

**EVOLUCIÓN DEL SECTOR DE LA
CONSTRUCCIÓN
ADEGI, Mayo de 2007**

RESUMEN EJECUTIVO

VISION GENERAL DEL SECTOR

- La construcción en Europa es un sector dedicado al mercado doméstico básicamente: la actividad de las empresas se desarrolla en el mercado local (provincial y autonómico), con una muy escasa presencia tanto de empresas extranjeras en el conjunto de España, como de capital extranjero en las propias empresas españolas. Además, los datos de la UE indican que sólo entre el 1-2% del volumen de negocio del mercado tiene un carácter transnacional.

Otra de sus características es que es un sector tremendamente atomizado, no sólo en Euskadi sino en el conjunto de España (las cinco empresas constructoras españolas mayores sólo producen el 18% del sector) o en Europa.

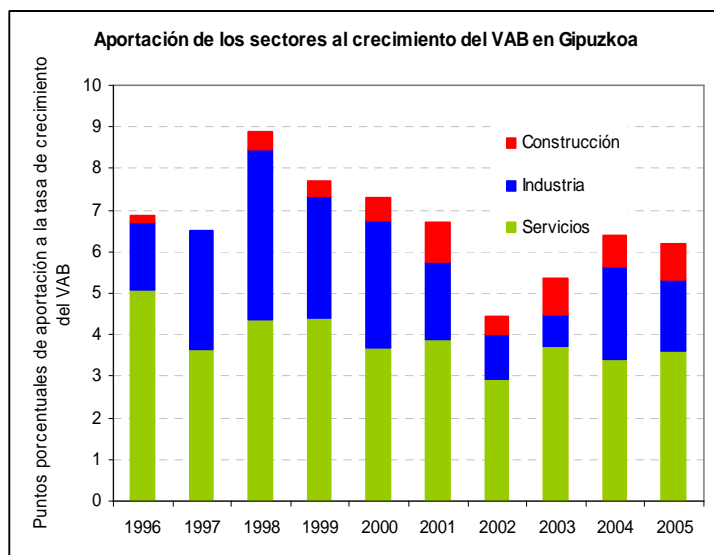
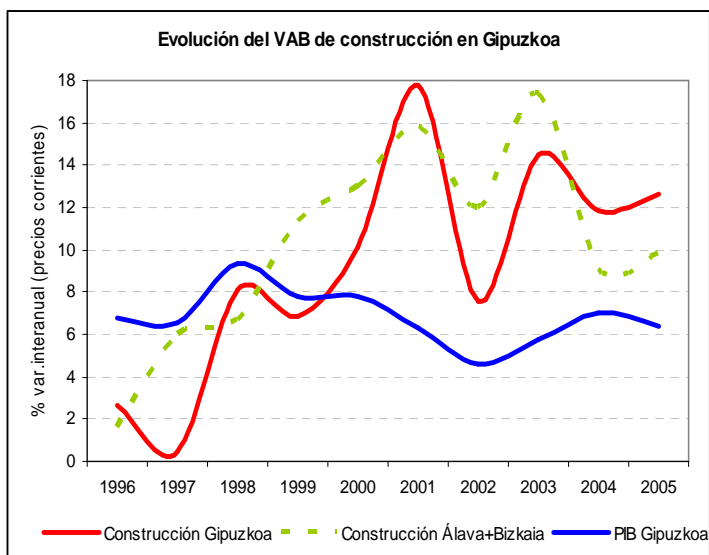
- Es un sector con una elevada utilización del factor trabajo frente a los bienes de capital, junto con una baja productividad. Además, la subcontratación está cada vez más presente asociada a la mayor especialización de los diversos trabajos.

RADIOGRAFIA DE LA CONSTRUCCIÓN EN EUSKADI Y GIPUZKOA

1.-RASGOS ESTRUCTURALES: un sector atomizado que ha sido uno de los motores económicos del periodo 2000-2005 con la expansión de la nueva vivienda.

- El sector de construcción de Gipuzkoa aportó el 7,2% del valor añadido del territorio en 2005, 1,5 puntos más que 10 años antes dentro de un periodo claramente expansivo para el sector en el que se ha situado como uno de los principales motores de nuestra economía. Este porcentaje se sitúa al mismo nivel que en Álava pero por debajo de Bizkaia (10,5%) y del conjunto del Estado (11,6%).

- Como muestra de la evolución del sector en esta década, señalar que el VAB a precios corrientes de la construcción se ha incrementado en un 140%, por encima del resto de los sectores de Gipuzkoa (87%), aunque por debajo de lo que lo ha hecho la construcción en Álava (159%), en Bizkaia (165%) o en el Estado (205%).

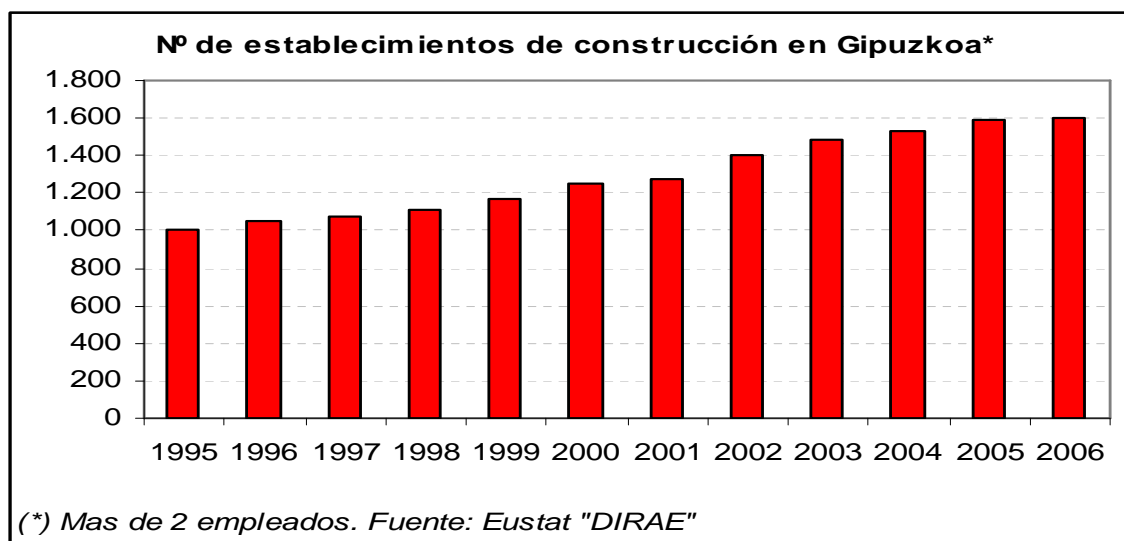


Fuente: Elaboración propia según datos de Eustat, "Cuentas Económicas"

- Dentro del conjunto de comunidades autónomas de España, la mayor incidencia de la construcción sobre el PIB regional se produce en Extremadura (con un peso del 14,9% en 2006), superior en 4 puntos a la media nacional, mientras que País Vasco, Navarra y Cataluña son las que menor peso presentan (entre un punto y punto y medio inferior a la media). De hecho, **Gipuzkoa se sitúa como una de las 12 provincias con menor peso del sector de construcción en el conjunto de su economía, aunque es una de las 20 con un mayor crecimiento desde 1995.** El crecimiento del sector entre los años 1995-2006 ha sido mayor en comunidades como Canarias, Comunidad Valenciana, Cantabria, Baleares o La Rioja, mientras que ha sido inferior en las Asturias, Galicia, Aragón, Castilla-La Mancha o Extremadura. Euskadi se sitúa en la media española.

- Según el *Directorio de Actividades Económicas* del Eustat, en 2006 **existen 1.607 establecimientos de más de 2 empleados en el sector de construcción de Gipuzkoa, que emplean a 16.336 personas** (a los que se añaden 8.858 establecimientos de menos de 3 empleados con 9.775 empleados). En los últimos diez años el volumen de establecimientos en el sector de la construcción de Gipuzkoa ha crecido en casi un 60%,

principalmente en el periodo 1999-2003. En los últimos tres años el ritmo ha descendido de forma importante y en 2006 apenas supera el 1% de incremento.

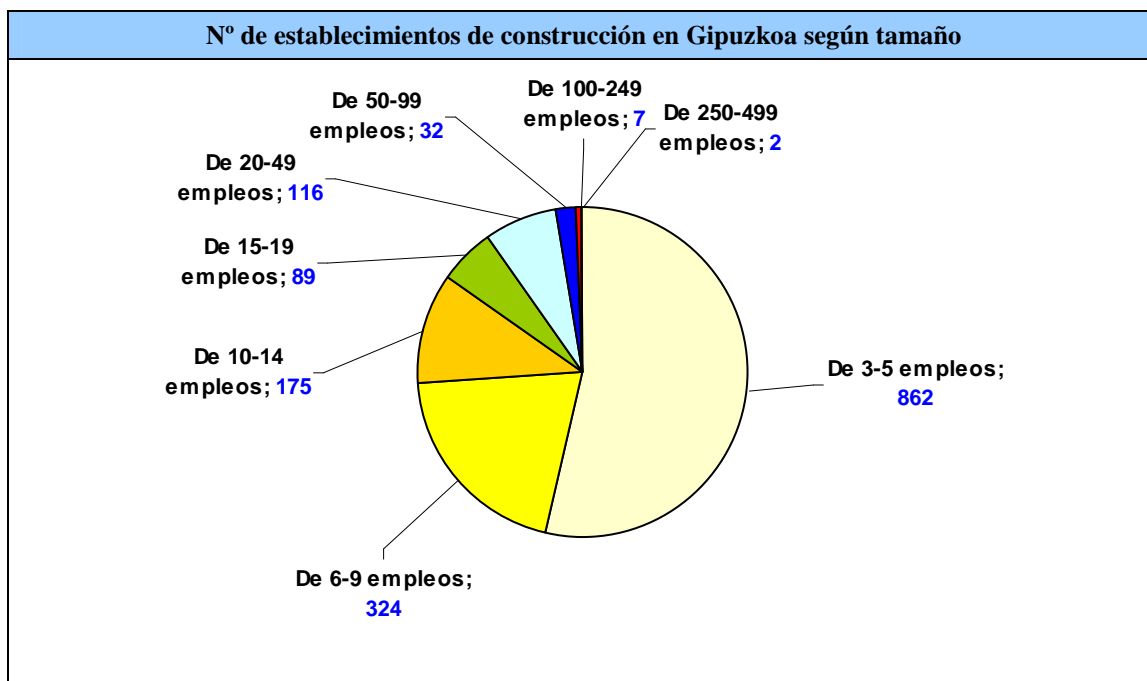


Nº de establecimientos de construcción en Gipuzkoa según subsector (2005)

CNAE	Subsectores	Todas*		Más de 20 empleos	
		Nº	%	Nº	%
451	Preparación obras	48	3,7	10	6,3
452	Const. general de inmuebles y obras de ingeniería civil	524	39,9	100	63,3
4521	Const. general de edificios y obras singulares de ingeniería civil (puentes,túneles..)	414	31,5	75	47,5
4522	Const. de cubiertas y de estructuras de cerramiento	14	1,1	0	0,0
4523	Const. autopistas, carreteras, campos aterrizaje, vías férreas y centros deportivos	37	2,8	18	11,4
4524	Obras hidráulicas	1	0,1	0	0,0
4525	Otras consts. especializadas	58	4,4	7	4,4
453	Instalación edificios y obras	442	33,7	37	23,4
4531	Instals. eléctricas	237	18,1	28	17,7
4532	Aislamiento térmico, acústico y antivibratorio	20	1,5	0	0,0
4533	Fontanería e instal. de climatización	179	13,6	8	5,1
4534	Otras instals. de edificios y obras	6	0,5	1	0,6
454	Acabado de edificios y obras	285	21,7	8	5,1
4541	Revocamiento	44	3,4	1	0,6
4542	Instals. de carpintería	80	6,1	0	0,0
4543	Revestimiento de suelos y paredes	50	3,8	1	0,6
4544	Acristalamiento y pintura	55	4,2	4	2,5
4545	Otros trabajos de acabado de edificios y obras	56	4,3	2	1,3
455	Alquiler de equipos	14	1,1	3	1,9
	Total	1.313	100,0	158	100,0

(*) Establecimientos de más de 2 empleos. Fuente: Elaboración propia sobre datos de Eustat, "DIRAE".

- Este es un **sector muy atomizado**, con un gran predominio de las empresas de menor tamaño: el tamaño medio es de 2,5 empleados por establecimiento (15 en la industria). En 2006 tan sólo 157 establecimientos superaban los 20 empleos, el 1,5% del total (el 14% en la industria), y descontando las empresas de menos de 3 empleados, los establecimientos con más de 10 empleados suponen únicamente el 26% del total (el 45% en la industria).



Fuente: Eustat "DIRAE"

EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN DE MÁS DE 50 EMPLEADOS EN GIPUZKOA				
	DENOMINACIÓN	DOMICILIO	PLANTILLA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
1	ALTUNA Y URIA S.A.	Azpeitia	Entre 250 y 449	Const. de carreteras, autopistas, instals. Deportivas, etc.
2	CONSTRUCCIONES MURIAS S.A.	Donostia	Entre 100 y 249	Const. de carreteras, autopistas, instals. Deportivas, etc.
3	CONSTRUCCIONES MOYUA S.A.	Donostia	Entre 100 y 249	Const. de edificios
4	CONSTRUCCIONES GALDIANO	Donostia	Entre 100 y 249	Const. de edificios
5	CONSTRUCCIONES AMENABAR S.A.	Zarautz	Entre 100 y 249	Const. de edificios
6	TEUSA	Donostia	Entre 50 y 99	Otros trabajos de acabado de edificios y obras
7	ULMA CONSTRUCCIÓN SDAD. COOP.	Oñati	Entre 50 y 99	Otras obras especializadas
8	EXCAVACIONES Y TRANSPORTES ORSA S.L.	Oiartzun	Entre 50 y 99	Const. de carreteras, autopistas, instals. Deportivas, etc.
9	CONSTRUCCIONES DUMBOA S.A.	Hondarribia	Entre 50 y 99	Const. de carreteras, autopistas, instals. Deportivas, etc.
10	CONSTRUCCIONES ADOLFO SOBRINO S.A.	Donostia	Entre 50 y 99	Const. de carreteras, autopistas, instals. Deportivas, etc.
11	PROMOCIONES SUQUIA S.L.	Donostia	Entre 50 y 99	Const. de edificios
12	MIGUEL IMAZ S.A.	Donostia	Entre 50 y 99	Const. de edificios
13	GUILLERMO IBARGOYEN S.A.	Donostia	Entre 50 y 99	Const. de edificios
14	GUIHOR ESTRUCTURAS HORMIGON S.L.	Donostia	Entre 50 y 99	Const. de edificios
15	GREYHOUND S.L.	Eibar	Entre 50 y 99	Const. de edificios
16	ERRETI ERAIKUNTZAK SL	Oiartzun	Entre 50 y 99	Const. de edificios
17	CONSTRUCCIONES SUKIA	Donostia	Entre 50 y 99	Const. de edificios
18	CONSTRUCCIONES OZIO S.L.	Lasarte-Oria	Entre 50 y 99	Const. de edificios
19	CONSTRUCCIONES ORGOLAK 2000 S.L.	Donostia	Entre 50 y 99	Const. de edificios
20	CONSTRUCCIONES LOIDI TXIKI S.L.	Urnieta	Entre 50 y 99	Const. de edificios
21	CONSTRUCCIONES ARTZAMENDI S.A.	Bergara	Entre 50 y 99	Const. de edificios
22	ANTZIBAR S.A.	Azpeitia	Entre 50 y 99	Const. de edificios
23	ANTTON BILBAO S.L.	Donostia	Entre 50 y 99	Const. de edificios
24	FERNANDEZ CONSTRUCTOR S.A.	Madrid	Entre 100 y 249	Const. de edificios
25	TECSA CONSTRUCTORA S.A. (ACS)	Bizkaia	Entre 100 y 249	Const. y repar. de vías férreas
26	ELEC NOR S.A.	Madrid	Entre 50 y 99	Const. de tendidos eléctricos
27	NECSO ENTRECANALES Y CUBIERTAS S.A.	Madrid	Entre 50 y 99	Const. de carreteras, autopistas, instals. Deportivas, etc.
28	CONSTRUCCIONES MARIEZCURRENA S.L.	Navarra	Entre 50 y 99	Const. de edificios
29	ASFALTOS NATURALES DE CAMPEZO S.A.	Araba	Entre 50 y 99	Const. de carreteras, autopistas, instals. Deportivas, etc.
30	FCC CONSTRUCCION S.A.	Barcelona	Entre 50 y 99	Const. de edificios

(*) Se excluyen a las empresas de Instalaciones Eléctricas (6 con sede en Gipuzkoa, en su mayoría de ascensores) y Mantenimiento e Instalaciones de calefacción o climatización (Giroa S.A.). Fuente: Eustat "DIRAE"

- Hay que tener en cuenta, también, la conexión existente entre el propio sector de construcción y otra serie de actividades del sector servicios a menudo relacionadas con ella, como son las denominadas **actividades inmobiliarias (promoción y venta, alquiler, gestión y administración de viviendas)**. En este subsector existen en Gipuzkoa 2.973 establecimientos con 3.014 empleos, lo que da una idea del reducidísimo tamaño empresarial.

Evolución del nº de establecimientos del sector inmobiliario por subsectores en Gipuzkoa

CNAE	Subsectores	1995	%	2004	%	% var.1995-2004
70111	Promoción inmobiliaria de viviendas	256	41,6	969	32,6	278,5
70112	Otra promoción inmobiliaria	52	8,5	234	7,9	350,0
70120	Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia	3	0,5	51	1,7	1.600,0
70201	Alq. de viviendas	7	1,1	67	2,3	857,1
70202	Alq. de otros bienes inmobiliarios	49	8,0	999	33,6	1.938,8
70310	Agentes de la propiedad inmobiliaria	195	31,7	545	18,3	179,5
70321	Admon. de inmuebles residenciales	44	7,2	73	2,5	65,9
70322	Admon. de otros bienes inmobiliarios	9	1,5	35	1,2	288,9
	TOTAL	615	100,0	2.973	100,0	383,4

Fuente: EUSTAT, Directorio de Actividades Económicas.

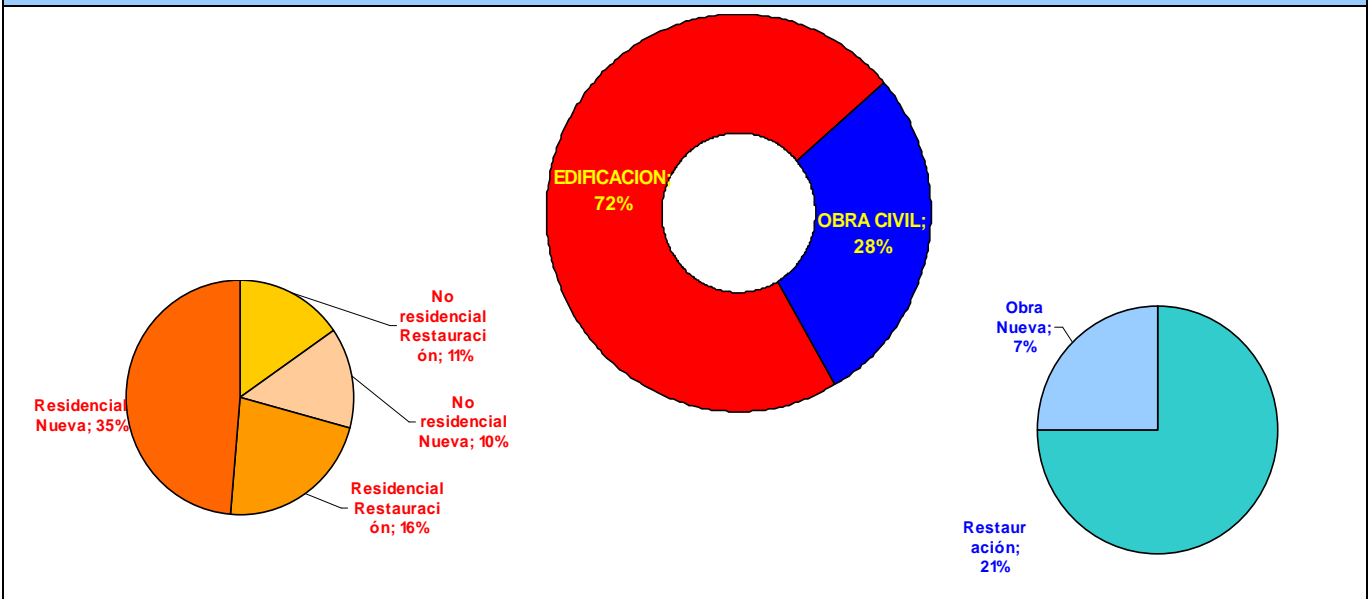
- Por el tipo de personalidad jurídica **el mayor volumen de establecimientos de construcción corresponde a las personas físicas**, si bien en su gran mayoría se trata de **autónomos** que desarrollan su trabajo personalmente y se concentran en el tramo de uno o dos empleados. Descontando este tramo de empleo, se observa una mayor presencia de Sociedades Limitadas, también en su mayoría en establecimientos reducidos. **En los tramos de mayor tamaño empresarial las Sociedades Limitadas y las Anónimas comparten protagonismo.**

Establecimientos por estrato de empleo y personalidad jurídica en Gipuzkoa (2006)

	Total	Persona física	Sociedad anónima	Sociedad limitada	Otras sociedades y asociaciones
Total	10.465	7.344	277	1.913	931
Total con más de 2 empleos	1.607	184	218	1.033	172
0 a 2	8.858	7.160	59	880	759
3 a 5	862	161	56	533	112
6 a 9	324	18	41	229	36
10 a 19	264	5	51	187	21
20 a 49	116	0	50	64	2
Más de 50	41	0	20	20	1

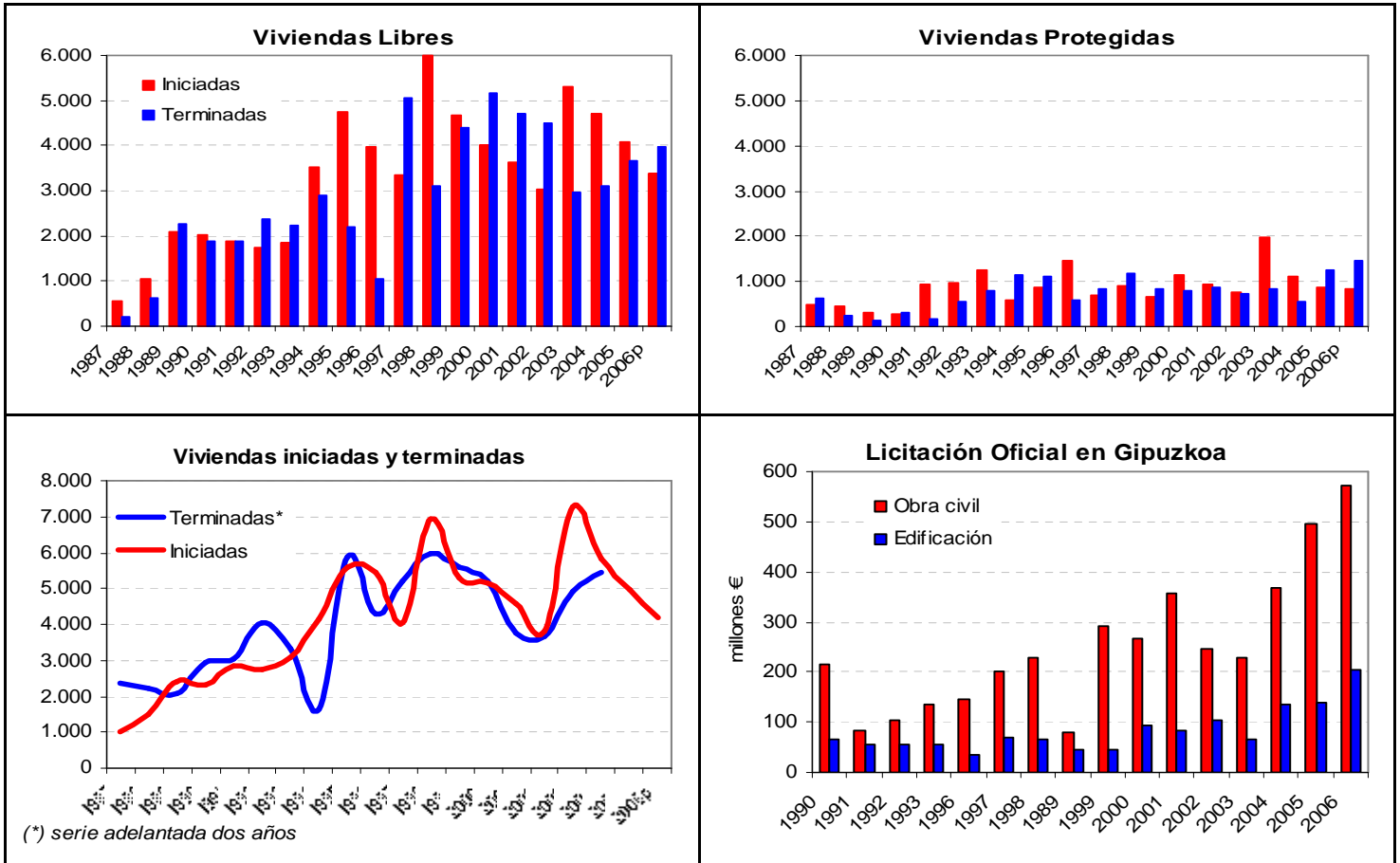
- En el conjunto de Euskadi, **la Edificación supone más del 70% de la cifra de negocios** del sector, por algo menos del **30% la Obra Civil**. Dentro de la edificación la Residencial Nueva representa más de la mitad de las ventas mientras que la No Residencial (tanto nueva como rehabilitación) apenas alcanza el 30%. En la Obra Civil la restauración (reparación de carreteras principalmente) alcanza el 75% de dichos trabajos.

Distribución de la cifra de negocios del sector de Construcción en Euskadi por subsectores (2004)

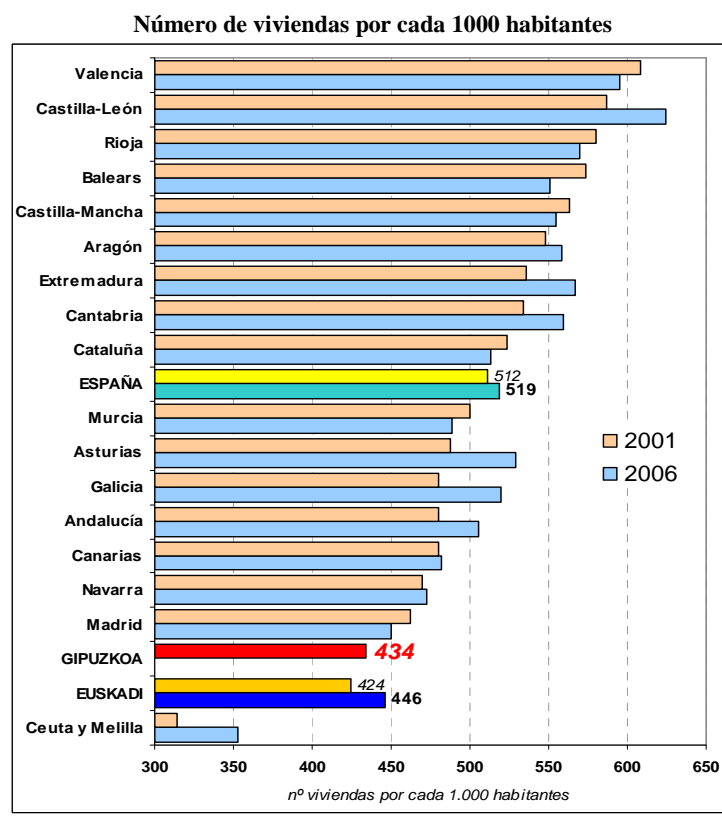


Fuente: Eustat "Estadística de la Industria y Construcción. Análisis de Resultados"

- **El gran desarrollo del sector en los últimos años proviene de la pujanza de la construcción de nueva vivienda, especialmente en los últimos ocho años (1998-2005) en los que se iniciaron más de 43.800 viviendas en Gipuzkoa (una media de cerca de 5.500 viviendas al año), de las que más del 80% ha sido vivienda libre. A este impulso también ha colaborado la obra civil de la mano de la construcción de carreteras principalmente (deshoblamiento de Etxegarate, Málzaga-Urbina, Autovía del Urumea).**



- El número de viviendas relativo a la población en Gipuzkoa y Euskadi se encuentra entre los más reducidos de España.

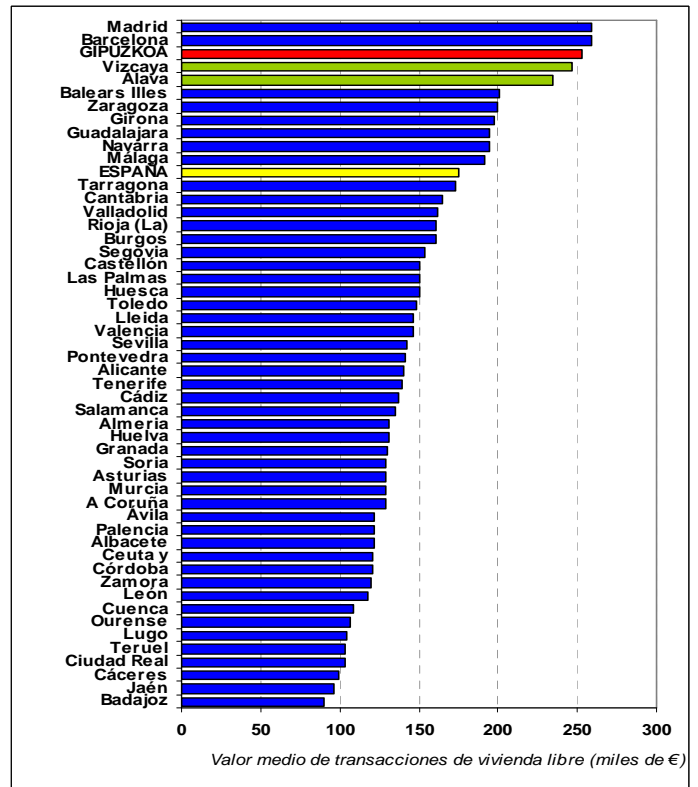
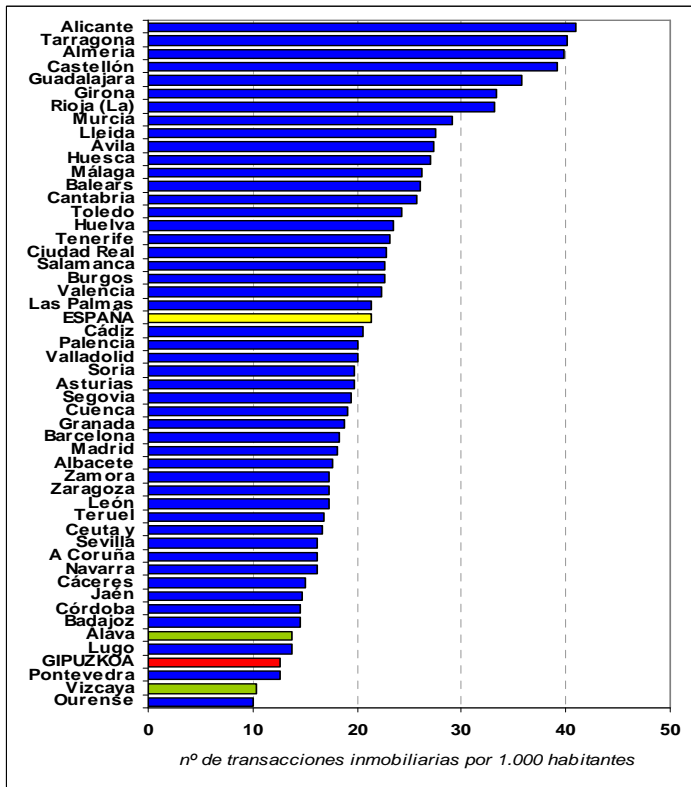


Fuente: *Mº de la Vivienda.*

- En Gipuzkoa existe un problema de “relativa” escasez de suelo urbano que lo convierte, además, en caro. Los datos del Ministerio de la Vivienda de transacciones registradas muestran que **los tres territorios históricos se encuentran entre las provincias con menor número de transacciones y con precios más elevados, tanto cuando se trata de vivienda libre como suelo urbano.**

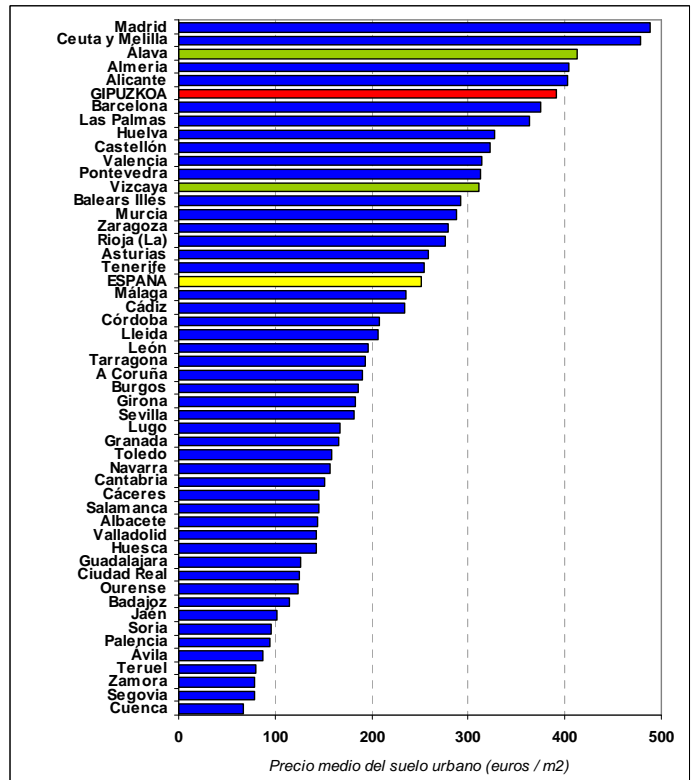
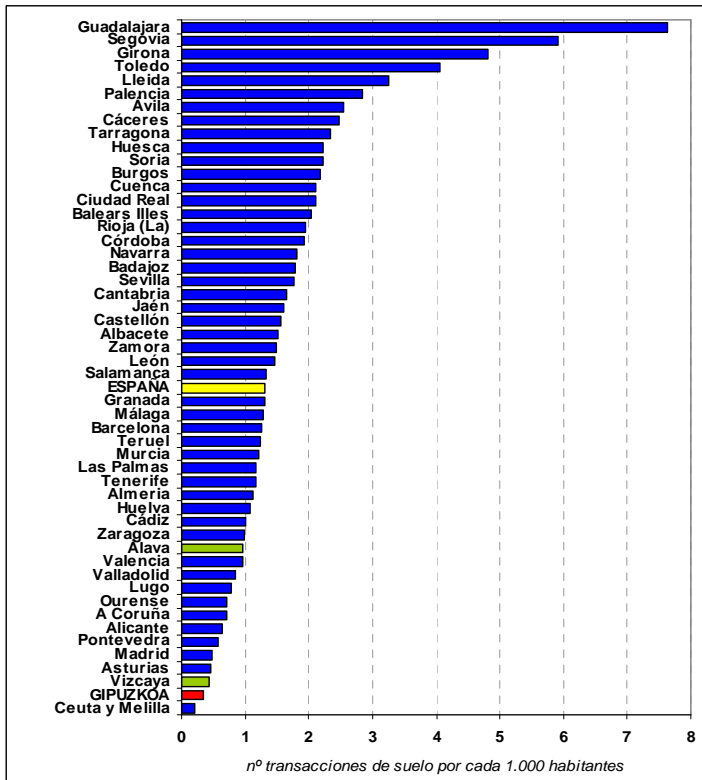
Número de transacciones inmobiliarias de viviendas por cada 1000 habitantes (2006)

Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre (miles de euros; 2006)



Número de transacciones de suelo urbano por cada 1000 habitantes (2006)

Precio medio del suelo urbano (euros por m²; 2004-2006)



Fuente: M^o de la Vivienda, "Estadística de transacciones inmobiliarias y suelo urbano" (datos correspondientes a los datos de compraventas registrados en las Notarías y Registros de la Propiedad)

2.-CUENTAS Y RATIOS ECONOMICOS: los márgenes se han reducido en más de un 40% entre 1995 y 2005 y los Resultados han crecido muy por debajo de lo que lo han hecho en el conjunto del sector constructor vasco y de la industria.

- En la estructura de **Costes** del sector presenta una gran importancia la **compra de materiales** (un 67% del total de costes en 2005), que además **casi se ha cuadruplicado en la década** (en la industria sólo se ha duplicado). Le siguen en importancia los **gastos de personal** (alrededor del 20%), que **han crecido por debajo de los costes generales del sector pero casi el doble que la industria**: un 173% en construcción por un 93% en la industria. Precisamente **la remuneración por persona ocupada ha aumentado un 44% en la industria y un 68% en la construcción**, de forma que si en 1995 un empleado de la construcción ganaba de media un 29% menos que en la industria, diez años después se ha recortado esta distancia a un 11%, casi un tercio del inicial. Además, en esta década **el número de horas trabajadas por ocupado en la construcción de Gipuzkoa ha descendido un -2,9%, por encima de lo que lo ha hecho el sector en el conjunto de Euskadi, el -2,5%, aunque por debajo de la industria guipuzcoana (un -4,5%)**.

La tercera partida contable de gastos son los **servicios externos** que suponen algo menos del 10% pero que se han **triplicado** en este periodo, especialmente *Suministros y Servicios a Empresas*.

Las cuentas para el conjunto del sector en Euskadi son muy similares, donde únicamente se puede diferenciar la partida de compras netas, que presentan una menor proporción en el total de costes.

Por el lado de los **Ingresos** destaca el fuerte peso que presenta la **Variación de existencias**, el 9,1% en 2005, el triple que en 2000 (frente al 1% en la industria), obviamente debido al valor de la producción en proceso de construcción por el elevado tiempo de maduración que requiere. Por el contrario, y comparado con la industria, las propias **Ventas netas** y el **Resto de ingresos** pierden peso.

Estructura de la Cuenta de pérdidas y ganancias de la Construcción de Gipuzkoa

	Construcción Gipuzkoa			Construcción Euskadi	Industria Gipuzkoa
	1995	2000	2005	2005	2005
INGRESOS	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Ventas netas	92,7	95,4	88,8	90,1	94,8
Variación de existencias	3,9	2,8	9,1	7,6	1,0
Resto ingresos (1)	3,4	1,8	2,1	2,3	4,2
GASTOS	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Compras netas	59,6	64,3	67,1	65,8	56,4
Gastos de personal	23,5	19,0	19,2	19,9	19,5
Servicios exteriores	9,9	10,6	9,4	9,8	15,6
-Reparación y conservación	1,1	0,8	0,9	0,9	2,1
-Transportes	0,5	0,5	0,4	0,4	2,8
-Suministros	0,6	0,6	0,7	0,8	2,5
-Servicios a empresas	1,8	2,2	1,9	2,0	3,7
-Otros servicios exteriores	5,9	6,5	5,4	5,8	4,6
Gastos financieros	3,2	1,8	1,3	1,4	1,6
Dotaciones para amortizaciones	1,6	1,4	1,3	1,4	4,9
Resto gastos (2)	2,2	3,0	1,7	1,8	2,0

(1) Subvenciones, Ingresos financieros, Beneficios inmovilizado e ingresos excepcionales, etc.

(2) Impuestos actividad, gastos de gestión, Pérdidas inmovilizado y gastos excepcionales, Dotación provisiones, etc.

Fuente: Eustat, "Cuentas de la Construcción".

Evolución de la Cuenta de pérdidas y ganancias de la Construcción de Gipuzkoa

	2005 (miles €)	% var. 1995-2005		
	Construcción Gipuzkoa	Construcción Gipuzkoa	Construcción Euskadi	Industria Gipuzkoa
Nº Personas ocupadas	23.601	62	74	34
Horas trabajadas (miles)	40.246	57	69	28
VAB coste de factores	1.183.649	132	153	90
Excedente Neto de Explotación (ENE)	398.114	80	109	70
Inversión realizada	109.503	466	417	141
INGRESOS	4.181.258	215	240	102
Ventas netas	3.712.263	202	228	102
Variación de existencias	380.412	631	513	9
Resto ingresos (1)	88.583	95	210	141
GASTOS	3.828.430	234	254	101
Compras netas	2.568.617	276	303	103
Gastos de personal	734.110	173	183	93
Servicios exteriores	361.134	217	242	138
-Reparación y conservación	34.848	183	201	146
-Transportes	16.623	207	134	170
-Suministros	27.998	284	258	83
-Servicios a empresas	73.845	254	262	140
-Otros servicios exteriores	207.820	206	252	156
Gastos financieros	49.709	37	50	-22
Dotaciones para amortizaciones	51.425	175	178	122
Resto gastos (2)	63.435	152	193	74
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	352.828	94	134	121
Impuestos (3)	44.270	914	982	201
RESULTADO DESPUÉS DE IMPUESTOS	308.558	74	108	114
CASH FLOW (R1+68)	404.253	102	139	122

(1) Subvenciones, Ingresos financieros, Beneficios inmovilizado e ingresos excepcionales, etc.

(2) Impuestos actividad, gastos de gestión, Pérdidas inmovilizado y gastos excepcionales, Dotación provisiones, etc.

(3) Impuesto de Sociedades y ajustes y devoluciones de impuestos directos e indirectos.

Fuente: Eustat, "Cuentas de la Construcción".

• En lo que hace referencia a los resultados obtenidos por el sector, hay que empezar señalando que **el Excedente Neto de Explotación** (el Valor Añadido Bruto –Producción menos los consumos intermedios-, deducidos los Gastos de personal y las Amortizaciones) **ha crecido un 80% entre 1995 y 2005, 10 puntos más que la industria pero 29 menos que el sector en Euskadi.**

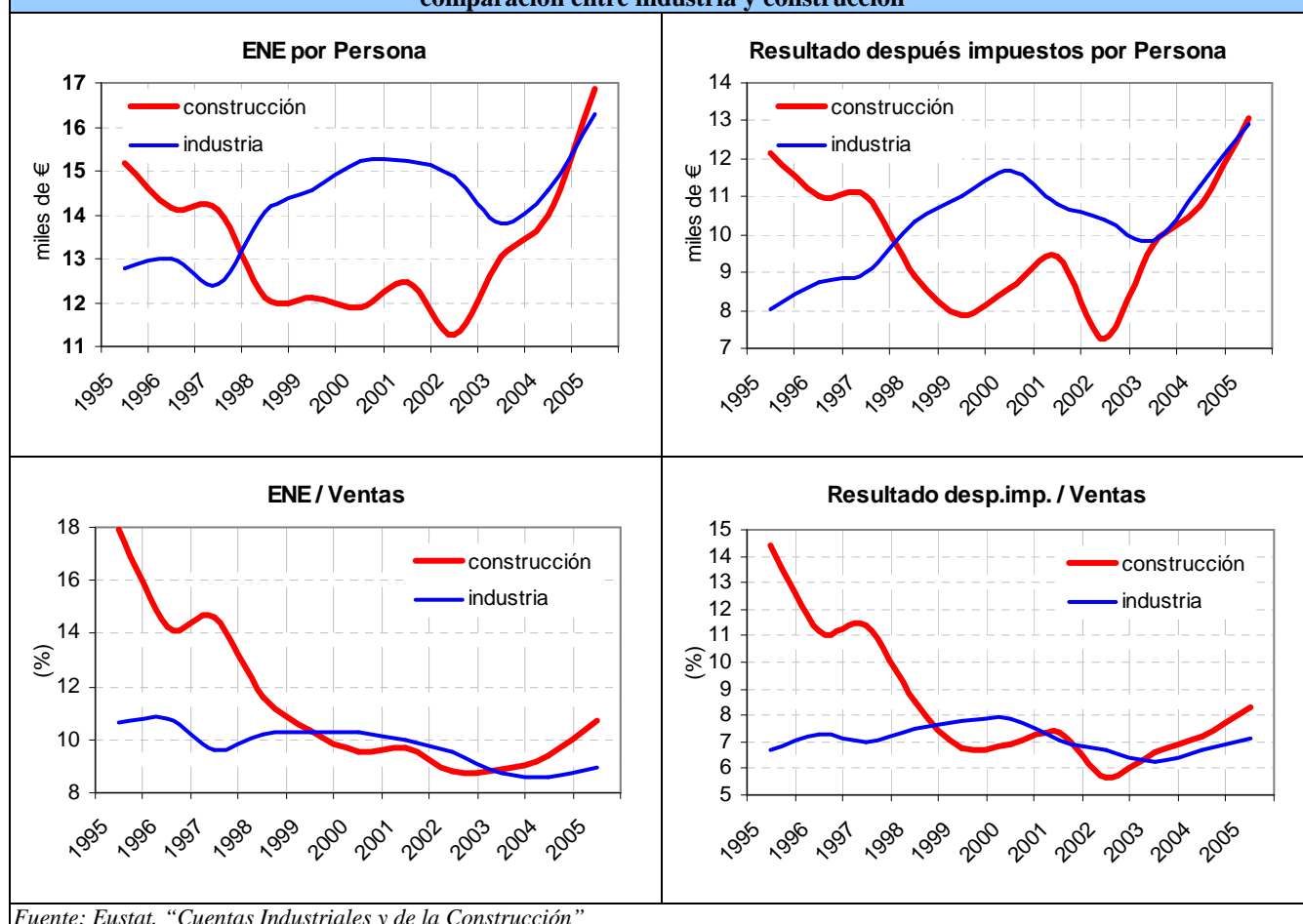
Los Resultados después de impuestos en la construcción de Gipuzkoa han crecido un 74%, muy por debajo de lo que lo han hecho para el conjunto del sector constructor vasco, el 108% y de la industria (el 114%).

Además, **los márgenes se han reducido en más de un 40% entre 1995 y 2005.** El ratio de Resultados después de impuestos sobre las Ventas del sector eran de un 14,4% en 1995 descenden al 8,3% en 2005, un margen ligeramente superior al que presenta el conjunto del sector en Euskadi, donde ha descendido algo menos, y de la industria guipuzcoana donde apenas ha variado en este periodo. De hecho, **el ratio de Resultados por Persona empleada apenas se ha incrementado un 7,5% en Gipuzkoa mientras que lo ha hecho en casi un 20% en Euskadi y nada menos que un 60% en la industria del territorio.**

Evolución de los ratios de Resultados de la Construcción de Gipuzkoa

	Construcción Gipuzkoa			Construcción Euskadi			Industria Gipuzkoa		
	1995	2005	% var.	1995	2005	% var.	1995	2005	% var.
ENE / Persona (miles€)	15,2	16,9	11,1	13,3	16,0	20,6	12,8	16,3	27,5
Resultado después imptos /Persona (miles€)	12,2	13,1	7,5	10,3	12,3	19,8	8,0	12,9	60,3
ENE / Ventas (%)	18,0	10,7	-40,3	16,5	10,5	-36,2	10,7	9,0	-15,8
Resultado después imptos /Ventas (%)	14,4	8,3	-42,2	12,8	8,1	-36,6	6,7	7,1	5,9
VAB / Persona (miles €)	35,0	50,2	43,4	33,6	49,0	46,1	42,0	59,6	42,0
VAB / Horas (miles €)	19,9	29,4	47,7	19,1	28,7	49,7	24,3	36,1	48,7
Gastos Personal /Persona (miles€)	18,5	31,1	68,1	18,9	30,8	63,0	23,9	34,6	44,4
Horas / Persona (nº)	1.757	1.705	-2,9	1.753	1.710	-2,5	1.730	1.652	-4,5
Impuestos /Persona (€)	300	1.876	525,6	311	1.939	523,6	715	1.610	125,1

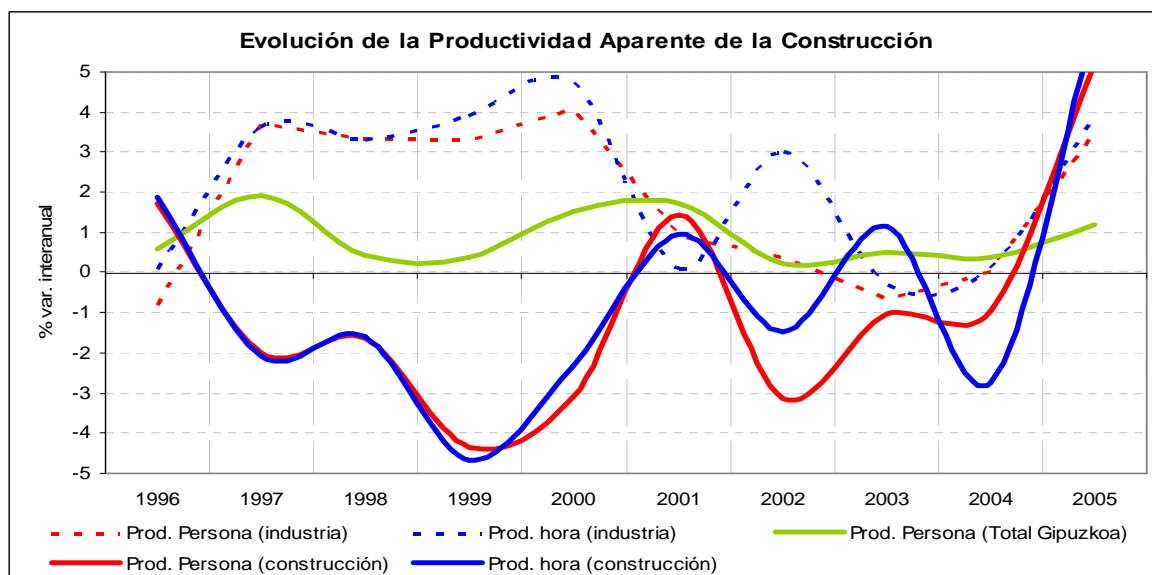
Ratios de Excedente Neto de Explotación y de Resultados después de Impuestos: comparación entre industria y construcción



- Finalmente, otras dos cuestiones a resaltar de las Cuentas del sector:
 - ➔ El **elevado grado de inversión realizada** en el sector en estos años: ha crecido un 466% (por un 141% en la industria).
 - ➔ El **fortísimo aumento de impuestos** (fundamentalmente Impuesto de Sociedades) soportado en estos años. Los impuestos abonados por el sector han crecido un 914%, esto es, **se han multiplicado por 10** en el periodo referido. En el sector industrial el incremento ha sido de un 200%, esto es, se han triplicado.

3.-PRODUCTIVIDAD Y COSTES: La asignatura pendiente del sector es el aumento de la productividad. Los costes de las materias primas han crecido por debajo del IPC, mientras que el coste del empleo asalariado lo supera ampliamente con una importante ganancia de poder adquisitivo.

- Una de las asignaturas pendientes del sector es la elevación de su productividad. El promedio de la última década ha sido negativo, tanto medida con respecto al volumen de puestos de trabajo (-0,8% de media en términos de precios constantes) como respecto del número de horas trabajadas (-0,5%). A pesar de la gran generación de valor añadido de casi un 140% a precios corrientes, en buena medida este aumento se debe a precios de forma que el incremento “real” o a precios constantes ha sido de cerca del 50% (por encima del conjunto de la economía guipuzcoana de un 44% pero por debajo de la industria, el 59%), mientras que el aumento del empleo ha sido de un 57% entre 1995 y 2005.

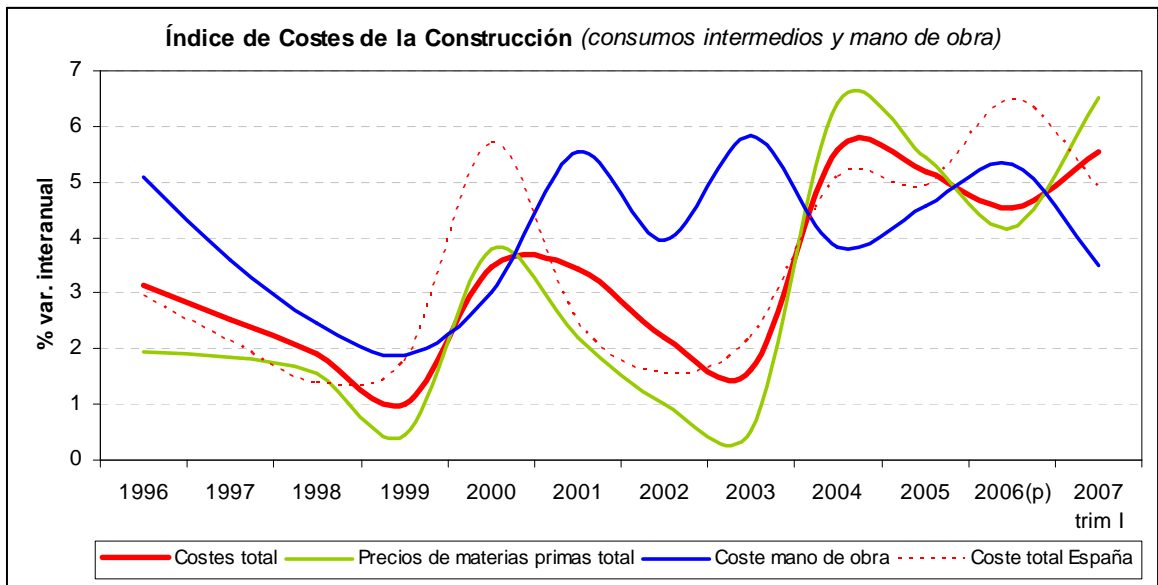


Fuente: Eustat, “Cuentas Económicas”

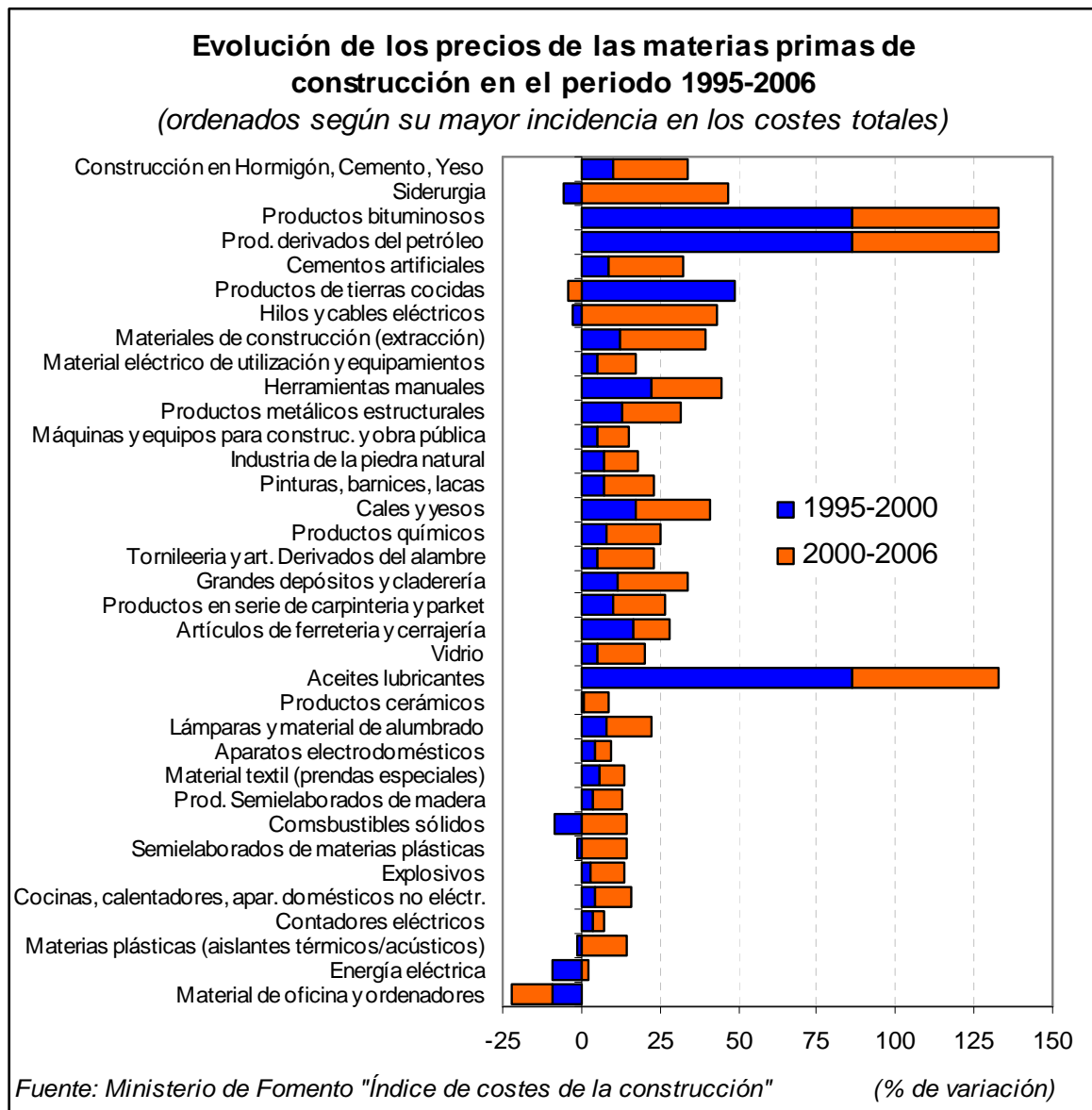
- El Índice de costes de la construcción de Eustat se ha incrementado en un 40,5% entre 1995 y 2006, de forma similar en la Obra Civil y la Edificación. Los costes de las materias primas lo han hecho en un 33% (por debajo del IPC que lo hace en un 42%) mientras que la mano de obra aumenta en esta década muy por encima: en un 55,4%. El correspondiente índice de ámbito nacional elaborado por el Ministerio de Fomento crece un 43% en los costes totales, un 37,8% en los de materiales y un 53% en la mano de obra.

Tal como se observa en el gráfico, los mayores aumentos de costes se han producido en los últimos tres años, impulsados fundamentalmente por los costes de los materiales metálicos y de los derivados del petróleo y productos bituminosos. La mano de obra muestra sus mayores elevaciones desde el año 2001, aunque en el primer trimestre de 2007 parece haberse atemperado ligeramente (3,5% de aumento).

De hecho, se constata un incremento en los costes de la construcción del primer trimestre de 2007 de un 5,5%, un punto superior a la media del pasado año (4,5%), originado en los mayores precios de las materias primas (básicamente de edificación), que crecen en un 6,5%.



Fuente: Eustat e INE



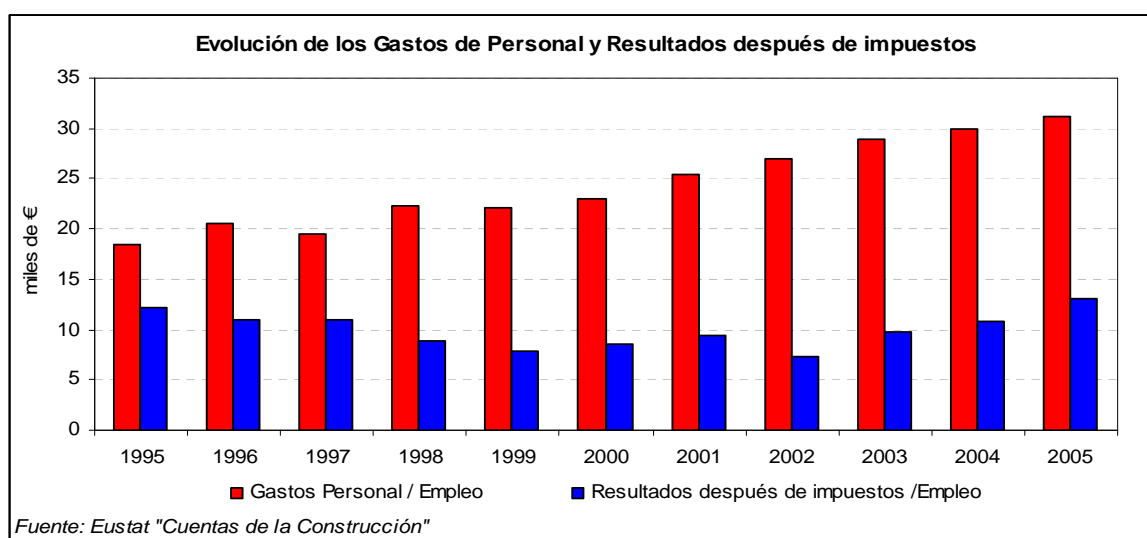
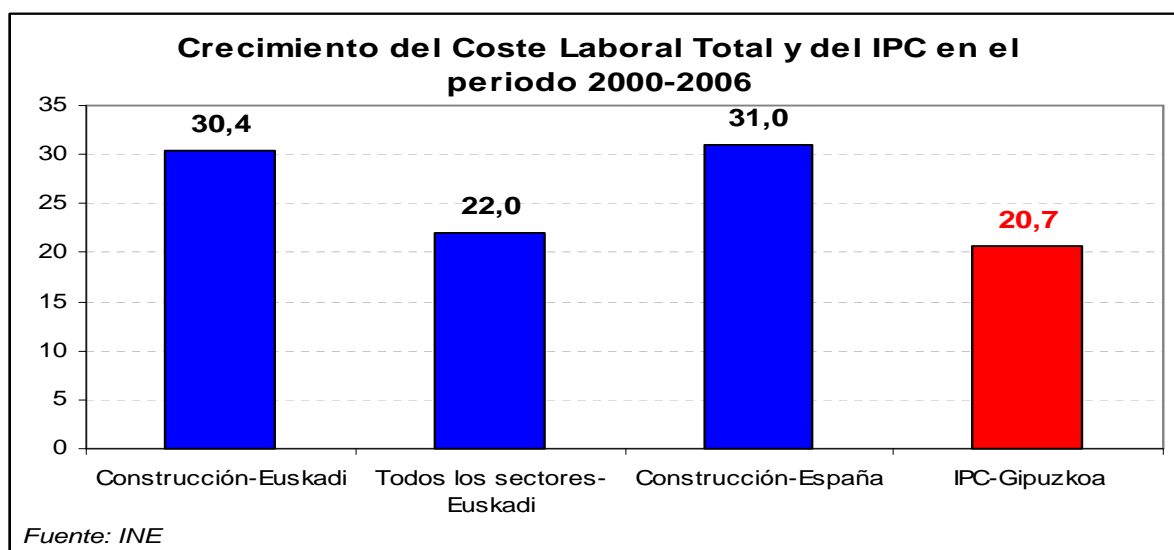
Fuente: Ministerio de Fomento "Índice de costes de la construcción"

(% de variación)

- En relación con los costes laborales del sector, los datos de la Encuesta Trimestral de Coste Laboral del INE, la única encuesta existente que nos permite conocer la evolución de los costes asociados al trabajo por cuenta ajena por sectores¹ y comunidades autónomas desde el año 2000, indican una **importante ganancia de poder adquisitivo de los trabajadores asalariados de la construcción en Euskadi**.

El coste laboral total de la construcción en Euskadi se ha incrementado en el periodo 2000-2006 en un 30,4%, ligeramente por debajo de la media de España a la que se supera en un 22,5% (en un 27% en los costes por hora) y 8 puntos por encima de lo que han aumentado los costes laborales del conjunto de sectores de la comunidad autónoma. Teniendo en cuenta que el IPC en estos años ha crecido un 20,7% de forma acumulada resulta en una ganancia de capacidad adquisitiva de 9,7 puntos en seis años, esto es, un promedio anual de 1,6 puntos.

Así, también los datos de Cuentas Económicas² indican un crecimiento incluso superior de **la remuneración por asalariado en el sector de construcción vasco: entre el año 2000 y 2004 (último disponible) aumentó en un 30,5%** (el correspondiente dato de la ETCL para ese periodo es de un 20%).



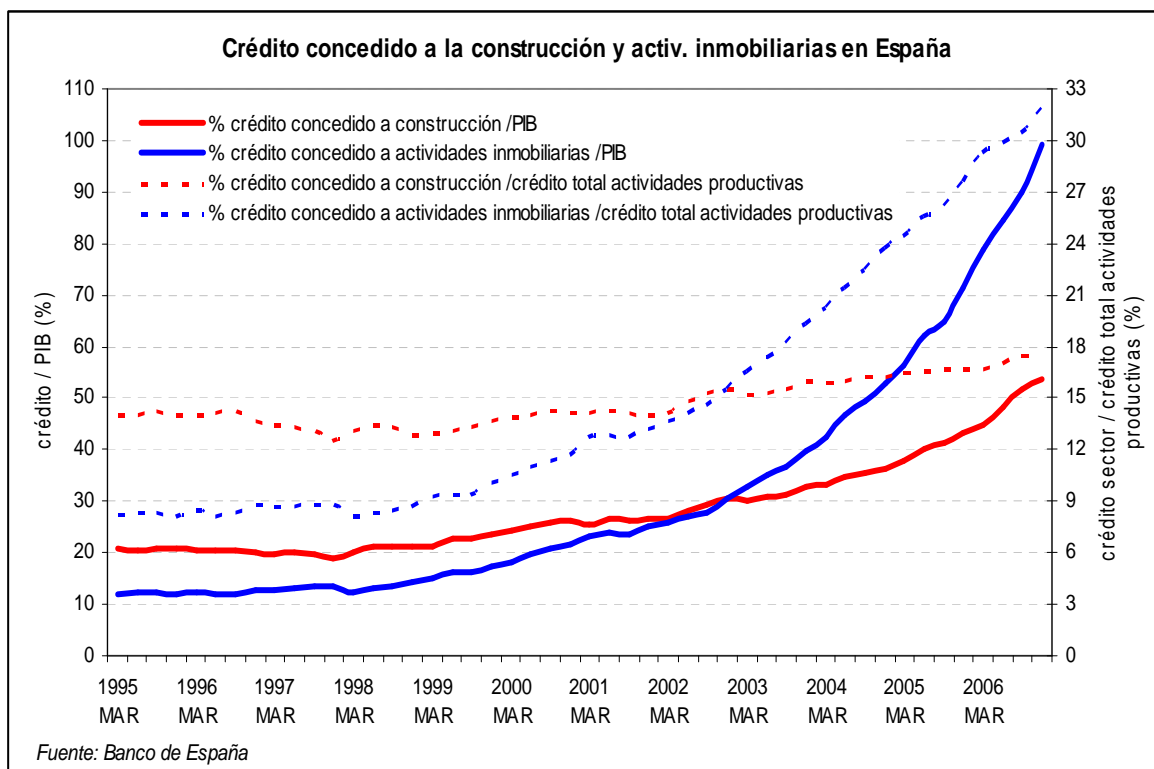
¹ Excluida la Administración Pública, Defensa y Seguridad Social Obligatoria, y el servicio doméstico.

² Datos sectoriales asociados a las Tablas Input-Output de Eustat.

- En Euskadi la **jornada efectiva anual de los trabajadores a tiempo completo del sector de construcción en 2006 es de 1.740 horas por trabajador, 45 horas menos que las efectivas en el año 2000**, según la anterior ETCL del INE,. En el conjunto de España la jornada efectiva es de 1.801 horas en el último año, y por tanto, **61 horas superior a las de Euskadi**.

- Otro de los aspectos que hay que mencionar en el análisis de este sector es el **elevado volumen de créditos concedidos por las entidades financieras durante estos años para la financiación de su creciente actividad**. En el conjunto de España el **crédito para financiación de construcción ha pasado de representar el 20% del PIB entre 1995 y 1998 al 53% al finalizar 2006** mientras que el concedido **para actividades inmobiliarias ha aumentado del 12% del PIB al principio del periodo hasta suponer tanto como el PIB completo** (y casi dobla al concedido a la construcción). De hecho, aunque el comportamiento del resto de sectores de la economía también ha sido creciente, tanto la construcción como, sobre todo, las actividades inmobiliarias han ganado cuota del resto de sectores. En 1995 el primero consumía un 14% del crédito para actividades productivas (el crédito a la construcción supera en un 12% al concedido a la industria) y el segundo el 8%, pasando en 2006 a ser el 17% y el 32% respectivamente.

Para tener una noción del volumen que significan estas cifras, se puede decir que con el crédito existente a las actividades inmobiliarias se podría comprar toda la producción de viviendas de España de los últimos cuatro años (unas 600.000 al año) a su precio medio de mercado³.



³ Según los datos del Ministerio de Vivienda, el precio medio en España para las viviendas libres con menos de 2 años de antigüedad era de 1.913 €/ m² al finalizar 2006. En este año se terminaron un total de 597.632 viviendas con una superficie de 96.895 m². El Crédito para financiación de construcción en 2006 fue de 484 miles de millones de euros, mientras que Crédito para financiación de actividades inmobiliarias fue de 861 miles de millones de euros.

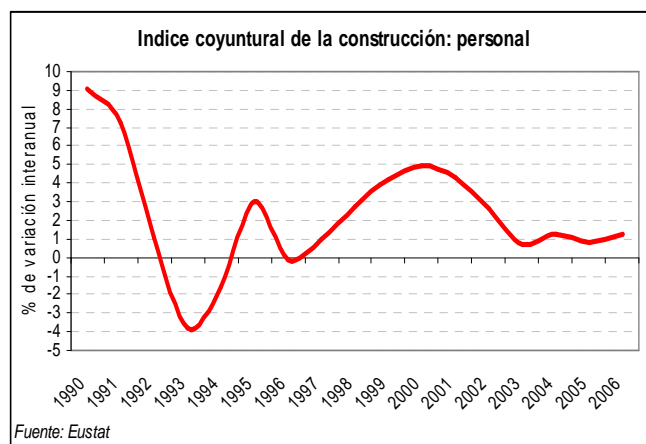
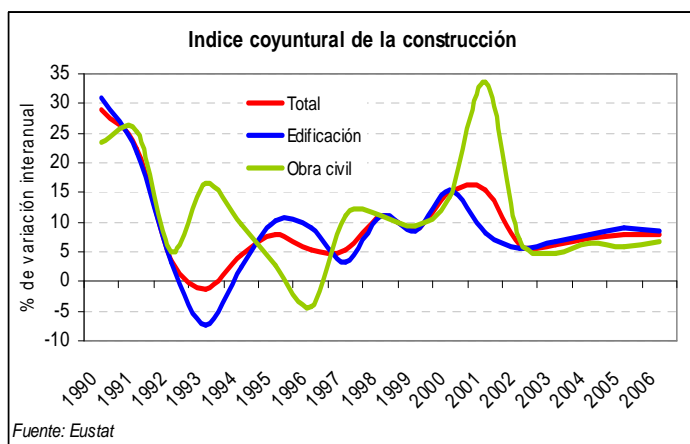
EVOLUCIÓN RECIENTE: ESTABILIDAD DE ALTOS NIVELES DE ACTIVIDAD

- Los diversos los indicadores disponibles del sector de construcción de Gipuzkoa para 2006 y el primer trimestre de 2007 señalan hacia, al menos, un mantenimiento de los elevados niveles de actividad que registra este sector en los últimos años. Esta evolución sigue siendo intensa en la Edificación aunque en progresiva desaceleración y es más elevada en la Obra Pública, donde la licitación oficial en el primer trimestre de 2007 apunta unos importantes aumentos, especialmente fuertes en la Administración Autonómica y ligeramente menor, pero también fuerte, en la local y foral. En los primeros tres meses del año la licitación oficial en Gipuzkoa se ha incrementado un 34,5%, con un aumento del 32% en la obra civil y un 39% en la edificación protegida.

- Los datos del **Índice Coyuntural de la Construcción** de Eustat para el conjunto de Euskadi, indican que **en 2006 el sector se mantuvo en las elevadas cotas de producción de años anteriores**, ligeramente menores en Edificación pero superiores en cuanto a la Obra Civil. En total, el crecimiento de la producción de 2006 se cifra en un 8%, idéntico a 2005 y por encima de las tasas del periodo 2002-2004.

Índice de producción del sector construcción (CAPV; corregido)

	TOTAL	Edificación	Obra civil	Personal
2000	15,0	15,4	14,1	5,0
2001	15,3	8,3	33,5	4,3
2002	6,1	5,6	7,1	2,7
2003	6,2	6,9	4,7	0,7
2004	7,3	7,7	6,4	1,3
2005	8,0	9,0	5,8	0,8
2006	8,0	8,5	6,8	1,3
200501	6,8	9,2	1,5	0,2
200502	8,3	9,6	5,4	0,8
200503	8,4	9,4	6,3	0,8
200504	8,3	8,0	9,1	1,6
200601	8,2	10,8	2,1	1,3
200602	7,9	7,9	7,8	1,4
200603	5,8	5,0	7,6	1,5
200604	9,8	10,1	8,9	1,1



EDIFICACIÓN: SUAVE ATERRIZAJE

• Se constata un progresivo y suave “enfriamiento” del mercado inmobiliario guipuzcoano, aunque lejos del brusco descenso que algunos medios ligan con el fin de la denominada “burbuja”. Así, al finalizar el año 2006 un 13% de las promotoras de Gipuzkoa prevén el inicio de nuevas promociones de viviendas, proporción 5 puntos inferior que la media de 2005, pero superior a la media de 2004. De hecho, se puede decir que en Gipuzkoa la desaceleración está siendo más suave que en el resto de territorios.

Previsión de inicio de oferta de nuevas promociones de viviendas en el próximo trimestre. Proporción de promotoras que contestan afirmativamente (%)

		CAPV	ÁLAVA	GIPUZKOA	BIZKAIA
1994	Media anual	25	35	22	23
1995	Media anual	22	26	29	15
1996	Media anual	15	13	14	17
1997	Media anual	17	18	15	18
1998	Media anual	26	36	23	26
1999	Media anual	23	17	23	26
2000	Media anual	24	32	18	27
2001	Media anual	15	20	16	13
2002	Media anual	18	21	15	20
2003	Media anual	12	10	16	12
2004	Media anual	9	12	12	6
2005	Media anual	13	6	18	15
2006	Media anual	11	5	14	14
2005	I	8	6	12	7
	II	18	11	22	19
	III	11	2	19	13
	IV	15	4	17	21
2006	I	12	5	15	16
	II	10	6	14	11
	III	6	5	11	3
	IV	13	3	13	18

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. 1^{er} trimestre 2005.

• El volumen de viviendas iniciadas en 2006 se redujo en un -29%, básicamente entre la vivienda libre. También el número de viviendas terminadas en este año cae un -5%, en función de una disminución entre las libres de un -11% mientras que entre la vivienda protegida aumenta un +17%.

VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS EN GIPUZKOA

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	% var. 2006/2005
INICIADAS	5.171	4.568	3.801	7.290	5.833	5.925	4.213	104	-28,9
Libres	4.029	3.633	3.052	5.312	4.706	5.042	3.380		-33,0
VPO+VVSS+AD	1.142	935	749	1.978	1.127	883	833	104	-5,7
TERMINADAS	5.980	5.579	5.131	3.778	3.679	5.725	5.450		-4,8
Libres	5.167	4.699	4.498	2.961	3.110	4.473	3.990		-10,8
VPO+VVSS+AD	813	880	633	817	569	1.252	1.460	30	16,6

Fuente: Dpto. Vivienda y Asuntos Sociales.

Número de viviendas nuevas por ámbitos territoriales y año de concesión de la licencia

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006(a)
Euskadi	13.886	14.094	15.077	13.468	14.051	10.145	13.995	13.146	10.915
Álava	2.967	3.125	2.104	1.792	2.728	2.101	4.164	2.632	4.128
Bizkaia	7.071	7.123	8.023	8.275	7.724	4.662	6.432	6.026	4.053
GIPUZKOA	3.848	3.846	4.950	3.401	3.599	3.382	3.399	4.488	2.734

Fuente: Dpto. Vivienda y Asuntos Sociales. Dirección de planificación y gestión de datos.

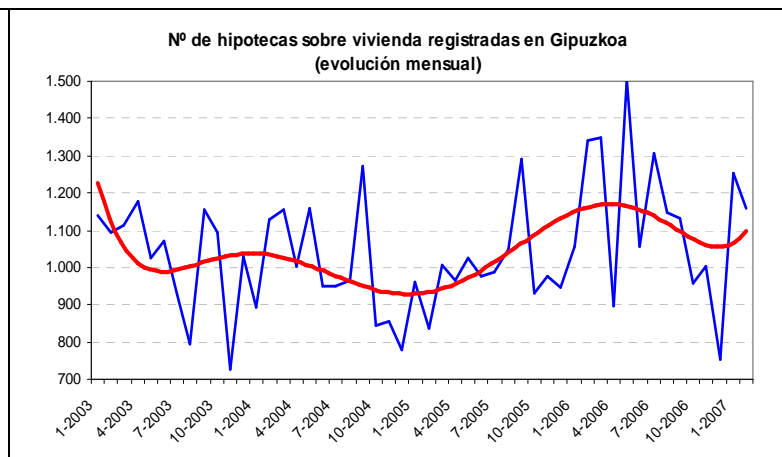
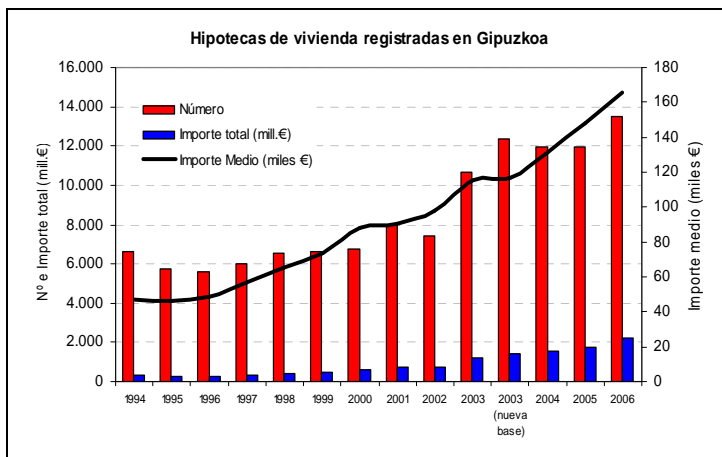
- Habría que buscar el origen de tan acusado descenso de la iniciación de viviendas el pasado año en tres hechos:

- ➔ Por una parte, la capacidad de las empresas guipuzcoanas para acometer nuevos inicios de obras tras alcanzar un volumen record en 2005 de casi 4.500 viviendas.

- ➔ Por otra parte, la propia escasez de suelo a precios asequibles para la edificación de vivienda libre.

- ➔ Finalmente, la progresiva acomodación entre la oferta y demanda en el mercado de la vivienda tras el boom inmobiliario de estos últimos años y a las nuevas condiciones del entorno (mayores tipos de interés, pleno empleo, descenso demográfico).

- En cualquier caso, **el número de hipotecas concedidas en Gipuzkoa para vivienda sigue aumentando** y, de hecho, **en 2006 lo hizo por encima de los años anteriores**. Fueron 13.505 las hipotecas sobre vivienda (según datos provisionales del INE), un 13% más que en los dos años anteriores, y por un importe medio un 12% superior al de 2005.



Mercado de Vivienda en España. Previsiones 2006

	2005	2006 (P)	2006/2005 %
1. PIB, crecimiento real (%)			
1.1 España	3,4	3,3	
1.2 Zona Euro	1,4	2,1	
2. Hogares. Datos EPA			
2.1 Variación relativa	3,2	3,0	
2.2 Variación absoluta	536.600	466.047	
3. Tipos de interés. Créditos-vivienda			
3.1 Valores absolutos (TAE)	3,28	3,95	0,67
3.2 Valores reales, deflactados con IPC	-0,12	0,00	
4. Nuevos créditos a hogares para compra de vivienda (millones euros)	154.015	200.219	30%
5. Viviendas Iniciadas (*)	729.652	766.135	5%
7. Viviendas Terminadas (**)	637.951	701.746	10%
9. Compraventas de viviendas (***)	989.341	1.040.000	10%
10.1 Aumentos anuales	12,8%	5%-10%	
10.2 Cifras absolutas (euros/m2)	1.824,3	2.006,7	10%

(P) Previsión

(*) Colegios de Arquitectos Técnicos

(**) Mº de Vivienda. Notarios. No incluye la autopromoción.

(***) Registradores de España

Fuente: Mº de Vivienda, INE y Banco de España.

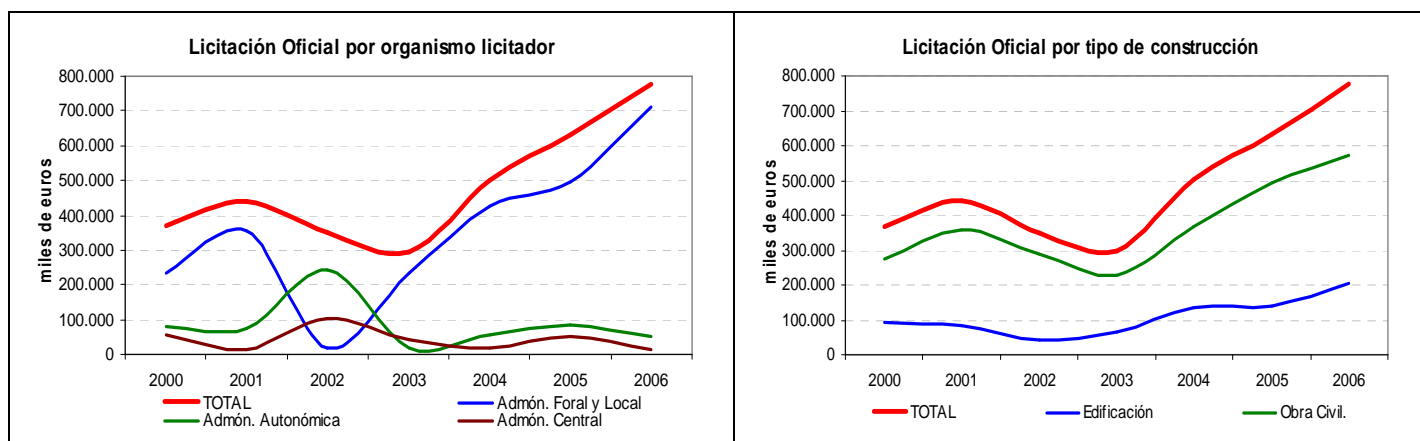
OBRA PÚBLICA: ELEVACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE LA MANO DE CARRETERAS Y LA “Y” FERROVIARIA

- La actividad constructora en la Obra Pública se mantiene alta y, además, creciente. La licitación oficial en 2006 aumentó en un 22,4%, gracias a su expansión en la administración Local y Foral (un 43%), ya que en la Central y Autonómica disminuyó, y a la pujanza de la edificación principalmente (Seopan).
- Durante el primer trimestre de 2007 la licitación oficial en Gipuzkoa se ha incrementado un 34,5%, con un aumento del 32% en la obra civil y un 39% en la edificación protegida. Por el tipo de Administración se producen unos importantes aumentos en la Administración Autonómica y algo menores en la Local y Foral.

Licitación oficial (por fecha de publicación en boletín) Tasas de variación interanuales (%)

	2003	2004	2005	2006	En-Mar 06 / En-Mar 05	En-Mar 07 / En-Mar 06	% 2002-2006
Gipuzkoa							
Total	-15,2	69,5	26,1	22,4	9,8	34,5	100
Por organismo:							
Admón. Central	127,6	-60,9	193,4	-74,7	-46,9	-78,8	9
Admón. Autonómica	-54,2	202,3	47,9	-41,0	-88,7	165,5	18
Admón. Local y Foral	-19,0	83,1	16,4	43,1	77,3	34,1	74
Por tipología:							
Edificación	-36,3	104,3	1,5	47,7	30,9	39,1	23
Obra Civil	-6,1	59,4	35,3	15,3	2,5	32,4	76
País Vasco							
Total	-15,3	53,4	15,1	80,6	-33,3	28,7	100
Por organismo:							
Admón. Central	-21,4	53,1	27,3	293,0	115,2	-78,7	12
Admón. Autonómica	-29,1	123,0	0,7	-6,5	-69,9	-11,4	15
Admón. Local y Foral	-11,5	41,0	17,8	76,6	-22,9	54,9	73
Por tipología:							
Edificación	-28,1	-14,7	26,8	58,3	51,7	42,6	26
Obra Civil	-5,4	93,3	12,1	87,2	-52,2	19,0	74

Fuente: SEOPAN.

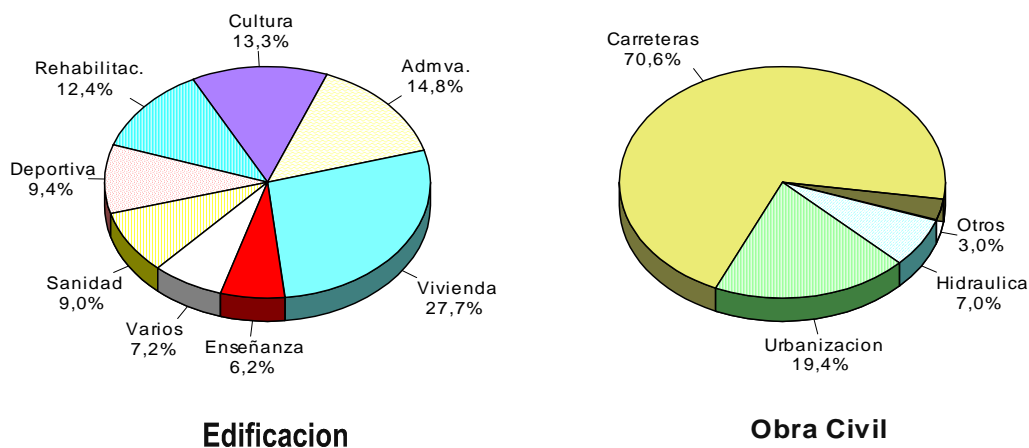


Fuente: Seopan

- Según los datos del “Informe de Licitación Oficial en Gipuzkoa 2006” de ADEGI⁴, dentro de la Obra pública sobresale el capítulo de carreteras que crece un 67,2% y supone el 54% de la licitación oficial del año y más del 70% de la obra civil, donde destaca la construcción del segundo cinturón de San Sebastián (195,2 millones de euros, el 45% de la inversión en carreteras del año).

Distribucion de la Licitacion

Por tipo de obra



Fuente: ADEGI, “Informe de Licitación Oficial en Gipuzkoa 2006”

EMPLEO

El número de personas ocupadas en el sector presenta una aceleración en los últimos trimestres y crece un 2,2% interanual en el primer trimestre de 2006 (último dato disponible de la Encuesta Coyuntural de la Construcción, de Eustat), aunque los datos de la Encuesta de Población en Relación con la Actividad del mismo organismo indica un sorprendente dato de una caída del -9,6%. El consumo aparente de cemento que en el segundo semestre de 2005 mostraba importantes caídas comienza a crecer en los primeros meses de 2006.

Temporalidad

Siniestralidad

I+D+i en Construcción

⁴ Hay que señalar que en este estudio no se han incluido 487 millones de euros de la licitación realizada por la Administración Central de la línea ferroviaria de alta velocidad que afectan a tramos interprovinciales (Gipuzkoa-Álava-Bizkaia) y que, añadiendo al menos un tercio de dicha licitación, elevarían la licitación oficial total de 807 millones de euros de 2006 en un 20%.

Ley del Suelo

El Senado ha dado el visto bueno al dictamen de la Comisión de la Cámara Alta sobre el proyecto de Ley del Suelo. La norma está pues lista para su aprobación definitiva en el Congreso, prevista para el 10 de mayo. El que pasa por ser el proyecto estrella de la ministra de Vivienda, María Antonia Trujillo, entrará en vigor el 1 de julio, con la intención de que ya sea aplicado por los consistorios y gobiernos que surjan de las próximas elecciones autonómicas. Entre las novedades más importantes destaca la obligación de dedicar al menos un 30% de los nuevos desarrollos a viviendas de protección oficial (VPO). Los promotores deberán ceder a los ayuntamientos entre un 5% y un 15% (un 20% en casos excepcionales) de los suelos que promuevan y en los que se deberán levantar VPO, espacios verdes o cualquier otro tipo de equipamiento social. Este apartado ha sido muy criticado por el sector, que incluso ha insinuado aumentos de precio en las viviendas libres para compensar sus balances. El objetivo del Ministerio de Vivienda es que la Ley del Suelo ya sea aplicada por los consistorios y gobiernos que surjan de las próximas elecciones autonómicas. El Ministerio de Vivienda se felicitó por el alto grado de consenso alcanzado en la aprobación de la ley, a lo largo de cuya tramitación los grupos parlamentarios han pactado numerosas enmiendas. La última, una acordada entre PSOE y CiU ya en el Senado y que reconoce la gestión por parte de las comunidades autónomas de los patrimonios públicos de suelo. De este modo, la votación dejó fuera el debate la invasión competencial al contar con el respaldo de todos los grupos nacionalistas.

SECTOR DE CONSTRUCCIÓN-2004

	Nº medio anual de horas por asalariados	Coste Laboral €		Productividad (VA/persona) (€)	VAB cf	Costes Personal	nº empleados	nº asalariados	nº total horas (realizadas por asalariados)	(VA/persona)/(CL/asalariado) (%)
		Anual por asalariado	Por hora							
EU25 (EU27-Grecia y Malta)	1.689	26.813	16	33.115	426.073	280.572	12.866.358	10.464.145	17.668.919.309	124
EU14 (Eu15-Grecia)	1.695	30.909	18	37.962	408.508	270.795	10.760.908	8.760.895	14.847.828.915	123
Bélgica	1.413	36.290	26	40.369	9.898	6.638	245.174	182.923	258.388.610	111
Bulgaria	1.732	2.237	1	3.549	479	277	134.962	123.654	214.158.581	159
Rep.Checa	1.756	8.919	5	10.333	4.081	2.280	394.957	255.623	448.886.000	116
Dinamarca	1.470*	39.026	30*	45.746	8.052	6.153	176.023	157.663		117
Alemania	1.404	32.137	23	34.830	56.563	45.928	1.623.973	1.429.124	2.006.149.698	108
Estonia	1.780	7.114	4	10.899	399	256	36.608	35.971	64.026.000	153
Irlanda	1.855*	43.705	26*	110.760	5.397	2.102	48.726	48.084		253
Grecia	1.657*	21.773	13*							:
España	1.757	24.593	14	30.489	74.871	50.031	2.455.722	2.034.316	3.574.014.559	124
Francia	1.827	35.197	19	38.755	59.979	48.097	1.547.648	1.366.488	2.496.848.891	110
Italia	1.696	25.960	15	30.239	52.870	26.929	1.748.373	1.037.308	1.758.808.000	117
Chipre	1.613	21.212	13	29.350	973	638	33.162	30.068	48.489.000	138
Letonia	1.710	3.417	2	7.232	394	180	54.438	52.730	90.185.976	212
Lituania	1.674	4.765	3	7.049	633	423	89.788	88.670	148.449.995	148
Luxemburgo	1.774*	33.053	19*	40.051	1.288	1.026	32.164	31.038		121
Hungría	1.743	6.031	3	8.222	1.958	1.163	238.149	192.834	336.176.298	136
Malta	1.893*	14.129	7*							:
Holanda	1.527	44.986	29	48.597	22.127	16.608	455.314	369.190	563.643.630	108
Austria	1.703	35.483	21	46.230	11.646	8.303	251.914	233.999	398.402.871	130
Polonia	1.734*	5.814	4*	9.301	5.709	2.497	613.799	429.537		160
Portugal	1.912	12.623	7	15.483	7.101	5.098	458.651	403.879	772.400.125	123
Rumania	1.921	2.416	1	3.291	1.258	911	382.077	376.938	723.985.625	136
Eslovenia	1.801*	13.917	9*	16.853	1.083	756	64.279	54.299		121
Eslovaquia	1.774	6.326	4	9.456	598	398	63.231	62.926	111.640.265	150
Finlandia	1.587	35.661	22	46.901	6.065	4.208	129.315	117.998	187.305.190	132
Suecia	1.509	39.192	26	43.116	10.369	7.902	240.502	201.619	304.206.160	110
Reino Unido	1.970	36.411	18	61.066	82.281	41.773	1.347.409	1.147.266	2.260.357.429	168
Noruega	1.570	45.632	29	53.593	7.660	5.566	142.921	121.985	191.511.896	117
Euskadi	1.728	29.659	17	45.686	4.147	2.692	90.774		156.875.000	128
Gipuzkoa	1.720	29.908	17	46.355	1.072	692	23.135		39.786.000	128

(*) Datos inexistentes en la fuente principal, por lo que se han utilizado los datos de Eurostat "Labour Cost Surveys 2004", diferente de la anterior porque incluye sólo establecimientos de más de 10 empleados y el sector agrupa a Artes Gráficas y Edición. (#) Calculado con la tasa de asalariados de España (82,84%).

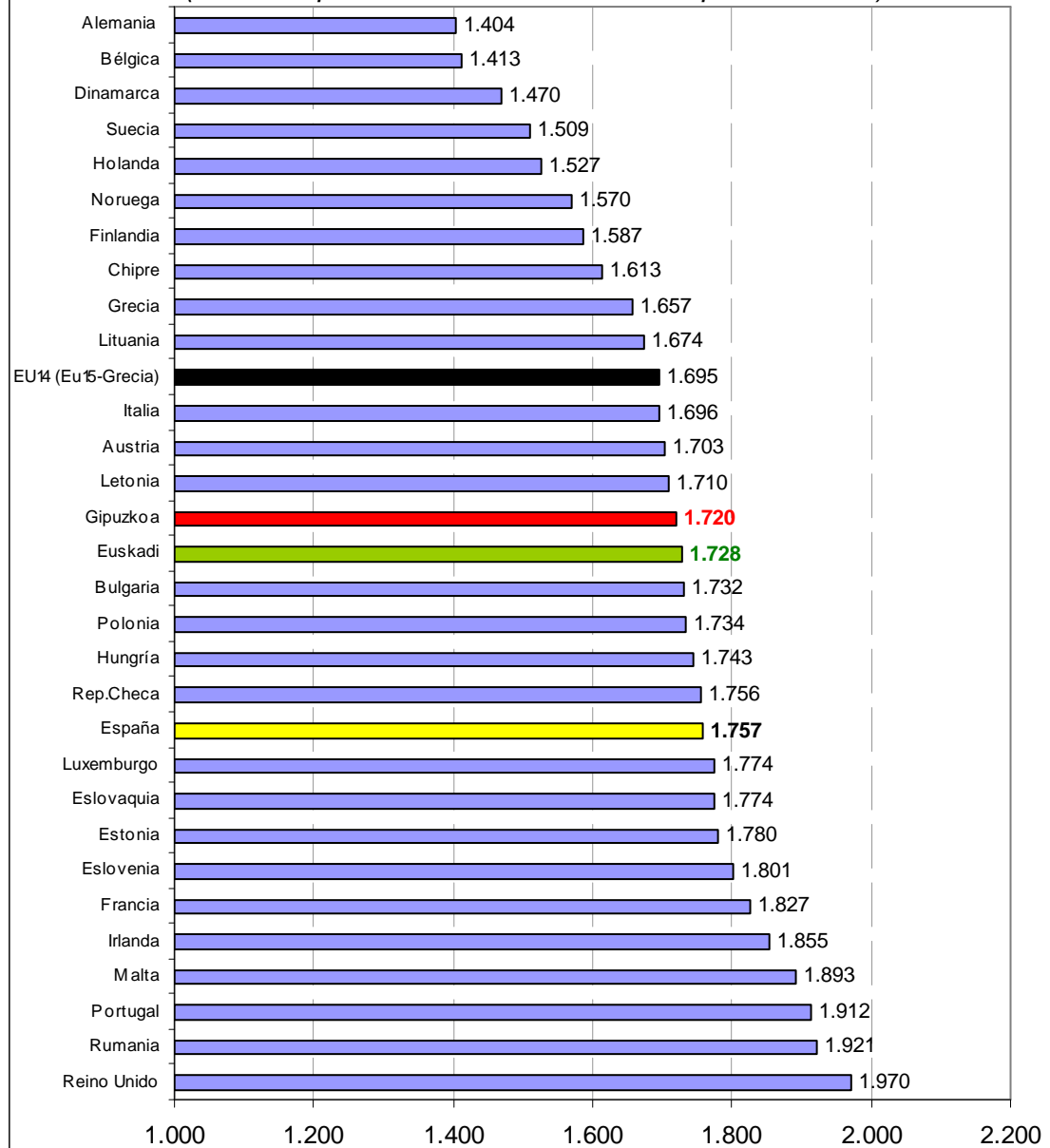
Fuentes y notas:

Para datos de la CAPV y Gipuzkoa: Eustat "Cuentas Industriales". (ratios calculados con el total de empleados en lugar de asalariados al no disponer del dato)

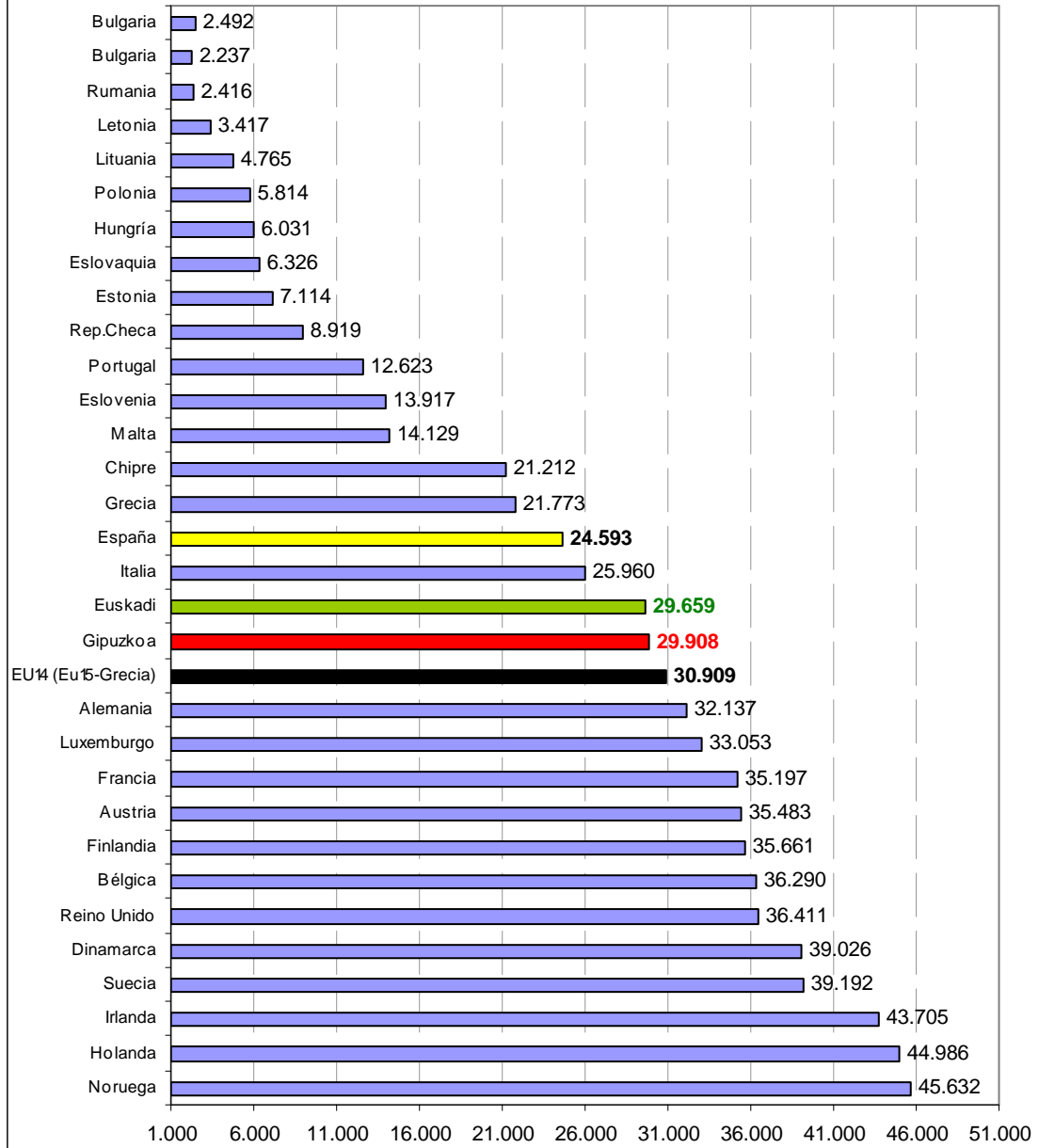
Para datos europeos: Eurostat "Annual enterprise statistics on manufacturing 2004" (incluye establecimientos de cualquier tamaño).

Sector de Construcción

(ordenado por nº medio de horas anuales por asalariado)



Sector de Construcción
(ordenado por coste laboral anual por asalarado)



Sector de Cosntrucción
(ordenado por coste laboral por hora)

