394	6.939	6.037	3.613	3.178	3.240	4.713	4.083
España	110.849	91.662	78.286	44.162	34.288	34.873	49.695	64.038
Gipuzkoa (% var)	-6,8	4,3	-10,5	-45,8	8,9	-16,7	110,5	-48,1
Euskadi (% var)	-26,1	-6,2	-13,0	-40,2	-12,0	2,0	45,5	-13,4
España (% var)	-58,1	-17,3	-14,6	-43,6	-22,4	1,7	42,5	28,9

Fuente: Ministerio de Fomento (Visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos; no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse)

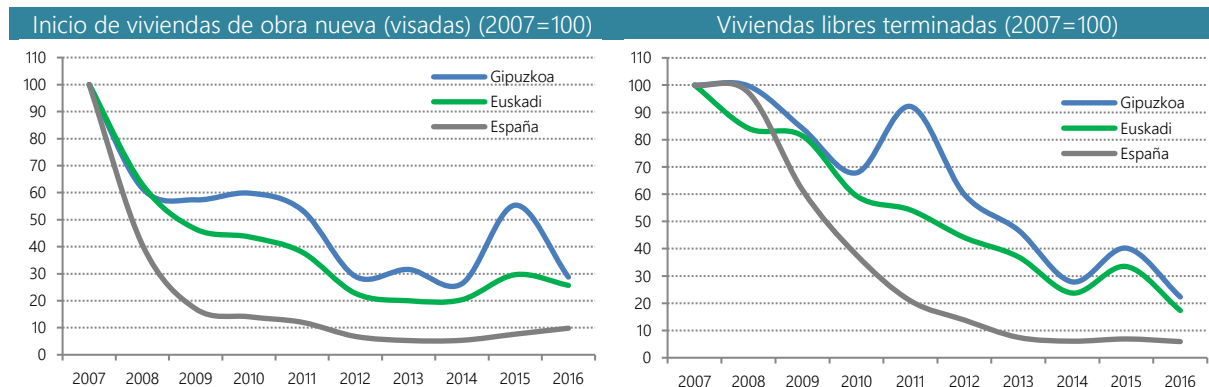
Viviendas terminadas

Nuevos mínimos en la terminación de viviendas libres.

- También el número de viviendas libres terminadas en Gipuzkoa vuelven a caer a casi la mitad de 2015 y las 811 viviendas libres que se estima se terminaron en 2016 suponen un nuevo mínimo de la serie.
- De forma idéntica evoluciona la vivienda terminada en Euskadi, donde cae un -48% mientras que en España la reducción es algo menor, del -14%. También en ambos casos nos encontramos con mínimos de la serie histórica.

	Nº de viviendas libres terminadas							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gipuzkoa	3.060	2.467	3.353	2.177	1.701	1.012	1.462	811
Euskadi	8.782	6.409	5.851	4.757	3.994	2.560	3.611	1.869
España	356.555	218.572	121.043	80.083	43.230	35.226	39.891	34.351
Gipuzkoa (% var)	-15,6	-19,4	35,9	-35,1	-21,9	-40,5	44,5	-44,5
Euskadi (% var)	-3,3	-27,0	-8,7	-18,7	-16,0	-35,9	41,1	-48,2
España (% var)	-36,7	-38,7	-44,6	-33,8	-46,0	-18,5	13,2	-13,9

Fuente: Ministerio de Fomento. Las viviendas terminadas se toman los datos de viviendas visadas dos años antes, considerando que este período representa la duración media de construcción de un edificio residencial



Rehabilitación de viviendas

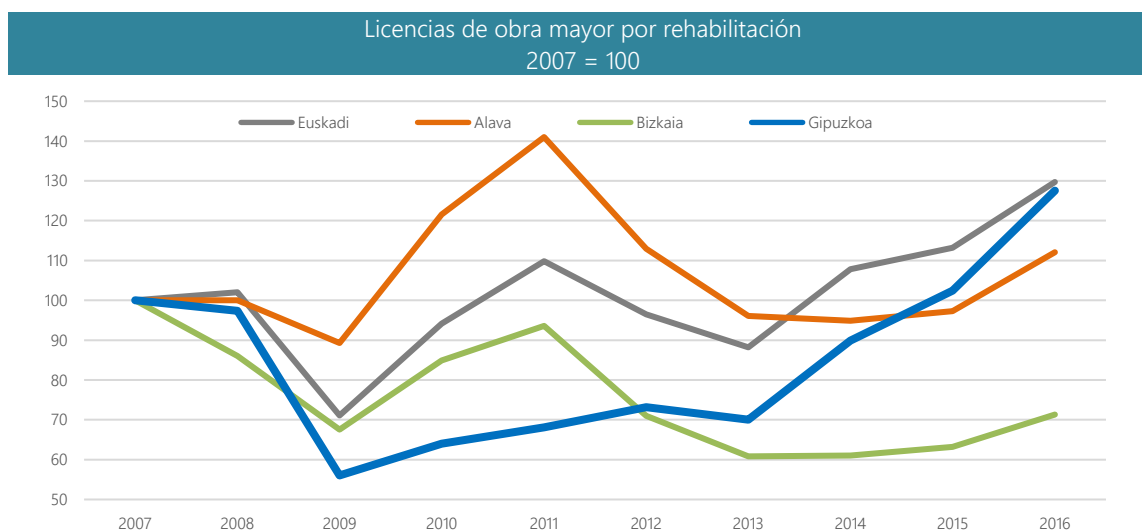
Las licencias de obra mayor por Rehabilitación crecen en Gipuzkoa un 42% en 2016, por tercer año.



- Por tercer año consecutivo, las licencias de obra mayor por rehabilitación crecen en Gipuzkoa. En 2016 lo hacen en un 42% tras el 14% en 2015 y el 28% de 2014. Suponen un total de 528 licencias concedidas en Gipuzkoa, 1,8 veces más que las de 2013, según los datos del Dpto. Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco en su "Estadística de Edificación y Vivienda".
- En el conjunto de Euskadi también crecen por tercer año, aunque a una tasa menor del 20% tras el 5% del año anterior, por el menor crecimiento que experimentan en Bizkaia.
- Por el contrario, los visados para la reforma o restauración y ampliación de viviendas en Gipuzkoa se situaron en 184 en 2016, lo que supone un descenso del -28% con respecto a un 2015, según los datos del Ministerio de Fomento. Esta diferencia de evolución entre licencias y visados se explica porque las obras de rehabilitación sólo requieren 'proyecto' en caso de alteración de la estética de la fachada (rehabilitación energética con SATE o fachada ventilada) o de la estructura del edificio, y por tanto, existen obras de rehabilitación que no requieren de visado.

Rehabilitación de viviendas										
	Visados para la reforma o restauración						Licencias de obra mayor por rehabilitación			
	Nº unidades			% variación			Nº unidades		% variación	
	Guipúzcoa*	Euskadi	España	Guipúzcoa*	Euskadi	España	Guipúzcoa	Euskadi	Guipúzcoa	Euskadi
2011	307	856	28.623				282	2.174		
2012	252	789	23.007	-17,9	-7,8	-19,6	303	1.909	7,4	-12,2
2013	257	777	22.599	2,0	-1,5	-1,8	290	1.746	-4,3	-8,5
2014	279	736	22.418	8,6	-5,3	-0,8	372	2.133	28,3	22,2
2015	255	854	25.413	-8,6	16,0	13,4	424	2.240	14,0	5,0
2016	184	712	26.094	-27,8	-16,6	2,7	528	2.567	41,9	20,3

(*) Incluye ampliación. Fuente: Ministerio de Fomento (Visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos) y Dpto. Empleo y Políticas Sociales "Estadística de Edificación y Vivienda".



Fuente: Ministerio de Fomento

Oferta de viviendas

El mercado de vivienda sigue reduciéndose: la oferta de vivienda nueva libre cae un -9% a mínimos y la de vivienda usada un -15% por su mayor venta.

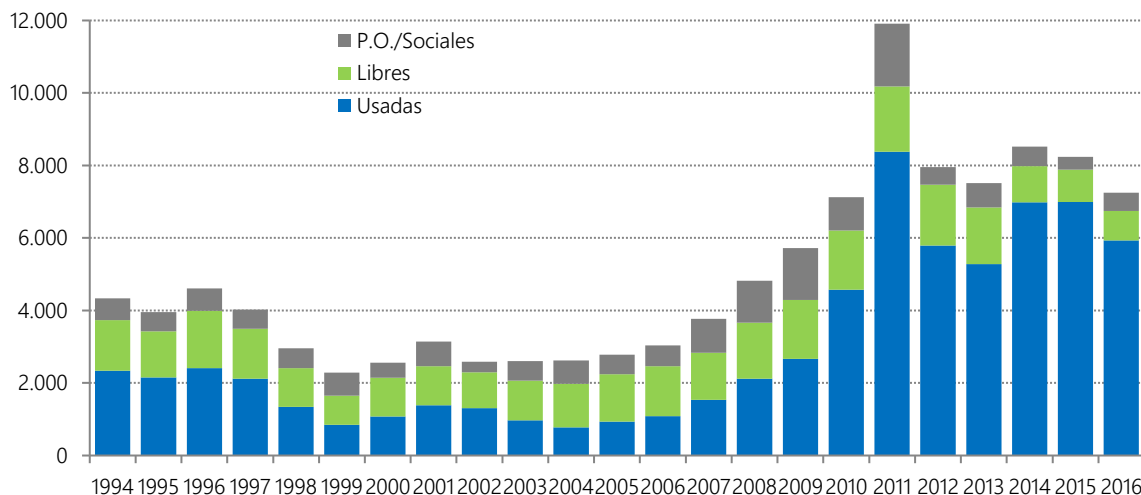


- Según los datos de la estadística de Oferta Inmobiliaria (encuesta a promotores y APIs) para 2016, el volumen de viviendas en venta en Gipuzkoa muestran una caída de un -12%, tras el -3,3% del año anterior. El volumen de viviendas en venta se reduce a 7.248 unidades, 990 menos que el año precedente y uno de los más bajos desde 2010.
- Esta evolución supone un nuevo mínimo en la oferta de vivienda en Gipuzkoa desde 2010, ya que la nueva libre cae un -9% (el año 2015 se redujo un -9,8%) lo que supone 81 viviendas menos que el año anterior y el mínimo desde 1999. Y por otro lado, se produce una fuerte disminución del -15% en la vivienda usada, 1.061 menos que en 2015, que podemos atribuir a su mayor venta durante este año (como se observa en los datos de transacciones de vivienda usada que crecen un 14%). Por el contrario, la vivienda nueva protegida aumenta un 43% tras el descenso del -35% del año anterior.
- También en el conjunto de Euskadi la oferta desciende un -9,5%, con caídas en los tres segmentos y en términos similares a Gipuzkoa, aunque con reducción en la protegida. Además, la *Encuesta de Oferta Inmobiliaria* pone de manifiesto un retroceso en el porcentaje de promotoras que prevén llevar nuevas viviendas al mercado en Euskadi: a finales de 2015 un 17% contestaban afirmativamente por solo un 5% en el 4º trimestre de 2016.

Nº de viviendas en venta en Gipuzkoa												
	Nº viviendas						% variación					
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Gipuzkoa Total	11.915	7.951	7.512	8.522	8.238	7.248	67,3	-33,3	-5,5	13,4	-3,3	-12,0
Nuevas P.O./Sociales	1.732	478	672	540	350	502	90,1	-72,4	40,6	-19,7	-35,1	43,3
Nuevas Libres	1.807	1.686	1.565	995	897	816	10,4	-6,7	-7,2	-36,4	-9,8	-9,0
Usadas	8.376	5.788	5.276	6.988	6.991	5.930	83,1	-30,9	-8,8	32,4	0,0	-15,2
Euskadi Total	42.276	36.902	31.762	37.755	35.510	32.137	60,4	-12,7	-13,9	18,9	-5,9	-9,5
Nuevas P.O./Sociales	6.845	4.180	3.860	2.268	1.545	1.283	91,6	-38,9	-7,7	-41,2	-31,9	-17,0
Nuevas Libres	5.549	5.738	4.266	2.463	1.974	1.766	20,7	3,4	-25,6	-42,3	-19,8	-10,5
Usadas	29.882	26.985	23.636	33.024	31.991	29.089	64,3	-9,7	-12,4	39,7	-3,1	-9,1

Fuente: Eustat. Encuesta de Oferta Inmobiliaria

Evolución de viviendas en venta en Gipuzkoa



Dinamismo del mercado

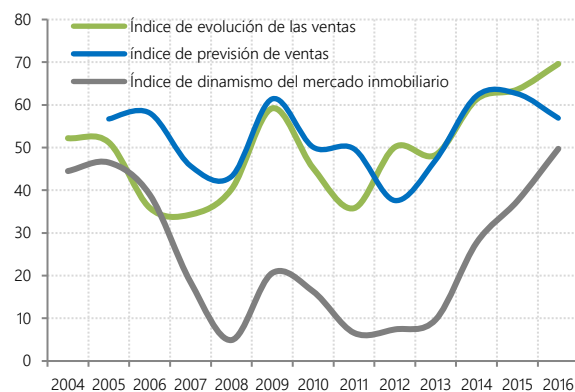
Los indicadores de dinamismo y ventas del mercado inmobiliario siguen señalando hacia una recuperación moderada



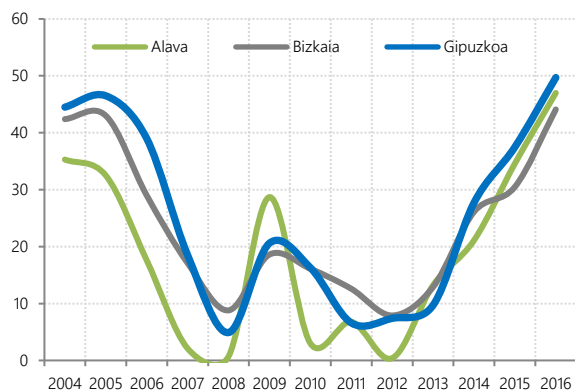
- Los diversos índices de dinamismo, evolución y previsión de ventas siguen señalando hacia la recuperación moderada del mercado inmobiliario desde mínimos de 2013, que se remontan por encima de los niveles de la crisis 2008-2013.

- El índice² de dinamismo del mercado inmobiliario alcanza en el 4º trimestre de 2016 un valor de 49,7 (12,2 puntos más que en 2015, de forma que desde 2011 se ha avanzado en más de 43 puntos), el más elevado de Euskadi cuya media es de 47,1, donde el mayor aumento corresponde a Álava.
- También el índice de evolución de las ventas aumenta en 6 puntos en Gipuzkoa (tras los escasos 2 puntos de 2015) hasta un valor de 69,6 puntos, no sólo el mayor de Euskadi sino también el que más crece (en Álava cae en 4,4 puntos y en Bizkaia no avanza). Los datos para el conjunto de Euskadi señalan a un incremento sustancial de ventas de vivienda nueva y aumento algo menor en la usada.
- Sin embargo, se produce un retroceso con la previsión de ventas, que se reduce de forma importante en los tres territorios. En Gipuzkoa lo hace en -5,7 puntos en el 4ºtrim hasta un valor de 56,96 (ligeramente por debajo de Bizkaia con 60 puntos).

Gipuzkoa: dinamismo, ventas y previsión de ventas



Índice de dinamismo del mercado inmobiliario



Fuente: Eustat. Encuesta de Oferta Inmobiliaria

- Casi todos los factores siguen incidiendo positivamente en la mejora de la situación del mercado inmobiliario. En la parte de su influencia positiva se encuentran el precio de la vivienda (máximo de +82,3 puntos); la adecuación de las características de la oferta a la demanda (+44,1 puntos); el coste de las hipotecas (+28,4 puntos); y la facilidad/dificultad en el acceso al crédito (+22,9 puntos). Pasan a terreno neutro las ayudas/incentivos a la construcción (-2,4 puntos) y a las ayudas/incentivos a la compra de vivienda (-1,7 puntos). En el polo opuesto, empeoran ligeramente la disponibilidad de suelo (-21,4 puntos) y el precio del mismo -22,3 puntos). La situación económica sigue siendo el principal factor negativo del sector, aunque mejora notablemente (pasa de -54,1 puntos al final de 2015 a -30,3 en 2016).
- Además, se incrementa el tiempo medio requerido para la venta y se pasa de 4,6 meses a finales de 2015 a 5,8 meses en el 4º trimestre de 2016.

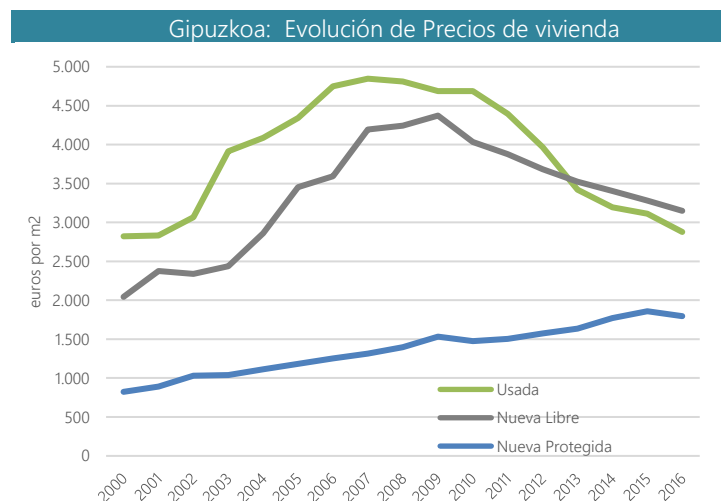
² Los índices de dinamismo refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión de los agentes del sector (promotores y APIs) de acuerdo con la escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado

Precios de la vivienda

Los precios de la vivienda siguen en proceso de estabilización, pero aún con ligeros descensos



- Los diversos datos disponibles señalan que los precios de la vivienda en Gipuzkoa siguen en el proceso de estabilización durante estos últimos años, dejando atrás las fuertes caídas que se observaron entre 2008 y 2013 pero aún con ligeros descensos en estos tres últimos años. En cualquier caso, y como ya hemos advertido antes, no disponemos de unos indicadores de precios demasiado precisos por lo que debemos tomar estos datos como meras aproximaciones, dado que el aún bajo número de transacciones y tasaciones puede dar lugar a oscilaciones demasiado amplias de los precios.
- Los datos del M^o de Fomento sobre tasaciones (ahora procedentes de la Asociación Española de Análisis del Valor, antes de ATASA) indican un descenso del precio de la vivienda libre del -2,3%, superior a los años anteriores. El precio de la vivienda de hasta 5 años de antigüedad disminuye un -0,6%, claramente inferior al de años anteriores quizás reflejando una mayor demanda de vivienda nueva y una cierta escasez de la misma, mientras que el precio de la vivienda de más de 5 años de antigüedad cae un -2%, muy por encima de los años precedentes.
- Los datos de importes medios de transacciones inmobiliarias³ (M^o de Fomento en base a registros de Notarios) indican:
 - El importe medio de las transacciones de vivienda nueva aumenta un 1,6% en 2016 (-0,2% en 2015).
 - En el caso de la vivienda usada el precio cae un -6,9% en 2016 (-1% en 2015).
- El dato de importes medios de hipotecas² constituidas sobre vivienda (INE procedentes de Registro de la Propiedad), nuevas y usadas, muestran un pequeño descenso del -1,9% (+13,8% en 2015), con un valor de 140.000 euros y un aumento del 5,5% en el n^o de hipotecas.
- Los datos de importes medios por m² de la Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Gobierno vasco, indican que:
 - El precio medio por m² de la vivienda nueva se reduce un -4,1% (en línea con los cinco años anteriores).
 - En el caso de la vivienda usada se produce un descenso del precio en un -7,5% (superior al año anterior pero similar a 2011-2014).



Fuente: Eustat. Encuesta de Oferta Inmobiliaria

³ Estos datos hay que tomarlos con cautela dado que no son homogéneos al poder variar la superficie de las transacciones en cada periodo (no es precio por m²) y porque el n^o de transacciones de vivienda nueva libre sigue siendo escaso (apenas 200, tres veces menos que en 2009) por lo que pueden ser poco representativos. El n^o de hipotecas sobre vivienda se ha reactivado, pero aún es casi un 50% inferior a 2008.

Evolución de Precios de vivienda libre en Gipuzkoa

	Medias anuales						% var					Max-2016*
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2012	2013	2014	2015	2016	
Total libre	2.778	2.761	2.734	2.723	2.677	2.615	-0,6	-1,0	-0,4	-1,7	-2,3	-14,1
(1) Hasta 5 años**	2.766	2.538	3.403	3.224	3.052	3.033	-8,2	34,1	-5,3	-5,3	-0,6	-3,0
Más de 5 años**	2.659	2.722	2.694	2.703	2.671	2.617	2,4	-1,0	0,3	-1,2	-2,0	-12,5
(2) Nueva	305.970	271.042	266.228	255.996	255.517	259.654	-11,4	-1,8	-3,8	-0,2	1,6	-12,4
Usada	228.761	206.590	202.584	197.261	195.216	181.842	-9,7	-1,9	-2,6	-1,0	-6,9	-31,9
(3) Hipoteca media	152.855	136.544	132.260	125.778	143.160	140.418	-10,7	-3,1	-4,9	13,8	-1,9	-19,0
(4) Nueva	3.876	3.682	3.523	3.406	3.282	3.149	-5,0	-4,3	-3,3	-3,6	-4,1	-28,0
Usada	4.395	3.966	3.421	3.193	3.111	2.879	-9,8	-13,7	-6,7	-2,5	-7,5	-40,6

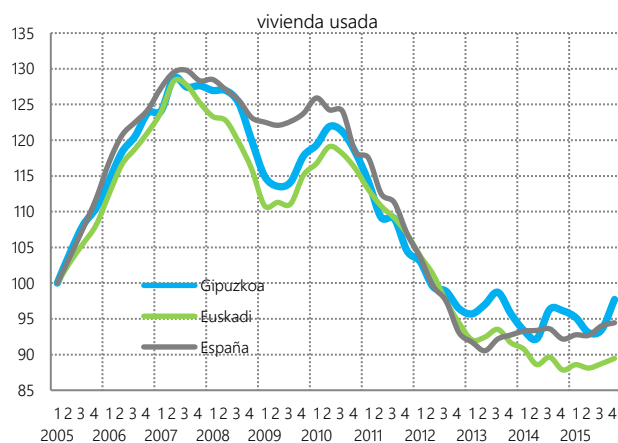
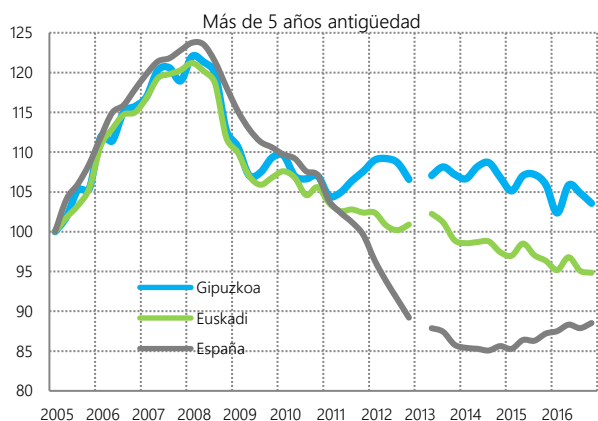
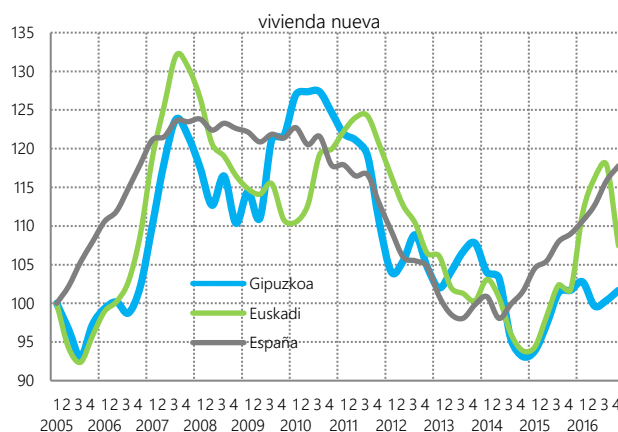
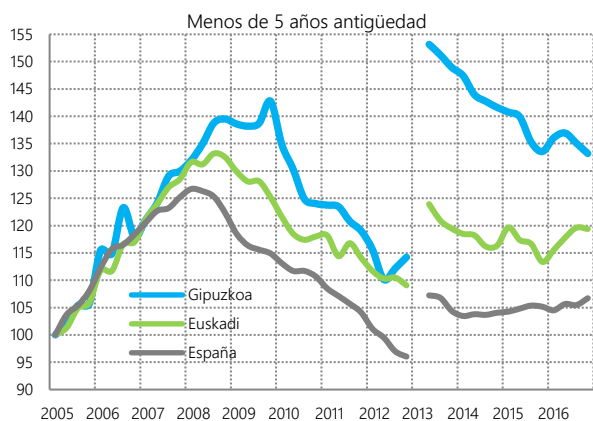
(*) Diferencia desde el máximo precio alcanzado (2007-2008) hasta el precio de 2016. (**) Hasta 2012 es hasta 2 años de antigüedad. Desde 2013 son 5 años de antigüedad.

Fuentes:

1. Mº Fomento (Tasaciones hasta 2012 ATASA; desde 2013 Asociación Española de Análisis del Valor (AEV)) - Gob. España
2. Mº Fomento (Transacciones Notarios) - Gob. España
3. Hipotecas sobre vivienda (importe medio)
4. Dpto. Vivienda - Gob. Vasco

Evolución de Precios de vivienda libre 2005 = 100

Evolución del valor medio de transacción de vivienda libre 2005 = 100 (media móvil)



Mº Fomento (Tasaciones: hasta 2012 con más/menos de 2 años antigüedad ATASA; desde 2013 con más/menos de 5 años antigüedad Asociación Española de Análisis del Valor-AEV)

Mº Fomento: Transacciones Notarios

Desde el inicio de la crisis, los precios medios de la vivienda nueva han caído alrededor de un 15-28%, según las diversas fuentes.



Dato	Fuente	Origen datos	Problema	Dato 2015	% var. 2013/ 2014	% var. 2014/ 2015	% var desde máx a min
Precio m2 [€ por vivienda] ¹	Dpto. Empleo y PS - Gob. Vasco	Encuesta promotores y APIs	Precio de oferta (no de transacción) - probablemente son máximos	3.149 €/m ² [253.835€/viv.]	-3,6	-4,1	-28
Precio m2	Mº Fomento-Gob. España	Tasaciones AEV	Tasaciones - probablemente son mínimos	2.615 €/m ²	-1,7	-2,3	-14
Valor medio transacciones [Precio m2] ²	Mº Fomento-Gob. España	Transacciones Notarios	(a) no son precios por m2 (superficie media vendida tiende a ser menor que la ofertada) (b) problema de "dinero negro" en el precio registrado ante notario -probablemente son mínimos	259.654 €/viv. [3.221 €/m ²]	-0,2	+1,6	-15
Importe medio de hipotecas de vivienda	INE	Registro propiedad	(a) no son precios por m2 (b) no distingue entre nuevas y usadas (c) depende de la situación del crédito en cada momento (d) el crédito solo cubre una parte del precio-probablemente son menores que mínimos	140.418	+13,8	-1,9	-27,5

(1) Encuesta de Oferta Inmobiliaria: el primer dato es el precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas en venta y el segundo el importe total de las viviendas nuevas (supone unos 80 a 85 m2 útil de las viviendas, según año). (2) El dato por m2 se calcula con el importe total del valor medio de transacción dividido por la superficie media de la EOI (son 80,6 m2 en 2016)

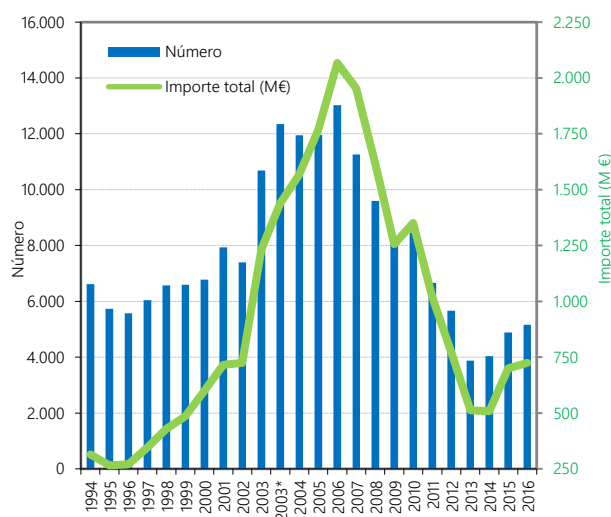
Hipotecas de vivienda

El nº de hipotecas sobre vivienda aumenta por tercer año y lo hace en un +5,5% en 2016, con un incremento del total del 3,5% y un ligero retroceso del importe medio del -1,9%

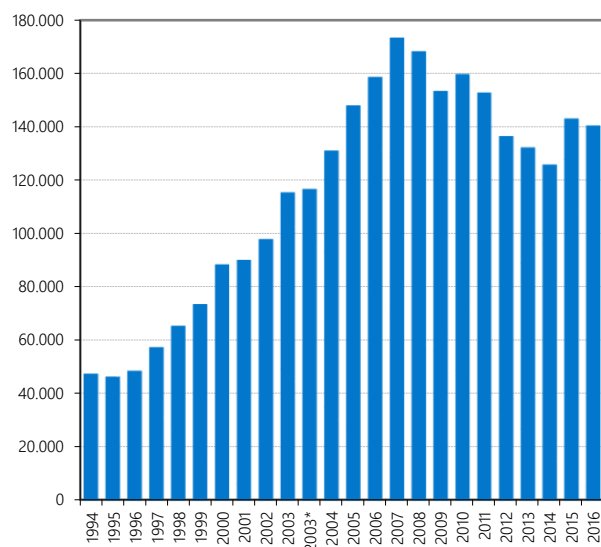


- El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en Gipuzkoa sigue aumentando y ya por tercer año consecutivo: +4,1% en 2014 y un 21% en 2015 y +5,5% en 2016, en línea con el aumento de transacciones inmobiliarias e inducido por la mayor facilidad en el acceso al crédito y del menor coste de las hipotecas. Son un total de 5.154 hipotecas, 269 más que el año anterior.
- En el periodo 2006-2013 se produjo un descenso del 70% (desde unas 13.025 hasta 3.876), para recuperar estos tres últimos años un 33%.
- El importe medio se reduce ligeramente en un -1,9%, de los 143.160 de media en 2015 a 140.418 euros en 2016. Superaba los 173.000€ en 2007, lo que supone un descenso en 2016 del -19% desde este máximo.
- El importe total aumenta 3,5%, por segundo año consecutivo cuando no lo hacía desde 2006. Entre 2006 y 2013 el importe total concedido en hipotecas sobre vivienda se ha reducido en un -75%, desde 2,1 millones de euros hasta 508.000 euros, para aumentar un 43% hasta 2016 donde se coloca en 723.713 euros.

Evolución del Nº e importe total de las hipotecas constituidas sobre vivienda en Gipuzkoa



Evolución del importe medio de las hipotecas constituidas sobre vivienda en Gipuzkoa (€)



Fuente: INE (datos procedentes de Registros de la Propiedad)

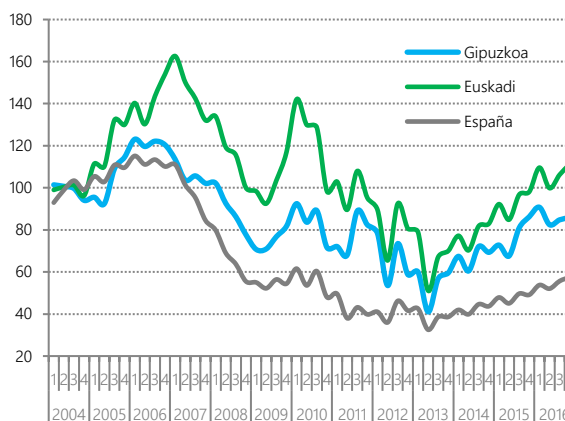
Transacciones inmobiliarias

Tercer año de aumento de las transacciones: crecen un 11,4%, pero siguen bajando las de vivienda libre nueva.

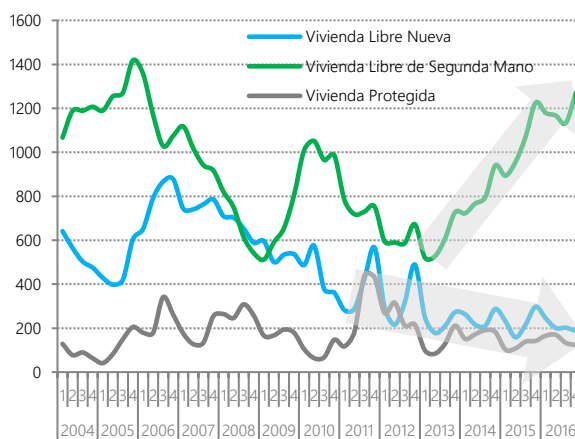


- Las transacciones inmobiliarias (compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario) llegaron en Gipuzkoa en 2006 a casi 8.800 transacciones, cayendo casi un 60% hasta 2013 (3.600). Desde entonces se encuentran recuperando parcialmente hasta las 6.114 que se alcanzan en 2016, con un incremento del 11,4% similar al año anterior. También en el conjunto de Euskadi y de España se registran aumentos apreciables (12,5% y 13,9% respectivamente).
- Este aumento se ha venido sustentando sólo en el segmento de vivienda libre usada, que crece este año un 13,8% tras el 27% del año precedente y se encuentra en máximos de 4.705 transacciones (con la excepción de 2005 en que llegaron a 5.138 viviendas), al que en 2016 se une también un aumento en la vivienda protegida de un 33% pero debido principalmente al muy bajo número del año anterior. Sin embargo, siguen reduciéndose las transacciones de vivienda nueva libre que bajan un -10,5% en este año y un -8,7% el anterior, y que solo en 2014 crecieron.

Número Total de Transacciones Inmobiliarias de Viviendas 2004 = 100



Nº Transacciones Inmobiliarias de Viviendas en Gipuzkoa según tipo de vivienda (media móvil)



- Así, la distribución del conjunto de transacciones en este año es la siguiente:
 - La vivienda de segunda mano supone el 77% de las transacciones (75,3% en 2015) y aumentan un +13,8%.
 - La vivienda libre nueva sigue reduciendo su peso y supone sólo el 13,2% del total de transacciones (en 2007 eran casi el 40% y en 2015 fueron del 16,5%). Suponen apenas 810 viviendas, y se reducen un -10,5%, tras haber sufrido notablemente en los años anteriores un descenso del 75%.
 - La vivienda protegida supone un 9,8% de las transacciones (el 8,2% en 2015) y crecen un +33,1%.
- El análisis por municipios muestra también un aumento casi generalizado por el mapa municipal de Gipuzkoa. Aunque aún algunos municipios registran caídas, significativas por segundo año en Arrasate, Pasaia y Oiartzun entre los de mayor población, pero también en este año en

Andoain, Beasain, Elgoibar o el agregado del resto de municipios de menor tamaño, tras los aumentos de 2015; en otros se ha revertido la situación como en Irún con casi un 50% de incremento, Tolosa, Bergara o Azkoitia. Destacan por sus mayores aumentos Zarautz, Hernani, Lasarte, Hondarribia, Azpeitia y Oñati, aunque un tercio de las transacciones se han producido en Donostia con un incremento del 10% y el segundo municipio por la mayor tasa de transacciones por cada 1000 habitantes tras Hernani.

Número Total de Transacciones Inmobiliarias de Viviendas

	Nº transacciones								% variación							
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016*	
Total Viviendas	5.433	6.335	5.835	4.758	3.637	4.925	5.490	6.114	16,6	-7,9	-18,5	-23,6	35,4	11,5	11,4	
Vivienda Libre	4.729	5.954	4.615	3.758	3.131	4.238	5.040	5.515	25,9	-22,5	-18,6	-16,7	35,4	18,9	9,4	
Vivienda Libre Nueva	2.241	1.800	1.641	1.308	803	991	905	810	-19,7	-8,8	-20,3	-38,6	23,4	-8,7	-10,5	
Vivienda Libre de Segunda Mano	2.488	4.154	2.974	2.450	2.328	3.247	4.135	4.705	67,0	-28,4	-17,6	-5,0	39,5	27,3	13,8	
Vivienda Protegida	704	381	1.220	1.000	506	687	450	599	-45,9	220,2	-18,0	-49,4	35,8	-34,5	33,1	

(*) Provisional. Fuente: Ministerio de Fomento.

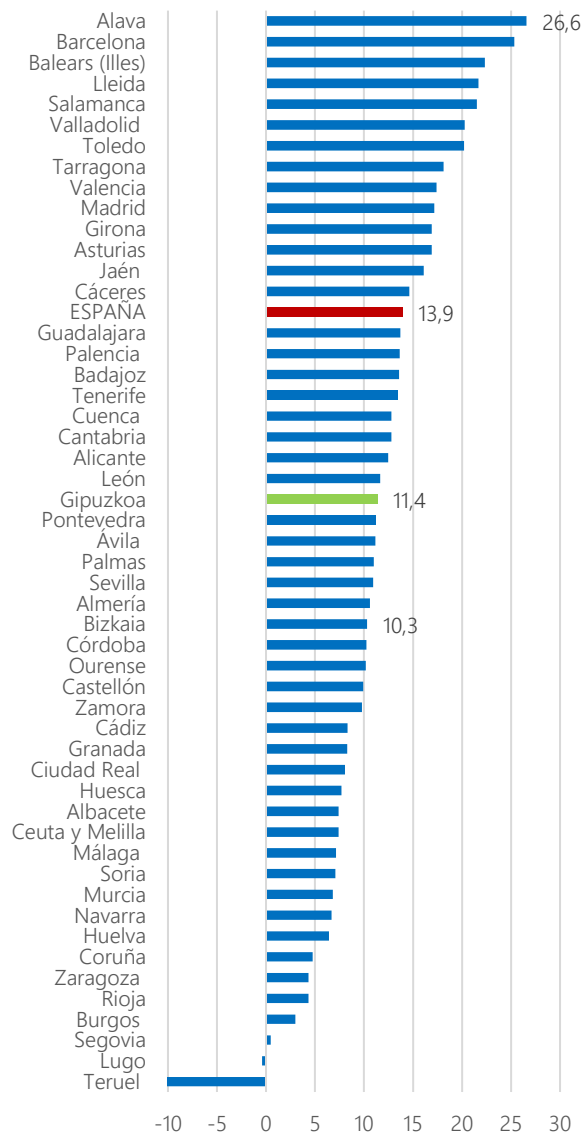
Transacciones Inmobiliarias de Viviendas por municipios

	Población	Total Transacciones (libres-nuevas y usadas- y protegidas)									
		2008	%	2014	2015	2016*	%	% var. 2014-15	% var. 2015-16	Trans.por 1.000 hab. 2016	
GIPUZKOA	716.834	6.392	100,0	4.925	5.490	6.114	100,0	11,5	11,4	8,5	
Donostia/San Sebastian	186.095	1.620	25,3	1.665	1.817	1.998	32,7	9,1	10,0	10,7	
Irún	61.481	396	6,2	432	415	613	10,0	-3,9	47,7	10,0	
Errenteria	39.276	428	6,7	238	281	281	4,6	18,1	0,0	7,2	
Eibar	27.414	306	4,8	116	204	227	3,7	75,9	11,3	8,3	
Zarautz	22.988	100	1,6	115	146	195	3,2	27,0	33,6	8,5	
Arrasate/Mondragón	22.055	327	5,1	155	152	142	2,3	-1,9	-6,6	6,4	
Hernani	19.600	86	1,3	88	112	332	5,4	27,3	196,4	16,9	
Tolosa	19.113	92	1,4	208	174	183	3,0	-16,3	5,2	9,6	
Lasarte-Oria	18.093	187	2,9	109	114	153	2,5	4,6	34,2	8,5	
Hondarribia	16.945	131	2,0	105	127	154	2,5	21,0	21,3	9,1	
Pasaia	16.012	90	1,4	200	187	123	2,0	-6,5	-34,2	7,7	
Bergara	14.780	69	1,1	107	51	78	1,3	-52,3	52,9	5,3	
Azpeitia	14.675	59	0,9	61	73	111	1,8	19,7	52,1	7,6	
Andoain	14.668	207	3,2	63	78	65	1,1	23,8	-16,7	4,4	
Beasain	13.980	69	1,1	49	107	96	1,6	118,4	-10,3	6,9	
Elgoibar	11.589	104	1,6	53	67	62	1,0	26,4	-7,5	5,3	
Azkoitia	11.566	165	2,6	76	66	82	1,3	-13,2	24,2	7,1	
Oñati	11.276	157	2,5	35	40	50	0,8	14,3	25,0	4,4	
Oiartzun	10.148	129	2,0	156	61	57	0,9	-60,9	-6,6	5,6	
Resto Gipuzkoa	165.080	1.670	26,1	894	1.218	1.112	18,2	36,2	-8,7	6,7	

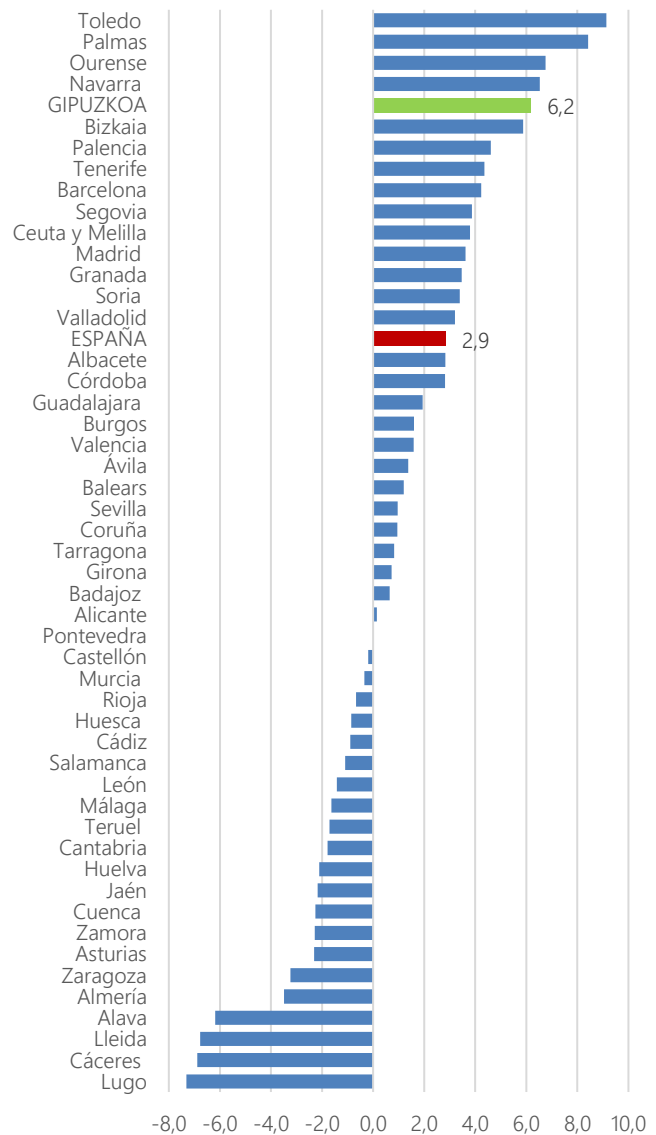
(*) Provisional. Fuente: Ministerio de Fomento.

- Como hemos señalado al principio, el aumento de las transacciones en 2016 ha sido casi generalizado entre todas las provincias españolas (tan solo en Teruel han bajado), donde Álava es la provincia con mayor incremento y Gipuzkoa y Bizkaia se encuentran en un grupo intermedio por nº de transacciones, ligeramente por debajo del crecimiento medio de España del 13,9%.
- También el valor medio de las transacciones registra un aumento en el conjunto de España de un 2,9%, aunque aún en 21 provincias ha caído (aunque tan solo en 6 lo ha hecho en más de un 3%) mientras que aumenta en 30 de ellas, en general en las más pobladas (Madrid y Barcelona entre ellas). Gipuzkoa es la quinta donde más aumenta el valor medio de las transacciones de vivienda libre nueva con un 6,2%.

Transacciones Inmobiliarias de Viviendas por provincias (% var. de 2016/2015)



Valor medio de las Transacciones Inmobiliarias de Vivienda Libre Nueva (% var. de 2016/2015)



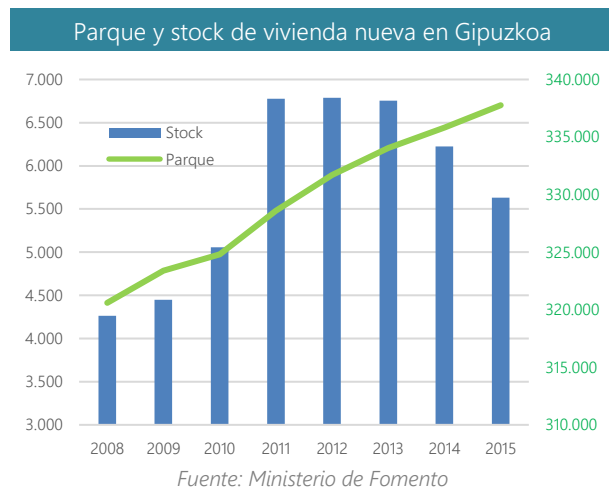
Fuente: Ministerio de Fomento.

Stock de vivienda nueva

El Stock disminuyó en 2015 un -9,5%, el mayor descenso desde el inicio de la crisis y su peso se reduce al 1,67% del parque total de vivienda



- Los datos de Ministerio de Fomento correspondientes a 2015 indican que el stock⁴ de vivienda nueva de Gipuzkoa tras mantenerse estabilizado en el trienio 2011-2013, disminuye sensiblemente en 2014 en un -7,8% y en 2015 en un -9,5%. Esto supone un stock de 5.632 viviendas nuevas disponibles, 592 menos que en 2014.
- El parque total de viviendas consta de 337.765 viviendas, magnitud que crece moderadamente en estos tres últimos años en el entorno de las 2.000 viviendas. En 2014 crece en un +0,5% y en 2015 en un 0,6%.
- Este stock de vivienda nueva suponía en 2014 el 1,85% del parque total de vivienda de Gipuzkoa y desciende al 1,67% en 2015. Similares descensos se producen en Euskadi y España.
- De hecho, el stock de vivienda nueva está reduciéndose de forma más rápida en Gipuzkoa que en el conjunto de España, a pesar de que el parque total de viviendas crece ligeramente más que el conjunto del Estado.



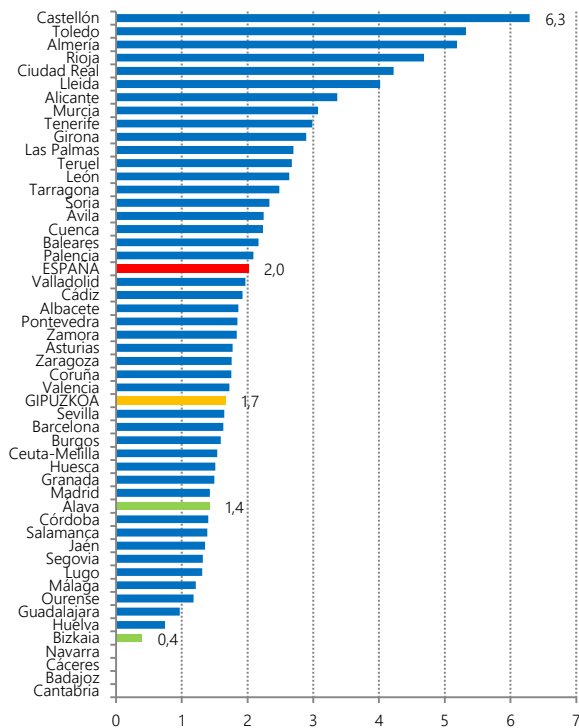
Evolución del stock de vivienda en Gipuzkoa								
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Stock	4.264	4.448	5.058	6.778	6.787	6.754	6.224	5.632
Parque	320.600	323.396	324.814	328.602	331.710	334.031	335.831	337.765
% stock / parque	1,33	1,38	1,56	2,06	2,05	2,02	1,85	1,67

Stock de Vivienda según ámbitos												
	Stock Vivienda				% stock/ parque viv.				%stock por 100.000 hab.			
	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015	2012	2013	2014	2015
España	583.453	563.908	535.734	513.848	2,30	2,22	2,10	2,01	1.246	1.207	1.152	1.105
Euskadi	11.926	11.849	11.760	10.052	1,16	1,15	1,13	0,96	546	544	543	464
Gipuzkoa	6.787	6.754	6.224	5.632	2,05	2,02	1,85	1,67	958	954	880	797

Fuente: Ministerio de Fomento

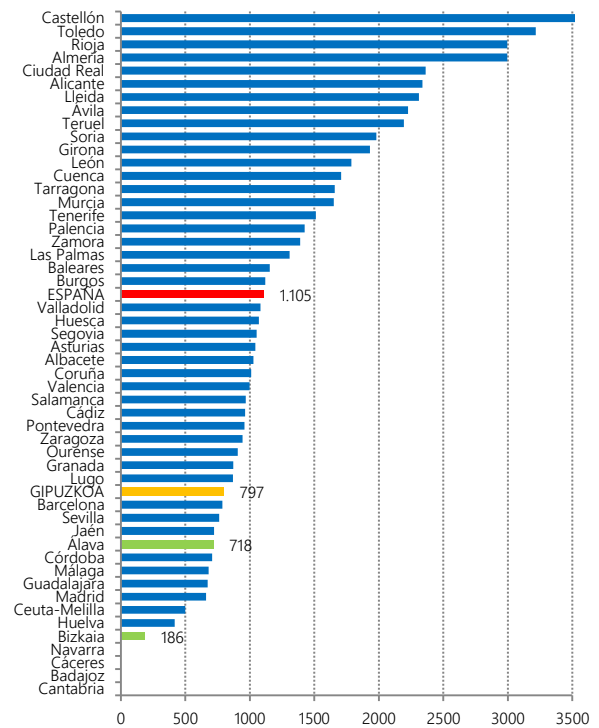
⁴ Stock 2015 = Stock2014 + N° viviendas terminadas 2015 (certificados fin de obra) - N° viviendas terminadas 2015 no susceptibles de venta - N° viviendas nuevas vendidas 2015

Stock de vivienda nueva sobre parque de viviendas 2015
En % sobre el total

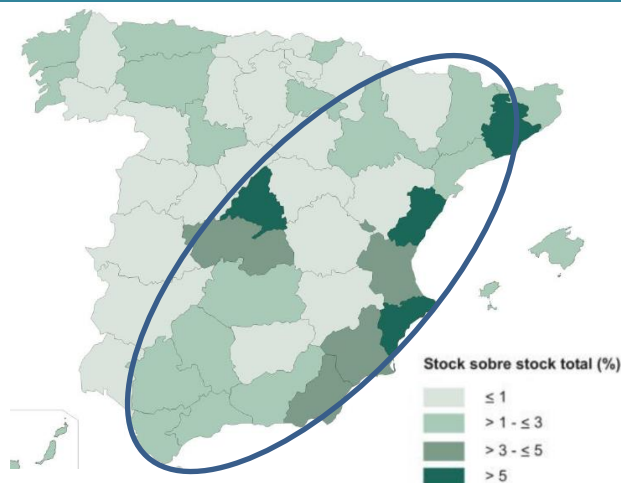


Fuente: Ministerio de Fomento

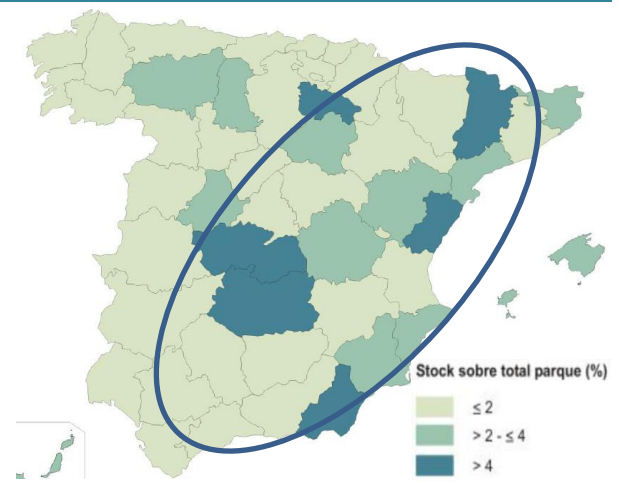
Stock de vivienda nueva por habitante 2015
Nº viviendas por habitante



Stock sobre stock nacional por provincias



Stock sobre parque de viviendas por provincias



Evolución de hogares por tipo de demanda de vivienda y año en Gipuzkoa (2008 y 2013)

	2008				2013				% var			
	1 año	2 años	4 años	Total	1 año	2 años	4 años	Total	1 año	2 años	4 años	Total
Acceso	1.969	6.630	12.912	22.707	406	11.220	14.503	20.979	-79,4	69,2	12,3	-7,6
Cambio	2.343	3.834	5.222	11.521	6.217	9.090	12.444	17.784	165,3	137,1	138,3	54,4
Rehabilitación	4.950	8.468	12.425	27.508	7.576	16.157	18.858	23.720	53,1	90,8	51,8	-13,8
Total	9.262	18.932	30.560	61.736	14.199	36.466	45.805	62.483	53,3	92,6	49,9	1,2

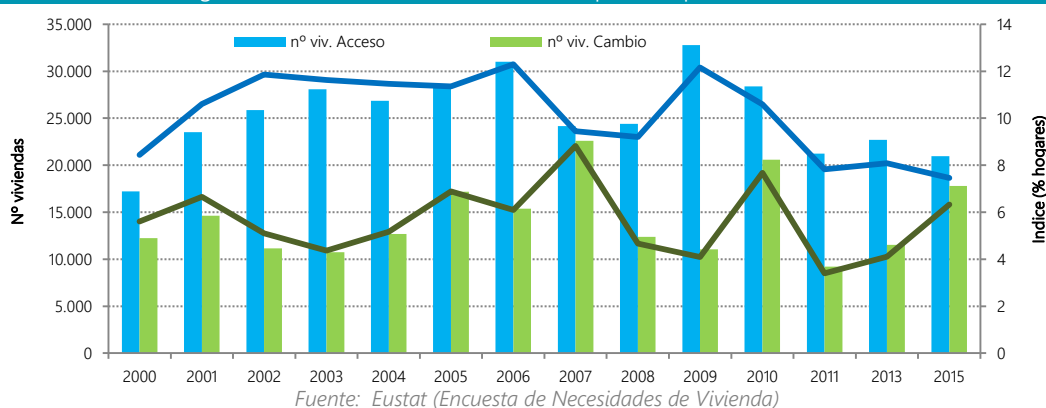
Necesidad de vivienda

Disminuyen las viviendas necesitadas por acceso y rehabilitación pero aumenta la de cambio. A un año vista serían necesarias 400 viviendas de primer acceso y 6.200 para cambio.



- Necesidad de acceso⁵: tras superar el 12% de los hogares de Gipuzkoa en 2009 desciende al 7,5% en 2015, mínimo de la serie de 2005-2015, debido a la reducción de población de esta edad y de personas con ingresos propios suficientes (sólo el 15% del total de población con necesidad considera que posee ingresos suficientes para poder afrontarla). Las viviendas necesarias para cubrir el primer acceso de este colectivo se cifran en 20.979 (1.728 menos que en 2013 y 11.800 menos que en 2009), de las que tan sólo 406 lo son a un año (en 2008 superaban las 5.000 viviendas). La demanda de vivienda a 2 y 4 años de hogares con ingresos suficientes se encuentra entre 2.000 y 3.000 viviendas, lo que refleja una decisión de retrasar el acceso a la vivienda en un contexto de cierta recuperación de la demanda, fundamentalmente por motivo de emancipación familiar. Además, el 52,2% de los demandantes de primera vivienda con rentas propias se decanta por el alquiler (38,7% en 2013), máximo de la serie.
- Necesidad de cambio de vivienda habitual: aumenta al 6,3% de los hogares con necesidad de cambio vivienda (un 4,1% en 2013), para lo que son necesarias 17.784 viviendas (6.263 más que en 2013), de las que 6.217 lo son a un año (2.343 en 2013), 9.090 a dos años y 12.444 a cuatro años. El tamaño inadecuado de la vivienda determina un 32,4% de la necesidad de cambio de vivienda de los hogares, seguido de la mejora de la accesibilidad a la vivienda (17,1%).
- Necesidad de rehabilitación: baja ligeramente al 8,4% de los hogares que manifiestan necesidad de rehabilitación (un 9,8% en 2013), para lo que son necesarias 23.720 viviendas (3.788 menos que 2013), de las que 7.576 lo son a un año, cifra que aumenta un 53% por una mayor capacidad para hacer frente a la necesidad. En cuanto a la tipología de obra que requieren las viviendas, un 44,3% son necesidades de mejora interior, un 25% necesita rehabilitación tanto dentro como en las áreas comunes del edificio, y el restante 30,7% se centran únicamente en áreas comunes del edificio.

Hogares con necesidad de vivienda en Gipuzkoa (por acceso o cambio)



⁵ Personas de 18 a 44 años de edad, que disponen de ingresos propios y que precisan acceder a su primera vivienda.

⁶ Las cifras de demanda para cada plazo temporal incluyen la demanda señalada para plazos de tiempo inferiores. Es decir, la demanda a dos años incluye la demanda formulada por los hogares que demandan a un año y, en el caso de a cuatro años, incluye la demanda formulada por los hogares a uno y dos años.

2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa

- Peso de la construcción en Gipuzkoa
- Empresas
- Empleo
- Ratios económicos
- Impacto económico
- Prevención y siniestralidad

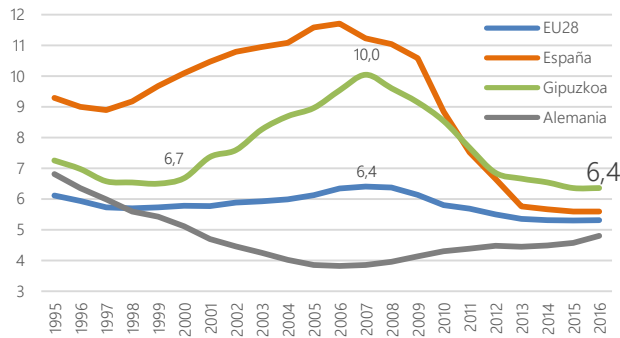


Peso de la construcción en Gipuzkoa

El sector de la construcción de Gipuzkoa aporta el 6,4% del VAB y el 5,8% del empleo del territorio.



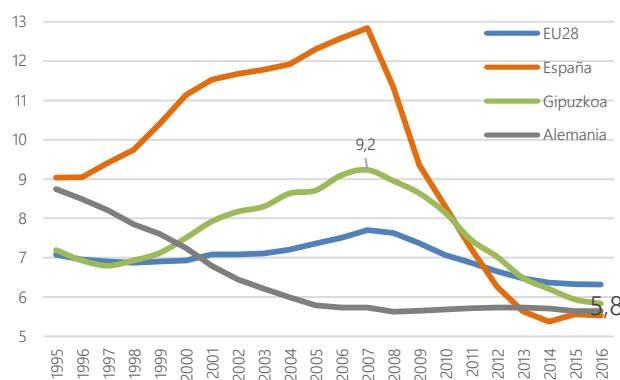
Evolución del VAB del sector de la Construcción (% VAB construcción sobre el VAB total)



El sector de construcción aportó en 2016 el 6,4% del VAB y el 5,8% del empleo de Gipuzkoa.

Estos son porcentajes que se asemejan a la participación del sector en el año 2000, antes del boom inmobiliario (representaba el 6,7% del VAB del territorio, un punto por encima del 5,7% de la Zona Euro; y el 7,5% del empleo, igual que la Zona Euro).

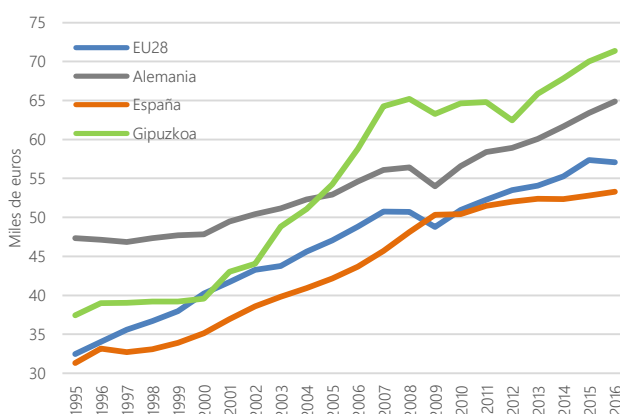
Evolución del Empleo del sector de la Construcción (% Empleo construcción sobre el Empleo total)



En su punto más alto la construcción de Gipuzkoa llegó a suponer en 2007 el 10% del VAB y el 9,2% del empleo, +3,9 y +1,5 puntos por encima de la media que este sector tiene en el conjunto de la Zona Euro respectivamente.

Tras la fuerte contracción de estos años de crisis y una caída continuada de 3,7 pp desde 2007, el sector de la construcción guipuzcoano se ha reducido en 2016 hasta el 6,4% del VAB, aún 1,4 puntos superior al que muestra la Zona Euro. También supone el 5,8% del empleo de Gipuzkoa, frente al 6% de la Zona Euro.

Evolución de la Productividad del sector de la Construcción (euros de valor añadido por persona)



Esto supone que la productividad aparente del trabajo en el sector de construcción guipuzcoano se ha incrementado en la última década en más de un 21%, sólo superada por España, frente al 15% de la Zona Euro.

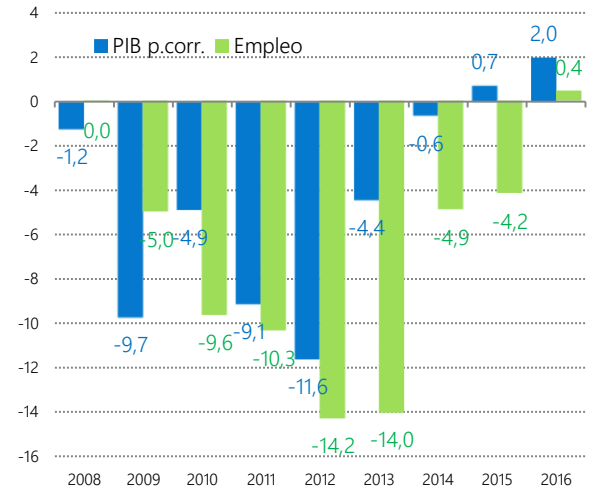
Fuente: Eurostat y Eustat

En 2016 el sector crece un 1,6% en volumen, segundo año en positivo y el empleo asalariado un +0,4% por primera vez desde el inicio de la crisis.

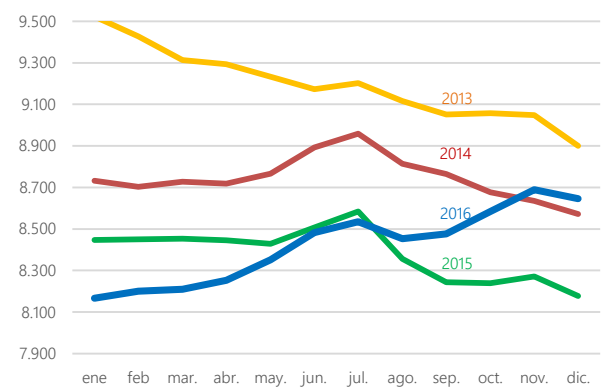


- Por segundo año consecutivo el VAB de la construcción guipuzcoana ha crecido y además, en 2016 ha venido acompañado de aumento de empleo por primera vez desde 2007, según Cuentas Económicas.
- El VAB a precios corrientes crece un +2% y en volumen un +1,6%, por lo que los precios del sector se han incrementado en conjunto un ligero +0,3%.
- En cuanto al empleo asalariado (según la afiliación media al Régimen General de la Seguridad Social) ha crecido un +0,4%, cuando en 2015 aún caía un -4,2%. Así, se observa que el 2º semestre de 2015 fue especialmente malo para el empleo del sector, mientras que en 2016, y especialmente desde el verano, el empleo ha crecido de forma sostenida en más de un +3% respecto del mismo periodo del pasado año y del propio primer semestre de 2016.
- En cualquier caso, hemos de tener en cuenta que el sector se encuentra en posición de mínimos tras la enorme recesión por la que ha pasado desde 2007. Así, el VAB se ha reducido en un -35% (en más de un 50% en España) a precios corrientes, mientras que la caída del empleo arroja porcentajes superiores al 40% (63% en España), de forma que el 41% del aumento del desempleo en Euskadi desde 2007 son personas procedentes del sector de construcción.

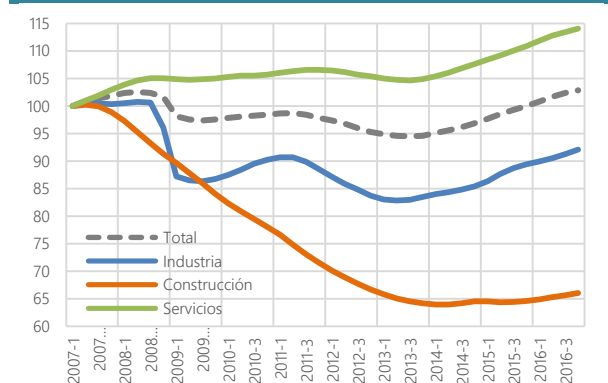
VAB y Empleo del sector de Construcción de Gipuzkoa (% de var. del VAB a precios corrientes y afiliados SS)



Evolución del Empleo asalariado del sector de la Construcción (Afiliados al Re. Gral. Seg.Social)



Evolución del VAB de Euskadi por sectores (2005 = 100)



Fuente: Eustat, Mº de Empleo y Eurostat

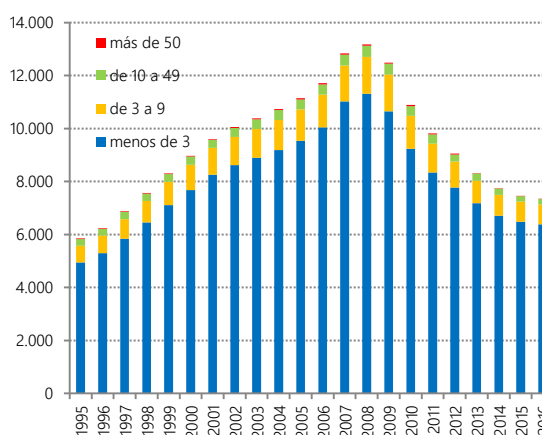
Empresas

7.127 empresas con sede en Gipuzkoa generan 17.000 empleos. Entre 2008 y 2016 han desaparecido el 44% de los establecimientos de construcción.

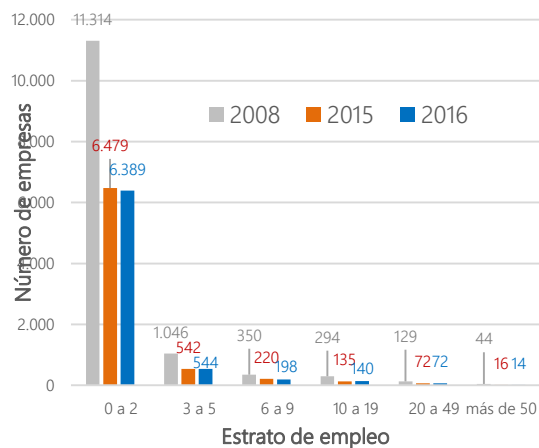


- El sector de construcción lo componían en 2016 un total de 7.127 empresas con sede social en Gipuzkoa (el 13,4% del total de empresas con sede social en Gipuzkoa), con 7.357 establecimientos que generan alrededor de 17.000 empleos.
- Así, continúa en 2016 el proceso de ajuste del sector del -1,4% en el nº de establecimientos.
- De estas más de 7.000 empresas poco más de 1.600 tienen asalariados, aunque el empleo asalariado supone la mitad del empleo del sector: son 8.400 asalariados y 8.600 autónomos de media en 2016.
- El sector de construcción en Gipuzkoa se compone fundamentalmente de microempresas: el 87% de las empresas tiene menos de 3 trabajadores y un 10% con entre 3 y 9 trabajadores.
- Sólo 86 establecimientos tienen 20 ó más trabajadores, el 1,2% del total, aunque concentran el 21% del empleo del sector y el 41% de los asalariados.
- Así, entre 2008 y 2016 han desaparecido 5.800 establecimientos de construcción en nuestro territorio, lo que supone una disminución del -44%, muy por encima de la media del conjunto de la economía que se sitúa en el -17%. El 98,5% de los establecimientos cerrados en el sector son principalmente las menores de 20 empleos.

Evolución del nº de establecimientos de construcción en Gipuzkoa



Empresas de construcción en Gipuzkoa según tamaño



Fuente: Eustat "Directorio de Actividades Económicas"

Establecimientos y empleo en construcción
En función del número de trabajadores

	2008		2015		2016		% Var. 2015-16	
	Establec.	Empleo	Establec.	Empleo	Establec.	Empleo	Establec.	Empleo
Total	13.177	30.525	7.464	16.695	7.357	15.970	-1,4	-4,3
menos de 3	11.314	12.210	6.479	7.532	6.389	7.429	-1,4	-1,4
3-9	1.396	6.296	762	3.500	742	3.360	-2,6	-4,0
10-19	294	3.966	135	1.789	140	1.779	3,7	-0,6
20-49	129	3.899	72	2.105	72	2.064	0,0	-1,9
50-99	33	2.246	9	615	9	624	0,0	1,5
más de 100	11	1.908	7	1.154	5	714	-28,6	-38,1

Fuente: Eustat "Directorio de Actividades Económicas"

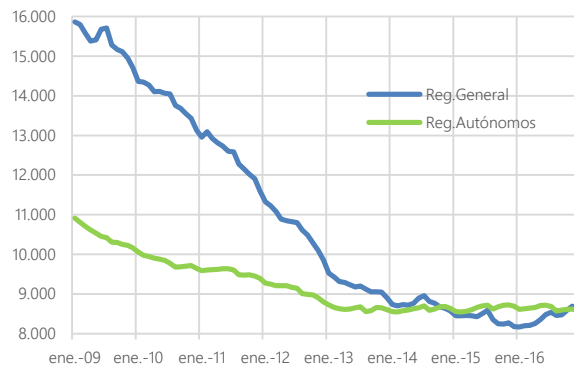
Empleo

El empleo asalariado en la construcción crece de media un +0,4% y el autónomo cae un -0,1%

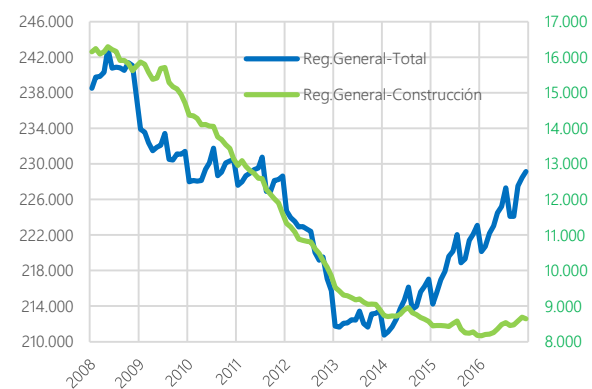


- Tal como señalábamos, el empleo en la construcción de Gipuzkoa se divide en 8.400 asalariados y 8.600 autónomos de media en 2016, donde el primero ha crecido un +0,4% y el segundo ha caído un -0,1%, al contrario del año anterior (-4,3% del asalariado y +0,3% del autónomo).
- La afiliación a la Seguridad Social en el sector ha pasado de un máximo de 27.424 afiliados en alta en diciembre de 2007 (15.914 asalariados del Régimen General y 11.510 al de Autónomos) a 16.867 personas en diciembre de 2015, lo que supone un descenso del -39% (-50% de asalariados y -25% de autónomos)
- Sin embargo, en diciembre de 2016 los afiliados en alta aumentan a 17.223, un incremento del 2,1% similar al del conjunto de la economía. De ellos, 8.645 son asalariados del Régimen General (incremento del +5,7%) y 8.578 del de Autónomos (descenso del -1,3%).
- El Paro Registrado en el sector de construcción que aumentó en el periodo de crisis desde las 1.450 personas desempleadas en 2007 a 4.828 en marzo de 2013, se ha ido reduciendo desde entonces y en diciembre de 2016 cae a 2.587 personas, un 19% menos en un año. El volumen de desempleo del sector de construcción supone el 7% del total de Gipuzkoa.

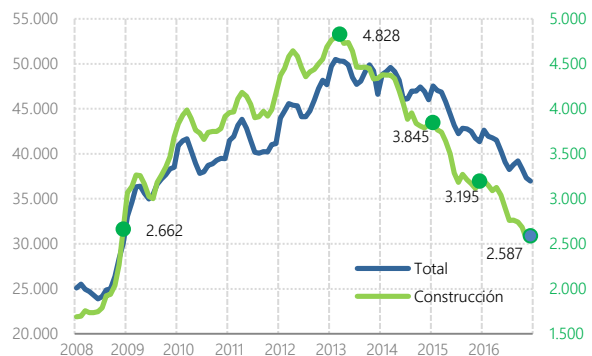
Evolución del empleo en el sector de construcción de Gipuzkoa según régimen de Seg. Social



Afiliados Seguridad Social



Paro Registrado



Fuente: Ministerio de Empleo.

Ratios económicos

Menor caída de los ratios económico-financieros en 2015 que en años anteriores: la cifra de negocios desciende un -6,8% pero el Excedente de Explotación crece un 8,2% y los resultados se tornan positivos.



- Los últimos datos de las cuentas del sector de construcción de 2015 para Gipuzkoa, indican que se mantiene la tendencia de caída del sector, estas son menores que en años anteriores:
 - Cae el Importe neto de las cifra de negocios (-6,8% respecto de 2014 vs. -12,2% el año anterior), del personal ocupado (-3,7%) y horas trabajadas (-1,8%) y del valor añadido (-0,7% respecto de 2014 vs. -10,8% el año anterior).
 - Pero aumenta el Excedente Neto de Explotación⁷ (+8,2%) por segundo año consecutivo por el aumento de productividad (frente a la caída del -0,7% del VA los costes disminuyen un -5,3% por descenso del empleo de un -3,7% y del coste por persona de un -1,6%).
 - Desde 2008 hasta 2015 estas variables se han reducido en más de un 65% para la cifra de negocios, 54% el VAB y el ENE y 40% el empleo y las horas trabajadas.
- Los márgenes se han reducido fuertemente y los Resultados después de impuestos pasan de 259 millones en 2009 a pérdidas en 2012 de 51 millones de euros, ligeros beneficios de +11,8 millones en 2013, vuelta a pérdidas de -17 mill. en 2014 y de nuevo a beneficios de 263 mill. en 2015 tras los fuertes ajustes realizados en este periodo. El ratio de Resultados después de impuestos sobre las Ventas del sector eran de un 8,3% en 2005 y descienden al 3,7% en 2009 y a un ratio negativo del -1,2% en 2012, +0,3% en 2013 y -0,6% en 2014, para elevarse al 9,3% en 2015. En el mismo sentido evoluciona el ratio de Resultados por Persona empleada.
- En la estructura de Costes del sector presenta una gran importancia la compra de materiales (un 60% del total de costes en 2010-15), que en línea con la caída de actividad del sector se ha reducido en un -75% en este periodo 2008-2015.
- Le siguen en importancia los gastos de personal que se han reducido en un -55% en este periodo (y que han pasado de suponer el 17% en 2009 al 22% en 2012-15), dado que el ajuste ante la drástica disminución de la actividad se ha producido en el empleo y las horas trabajadas (-40%) y en mucha menor medida en el salario por persona (-29%) mientras que las horas/persona apenas han cambiado (1.700 horas por 1.648 en la industria). Así, según estos datos de las Cuentas Patrimoniales del sector, la remuneración media por persona ocupada ha pasado de 42.000€ en 2009 a 39.000€ en 2013 y 30.000€ en 2015 (casi 43.000€ en la industria en este año).
- Por el lado de los Ingresos hay que señalar el fuerte peso que tradicionalmente presenta la Variación de existencias debido al valor de la producción en proceso de construcción, por el elevado tiempo de maduración que requiere, que llegó a ser del 9,1% en 2005 y desciende al 4,7% en 2009 y se torna negativo desde 2011 (el -0,5% en 2012).
- Finalmente, los datos de las Cuentas Patrimoniales de 2014, donde se presenta el balance para el sector de la construcción indica un endeudamiento⁸ del 65% para este año, en línea con los años anteriores. Aunque el pasivo se ha reducido en un 30% desde 2009 también lo han hecho los fondos propios. Así, la rentabilidad financiera es en 2013-14 negativa superando el -5%.

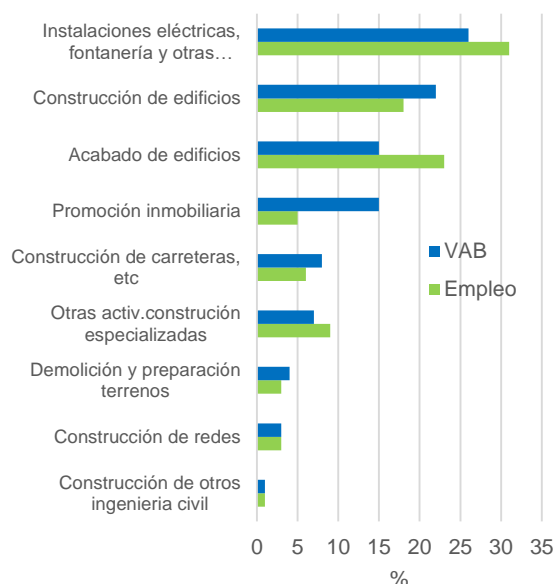
⁷ Valor Añadido Bruto (es decir, Producción menos los Consumos intermedios), deducidos los Gastos de personal y las Amortizaciones.

⁸ Ratio de Pasivo corriente y no corriente respecto al Patrimonio neto y el Pasivo.

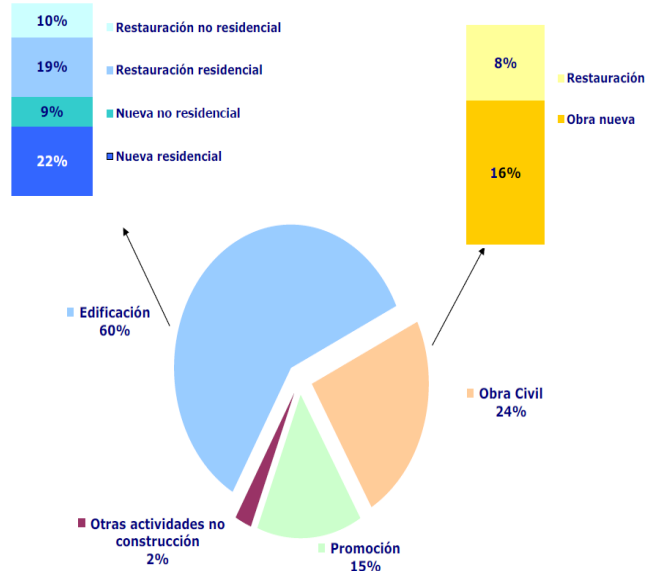
Evolución de los ratios de Resultados de la Construcción de Gipuzkoa

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	% 2009-14	% 2014-15
Personal ocupado	29.549	26.941	24.414	22.396	20.666	19.933	19.195	-32,5	-3,7
Resultado después de impuestos (miles €)	259.408	92.659	205.895	-51.068	11.820	-17.087	263.402	-106,6	-1.641,5
Total activo (millones €)	10.874	10.415	9.909	8.926	8.324	7.680		-29,4	
Endeudamiento total (%; Pasivo/patrimonio+Pasivo)	67,2	64,9	60,9	63,7	63,0	65,7		-2,2	
Rentabilidad económica (%; RAI+gastos fin./Activo)	3,0	3,2	2,0	-0,3	-0,8	-0,9		-130,0	
Rentabilidad financiera (%; RAI/Patrimonio)	4,5	5,0	1,6	-4,7	-5,2	-5,9		-231,1	
ENE / Persona (€)	18.209	16.867	18.677	11.842	10.340	15.721	17.671	-13,7	12,4
Resultado después imptos /Persona (€)	8.779	3.439	8.433	-2.280	572	-857	13.722	-109,8	-1.700,8
ENE / Ventas (%)	7,7	8,0	9,2	6,3	6,2	10,3	12,0	34,2	16,1
Resultado después imptos /Ventas (%)	3,7	1,6	4,1	-1,2	0,3	-0,6	9,3	-115,2	-1.753,7
VAB / Persona (€)	64.801	63.141	64.918	55.392	53.250	49.261	50.803	-24,0	3,1
VAB / Horas (€)	38.149	36.411	36.068	32.524	31.318	29.041	29.372	-23,9	1,1
Gastos Personal /Persona (€)	42.158	41.133	42.048	40.103	39.127	30.346	29.856	-28,0	-1,6
Horas / Persona (nº)	1.699	1.734	1.800	1.703	1.700	1.696	1.730	-0,1	2,0

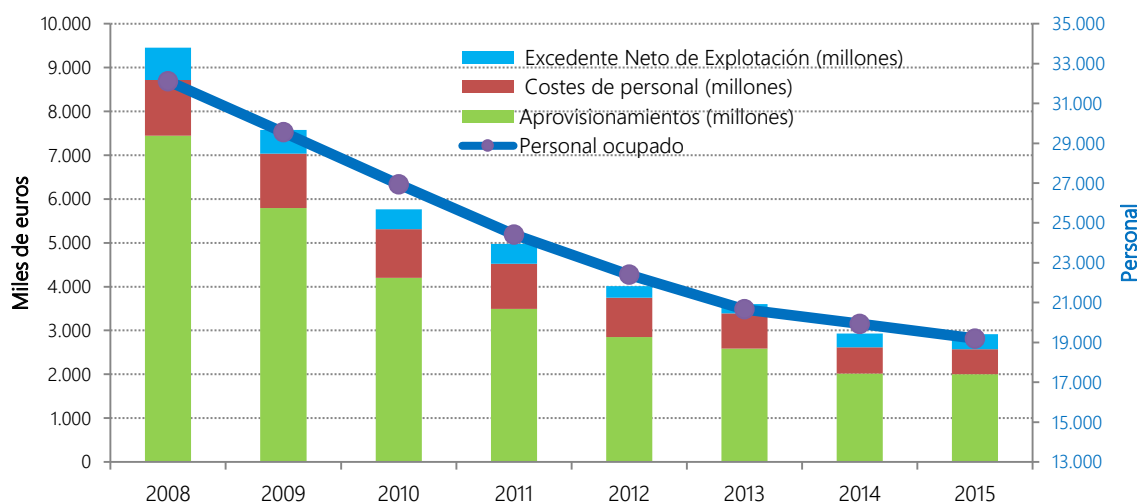
Distribución del empleo y VA por grupo de actividad. Euskadi 2015



Distribución de las ventas por tipo de uso final. Euskadi 2015



Evolución de las ventas, ENE, Personal del sector de construcción de Gipuzkoa



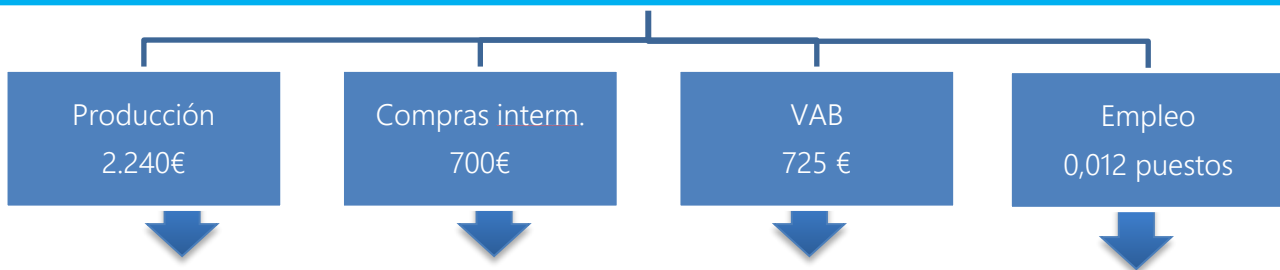
Fuente: Eustat. Estadística de la construcción y Cuentas Patrimoniales

Impacto económico

El sector de construcción produce importantes efectos indirectos en el resto de los sectores económicos.



El impacto económico de las inversiones realizadas en construcción se multiplican
1.000€ de aumento de la demanda de construcción producen



Un aumento de 1000€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 2.240€ (2,24 veces superior) en la producción de la economía vasca en su conjunto:

- Un efecto directo de 1.000€
- Un efecto indirecto de 1.240€

El sector de construcción guipuzcoano realiza una demanda para aprovisionamientos por 2.100 millones de euros en 2013 (llegaron a 6.500 millones en 2008):

- El 80% en la CAE
- El 50% al propio sector
- El 31% al sector industrial
- El 21 % al sector servicios

Un aumento de 1000€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 725€ de valor añadido, 355€ de salarios y 144 de rentas mixtas de autónomos y 105€ de impuestos y cotizaciones.

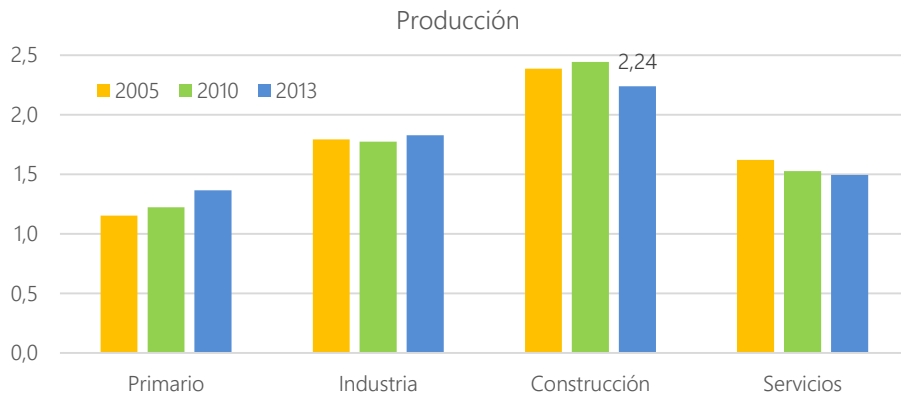
Un aumento de 100.000€ de la demanda del sector de construcción permite crear 1,2 puestos de trabajo (el 2º sector con mayor impacto en creación de empleo, cerca de servicios).

Por un aumento de 100 empleos en el sector de construcción se produce un aumento adicional de 20 empleos en el resto de sectores de la economía vasca (1,2 veces superior del aumento del sector)

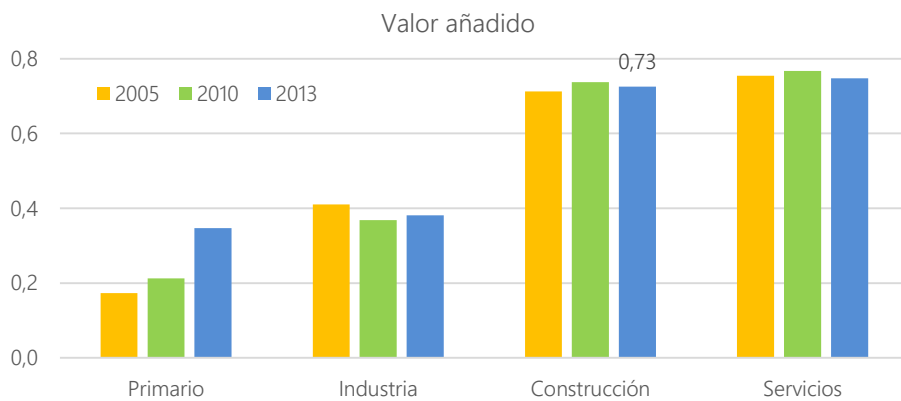
Fuente: Elaboración propia sobre Tablas Input-Output de Eustat de 2013

Multiplicadores de impacto económico de los sectores de Euskadi

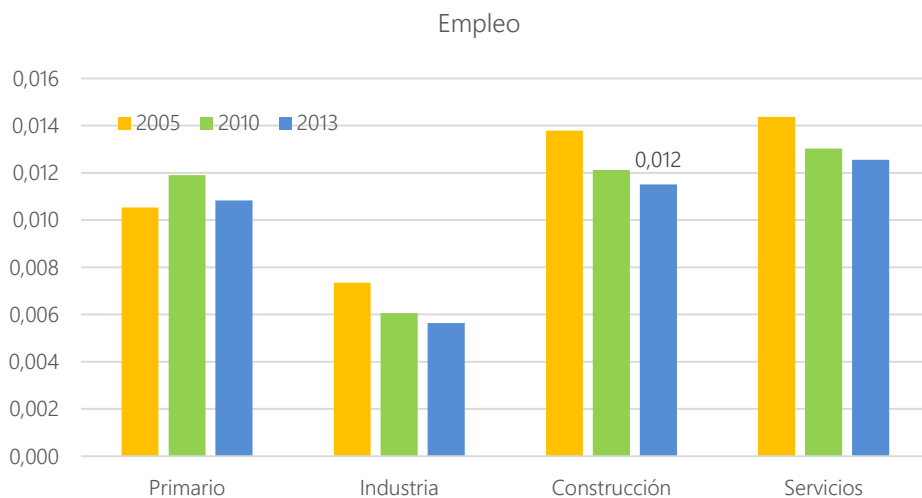
Un aumento de 1€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 2,24 en la producción de la economía vasca en su conjunto



Un aumento de 1€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 7,25€ de valor añadido



Un aumento de 1€ de la demanda del sector de construcción permite crear 0,012 puestos de trabajo

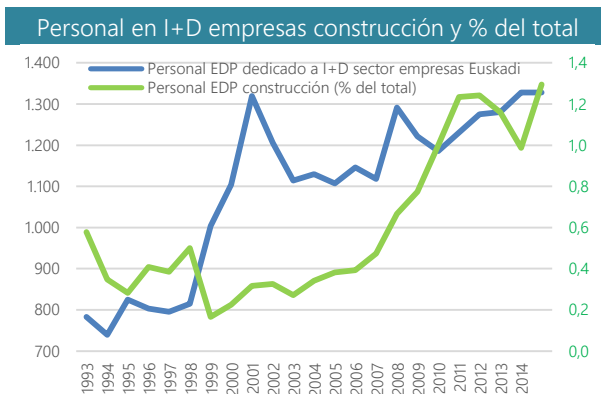
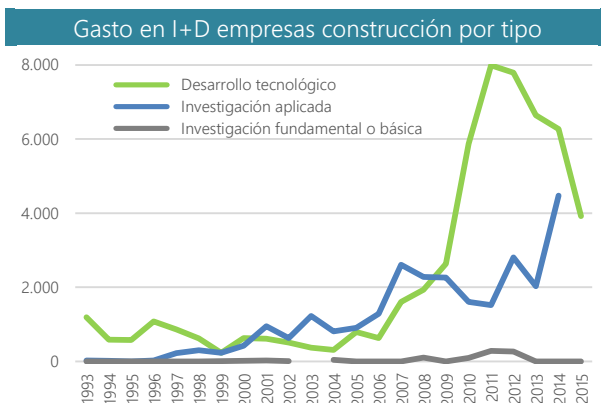
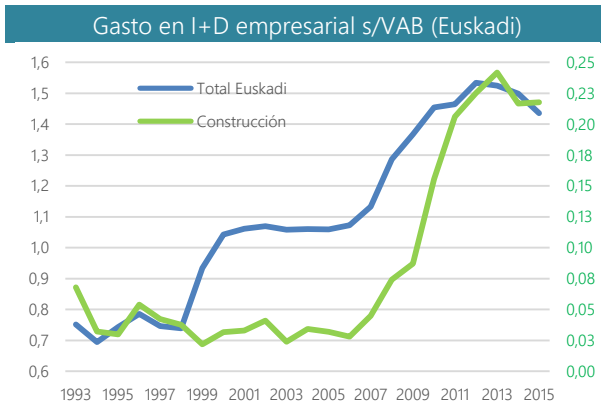


Actividad de I+D empresarial

La construcción vasca es uno de los pocos sectores que mantiene su gasto en I+D en 2015



- Según los datos de actividades de I+D del sector empresarial de Euskadi, el sector de la construcción sigue realizando un importante esfuerzo para invertir en investigación científica y desarrollo tecnológico. De hecho, en el último año del que se disponen datos, 2015, se contabilizan 49 empresas constructoras vascas que realizan gasto de I+D y tienen personal investigador, el 3,1% del total de empresas de Euskadi con este gasto, uno de los pocos sectores en que aumentan frente al descenso del total.
- El gasto interno realizado en I+D en 2015 por el sector empresarial de construcción vasco se mantiene estable en 8,7 millones de euros (frente a la caída del -1,8% del total), una cifra aún reducida pero que se ha triplicado en el último quinquenio y supone el 0,9% del total realizado por empresas en Euskadi. Respecto del VAB del sector sigue representando el 0,22%, frente al 1,4% del conjunto de empresas vascas, pero por encima de este sector en países como Alemania, Dinamarca o Suecia.
- Aunque tradicionalmente más del 75% del I+D del sector de construcción se han dirigido a desarrollo tecnológico y el resto a investigación aplicada, en 2015 se reparten cerca del 50% cada, de forma que el porcentaje de gasto del sector en desarrollo tecnológico baja al 0,9% del total de Euskadi en este tipo de campo de I+D y la investigación aplicada asciende al 1,1% del total.
- En relación con el personal investigador, en el sector se dedican a estas actividades un total de 170 personas en equivalencia de dedicación completa, el 1,3% del conjunto de personal de I+D en empresas vascas, cifra que ha crecido en 2015 un 27%, y que en el caso de los investigadores casi se ha duplicado.



Fuente: Eustat.' Estadística sobre Actividades de I+D+i'

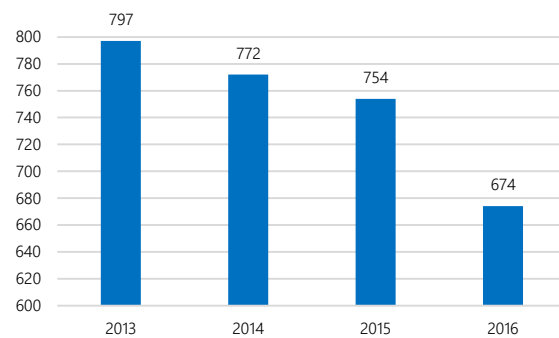
Prevención y siniestralidad

Fuerte reducción del -10,6% en el nº total de accidentes y en el Índice de Incidencia. Además, en 2016 no se producen siniestros mortales.



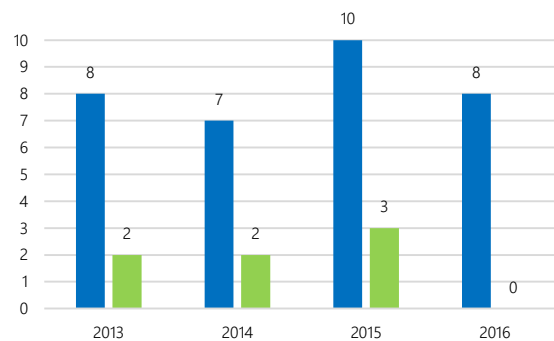
- En el año 2016, según datos provisionales de Osalan, no solo se mantiene la tendencia de reducción de la siniestralidad en el sector de construcción de Gipuzkoa sino que desciende intensamente y no se producen siniestros mortales. Se han producido 666 accidentes en jornada laboral con baja, lo que supone 80 menos que en el año anterior y una fuerte disminución del -10,6% tras el descenso del -2,3% en 2015. Así, desde 2006 la siniestralidad del sector de construcción se ha reducido en casi un 75%. Los accidentes graves pasan de 10 en 2014 a 8 en 2015 y si el pasado año se produjeron 3 accidentes mortales en el sector de construcción, en 2016 no se produce ninguno.

Accidentes en jornada laboral con baja en la construcción de Gipuzkoa: accidentes totales



- Así, también el Índice de Incidencia de la siniestralidad en el sector de construcción disminuye en 2016 en casi 9 puntos, desde los 82,72 siniestros por cada 1000 trabajadores de 2015 a 73,77 por mil en 2016. La incidencia de los accidentes graves disminuye de 1,10 accidentes graves por cada 1.000 trabajadores en 2015 a 0,88 por mil en 2016. Y en el caso de los mortales la incidencia baja a cero.

Accidentes graves y mortales



Fuente: Osalan

Accidentes en jornada laboral con baja en la construcción de Gipuzkoa e índice de incidencia

	Nº de Accidentes				Índice de Incidencia (por mil)			
	Leve	Grave	Mortal	Total	Leve	Grave	Mortal	Total
2013	787	8	2	797	79,01	0,80	0,20	80,01
2014	763	7	2	772	80,25	0,74	0,21	81,20
2015	741	10	3	754	81,29	1,10	0,33	82,72
2016	666	8	0	674	72,89	0,88	0,00	73,77

Fuente: Osalan

3. Situación Económica de Gipuzkoa

- Actividad Económica 2016
- Previsión de crecimiento 2017



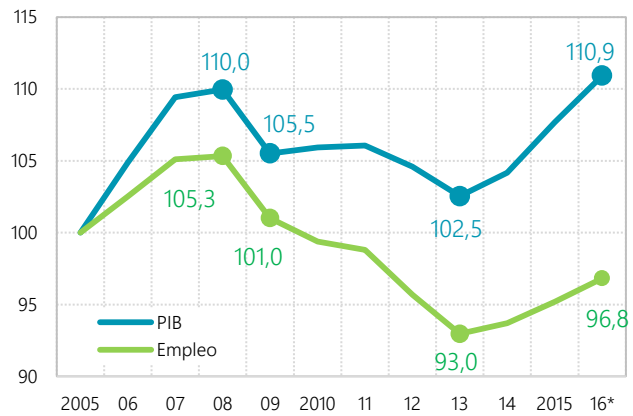
Actividad económica 2016

La economía de Gipuzkoa continúa creciendo a un ritmo robusto: avanza un +3% respecto al año anterior y encadena el tercer año en positivo.

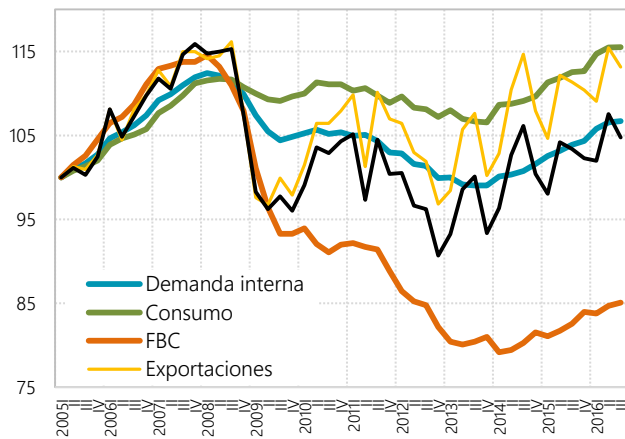


- En 2016 la economía de Gipuzkoa mantiene un ritmo robusto de crecimiento y avanza un +3,0% respecto al año anterior. Este es el tercer año consecutivo de crecimiento tras el +3,4% de 2015 y el +1,6% de 2014. Gracias a ello, el nivel de actividad del territorio se sitúa ya en torno a un +1% por encima del anterior máximo que se alcanzaba en 2008, es decir, se ha recuperado ya algo más de lo perdido durante las dos recesiones.
- Durante el año 2015 el ritmo de crecimiento se mantuvo fuerte, con una mínima pérdida de impulso durante el último trimestre del año. Sin embargo, 2016 se ha mantenido con un ritmo de crecimiento entre el +0,7%tr/tr y el +0,8%tr/tr, si bien durante el cuarto trimestre se ha producido una mínima desaceleración hasta el +0,5%tr/tr.
- El crecimiento continúa sustentándose en la demanda interna, especialmente en el consumo de las familias y en la inversión en bienes de equipo, mientras que la contribución del sector exterior ha sido prácticamente nula. Todos los sectores muestran una evolución positiva, pero son los servicios y la industria los que sostienen el crecimiento. El sector servicios acumula un crecimiento del

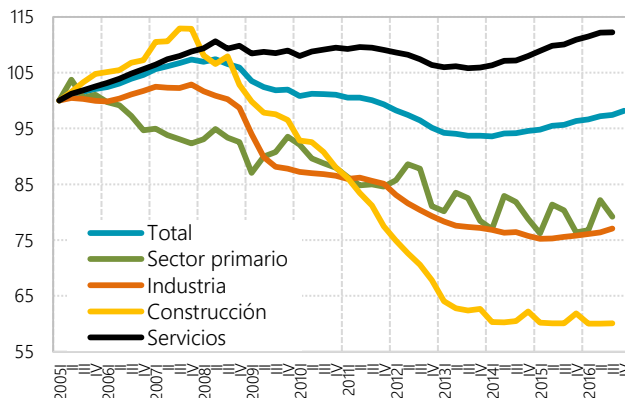
PIB y empleo de Gipuzkoa (Año 2005 = 100)



Componentes del PIB de Euskadi. Demanda Series desestacionalizadas. Año 2005 = 100



Evolución del empleo en Euskadi Año 2005 = 100

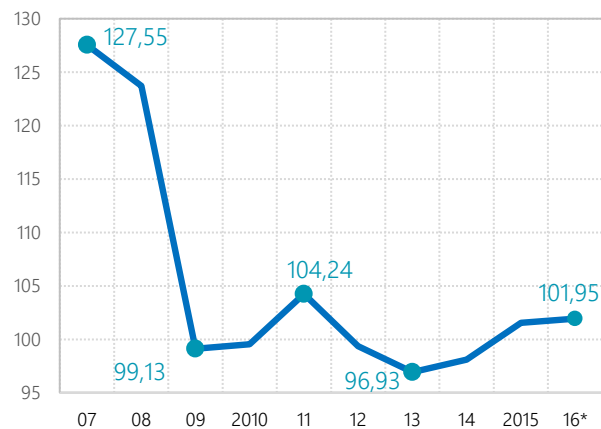


Fuente: Eustat.

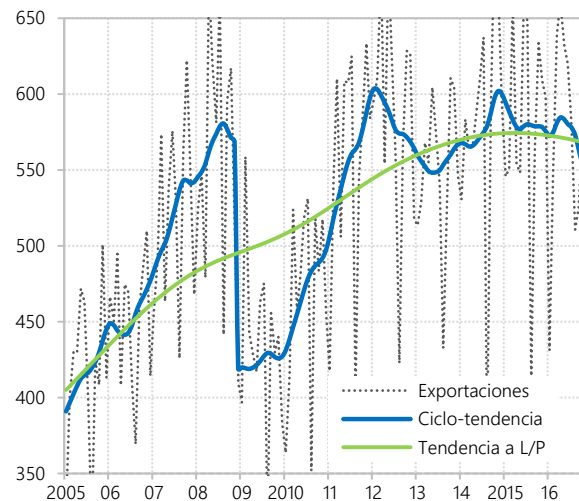
+3,2%, el sector industrial y de la energía el +3,3% y la construcción, acumula un crecimiento del +1,6% respecto al año anterior.

- En este contexto, en 2016 se han creado en Gipuzkoa unos 5.000 puestos de trabajo netos (equivalente a tiempo completo), lo que supone un aumento del empleo del +1,7% respecto al año anterior. Son ya tres años consecutivos de evolución positiva (+1,6% en 2015 y +0,8% en 2014), todavía lejos de los niveles de empleo que se alcanzaban en 2008. Es decir, de los más de 38.000 puestos de trabajo que se perdieron entre 2008 y 2013, durante los últimos tres años habríamos recuperado unos 12.000, lo que implica que todavía habría que recuperar alrededor de otros 26.000 puestos de trabajo para llegar nuevamente al nivel de entonces.
- El Índice de Producción Industrial acumula durante 2016 un exiguo crecimiento del +1% frente al +3,5% que se alcanzaba durante 2015 y que venía a sumarse al +1,1% de 2014, de forma que todavía no ha logrado recuperar el nivel que se alcanzaba en 2007 (es un -20% inferior). El aumento de 2016 se debe principalmente a la fabricación de material de transporte, +10,9%, y en menor medida a la maquinaria y equipo.
- En el caso del comercio exterior del territorio, en un contexto de deflación de los precios de exportación y de debilidad del comercio internacional, las exportaciones de mercancías de las empresas de Gipuzkoa acumulan una disminución del -1,5% respecto a 2015, cuando se producía ya una pequeña disminución del -0,4% respecto al año precedente. Este resultado es consecuencia de que

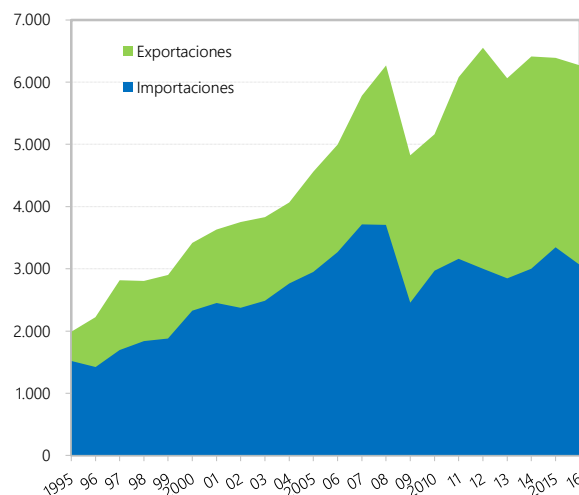
Índice de Producción Industrial
Corregido de efectos de calendario



Evolución de las Exportaciones
Miles de €; Serie Original y Tendencia



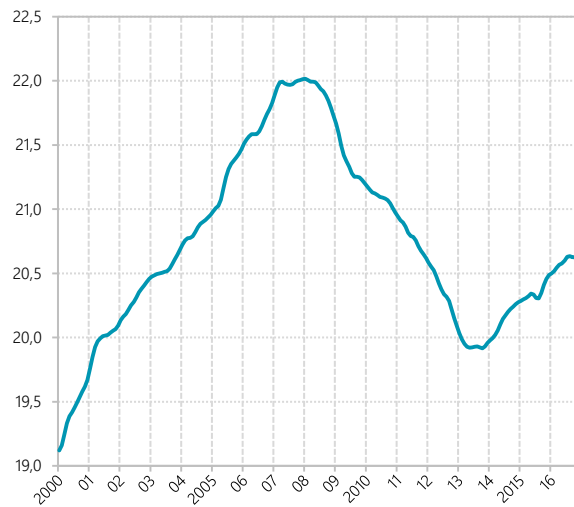
Saldo comercial de Gipuzkoa
Miles de Euros



Fuente: Eustat

ocho de los once primeros meses del año se han registrado tasas interanuales negativas, en especial durante los meses de septiembre, octubre y noviembre, cuando se producen de forma consecutiva. A pesar de ello, el volumen exportador total se mantiene entre los más altos y en niveles de 2008, y el valor total de las exportaciones realizadas se sitúa en torno a los 6.270 millones de euros. nivel prácticamente igual al máximo pre-crisis que se alcanzaba en 2008. En 2016 disminuyen tanto las exportaciones como las importaciones, pero mientras que las exportaciones lo hacen en -106 millones, la disminución de las importaciones supera los -250 millones, lo que se traduce en un aumento del superávit comercial de casi +144 millones, es decir, del +4,3% respecto al año anterior.

Empresas cotizantes a la Seguridad Social
Tendencia. En Miles



Fuente: Elaboración propia de ADEGI en base a Seguridad Social.

Las exportaciones a la UE acumulan una pequeña disminución del -0,4% respecto al año anterior, cuando mostraban un mínimo crecimiento del +0,5% respecto al año precedente. Son las dirigidas al Reino Unido, -14,5%, e Italia, -15,0%, las que más crecimiento resta, aunque es también destacable la contribución negativa de las dirigidas a Alemania, -6,4%, y Estonia, -65,0%. Las exportaciones dirigidas fuera de la UE acumulan en 2016 una disminución del -3,3%, lo que supone el segundo año consecutivo en negativo tras el -1,5% de 2015. Esta disminución se debe en gran medida a la evolución de las exportaciones dirigidas a Arabia Saudí, -40,1%, a Brasil, -41,4%, y a Nueva Zelanda, -92,9%, que son las que más crecimiento restan. Por el lado positivo, destaca la contribución de las exportaciones dirigidas a Chile, +141,1%.

- Finalmente, En 2016, el número de empresas cotizantes a la Seguridad Social se sitúa de media en 20.589 empresas, lo que supone +239 más que el año anterior o un incremento del +1,2%. Son ya tres años consecutivos de evolución positiva (+211 en 2015 y +194 en 2014) pero de las más de 2.000 empresas con trabajadores por cuenta ajena perdidas entre 2007 y 2013, se han recuperado menos de 650. La mayoría de las nuevas empresas se han creado en el sector servicios, que suma +200 empresas netas (+1,3%), en la industria el avance es de +17 empresas (+0,6%) y la construcción gana +31 empresas (+2,1%).

Previsión de crecimiento 2017

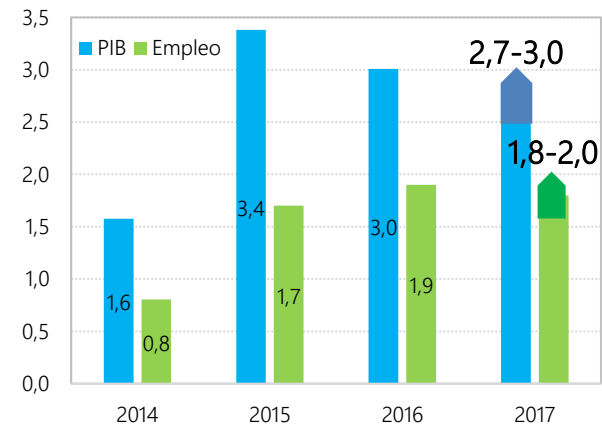
El PIB de Gipuzkoa crecerá un 2,7%-3,0% y se mantiene firme la creación de empleo con más de 5.000 nuevos puestos



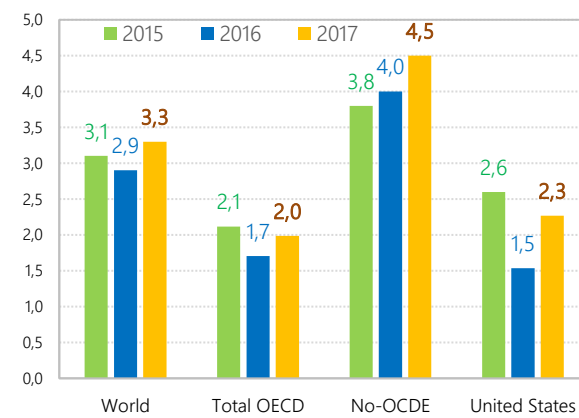
- Las diversas proyecciones que elaboran algunas de las principales organizaciones internacionales apuntan al mantenimiento de la actual fase expansiva mundial, especialmente en los países avanzados que ya vienen en estos últimos años de unas tasas de crecimiento moderadas, pero a la que se suman cada vez más las economías emergentes. Las últimas perspectivas de la economía mundial del FMI de enero señalan que *'las proyecciones apuntan a un repunte de la actividad económica en 2017 y 2018, especialmente en las economías de mercados emergentes y en desarrollo'* y *'Las perspectivas de las economías avanzadas han mejorado para 2017-18, gracias al fortalecimiento de la actividad durante el segundo semestre de 2016 y al estímulo fiscal previsto en Estados Unidos'*.

- Los diversos indicadores adelantados de crecimiento también prevén un reforzamiento del crecimiento en Europa al final de 2016 y el inicio de 2017 por una mejoría de la confianza económica en el sector industrial y de los hogares, y un moderado impacto positivo por la mejoría en el sector de la construcción. Así, por el momento no se visualizan las consecuencias negativas esperadas por el Brexit y el cambio en la administración estadounidense. Para España, las previsiones de la Airef de mayo indican que durante el primer semestre de 2017, el PIB español habría alcanzado el 4%, que parece

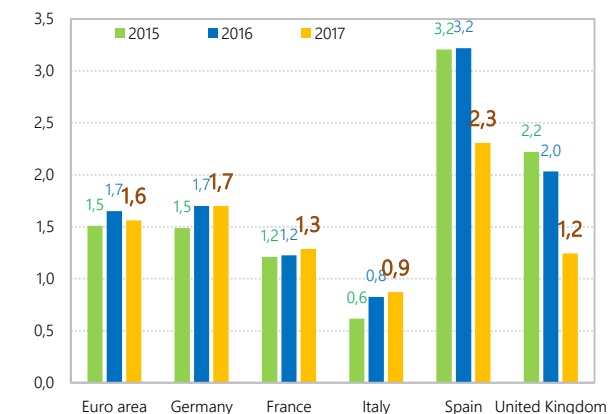
Evolución del PIB de Gipuzkoa
Tasa interanual



Previsión PIB OCDE-grandes áreas
Tasas interanuales



Previsión PIB -EEUU y EU
Tasas interanuales



que por el momento se va a hacer realidad.

- En definitiva, consideramos que el ciclo expansivo se consolida, con un comercio mundial algo más dinámico y donde no se observan grandes amenazas económicas. Más bien, los potenciales riesgos en estos momentos se plantean de forma mayoritaria en lo que denominamos 'geopolítica' donde como se ha demostrado bien recientemente, no somos demasiado hábiles en prever sus consecuencias económicas.
- Así, la economía guipuzcoana ha evolucionado de forma muy positiva en 2016, como lo demuestra el hecho de que ha terminado creciendo nada menos que un 3%, un ritmo que salvo en 2015 no se veía desde antes de la crisis. Con todo, dadas las perspectivas señaladas para el entorno económico y las proyecciones sobre los principales factores de crecimiento, estimamos para 2017 que se puede producir una ligera desaceleración máxima de 3 décimas en el PIB, por lo que el crecimiento medio anual se situaría entre un 2,7%-3,0%, con una tasa de creación de empleo del 1,8-2,0% que se traduce en más 5.000 empleos netos, y un crecimiento de la productividad de alrededor del 1%.

Informe McKinsey (feb2017)

Reinventing construction through a productivity revolution

El sector de la construcción es uno de los más grandes de la economía mundial, con unos 10 billones de dólares de gasto en bienes y servicios relacionados con la construcción cada año. Sin embargo, la productividad de este sector se ha situado por detrás de otros sectores durante décadas, y hay una oportunidad de 1,6 billones de dólares para cerrar esta brecha.



- A nivel mundial, el crecimiento de la productividad laboral en el sector de la construcción promedió un 1% anual durante las dos últimas décadas en comparación con el 2,8% la economía mundial total y el 3,6% para la manufactura. En una muestra de países analizados, menos del 25% de las empresas de construcción alcanzaban el crecimiento de la economía global. Si la productividad de la construcción alcanzara al del global de la economía, el valor agregado del sector podría aumentar en 1,6 billones de dolares al año. Eso podría satisfacer la mitad de las necesidades anuales de infraestructura del mundo o aumentar el PIB global en un 2 por ciento.
- La nueva encuesta de productividad de la construcción de MGI confirma muchas razones para este mal desempeño. Este sector está ampliamente regulado, muy dependiente de la demanda del sector público, y muy cíclica. La informalidad y a veces la corrupción distorsionan el mercado. La construcción está muy fragmentada. Los contratos tienen desajustes en las asignaciones de riesgo y recompensa, y a menudo propietarios y compradores inexpertos encuentran difícil navegar por un mercado opaco. El resultado es una mala gestión y ejecución de proyectos, habilidades insuficientes, procesos de diseño inadecuados y subinversión en el desarrollo de capacidades, I + D e innovación.
- Algunos ejemplos de empresas y regiones innovadoras sugieren que actuar en siete areas simultaneamente puede aumentar la productividad en un 50 a 60 por ciento. Estas areas son:
 - reajustar la regulación;
 - rehacer el marco contractual para reformar la dinámica de la industria;
 - repensar los procesos de diseño e ingeniería;
 - mejorar la adquisición y gestión de la cadena de suministro;
 - mejorar la ejecución in situ;
 - difundir tecnología digital, nuevos materiales, y automatización avanzada;
 - recualificar la mano de obra.

The productivity opportunity in construction



Construction matters for the world economy ... but has a long record of poor productivity



Construction-related spending accounts for **13%** of the world's GDP

...but the sector's annual productivity growth has only increased **1%** over the past 20 years

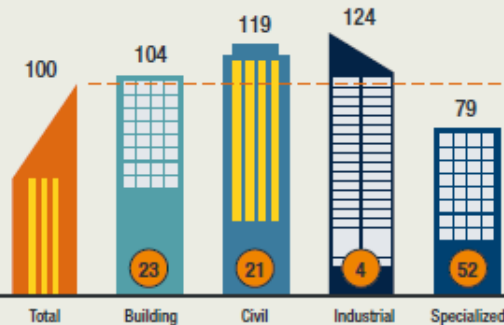
\$1.6 trillion of additional value added could be created through higher productivity, meeting half the world's infrastructure need

Construction is a sector of two halves

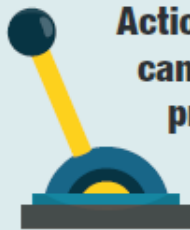
Fragmented specialized trades drag down the productivity of the sector as a whole

Construction productivity by subsector
Value added per employee, Indexed total sector=100, 2013

● % of construction value added



Action in seven areas can boost sector productivity by 50-60%



- Reshape regulation
- Rewire contracts
- Rethink design
- Improve procurement and supply chain
- Improve onsite execution
- Infuse technology and innovation
- Reskill workers

5-10x productivity boost possible for some parts of the industry by moving to a manufacturing-style production system



Fuentes de datos

EUSTAT



- *Cuentas Económicas*

Estadística que sintetiza un gran conjunto de información de sus unidades económicas para ofrecer una representación cuantificada y coherente de la realidad económica mediante un cuadro macroeconómico elaborado desde la óptica de la oferta, la demanda y las rentas, referida a ámbitos espaciales y temporales determinados, que sea lo más actual, sistemática, completa y fiable posible, siguiendo las directrices internacionales marcadas por la metodología establecida en el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales SEC-2010.

- *Tablas Input-Output*

Estadística anual de síntesis con el objetivo de contabilizar la interdependencia entre los sectores en una economía, donde las salidas (outputs o ventas) de una industria son las entradas de otra (aprovisionamientos o inputs), mostrando una interrelación entre ellas. Las filas de la tabla representan la distribución por sectores de una economía, mientras que las columnas representan los consumos de los sectores para poder producir sus bienes. Esta tabla inter-sectorial se complementa con una columna adicional denominada "demanda final" y corresponde a los bienes empleados en el consumo, inversión y exportación, y unas filas adicionales que representan el "valor añadido".

- *Directorio de Actividades Económicas*

Recoge información estructural básica anual de todos los establecimientos ubicados en el ámbito territorial de la CA de Euskadi y sus empresas asociadas en tanto unidades que ejercen actividades económicas. Se exceptúan las Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico y como productores de bienes y servicios para uso propio y las Actividades de organizaciones y organismos extraterritoriales.

- *Cuentas del sector de construcción*

Encuesta anual, con una muestra de 850 unidades estadísticas, con el objetivo de obtener las principales macromagnitudes del sector, base esencial para la elaboración de las Tablas Input-Output y las Cuentas económicas.

- *Índice de Coyuntura de la construcción de Euskadi*

Encuesta trimestral dirigida a las empresas de la C.A. Euskadi que realizan trabajos de construcción, con carácter exclusivo ó principal, e incluye las actividades en las Uniones Temporales de Empresas que trata de medir la evolución de la actividad del sector de la Construcción. Se investigan exhaustivamente todas las empresas de más de 19 empleados del directorio de actividades económicas y para las empresas de 5 a 19 empleados se obtiene una muestra aleatoria representativa)

Departamento de Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco

- *Estadística de Oferta Inmobiliaria*

Encuesta trimestral a agentes de la propiedad inmobiliarias (API) y promotoras inmobiliarias con el objetivo de conocer la evolución de la oferta y precios de las viviendas, garajes, trasteros y locales

(oferta inmobiliaria) en la C.A.P.V. y de forma específica información sobre la oferta de vivienda nueva, vivienda usada, precio de la vivienda en compra y alquiler, oferta y precios de garajes, trasteros y locales y valoración del dinamismo del mercado y perspectivas de evolución de ventas del mercado inmobiliario.

Los índices de dinamismo refleja la media de las respuestas correspondientes a la opinión de los agentes del sector (promotores y APIs) de acuerdo con la escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.

- *Necesidad de vivienda*

Operación que tiene como objetivo conocer la evolución de necesidades y demanda potencial de vivienda y de forma específica cuantificar de las necesidades y demanda de vivienda según tipo (primer acceso, cambio y rehabilitación), las características socio-residenciales, motivos y graduación de la necesidad, las características de las viviendas necesitadas, la capacidad financiera de los necesitados de vivienda y la percepción de la situación del mercado inmobiliario y de la política de vivienda.

El Universo Poblacional objeto de estudio es la población mayor de 18 años restringida, por motivos metodológicos, a individuos con algún tipo de ingreso y con edad máxima de 44 años y las familias residentes en viviendas familiares utilizadas todo el año o la mayor parte de él como residencia habitual.

INE

- *Hipotecas de vivienda*

Ofrece información sobre constituciones de hipotecas, es decir, sobre el número de nuevas hipotecas que se constituyen durante el mes de referencia sobre bienes inmuebles y el importe de los nuevos créditos hipotecarios correspondientes a dichas hipotecas concedidas por las diferentes entidades, a partir de la información contenida en los Registros de la Propiedad. El Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España, a través de su Servicio de Sistemas de Información, es quien suministra de forma centralizada la información al INE.

Ministerio de Fomento

- *Visados de dirección de obra nueva y certificados de fin de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos*

Recopilación de datos administrativos incluida en los formularios que los Aparejadores o Arquitectos Técnicos deben cumplimentar en los Colegios profesionales con ocasión del Visado de Encargo de dirección de obra y de la Certificación de fin de obra. Su información hace referencia a las modalidades de Obra nueva por tipología, Ampliación y Reforma o restauración de edificios.

Los datos mensuales de viviendas libres iniciadas se obtienen aplicando un coeficiente corrector a las viviendas libres visadas tres meses antes al mes objeto de la estimación, debido a que no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse. Para estimar las viviendas terminadas se toman los datos de viviendas visadas dos años antes, considerando que este período representa la duración media de construcción de un edificio residencial, según los datos facilitados por el "Estudio sobre la Oferta de Viviendas de Nueva Construcción". Asimismo, al igual

que para la estimación de viviendas libres iniciadas se aplica un coeficiente corrector, en base a los datos suministrados por otras fuentes estadísticas complementarias.

- *Estadísticas de precios de vivienda*

Tiene como principal objetivo estimar el precio de la vivienda del mercado inmobiliario en España y su evolución trimestral y anual, tanto a nivel provincial como regional, clasificando la vivienda en función de su acceso al mercado inmobiliario en vivienda libre y vivienda protegida y en función de que la vivienda tenga dos o menos años de antigüedad o tenga más de dos años de antigüedad. La población objeto de estudio está formada por todas las viviendas que han sido valoradas por las empresas de tasación en un determinado trimestre. La población es variable trimestralmente, puesto que depende del número de valoraciones efectuadas por las empresas de tasación. La información utilizada proviene de las sociedades de tasación integradas en la Asociación Española de Análisis de Valor (AEV) y en la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA), entidades sin fines de lucro que agrupan a las empresas de este sector.

- *Estadística de Transacciones inmobiliarias*

Ofrece trimestralmente información relativa a las compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario, así como el valor total y medio de las viviendas transmitidas en compraventa, desagregada a distintos niveles geográficos..

Se trata de una estadística censal obtenida a partir de los datos remitidos trimestralmente por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT), según convenio de colaboración firmado en 2004 entre el Ministerio de Vivienda y el Consejo General del Notariado.

- *Stock de vivienda nueva*

No se trata de una estadística como tal sino de una estimación basada en la información que proporcionan las fuentes administrativas para estimar el stock de viviendas nuevas sin vender para el total nacional.

Se tienen en cuenta los certificados de fin de obra del Colegio de Arquitectos Técnicos corregidos de autopromociones, cooperativas y comunidad de propietarios, publicados por el Ministerio de Fomento, como estimadores de las viviendas terminadas. En segundo lugar, como estimador de las ventas de vivienda de nueva construcción se han considerado las compraventas de viviendas de la estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento. Para el cálculo del stock se aplica a los datos una fórmula iterativa: $Stock\ 2013 = Stock2012 + N^{\circ}\ viviendas\ terminadas\ 2013\ (certificados\ fin\ de\ obra) - N^{\circ}\ viviendas\ terminadas\ 2013\ no\ susceptibles\ de\ venta - N^{\circ}\ viviendas\ nuevas\ vendidas\ 2013$.

Ministerio de Empleo y Seguridad Social

- *Paro Registrado*

Información que procede de las bases de datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), integradas con las correspondientes de los distintos servicios públicos de empleo que son actualizadas en tiempo real por las unidades de gestión del SEPE, del Instituto de la Marina y de las comunidades que tienen transferidas las competencias en políticas activas de empleo. · El Paro Registrado procede de las demandas pendientes de satisfacer al final de cada mes. Las demandas de empleo son las solicitudes de puestos de trabajo registradas en las Oficinas públicas de empleo realizadas por los trabajadores en edad laboral que desean trabajar por cuenta ajena y solicitan la intermediación laboral de los Servicios Públicos de Empleo. Incluyen las de trabajadores que no

tienen empleo, tanto las de aquellos que no han trabajado anteriormente y buscan empleo por primera vez como las de los que han tenido un empleo anterior, y las de trabajadores ocupados que buscan un empleo para sustituir o complementar al que tienen. Las demandas se clasifican, por actividad económica, según la que corresponda a la última empresa en que trabajó el demandante o la empresa en que trabaja en el momento de registrarse como tal, según esté parado o no, incluyéndose el apartado "sin empleo anterior" para clasificar a aquellos trabajadores que no han trabajado anteriormente.

- *Afiliación al Régimen General de la Seguridad Social*

Información referente a afiliación al Sistema de la Seguridad Social que procede de la explotación estadística del Fichero General de Afiliación cuya gestión corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social y al Instituto Social de la Marina y la explotación es efectuada por la Gerencia de Informática de la Seguridad Social. La información referente a las altas y bajas laborales se obtiene en la Subdirección General de Estadística mediante la explotación por fecha real de los movimientos.

Las cifras sobre trabajadores afiliados a los distintos Regímenes de la Seguridad Social se corresponden con el de situaciones que generan obligación de cotizar; es decir, una misma persona se contabiliza tantas veces como situaciones de cotización tenga, ya sea porque tiene varias actividades laborales en un mismo régimen o en varios.

- *Estadística de accidentes de trabajo*

Los datos de accidentes de trabajo que aquí se ofrecen se obtienen de la información contenida en los partes de accidentes de trabajo con baja (cumplimentado cuando el accidente ocasiona la ausencia del accidentado del lugar de trabajo durante al menos un día, excluido el del accidente, y previa baja médica), recepcionados por la correspondiente Autoridad Laboral Provincial, según el centro de trabajo donde se haya producido el accidente.

Los datos anuales definitivos ofrecen información consolidada sobre los accidentes cuya fecha de baja está dentro del año de referencia. Estos difieren ligeramente de los difundidos en el avance mensual de Enero-Diciembre del mismo año, cuya información era de carácter provisional, debido fundamentalmente, a la diferente fecha de extracción de los datos y a los procesos de depuración más exhaustivos que se realizan sobre los datos definitivos.

Cada accidente contabiliza en la provincia correspondiente a la autoridad laboral que ha recepcionado y aceptado el parte de accidente. Esta provincia coincide con la del centro de trabajo donde está afiliado el trabajador.

Seopan-Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de infraestructuras

El objetivo de esta estadística es obtener información de la licitación de obra pública, es decir, la demanda de construcción por parte de las distintas Administraciones Públicas (Estado, Seguridad Social y Entes Territoriales), siempre que ésta haya sido anunciada en los distintos Boletines Oficiales.

La construcción en Gipuzkoa 2016

(mayo de 2017)

ASCONGI

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa
Gipuzkoako Eraikileen Elkartea