

# La construcción en Gipuzkoa

# 2012

AVANCE

Noviembre de 2012

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkartea

**ADEGI**

# INDICE

1. Situación Económica general
2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa
3. Coyuntura de la construcción
  - Índice de coyuntura de la construcción
  - Licitación oficial
  - Vivienda
    - Viviendas iniciadas y terminadas
    - Oferta Inmobiliaria
    - Transacciones inmobiliarias
    - Stock de viviendas
    - Precio de la vivienda
    - Hipotecas de vivienda
    - Necesidad de vivienda
    - Esfuerzo de la compra de vivienda
  - Costes de la construcción
  - Empleo

# Resumen Ejecutivo

## 1. Situación Económica general

<b>2012 un año de desaceleración económica mundial, lastrada por la recesión europea</b>	Son ya tres trimestres en los que no se registran tasas positivas de crecimiento en Europa. Las previsiones indican que también Alemania y Francia entrarán en recesión en este segundo semestre de 2012 y sólo EEUU mostrará crecimientos
<b>Graves problemas de financiación y repunte de las primas de riesgo</b>	El rendimiento de la deuda pública de España llega a superar el 7,6%. El crédito cae en toda Europa y más intensamente en España.
<b>España inmersa en una fuerte recesión y escasas expectativas de mejoría</b>	Profunda recesión con fuerte caída de la demanda interna y donde la externa se ralentiza. La tasa de paro supera el 25%. La previsión es de un agravamiento en este segundo semestre con caídas del PIB que llegarán al -2,7% al final del año. El crecimiento se contraerá en 2012 un -1,7% de media (Funcas y consenso) y la previsión para 2013 es de un -1,5/-1,1% (Funcas y consenso), donde sólo en el último trimestre se alcanzará una tasa nula

## 2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa

<b>El peso de la construcción de Gipuzkoa similar al de la Zona Euro</b>	El sector de construcción de Gipuzkoa en el año 2000, justo antes del boom inmobiliario español, representaba el 5,3% del VAB del territorio, exactamente lo mismo que en Alemania y por debajo del 5,9% de la Zona Euro (10,3% en España que llegó al 14,2% en 2006). En 2011 es el 5,4%, inferior a la Zona Euro del 6% (10,1% en España ó 6,2% en Francia)
<b>El VAB se ha reducido un 30% en los últimos cinco años</b>	La construcción de Gipuzkoa encadena ya cinco años consecutivos de crecimiento negativo del VAB: -1,3% en 2008, -9,7% en 2009, -10,9% en 2010, -4,6% en 2011 y -4,8% en 2012.
<b>9.393 empresas de construcción con sede en Gipuzkoa</b>	Entre 2008 y 2011 desaparecen cerca de 3.150 empresas con sede social en Gipuzkoa y se pierden más de 6.000 empleos
<b>Con un valor añadido de 1.701 millones*en 2010</b>	La facturación directa se situó en 2010 en 5.687 millones (disminución del -30% respecto a 2008 y un -19% respecto de 2009), generando Salarios y cotizaciones sociales por 1.108 millones y Empleo para 26.941 personas (asalariados y autónomos).
<b>Produce importantes efectos indirectos en el resto de los sectores</b>	Un aumento de 1000€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 2.400€ (2,4 veces superior) en la producción de la economía vasca en su conjunto, un aumento de 710€ de valor añadido, 390€ de salarios y 190€ de impuestos y cotizaciones.

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkartea

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

#### OFERTA

**Índice de coyuntura de la construcción: Se acelera la contracción en el primer semestre de 2012**

Se coloca en este 2º trimestre con un valor similar al alcanzado a principios del año 2000. Desde finales de 2007 ha perdido un 52%.

**Licitación pública: entre enero y septiembre de 2012 disminuye más de un 42%**

Disminuye un 62% la edificación y un 37% la obra civil

**Se desploman los inicios y terminaciones de vivienda en el primer trimestre de 2012**

Los datos del primer trimestre de 2012 para la vivienda libre son bastante negativos, con un desplome de los inicios (son un 53% inferiores al primer trimestre de 2011) y de las terminaciones (un 72% menores). Estas caídas superan a las de Euskadi y Estado.

**La oferta de viviendas alcanza un record en 2011 y se reduce levemente en 2012**

La estadística de Eustat sobre la Oferta Inmobiliaria (encuesta a promotores y APIs), indica que la oferta de vivienda en 2011 alcanzó un record de casi 12.000 viviendas ofertadas, un 67% más que en 2010.

En el primer semestre de 2012 esta cifra se rebaja casi un 20% (debido a la reducción de vivienda usada y a la nueva protegida/social), pero aún es muy elevada.

**Gipuzkoa entre las provincias con menor nº de viviendas por habitante**

En Gipuzkoa se estima un parque de 341.673 viviendas libres y protegidas en 2011, lo que supone 481 viviendas por 1.000 habitantes, un 13% por debajo de la media española.

**Stock de viviendas nuevas de Gipuzkoa: representan un 1,98% sobre el parque total**

Se encuentra por debajo del 2,6% de media en España.

#### PRECIO Y FINANCIACIÓN

**El ajuste en precios de la vivienda se ha producido más en la nueva que en la usada desde el inicio de la crisis**

Hay divergencias según las fuentes: entre el 23-14% para la nueva y entre el 14-11% en la usada. Caídas inferiores a las registradas de media en España. Como efecto de la disminución de la renta disponible y de la menor financiación.

**Hipotecas de vivienda: fuerte descenso del número e importe medio**

El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en Gipuzkoa se ha reducido en un 50% desde el periodo 2003-2006 (12.000 anuales) hasta los dos últimos años (6.600). El importe medio se ha reducido un -21,5% desde el máximo alcanzado en 2007 (173.000€) hasta los 136.000 de media en los 8 meses de 2012.

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkartea

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

#### DEMANDA

##### Las transacciones inmobiliarias se reducen notablemente en 2011 y 2012

Las transacciones inmobiliarias (compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario) se encuentran reduciéndose de forma notable en 2011 y más aceleradamente en este primer semestre de 2012, especialmente en vivienda libre.

##### Necesidad de vivienda: baja el número de primeras viviendas necesitadas pero aumento por cambio

Las viviendas demandadas para cubrir el primer acceso de los hogares necesitados se cifran en 28.400. Sólo para acceso a 1 año son necesarias 6.000 viviendas  
Necesidad de cambiar de vivienda habitual: son necesarias 20.600 viviendas. 3.000 viviendas en 1 año. (datos de 2010).

##### Esfuerzo de la compra de vivienda

Disminuye el esfuerzo necesario por la caída de precios y tipos de interés, a pesar de la contención de renta disponible y aumento del paro.

#### OTROS INDICADORES DE ACTIVIDAD

##### Costes de la construcción

Se mantienen estables en los últimos cuatro años tras su enorme crecimiento entre 2003 y 2008

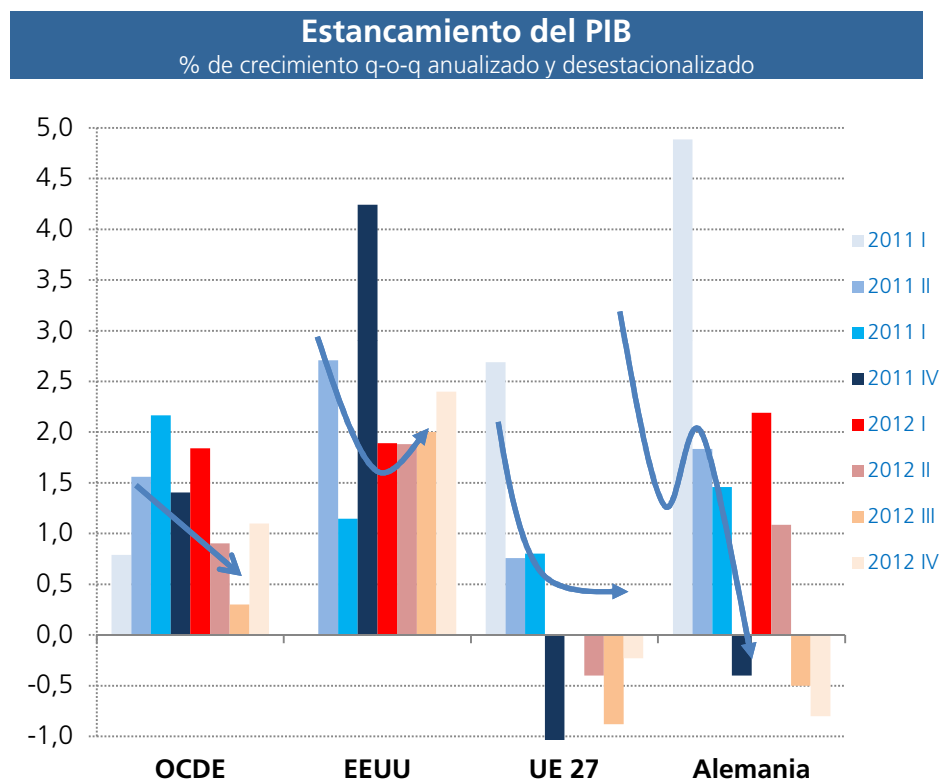
##### Empleo

Entre 2007 y septiembre de 2012 desaparecen 6.000 personas cotizantes a la Seg. Social y el paro registrado aumenta en 3.000 personas.  
El paro registrado aumenta hasta septiembre un 11% (465 personas desempleadas más) y el nº de afiliados a la Seg.Social se reduce un 13% (son 1.565 personas menos en alta)

## 1. Situación Económica general

# 2012: un año de desaceleración económica mundial

## lastrada por la recesión europea



Fuente: OCDE

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

□ Son ya 3 trimestres en los que no se registran tasas positivas de crecimiento en Europa: se cerró 2011 con un descenso del -0,3% y fue nulo en el primero de 2012.

De hecho, de los 27 miembros 9 muestran tasas negativas en el 2º trimestre (q-o-q) y 9 positivas (países nórdicos y este).

Entre las principales economías únicamente Alemania presenta un crecimiento del +0,3%, inferior al del trimestre anterior (+0,5%), mientras que Francia vuelve a registrar un crecimiento nulo y Reino Unido, Italia y España se mantienen en recesión (son ya tres trimestres en negativo).

□ EEUU creció un +0,4% inter-trimestral frente al 0,5% del 1er. Trimestre. La economía estadounidense mejora lentamente, aunque también existen señales de ralentización donde sigue pesando el endeudamiento de los consumidores.

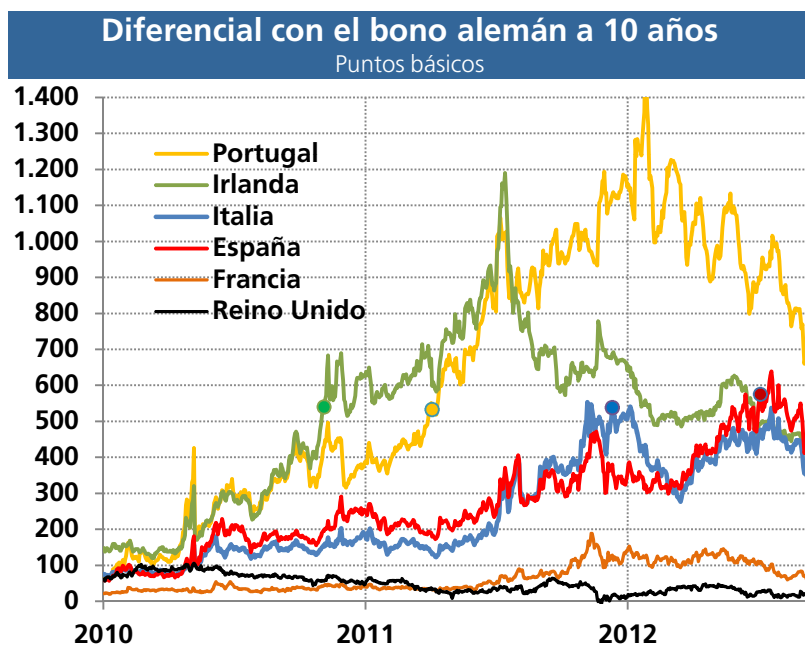
□ Las **previsiones** de OCDE indican que también Alemania y Francia entrarán en recesión en este segundo semestre de 2012 y sólo EEUU mostrará crecimientos.

**ADEGI**

## 1. Situación Económica general

# Un fuerte repunte de las primas de riesgo de los países periféricos

## El rendimiento de la deuda pública de España llega a superar el 7,6% y el crédito cae



Fuente: Ministerio de Economía

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

□ Las **tensiones sobre la deuda pública** de los periféricos europeos, básicamente España e Italia, han llevado a aumentos de las primas de riesgo que han superado los umbrales de los 500 puntos ampliamente en julio (alcanzó los 639), para volver a relajarse tras las declaraciones del gobernador del BCE (26 de julio "Haré lo que sea necesario para salvar el euro, y será suficiente") e incluso bajar de los 400 puntos a mediados de septiembre.

□ El **rendimiento de la deuda pública** a 10 años de Alemania disminuye desde marzo (2,07%) hasta julio (1,17%), para remontar desde entonces al 1,71% de septiembre (similar a EEUU). La evolución contraria presenta España que inicia el año en el 5,14% y alcanza su máximo en julio (7,63%) para reducirse hasta septiembre al 5,64% (similar a Italia). Esta evolución divergente se interpreta como el coste del no-euro que están pagando los países periféricos.

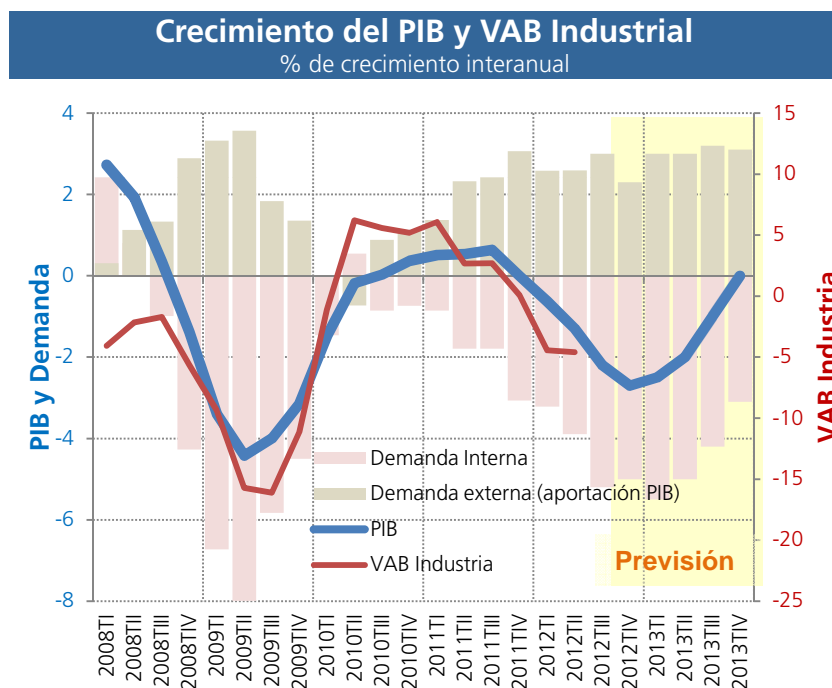
□ Pero el **crédito sigue reduciéndose** en Europa y más intensamente en España: desde mediados de 2009 el crédito a las empresas no financieras en Europa presenta tasas negativas, que sólo en 2011 comienza a repuntar ligeramente. Sin embargo, esta tímida recuperación vuelve al terreno negativo en 2012, esta vez incluso arrastrando al crédito dirigido a los hogares

**ADEGI**

## 1. Situación Económica general

# España inmersa en una fuerte recesión

**Profunda recesión con fuerte caída de la demanda interna y donde la externa se ralentiza. La tasa de paro supera el 25%.**



Fuente: FUNCAS

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

❑ **El PIB cae por cuarto trimestre:** el PIB volvió a retroceder un -0,4% intertrimestral y un -1,3% interanual en el 2º trimestre de 2012. La **demanda nacional se reduce casi un -4%** interanual mientras que demanda exterior sigue aportando 2,6 puntos. Este es ya el cuarto trimestre de caída.

❑ La **previsión** es de un agravamiento en este segundo semestre con caídas del PIB que llegarán al -2,7% al final del año. La actividad económica se contraerá en 2012 un -1,7% de media (Funcas y consenso) y la previsión para 2013 es de un -1,5/-1,1% (Funcas y consenso), donde sólo en el último trimestre se alcanzará una tasa nula.

❑ Es significativo que el Índice de Producción Industrial lleva 19 meses sin presentar resultados positivos. Desde febrero de 2011 las tasas interanuales (corregidas de efecto calendario) son negativas o nulas, alcanzando un -8,4% en el pasado abril, cuando podría haber tocado fondo. El último dato de septiembre es de un descenso del -7,0%.

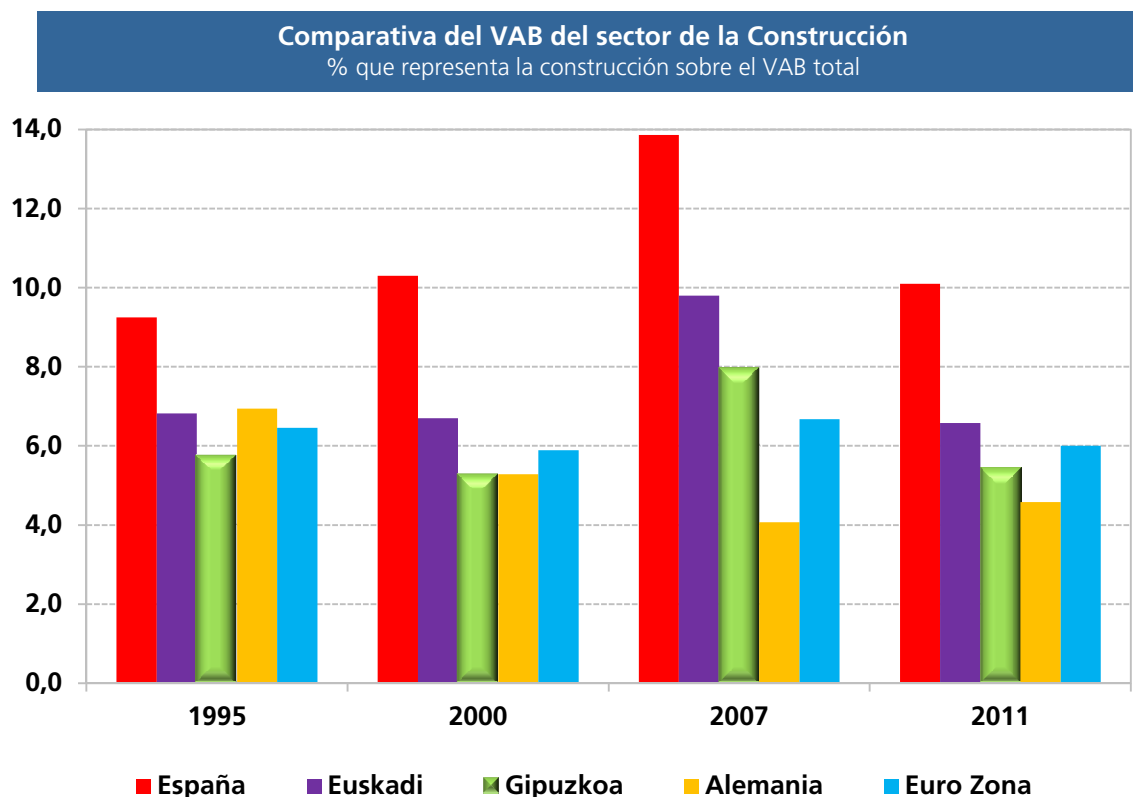
❑ **Déficit fiscal:** tras incumplir el límite del déficit público en 2011 (8,9% en lugar del 8,5% inicialmente comunicado) y negociar un año de moratoria en el calendario de cumplimiento y elevar los límites para 2012 y 2013, España tiene el compromiso ineludible de alcanzar en 2012 un déficit del 6,3%. Y además, de hacerlo con absoluta transparencia.

**ADEGI**

## 2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa

# El peso de la construcción de Gipuzkoa similar al de la Zona Euro

aporta el 5,4% del VAB y el 6,8% del empleo



Fuente: Eurostat y Eustat

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

□ El sector de construcción de Gipuzkoa en el año 2000, justo antes del boom inmobiliario español, representaba el 5,3% del VAB del territorio, exactamente lo mismo que en Alemania y por debajo del 5,9% de la Zona Euro.

□ En su punto más alto suponía en 2007 el 7,9%, +1,3 puntos por encima de la media que este sector tiene en el conjunto de la Zona Euro.

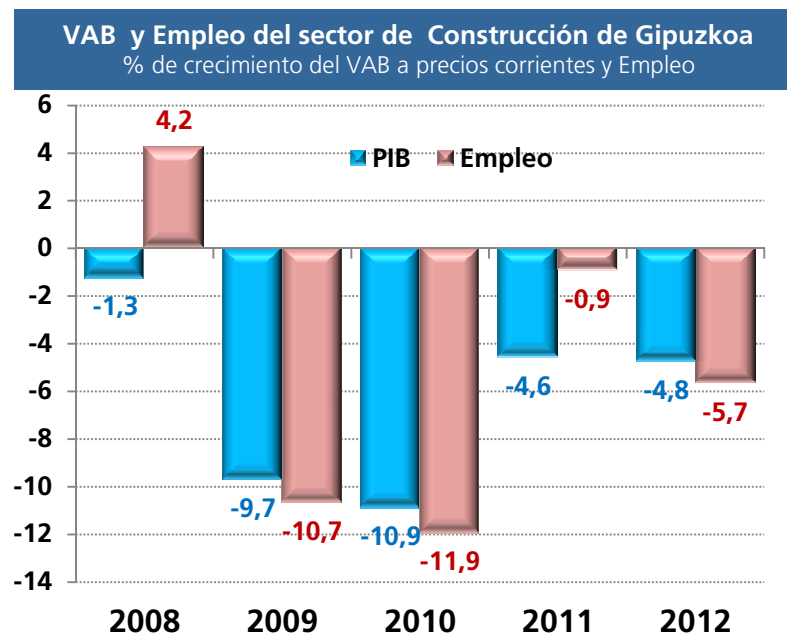
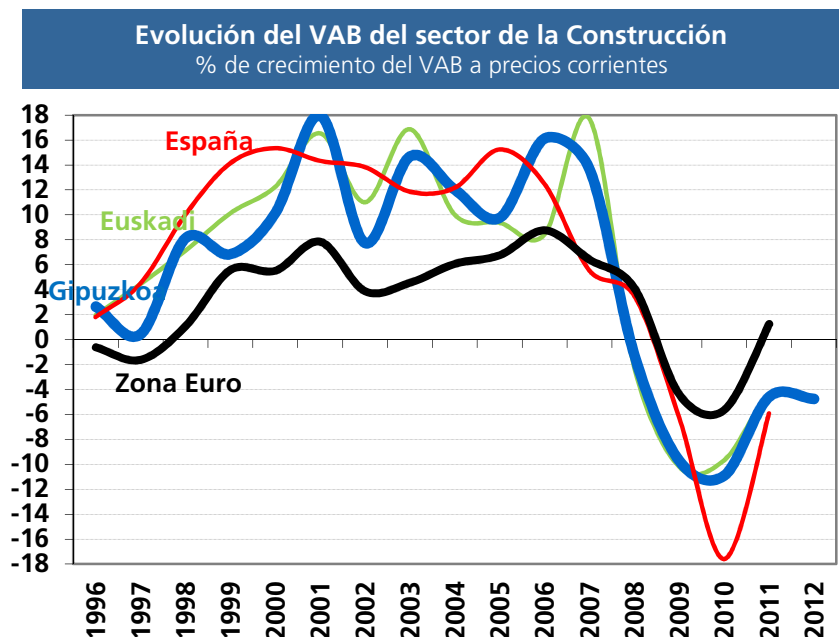
□ Tras la fuerte contracción de estos años de crisis, el sector de la construcción guipuzcoano muestra un peso en VAB en 2011 (último dato disponible) del 5,4%, inferior al que muestra la Zona Euro del 6% (y 0,8 puntos mayor que Alemania pero 0,7 puntos inferior que Francia).

**ADEGI**

## 2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa

# El VAB de la construcción de Gipuzkoa se ha reducido un 30% en los últimos cinco años

## Con una reducción similar del empleo



□ El VAB real de la construcción vasca y guipuzcoana se ha reducido en un -30% desde finales de 2007, por un -10% la industria y un -3,7% el VAB total de la economía de Euskadi (datos de las últimas Cuentas Económicas trimestrales). La caída del empleo arroja porcentajes similares.

□ El sector de la construcción de Gipuzkoa encadena ya cinco años consecutivos de crecimiento negativo del VAB: -1,3% en 2008, -9,7% en 2009, -10,9% en 2010, -4,6% en 2011 y -4,8% en 2012.

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

Fuente: Eustat

**ADEGI**

## 2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa

# 9.393 empresas con sede en Gipuzkoa generan 24.496 empleos

Entre 2008 y 2011 desaparecen cerca de 3.150 empresas con sede social en Gipuzkoa y se pierden más de 6.000 empleos

Establecimientos y empleo en construcción						
En función del número de trabajadores						
	2011		2008		Variación	
	1	2	1	2	1	2
<b>Total</b>	9.816	24.496	13.177	30.525	-25,5	-19,8
menos de 3	8.348	9.435	11.314	12.210	-26,2	-22,7
3-9	1.082	4.909	1.396	6.296	-22,5	-22,0
10-19	230	3.113	294	3.966	-21,8	-21,5
20-49	117	3.434	129	3.899	-9,3	-11,9
50-99	29	1.822	33	2.246	-12,1	-18,9
más de 100	10	1.783	11	1.908	-9,1	-6,6

1: número de establecimientos de construcción

2: número de empleos

Fuente: Eustat

□ El sector de construcción lo componían en 2011 9.393 empresas con sede social en Gipuzkoa (el 17% del total de empresas con sede social en Gipuzkoa) que generan 24.496 empleos.

□ Son fundamentalmente microempresas, el 85% con menos de 3 trabajadores y el 11% con entre 3 y 9 trabajadores. Sólo 125 empresas tienen 50 ó más trabajadores (1,3% del total).

□ Entre 2008 y 2011 han desaparecido -3.147 empresas de construcción con sede social en nuestro territorio, lo que supone una disminución del -25,1%, muy por encima de la media del conjunto de la economía que se sitúa en el -12,7%.

□ Son los establecimientos de menor tamaño los que experimentan una peor evolución a lo largo de estos años de crisis. Concretamente, los establecimientos con menos de 3 trabajadores, que generan el 38,5% del total de empleos, muestran una disminución del -26,2% en número y del -22,7% en empleo, por encima de la media del sector.

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

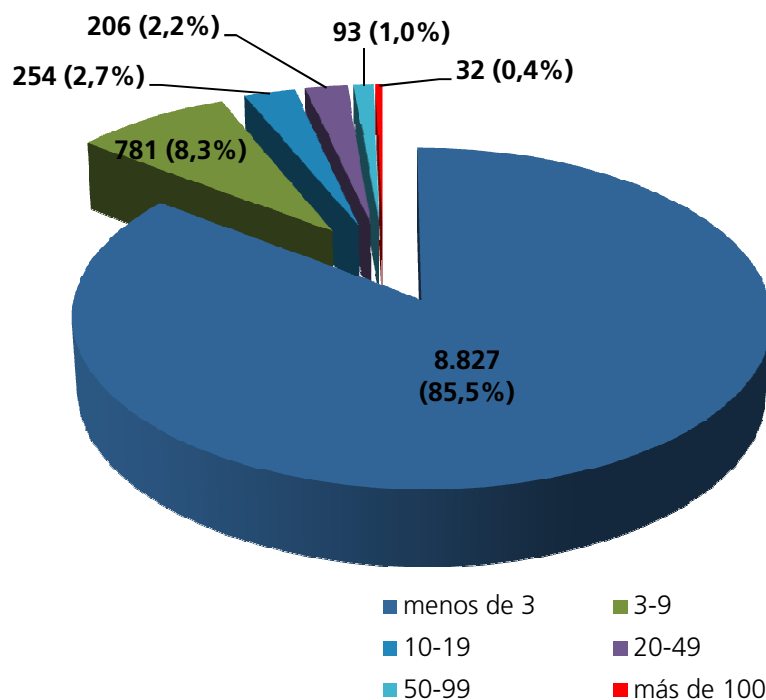
**ADEGI**

## 2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa

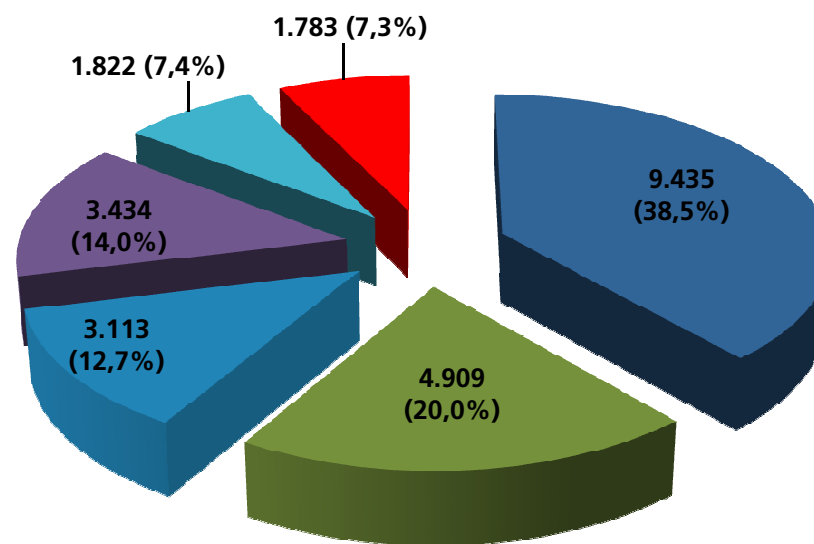
# Gran peso de la microempresa

El 96% tiene menos de 10 trabajadores y sólo 125 empresas tienen 50 ó más trabajadores

**Número de empresas en el sector de la construcción en Gipuzkoa**  
En función del número de trabajadores



**Empleos en construcción**  
En función del número de trabajadores en el establecimiento



**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkartea

Fuente: Eustat

**ADEGI**

## 2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa

# Con un valor añadido de 1.701 millones\* en 2010

Se dedicaron 1.108 millones a pagar salarios y cotizaciones sociales, el 65% del VAB del sector

Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la Construcción de Gipuzkoa				
Ratios por trabajador				
	2008	2009	2010	% var.
Facturación	299.215	258.511	209.513	-19,0
Aprovisionamientos	203.596	169.245	129.117	-23,7
Gastos de personal	39.705	42.158	41.133	-2,4
Gastos de explotación y amortización	31.925	31.177	31.954	2,5
Resultado de explotación	23.989	15.931	7.309	-54,1
Resultado Financiero	-5.196	-5.967	-2.997	-49,8
Resultado antes de impuestos	18.793	9.964	4.312	-56,7
Resultado después de impuestos	17.125	8.779	3.439	-60,8

Fuente: Cuentas de la Construcción (Eustat)

La **facturación directa** se situó en 2010 en 5.687 millones, lo que supone una disminución del -30% respecto a 2008 y un -19% respecto de 2009, generando:

□ Un **valor añadido** de 1.710 millones de euros -11% respecto al año anterior

□ **Salarios y cotizaciones sociales** por 1.108 millones, -11% respecto al año anterior

□ **Empleo** para 26.941 personas, un -8,8% menos que el año anterior, con una jornada media de 1.734 horas.

□ **Compras y servicios externos** por valor de 3.478 millones de euros, lo que supone una disminución del -30% respecto a 2009 y del -47% respecto de 2008

□ **Impuestos** por valor de:

-Imp. de sociedades y ligados al sector de 75 millones de euros.

-Cotizaciones sociales por 234 millones de euros.

-IRPF de 230 millones de euros.

**ASCONGI**

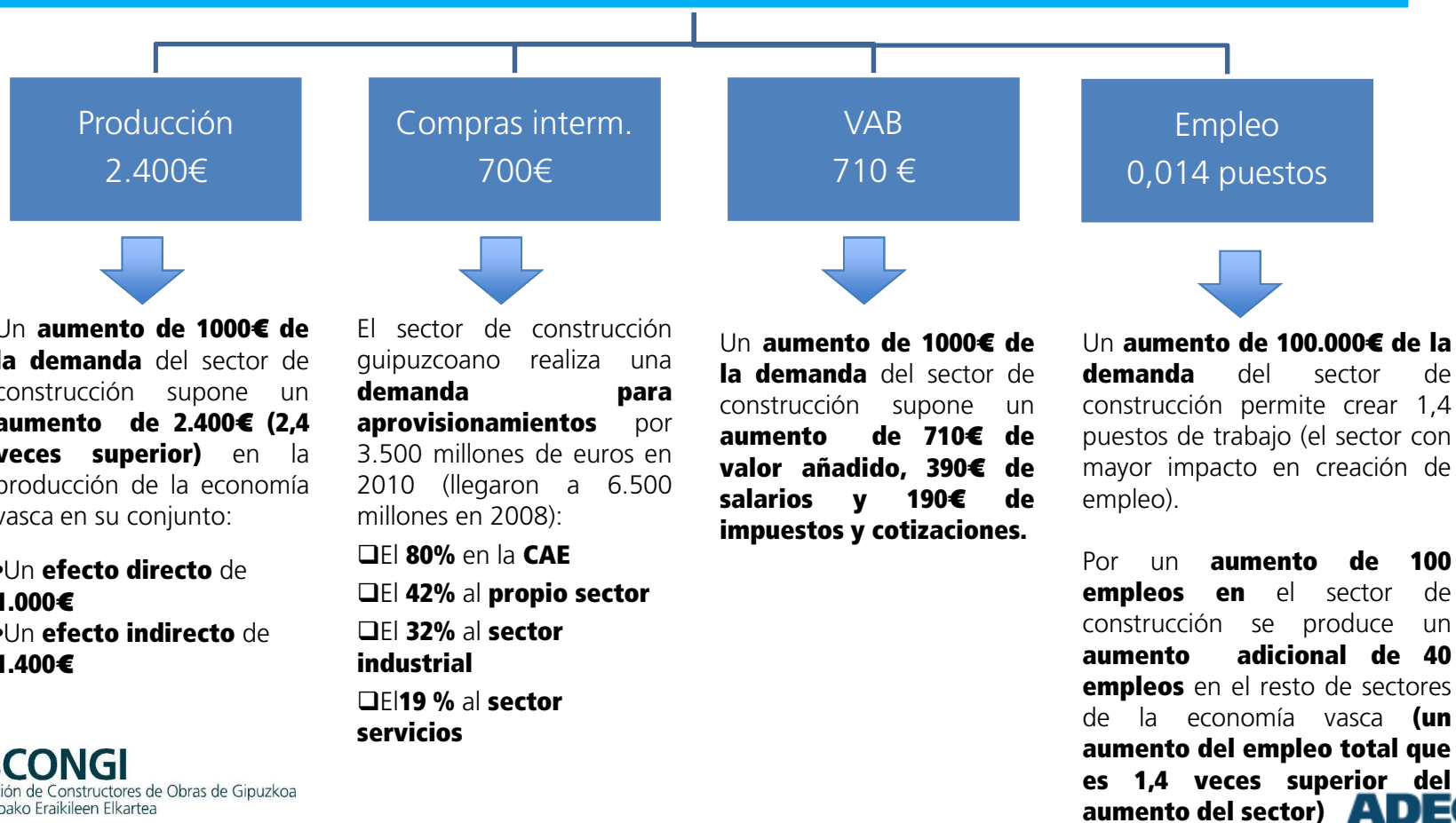
Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

**ADEGI**

## 2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa

# 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**



**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

### 3. Coyuntura de la construcción

## AVANCE DE DATOS 2012

(% crecimiento interanual sobre mismo periodo 2011)

### OFERTA

#### Índice coyuntura construcción

Producción total:	-23,0%
Edificación:	-21,5%
Obra civil:	-25,8%

#### Licitación oficial

Licitación total:	-42,4%
Edificación:	-62,1%
Obra civil:	-36,8%

#### Viviendas iniciadas y terminadas

Viv. Libres iniciadas:	-53,9%
Viv. Libres terminadas:	-71,7%

#### Viviendas en venta

Oferta total viv.:	-19,7%
Nuevas libres:	-4,2%
Nuevas PO:	-45,9%
Usadas:	-17,6%

#### Parque y Stock de vivienda

481 viviendas por 1.000 habitantes  
(13% menor que media española)

Nº viv. sin vender:	6.778
% parque viv.:	1,98%
% por 100.000 hab.:	955

### PRECIOS Y FINANCIACIÓN

#### Precios de vivienda libre

Nuevas libres:	-17,6%
Usadas:	-8,7%

(Mº Fomento de Transacciones Notarios)

#### Hipotecas sobre vivienda

Nº Hipotecas viv.:	-17,1%
Importe medio :	-10,5%
Importe total:	-25,9%

### DEMANDA

#### Transacciones Inmobiliarias

Total transacc. viv.:	-14,6%
Nuevas libres:	-5,3%
Usadas:	-31,8%
Protegidas:	+90,5%

#### Necesidad de vivienda

Necesidad a 2 años (nº viviendas)

Acceso a primera viv.:	10.407
Cambio de viv.:	5.232
Rehabilitación:	9.672

#### Esfuerzo de la compra vivienda

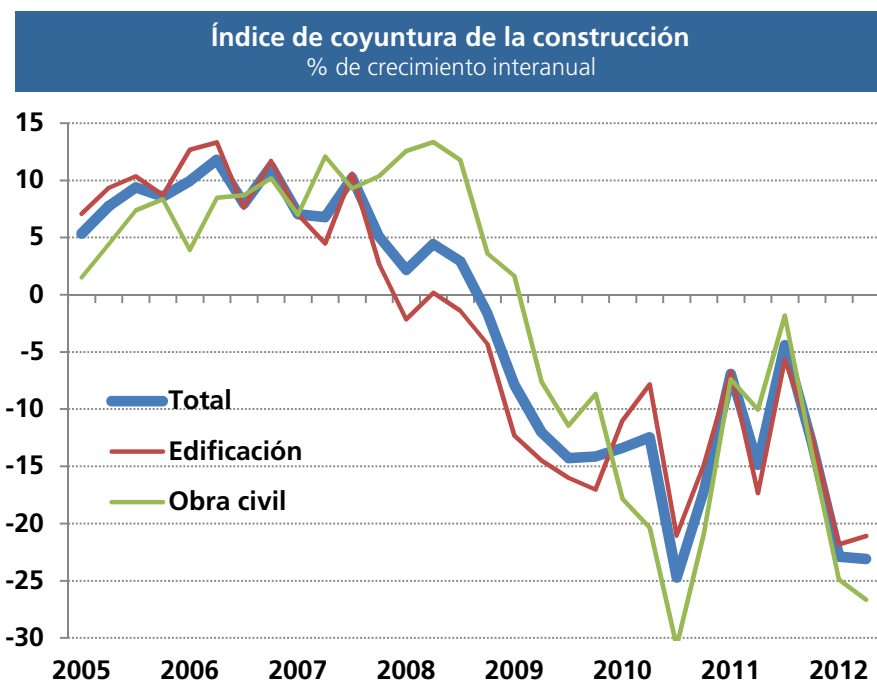
(1) Precio vivienda libre de 90 m2  
/Renta dos personas: ..... 7,58

(2) Importe de las cuotas de préstamo  
por el 80% del valor viv. en % de la  
renta disponible de 2 personas: ..... 46

### 3. Coyuntura de la construcción

## Se acelera la contracción de construcción de Euskadi en el primer semestre de 2012

Se coloca en este 2º trimestre con un valor similar al alcanzado a principios del año 2000. Desde finales de 2007 ha perdido un 52%.



Fuente: Eustat)

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

□ Según el Índice de coyuntura de la construcción para el conjunto de Euskadi la producción del sector ha caído un -23% en el 2º trimestre de 2012 (similar al primer trimestre, cuando en 2011 lo hizo en un -10,3%), mostrando una aceleración en el deterioro de la actividad del sector.

□ De hecho, el Índice que tiene base 100 en 2005 se coloca en este 2º trimestre con un valor de 63, similar al alcanzado a principios del año 2000. Desde finales de 2007 (donde tenía un valor de 130) ha perdido un 52%.

□ Tanto la edificación como la obra civil presentan una evolución muy similar, con fuertes caídas en ambos casos.

- La edificación retrocede durante este último trimestre un -21,1% q-o-q tras caer en el conjunto del año 2011 un -10,9% (-13,6% en 2010).

- La obra civil disminuye también durante este 2º trimestre un -26,7% q-o-q tras caer en el conjunto del año 2011 un -8,6% (-22,5% en 2010).

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

## Entre enero y septiembre de 2012 la licitación pública disminuye más de un 42%

Disminuye un 62% la edificación y un 37% la obra civil

Licitación oficial por fecha de publicación en boletines														
Miles de euros														
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011*	2012*
<b>TOTAL</b>	367.857	442.085	349.390	296.327	502.418	633.642	775.360	900.983	655.860	913.640	1.535.846	668.065	555.774	320.024
Edificación	91.532	84.445	41.928	66.663	136.219	138.296	204.204	181.683	270.619	253.222	233.531	223.062	123.685	46.905
Obra Civil.	276.325	357.640	288.219	229.664	366.199	495.346	571.156	719.300	385.241	660.419	1.302.315	445.003	432.090	273.120
Admón. Central	56.083	15.858	104.692	43.793	17.122	50.243	12.692	17.537	20.049	67.095	66.864	120.083	30.032	2.454
Admón. Autonómica	80.123	72.523	244.698	19.195	58.029	85.853	50.687	168.701	266.046	445.318	1.027.307	397.125	385.887	168.412
Admón. Foral y Local	231.651	353.704	19.243	233.339	427.266	497.546	711.981	714.745	369.765	401.227	441.675	150.857	139.856	149.158
% sobre Euskadi	32,4	40,2	28,7	28,7	31,8	34,8	23,6	30,5	27,8	33,3	55,7	46,0	45,9	24,9
% sobre España	2,2	1,9	1,3	1,1	1,6	1,6	1,7	2,2	1,6	2,3	5,9	4,9	5,2	5,4

❑ La licitación oficial disminuyó en **2011** en Gipuzkoa un **-52,0% respecto al año anterior** (en 2010 creció un +52,5%), con una moderada caída del -4,9% de la edificación y superior al -61% en la obra civil. Además, disminuyó la licitación de todos los organismos excepto la administración Central que aumentó casi un 80%.

❑ Durante los **nueve primeros meses de 2012** muestra, a su vez una disminución del **-42,4%** respecto al mismo período del año pasado, disminución que sería notablemente mayor sin las licitaciones relacionadas con la Euskal Trenbide Sarea realizadas por el Gobierno Vasco no se hubiesen producido.

❑ La **Administración Central**, con una disminución del **-91,8%**, deja la inversión prácticamente a cero y mientras que la del **Gobierno Vasco**, a pesar de haber licitado todos los tramos del Metro Donostialdea, acumula una disminución del **-56,4%**. La licitación de la **Administración Local**, sin embargo, muestra un moderado aumento del **+6,7%** (-64,6% durante el mismo período del año pasado), no obstante, cabe recordar que durante el segundo semestre del año pasado, la licitación de la Diputación Foral de Gipuzkoa fue mínima y sin embargo durante el mes de agosto se ha licitado la variante GI-682 por un importe superior a los 77 millones.

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

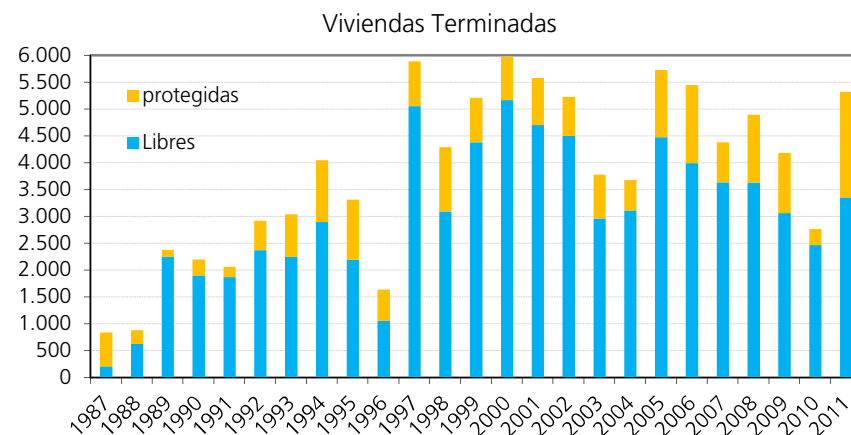
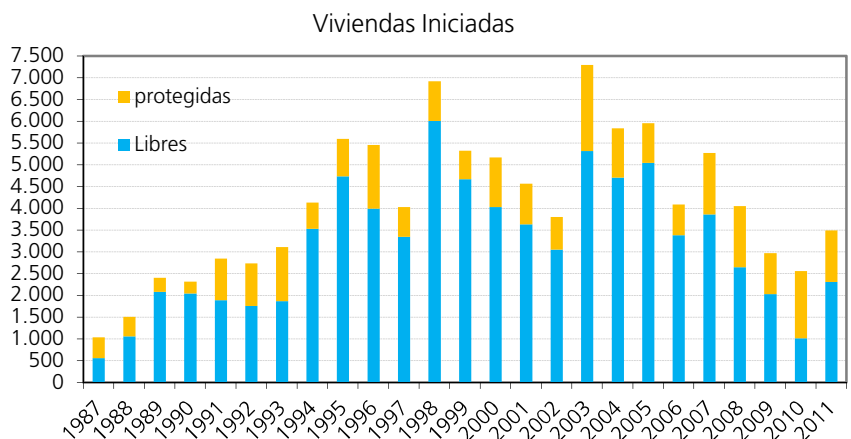
Fuente: Seopan. (\*): Acumulado enero-agosto

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

## Se desploman los inicios y terminaciones de vivienda en el primer trimestre de 2012

Nº de viviendas iniciadas y terminadas en Gipuzkoa



Fuente: Ministerio de Fomento

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

	2011*	2012*	% var.
<b>Viviendas libres iniciadas</b>			
<b>Gipuzkoa</b>	<b>831</b>	<b>383</b>	<b>-53,9</b>
Euskadi	1.543	1.075	-30,3
España	15.496	11.116	-28,3
<b>Viviendas libres terminadas</b>			
<b>Gipuzkoa</b>	<b>739</b>	<b>209</b>	<b>-71,7</b>
Euskadi	1.643	848	-48,4
España	30.639	20.555	-32,9

(\*): Acumulado enero-marzo

❑ El pasado año 2011 fue un año **correcto en cuanto a la construcción de vivienda libre** (superando a 2009 y 2010) y **destacado en vivienda protegida**.

❑ Se **iniciaron 2.306 viviendas libres** (más del **doble** que el año anterior y superior a 2009) y se **finalizaron 3.353** (un **36% más** que el año anterior).

❑ En cuanto a **vivienda protegida**, se iniciaron 1.183 (un 23% inferior que en 2010, pero por encima del promedio desde 2000) y se **finalizaron una cifra record de 1.966 viviendas**, más del doble que el promedio de la década.

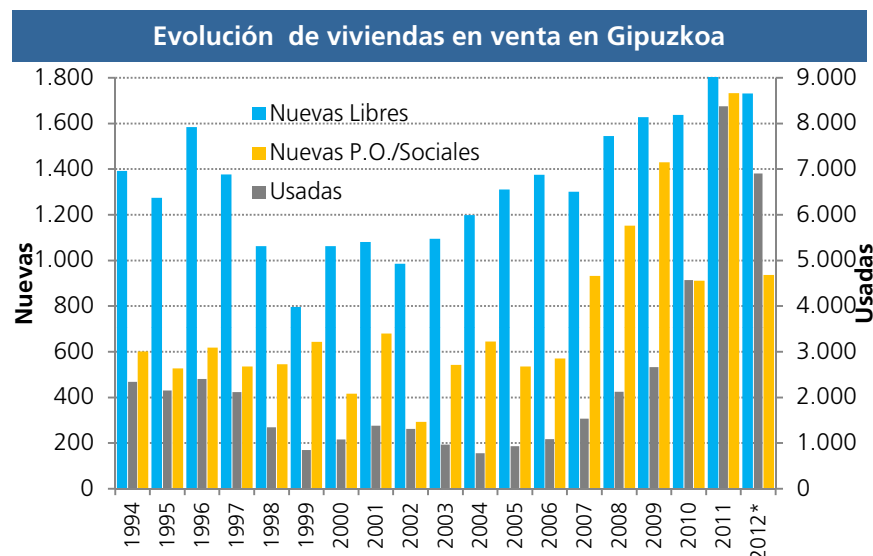
❑ Los datos del **primer trimestre de 2012** para la vivienda libre son, por el contrario, **bastante negativos, con un desplome de los inicios** (son un 53% inferiores al primer trimestre de 2011) y **de las terminaciones** (un 72% menores). Además, estas caídas superan a las registradas en Euskadi o el Estado,.

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

## La oferta de viviendas alcanza un record en 2011 y se reduce levemente en 2012

Aunque se mantiene en máximos de los últimos 20 años, principalmente por la elevada oferta de vivienda nueva libre



	Nº de viviendas viviendas en venta en Gipuzkoa						
	Nº viviendas				% variación		
	2009	2010	2011	2012*	2010	2011	2012*
<b>Gipuzkoa Total</b>	<b>5.724</b>	<b>7.122</b>	<b>11.915</b>	<b>9.569</b>	<b>24,4</b>	<b>67,3</b>	<b>-19,7</b>
Nuevas Libres	1.430	1.637	1.807	1.731	14,5	10,4	-4,2
Nuevas P.O./Sociales	1.628	911	1.732	937	-44,1	90,1	-45,9
Usadas	2.666	4.574	8.376	6.901	71,6	83,1	-17,6
<b>Euskadi Total</b>	<b>24.180</b>	<b>26.353</b>	<b>42.276</b>	<b>39.190</b>	<b>9,0</b>	<b>60,4</b>	<b>-7,3</b>
Nuevas Libres	5.010	3.573	6.845	5.367	-28,7	91,6	-21,6
Nuevas P.O./Sociales	5.117	4.596	5.549	5.631	-10,2	20,7	1,5
Usadas	14.053	18.184	29.882	28.192	29,4	64,3	-5,7

□ También la estadística de **Eustat** sobre la **Oferta Inmobiliaria** (encuesta a promotores y APIs), indica que **la oferta de vivienda fue muy elevada en 2011**, de hecho se alcanzó un **record de casi 12.000 viviendas ofertadas**, un 67% más que en 2010. En el **primer semestre de 2012 esta cifra se rebaja casi un 20%**, pero aún es muy elevada (la media del periodo 2000-2005 es de 2.700 viviendas). El descenso de 2012 se debe principalmente a la vivienda usada y a la vivienda nueva protegida/social.

□ Este record se repite en cada uno de los diversos tramos de vivienda:

- la **vivienda nueva libre ofertada** asciende en 2011 a 1.807 unidades, un 10% superior a 2010 y que apenas se rebaja en 2012.
- la **vivienda nueva protegida/social** asciende en 2011 a 1.732 unidades, casi el doble que en 2010 (la media del periodo 2000-2005 apenas supera las 500 viviendas).
- en el caso de la **vivienda usada** el aumento es más brutal ya que se pasa de 2.666 en 2009 a 4.475 en 2010 y 8.376 en 2011.

Parece que en esta caso se está produciendo un aumento de stocks que no consiguen salir del mercado.

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkartera

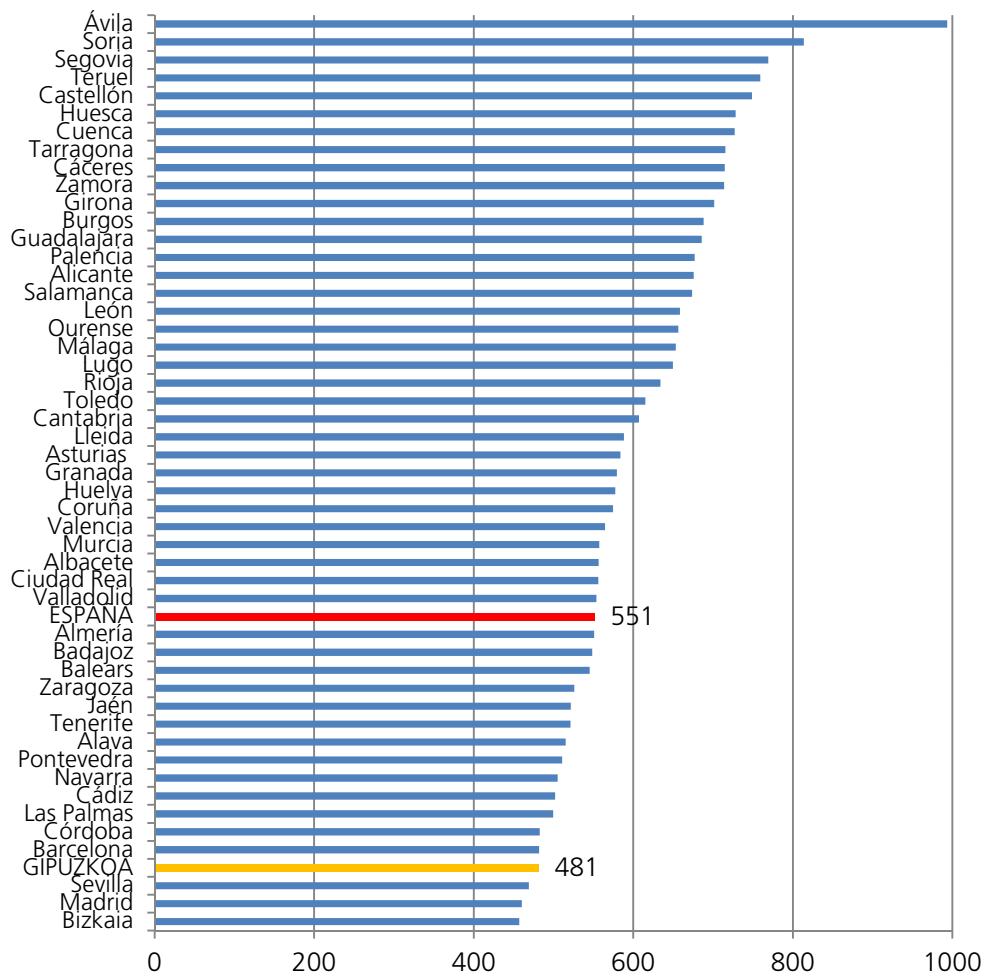
Fuente: Eustat. Encuesta de Oferta Inmobiliaria.

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

## Gipuzkoa entre las provincias con menor nº de viviendas por habitante

Parque de viviendas por 1.000 habitantes



□ En Gipuzkoa se estima un parque de 341.673 viviendas libres y protegidas en 2011.

□ Esto supone **481 viviendas por 1.000 habitantes**, un **13% por debajo de la media española**.

□ Se estima que existen en el año 2011 un total de **6.778 viviendas nuevas sin vender**, lo que supone:

- el **1,98% del parque existente** (la media española es del 2,6%)

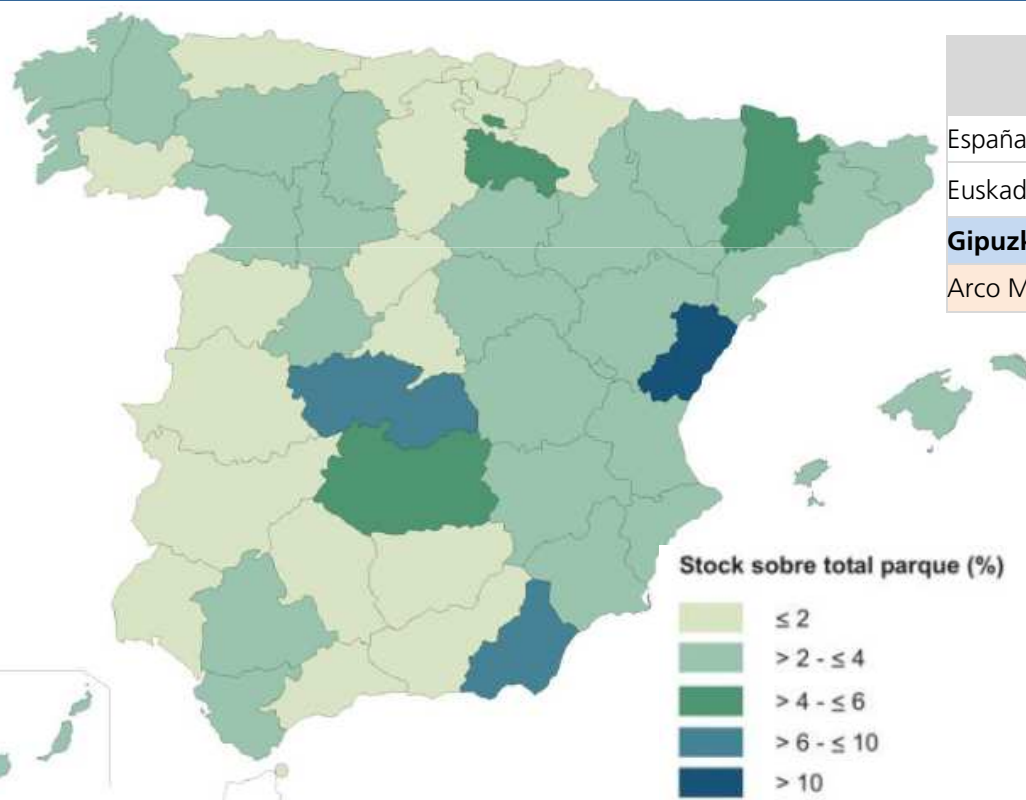
- **955 viviendas por 100.000 habitantes** (un 33% por debajo de la media española de 1.433 viviendas).

### 3. Coyuntura de la construcción

## El stock de viviendas nuevas de Gipuzkoa supone en 2011 un 1,98% sobre el parque total..

... por debajo del 2,6% de media en España

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



	Stock 2011	% stock/parque viv.	% por 100.000 hab.
España	676.038	2,60	1.433
Euskadi	13.425	1,30	615
<b>Gipuzkoa</b>	<b>6.778</b>	<b>1,98</b>	<b>955</b>
Arco Mediterraneo	347.730	3,15	1.802

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

**El ajuste en precios de la vivienda se ha producido más en la nueva que en la usada desde el inicio de la crisis**

**Hay divergencias según las fuentes: entre el 23-14% para la nueva y entre el 14-11% en la usada**

		Evolución de Precios de vivienda libre									
		2007	2008	2009	2010	% var	2011	% var	2012*	% var	max-2012*
(1)	Nueva	4.194	4.243	4.373	4.034	-7,7	3.876	-3,9	3.754	-3,2	-14,2
	Usada	4.847	4.809	4.686	4.686	0,0	4.395	-6,2	4.209	-4,2	-13,2
(2.1)	Hasta 2 años	2.911	3.125	3.198	2.778	-13,1	2.766	-0,4	2.467	-10,8	-22,9
	Más de 2 años	2.988	2.832	2.746	2.689	-2,1	2.702	0,5	2.743	1,5	-10,9
(2.2)	Nueva	331.711	309.309	328.250	328.706	0,1	288.028	-12,4	237.285	-17,6	-28,5
	Usada	260.991	249.341	244.846	248.132	1,3	231.139	-6,8	211.067	-8,7	-19,1
(3)	Hipoteca media	173.442	168.296	153.435	159.816	4,2	152.855	-4,4	136.223	-10,9	-21,5

□ Los datos del **Dep. Vivienda del Gobierno Vasco** (procedentes de la Encuesta de Oferta Inmobiliaria realizado a promotores y APIs) indican que el precio de la **vivienda nueva** se ha reducido un **-14%** desde 2009 (máximo) hasta la mitad de 2012 y sigue cayendo. Similar reducción se produce en el caso de la **vivienda usada** desde su máximo en 2007.

□ Los datos del **Mº de Fomento sobre tasaciones** (procedentes de la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración) indican que el precio de la **vivienda de hasta 2 años de antigüedad** se ha reducido un **-23%** desde finales de 2009 (máximo) y cae con fuerza hasta la mitad de 2012. El precio de la **vivienda de más de 2 años de antigüedad cae un -11%** desde su máximo a principios 2007 y lleva desde 2011 estabilizado.

□ Complementariamente, los datos de importes medios de transacciones inmobiliarias (Mº de Fomento en base a registros de Notarios) e importes medios de hipotecas constituidas (INE procedentes de Registro de la Propiedad), 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), pero permiten ver cierta tendencia.

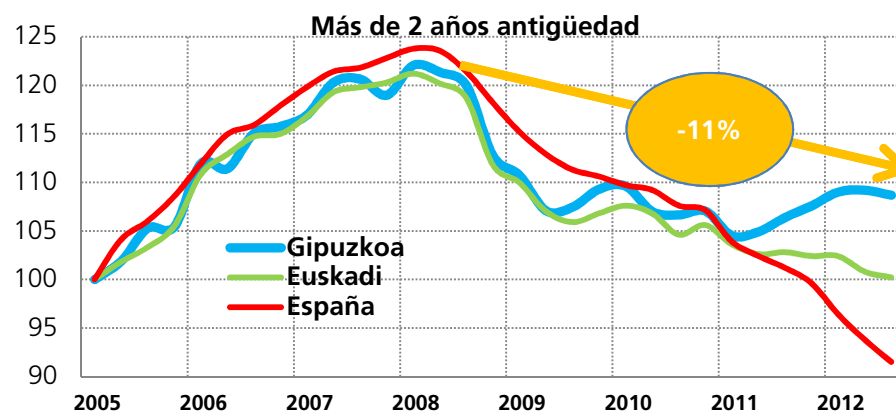
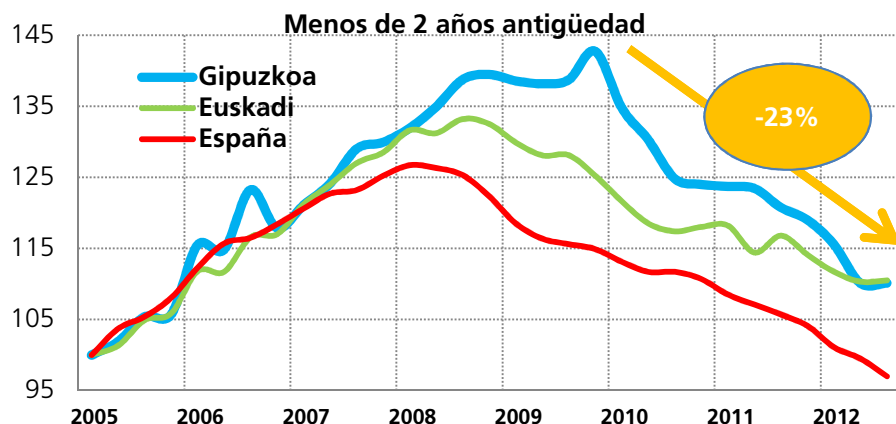
▪ El importe medio de las **transacciones de vivienda nueva** se reduce un **-28,5%** desde mediados de 2012 y en el caso de la **usada** es una caída del **-19%**.

▪ El importe medio de las **hipotecas de vivienda cae un -21,5%** desde 2007.

### 3. Coyuntura de la construcción

## El ajuste en precios de la vivienda se ha producido más en la nueva que en la usada desde el inicio de la crisis

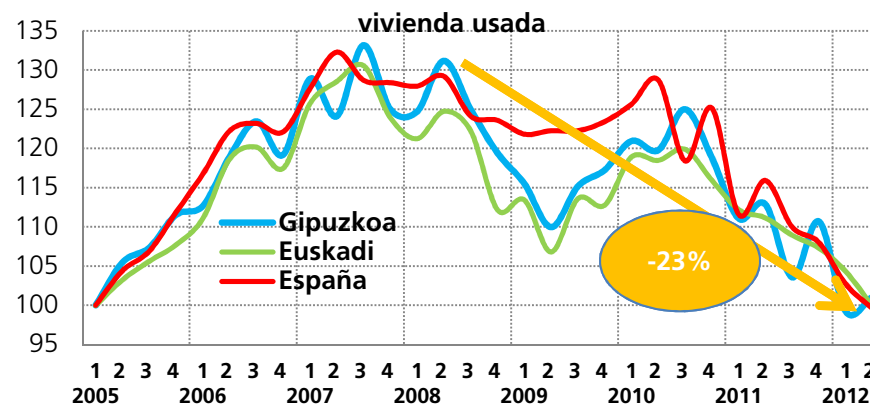
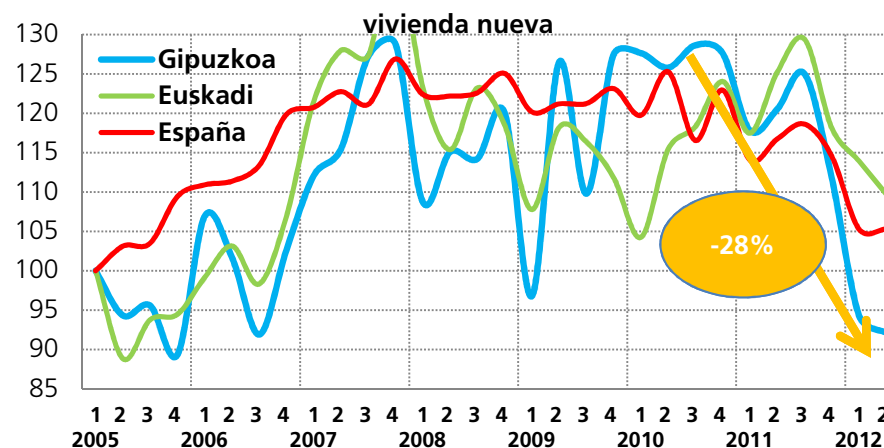
Evolución de Precios de vivienda libre  
2005 = 100



Fuente: Ministerio de Fomento a partir de información recogida por la Asociación Profesional de Sociedades de Valoración (ATASA),

**ASCONGI**  
Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkartea

Evolución del valor medio de transacción de vivienda libre  
2005 = 100

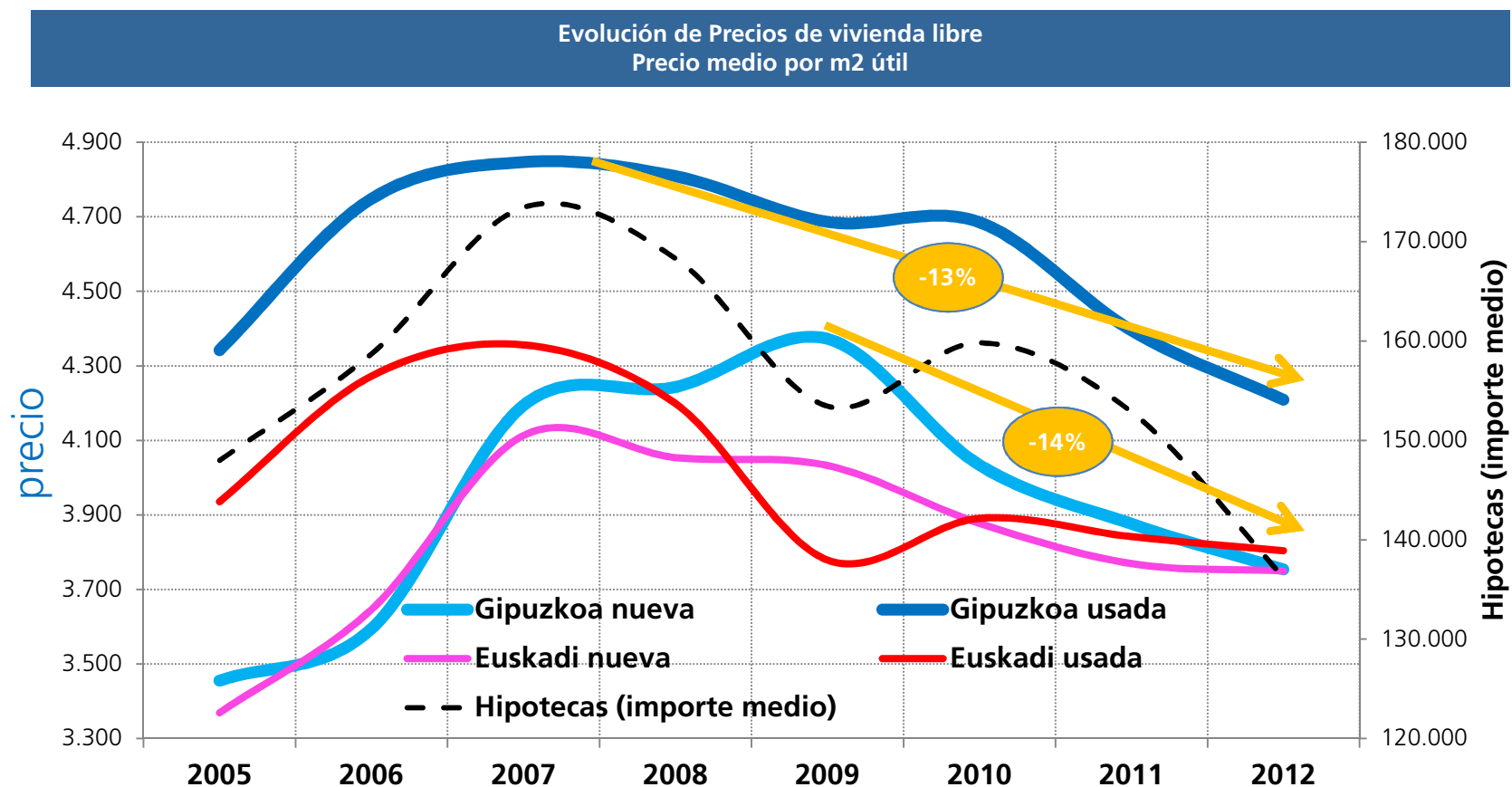


Fuente: Ministerio de Fomento a partir de información recogida por la Agencia Notarial de Certificación (ANCERT)

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

## El ajuste en precios de la vivienda se ha producido más en la nueva que en la usada desde el inicio de la crisis



Fuente: Dpto. Vivienda del Gob.Vasco. Encuesta de Oferta Inmobiliaria. Datos de hipotecas del INE

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

## El ajuste en precios de la vivienda se ha producido más en la nueva que en la usada desde el inicio de la crisis

Evolución de Precios de vivienda libre Comparación de fuentes					
Dato	Fuente	Origen datos	Problema	Dato 2012 (viv. nueva)	% var. 2007/ 2012
Precio m2	Dpto. Vivienda - Gob. Vasco	Encuesta promotores y APIs	precio de oferta (no de transacción)- probablemente son máximos	3.754	-14,2
Precio m2	Mº Fomento- Gob. España	Tasaciones ATASA	son tasaciones-probablemente son mínimos	2.467	-22,9
Valor medio transacciones	Mº Fomento- Gob. España	Transacciones Notarios	(a) no son precios por m2 (superficie media vendida tiende a ser menor <sup>1</sup> ) (b) problema de "dinero negro" en el precio registrado ante notario -probablemente son mínimos	237.285 (2)	-28,5
Hipotecas de vivienda- importe medio	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- probablemente son mínimos	136.223	-21,5

(1) Según los datos de Eustat se ha producido un descenso en la superficie de la vivienda nueva y libre en venta entre 1994 y 2005 (de 94 m2 a 84 m2), pero permanece estable entre 2005 y 2012.

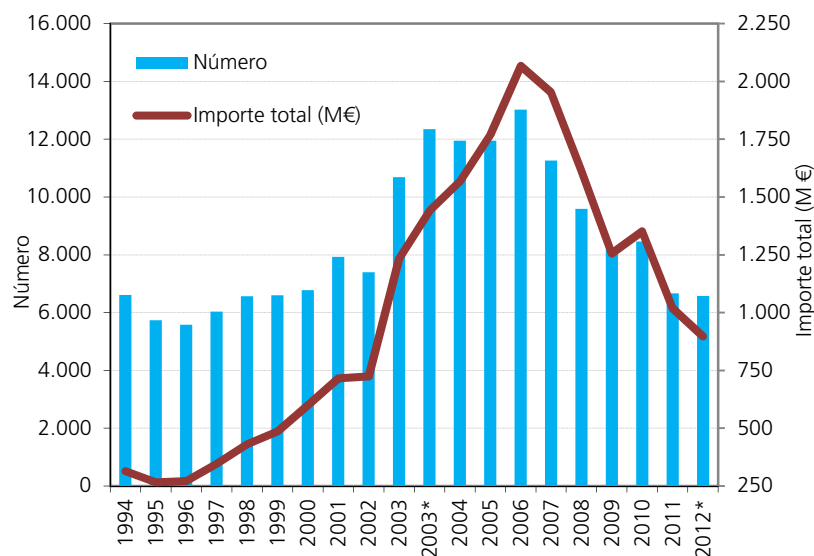
(2) El dato correspondiente de Eustat del precio medio de oferta de las viviendas nuevas libres en venta en Gipuzkoa es de 318.650 € en el segundo trimestre de 2012, un 34% superior a éste. O asumiendo una superficie media por vivienda de 84 m2 sería un precio de 2.824 € por m2.

### 3. Coyuntura de la construcción

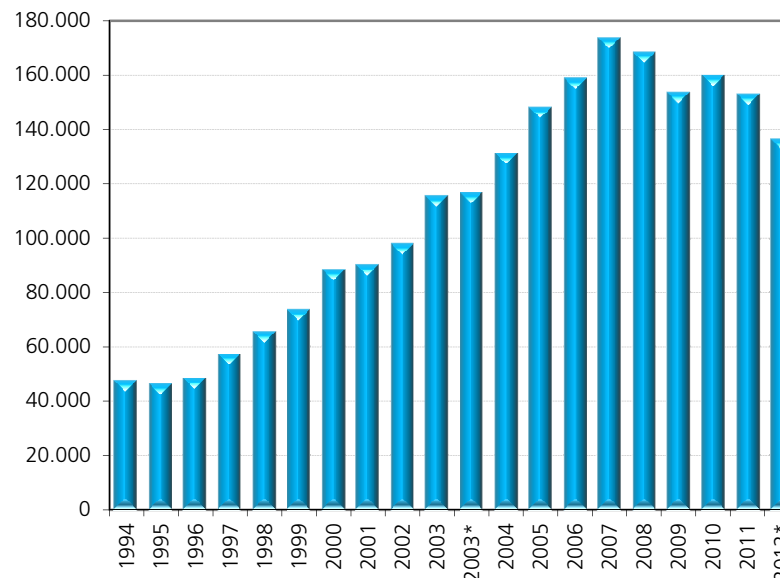
## Hipotecas de vivienda: fuerte descenso de la financiación

Desde 2006 el número cae a la mitad y el importe medio un 14%

Evolución del N° e importe total de las hipotecas constituidas sobre vivienda en Gipuzkoa



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



❑ El **número de hipotecas** constituidas sobre vivienda en Gipuzkoa se ha **reducido en un 50% desde el periodo 2003-2006** (unas 12.000 anuales) hasta estos dos últimos años en los que se sitúan alrededor de las 6.600 hipotecas.

❑ El **importe medio** se ha **reducido menos: un -21,5%** desde el máximo alcanzado en 2007 que superaba los 173.000€ hasta los 136.000 de media en los ocho primeros meses de 2012.

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

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

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

## Las transacciones inmobiliarias se reducen notablemente en 2011

### ...y más intensamente en el primer semestre de 2012

	Número Total de Transacciones Inmobiliarias de Viviendas.										
	2007	2008	%	2009	%	2010	%	2011	%	2012*	%
<b>Total Viviendas</b>	<b>7.748</b>	<b>6.392</b>	<b>-17,5</b>	<b>5.433</b>	<b>-15,0</b>	<b>6.335</b>	<b>16,6</b>	<b>5.835</b>	<b>-7,9</b>	<b>1.816</b>	<b>-14,6</b>
<b>Vivienda Libre</b>	<b>7.057</b>	<b>5.297</b>	<b>-24,9</b>	<b>4.729</b>	<b>-10,7</b>	<b>5.954</b>	<b>25,9</b>	<b>4.615</b>	<b>-22,5</b>	<b>1.456</b>	<b>-24,8</b>
Vivienda Libre Nueva	3.010	2.588	-14,0	2.241	-13,4	1.800	-19,7	1.641	-8,8	484	-5,3
Vivienda Libre de Segunda Mano	4.047	2.709	-33,1	2.488	-8,2	4.154	67,0	2.974	-28,4	972	-31,8
<b>Vivienda Protegida</b>	<b>691</b>	<b>1.095</b>	<b>58,5</b>	<b>704</b>	<b>-35,7</b>	<b>381</b>	<b>-45,9</b>	<b>1.220</b>	<b>220,2</b>	<b>360</b>	<b>90,5</b>

Fuente: Ministerio de Fomento. (\*): Acumulado enero—junio y % sobre el mismo periodo del año anterior

❑ También las transacciones inmobiliarias (compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario) se encuentran **reduciéndose de forma notable en 2011 y más aceleradamente en este primer semestre** que se lleva computado de 2012, especialmente en el segmento de vivienda libre.

❑ El **total de compraventas** de vivienda realizadas en 2011 fue de 5.835, que sufre un **descenso del 7,9% respecto del año precedente**. Esta cifra de transacciones supone una rebaja de un 25% sobre las registradas en 2007. Durante el **primer semestre de 2012 se alcanza una caída del -14,6%**.

❑ Un 79% de las compraventas son de **vivienda libre, que caen en 2011 un -22,5%** y en el **primer semestre de 2012 un -24,8%**.

- El descenso que se produce en la **vivienda libre nueva** es menor, un **-8,8%**, pero ya había sufrido notablemente en los años anteriores rebajas sustanciales (son en 2011 casi la mitad que en 2007). Esta caída se prolonga en 2012 con un **-5,3%**.

- Por el contrario, en la **vivienda de segunda mano** se produce un **fuerte descenso en 2011 del -28,4%**, explicado por el fuerte aumento que se registró el año anterior (se llegaron a 4.154 transacciones, cifra que supera incluso a 2007), pero es **más preocupante el descenso de este primer semestre de 2012 (-31,8%)** que anuncia un mínimo de compraventas para 2012 en estos cinco años de crisis.

❑ Un 21% de las transacciones son de **vivienda protegida, que aumentan un 220% en 2011** (un año record) y un **90% en el primer semestre de 2012**.

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

**ADEGI**

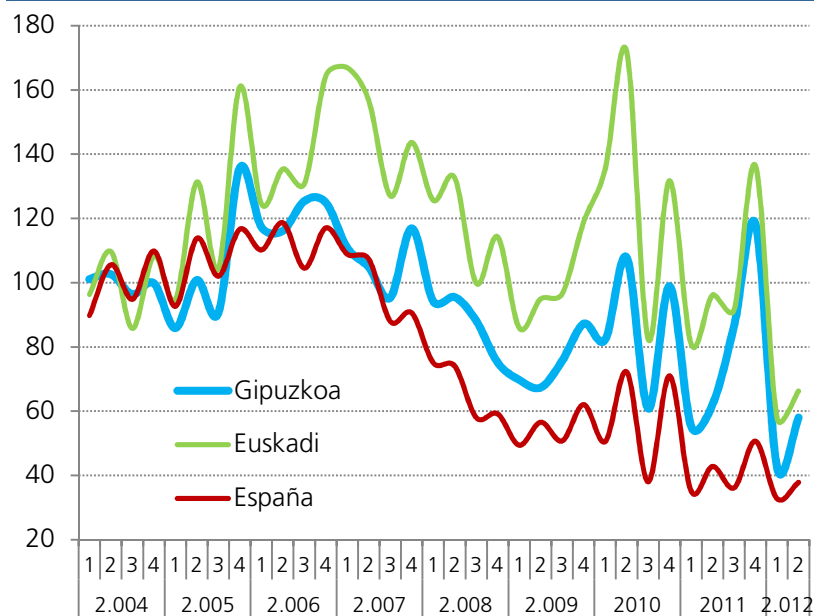
### 3. Coyuntura de la construcción

Transacciones Inmobiliarias de Viviendas por municipios															
	2008	2009	% var	2010	% var	2011	% var		2008	2009	% var	2010	% var	2011	% var
<b>Abaltzisketa</b>	51	7	-86,3	8	14,3	3	-62,5	<b>Hernalde</b>	1	0	-100,0	2		0	-100,0
<b>Aduna</b>	11	1	-90,9	1	0,0	0	-100,0	<b>Hondarribia</b>	131	66	-49,6	134	103,0	107	-20,1
<b>Aia</b>	71	16	-77,5	11	-31,3	14	27,3	<b>Ibarra</b>	14	7	-50,0	28	300,0	35	25,0
<b>Aizarnazabal</b>	40	12	-70,0	4	-66,7	3	-25,0	<b>Idiazabal</b>	63	15	-76,2	11	-26,7	17	54,5
<b>Albiztur</b>	0	0		1		0	-100,0	<b>Ikaztegieta</b>	1	1	0,0	1	0,0	2	100,0
<b>Alegia</b>	24	8	-66,7	5	-37,5	4	-20,0	<b>Irun</b>	396	445	12,4	485	9,0	473	-2,5
<b>Alkiza</b>	1	0	-100,0	0		1		<b>Irura</b>	15	11	-26,7	18	63,6	9	-50,0
<b>Altzaga</b>	0	0		1		0	-100,0	<b>Itsasondo</b>	9	3	-66,7	2	-33,3	4	100,0
<b>Altzo</b>	4	1	-75,0	0	-100,0	0		<b>Larraul</b>	2	0	-100,0	0		0	
<b>Amezketza</b>	3	0	-100,0	2		0	-100,0	<b>Lasarte-Oria</b>	187	134	-28,3	73	-45,5	130	78,1
<b>Andoain</b>	207	69	-66,7	77	11,6	61	-20,8	<b>Lazkao</b>	28	38	35,7	98	157,9	29	-70,4
<b>Anoeta</b>	63	5	-92,1	10	100,0	5	-50,0	<b>Leaburu</b>	0	0		2		2	0,0
<b>Antzuola</b>	39	7	-82,1	13	85,7	6	-53,8	<b>Legazpi</b>	79	57	-27,8	70	22,8	109	55,7
<b>Arama</b>	5	0	-100,0	0		0		<b>Legorreta</b>	8	5	-37,5	16	220,0	6	-62,5
<b>Aretzabaleta</b>	19	97	410,5	92	-5,2	119	29,3	<b>Leintz-Gatzaga</b>	0	0		4		0	-100,0
<b>Arrasate/Mondragón</b>	327	394	20,5	155	-60,7	104	-32,9	<b>Lezo</b>	24	23	-4,2	57	147,8	65	14,0
<b>Asteasu</b>	4	6	50,0	6	0,0	7	16,7	<b>Lizartza</b>	3	1	-66,7	2	100,0	2	0,0
<b>Astigarraga</b>	55	14	-74,5	102	628,6	184	80,4	<b>Mendaro</b>	12	47	291,7	21	-55,3	10	-52,4
<b>Ataun</b>	34	23	-32,4	14	-39,1	17	21,4	<b>Mutiloa</b>	0	2		4	100,0	1	-75,0
<b>Azkoitia</b>	165	61	-63,0	70	14,8	86	22,9	<b>Mutriku</b>	79	21	-73,4	31	47,6	122	293,5
<b>Azpeitia</b>	59	48	-18,6	137	185,4	296	116,1	<b>Oiartzun</b>	129	83	-35,7	54	-34,9	36	-33,3
<b>Baliarrain</b>	2	0	-100,0	0		0		<b>Olaberria</b>	0	3		6	100,0	4	-33,3
<b>Beasain</b>	69	85	23,2	172	102,4	107	-37,8	<b>Oñati</b>	157	113	-28,0	161	42,5	105	-34,8
<b>Beizama</b>	0	6		2	-66,7	0	-100,0	<b>Ordizia</b>	92	53	-42,4	77	45,3	57	-26,0
<b>Belauntza</b>	0	0		1		1	0,0	<b>Orendain</b>	0	1		2	100,0	1	-50,0
<b>Berastegi</b>	27	7	-74,1	2	-71,4	3	50,0	<b>Orexa</b>	0	1		0	-100,0	0	
<b>Bergara</b>	69	113	63,8	123	8,8	160	30,1	<b>Orio</b>	34	93	173,5	45	-51,6	72	60,0
<b>Berrobi</b>	1	2	100,0	17	750,0	3	-82,4	<b>Ormaiztegi</b>	10	13	30,0	13	0,0	5	-61,5
<b>Bidegoian</b>	8	2	-75,0	1	-50,0	5	400,0	<b>Pasaia</b>	90	63	-30,0	138	119,0	62	-55,1
<b>Deba</b>	25	230	820,0	88	-61,7	41	-53,4	<b>Segura</b>	12	33	175,0	7	-78,8	13	85,7
<b>Donostia-S. Sebastián</b>	1.620	1.263	-22,0	1.873	48,3	1.315	-29,8	<b>Soraluze</b>	15	66	340,0	10	-84,8	34	240,0
<b>Eibar</b>	306	218	-28,8	202	-7,3	223	10,4	<b>Tolosa</b>	92	141	53,3	293	107,8	358	22,2
<b>Elduain</b>	0	0		0		1		<b>Urnieta</b>	129	25	-80,6	44	76,0	23	-47,7
<b>Elgeta</b>	86	3	-96,5	16	433,3	10	-37,5	<b>Uretzu</b>	47	34	-27,7	35	2,9	44	25,7
<b>Elgoibar</b>	104	147	41,3	95	-35,4	94	-1,1	<b>Usurbil</b>	50	93	86,0	45	-51,6	25	-44,4
<b>Errenteria</b>	428	215	-49,8	335	55,8	228	-31,9	<b>Villabona</b>	21	89	323,8	37	-58,4	13	-64,9
<b>Errezil</b>	1	0	-100,0	0		7		<b>Zaldibia</b>	9	8	-11,1	18	125,0	54	200,0
<b>Eskoriatza</b>	35	21	-40,0	19	-9,5	42	121,1	<b>Zarautz</b>	100	99	-1,0	121	22,2	120	-0,8
<b>Ezkio-Itsaso</b>	6	41	583,3	6	-85,4	7	16,7	<b>Zegama</b>	6	33	450,0	3	-90,9	10	233,3
<b>Gabiria</b>	15	8	-46,7	1	-87,5	0	-100,0	<b>Zerain</b>	2	0	-100,0	1		2	100,0
<b>Gaintza</b>	5	0	-100,0	0		4		<b>Zestoa</b>	53	30	-43,4	62	106,7	17	-72,6
<b>Gatzelu</b>	3	0	-100,0	6		0	-100,0	<b>Zizurkil</b>	9	10	11,1	30	200,0	85	183,3
<b>Getaria</b>	2	15	650,0	20	33,3	10	-50,0	<b>Zumaia</b>	45	151	235,6	53	-64,9	58	9,4
<b>Hernani</b>	86	73	-15,1	132	80,8	211	59,8	<b>Zumarraga</b>	158	104	-34,2	201	93,3	132	-34,3

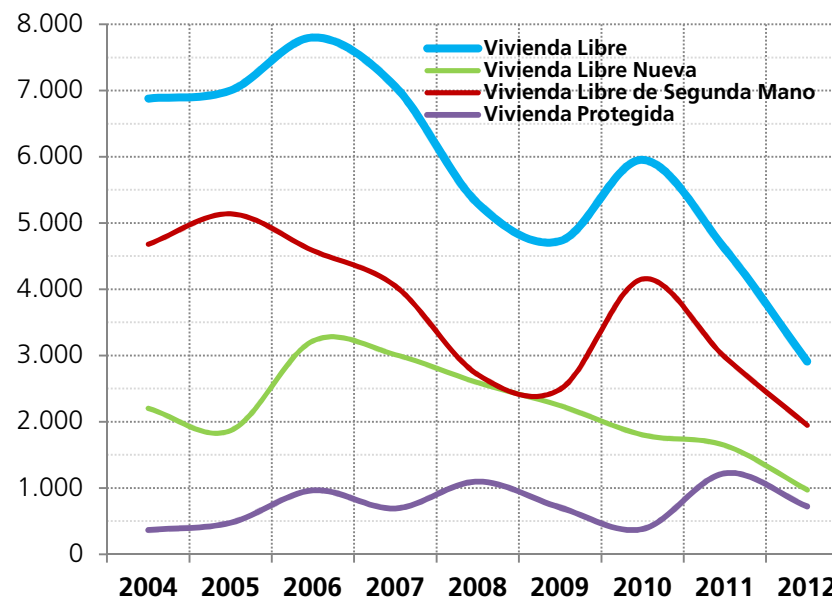
### 3. Coyuntura de la construcción

# Paralización del mercado de compraventa de vivienda

Número Total de Transacciones Inmobiliarias de Viviendas  
2004 = 100



Nº Transacciones Inmobiliarias de Viviendas en Gipuzkoa según tipo de vivienda



**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

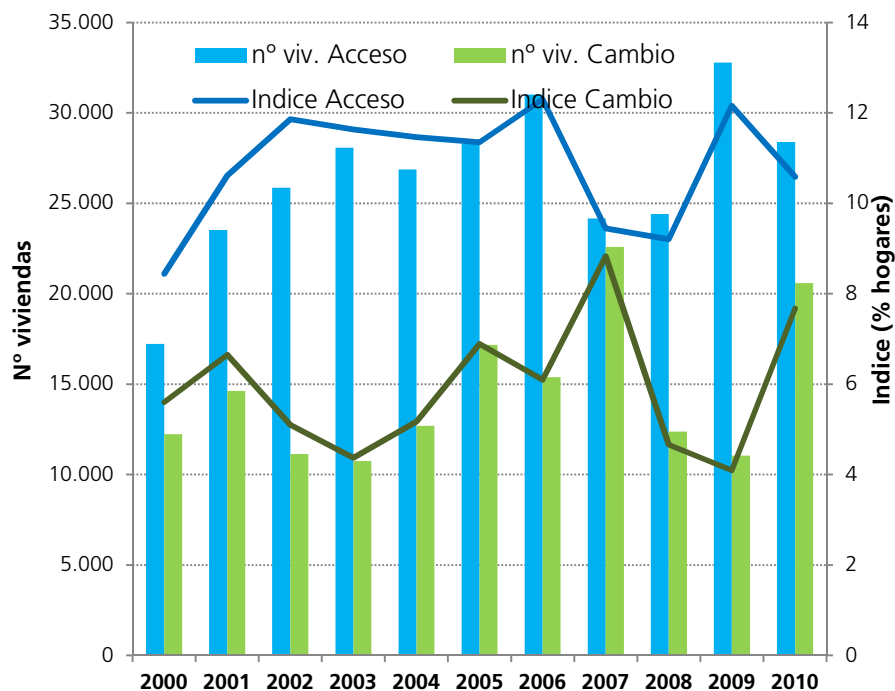
**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

## Necesidad de vivienda: baja el número de primeras viviendas necesitadas pero aumento por cambio

A un año vista serían necesarias 6.000 viviendas de primer acceso y 3.000 para cambio

Evolución del Nº y % de hogares con necesidad de vivienda por acceso o cambio en Gipuzkoa



Hogares por tipo de demanda de vivienda y año en Gipuzkoa (2010)

	1 año	2 años	4 años	Total
Acceso	6.024	10.407	18.366	<b>28.397</b>
Cambio	3.186	5.232	7.977	<b>20.591</b>
Rehabilitación	4.417	9.672	12.362	<b>27.242</b>
<b>Total</b>	<b>13.627</b>	<b>25.311</b>	<b>38.705</b>	<b>76.230</b>

❑ **Necesidad de acceso** (personas de 18 a 44 años de edad, que disponen de ingresos propios y que precisan acceder a su primera vivienda): en el 10,6% de los hogares de Gipuzkoa hay jóvenes con necesidad de acceder a su primera vivienda. Las viviendas necesarias para cubrir el primer acceso de este colectivo se cifran en 28.400.

❑ **Necesidad de cambiar de vivienda habitual**: un 7,7% de los hogares presentan necesidad de cambio vivienda, para lo que son necesarias 20.600 viviendas.

❑ **Necesidad de rehabilitación**: un 10,2% de los hogares manifiestan necesidad de rehabilitación, para lo que son necesarias 27.242 viviendas.

**ASCONGI**

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte

Fuente: Eustat (Encuesta de Necesidades de Vivienda). dato de 2010.

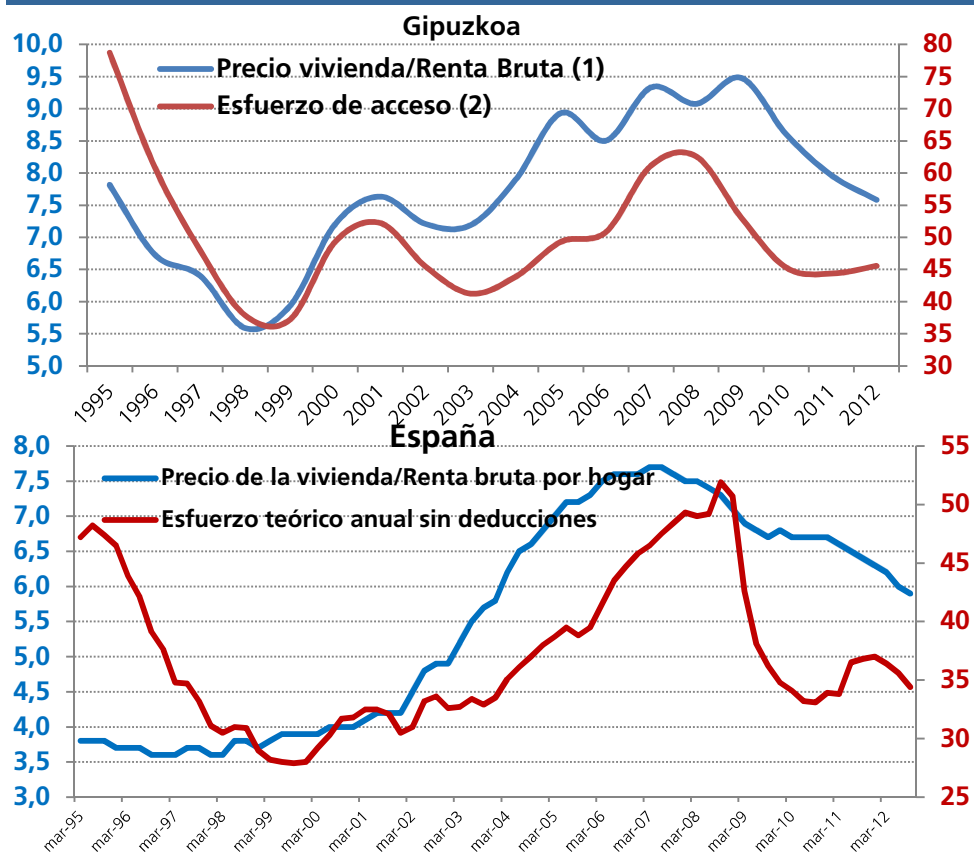
A partir de 2009 se ha producido un cambio metodológico en el proceso de encuestación.

**ADEGI**

### 3. Coyuntura de la construcción

## Esfuerzo de la compra de vivienda: disminuye por la caída de precios y tipos de interés a pesar de la contención de renta disponible y aumento del paro

Esfuerzo medido en términos de años necesarios para pagar la vivienda media destinando el 100% de la renta del hogar mediano



Fuente: Banco de España (España) y elaboración propia (Gipuzkoa)

(1) Precio medio de una vivienda libre de 90 m2 construidos dividido por la renta bruta estimada del hogar mediano (renta de dos personas para Gipuzkoa) (2) Importe de las cuotas a pagar por el hogar mediano (2 personas en Gipuzkoa) en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar por el 80% del valor del piso, en porcentaje de la renta anual disponible del hogar.

Se observa que el descenso que se registra en los precios de la vivienda y los menores tipos de interés hipotecarios se refleja en un **menor esfuerzo de un hogar medio para comprar una vivienda media**, en los dos indicadores analizados (en términos de años necesarios destinando el 100% de la renta<sup>1</sup> y en términos de esfuerzo de acceso que incluye el tipo de interés<sup>2</sup>). Así,

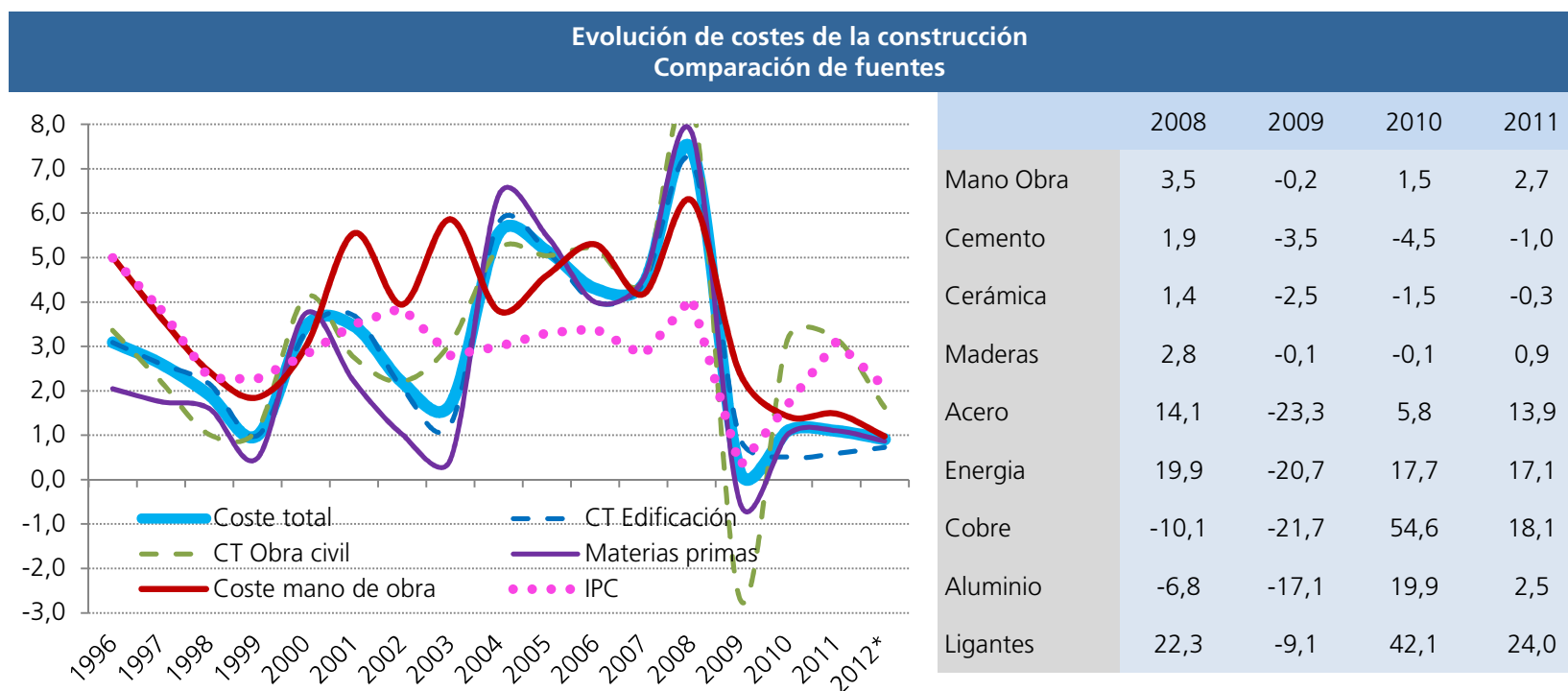
entre 2002 y 2007 este indicador paso en Gipuzkoa de 7,2 años a 9,3 años (en el Estado de 4,8 años a 7,7), donde el esfuerzo creció rápidamente un 30%, ya que las subidas del precio de la vivienda eran muy superiores a las de la renta disponible del hogar mediano. También en términos de esfuerzo el aumento fue importante.

en los cinco años siguientes el esfuerzo se ha reducido en 1,75 años, esto es, un 20%, menor que el aumento posiblemente porque la corrección del precio de la vivienda se ve corregida por una reducción en la renta de los hogares

En definitiva, si la renta de los hogares sigue mostrando una tendencia a la baja y el crédito sigue cerrado, será necesario un mayor ajuste en el precio de la vivienda con el fin de alcanzar unos niveles adecuados de esfuerzo, en el entorno de los 7 años.

### 3. Coyuntura de la construcción

## Costes de la construcción: se estabilizan en los últimos años



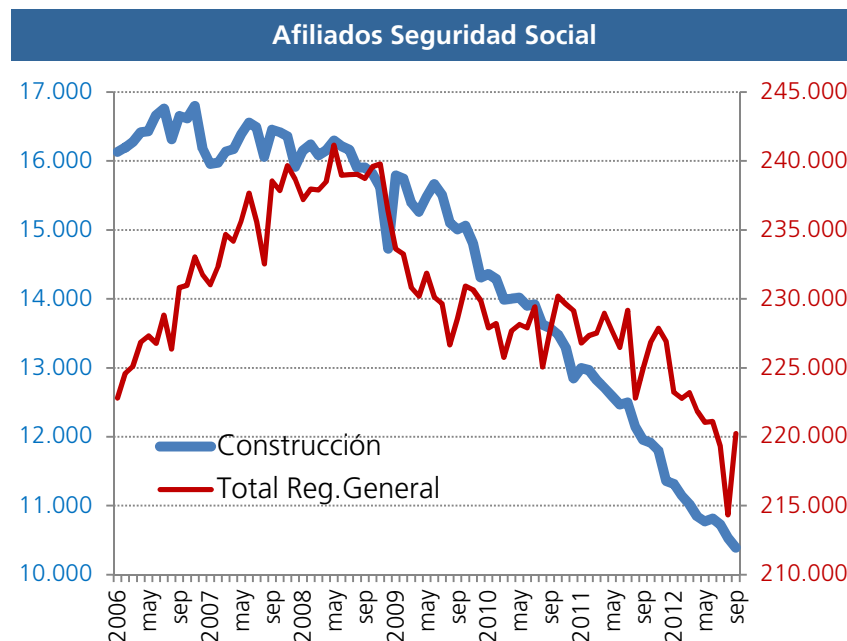
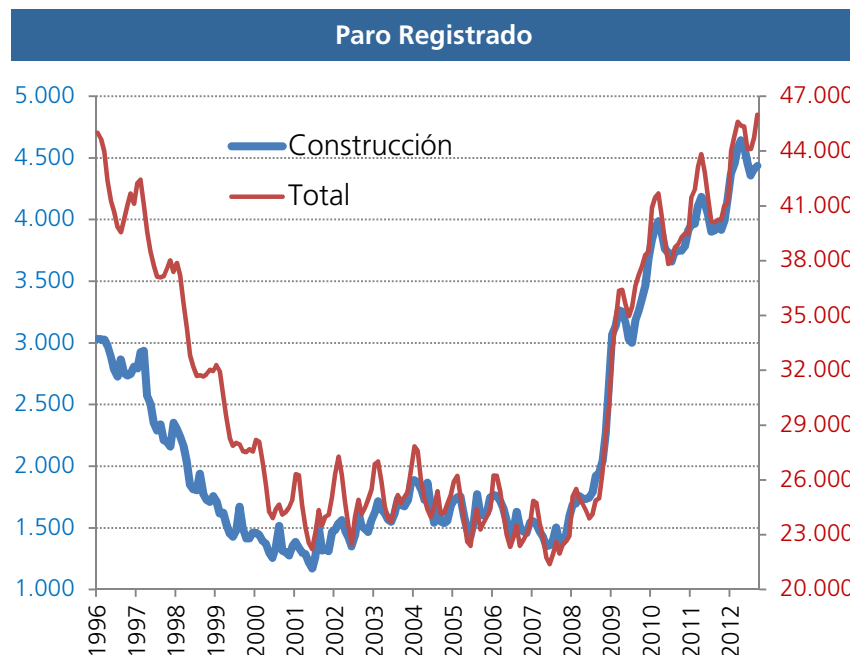
Fuente: Eustat (datos para Euskadi)

Fuente: INE (conjunto de España)

- ❑ Los costes del sector de la construcción **se mantienen estables en los últimos cuatro años** tras su enorme crecimiento entre 2003 y 2008.
  - En el **quinquenio 2003-2008** el conjunto de costes del sector creció casi un **30%** (un 5,4% anual frente a un IPC medio del 3,3%)
  - **Desde 2008 hasta 2011** apenas crecen un **2,4%** (un 0,8% anual, frente a un IPC del 1,7%).
- ❑ Los datos para **2012** indican que se mantienen en esta línea y el conjunto de los costes apenas crecen un **0,9%**.

### 3. Coyuntura de la construcción

## Empleo: el paro registrado aumenta hasta septiembre un 11% y el nº de afiliados a la Seg. Social se reduce un 13%



❑ Los datos de Paro Registrado en el sector de construcción siguen una trayectoria similar al del conjunto de la economía guipuzcoana. De cifras históricamente bajas en 2007 de 1.450 personas desempleadas, se ha pasado al triple: 4.477 en septiembre de 2012 (en el conjunto de los sectores de Gipuzkoa se ha doblado el nº de personas registradas en paro). El grueso de este aumento del paro se ha producido entre 2008-2010. En 2011 crece un 5,6% y en los nueve meses de 2012 repunta a un 11,3% (465 personas más en paro).

❑ Los datos de afiliación a la Seguridad Social señalan que se ha pasado de un máximo de 16.557 asalariados en alta en mayo de 2007 a 10.393 personas en septiembre de 2012 (un -37,2% por un -8,7% del total de sectores). En 2011 cae un -10,3% y en los nueve meses de 2012 desciende un -13% (1.565 personas menos cotizando).

# ASCONGI

Noviembre de 2012