

# La construcción en Gipuzkoa

# 2019-20

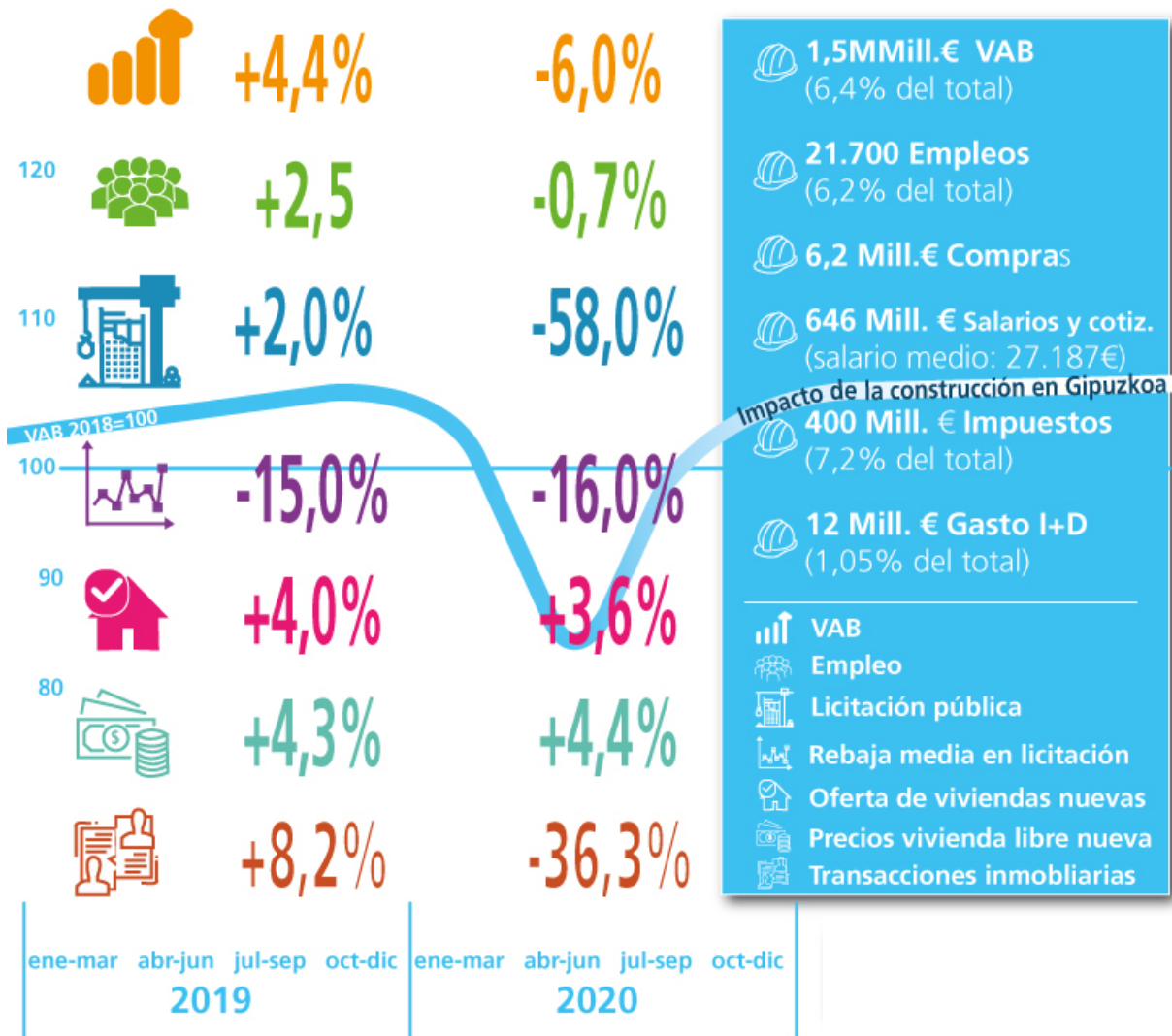


# INDICE

Infografía	Pág. 3
<u>Presentación</u>	Pág. 4
Resumen Ejecutivo	Pág. 6
<u>1. Coyuntura de la construcción</u>	Pág. 11
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Producción y ventas</li> <li>▪ Licitación pública</li> <li>▪ Viviendas iniciadas y terminadas</li> <li>▪ Rehabilitación de vivienda</li> <li>▪ Oferta de viviendas</li> <li>▪ Dinamismo del mercado</li> <li>▪ Precios de la vivienda</li> <li>▪ Hipotecas de vivienda</li> <li>▪ Transacciones Inmobiliarias</li> <li>▪ Stock de vivienda nueva</li> <li>▪ Parque de alquiler y rentas</li> <li>▪ Vivienda deshabitada</li> <li>▪ Necesidad de vivienda</li> </ul>	
<u>2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa</u>	Pág. 36
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Peso de la construcción en Gipuzkoa</li> <li>▪ Empresas</li> <li>▪ Empleo</li> <li>▪ Salarios</li> <li>▪ Ratios económicas</li> <li>▪ Impacto económico</li> <li>▪ Impuestos aportados por la construcción</li> <li>▪ Actividades de I+D empresarial</li> <li>▪ Prevención y siniestralidad</li> </ul>	
<u>3. ANEXOS</u>	Pág. 50
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <u>Hacia un modelo social y sostenible de infraestructuras viarias en España (ATKearney para Seopan)</u></li> <li>▪ <u>Las Obras y Servicios Públicos a Examen. España, Informe 2019 (Asociación de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y de la Ingeniería Civil)</u></li> <li>▪ <u>Fuentes de datos</u></li> </ul>	<p>Pág. 51</p> <p>Pág. 52</p> <p>Pág. 53</p>

# Coyuntura de la Construcción 2019 / 2020

Diciembre 2020



## Presentación



Al igual que decíamos el año pasado, cuatro años seguidos de crecimiento estaban a punto de asomarnos al reto de responder si había pasado la crisis del sector, que entre 2008 y 2015 se había llevado por delante la mitad del mismo. Los datos apuntaban en esa dirección aunque referíamos que convenía ser cauto... pero en un abrir y cerrar de ojos llegó lo que en el mejor de los casos reservábamos solo al cine o a la ficción; Covid-19

Desde el inicio una de las preocupaciones del sector ha sido conocer cómo va a afectar esta pandemia a las inversiones y a la construcción en general. Ni que decir tiene que la mayor de las preocupaciones ha sido y es velar por la salud de los trabajadores y por extensión de la sociedad en general.

Es cierto que en sus inicios la construcción no figuraba como uno de los sectores más afectados, entre otras razones porque la mayoría de los trabajos se podían ejecutar en condiciones acordes a la prevención del Covid, debido en parte al gran esfuerzo de las empresas en adaptarse a la situación, y porque éstas contaban con carteras de obra previas que son las que les han permitido continuar la actividad con relativa normalidad. A día de hoy la incertidumbre es la palabra que define la situación puesto que no sabemos a ciencia cierta cómo van a verse afectadas las inversiones en infraestructuras, el comportamiento de la demanda de vivienda, el impulso público de las obras de rehabilitación y en consecuencia la confianza de los promotores de obras de rehabilitación.

Desde el inicio de la pandemia, ASCONGI, que aglutina al grueso de empresas en términos de facturación del sector en Gipuzkoa y en cuanto a número de trabajadores, ha trasladado de manera constate los problemas, dudas, impresiones, etc.. que afectan a un sector que representa cerca del 6,5% del PIB vasco a través de varias rondas de reuniones con administraciones medios de comunicación, foros, etc... manifestando que en este excepcional momento, más que nunca, resulta de especial interés mantener o intensificar el programa de inversiones. Sería el momento de apostar por Planes específicos de inversión en nuestro entorno.

En esta dirección, y si como parece hay intención en contar con la construcción como motor de la recuperación, una cuestión relacionada, de imprescindible y urgente actuación, sería establecer una interlocución institucional única con el sector en su conjunto, aspecto este reclamado en más de una ocasión, más allá de las competencias concretas de los distintos departamentos, así como actualizar los precios y desincentivar las continuas y alarmantes bajas en la contratación pública, que no son fruto de una sana y deseable competencia sino de una situación de clara incertidumbre que encierra efectos claramente perniciosos, tanto para el tejido empresarial, como para las condiciones laborales en las que se ejecutan los

contratos, al realizarse la adjudicación sobre bases económicas que encierran costes laborales muy por debajo de los establecidos.

Es momento además de constatar desde la licitación el respeto del convenio sectorial vigente así como la vigilancia de su efectivo cumplimiento durante la ejecución de los trabajos.

A los efectos de asegurar el mejor resultado de la obra contratada abogamos por intensificar los controles de comprobación de las bajas temerarias de tal suerte que fuera o se hiciera excepcional su admisión.

No debemos olvidar que también las empresas tenemos muchas tareas pendientes por hacer, pero probablemente ampliando el foco de lo que entendemos por inversión y estableciendo mecanismos para desincentivar o excluir las bajas temerarias, las tensiones de quienes tienen que responder de las necesidades de construcción serían mucho menores al tiempo que podríamos dar una respuesta ordenada a los nuevos retos de nuestra sociedad.

En otro orden de cosas preocupa y ocupa el sub-sector de la rehabilitación. En Euskadi, como refiere el plan director de vivienda del Gobierno Vasco, tenemos uno de los parques de vivienda más antiguos de Europa en el que reside también una de las poblaciones más envejecidas del continente y a su vez, muchas de las actuaciones están ubicadas en entornos sin recursos suficientes. La definición de objetivos requerirá una inversión constante y creciente a la altura de los citados objetivos.

Es importante que los diferentes agentes intervinientes estén plenamente concienciados del papel que cada uno juega o debe jugar. Uno de los aspectos más importantes es la sensibilización a la sociedad en el mantenimiento de las edificaciones, la eficiencia energética, etc...

Otro aspecto importante es mantener una política adecuada, constante y activa de ayudas a los potenciales beneficiarios de ellas, pero no menos importante es la concienciación, a quienes serán promotores de esas obras, de las consecuencias derivadas de sus decisiones, en la mayoría de las ocasiones desconocedores de lo que ello implica.

A modo de resumen, y para finalizar, toca una vez más poner de manifiesto:

- La contribución de este sector por encima de su peso en PIB, como tractor para la salida de la actual coyuntura, luego la necesidad de mantener o intensificar el programa de inversiones.
- La necesidad de atender a las condiciones de contratación en permanente búsqueda de la mejor relación calidad precio pero asegurando el cumplimiento de las condiciones previstas en el convenio de la construcción vigente en Gipuzkoa.
- En un escenario de decidida apuesta por la rehabilitación en sentido amplio la necesidad de formar e informar a los distintos agentes que participan el proceso, en especial el promotor de las obras en cualquier caso, máxime si está prevista alguna ayuda pública, para lo que proponemos hacer uso de la guía Adi. <http://ascongi.com/descargas/guia-adi.pdf>

Desde la seguridad de que este sector contribuirá a reducir los efectos de este inesperado visitante,

**Txema Muñoz**

**Presidente de Ascongi- Asociación de Constructores de Gipuzkoa**

## Resumen Ejecutivo

Este informe ha venido respondiendo a la necesidad de encajar los muy diversos datos que se acumulan en torno al sector de construcción de Gipuzkoa para ofrecer una interpretación amplia, integral y coherente, cuando se puede, de su evolución anual. Valoración que no podemos hacer antes de mediados del año siguiente, dado el decalaje de los datos estadísticos.

Su objetivo inicial, por tanto, era valorar la situación en el año 2019, por lo demás un buen año en su conjunto para el sector en Gipuzkoa. Sin embargo, tras el impacto sanitario y económico sufrido por la Covid19 durante el primer semestre del año corriente, las históricas caídas de actividad, ventas, resultados o empleo, resulta poco adecuado valorar 2019 sin referirse al shock sufrido posteriormente y las consecuencias que ha tenido en el sector en el año 2020, razón por la que ampliamos su periodo temporal.

Como hemos comentado, en 2019 se ha mantenido la tendencia de crecimiento del VAB del sector de construcción (+4,4% en volumen), del empleo (+3%) y de la productividad (+1,3%), un año más por encima del conjunto de la economía, conducido por la edificación mientras que la obra pública se encuentra en mínimos. Así, el sector de construcción aportaba en 2019 el 6,4% del VAB y el 6,2% del empleo de Gipuzkoa. Y además, se ha continuado dentro de la senda expansiva en las actividades de I+D en el sector empresarial de construcción de Euskadi, donde el gasto en I+D se mantiene en máximos históricos del 0,28% del VAB, como también de empresas innovadoras y de personal investigador.

Pero en el primer semestre de 2020 el sector ha sufrido fuertemente el impacto del Covid-19, tanto en la edificación como en la obra civil, aunque es posiblemente el que, tras el impacto inicial, menos está padeciendo relativamente sus efectos.

Así, durante el primer trimestre el VAB de la construcción cayó un -2,8%, pero en el segundo trimestre, en el que se centra el confinamiento, el VAB cae un -17,9% y el empleo un -1,5%, mucho menos gracias al efecto amortiguador de los ERTes. De hecho, en el tercer trimestre del 2020 la afiliación al Reg.Gral. de la Seguridad Social vuelve a crecer (+0,8% intertrimestral).

Como hemos mencionado, la utilización de los ERTes ha sido muy importante para sostener el empleo ante un parón tan importante de la actividad. Han sido casi 370 empresas de construcción las que utilizaron ERTes en los meses centrales de impacto de la Covid19 (el 23% de las 1.599 empresas cotizantes por cuenta ajena) que afectan a 1.500 personas (el 15,5% de las 9.656 afiliadas al Reg.General), por debajo de la media general de Gipuzkoa.

A lo largo del mes de abril, algunas empresas comenzaron a sacar personas de esta situación. En el sector de la construcción a finales de mayo eran 1.677 los residentes en Gipuzkoa que habían estado en ERTE de los que el 45% ya se habían reincorporado. Para el 31 de octubre de las 2.029 residentes que habían pasado por ERTE el 91,3% ya se habían reintegrado al trabajo (por encima del conjunto de sectores), mientras que el 3,2% habían caído en desempleo. En esta fecha solo el 1,9% de las 5.879 personas que permanecían en ERTE en Gipuzkoa pertenecían al sector de construcción.

A continuación repasamos algunos de los **principales indicadores de evolución coyuntural** del sector en 2019 y para los primeros meses de 2020 (para la mayoría de los indicadores hasta septiembre), para los dos grandes sectores de Obra Pública y Edificación.

### **Licitación pública**

La licitación pública aumenta ligeramente en 2019 por la edificación, aunque la obra civil cae a mínimos de 20 años, y se reducen las bajas en adjudicación al -15%. En 2020 podría caer más de un 50%.

Según Seopan, en el año 2019 la licitación oficial en Gipuzkoa dirigida a la construcción alcanzó los 437,6 millones de euros, 8,6 millones más que en el año precedente, lo que supone un +2% de incremento sobre 2018, año en que se redujo en un -56%. En relación con el PIB, la obra pública licitada en Gipuzkoa suponía el 4% en 2017 y pasa al 1,7% en 2018-2019.

El ligero aumento de la licitación de 2019 se produce por el fuerte aumento de la edificación, que se duplica obteniendo el mayor volumen histórico con casi 273 millones de euros (frente a la caída en 2018 de un -37%) y asciende al 62% del total licitado. Por el contrario, la obra civil se reduce en un -47%, en este caso uno de los menores de los últimos 20 años.

Los datos que tenemos para el año 2020 hasta septiembre, y que por tanto cubren el periodo de confinamiento por el Covid-19 ya señalan una fuerte reducción de la licitación, por los obstáculos para

realizarla, que será casi imposible de recuperar en lo que resta del año. La caída en los nueve primeros meses es de un 60% (136 millones frente a los 273 millones del mismo periodo de 2019), de un -77% en la Edificación y del -27% en la obra civil, y general entre los tres niveles de administración.

Según la base de datos de licitaciones de Adegí-Ascongi, contabilizamos en 2019 un total de 381 millones licitados (menos que Seopan), lo que supone una reducción de 50 millones sobre el año precedente, un -11,6%. La licitación media total se sitúa en torno a 1.528.000 euros y en torno a 1.515.000 euros para las licitaciones en las que conocemos la adjudicación, lo que supone un 20-15% más que las medias que se obtenían en 2018. La licitación mediana se sitúa algo por debajo de los 242.000 euros, un -25% por debajo del año anterior.

De los citados 381 millones conocemos la adjudicación del 98%, más de 374 millones, que han sido adjudicados por cerca de 318 millones, lo que en volumen significa una rebaja media del -15%, tres menos que el pasado año y la menor desde 2011. La media aritmética de la rebaja de cada licitación se sitúa en el -11,6%, también casi tres puntos menos que el año pasado y la menor merma al menos desde 2011. Por tipo de obra, la media aritmética de la rebaja es de un -16,5% para la obra civil y un -10,8% para la edificación.

En 2019 son las licitaciones del Gobierno Vasco las que muestran una mayor rebaja, del -17% en volumen, seguido por la Administración Central con una rebaja del -13,5%, por los Ayuntamientos del territorio, con el -13,4% de rebaja, y por la Diputación Foral en un -12,9%.

La información que tenemos hasta noviembre de 2020 en la base de datos de Adegí-Ascongi contabilizan un total de 216 millones de licitación pública en Gipuzkoa, un -43% menos que en 2019, que podría superar el -50% al final de año, debido a la paralización administrativa y la focalización en la lucha contra la Covid19. Y apenas se ha adjudicado un tercio (69 mill.) con una rebaja en volumen del 12% y del -16% en media aritmética.

### **Edificación: viviendas iniciadas y terminadas, Rehabilitación y Oferta de viviendas**

Las viviendas de obra nueva iniciadas (visadas) en Gipuzkoa en 2019 se redujeron a sólo 1.247 unidades, casi la mitad de las iniciadas en 2018 y la menor cifra desde 2014. Esta caída se revierte en los dos primeros meses de 2020 donde casi se triplica (se pasa a más de 150 viviendas iniciadas en enero y febrero) y obviamente se detiene en marzo-abril, pero parece mantenerse al alza en los meses siguientes, de forma que para septiembre ya se ha superado todo 2019 aunque parece difícil superar las 2.000 viviendas. Sin embargo, el número de viviendas libres terminadas en Gipuzkoa crecieron ligeramente en 2019 un +3% (en 2018 habían caído un -22%), donde se estima se terminaron un total de 1.592 viviendas. Con información muy limitada para 2020, quizás con problemas de comunicación administrativa, en el periodo enero-junio se produce un descenso de la terminación de vivienda en Gipuzkoa de un -80%.

La rehabilitación se mantiene en 2019 en la tendencia de creciente de los últimos años, según los datos licencias de obra mayor, visados y subvenciones. Los primeros meses de 2020 muestran la inevitable caída de la rehabilitación causada por el confinamiento, pero se mantiene al alza en los meses siguientes.

Por su parte, la oferta de vivienda aumentó en 2019 un +4%, por primera vez desde 2014, tendencia que se mantiene en los primeros nueve meses de 2020. El volumen de viviendas en venta se coloca en 5.382 unidades, 206 más que el año anterior, por una parte por el aumento de la vivienda protegida o social que crece un +72,5% y principalmente por el incremento de la vivienda nueva libre del +41,3% (son 1.009 viviendas libre ofertadas, 295 viviendas más que el año precedente) y suponen el 18,8% de la oferta. Por otra parte, se observa una caída menor en la vivienda usada que se reduce un -7,4% (son 3.856 viviendas ofertadas, 306 viviendas menos y el 71,7% de la oferta), por su mayor venta durante este año, como se observa en los datos de transacciones de vivienda usada que crecen un +3,4% y alcanzan un máximo histórico con 6.054 transacciones.

Los indicadores de dinamismo del mercado inmobiliario se redujeron en 2019 y se desploman en el primer trimestre de 2020 por el impacto de la Covid19. Sin embargo, la previsión de ventas y el dinamismo rebotan en el 2º trimestre de 2020. Influyen de forma positiva en la situación del mercado inmobiliario, el bajo coste de las hipotecas y la facilidad de acceso al crédito, junto con la adecuación de las características de la oferta a la demanda.

### **Precios de la vivienda**

Los precios de la vivienda libre nueva volvieron a crecer en 2018-19, en magnitudes alrededor del 3%-4%, mientras parece detenerse el descenso del precio de la usada, con el stock a la baja, tendencia que se mantiene en los primeros nueve meses del 2020, a pesar de la incidencia de la pandemia.

Los datos de importes medios por m<sup>2</sup> de la Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco señalan que el precio medio por m<sup>2</sup> de la vivienda nueva aumenta un +4,3% en 2019 y se mantiene aumentando en los tres primeros trimestres de 2020 a un ritmo del +4,4%, el mayor desde 2012.

En el caso de la vivienda usada su precio venía cayendo desde 2010 aunque cada vez a un menor ritmo y, como hemos señalado, con una reducción importante del stock. En 2019 su precio aún se reduce un -0,5%, pero en los tres primeros trimestres de 2020 ya apunta un crecimiento del +1,7%.

Una tendencia parecida señalan los datos del M<sup>o</sup> de Fomento sobre tasaciones, con un crecimiento del precio de la vivienda libre (+1,7%), donde el precio de la vivienda de hasta 5 años de antigüedad crece con mayor intensidad de un +2,9%, y el precio de la vivienda de más de 5 años de antigüedad (que asimilamos a la vivienda usada) también aumenta pero a un ritmo algo menor del +1,4%. En los primeros nueve meses de 2020 esta fuente señala una moderación del aumento de precios, con el precio de la vivienda de hasta 5 años de antigüedad aun creciendo un +2,7% pero el de la de más de 5 años de antigüedad cayendo un -0,5%.

### **Transacciones inmobiliarias**

Se mantiene en 2019 la tendencia creciente de transacciones y se registran en Gipuzkoa un total de 7.989 transacciones, un incremento del +8,2% (superior al 5,9% de 2018), y la mayor cifra desde 2006. Este incremento de las transacciones se está produciendo fundamentalmente por el empuje en el segmento de vivienda usada (+3,4%) y también por la vivienda libre nueva (+39%, pero con un volumen casi 4 veces inferior). Por el contrario, la vivienda protegida sigue reduciendo su presencia y cae un -17%, que se une a las reducciones de años anteriores.

En el primer semestre de 2020 se produce una fuerte caída de las transacciones en todos los segmentos de vivienda, obviamente por la paralización de muchas de las actividades administrativas. En Gipuzkoa es de un -36% comparado con el mismo semestre de 2019 (son 1.463 transacciones menos) y tasas de descenso parecidas en la nueva libre y de segunda mano, y aún superior en la protegida.

### **Hipotecas de vivienda**

El número de hipotecas constituidas sobre vivienda en Gipuzkoa aumentó en 2019 un 8,8% a un total de 6.478 hipotecas, 524 más que el año anterior, y en un contexto de relativa facilidad de crédito y de tipos de interés muy bajos. El importe medio creció un +1,9% (por debajo del +5,1% del año precedente) y pasa a 155.631 euros en 2019.

En los primeros ocho meses de 2020, y a pesar de los problemas derivados del confinamiento, las hipotecas constituidas sobre vivienda mantienen un ritmo de crecimiento del +0,3% en Gipuzkoa, hasta 4.333, si bien se produce por el hecho excepcional de la constitución de 1.562 hipotecas en junio (697 en junio 2019). Una parte de este repunte puede deberse a las no firmadas en meses anteriores por las restricciones para hacer frente a la Covid19, pero también el INE señala que este aumento se produce por 'la constitución de numerosas hipotecas sobre viviendas por un número muy reducido de personas jurídicas' y que se produce principalmente en Álava y Gipuzkoa, y en menor medida en Bizkaia. El importe medio cae un -4,2% respecto del mismo periodo de 2019 y pasa a 146.641 euros, mientras que el importe total disminuye un -4,8%.

### **Stock de vivienda nueva**

Con la evolución creciente de las ventas de vivienda en estos últimos años, el stock de vivienda nueva mantiene su tendencia hacia la reducción, si bien en 2019 aminora su ritmo de caída. Si en 2018 caía un -43,6%, en 2019 sólo lo hace en un -17%, aunque hay que tener en cuenta que se encuentra ya en cifras testimoniales de las que resulta difícil bajar (stock de 1.475 viviendas nuevas disponibles, 302 menos que en 2018). También un año más el parque total de viviendas sigue creciendo y suman 1.712 viviendas más hasta un total de 344.766, a una tasa del +0,5%, como el año precedente.

Así, el stock de vivienda nueva que suponía entre 2011-13 más del 2% del parque total de vivienda de Gipuzkoa, desciende desde entonces hasta el 0,52% en 2018 y el 0,43% en 2019, uno de los menores de todas las provincias españolas.

### **Parque de alquiler y Rentas**

La Estadística del Mercado del Alquiler indica para Gipuzkoa la existencia de 20.816 fianzas de alquiler vigentes hasta el 2º semestre de 2019. De ellas, 6.913 están en Donostia (el 7,3% de temporada) y 10.037 en su comarca.

La renta media de alquiler habitual (excluyendo temporada) aumenta un 11% entre 2016 y 2019 (un +2,8% interanual en el 2º trimestre de 2019) y alcanza los 693€ de media en Gipuzkoa, siendo Donostia la ciudad de mayor renta de Euskadi con 883€ de media.

La Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria señala una renta media de alquiler en 2019 de 1.137 euros mensuales en Gipuzkoa, un -7,6% menos que el año anterior pero un 8,8% superior a la media de Euskadi (que crece un +1,6%). Esta tendencia decreciente se mantiene en el primer semestre de 2020 donde cae un -3,4% aunque debido a el alquiler de viviendas de mayor superficie (la renta por m2 crece).

### **Vivienda deshabitada**

En Gipuzkoa un tercio del conjunto de la vivienda deshabitada en 2019 se encuentra en oferta de venta o alquiler, mientras que un 51,8% se consideran 'gestionables', lo que supone 9.377 viviendas, el 35,8% del total de gestionables de Euskadi, principalmente en el área funcional de Tolosaldea (con el 73,9% de viviendas gestionables sobre el stock de viviendas no principales), según la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda.

Así, en Gipuzkoa existe un menor porcentaje de viviendas de temporada que en el conjunto de Euskadi (especialmente por su mayor presencia en Álava) y se encuentra en la media en relación con las viviendas deshabitadas (donde Bizkaia despunta con un 5,5%).

### **Necesidad de vivienda**

Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda, en 2019 un 6,6% de la población de 18 a 44 años con ingresos de Gipuzkoa necesita acceder a su primera vivienda, 24.065 personas para 19.187 viviendas, lo que supone un 15,5% más que en 2017 y repuntar tras las disminuciones de años anteriores (llegó a ser el 12% de los hogares en 2009). Paradójicamente la demanda de vivienda a uno, dos y cuatro años se reduce respecto de 2017.

La necesidad de cambio de vivienda habitual se mantiene en aumento desde 2011 y llega ya al 8,4% de los hogares (rozando el máximo de 2007 del 8,8% de los hogares). Se estima que son necesarias 24.245 viviendas (1.402 más que en 2017, un 6,1% de aumento), de las que 5.262 lo son a un año, debido al tamaño inadecuado de la vivienda para el 32% (6 puntos menos que en 2017), seguido de la mejora de la accesibilidad a la vivienda.

Y la necesidad de rehabilitación es la única que disminuyó en 2019, tras caer también en años anteriores, y mínimo de la estadística. Afecta al 7,6% de los, para lo que son necesarias 22.115 viviendas (791 menos que 2017, un -3,5%), de las que 4.869 lo son a un año (se reduce un -22,5% respecto de 2017).

Por último, queremos subrayar el **importante impacto del sector en el resto de la economía**, el empleo o los ingresos públicos.

El sector de construcción produce importantes efectos indirectos en el resto de los sectores económicos. Primero, la construcción guipuzcoana realizó una demanda para aprovisionamientos por 2.400 millones de euros en 2018, el 70% en la propia comunidad autónoma, un 35% al sector industrial y otro 25 % al sector servicios. Y segundo, un aumento de 1.000€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 2.083€ (2,08 veces superior) en la producción de la economía vasca en su conjunto, es decir produce más de 1.000€ de efecto indirecto por la subsecuente demanda del resto de sectores. Por cada 1.000€ de aumento de la demanda del sector, crece en 729€ el valor añadido, en 282€ los salarios y en 139 las rentas mixtas de autónomos, además del aumento de 106€ de impuestos y cotizaciones

En este sentido, hay que señalar que el **salario bruto anual medio** en el sector de construcción del conjunto de asalariados/as, tanto a tiempo completo como parcial, en Euskadi ascendió en 2018 a 28.187 euros (el contrato de duración indefinida y a tiempo completo alcanza un salario bruto medio de 29.073 euros), un 18,4% superior al medio de España y el mayor de las CCAA. En relación con el resto de los sectores, el salario de construcción es un 4,5% inferior a la media vasca (supera a la media de los servicios pero es un 18% inferior a la industria). La ganancia media por hora se situó en 2018 en el sector en 12,71 euros, un 20,9% superior a la media de España (10,51 euros por hora).

El salario medio bruto es superior en el subsector de Ingeniería civil (33.610€), que en la Construcción de edificios (31.440€) y en las Actividades de construcción especializada (24.085€). En general el salario anual depende directamente del tamaño del centro o empresa: son 33.228€ en las de más de 50 empleados, por 27.240€ en las que se encuentran entre 10 y 49 empleados, por 26.808€ en las de menos de 10 empleados.

Y finalmente, el sector contribuyó en 2018 directamente con el 7,2% de la **recaudación de impuestos** por impuestos directos e indirectos de Gipuzkoa (incluidas las cotizaciones sociales) y se sitúa por encima

del porcentaje que supone el empleo o el valor añadido del sector (6,1%). En total estimamos que rondaban los 362,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 10% más que en 2017.

Si se añade el IVA que grava la venta de nueva vivienda, que recae sobre los compradores, el total de impuestos aportados por el sector se elevarían a 393,5 millones de euros, el 7,8% del conjunto de impuestos directos e indirectos recaudados en Gipuzkoa por la Hacienda Foral y las haciendas locales.

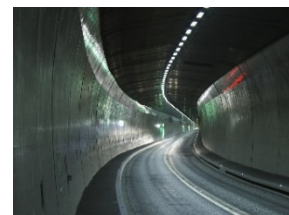
# 1. Coyuntura de la construcción

- Producción y ventas
- Licitación pública
- Viviendas iniciadas y terminadas
- Rehabilitación de vivienda
- Oferta de viviendas
- Dinamismo del mercado
- Precios de la vivienda
- Hipotecas de vivienda
- Transacciones Inmobiliarias
- Stock de vivienda nueva
- Parque de alquiler y rentas
- Vivienda deshabitada
- Necesidad de vivienda



## Producción y Ventas

En 2019 se mantiene el crecimiento de la producción por 4º año (+8,8%) por el impulso de la edificación (+9,5%) y más moderado de la obra civil (+4,4%) en Euskadi. En el primer semestre de 2020 se desploma un -8,5% por la crisis del Covid19.



- Tras el fuerte retroceso de la actividad en el sector de construcción durante la crisis de 2008 hasta 2015, los últimos cuatro años han permitido una cierta recuperación del sector.

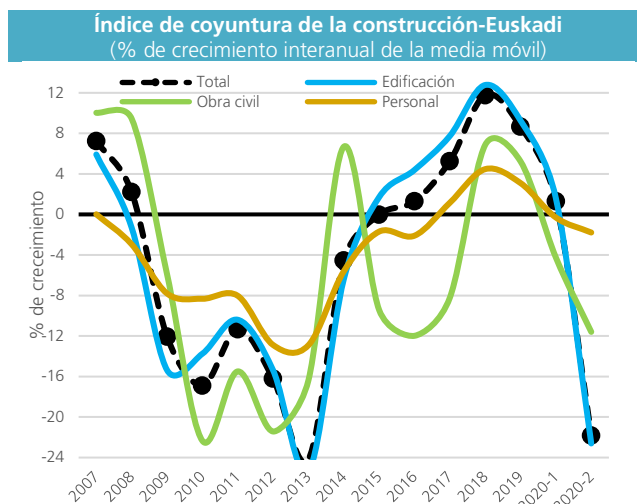
Según el Índice de coyuntura de la construcción para el conjunto de Euskadi, la **producción** del sector en 2017 creció un +5,3%, un +11,5% en 2018 y un +8,8% en 2019. Así, en estos últimos cuatro años ha recuperado casi 30 puntos porcentuales de actividad de los 61 perdidos entre 2008 y 2015.

- Durante 2019 el índice de coyuntura se ha mantenido creciendo a lo largo del año, con tasas interanuales de la serie desestacionalizada en los cuatro trimestres de un +13,3% en el primero, +8,3% en el segundo, +7,3% en el tercero y +6,6% en el último, fundamentalmente debido a la expansión durante el año de la edificación (+9,5% de media anual) frente a la evolución algo más moderada pero también positiva de la obra civil (+4,4% de crecimiento en 2018).

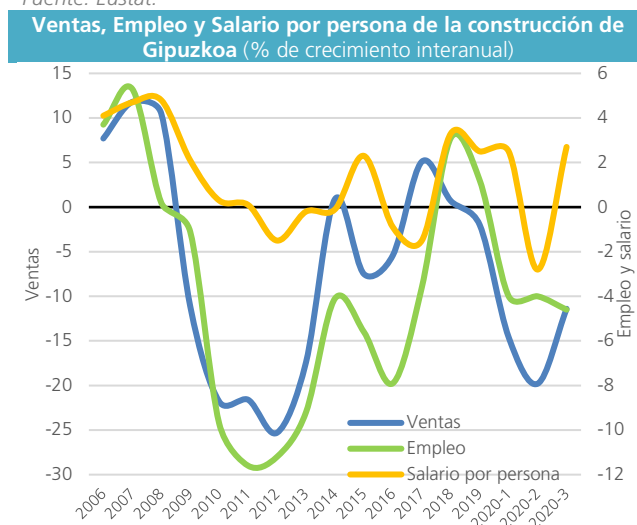
Así, también en 2019 **la edificación sigue presentando un mayor dinamismo que la obra civil**, como en los años anteriores.

- En cuanto al **personal empleado** en el sector, en 2019 el índice de personal ocupado en Euskadi aumenta por tercer año y lo hace en un +3,1%, con incrementos del +5% en el primer trimestre, +3,6% en el segundo, +2,7% en el tercero y +1,1% en el cuarto.

- Los datos disponibles para el **primer semestre de 2020** muestran una caída de la producción del sector de un -8,5% (+2,9% interanual en el primer trimestre y -20% en el 2º), debido tanto a la edificación, como a la obra civil (-10%), como lo es también el descenso en el empleo (-1,2%).
- Los datos de **Ventas, Empleo y Salarios** de las empresas que recoge la Hacienda Foral de Gipuzkoa partir de las declaraciones del IVA y retenciones e ingresos a cuenta por IRPF de las empresas no financieras, indican una reducción de las ventas de construcción de un -2% en 2019 frente a un escaso aumento del +0,7% en 2018, pero que además se profundiza en los primeros cinco meses de 2020 por los efectos del Covid-19 (llega a -33,7% en abril), para mejorar progresivamente hasta +8,5% en agosto y volver a caer a -31% en septiembre. Por su parte, el empleo aumentó un +3,1% en 2018 y mantiene el crecimiento en 2019 en un +1,2% para retroceder un -4,2% en los nueve primeros meses de 2020; y el salario por persona pasa de crecer el +3,3% en 2017, al +2,5% en 2019 y mantener un +0,7% durante el periodo enero-septiembre de 2020.



Fuente: Eustat.



Fuente: Hacienda Foral de Gipuzkoa, 'Situación de las empresas'

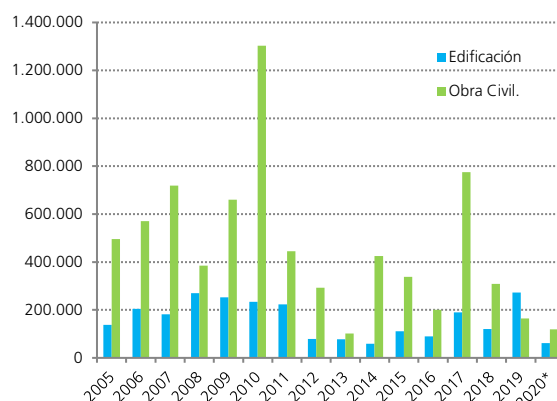
## Licitación pública

La licitación pública aumenta ligeramente en 2019 por la edificación, aunque la obra civil cae a mínimos de 20 años, y se reducen las bajas en adjudicación al -15%. En 2020 podría caer más de un 50%.

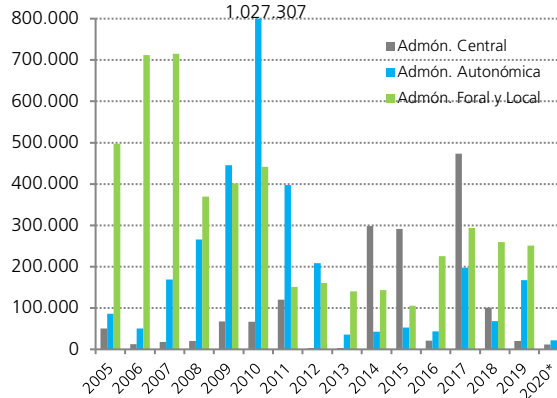


- Según la **base de datos de licitaciones de Adegi-Ascongi**<sup>1</sup>, contabilizamos en 2019 un total de 381 millones licitados, lo que supone una reducción de 50 millones sobre el año precedente, un -11,6%. La licitación media y mediana crecen respecto de 2018 (alcanzan 1,5 mill. y 242.000 euros respectivamente). Y bajas de precios de adjudicación se moderan hasta el -15% en volumen y al 11,6% en media aritmética de la rebaja de cada licitación.
- Según **Seopan**, en el año 2019 la licitación oficial en Gipuzkoa dirigida a la construcción alcanzó los 437,6 millones de euros, 8,6 millones más que en el año precedente, lo que supone un +2% de incremento sobre 2018, año en que se redujo en un -56%. Así, este importe licitado se encuentra un 30% por debajo la media de la última década.
- El ligero aumento de la licitación de 2019 se produce por el fuerte aumento de la edificación, que se duplica obteniendo el mayor volumen histórico con casi 273 millones de euros (frente a la caída en 2018 de un -37%) y asciende al 62% del total licitado. Por el contrario, la obra civil se reduce en un -47%, en este caso uno de los menores de los últimos 20 años. Según la administración licitadora: cae un -80% en la administración central por segundo año consecutivo; crece un +145% en la autonómica y se reduce un -3,5% en la foral y local. De esta forma, tan sólo el 4,5% de la obra pública licitada corresponde a la administración central, por un ascenso hasta el 38% a la autonómica y se mantiene en un 57% la foral y local.
- Los datos que tenemos para el año 2020 hasta septiembre, y que por tanto cubren el periodo de confinamiento por el Covid-19 ya señalan una fuerte reducción de la licitación, por los obstáculos para realizarla, que será casi imposible de recuperar en lo que resta del año. La caída en los nueve primeros meses es de un 60% (136 millones frente a los 273 millones del mismo periodo de 2019), de un -77% en la Edificación y del -27% en la obra civil, y general entre los tres niveles de administración.
- En 2019 la licitación oficial ha crecido fuertemente tanto en el conjunto del Estado en un +9,4% por tercer año, como en Euskadi un +11%, en ambos casos por la mayor Edificación.

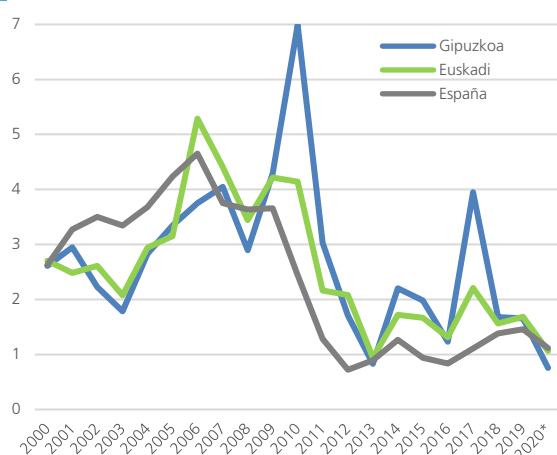
Licitación oficial por tipo de obra licitada  
Miles de euros



Licitación oficial por Organismo licitador  
Miles de euros



Licitación Pública en % del PIB



Fuente: Seopan, Eustat e INE

<sup>1</sup> Datos provisionales. La asignación temporal se hace en términos generales en función de la fecha de publicación en el boletín correspondiente. A lo largo de los últimos años, sin embargo, ha aumentado significativamente el número de licitaciones que no se publican en los boletines, por lo que se toma la fecha de publicación en las plataformas web de contratación.

Licitación oficial por fecha de publicación en boletines											
	Miles de euros						% variación				
	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2016	2017	2018	2019	2020*
<b>TOTAL</b>	<b>449.149</b>	<b>290.118</b>	<b>965.193</b>	<b>429.024</b>	<b>437.624</b>	<b>181.537</b>	<b>-35,4</b>	<b>232,7</b>	<b>-55,6</b>	<b>2,0</b>	<b>-58,5</b>
Edificación	110.948	89.710	189.921	120.274	272.825	61.810	-19,1	111,7	-36,7	126,8	-77,3
Obra Civil.	338.200	200.408	775.272	308.751	164.799	119.727	-40,7	286,8	-60,2	-46,6	-27,3
Admón. Central	291.276	20.709	473.581	101.030	19.853	11.779	-92,9	2.186,8	-78,7	-80,3	-40,7
Admón. Autónoma	52.528	43.555	197.844	68.154	167.128	21.546	-17,1	354,2	-65,6	145,2	-87,1
Admón. Foral y Local	105.345	225.854	293.767	259.841	250.643	148.212	114,4	30,1	-11,5	-3,5	-40,9
% Euskadi	39,3	31	59,2	35,7	32,8	23,7					
% España	4,4	3,1	7,5	2,6	2,4	1,5					

Fuente: Seopan (\*) Datos del año 2020 hasta septiembre; para los ratios se ha elevado al año.

Licitación oficial según la base de datos de Ascongi (€)					
Administración	Licitación	Licitación adjudicada	Importe Adjudicación	Rebaja en volumen (%)	Rebaja media (%)
<b>Total 2018</b>	<b>430.965.085</b>	<b>428.052.419</b>	<b>350.882.826</b>	<b>-18,0</b>	<b>-14,1</b>
Adm. Central	107.743.711	107.637.042	78.402.565	-27,2	-24,8
Gobierno Vasco	63.353.696	63.353.696	56.036.450	-11,5	-16,1
Diputación Foral	114.695.105	114.695.105	93.745.869	-18,3	-16,5
Adm. Local	145.172.573	142.366.575	122.697.940	-13,8	-12,7
<b>Total 2019</b>	<b>381.062.644</b>	<b>374.239.820</b>	<b>317.954.925</b>	<b>-15,0</b>	<b>-11,6</b>
Adm. Central	6.026.045	5.761.980	4.983.761	-13,5	-15,3
Gobierno Vasco	176.370.813	176.122.763	146.113.995	-17,0	-18,8
Diputación Foral	53.888.618	53.745.568	46.802.249	-12,9	-8,8
Adm. Local	144.777.167	138.609.509	120.054.921	-13,4	-10,8
<b>Total 2020*</b>	<b>216.299.392</b>	<b>78.609.385</b>	<b>69.183.677</b>	<b>-12,0</b>	<b>-16,0</b>
Adm. Central	5.986.219	0	0		
Gobierno Vasco	94.634.495	49.883.886	45.080.219	-9,6	-10,1
Diputación Foral	58.209.517	8.223.966	6.513.986	-20,8	-18,9
Adm. Local	57.469.161	20.501.533	17.589.472	-14,2	-15,7

(\*) hasta noviembre. Fuente: Adegí-Ascongi

Los datos hasta **septiembre de 2020** indican caídas importantes en los dos ámbitos pero menores que las de Gipuzkoa (un -43% en Euskadi y un -34% en España). Así, Gipuzkoa reduce su participación tanto en la inversión pública estatal del 7,5% en 2017 al 2,6% en 2018 y al 2,4% en 2019; y de la realizada en Euskadi la participación de Gipuzkoa cae del 59% de 2017 al 35,7% en 2018 y al 32,8% en 2019.

En relación con el PIB, la obra pública licitada en Gipuzkoa suponía el 4% en 2017 y pasa al 1,7% en 2018-2019, por el 1,7% en Euskadi y el 1,5% en España.

- Como hemos señalado, en la **base de datos de licitaciones de Adegí-Ascongi** tenemos contabilizados en 2019 un total de 381 millones de licitación pública para Gipuzkoa, 55,6 millones menos que Seopan. El 1,6% ha sido licitado por la Administración Central (-94% menos que en 2018), un 46,3% por el Gobierno Vasco (+178% más), un 14% por la Diputación Foral (-53% menos) y un 38% por los entes locales de Gipuzkoa (similar a 2018).
- De los citados 381 millones conocemos la adjudicación del 98%, más de 374 millones, que han sido adjudicados por cerca de 318 millones, lo que en volumen significa una rebaja media del -15%, tres menos que el pasado año y la menor desde 2011. La media aritmética de la rebaja de cada licitación se sitúa en el -11,6%, también casi tres puntos menos que el año pasado y la menor merma al menos desde 2011. Por tipo de obra, la media aritmética de la rebaja es de un -16,5% para la obra civil y un -10,8% para la edificación, con una reducción de en torno a 4 puntos respecto al año anterior en el primer caso y similar en el segundo.

La licitación media total se sitúa en torno a 1.528.000 euros y en torno a 1.515.000 euros para las licitaciones en las que conocemos la adjudicación (que se adjudica por 1.287.000€), lo que supone un 20-15% más que las medias que se obtenían en 2018. La licitación mediana se sitúa algo por debajo de los 242.000 euros, un -25% por debajo del año anterior.

- El número de obras licitadas (y no desistidas) por un importe superior a los 5 millones de euros aumenta de 14 en 2017 a 19 en 2018 y se mantiene en 14 en 2019, con dos de ellas por un importe superior a los 50 millones. Las obras de mayor importe corresponden a ETS<sup>2</sup>, Ayuntamiento de Donostia, Bidegi y DFG. El resto de las licitaciones de más de 5 mill. corresponden casi todas a municipios del territorio. La

<sup>2</sup> Obra de remodelación de la estación de Atotxa (Donostia) por 97 mill; Proyecto Constructivo de Plataforma en la Nueva Red Ferroviaria en el tramo Hernani-Astigarraga por 57 mill; Ejecución del Proyecto de urbanización de Eskuzaitzeta por 13,5 mill; Centro Integral del Transporte en la AP-8 en Astigarraga por 11 mill.; y rehabilitación del firme de la Diputación Foral de Gipuzkoa por 10,4 mill.

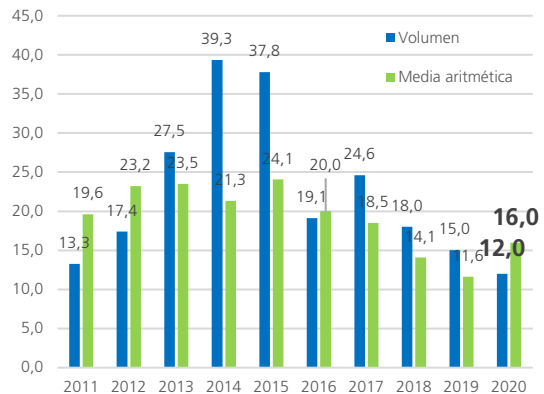
rebaja del precio de estas mayores licitaciones es de un -16,7% en volumen y del -15,2% de media aritmética.

- En 2019 son las licitaciones del Gobierno Vasco las que muestran una mayor rebaja, del -17% en volumen (y del -18,8% en media aritmética), empeorando en 5,5 puntos respecto a 2018. En segundo lugar se sitúa la Administración Central con una rebaja en volumen del -13,5% (lo que supone mejorar en 13,7 puntos respecto del año anterior), seguida de cerca por los Ayuntamientos del territorio, con el -13,4% de rebaja (similar al año anterior). Finalmente, la rebaja obtenida en sus licitaciones por la Diputación Foral es de un -12,9%, menor en 5 puntos al año anterior. Sólo en el caso de la licitación de Diputación y Ayuntamientos la rebaja en media aritmética es menor a la rebaja en volumen.
- De los casi 318 millones adjudicados hemos podido determinar la sede social de la empresa para 302 millones. De estos, prácticamente dos tercios se han adjudicado a empresas guipuzcoanas o a UTEs que integran, al menos, una empresa guipuzcoana, con una rebaja media del -14% en volumen, frente a la rebaja del 16,4% en las adjudicaciones en los que no han participado empresas del territorio, el tercio restante. Las empresas guipuzcoanas se han adjudicado en exclusividad un 38,8% de lo que hemos podido contabilizar, parecido a 2018, con una rebaja del 12,3%. Y un 25% corresponde a empresas o UTEs que incluyen, al menos, una empresa del resto de Euskadi o Navarra, con una rebaja del -17,2% en volumen.
- La información que tenemos hasta **noviembre de 2020** en la base de datos de licitaciones de Adegí-Ascongi contabilizan un total de 216 millones de licitación pública en Gipuzkoa, un -43% menos que en 2019, que podría superar el -50% al final de año, debido a la paralización administrativa y la focalización en la lucha contra la Covid19.

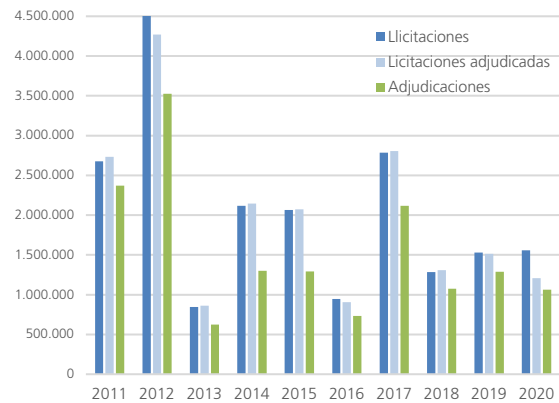
Se ha realizado fundamentalmente en los meses de enero y febrero (100 mill.), abril y julio (25 y 28 mill.) y se retoma otra vez en octubre y noviembre (17,5 y 18,5 mill). El 2,8% ha sido licitado por la Administración Central, un 43,8% por el Gobierno Vasco, un 26,9% por la Diputación Foral y un 26,6% por los entes locales de Gipuzkoa.

Apenas se ha adjudicado un tercio (69 mill.) con una rebaja en volumen del 12% y del -16% en media aritmética. Las obras de mayor importe corresponden a viviendas de Visesa<sup>3</sup> (rebaja del -9,6%) mientras que el resto de grandes obras aún no han sido adjudicadas.

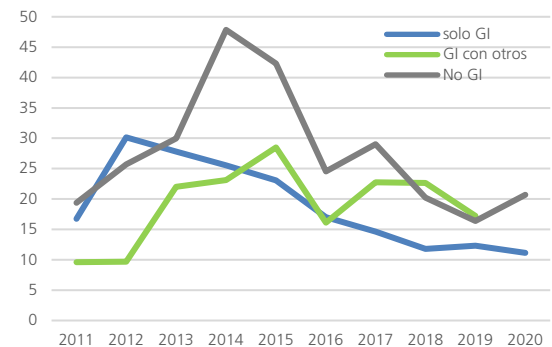
**Rebaja de precios en la licitación Pública de Gipuzkoa (%)**



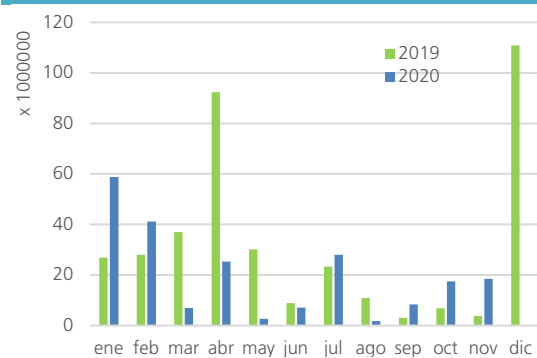
**Media de licitaciones, licitaciones adjudicadas y adjudicaciones (€)**



**Rebajas de precios en la licitación Pública de Gipuzkoa según sede social de licitadores (%)**



**Licitaciones por meses (millones de €)**



Fuente: Adegí-Ascongi

<sup>3</sup> Edificación de 63 y 121 viviendas V.P.O. en Arrasate. En el resto aún no adjudicado se pueden señalar mantenimiento accesos mecanizados del Topo (ETS), Redacción del Proyecto, Ejecución de la Obra y Mantenimiento del Sistema de Cobro para la Autovía A-636 (Bidegi), Proyecto de Urbanización ILLARRAMENDI de Andoain (Ayuntamiento) y Reforma Integral del Edificio Koldo Mitxelena Kulturunea (GV).

## Viviendas iniciadas y terminadas

Los visados de obra nueva de Gipuzkoa caen un 45% en 2019 pero se mantiene una tendencia al alza en 2020. Y se estima que el número de viviendas libres terminadas aumentaron un 3% en 2019 pero caen un -80% en el primer semestre de 2020.

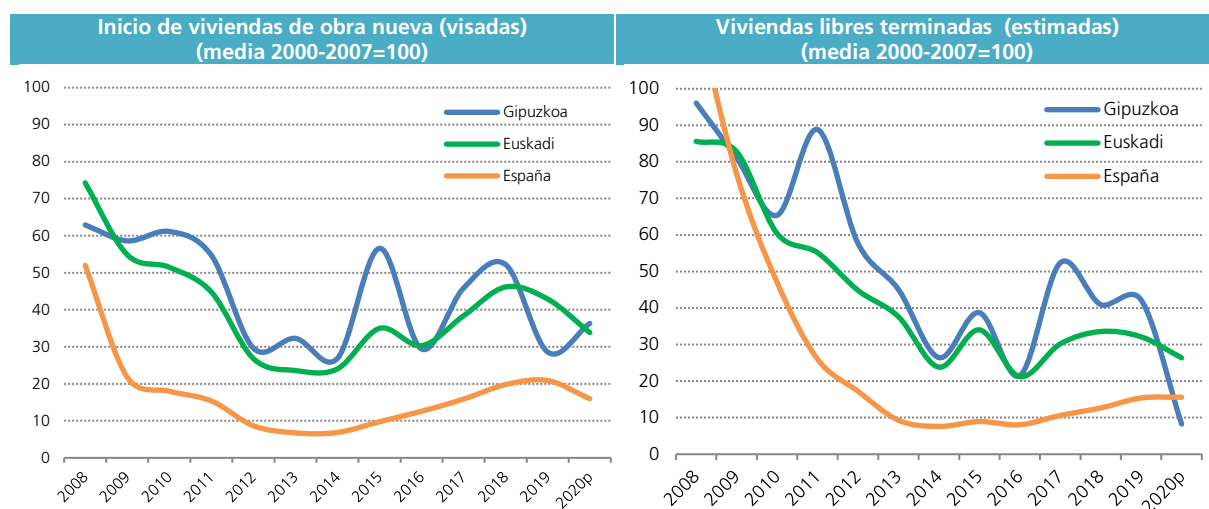


- Las viviendas de obra nueva visadas en Gipuzkoa en 2019 se redujeron a casi la mitad de las iniciadas en 2018. Así, tras el incremento de los dos años anteriores (un 56% en 2017 y un 14% en 2018) en los que se superan las 2.000 viviendas, cae a sólo 1.247 unidades, la menor cifra desde 2014. También se reducen en un -7% en Euskadi, pero aumentan un 5,5% en España. Esta caída se revierte en los dos primeros meses de 2020 donde casi se triplica (se pasa a más de 150 viviendas iniciadas en enero y febrero) y obviamente se detiene en marzo-abril, pero parece mantenerse al alza en los meses siguientes, de forma que para septiembre ya se ha superado todo 2019 aunque parece difícil superar las 2.000 viviendas.
- Sin embargo, el número de viviendas libres terminadas en Gipuzkoa crecieron ligeramente en 2019 un +3% (en 2018 habían caído un -22%), donde se estima se terminaron un total de 1.592 viviendas. Por el contrario, cae la terminación de vivienda en Euskadi, un -4% y sigue en aumento en España (+22%). Los datos son limitados para 2020, pero en el periodo enero-junio se produce un descenso de la terminación de vivienda en Gipuzkoa de un -80%, aunque puede haber problemas de registro administrativo.

Nº de viviendas libres iniciadas y terminadas												
	media		año							ene-sep/jun (*)		
	2000-07	2008-14	2015-19	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2018	2019	2020
<b>Nº de viviendas de obra nueva visadas (1)</b>												
<b>Gipuzkoa</b>	<b>5.007</b>	<b>2.035</b>	<b>1.857</b>	<b>1.174</b>	<b>2.471</b>	<b>1.283</b>	<b>2.003</b>	<b>2.279</b>	<b>1.247</b>	<b>1.687</b>	<b>1.123</b>	<b>1.428</b>
Euskadi	15.488	5.773	5.194	3.240	4.713	4.083	5.172	6.222	5.779	4.864	4.740	3.740
España	641.557	94.131	80.304	34.873	49.695	64.038	80.786	100.733	106.266	75.299	81.957	62.643
<b>Gipuzkoa (% var)</b>		<b>-59,4</b>	<b>-8,7</b>		<b>110,5</b>	<b>-48,1</b>	<b>56,1</b>	<b>13,8</b>	<b>-45,3</b>		<b>-33,4</b>	<b>27,2</b>
Euskadi (% var)		-62,7	-10,0		45,5	-13,4	26,7	20,3	-7,1		-2,5	-21,1
España (% var)		-85,3	-14,7		42,5	28,9	26,2	24,7	5,5		8,8	-23,6
<b>Nº de viviendas libres terminadas (2)</b>												
<b>Gipuzkoa</b>	<b>4.044</b>	<b>2.483</b>	<b>1.477</b>	<b>998</b>	<b>1.462</b>	<b>811</b>	<b>1.976</b>	<b>1.545</b>	<b>1.592</b>	<b>747</b>	<b>639</b>	<b>125</b>
Euskadi	11.555	5.915	3.208	2.528	3.611	2.253	3.203	3.562	3.409	1.867	1.240	1.018
España	496.749	202.642	51.761	35.382	41.541	37.512	49.336	58.853	71.562	28.734	32.106	32.557
<b>Gipuzkoa (% var)</b>		<b>-38,6</b>	<b>-40,5</b>		<b>46,5</b>	<b>-44,5</b>	<b>143,6</b>	<b>-21,8</b>	<b>3,0</b>		<b>-14,5</b>	<b>-80,4</b>
Euskadi (% var)		-48,8	-45,8		42,8	-37,6	42,2	11,2	-4,3		-33,6	-17,9
España (% var)		-59,2	-74,5		17,4	-9,7	31,5	19,3	21,6		11,7	1,4

(\*) Período para inicios enero-septiembre; Período para terminaciones enero-junio

Fuente: Ministerio de Fomento (1) Visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos; no todas las viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos llegan a iniciarse; (2) Las viviendas terminadas se toman de los datos de viviendas visadas dos años antes, considerando que este período representa la duración media de construcción de un edificio residencial.



## Rehabilitación de vivienda

La rehabilitación se mantiene en 2019 en la tendencia de creciente de los últimos años, según los datos licencias de obra mayor, visados y subvenciones. Los primeros meses de 2020 muestran la inevitable caída causada por el confinamiento, aunque se mantiene al alza en los meses siguientes.



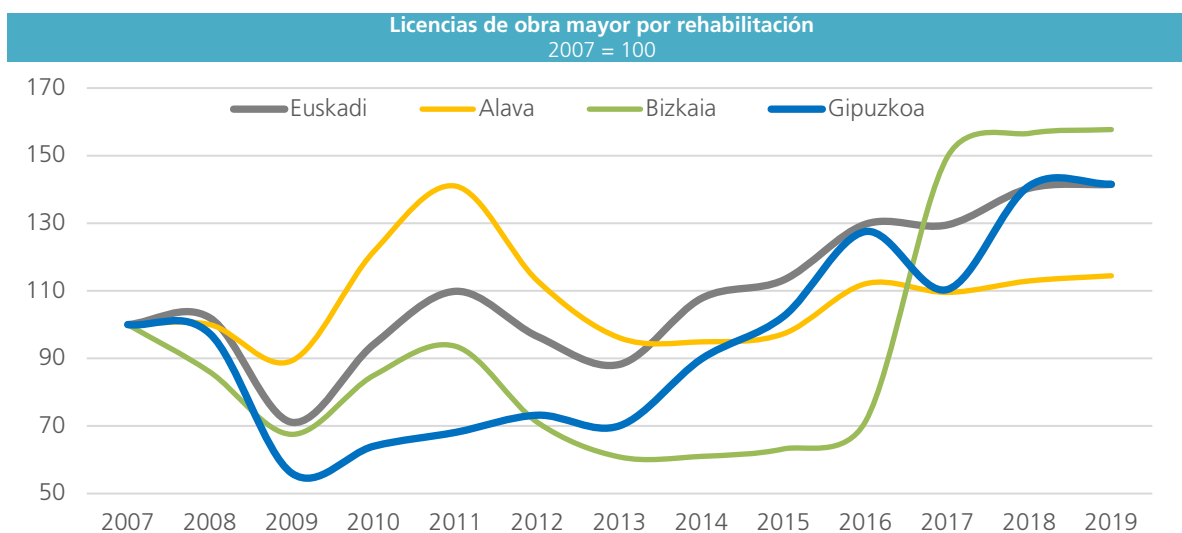
- Los datos que podemos analizar sobre la evolución de la rehabilitación resultan bastante imperfectos para ofrecer una imagen correcta de la coyuntura que atraviesa este sector y, de hecho, podemos observar importantes diferencias, tanto de volumen como de evolución, entre licencias, visados y subvenciones. Así, las obras de rehabilitación sólo requieren 'proyecto' en caso de alteración de la estética de la fachada (rehabilitación energética con SATE o fachada ventilada) o de la estructura del edificio, y por tanto, existen obras de rehabilitación que no requieren de visado, así como se piden y conceden licencias para obra mayor que pueden no ejecutarse. Por otro lado, no todas las viviendas rehabilitadas tienen derecho a una subvención o no se solicitan y no se ofrecen datos sobre el número de expedientes de rehabilitación, que puede ser un dato bastante revelador.
- Los datos del Dpto. Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco en su "Estadística de Edificación y Vivienda" sobre concesión de licencias de obra mayor por rehabilitación señalan en 2019 un nivel de licencias similar al año precedente, pero en máximos históricos, dentro de una tendencia creciente que se inicia tras el *crash* inmobiliario de 2008. Se han concedido un total de 586 licencias, dos más que en 2018. Se estima que estas licencias suponen la rehabilitación de 371 viviendas, un +7,5% más que en el año anterior. También en Euskadi las licencias para rehabilitación de viviendas crecen ligeramente y se colocan en máximos, y las viviendas rehabilitadas previstas se incrementan en un +4,6%.
- También los visados para la reforma o restauración y ampliación de viviendas en Gipuzkoa han aumentado en 2019, tras cuatro años de caídas, y crecen un 87%. En total se concedieron 284 visados, según los datos del Ministerio de Fomento, lejos de las cifras de licencias, pero al menos señalando hacia un incremento importante de la rehabilitación. En el conjunto de Euskadi aumentan también de forma importante, un 43% y en España un 9,7%.
- Los datos para estos primeros meses de 2020 muestran la inevitable caída de la rehabilitación causada por el confinamiento: los visados bajan en Gipuzkoa un -20% hasta septiembre (un +15% en Euskadi y -16% en España) mientras que las licencias lo hacen en un -15% hasta junio (-17,8% en Euskadi), aunque la reducción en el número de viviendas previstas es menor (-4,2%) e incluso se observa una reactivación en el 2º trimestre.
- Por último, los datos sobre subvenciones a la rehabilitación del Dep. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda corroboran esta tendencia creciente de la rehabilitación. Así, en 2019 se constata un aumento del número de solicitudes para viviendas (+26%), de viviendas a rehabilitar (+22%), así como del volumen total de subvenciones (+32%) y de la subvención media (+5%). De esta forma, se ha subvencionado en 2019 la rehabilitación de 2.753 viviendas en Gipuzkoa (el 33% del total de Euskadi), aún por debajo de las más de 3.000 viviendas del trienio 2015-17.

Rehabilitación de viviendas										
	Visados para la reforma o restauración**						Licencias de obra mayor por rehabilitación			
	Nº unidades			% variación			Nº unidades		% variación	
	Gipuzkoa	Euskadi	España	Gipuzkoa	Euskadi	España	Gipuzkoa	Euskadi	Gipuzkoa	Euskadi
2012	252	789	23.007	-17,9	-7,8	-19,6	303	1.909	7,4	-12,2
2013	257	777	22.599	2,0	-1,5	-1,8	290	1.746	-4,3	-8,5
2014	279	736	22.418	8,6	-5,3	-0,8	372	2.133	28,3	22,2
2015	255	853	25.413	-8,6	15,9	13,4	424	2.240	14,0	5,0
2016	184	709	26.094	-27,8	-16,9	2,7	528	2.567	24,5	14,6
2017	164	597	26.024	-10,9	-15,8	-0,3	457	2.563	-13,4	-0,2
2018	152	521	26.017	-7,3	-12,7	0,0	584	2.778	27,8	8,4
<b>2019</b>	<b>284</b>	<b>744</b>	<b>28.533</b>	<b>86,8</b>	<b>42,8</b>	<b>9,7</b>	<b>586</b>	<b>2.800</b>	<b>0,3</b>	<b>0,8</b>
2019*	244	592	21.766				306	1.717		
2020*	195	681	18.216	-20,1	15,0	-16,3	260	1.412	-15,0	-17,8

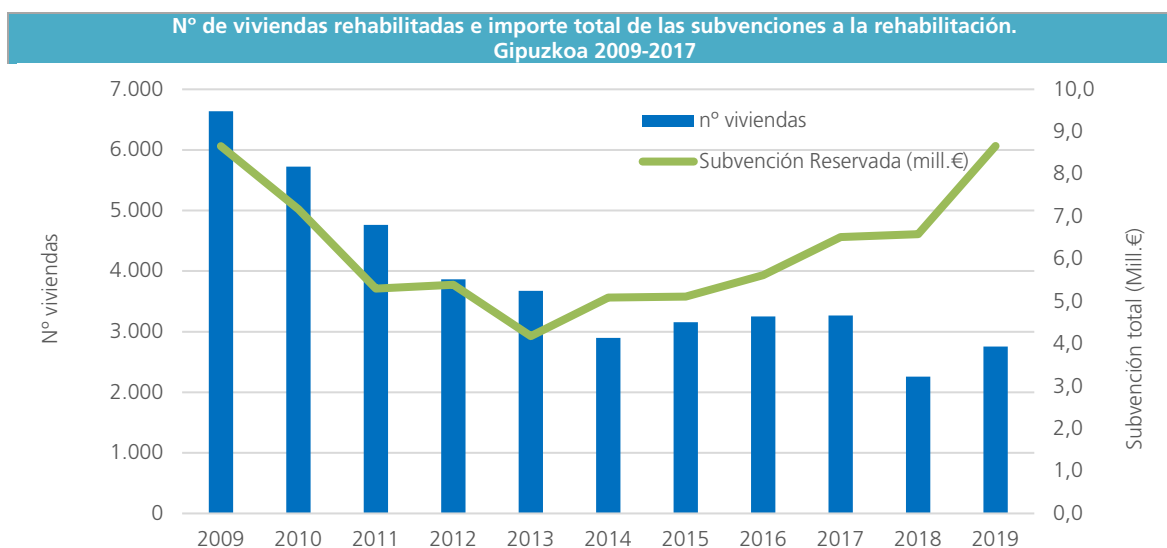
(\*) Periodo ene-sep para los visados y ene-jun para las licencias. (\*\*) Incluye ampliación. Fuente: Ministerio de Fomento (Visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos) y Dpto. Empleo y Políticas Sociales "Estadística de Edificación y Vivienda".

Solicitudes de subvención para actuaciones protegibles por rehabilitación					
	Nº Solicitudes	Nº Viviendas	Nº Locales	Subvención Reservada (€)	Subvención Media (€)
<b>Total Euskadi 2019</b>	<b>12.018</b>	<b>8.885</b>	<b>365</b>	<b>19.533.236</b>	<b>1.625</b>
Álava	1.265	969	25	1.898.345	1.501
Bizkaia	6.840	5.163	228	8.970.996	1.312
Gipuzkoa	3.913	2.753	112	8.663.895	2.214
<b>Total Euskadi 2018</b>	<b>10.796</b>	<b>8.113</b>	<b>371</b>	<b>17.907.332</b>	<b>1.659</b>
Álava	2.015	1.581	26	2.313.319	1.148
Bizkaia	5.674	4.274	240	9.012.997	1.588
Gipuzkoa	3.107	2.258	105	6.581.016	2.118
<b>Total Euskadi 2017</b>	<b>19.785</b>	<b>15.282</b>	<b>996</b>	<b>20.967.625</b>	<b>1.060</b>
Álava	2.032	1.638	61	1.224.422	603
Bizkaia	13.030	10.122	725	12.638.195	970
Gipuzkoa	4.723	3.522	210	7.105.008	1.504

Fuente: Dpto. Mº Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda "Observatorio Vasco de la Vivienda". Gobierno Vasco



Fuente: Dpto. Empleo y Políticas Sociales del Gobierno Vasco en su "Estadística de Edificación y Vivienda"



Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

## Oferta de viviendas

La oferta de vivienda aumentó en 2019 un +4%, por primera vez desde 2014, por la vivienda nueva libre y la protegida y una menor caída en la usada. En los primeros nueve meses de 2020 se mantienen las principales tendencias.

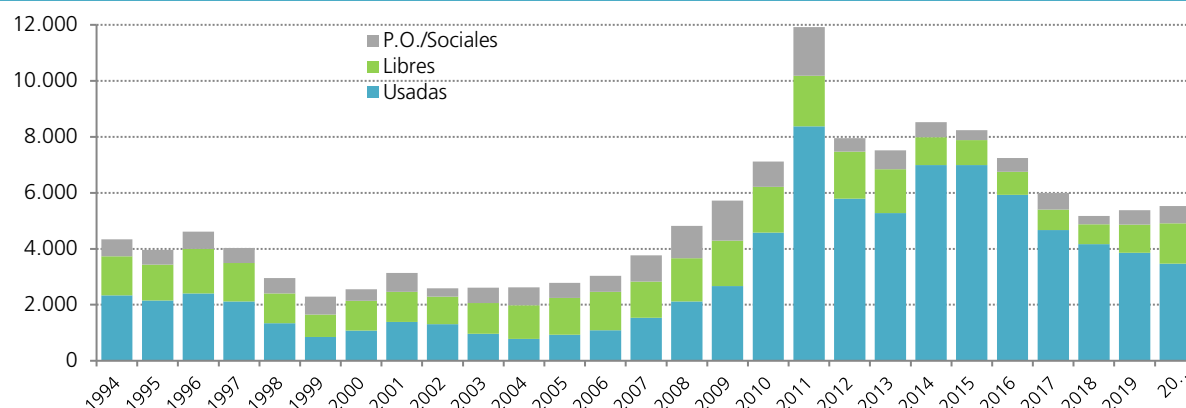


- El volumen de viviendas en venta en Gipuzkoa aumentó en 2019 por primera vez desde 2014, incrementándose un +4%, según los datos de la estadística de Oferta Inmobiliaria (encuesta a promotores y APIs). Así, el volumen de viviendas en venta se coloca en 5.382 unidades, 206 más que el año anterior, que tras los descensos sufridos desde 2014 se reduce en un -37%.
- Este aumento del volumen de oferta de vivienda en Gipuzkoa en 2019 se produce por una parte por el aumento de la vivienda protegida o social que crece un +72,5% (son 516 viviendas ofertadas, 272 más que el año anterior), y suponen el 9,6% de la oferta; y principalmente el incremento de la vivienda nueva libre del +41,3% (son 1.009 viviendas libre ofertadas, 295 viviendas más que el año precedente) y suponen el 18,8% de la oferta. Por otra parte, se observa una caída menor en la vivienda usada que se reduce un -7,4% (son 3.856 viviendas ofertadas, 306 viviendas menos y el 71,7% de la oferta), por su mayor venta durante este año, como se observa en los datos de transacciones de vivienda usada que crecen un +3,4% y alcanzan un máximo histórico con 6.054 transacciones.
- Por el contrario, en el conjunto de Euskadi la oferta mantiene una trayectoria descendente y en 2019 cae un -10,9%, pero exclusivamente debido al descenso de la vivienda usada (-16,5%), dado que aumentan tanto la protegida o social (+33%) como la vivienda libre (+18,6%) por segundo año.
- La *Encuesta de Oferta Inmobiliaria* señalaba una perspectiva a la baja en 2019 de promotoras que preveían llevar nuevas viviendas al mercado en Euskadi (a finales de 2017 un 7,5% contestaban afirmativamente, un 14,8% a finales de 2018, que asciende al 22% en el primer semestre de 2019 pero termina con un 14,3% a finales del año), que coincide con un menor índice de previsión de ventas.
- Los datos existentes hasta septiembre de 2020 indican a grandes rasgos un ligero descenso de la oferta en Gipuzkoa, con una media de 5.053 viviendas en venta (-3,6%), debido al descenso de un -11% en la usada, incremento en la nueva libre del +32% (en línea con 2019) y mantenimiento en la protegida/social tras el fuerte aumento del año 2019.

	Nº de viviendas en venta en Gipuzkoa								% variación				
	2015	2016	2017	2018	2019	2019*	2020*	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
<b>Gipuzkoa Total</b>	<b>8.238</b>	<b>7.248</b>	<b>5.991</b>	<b>5.176</b>	<b>5.382</b>	<b>5.239</b>	<b>5.053</b>	<b>-3,3</b>	<b>-12,0</b>	<b>-17,3</b>	<b>-13,6</b>	<b>4,0</b>	<b>-3,6</b>
Nuevas P.O./Sociales	350	502	587	299	516	441	438	-35,1	43,3	16,9	-49,0	72,5	-0,7
Nuevas Libres	897	816	739	714	1.009	827	1.090	-9,8	-9,0	-9,5	-3,3	41,3	31,9
Usadas	6.991	5.930	4.666	4.163	3.856	3.971	3.524	0,0	-15,2	-21,3	-10,8	-7,4	-11,3
<b>Euskadi Total</b>	<b>35.510</b>	<b>32.137</b>	<b>26.295</b>	<b>22.863</b>	<b>20.361</b>	<b>21.280</b>	<b>18.477</b>	<b>-5,9</b>	<b>-9,5</b>	<b>-18,2</b>	<b>-13,1</b>	<b>-10,9</b>	<b>-13,2</b>
Nuevas P.O./Sociales	1.545	1.283	1.206	1.059	1.409	1.215	1.394	-31,9	-17,0	-6,0	-12,2	33,1	14,8
Nuevas Libres	1.974	1.766	1.727	2.102	2.494	2.336	2.476	-19,8	-10,5	-2,2	21,7	18,6	6,0
Usadas	31.991	29.089	23.363	19.702	16.458	17.730	14.607	-3,1	-9,1	-19,7	-15,7	-16,5	-17,6

Fuente: Eustat. Encuesta de Oferta Inmobiliaria (\*) hasta septiembre.

### Evolución de viviendas en venta en Gipuzkoa



## Dinamismo del mercado

Los indicadores de dinamismo del mercado inmobiliario se reducen en 2019 y se desploman en el primer trimestre de 2020 por el impacto del confinamiento. Sin embargo, la previsión de ventas y el dinamismo rebotan en el 2º trimestre de 2020



- El índice<sup>4</sup> de dinamismo del mercado inmobiliario de Gipuzkoa alcanzó en el 4º trimestre de 2017 un valor de 54,7 puntos, para descender desde entonces. En el último trimestre de 2019 se sitúa en 42,4, pierde 10,5 puntos sobre el año anterior, aunque por encima de la media de Euskadi de 41,1 y del resto de territorios. Empeora el índice más entre las promotoras que en las APIs.

En el primer trimestre de 2020 cae en 5,6 puntos hasta 36,8 y en el 2º rebota hasta un valor de 39,5 puntos, mínimo desde 2015.

- Por el contrario, el índice de evolución de las ventas de Gipuzkoa aumenta en 2019 en +4,5 puntos respecto del año precedente, hasta un valor de 61,1 puntos, cuando cae en Bizkaia y Álava. Durante el primer trimestre de 2020 cae en 24 puntos y el 2º añade otra caída de 7,6 puntos hasta 29,5 puntos, un índice nunca visto.

Los datos para el conjunto de Euskadi señalan un enorme descenso de ventas de vivienda usada (APIs), mientras que la evolución es mejor en las nuevas (promotoras).

- Curiosamente el índice de previsión de ventas se redujo al final de 2019 en 8,5 puntos en Gipuzkoa (hasta un valor de 58), más que en Álava y Bizkaia, pero apenas lo hace en el primer trimestre de 2020 (-0,8 puntos) y rebota en 3,2 puntos en el 2º trimestre (por debajo de los +12 puntos en que lo hace Euskadi).

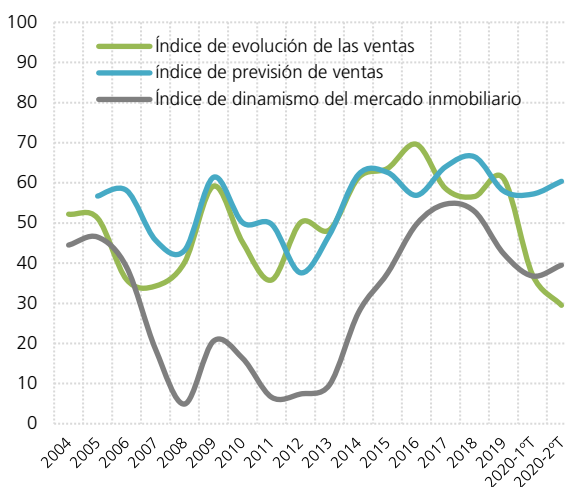
- Los factores que más influyen de forma positiva en la situación del mercado inmobiliario son principalmente el coste de las hipotecas y la facilidad de acceso al crédito principalmente, junto con la adecuación de las características de la oferta a la demanda. Factores que se mantienen no sólo en 2019, sino también en los dos primeros trimestres de 2020 y de hecho, los dos primeros ganan importancia. En 2019 también influyen positivamente la situación económica, los Precios de las viviendas y el precio del suelo, pero evolucionan a negativo en 2020.

Se mantiene relativamente neutro en 2019 y el primer semestre de 2020 las ayudas/incentivos a la compra de vivienda y construcción.

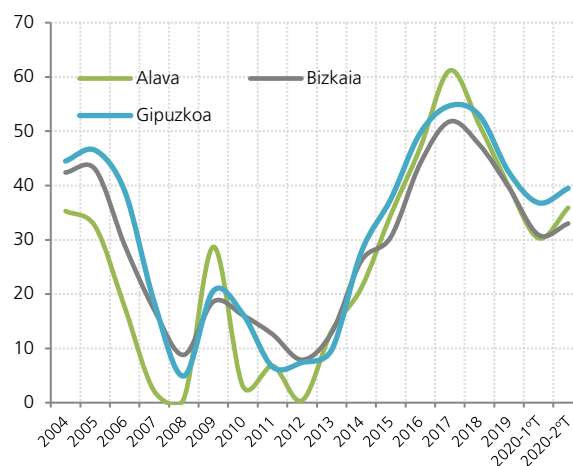
Y en 2019 no hay factores que influyen de forma negativa, de hecho, en este año todos los factores ganan en 'positividad', pero en los primeros meses de 2020 evolucionan a negativo el ya mencionado de la Situación económica; de forma más intensa se hace negativo el Precio de las viviendas y el precio del suelo e incluso las ayudas/incentivos a la compra de vivienda y construcción.

<sup>4</sup> Los índices de dinamismo reflejan la media de las respuestas correspondientes a la opinión de los agentes del sector (promotores y APIs) de acuerdo con la escala: 100, muy expansivo; 75, bastante expansivo; 50, normal; 25, bastante estancado; y 0, muy estancado.

Gipuzkoa: dinamismo, ventas y previsión de ventas

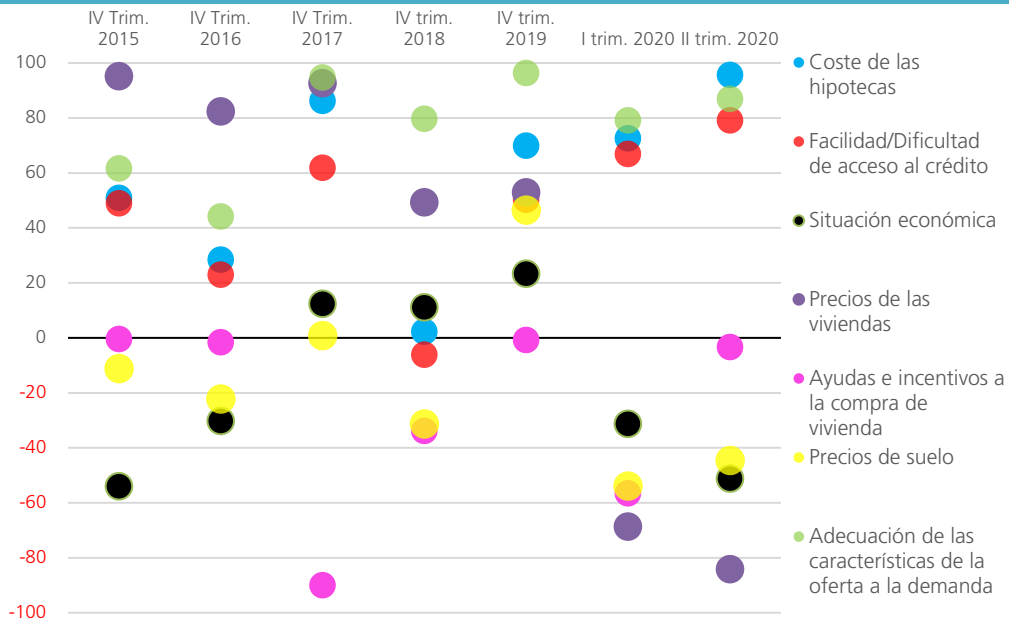


Índice de dinamismo del mercado inmobiliario

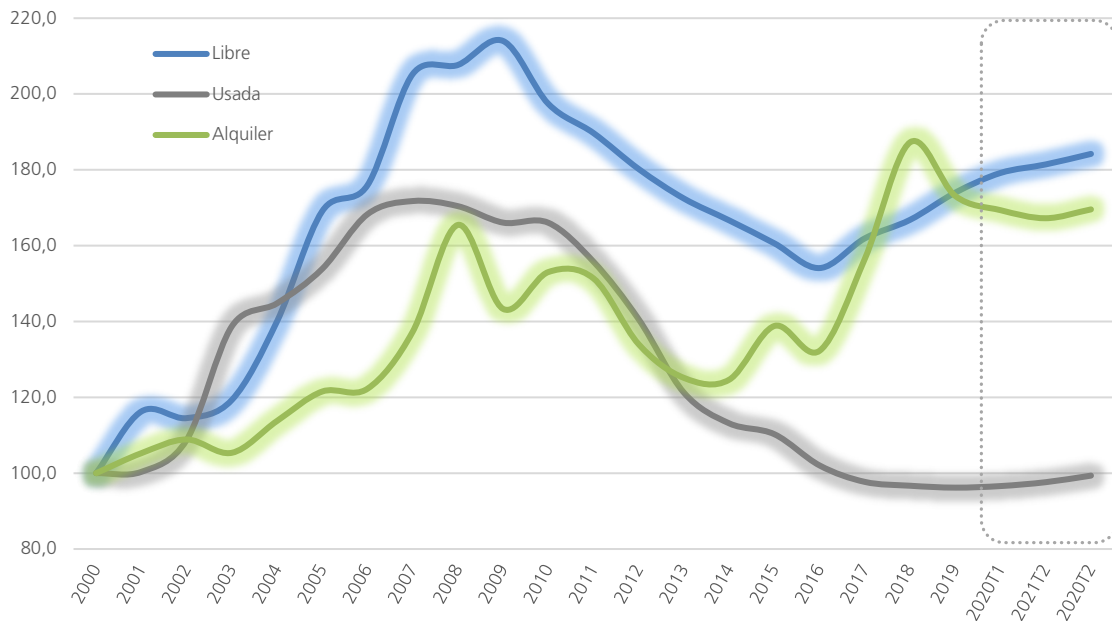


Fuente: Eustat. Encuesta de Oferta Inmobiliaria

**Factores que influyen en la dinámica del mercado inmobiliario**



**Evolución de Precios de vivienda en Gipuzkoa según la EOI**  
(Precio medio por m2 útil de las viviendas en venta; año 2000=100)



Fuente: Eustat. Encuesta de Oferta Inmobiliaria

## Precios de la vivienda

Los precios de la vivienda libre nueva vuelven a crecer en 2018-19, alrededor del 3%-4%, mientras parece detenerse el descenso en la usada. La tendencia se mantiene en los primeros nueve meses del 2020.



- Una vez más tenemos que advertir que no se dispone de unos indicadores de precios fiables, por lo que hay que tomar los diversos datos existentes como aproximaciones a su evolución, cada uno con sus inconvenientes como se exponen en el cuadro siguiente. Tanto la Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, como los datos proporcionados por el Ministerio de Fomento de tasaciones y transacciones presentan sus problemas de cobertura en momentos de ventas limitadas. Aunque el volumen de transacciones se está elevando de forma importante, especialmente en 2018-19 (superan las 7.000 transacciones totales, con más de 1.000 transacciones de vivienda libre, pero unas 2.000 tasaciones, frente a las más de 5.500 en el periodo 2007-10), entre 2010 y 2017 fueron escasas para tener unas medias representativas, por lo que se pueden producir oscilaciones amplias de los precios, además del fuerte ajuste producido en los últimos años tras la crisis inmobiliaria de 2008 (caída del precio de la vivienda nueva entre un 15% y un 30%).
- Los diversos datos disponibles señalan que los precios de la vivienda libre nueva en Gipuzkoa empezaron a recuperarse desde 2017, aumento que ha proseguido en 2018-2019, con tasas que pueden rondar el 3%, e incluso en los primeros nueve meses de 2020 a pesar de la incidencia de la Covid-19, se mantiene el crecimiento de precios, al que quizás también parece comenzar a sumarse la vivienda usada, o al menos haber detenido su caída, con el stock a la baja.
- Los datos de importes medios por m<sup>2</sup> de la Encuesta de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco (precios ofertados, no precios de venta efectivamente aplicados, y además son medias móviles) señalan que:
  - El precio medio por m<sup>2</sup> de la vivienda nueva aumenta un **+4,3% en 2019** (lo hizo en un +3% en 2018), hasta un valor de 3.555€/m<sup>2</sup>, y se mantiene aumentando en los tres primeros trimestres de 2020 a un ritmo del +4,4%, hasta los 3.711€/m<sup>2</sup>, el mayor desde 2012.
  - En el caso de la vivienda usada su precio venía cayendo desde 2010 aunque cada vez a un menor ritmo y como hemos señalado antes, con una reducción importante del stock. En 2019 su precio aún se reduce un -0,5% (frente al -1% de 2018), pero en los tres primeros trimestres de 2020 ya apunta un crecimiento del +1,7%.
- Los datos del M<sup>o</sup> de Fomento sobre tasaciones procedentes de la Asociación Española de Análisis del Valor (son alrededor de las 640 tasaciones por trimestre en 2019, un tercio en Donostia, y la mayoría de vivienda de más de 5 años de antigüedad) indican para 2019 un cierto crecimiento del precio de la vivienda libre (+1,7% frente a la caída del -0,6% del año anterior), donde el precio de la vivienda de hasta 5 años de antigüedad crece con mayor intensidad de un +2,9%, y el precio de la vivienda de más de 5 años de antigüedad (que asimilamos a la vivienda usada) también aumenta pero a un ritmo algo menor del +1,4%. En los primeros nueve meses de este extraño 2020 esta fuente señala una moderación del aumento de precios, con el precio de la vivienda de hasta 5 años de antigüedad aun creciendo un +2,7% pero el de la de más de 5 años de antigüedad cayendo un -0,5%.

Evolución de Precios de vivienda libre en Gipuzkoa												
		Medias anuales					% var					
		2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2016	2017	2018	2019	2020*
(1)	Nueva*	3.282	3.149	3.309	3.409	3.555	3.711	-4,1	5,1	3,0	4,3	4,4
	Usada*	3.111	2.879	2.757	2.728	2.714	2.761	-7,5	-4,2	-1,0	-0,5	1,7
Total libre		2.677	2.615	2.662	2.645	2.689	2.677	-2,3	1,8	-0,6	1,7	-0,4
(2)	Hasta 5 años*	3.052	3.033	3.156	3.034	3.122	3.208	-0,6	4,1	-3,9	2,9	2,7
	Más de 5 años*	2.671	2.617	2.657	2.643	2.681	2.668	-2,0	1,5	-0,5	1,4	-0,5
(3)	Nueva**	255.517	260.091	269.911	265.613	287.106	304.097	1,8	3,8	-1,6	8,1	5,9
	Usada**	195.216	195.919	217.863	213.730	225.879	231.222	0,4	11,2	-1,9	5,7	2,4
(4)	Hipoteca media***	143.160	140.341	145.327	152.742	155.631	146.641	-2,0	3,6	5,1	1,9	-5,8

(\* Media primeros tres trimestres (\*\* Primer semestre (\*\*\*) Hasta agosto.

Fuentes:

1. Dpto. Vivienda - Gob. Vasco

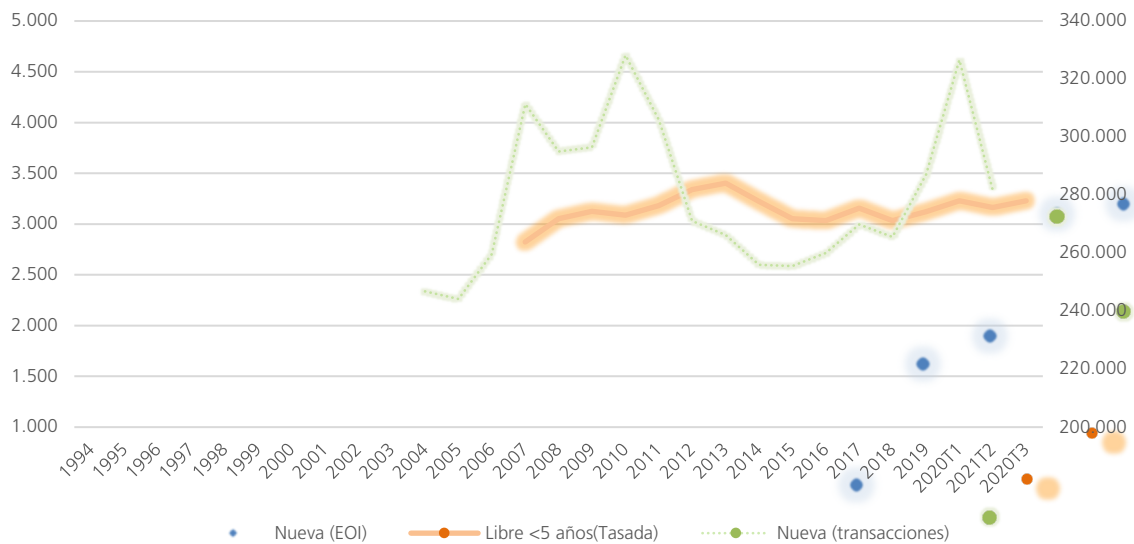
2. M<sup>o</sup> Fomento (Tasaciones hasta 2012 ATASA; desde 2013 Asociación Española de Análisis del Valor (AEV))- Gob. España

3. M<sup>o</sup> Fomento (Transacciones Notarios)- Gob. España

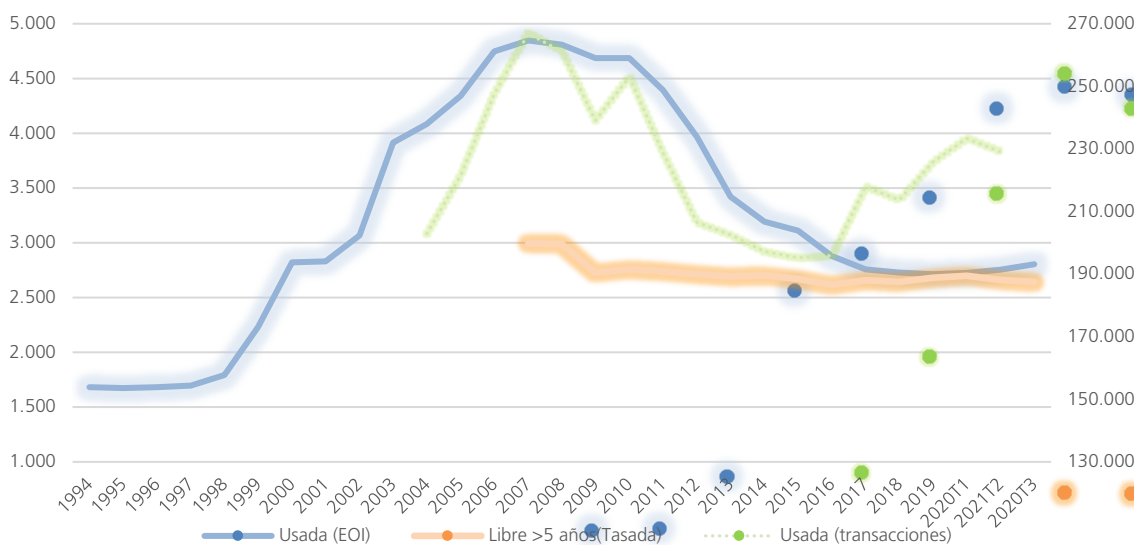
4. Hipotecas sobre vivienda (importe medio)

- Los datos de importes medios de transacciones inmobiliarias<sup>5</sup> (Mº de Fomento en base a registros de Notarios), menos representativos de la evolución de los precios medios, indican que:
  - El importe medio de las transacciones de vivienda nueva crece fuertemente en 2019 en un +8,1% (frente a la caída del -1,6% en 2018) y mantiene una tasa del +5,9% en el primer semestre de 2020.
  - También en la vivienda usada el importe medio crece en 2019 un +5,7% (frente al -1,9% en 2018) y se mantiene en un +2,4% en el primer semestre de 2020.
- Y finalmente, el dato de importes medios de hipotecas<sup>2</sup> constituidas sobre vivienda (INE procedentes de Registro de la Propiedad), nuevas y usadas, muestran un aumento del +1,9% en 2019 pero una caída del -5,8% en los ocho primeros meses de 2020 (-4,2% sobre el mismo periodo), aunque como se comenta luego, existen algunos hechos excepcionales.

### Evolución de Precios de vivienda libre nueva en Gipuzkoa



### Evolución de Precios de vivienda usada en Gipuzkoa



<sup>5</sup> Estos datos hay que tomarlos con especial cautela dado que no son homogéneos al poder variar la superficie de las transacciones en cada periodo (no es precio por m2) y pueden ser poco representativos.

Los precios medios de la vivienda comienzan a crecer en 2017, tras la crisis inmobiliaria de 2008, y siguen aumentando a buen ritmo en 2019 y 2020, a pesar del empeoramiento económico por la Covid-19.



Dato	Fuente	Origen datos	Problema	Dato 2018	Dato 2019	Dato 2020 <sup>3</sup>	% var. 2017/ 2018	% var. 2018/ 2019	% var. 2019/ 2020
Precio m2 viv. nueva [€ por vivienda] <sup>1</sup>	Dpto. Empleo y PS - Gov. Vasco	Encuesta promotores y APIs	Precio de oferta (no de transacción) - probablemente son máximos	3.409 €/m <sup>2</sup> [271.669 €/viv.]	3.555 €/m <sup>2</sup> [278.990 €/viv.]	3.711 €/m <sup>2</sup> [288.751 €/viv.]	3,0	4,3	4,4
Precio m2 Viv. Libre hasta 5 años	Mº Fomento-Gob. España	Tasaciones AEV	Tasaciones - probablemente son mínimos	3.034 €/m <sup>2</sup>	3.122 €/m <sup>2</sup>	3.208 €/m <sup>2</sup>	-3,9	2,9	2,7
Valor medio transacciones viv. nueva [Precio m2 ] <sup>2</sup>	Mº Fomento-Gob. España	Transacciones Notarios	(a) no son precios por m2 (superficie media vendida tiende a ser menor que la ofertada) (b) problema de "dinero negro" en el precio registrado ante notario -probablemente son mínimos	265.613 €/viv. [3.333 €/m <sup>2</sup> ]	287.106 €/viv. [3.659 €/m <sup>2</sup> ]	304.097 €/viv. [3.908 €/m <sup>2</sup> ]	-1,6	8,1	5,9
Importe medio de hipotecas de vivienda	INE	Registro propiedad	(a) no son precios por m2 (b) no distingue entre nuevas y usadas (c) depende de la situación del crédito en cada momento (d) el crédito solo cubre una parte del precio-probablemente son menores que mínimos	152.983 €	155.631 €	146.641 €	5,1	1,9	-5,8

(1) Encuesta de Oferta Inmobiliaria: el primer dato es el precio medio por m2 útil de las viviendas nuevas en venta y el segundo el importe total de las viviendas nuevas (supone unos 80 a 85 m2 útil de las viviendas, según año).

(2) El dato por m2 se calcula con el importe total del valor medio de transacción dividido por la superficie media de la EOI (unos 80 m2).

(3) Primeros nueve meses del año 2020 para EOI y Tasaciones. Primer semestre para Transacciones. Hasta agosto para hipotecas.

## Hipotecas de vivienda

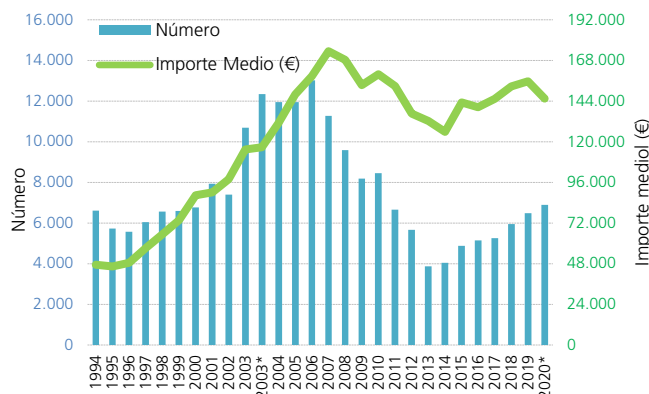
En 2019 el nº de hipotecas sobre vivienda crece un +8,8% y el importe medio un +1,9%. Hasta septiembre de 2020 mantienen un ligero descenso del -0,3%, por el dato anómalo de junio, y el importe medio cae un -3,8%.



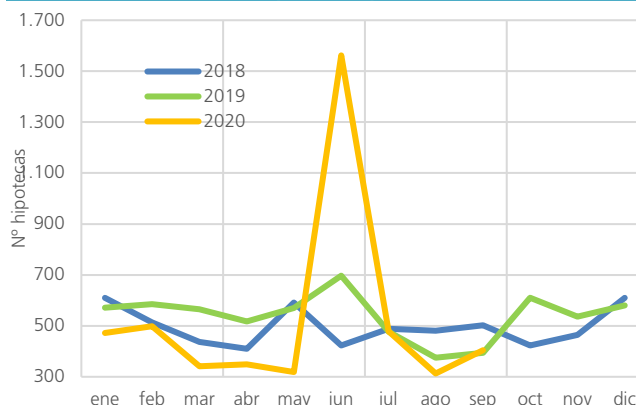
- Según la información elaborada por el INE a partir de los datos de los Registros de la Propiedad (provisionales), el número de hipotecas constituidas sobre vivienda en Gipuzkoa aumentó en 2019 un 8,8% a un total de 6.478 hipotecas, 524 más que el año anterior, a un nivel parecido a las de 2011 tras seis años consecutivos de crecimiento y en un contexto de relativa facilidad de crédito y de tipos de interés muy bajos.
- Este incremento de hipotecas es similar al aumento de transacciones inmobiliarias de vivienda libre del 9,4% (son 7.706 transacciones de vivienda libre). En el conjunto de España el nº de hipotecas creció un 3,3% en 2019, en Álava un 12,4% y en Bizkaia cayeron un -0,6%.
- También el importe medio creció un +1,9% (por debajo del +5,1% del año precedente) y pasa de los 152.742 euros en 2018 a 155.631 euros en 2019. Con este aumento del importe medio y del volumen de hipotecas el importe total se incrementa en un +10,9%.
- En los primeros nueve meses de 2020, y a pesar de los problemas derivados del confinamiento, las hipotecas constituidas sobre vivienda mantienen un ligero descenso del -0,3% en Gipuzkoa, hasta 4.737, si bien se produce por el hecho excepcional de la constitución de 1.562 hipotecas en junio (697 en junio 2019). Una parte de este repunte puede deberse a las no firmadas en meses anteriores por las restricciones para hacer frente a la Covid19, pero también el INE señala que este aumento se produce por 'la constitución de numerosas hipotecas sobre viviendas por un número muy reducido de personas jurídicas' y que se produce principalmente en Álava y Gipuzkoa<sup>6</sup>, y en menor medida en Bizkaia.

El importe medio cae un -3,8% respecto del mismo periodo de 2019 y pasa a 147.986 euros, mientras que el importe total disminuye un -4,1%.

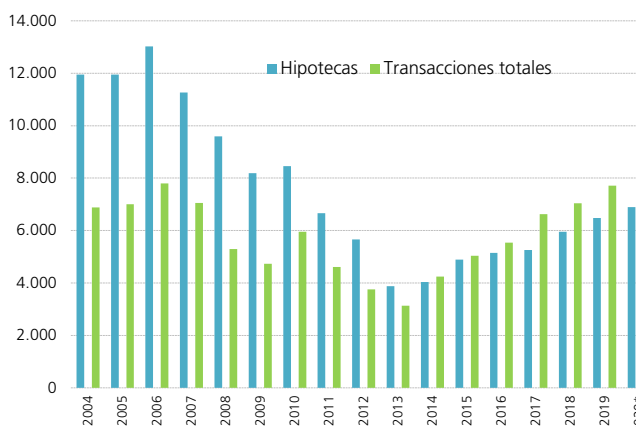
**Evolución del Nº e importe medio de las hipotecas sobre vivienda en Gipuzkoa**



**Nº de hipotecas por meses**



**Nº de transacciones de vivienda libre e hipotecas sobre vivienda**



(\* 2003: cambio de base; 2020: hasta agosto (elevado a 12 meses)  
Fuente: INE (datos procedentes de Registros de la Propiedad)

<sup>6</sup> Puede ser el fondo inmobiliario Azora que en enero compró acciones de Inmobiliaria Vascongada (lo que supone 320 viviendas de alquiler) y Testa Residencial-Socimi (perteneciente a Blackstone; con 510 viviendas en Donostia).

## Transacciones inmobiliarias

Se mantiene en 2019 la tendencia creciente de transacciones (+8,2%) y se alcanza la mayor cifra desde 2006, por el empuje y mayor volumen de la vivienda usada (+3,4%) pero también por la libre nueva (+39%).

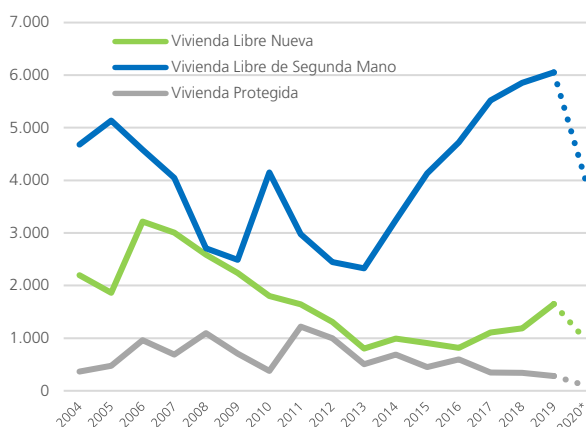


En el primer semestre de 2020 se produce una fuerte caída de las transacciones en todos los segmentos de vivienda (-36%).

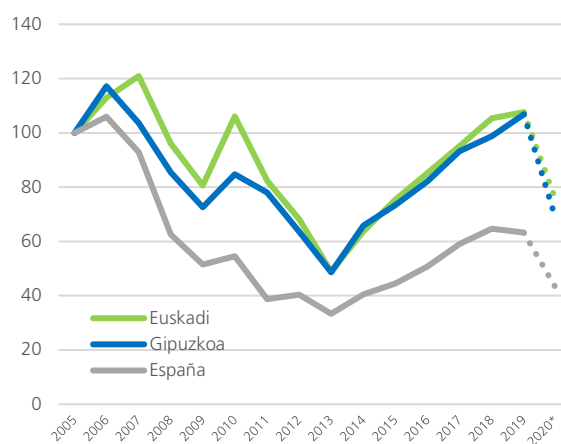
- En relación con las transacciones inmobiliarias, compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario, desde el año 2013 se observa un progresivo aumento tras la caída del mercado inmobiliario de 2007-2008, a una tasa media de alrededor del 10%.
- En 2019 se mantiene esta tendencia creciente y se registran en Gipuzkoa un total de 7.989 transacciones, un incremento del +8,2% (superior al 5,9% de 2018), y la mayor cifra desde 2006.
- Este incremento de las transacciones se está produciendo fundamentalmente por el empuje en el segmento de vivienda usada y en menor medida también por la vivienda libre nueva (pero con un volumen casi 4 veces inferior). No obstante, en 2019 se produce un aumento de las transacciones de vivienda libre nueva de casi un 40% mientras que las de vivienda usada lo hacen en un +3,4% que sin embargo supone alcanzar un máximo histórico. Por el contrario, la vivienda protegida sigue reduciendo su presencia y cae un -17%, que se une a las reducciones de años anteriores.
- De este modo, la distribución del conjunto de transacciones en 2019 es la siguiente:
  - La vivienda de segunda mano supone el 76% de las transacciones (79% en 2018) con un nuevo récord histórico de 6.054 transacciones.
  - La vivienda libre nueva aumenta su peso hasta el 21% de las transacciones (16% en 2018), con un total son 1.652 viviendas, la mayor desde 2010 aunque por debajo de las 2.500 de media del periodo 2004-2009.
  - La vivienda protegida sigue reduciéndose y rebaja su cuota al 3,5% de las transacciones (4,6% el año anterior), con 283 transacciones, la menor desde al menos 2004.
- El volumen de transacciones apenas aumenta en Euskadi (+2,1%) y cae ligeramente en España (-2,2%). De hecho, Gipuzkoa es la 5ª provincia con mayor aumento, donde en 25 de ellas se siguen produciendo descenso del volumen de transacciones (por 27 con aumentos). Así, la media española es de un descenso del -2,2% dado que en algunas de las provincias con mayor número de transacciones, éstas disminuyen en 2019 (Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Málaga, Baleares).

El valor medio de las transacciones registra un aumento en el conjunto de España de un 5,3%, donde en solo 7 provincias ha caído y de forma leve (Ciudad Real, Tenerife, Asturias, Burgos, León, Cantabria y Ávila). Gipuzkoa es la décima con mayor aumento (junto con Málaga, Cáceres, Balears, Lugo, Palencia, Albacete, Madrid, Valladolid y Teruel).

Transacciones Inmobiliarias de Viviendas en Gipuzkoa según tipo de vivienda



Transacciones Inmobiliarias de Viviendas 2005 = 100



(\*) Primer semestre del año 2020

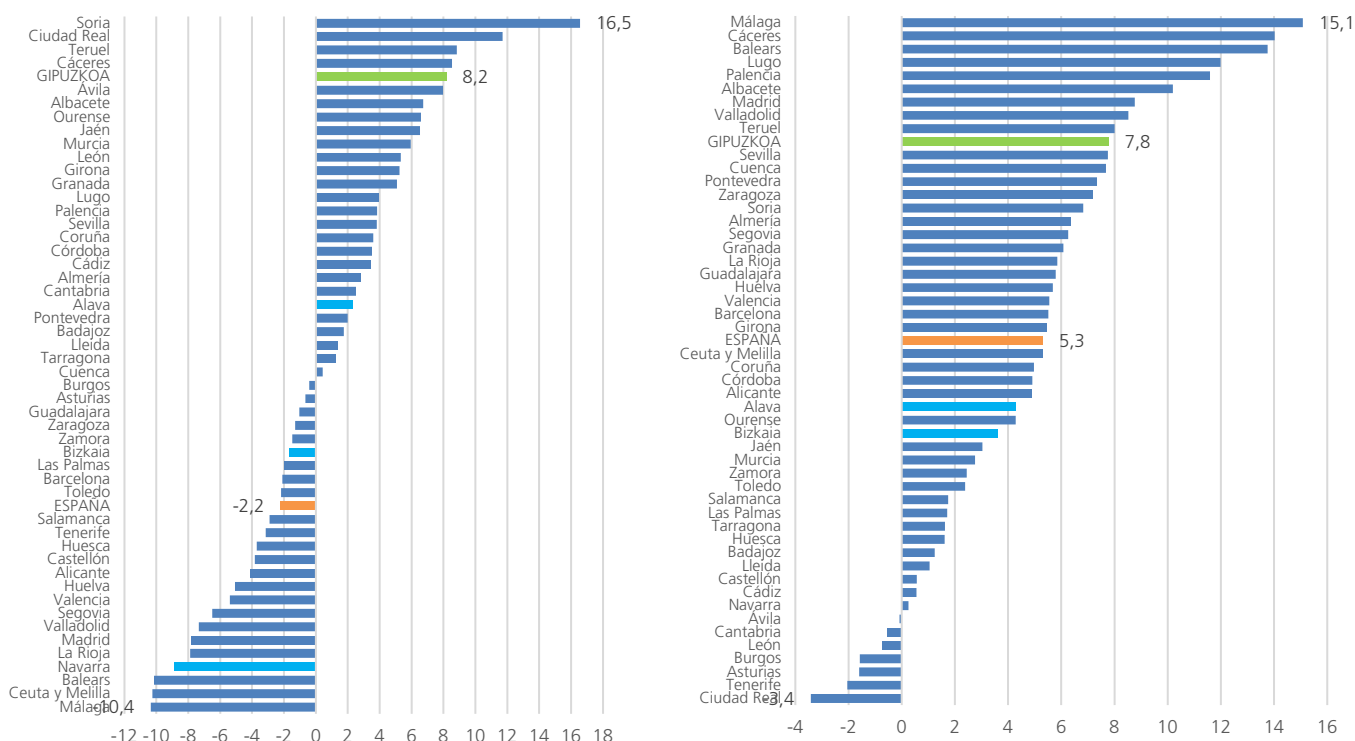
Fuente: Ministerio de Fomento (Transacciones Notarios)

- En el primer semestre de 2020 se produce una fuerte caída de las transacciones en todos los segmentos de vivienda, obviamente por la paralización de muchas de las actividades administrativas. En Gipuzkoa es de un -36% comparado con el mismo semestre de 2019 (son 1.463 transacciones menos) y tasas de descenso parecidas en la nueva libre y de segunda mano, y aún superior en la protegida.

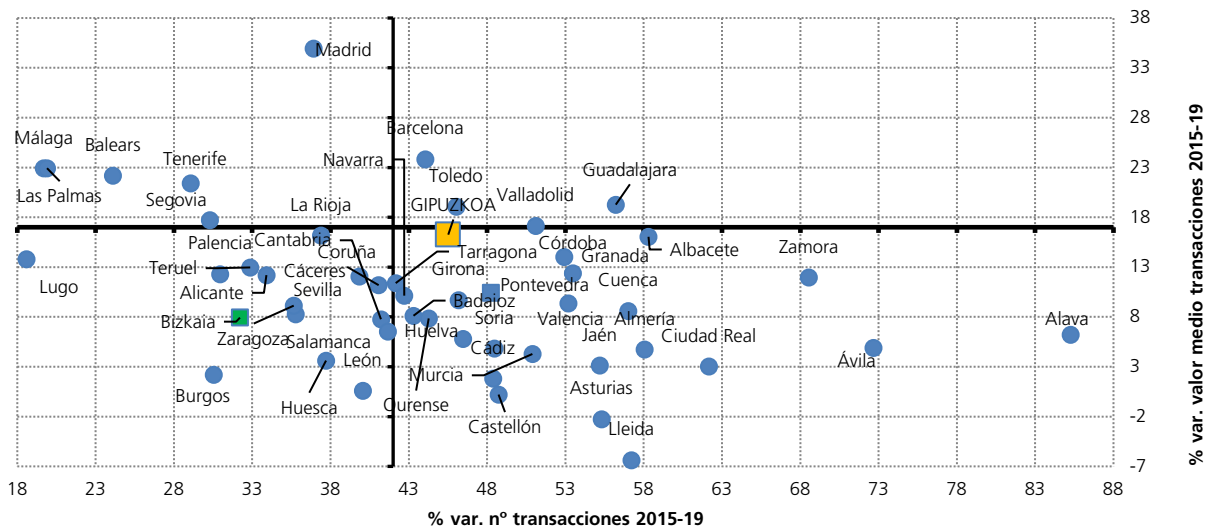
Número Total de Transacciones Inmobiliarias de Viviendas															
	Nº transacciones								% variación						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2019*	2020*	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020*
<b>Total Viviendas</b>	<b>4.925</b>	<b>5.490</b>	<b>6.140</b>	<b>6.971</b>	<b>7.384</b>	<b>7.989</b>	<b>4.035</b>	<b>2.572</b>	<b>35,4</b>	<b>11,5</b>	<b>11,8</b>	<b>13,5</b>	<b>5,9</b>	<b>8,2</b>	<b>-36,3</b>
<b>Vivienda Libre</b>	<b>4.238</b>	<b>5.040</b>	<b>5.540</b>	<b>6.624</b>	<b>7.043</b>	<b>7.706</b>	<b>3.872</b>	<b>2.514</b>	<b>35,4</b>	<b>18,9</b>	<b>9,9</b>	<b>19,6</b>	<b>6,3</b>	<b>9,4</b>	<b>-35,1</b>
Vivienda Libre Nueva	991	905	816	1.106	1.189	1.652	764	451	23,4	-8,7	-9,8	35,5	7,5	38,9	-41,0
Vivienda Libre de Segunda Mano	3.247	4.135	4.724	5.518	5.854	6.054	3.108	2.063	39,5	27,3	14,2	16,8	6,1	3,4	-33,6
<b>Vivienda Protegida</b>	<b>687</b>	<b>450</b>	<b>600</b>	<b>347</b>	<b>341</b>	<b>283</b>	<b>163</b>	<b>58</b>	<b>35,8</b>	<b>-34,5</b>	<b>33,3</b>	<b>-42,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>-17,0</b>	<b>-64,4</b>

(\* ) Primer semestre; tasa sobre mismo periodo del año anterior. Fuente: Ministerio de Fomento.

Transacciones Inmobiliarias de Viviendas por provincias (% var. de 2018/2019)	Valor medio de las Transacciones Inmobiliarias de Vivienda Libre Nueva (% var. de 2018/2019)
--	--



**Volumen y Valor medio de las transacciones Inmobiliarias de viviendas por provincias (2015-19)**

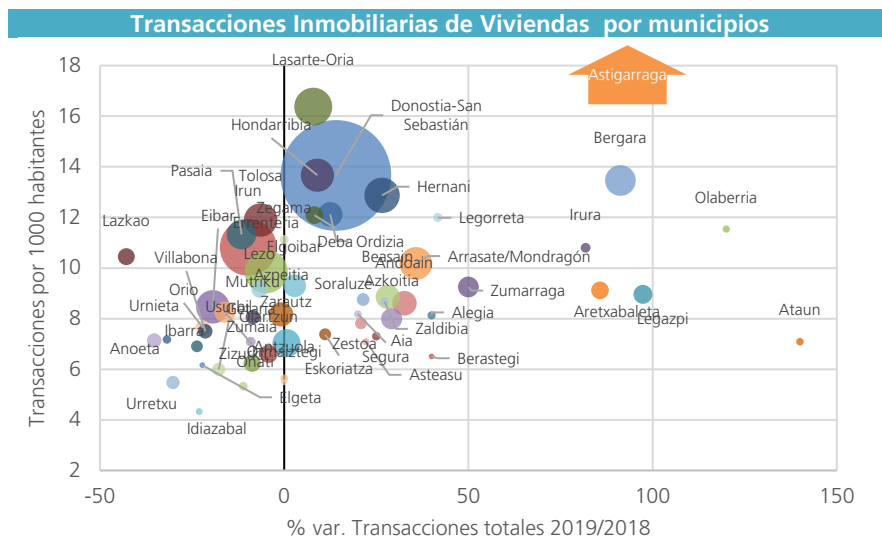


Fuente: Ministerio de Fomento

## Análisis por municipios de las Transacciones inmobiliarias

La evolución de las transacciones de vivienda en 2019 ha sido dispar entre los diferentes municipios de Gipuzkoa. Centrándonos en los 21 municipios de más de 10.000 habitantes que concentran el 82% de las transacciones, se observan varias tendencias:

- En primer lugar, es preciso mencionar el caso especial de Donostia, que registra casi un tercio de las transacciones del territorio, y un fuerte incremento en 2019 del 14%, lo que suponen casi 14 transacciones por 1000 habitantes.
- Los municipios con mayores aumentos son Andoain (casi el doble) junto con Arrasate, Bergara, Azkoitia, Beasain y Hernani, entre 26% y 36% de incremento.
- Eibar es el único municipio que acumula retrocesos en 2018 y 2019, de un -25%, pero debido al fuerte aumento que se produjo en 2017. Otros municipios que han registrado caídas de transacciones en 2019 son Irún, Errenteria, Tolosa, Pasaia, Oñati, Oiartzun, Zumaia y en menor medida Azpeitia.
- Y el resto de los municipios del territorio viene manteniendo fuertes incrementos desde 2017 y los consolida en 2019 (+12,9%). Hay que mencionar entre estos municipios de menos de 10.000 habitantes el caso de Astigarraga que supone casi el 14% de las transacciones de vivienda nueva, el 2º municipio tras Donostia, y un índice de 47 transacciones por 1000 habitantes.
- Los municipios con mayor tasa de transacciones por cada 1000 habitantes en 2019 son Lasarte-Oria (16,4‰), Hondarribia y Donostia (13,7), Andoain (13,5), Hernani (12,2), Ordizia (12,1), Tolosa (11,9) y Pasaia (11,3).



Transacciones Inmobiliarias de Viviendas por municipios

	Población 2019	Transacciones 2008			Transacciones Totales			% 2019	% Nueva 2019	Total 2020*	% 2020	% var. anual			Transacciones por 1000 habitantes	
		Total	%	% Nueva	2017	2018	2019					2018	2019	2020*	2019	2020*
<b>GIPUZKOA</b>	<b>723.576</b>	<b>6.392</b>	<b>100,0</b>	<b>56,7</b>	<b>6.971</b>	<b>7.384</b>	<b>7.989</b>	<b>100,0</b>	<b>69,4</b>	<b>2.572</b>	<b>100,0</b>	<b>5,9</b>	<b>8,2</b>	<b>-36,3</b>	<b>11,0</b>	<b>3,6</b>
Donostia-S.Sebastián	187.415	1.620	25,3	45,5	2.238	2.245	2.560	32,0	28,4	710	27,6	0,3	14,0	-43,1	13,7	3,8
Irún	62.401	396	6,2	16,2	637	748	675	8,4	16,7	319	12,4	17,4	-9,8	-7,3	10,8	5,1
Errenteria	39.471	428	6,7	58,6	271	409	389	4,9	6,7	135	5,2	50,9	-4,9	-34,8	9,9	3,4
Eibar	27.522	306	4,8	68,6	310	289	233	2,9	2,6	95	3,7	-6,8	-19,4	-20,8	8,5	3,5
Zarautz	23.323	100	1,6	48,0	180	163	164	2,1	6,1	57	2,2	-9,4	0,6	-21,9	7,0	2,4
Arrasate/Mondragón	22.001	327	5,1	78,0	236	165	224	2,8	21,0	66	2,6	-30,1	35,8	-32,7	10,2	3,0
Hernani	20.354	86	1,3	26,7	259	207	262	3,3	26,3	86	3,3	-20,1	26,6	-39,4	12,9	4,2
Tolosa	19.667	92	1,4	13,0	195	250	234	2,9	14,5	87	3,4	28,2	-6,4	-28,7	11,9	4,4
Lasarte-Oria	18.380	187	2,9	63,1	128	279	301	3,8	42,5	88	3,4	118,0	7,9	-35,8	16,4	4,8
Hondarribia	16.828	131	2,0	45,0	165	211	230	2,9	24,3	81	3,1	27,9	9,0	-30,8	13,7	4,8
Pasaia	16.156	90	1,4	8,9	153	207	183	2,3	2,2	55	2,1	35,3	-11,6	-38,9	11,3	3,4
Azpeitia	14.936	59	0,9	32,2	120	123	122	1,5	16,4	32	1,2	2,5	-0,8	-51,5	8,2	2,1
Andoain	14.637	207	3,2	30,4	157	103	197	2,5	21,8	17	0,7	-34,4	91,3	-85,5	13,5	1,2
Bergara	14.637	69	1,1	68,6	198	95	126	1,6	19,8	41	1,6	-52,0	32,6	-25,5	8,6	2,8
Beasain	13.880	69	1,1	84,1	112	96	123	1,5	17,1	36	1,4	-14,3	28,1	-54,4	8,9	2,6
Azkoitia	11.633	165	2,6	59,4	82	72	93	1,2	7,5	33	1,3	-12,2	29,2	-37,7	8,0	2,8
Elgoibar	11.613	104	1,6	51,9	83	105	108	1,4	6,5	52	2,0	26,5	2,9	-18,8	9,3	4,5
Oñati	11.380	157	2,5	77,1	54	112	94	1,2	13,8	50	1,9	107,4	-16,1	4,2	8,3	4,4
Ordizia	10.394	92	1,4	53,3	86	112	126	1,6	23,0	33	1,3	30,2	12,5	-28,3	12,1	3,2
Oiartzun	10.293	129	2,0	79,8	81	71	68	0,9	10,3	35	1,4	-12,3	-4,2	-2,8	6,6	3,4
Zumaia	10.098	45	0,7	42,2	107	69	63	0,8	7,9	28	1,1	-35,5	-8,7	-15,2	6,2	2,8
Resto	146.557	1.533	24,0	75,3	1.119	1.253	1.414	17,7	26,8	436	17,0	12,0	12,8	-41,2	9,6	3,0

(\*) Primer semestre. Fuente: Ministerio de Fomento.

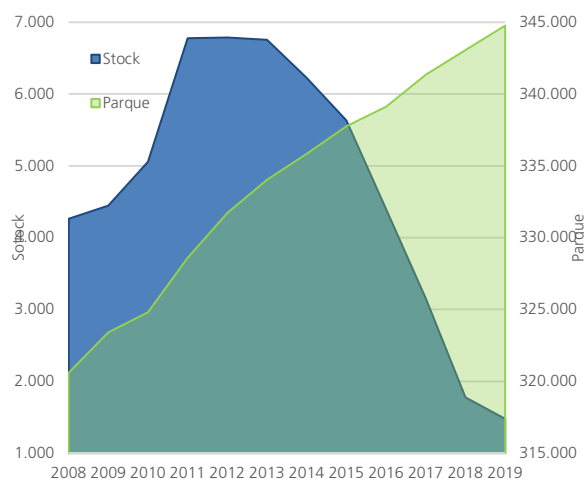
## Stock de vivienda nueva

El Stock sigue cayendo en 2017, pero aminora su ritmo a un -17%, a un nuevo mínimo histórico de 1.475 viviendas, y su peso se reduce al 0,43% del parque total de vivienda

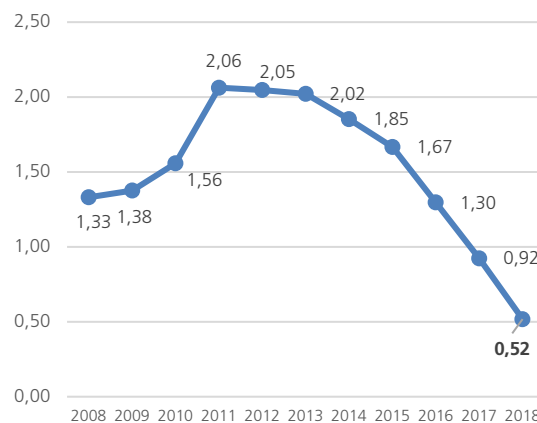


- El stock<sup>7</sup> de vivienda nueva mantiene su tendencia hacia la reducción, si bien en 2019 aminora su ritmo de caída. Si en 2016 y 2017 se reducía entre un 20%-30% y en 2018 caía un -43,6%, en 2019 sólo lo hace en un -17%, aunque hay que tener en cuenta que se encuentra ya en cifras testimoniales de las que resulta difícil bajar.
- Es un stock de 1.475 viviendas nuevas disponibles, 302 menos que en 2018 (donde se redujo en 1.375 viviendas) y un año más el mínimo desde que el Ministerio de Fomento realiza esta estimación .
- También un año más el parque total de viviendas sigue creciendo: suman 1.712 viviendas más hasta un total de 344.766, a una tasa del +0,5%, como el año precedente.
- Así, el stock de vivienda nueva que suponía entre 2011-13 más del 2% del parque total de vivienda de Gipuzkoa, desciende desde entonces hasta el 0,52% en 2018 y el 0,43% en 2019, uno de los menores de todas las provincias españolas. Igualmente se reduce de 958 viviendas por 100.000 habitantes en 2012 a 247 en 2018 y 204 en 2019.
- Similar descenso del stock se produce en Euskadi (-14,9%) mientras que en España prácticamente se mantiene (-0,6%), a pesar de que el parque total de viviendas crece en Euskadi ligeramente más que el conjunto del Estado (+0,45% vs. 0,31%). La ratio de stock de vivienda nueva sobre parque cae al 1,77% en España pero al 0,30% en Euskadi.

Parque y stock de vivienda nueva en Gipuzkoa



% Stock / Parque de vivienda nueva en Gipuzkoa



Fuente: Ministerio de Fomento

Evolución del stock de vivienda nueva en Gipuzkoa

	2008	2010	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Stock	4.264	5.058	6.787	6.754	6.224	5.632	4.397	3.152	1.777	1.475
Parque	320.600	324.814	331.710	334.031	335.831	337.765	339.115	341.355	343.054	344.766
% stock / parque	<b>1,33</b>	<b>1,56</b>	<b>2,05</b>	<b>2,02</b>	<b>1,85</b>	<b>1,67</b>	<b>1,30</b>	<b>0,92</b>	<b>0,52</b>	<b>0,43</b>

Stock de Vivienda nueva según ámbitos

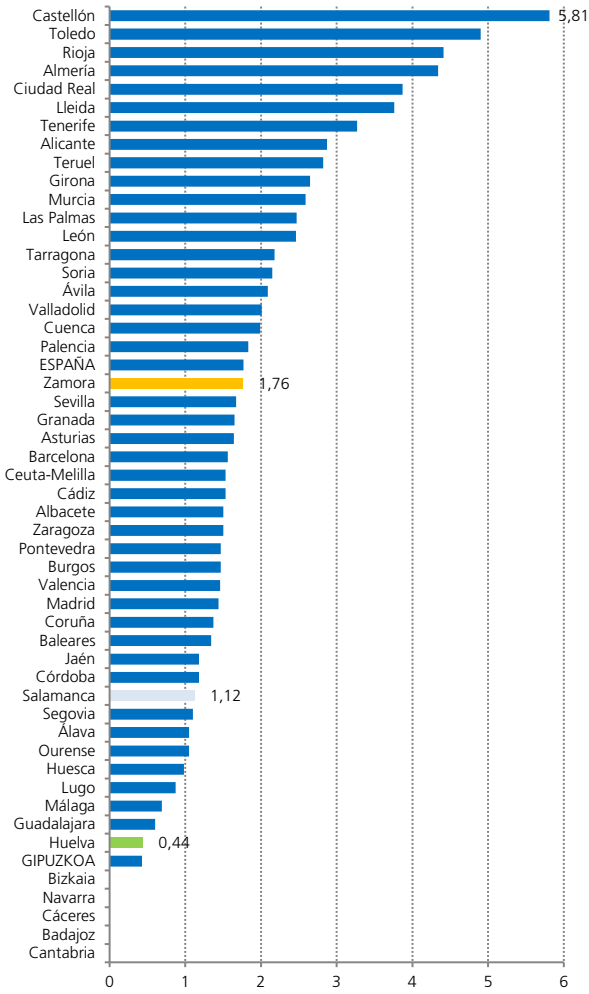
	Stock Vivienda				% stock/ parque viv.				Stock por 100.000 hab.			
	2012	2015	2018	2019	2012	2015	2018	2019	2012	2015	2018	2019
España	583.453	513.848	459.876	457.109	2,30	2,01	1,79	1,77	1.246	1.102	983	972
Euskadi	11.926	10.052	3.747	3.190	1,16	0,96	0,35	0,30	546	459	170	144
<b>Gipuzkoa</b>	<b>6.787</b>	<b>5.632</b>	<b>1.777</b>	<b>1.475</b>	<b>2,05</b>	<b>1,67</b>	<b>0,52</b>	<b>0,43</b>	<b>958</b>	<b>786</b>	<b>247</b>	<b>204</b>

Fuente: Ministerio de Fomento

<sup>7</sup> Stock 2019 = Stock2018 + N° viviendas terminadas 2019 (certificados fin de obra) - N° viviendas terminadas 2019 no susceptibles de venta - N° viviendas nuevas vendidas 2019

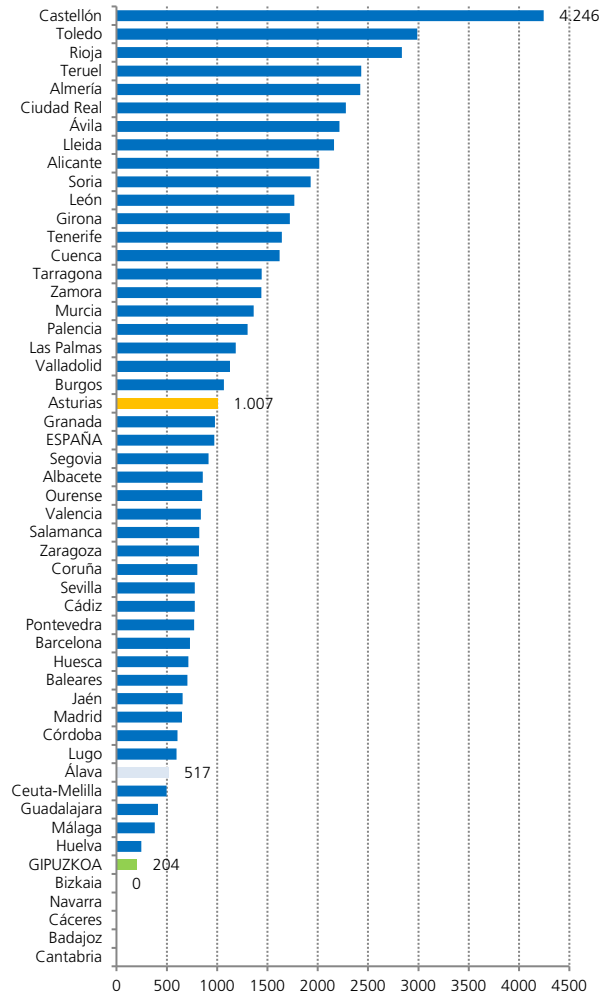
### Stock de vivienda nueva sobre parque de viviendas 2018

En % sobre el total



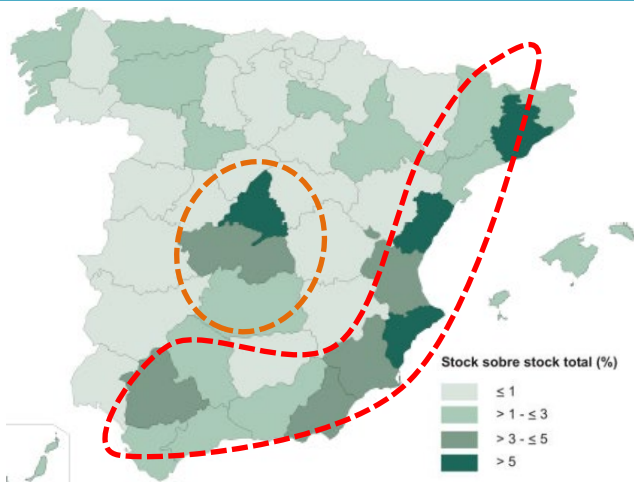
### Stock de vivienda nueva por habitante 2018

Nº viviendas por 100.000 habitantes

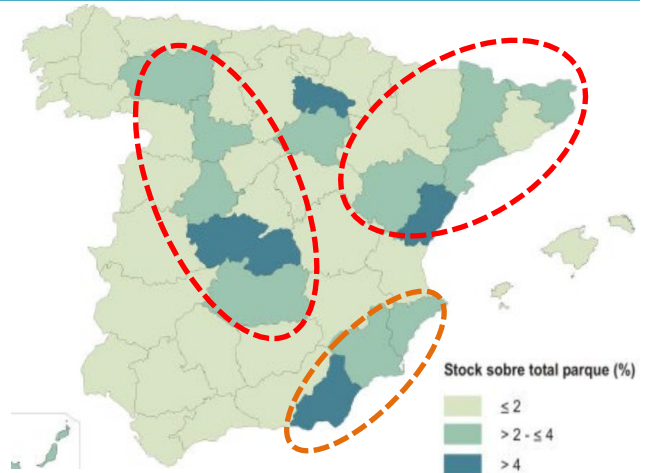


Fuente: Ministerio de Fomento

### Stock sobre stock nacional por provincias 2018



### Stock sobre parque de viviendas por provincias 2018



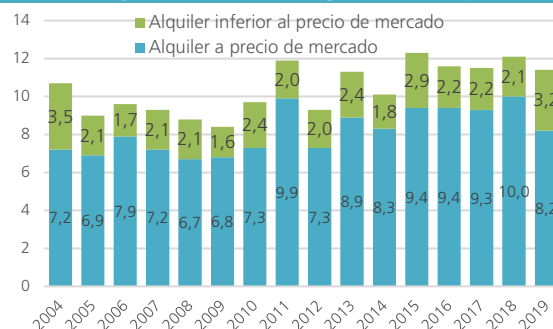
## Parque de alquiler y rentas

En 2019 disminuyen las viviendas en alquiler, aunque las rentas siguen al alza



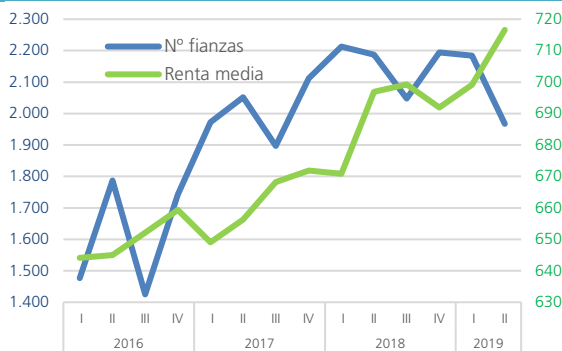
- Según los datos de 2019 de la *Encuesta de Condiciones de Vida* del INE, el parque de viviendas en alquiler en Euskadi es el menor del Estado y de la UE (donde supera el 30% de las viviendas familiares), con solo el 11,4% de los hogares vascos con el alquiler como forma de tenencia de la vivienda, (8,2% alquiler a precio de mercado y 3,2% a precio inferior al de mercado-alquiler protegido. Igualmente, la *Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda* de 2019 cifra en el 10,2% de los hogares de Gipuzkoa en alquiler (29.674 hogares), y con una media de 2,5 miembros por hogar y 6 años de media de residencia en la vivienda.
- La *Estadística del Mercado del Alquiler*<sup>8</sup>, indica para Gipuzkoa la existencia de 20.816 fianzas de alquiler vigentes hasta el 2º semestre de 2019, la mayoría en viviendas colectivas habituales y libres (incluyendo el 3,7% de temporada). De ellas, 6.913 están en Donostia (el 7,3% de temporada) y 10.037 en su comarca; la segunda en importancia es Irún con 1.969 viviendas, Errenteria con 1.046 y Eibar con 823 viviendas. Las fianzas depositadas aumentan casi un 50% en los últimos tres años, aunque disminuyen en el 2º trimestre de 2019 un -10% respecto del mismo periodo de 2018.
- Según esta fuente, la renta media de alquiler habitual (excluyendo temporada) aumenta un 11% entre 2016 y 2019 (un +2,8% interanual en el 2º trimestre de 2019) y alcanza los 693€ de media en Gipuzkoa, siendo Donostia la ciudad de mayor renta de Euskadi con 883€ de media, pero en tercer lugar se encuentra Zarautz con 770€, en 7º está Irún (649€) y en 9º Errenteria (629€).
- Según la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria del GV, en 2019 las APIs ofrecieron en Gipuzkoa 243 viviendas en alquiler, un 11% menos que en 2018. Esta cifra sigue a la baja en el primer trimestre de 2020 (191 viviendas) y en el 2º trimestre (167 viviendas). Hay que tener en cuenta que la mayor parte de la oferta de vivienda en alquiler se realiza por propietarios particulares.
- En relación con las rentas, los datos de esta encuesta señalan una renta media de alquiler en 2019 de 1.137 euros mensuales en Gipuzkoa, un -7,6% menos que el año anterior pero un 8,8% superior a la media de Euskadi (que crece un +1,6%). Esta tendencia decreciente se mantiene en el primer semestre de 2020 donde cae un -3,4% aunque debido a el alquiler de viviendas de mayor superficie (la renta por m<sup>2</sup> crece). Así, las rentas de alquiler por m<sup>2</sup> en Gipuzkoa han aumentado en 2019 por encima de los precios por metro cuadrado de la vivienda en venta libre (nueva o usada), si bien en el primer semestre de 2020 se mantienen estables frente al aumento de las segundas.

% Hogares vascos en régimen de alquiler



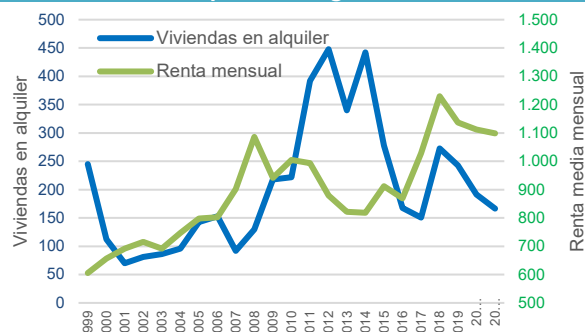
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida

Nº de fianzas depositadas de contratos de alquiler libre de vivienda habitual colectiva en Gipuzkoa



Fuente: Estadística del Mercado del Alquiler. Dep. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del GV

Evolución de la renta media y viviendas en alquiler en Gipuzkoa, según la EO



Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. Dep. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del GV

<sup>8</sup> A partir de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, es obligatorio el registro de contratos de arrendamiento urbano y el depósito de fianzas de los contratos de alquiler de viviendas en los registros de las delegaciones del Dep. Vivienda del Gobierno Vasco. Recogen los datos de 52.000 viviendas habituales en alquiler libre localizadas en edificios colectivos en Euskadi cuyos contratos estaban vigentes a 30 de junio de 2019, y para en el análisis de las rentas de 2016-17-18 también se incluyen otras 23.000 viviendas habituales contrato ha concluido a 30 de junio de 2019 pero que estaban vigentes en alguno de estos ejercicios.

## Vivienda deshabitada

En 2019 se estiman en unas 9.400 viviendas en Gipuzkoa vacías y gestionables



- Según la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda<sup>9</sup> 2019, en Gipuzkoa existe un menor porcentaje de viviendas de temporada que en el conjunto de Euskadi (especialmente por su mayor presencia en Álava) y se encuentra en la media en relación con las viviendas deshabitadas (donde Bizkaia desputa con un 5,5%).

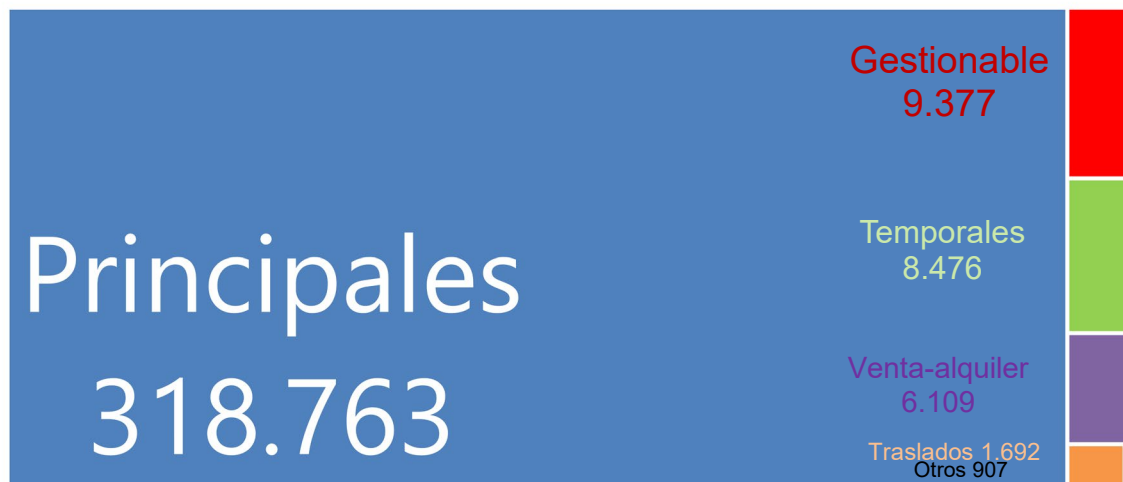
El 39% de las viviendas no principales contabilizadas en Euskadi tienen como objetivo el uso como segunda residencia, por un 12,5% que se reserva para los descendientes, un 11,8% que se destina a inversión, un 10% que se destina a la venta y un 9,6% para generar rentas.

Del conjunto de vivienda deshabitada, en Gipuzkoa un tercio se encuentra en oferta de venta o alquiler (aproximadamente la mitad a cada finalidad), mientras que un 51,8% se consideran 'gestionables', lo que supone 9.377 viviendas (35,8% del total de gestionables de Euskadi).

- Si analizamos por áreas funcionales, destaca en cabeza de todo Euskadi el AF de Tolosaldea con el 73,9% de viviendas gestionables sobre el stock de viviendas no principales, por delante del AF de Goierri (59,2%), Bilbao Metropolitano (52,9%), AF de Durangaldea (51,4%) y AF de Encartaciones (50,3%). Por el contrario, el AF de Urola Kosta (24,3%) presenta la menor incidencia de Euskadi.

Entre las capitales, Bilbao destaca como la ciudad con mayor peso relativo de vivienda gestionable en cualquiera de las comparativas analizadas (67,3% sobre el colectivo de viviendas deshabitadas, 60,9% sobre el de las no principales y 2,7% sobre el total de viviendas familiares). Donostia-San Sebastián es la tercera sobre viviendas deshabitadas (50,4%) y sobre las no principales (30,8%) y segunda en peso relativo respecto al total de viviendas (1,5% por el 1,3% de Vitoria-Gasteiz).

### Parque de vivienda de Gipuzkoa y vivienda gestionable



Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda 2019. Dep. Medio Ambiente, Planificación territorial y Vivienda. Gobierno Vasco

<sup>9</sup> La Encuesta sobre el Uso de la Vivienda (EUV, llamada "Estadística sobre Vivienda Vacía" hasta 2015) tiene como objetivo cuantificar y caracterizar el stock de viviendas no principales en Euskadi. Se realiza bianualmente sobre el total de 1.732 secciones censales (1.509 urbanas y 223 rurales, aquellas cuya población en diseminado es superior al 10%) con una muestra de 749 secciones censales (650 secciones urbanas y 99 rurales). Las viviendas familiares se clasifican en:

**Principales (ocupadas):** cuando se utilizan toda o la mayor parte del año (más de 6 meses al año) como residencia habitual de una o más personas (con independencia de que estén o no empadronadas).

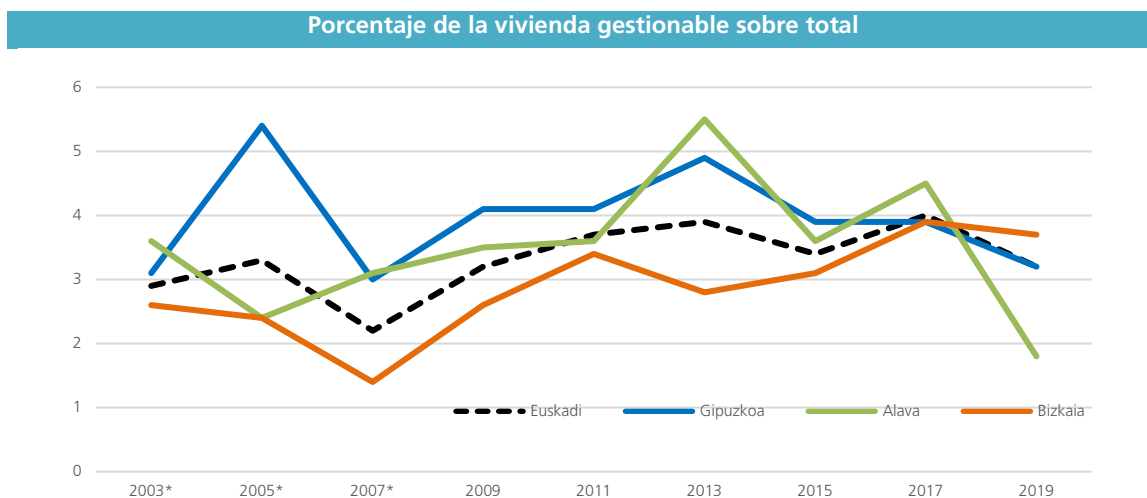
**No principales (vacías):** las viviendas que no se consideran principal, que pueden ser:

- De temporada o secundarias:** cuando se utilizan solamente parte del año, de forma periódica o esporádica y no constituye la residencia habitual de una o varias personas.
- Deshabitadas o desocupadas:** cuando, sin encontrarse en estado ruinoso, ni en ninguna de las situaciones anteriormente consideradas, habitualmente se encuentran deshabitadas (no habitadas por personas). En este grupo se denominan **viviendas gestionables** a aquellas viviendas deshabitadas los dos últimos años que no aparecen en el mercado en situación de oferta (ni de venta ni de alquiler), excluyendo las que están ocupadas por el traslado de las últimas personas que han residido en ellas (por razones de salud, dependencia o emergencia social, o por razones de trabajo o estudios).

- Tal como señala el último informe, las viviendas no principales gestionables se caracterizan por ser viviendas de particulares empleadas mayoritariamente como residencia habitual en su último uso, más pequeñas y antiguas y ligeramente peor equipadas que el resto de tipos de viviendas y más ubicadas en edificios deteriorados.

Viviendas familiares según tipo de uso. 2019				
	Euskadi	%	Gipuzkoa	%
<b>Total</b>	<b>1.059.465</b>	100,0	<b>345.324</b>	100,0
Principales	972.486	91,8	318.763	92,3
No principales	86.979	8,2	26.561	7,7
Temporada	33.446	3,2	8.476	2,5
Deshabitada	53.533	5,1	18.085	5,2
- En oferta de venta o alquiler	17.869	1,7	6.109	1,8
- Otras situaciones	1.596	0,2	907	0,3
- Traslados	7.861	0,7	1.692	0,5
- Gestionables (excluidos traslados)	26.207	2,5	9.377	2,7

Viviendas no habitadas de Gipuzkoa según área funcional. 2019			
	Deshabitada no ofertada	Gestionables	%
<b>Gipuzkoa</b>	<b>11.069</b>	<b>9.377</b>	<b>100,0</b>
A.F. de Bajo Deba	1.901	1.605	17,1
A.F. de Alto Deba	441*	356*	3,8
A.F. de Tolosaldea	1.858*	1.527*	16,3
A.F. de Urola Kosta	1.404	1.150	12,3
A.F. de Goierri	1.863	1.781	19,0
A.F. de Donostialdea-Bajo Bidasoa	3.981	3.223	34,4
Donostia San Sebastián	1.418	1.069	11,4



Fuente: Encuesta sobre el Uso de la Vivienda 2019. Dep. Medio Ambiente, Planificación territorial y Vivienda del Gobierno Vasco

## Necesidad de vivienda

En 2019 aumentan las viviendas necesitadas por acceso (+15,5%) y cambio (+6,1%) y se reducen las de rehabilitación (-3,5%). A un año vista serían necesarias 1.123 viviendas de primer acceso y 5.262 para cambio.



- **Necesidad de acceso**<sup>10</sup>: según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2019, del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, un 6,6% de la población de 18 a 44 años con ingresos de Gipuzkoa necesita acceder a su primera vivienda, 24.065 personas para 19.187 viviendas, lo que supone un 15,5% más que en 2017 y repuntar tras las disminuciones de años anteriores (llegó a ser el 12% de los hogares en 2009). Además, existiría la necesidad de otras 7.684 viviendas para personas sin ingresos para afrontarla.

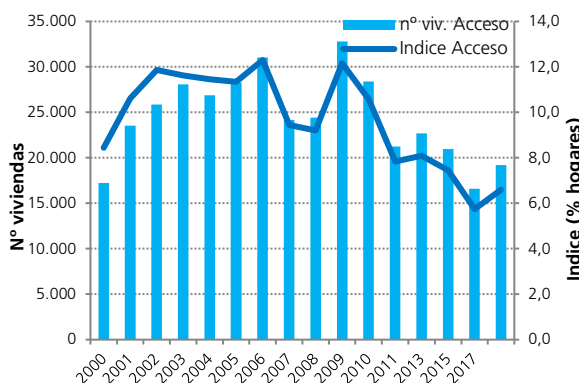
Este aumento de 2.582 viviendas en 2019, en un contexto de reducción de la población menor de 44 años (según la Estadística de Población y Vivienda de Eustat son 11.400 personas menos que en 2017 en Gipuzkoa), se debe tanto al aumento de personas con ingresos suficientes (+622, un 11,9% más) como principalmente con ingresos insuficientes o irregulares (son 1.960 más, el 17,2% de aumento). También aumentan las personas con ingresos insuficientes (son 850 más, un incremento del 12,4%).

Sin embargo, paradójicamente la demanda de vivienda a uno, dos y cuatro<sup>11</sup> años se reduce respecto de 2017. Así, la demanda de primer acceso a un año es de 1.123 viviendas (-6,6% respecto de 2017); la demanda a 2 años asciende a 7.502 viviendas (-18,4%); y la demanda a 4 años son 11.323 viviendas (-13,2% de caída respecto de 2017).

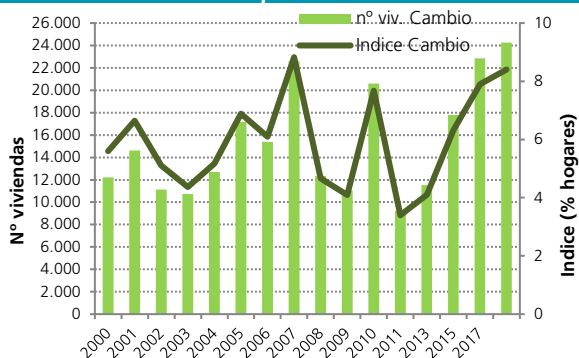
El colectivo más importante de necesitados se sitúa entre los 25 y 34 años (58%) por un 25% que tiene entre 35 y 44 años y otro 16% entre 18 y 24 años. Un 44% tiene estudios universitarios y un 30% estudios profesionales, y el 45% es ocupado indefinido por el 39% temporal.

En relación con las características de la vivienda necesitada, casi la mitad se decanta por viviendas de menos de 60 m<sup>2</sup> y casi el 90% por menos de 90m<sup>2</sup>. Un 40% de los demandantes de primera vivienda con rentas

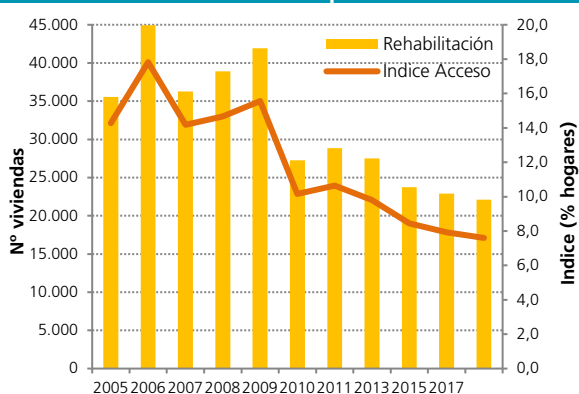
**Hogares con necesidad de acceso a primera vivienda en Gipuzkoa**



**Hogares con necesidad de cambio de vivienda en Gipuzkoa**



**Hogares con necesidad de rehabilitación de vivienda en Gipuzkoa**



Fuente: Encuesta de Necesidades de Vivienda. Dep. Medio Ambiente, Planificación territorial y Vivienda del Gobierno Vasco

<sup>10</sup> Personas de 18 a 44 años de edad, no emancipadas y residentes en hogares con progenitores o tutores y que disponen de ingresos propios (suficientes, insuficientes o irregulares) para acceder a su primera vivienda.

<sup>11</sup> Las cifras de demanda para cada plazo temporal incluyen la demanda señalada para plazos de tiempo inferiores (la demanda a 2 años incluye la demanda a un año y la demanda a 4 años incluye la de uno y dos años).

propias se decanta por la propiedad, un 46% por el alquiler y un 14% indistintamente.

- **Necesidad de cambio** de vivienda habitual: se mantiene en aumento desde 2011 y llega ya al 8,4% de los hogares (rozando el máximo de 2007 del 8,8% de los hogares). Se estima que son necesarias 24.245 viviendas (1.402 más que en 2017, un 6,1% de aumento), de las que 5.262 lo son a un año (4.350 menos que en 2017), 10.382 a dos años (33 menos que en 2017) y 13.264 a cuatro años (881 menos que en 2017). Como en años anteriores, la razón principal es el tamaño inadecuado de la vivienda para el 32% (6 puntos menos que en 2017), seguido de la mejora de la accesibilidad a la vivienda (14%, igual que en 2017), de su mal estado (11%, gana 2 pp) y del deseo de propiedad (10% y gana 6 puntos).o de un alquiler más barato (10% y pierde 2,5 pp). De hecho, destaca en este tipo de necesidad la demanda de viviendas nuevas (78% del total) y que no sean protegidas (87%).
- **Necesidad de rehabilitación:** única demanda que disminuye en 2019, tras caer también en años anteriores, y mínimo de la estadística. Afecta al al 7,6% de los hogares (llegó al 15,6% en 2009), para lo que son necesarias 22.115 viviendas (791 menos que 2017, un -3,5%), de las que 4.869 lo son a un año (se reduce un -22,5% respecto de 2017); 10.546 a dos años (1.576 menos que en 2017) y 13.676 a cuatro años (1.754 menos que en 2017). Un 48% de las mismas tienen entre 41 y 60 años de antigüedad y otro 18% más de 60 años. En cuanto a la tipología de obra que requieren las viviendas, un 47% son necesidades de mejora interior y crecen un 52% respecto de 2017; un 27% se centran únicamente en áreas comunes del edificio, crece un 54%; y el restante 26% necesita rehabilitación tanto de elementos privativos como comunes del edificio y aumentan un 118%.

Evolución de la demanda de vivienda en Gipuzkoa (2017 y 2019). N° viviendas.												
	2017				2019				% var			
	1 año	2 años	4 años	Total	1 año	2 años	4 años	Total	1 año	2 años	4 años	Total
Acceso	1.202	9.196	13.046	<b>16.605</b>	1.123	7.502	11.323	<b>19.187</b>	-6,6	-18,4	-13,2	<b>15,5</b>
Cambio	9.612	10.415	14.145	<b>22.843</b>	5.262	10.382	13.264	<b>24.245</b>	-45,3	-0,3	-6,2	<b>6,1</b>
Rehabilitación	6.282	12.122	15.430	<b>22.906</b>	4.869	10.546	13.676	<b>22.115</b>	-22,5	-13,0	-11,4	<b>-3,5</b>
<b>Total</b>	<b>17.096</b>	<b>31.733</b>	<b>42.621</b>	<b>62.355</b>	<b>11.254</b>	<b>28.430</b>	<b>38.263</b>	<b>65.547</b>	<b>-34,2</b>	<b>-10,4</b>	<b>-10,2</b>	<b>5,1</b>

Fuente: Encuesta de Necesidades de Vivienda. Dep. Medio Ambiente, Planificación territorial y Vivienda del Gobierno Vasco

Cuantificación de la necesidad de acceso a primera vivienda según ingresos o rentas propias disponibles en Gipuzkoa de personas sin emancipar de 18 a 44 años (n° viviendas)						
	2015	2017	2019	Dif. 201-17	%var.2015-17	%var.2017-19
<b>N° personas de 18 a 44 años*</b>	231.150	223.150	211.761	-11.389	-3,5	-5,1
<b>Total viviendas por necesidad acceso</b>	<b>28.946</b>	<b>23.440</b>	<b>26.871</b>	<b>3.431</b>	<b>-19,0</b>	<b>14,6</b>
<b>Total con ingresos</b>	<b>20.979</b>	<b>16.605</b>	<b>19.187</b>	<b>2.582</b>	<b>-20,8</b>	<b>15,5</b>
Con ingresos suficientes	3.587	5.228	5.850	622	45,8	11,9
Con ingresos insuficientes o irregulares	17.392	11.377	13.337	1.960	-34,6	17,2
Sin ingresos	7.967	6.835	7.684	850	-14,2	12,4

Fuente: Encuesta de Necesidades de Vivienda. Dep. Medio Ambiente, Planificación territorial y Vivienda del Gobierno Vasco (\*) Estadísticas de Población y Vivienda

Población de 18 a 44 años sin emancipar con necesidad de acceso a una vivienda por edad en Euskadi					
	Con ingresos suficientes	Con ingresos insuficientes / inestables	Sin ingresos	Total con necesidad	%
<b>2015</b>	<b>15.644</b>	<b>57.191</b>	<b>31.340</b>	<b>104.177</b>	<b>100,0</b>
De 18 a 24	1.400	7.292	13.117	<b>21.810</b>	20,9
25 a 34	9.788	39.899	14.190	<b>63.877</b>	61,3
35 a 44	4.456	10.000	4.033	<b>18.490</b>	17,7
<b>2017</b>	<b>21.014</b>	<b>41.087</b>	<b>21.982</b>	<b>84.082</b>	<b>100,0</b>
De 18 a 24	1.181	8.475	6276	<b>15.933</b>	18,9
25 a 34	13.133	25.811	13219	<b>52.163</b>	62,0
35 a 44	6.700	6.801	2487	<b>15.986</b>	19,0
<b>2019</b>	<b>23.980</b>	<b>40.723</b>	<b>27.580</b>	<b>92.282</b>	<b>100</b>
De 18 a 24	2.862	7.673	13.437	<b>23.973</b>	26,0
25 a 34	13.947	23.748	12.007	<b>49.705</b>	53,9
35 a 44	7.171	9.301	2.135	<b>18.609</b>	20,2
<b>Diferencia 2019-17</b>	<b>2.966</b>	<b>-364</b>	<b>5.598</b>	<b>8.200</b>	<b>100</b>
De 18 a 24	1.681	-802	7.161	8.040	98,0
25 a 34	814	-2.063	-1212	-2.458	-30,0
35 a 44	471	2.500	-352	2.623	32,0

Fuente: Encuesta de Necesidades de Vivienda. Dep. Medio Ambiente, Planificación territorial y Vivienda del Gobierno Vasco

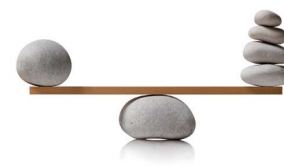
## 2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa

- Peso de la construcción en Gipuzkoa
- Empresas
- Empleo
- Salarios
- Ratios económicas
- Impacto económico
- Impuestos aportados por la construcción
- Actividades de I+D empresarial
- Prevención y siniestralidad



## Peso de la construcción en Gipuzkoa

En 2019 se mantiene la tendencia de crecimiento del sector de construcción (+4,4% en volumen) y de creación de empleo (+3%) por encima del resto. En el primer semestre de 2020 ha sufrido fuertemente el impacto del Covid-19, aunque es posiblemente el sector que menos está padeciendo sus efectos.



- Según las Cuentas Económicas de Eustat, el VAB del sector de construcción guipuzcoana siguió en crecimiento en 2019 por quinto año, a una tasa del +4,4% en términos de volumen, la mitad que el +9,1% de 2018, pero un año más por encima del +2,5% del conjunto de la economía. Dado que el deflactor del sector creció también un +1,2%, el VAB a precios corrientes aumentó un +5,7%.

Además, el empleo del sector creció en 2019 un 3%, también por encima del conjunto de la economía (+1,4%), según esta fuente.

Esto supone que la productividad aparente del trabajo en el sector de construcción guipuzcoano se ha incrementado en este último año un +1,3% y que por cuarto año supera a la media de la economía.

- Así, el sector de construcción aportaba en 2019 el 6,4% del VAB de Gipuzkoa, dos décimas más que en 2018. En relación con el empleo, aportaba el 6,2% del empleo, una décima más que el año anterior.

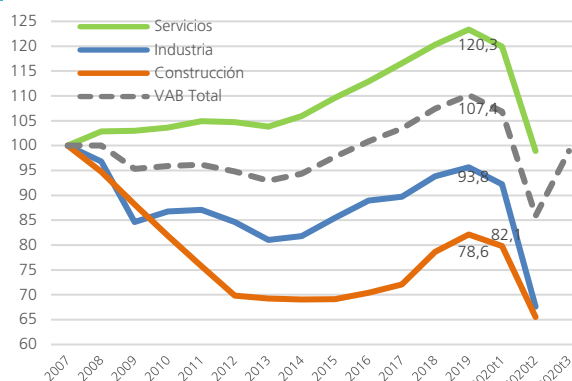
En ambos casos estos porcentajes son ligeramente inferiores a la participación del sector en el periodo 1995-2000 (alrededor del 6,5% del VAB y del 7% del empleo), previos al boom inmobiliario del periodo 2001-08 donde la construcción de Gipuzkoa llegó a suponer el 9,6% del VAB y el 9,2% del empleo, por encima de la media que este sector tiene en el conjunto de la Zona Euro respectivamente.

- Durante los dos primeros trimestres de 2020 el sector ha sufrido el impacto del confinamiento para combatir los efectos del Covid-19, aunque es posiblemente el sector que menos está padeciendo relativamente sus efectos.

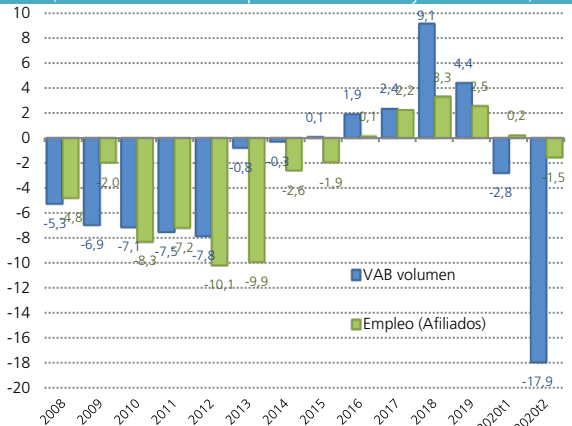
Durante el primer trimestre el VAB de la construcción cae un -2,8% aunque aún el empleo crece un +0,2% (según datos de afiliación a la Seguridad Social), pero en el segundo trimestre, en el que se centra el confinamiento, el VAB cae un -17,9% y el empleo un -1,5% gracias a la utilización de los ERTES. De hecho, en el tercer trimestre la afiliación en la construcción crece un +0,4%.

- Si siguiendo con la afiliación media a la Seguridad Social, el empleo asalariado creció en 2019 un +5,8% y suma 551 asalariados más (+6,9% en 2018) mientras que el empleo autónomo sigue en caída y resta 92 empleos (-1,1% en 2019 y el -0,5% en 2018).

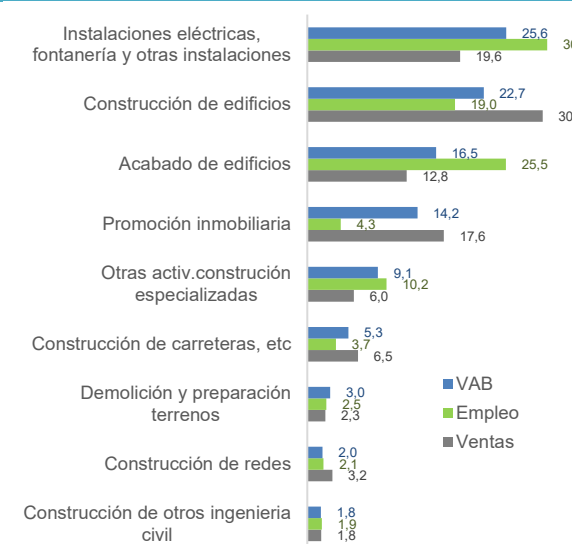
**Evolución del VAB de Gipuzkoa por sectores (2007 = 100)**



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

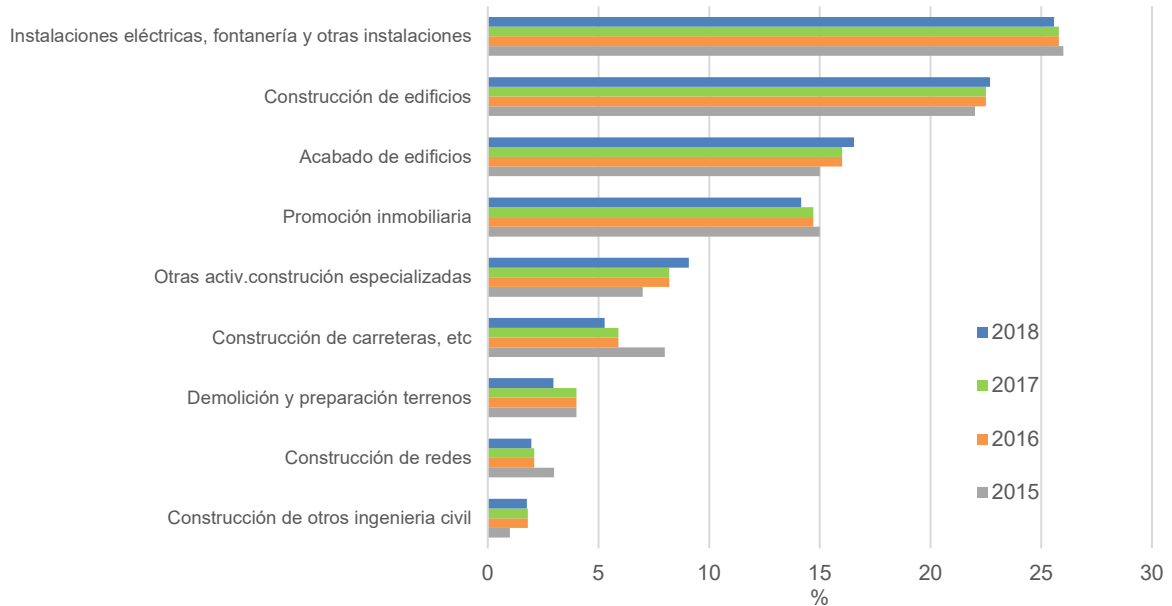


**Distribución del empleo y VA por grupo de actividad. Euskadi 2018 (% del total del sector)**

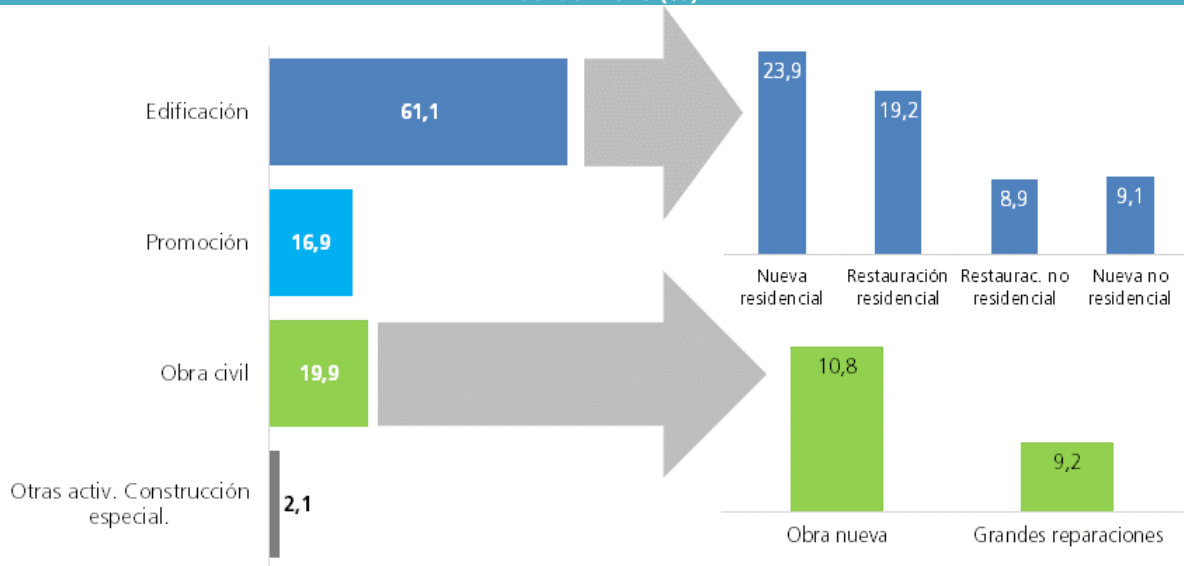


Fuente: Eustat, 'Cuentas Económicas' y 'Cuentas de la Construcción'

**Evolución del VAB del sector de construcción por grupo de actividad.**  
Euskadi 2015-2018 (% del total del sector en cada año)



**Distribución de las ventas por tipo de uso final.**  
Euskadi 2018 (%)



Fuente: Eustat

## Empresas

6.835 empresas con sede en Gipuzkoa generan 18.500 empleos. Sigue aumentando la dimensión media por el ajuste de empresas entre micropymes y autónomos.



- El sector de construcción se encontraba compuesto en 2019 por un total de 6.835 empresas con sede social en Gipuzkoa (y 7.078 establecimientos en el territorio), lo que supone 95 empresas menos que en 2018 (y 82 establecimientos menos). Así representa el 13,1% del total de empresas con sede social en Gipuzkoa.

Un año más se mantiene el proceso de ajuste empresarial del sector, que desde 2008 ha perdido 5.715 empresas y 6.099 establecimientos, un 45%. En 2019 cae el número de empresas un -1,4% y este ajuste se produce como en años anteriores en el tramo de menos de 3 empleos que pierde 113 empresas mientras que en el resto de los tamaños aumentan en 18 empresas.

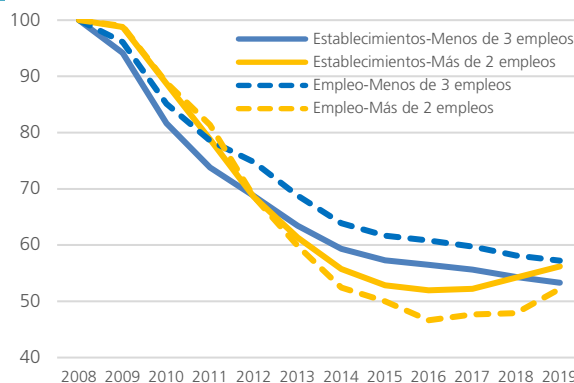
Así, en los últimos años el sector de construcción de Gipuzkoa gana en dimensión gracias a la recuperación en los segmentos de mayor tamaño frente al descenso entre las micropymes y autónomos.

- De estos 7.078 establecimientos dedicados a la construcción, menos de un 15% tienen asalariados, aunque el empleo asalariado supone algo más de la mitad del empleo del sector: son 9.980 asalariados y 8.490 autónomos de media en 2019, según la Seguridad Social.

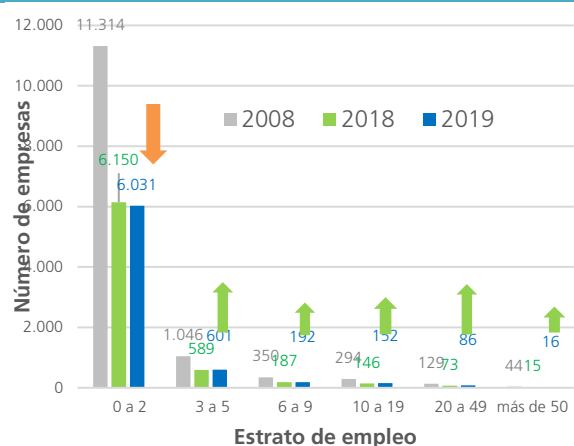
- El sector de construcción en Gipuzkoa se compone fundamentalmente de microempresas: el 86% de las empresas tiene menos de 3 trabajadores y un 11% entre 3 y 9 trabajadores.

Sólo 102 establecimientos (78 empresas) tienen 20 o más trabajadores, número que aumenta en 2019 en 14 establecimientos y representan el 1,4% del total. Sin embargo, concentran el 24,5% del empleo.

**Evolución de establecimientos y empleo de construcción en Gipuzkoa (2008 = 100)**

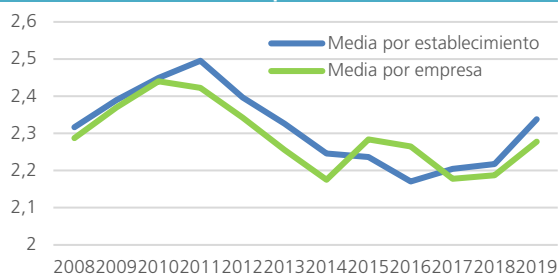


**Empresas de construcción en Gipuzkoa según tamaño**



**Estrato de empleo**

**Tamaño medio de los establecimientos de construcción de Gipuzkoa**



Fuente: Eustat "Directorio de Actividades Económicas"

**Establecimientos y empleo en construcción (según número de trabajadores)**

	2008		2018		2019		% Var. 2018-19	
	Establec.	Empleo	Establec.	Empleo	Establec.	Empleo	Establec.	Empleo
<b>Total</b>	<b>13.177</b>	<b>30.525</b>	<b>7.160</b>	<b>15.875</b>	<b>7.078</b>	<b>16.551</b>	<b>-1,1</b>	<b>4,3</b>
menos de 3	11.314	12.210	6.150	7.099	6.031	6.988	-1,9	-1,6
3-9	1.396	6.296	776	3.448	793	3.539	2,2	2,6
10-19	294	3.966	146	1.864	152	1.976	4,1	6,0
20-49	129	3.899	73	2.141	86	2.492	17,8	16,4
50-99	33	2.246	12	835	12	885	0,0	6,0
más de 100	11	1.908	3	488	4	671	33,3	37,5

Fuente: Eustat "Directorio de Actividades Económicas"

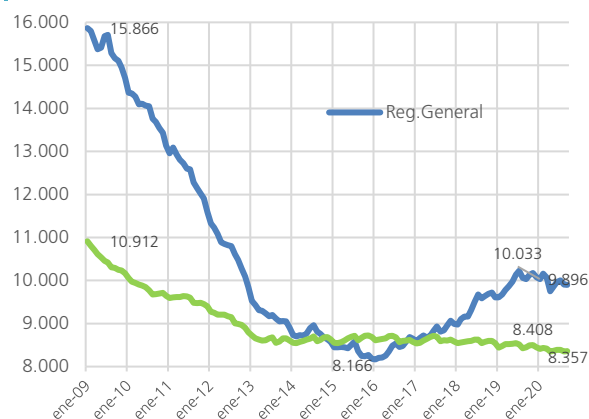
## Empleo

El empleo creció un +2,5% en 2019, por el aumento del asalariado mientras que el autónomo siguió cayendo, y el paro registrado se redujo un -11,6%. En 2020 por el impacto del Covid-19 el empleo llega a caer un -1,9% en julio, gracias al efecto amortiguador de los ERTes, pero se recompone después.

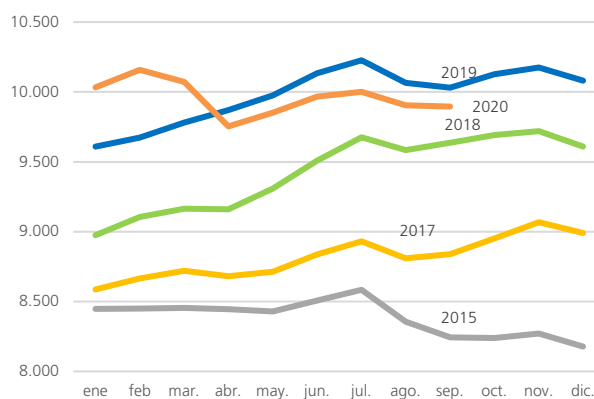


- El empleo total en el sector de construcción de Gipuzkoa creció de media anual un +2,5% en 2019, una de las más elevadas desde 2008 (tras el +3,3% del año anterior). Este aumento se produce por el fuerte incremento entre las personas asalariadas (+5,8%) mientras que se siguen produciendo pérdidas entre el autónomo (-1,1%). De esta forma, son 18.468 personas empleadas en el sector de media en 2019, de los que 9.979 son asalariados/as (se ganan 551 empleos) y 8.489 son autónomos/as (se pierden 92 empleos).
- La afiliación a la Seguridad Social en el sector se redujo de un máximo de 27.424 afiliados en alta en diciembre de 2007 (15.914 asalariados del Régimen General y 11.510 al de Autónomos) a 16.867 personas en diciembre de 2015 (8.178 asalariados y 8.689 autónomos). Desde entonces se ha ido recuperando empleo asalariado (+23%) mientras que permanece en descenso el autónomo (-2,8%).
- El Paro Registrado en el sector de construcción que aumentó en el periodo de crisis desde las 1.450 personas desempleadas en 2007 a 4.828 en marzo de 2013, se ha ido reduciendo desde entonces y en diciembre de 2019 cae a 1.565 personas. Así, en 2019 se produce un descenso medio del paro registrado de un -11,6% (menor que el -21,9% del año anterior, pero en mínimos), de forma que el volumen de desempleo del sector de construcción supone sólo el 5% del total de Gipuzkoa (el 10% en 2012).
- La evolución del empleo del sector en 2020 se ha visto lógicamente impactada por el Covid-19. Aunque en los meses de enero y febrero se mantenía en crecimiento (son casi 500 asalariados más que en febrero de 2019), entre marzo y julio sufre un descenso que llega a los 351 empleos (226 asalariados y 125 autónomos). La afiliación de agosto y septiembre, sin embargo, supone un menor empeoramiento del empleo de forma que en este último mes sólo son 222 menos que un años antes (133 asalariados y 89 autónomos), aunque en octubre vuelve a empeorar (-240 asalariados y 126 autónomos).

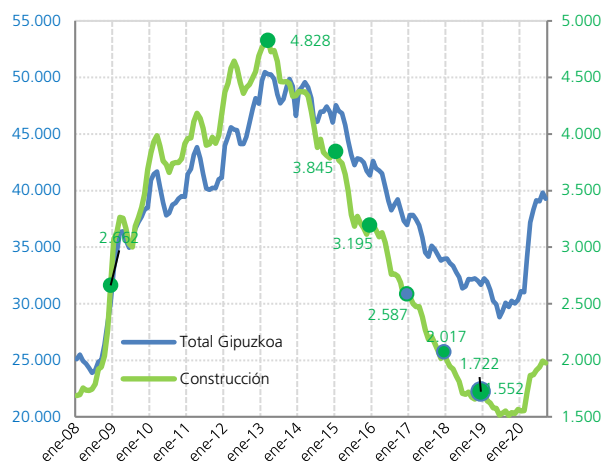
**Evolución del empleo en el sector de construcción de Gipuzkoa según régimen de Seg. Social**



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

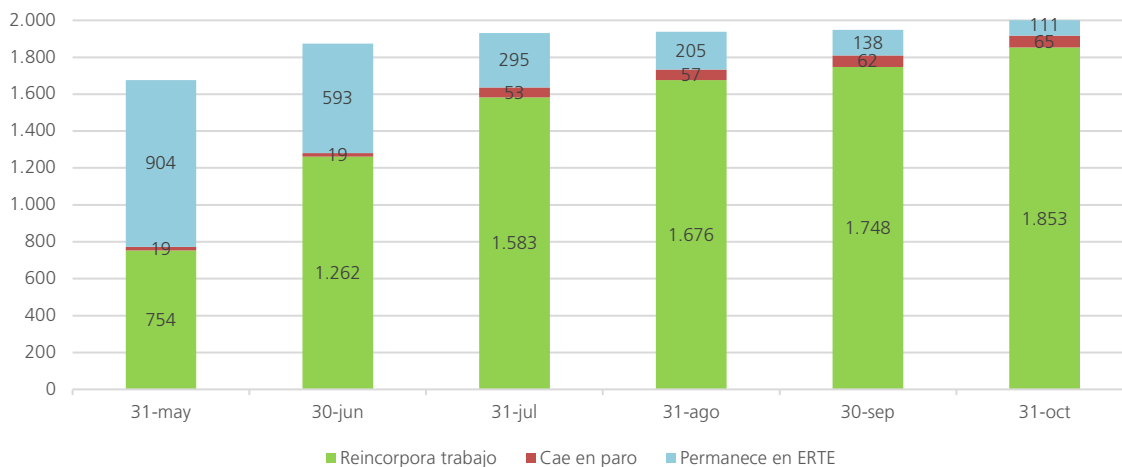


**Paro Registrado**



Fuente: Ministerio de Empleo.

Número de personas afectadas por ERTes en Gipuzkoa  
Evolución Mayo-Octubre



Fuente: Lanbide.

La misma evolución se observa en el paro registrado: en enero y febrero de 2020 se mantenía en descenso en el sector, desde marzo comienza a crecer de forma intensa y en septiembre llegan a +465 desempleados más que un año antes, aunque por debajo de lo que lo hace el conjunto de la economía, y comienza a descender en octubre (1.894 personas en paro, +357 más que en octubre de 2019).

- Hay que mencionar que ante la gravedad de la situación que estábamos viviendo dos instrumentos han actuado como amortiguadores del parón económico sobre el empleo: los expedientes de regulación de empleo de reducción y suspensión, denominados ERTes, y la prestación por cese de actividad para autónomos.

En cuanto a los ERTes, según el Departamento de Empleo del Gobierno Vasco, desde mediados de marzo y hasta finales de mayo, más de 9.300 empresas de Gipuzkoa habían presentado un expediente de regulación de empleo de reducción o suspensión, que afectaban a más de 63.000 trabajadores y trabajadoras, fundamentalmente afectadas por expedientes de fuerza mayor. Entre las empresas de construcción son casi 370 las que utilizaron esta herramienta (el 23% de las 1.599 empresas cotizantes por cuenta ajena) que afectan a 1.500 personas (el 15,5% de las 9.656 afiliadas al Reg.General), por debajo de la media general de Gipuzkoa.

A lo largo del mes de abril, algunas empresas comenzaron a sacar personas de esta situación. Según datos de Lanbide, a finales de octubre un total de 65.046 personas residentes en Gipuzkoa habían pasado por la situación de ERTE, pero 56.568 se habían reincorporado ya al trabajo, es decir, el 87%. En el sector de la construcción a finales de mayo eran 1.677 los residentes en Gipuzkoa que habían estado en ERTE de los que el 45% ya se habían reincorporado. Para el 31 de octubre de las 2.029 residentes que habían pasado por ERTE el 91,3% ya se habían reintegrado al trabajo (por encima del conjunto de sectores), mientras que el 3,2% habían caído en desempleo. En esta fecha solo el 1,9% de las 5.879 personas que permanecían en ERTE en Gipuzkoa pertenecían al sector de construcción.

## Salarios

El salario bruto anual medio en el sector de construcción de Euskadi asciende en 2018 a 27.187 euros, un 18,4% superior al medio de España y el mayor de las CCAA



Según la *Encuesta Cuatrienal de Estructura Salarial*<sup>12</sup>, el **salario bruto anual medio** en el sector de construcción del conjunto de asalariados/as, tanto a tiempo completo como parcial, en Euskadi asciende en 2018 a 28.187 euros, un 18,4% superior al medio de España y el mayor de las CCAA. En relación con el resto de los sectores, el salario de construcción es un 4,5% inferior a la media vasca (supera a la media de los servicios pero es un 18% inferior a la industria).

El salario medio bruto es superior en el subsector de Ingeniería civil (33.610€), que en la Construcción de edificios (31.440€) y en las Actividades de construcción especializada (24.085€).

Según el **tipo de contrato**, el contrato de duración indefinida y a tiempo completo alcanza un salario bruto medio de 29.073 euros; los contratos de duración determinada a tiempo completo son de 25.723 euros; los de duración indefinida pero a tiempo parcial son de 15.363 euros; y los de duración determinada a tiempo parcial son de 12.212 euros.

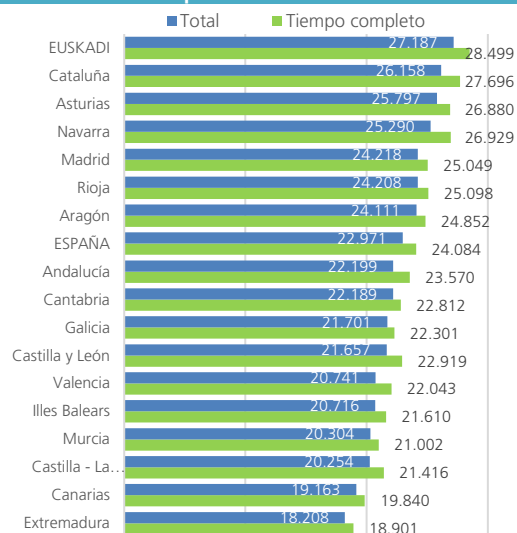
La **ganancia media por hora** se situó en 2018 en el sector en 12,71 euros, un 20,9% superior a la media de España (10,51 euros por hora).

En general el salario anual depende directamente del **tamaño del centro o empresa**: son 33.228€ en las de más de 50 empleados, por 27.240€ en las que se encuentran entre 10 y 49 empleados, por 26.808€ en las de menos de 10 empleados.

Y también existen notables diferencias entre los diferentes niveles de estudios en relación con su salario bruto, de forma que este crece con el nivel, diferencias que son mayores aún si tenemos en cuenta la antigüedad en el puesto de trabajo.

La **categoría ocupacional** con un mayor salario bruto medio es la de 'Directores/as y gerentes' que alcanza los 58.342 euros (con grandes diferencias dentro de esta categoría), seguida por el 'Personal técnico y profesionales científicos e intelectuales' (39.855€) y 'Personal técnico y profesionales de apoyo' (36.847€), los 'Trabajadores cualificados' (25.156€), 'Empleados contables, administrativos y otros empleados de oficina' (25.144€), 'Operadores de instalaciones y maquinaria' (29.028€) y finalmente las 'Ocupaciones elementales y Dependientes de almacenes' (21.894€).

**Salario bruto anual medio del sector de construcción por CCAA.2018**



**Salario bruto anual medio del sector de construcción por ocupación.2018.T.Completo**



Fuente: Fuente: *Elaboración propia en base a la Encuesta Cuatrienal de Estructura Salarial del INE*

<sup>12</sup> La **Encuesta Cuatrienal de Estructura Salarial** es la operación estadística sobre salarios más completa que se realiza en España. Proporciona principalmente la ganancia media anual y la distribución salarial junto con el cruce con una gran cantidad de variables como ocupación, rama de actividad, tipo de contrato, antigüedad o tamaño de la empresa, aunque los resultados se ofrecen sólo para el conjunto nacional y por comunidades autónomas (los microdatos de 2010 y 2014 también permitían obtener datos para las provincias, situación que se ha impedido en 2018 eliminando los códigos de provincia).

La EES2018 contiene para la Comunidad Autónoma Vasca un total de 10.265 observaciones de 1.206 empresas (cuentas de cotización) diferentes, que representan a 620.258 personas empleadas y afiliadas al Régimen General de la Seguridad Social, según el propio factor de elevación de la encuesta. Para el sector de construcción son 645 observaciones de 124 unidades/ empresas que representan a 30.925 personas asalariadas.

## Ratios económicas

Clara recuperación de las principales magnitudes económicas y financieras del sector en 2018, con fuerte crecimiento de ventas, VAB, resultados, productividad o rentabilidad.



- Los últimos datos disponibles de las cuentas de la construcción de Gipuzkoa para **2018**, muestran una clara recuperación de las principales magnitudes económicas y financieras del sector. Así:

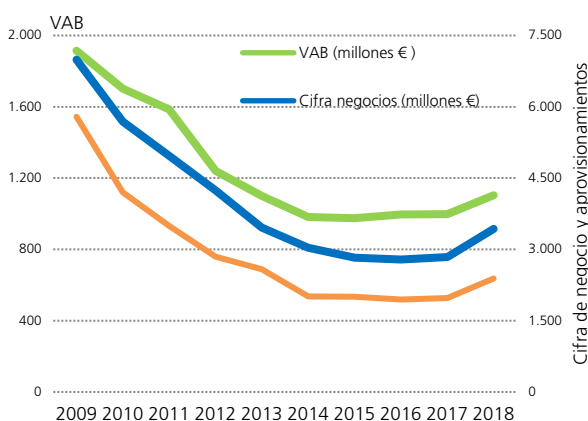
- Aumenta el Importe neto de la cifra de negocios un +21,1% tras el +1,8% del año precedente, segundo aumento desde 2009, con una fuerte reducción de existencias por obras en curso; sin embargo, las ventas son hoy todavía un 50% menores que en 2009.
- También crecen el personal ocupado (+5,6% tras +1,2% en 2017) y algo más las horas trabajadas (+5,8%); y la productividad por persona (+4,8%) y por hora (+4,6%).
- Y principalmente crece el Valor Añadido por tercer año, un +9,4% (tras +2,2% en 2016 y +0,1% en 2017) y el Excedente Neto de Explotación<sup>13</sup> un +11% (+14,7% en 2016 pero -5,1% en 2017);

- Los Resultados después de impuestos pasaron de 259 millones en 2009 a pérdidas en 2012 de 51 millones de euros, ligeros beneficios de +11,8 millones en 2013 y vuelta a pérdidas de -17 mill. euros en 2014. Tras los fuertes ajustes realizados en este periodo se recomponen ya con firmeza en 2015 hasta +263 millones, +254 millones en 2016, +312 millones en 2017 y llegan a +474 millones en 2018.

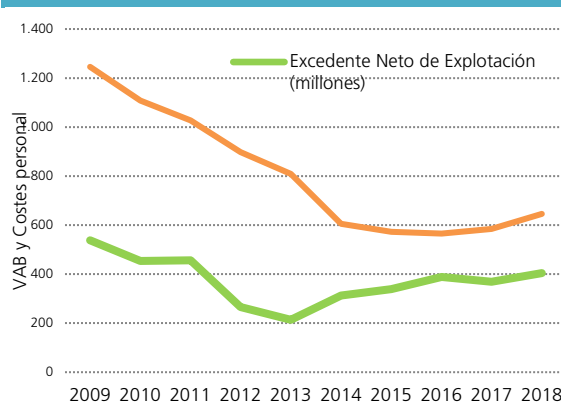
Así, la ratio de Resultados después de impuestos sobre las Ventas del sector eran de un 8,3% en 2005 y descienden al 3,7% en 2009 y a una ratio negativa del -1,2% en 2012, +0,3% en 2013 y -0,6% en 2014, para elevarse al 9,3% en 2015, 9,1% en 2016, 11% en 2017 y 13,8% en 2018. Y del mismo modo evoluciona la ratio de Resultados por Persona empleada y hora trabajada.

- En la estructura de Costes del sector presenta una gran importancia la compra de materiales (un 70% del total de ventas y un 60% del total de gastos), que en línea con la caída de actividad del sector se redujo en un -75% en el periodo 2008-2016 (por debajo de 1.600 millones en 2016) y crece por primera vez en 2017 un +1,9% y fuertemente en 2018 un +20,7%. Le siguen en importancia los gastos de personal que en este periodo disminuyeron

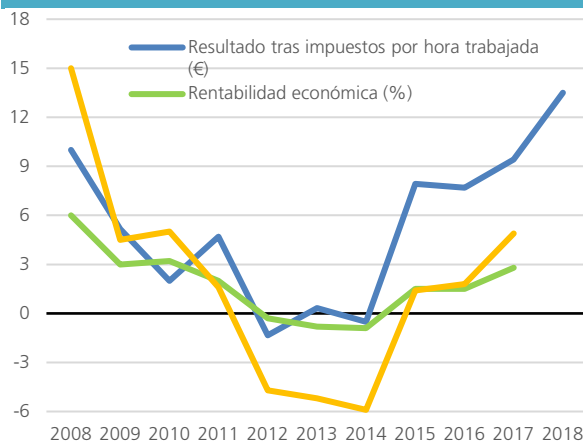
**Ventas, aprovisionamientos y VAB de construcción de Gipuzkoa**



**Costes de personal y ENE de construcción de Gipuzkoa**



**Resultados y rentabilidad de construcción de Gipuzkoa**



Fuente: Eustat. Estadística de la construcción y Cuentas Patrimoniales

<sup>13</sup> Valor Añadido Bruto (es decir, Producción menos los Consumos intermedios), deducidos los Gastos de personal y las Amortizaciones.

un -55% en este periodo, dado que el ajuste ante la drástica disminución de la actividad se produjo principalmente en el empleo y las horas totales trabajadas (-40%) y en menor medida en el salario por persona (-30%), mientras que las horas/persona apenas han cambiado (1.710 horas). En 2018 observamos un aumento de la masa salarial del sector de un +10,5% (aumento del empleo del +5,6% y de la remuneración media por persona ocupada del +4,6% (pasando de 42.158€ en 2009 a 29.482€ en 2016 y 31.510€ de media en 2018).

- Finalmente, los datos de las Cuentas Patrimoniales de **2017**, donde se presenta el balance para el sector de la construcción indica que prosigue el proceso de desapalancamiento<sup>14</sup> y se reduce al 55,3% para este año. El pasivo se ha reducido en un 42% desde 2009 y aún cae un -11,5% en 2017, como también lo hicieron los fondos propios hasta 2014, si bien en 2015-16 aumentan un 22% para reducirse ligeramente en 2017 por el descenso de reservas. Así, la rentabilidad financiera en 2013-14 ha sido negativa en el entorno del -5%, aunque en 2015 pasa a +1,4%, +1,8% en 2016 y +4,9% en 2017.

Magnitudes y ratios de resultados de la Construcción de Gipuzkoa							
	2009	2015	2016	2017	2018	%2016-17	%2017-18
Cifra negocios (millones €)	6.991	2.829	2.787	2.836	3.434	1,8	21,1
VAB (millones €)	1.915	975	996	997	1.104	0,1	10,7
Personal ocupado	29.549	19.195	19.181	19.406	20.501	1,2	5,6
Resultado después de impuestos (miles €)	259.408	263.402	253.596	312.225	474.053	23,1	51,8
Total activo (millones €)	10.874	7.397	7.325	6.630		-9,5	-100,0
Endeudamiento total (%; Pasivo/patrimonio+Pasivo)	67,2	57,2	56,6	55,3		-2,3	
Rentabilidad económica (%; RAI+gastos fin./Activo)	3,0	1,5	1,5	2,8		86,7	
Rentabilidad financiera (%; RAI/Patrimonio)	4,5	1,4	1,8	4,9		172,2	
ENE / Persona (€)	18.209	17.671	20.280	19.021	19.693	-6,2	3,5
Resultado después imptos /Persona (€)	8.779	13.722	13.221	16.089	23.123	21,7	43,7
ENE / Ventas (%)	7,7	12,0	14,0	13,0	11,8	-6,8	-9,7
Resultado después imptos /Ventas (%)	3,7	9,3	9,1	11,0	13,8	21,0	25,4
VAB / Persona (€)	64.801	50.803	51.951	51.385	53.845	-1,1	4,8
VAB / Horas (€)	38.149	29.372	30.200	30.052	31.439	-0,5	4,6
Gastos Personal /Persona (€)	42.158	29.856	29.482	30.126	31.510	2,2	4,6
Horas / Persona (nº)	1.699	1.730	1.720	1.710	1.713	-0,6	0,2

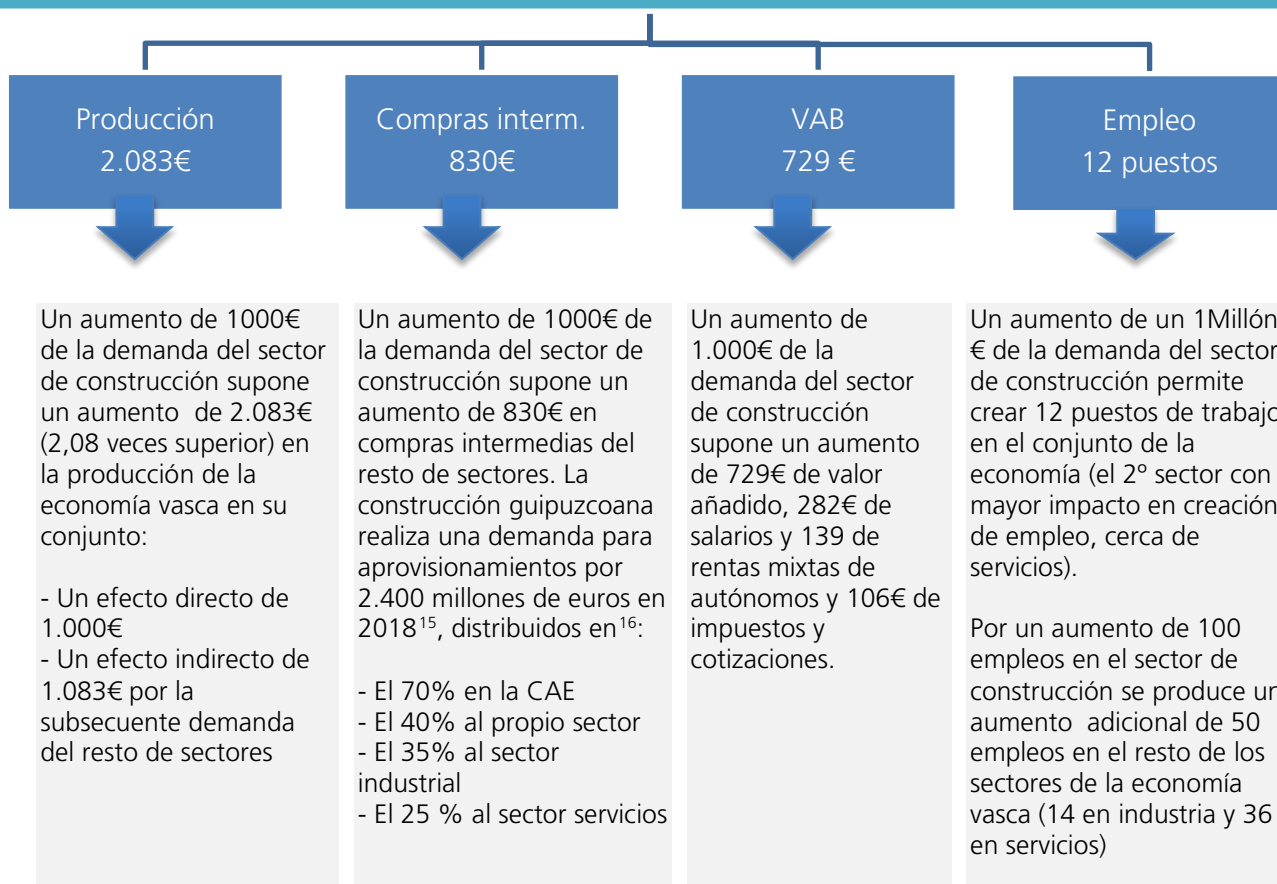
<sup>14</sup> Ratio de Pasivo corriente y no corriente respecto al Patrimonio neto y el Pasivo.

## Impacto económico

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



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



Fuente: Elaboración propia sobre Tablas Input-Output de Eustat de 2015

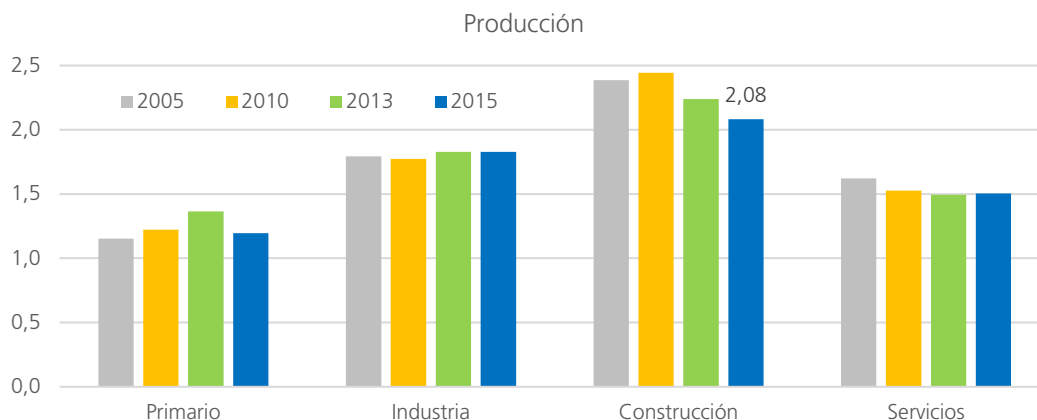
<sup>15</sup> Eustat. Estadística de la construcción. Cuentas de Pérdidas y Ganancias (aprovisionamientos y otros gastos de explotación).

<sup>16</sup> Distribución según TIO 2015.

## Multiplicadores de impacto económico de los sectores de Euskadi (2005-2015)

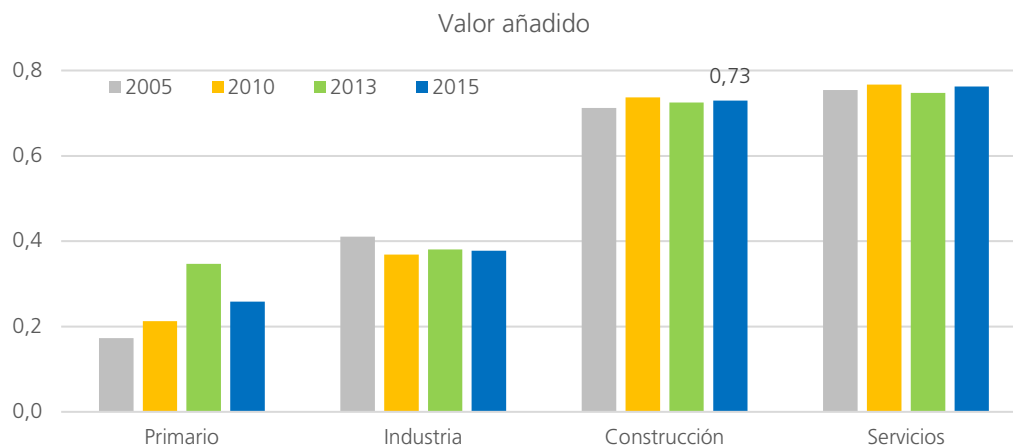
### Un aumento de 1€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 2,08€ en la producción de la economía vasca en su conjunto

Tras el periodo de crisis y ajuste en la economía vasca, ganando en eficiencia, la producción total por unidad de demanda se ha reducido, especialmente en la Construcción, aunque sigue siendo el sector de mayor arrastre productivo en el conjunto de la economía.



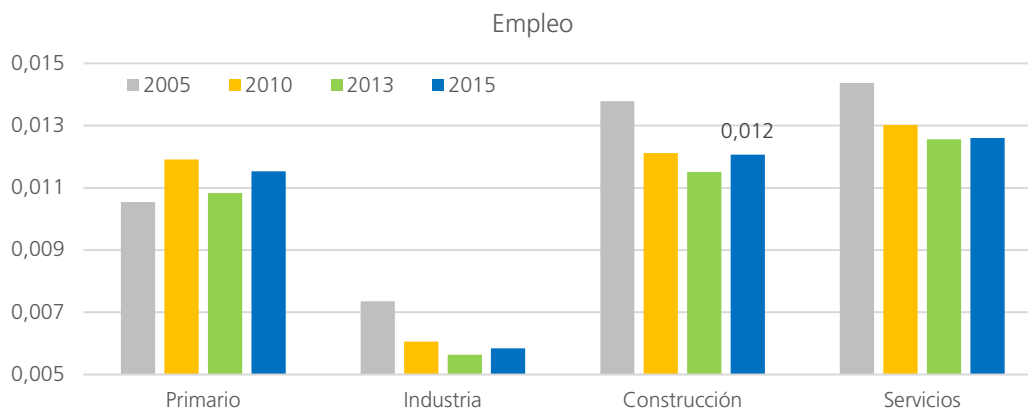
### Un aumento de 1€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 0,73€ de valor añadido

La economía vasca genera tras la crisis más valor añadido por unidad de demanda que antes, especialmente en los Servicios. Construcción y Servicios son los sectores donde la generación de valor añadido es mayor.



### Un aumento de 1000€ de la demanda del sector de construcción permite crear 0,012 puestos de trabajo

Aumenta en 2015 respecto del año anterior la capacidad de la economía vasca de generar empleo por unidad de demanda, especialmente en Industria y Construcción. Construcción y Servicios son los sectores donde la capacidad de generar empleo es mayor.



## Impuestos aportados por la construcción

El sector contribuyó directamente con el 7,2% de la recaudación de impuestos de Gipuzkoa en 2018, tras crecer su contribución un 10% en este año



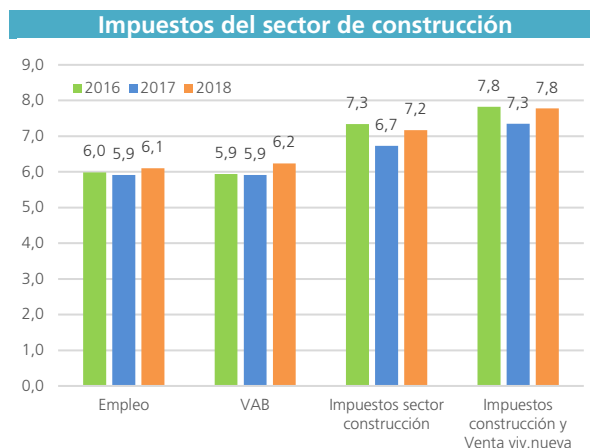
Un dato de interés a los diferentes sectores económicos es el de su contribución social, que se realiza por numerosas vías, como pueden ser la generación de empleo, el valor añadido que aporta al territorio, la demanda que realiza a proveedores o su contribución a los ingresos públicos, entre otros. Los tres primeros ya han sido analizados a lo largo de este informe sobre la base de diferentes datos estadísticos o de registros administrativos.

Abordar la contribución que realiza el sector de la construcción a los ingresos públicos es bastante más arriesgado, dado que raramente se desagregan los datos de impuestos por sectores, por lo que las estimaciones que mostramos son simplemente aproximativas y presentan un elevado margen de error.

En estas estimaciones hemos tratado de adoptar, cuando hemos podido, el criterio de devengo (lo que corresponde a la actividad real del año) en lugar del de caja (lo que realmente se recauda en el año, independientemente de cuando se haya generado, ya que existen retrasos/aplazamientos y adelantos, retenciones, etc.). El año de estimación es 2018, ya que para 2019 la información es incompleta.

Nuestras estimaciones apuntan a que la contribución del sector a la recaudación por impuestos directos e indirectos de Gipuzkoa (incluidas las cotizaciones sociales) ronda en 2018 los 362,6 millones de euros, lo que supone un incremento del 10% más que en 2017 (frente al 3,4% del conjunto de ingresos por impuestos de Gipuzkoa). Esta cantidad supone un 7,2% del total recaudado en Gipuzkoa y se sitúa por encima del porcentaje que supone el empleo o el valor añadido del sector (6,1%).

Si se añaden a estos ingresos que inciden directamente en el sector, el IVA que grava la venta de nueva vivienda (no consideramos la venta vivienda de segunda mano) y que recaen sobre los compradores, el total de impuestos aportados por el sector se elevan a 393,5 millones de euros, el 7,8% del conjunto de impuestos directos e indirectos recaudados en Gipuzkoa por la Hacienda Foral y las haciendas locales.



### Impuestos aportados por el sector de construcción de Gipuzkoa 2018

	2018 (Miles €)	% crec. 2017-18	% Total Gipuzkoa 2017	% Total Gipuzkoa 2018
IVA (1)	66.039	-2,2	8,0	8,0
Impuesto de Sociedades (2)	41.856	45,1	9,4	13,7
IRPF de asalariados y autónomos (3)	88.643	12,7	4,5	4,8
Cotizaciones sociales (4)	163.397	7,6	7,8	8,1
Imp.Actividades económicas (5)	2.645	0,1	9,2	8,8
<b>TOTAL IMPTO. SECTOR CONSTRUCCIÓN (7)</b>	<b>362.580</b>	<b>10,0</b>	<b>6,7</b>	<b>7,2</b>
IVA por compra de vivienda nueva (6)	30.928	2,9		
<b>TOTAL IMP. CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDA (7)</b>	<b>393.508</b>	<b>9,4</b>	<b>7,3</b>	<b>7,8</b>

- (1) Informe anual de la Hacienda Foral Gipuzkoa. Resultado atribuido a Gipuzkoa en la declaración consolidada por ramas de actividad (4.954 contribuyentes en el sector de construcción en 2018; no incluye act.inmobiliarias).
- (2) Eustat. Estadística de la construcción. Cuenta de Pérdidas y Ganancias. El dato del 'total sectores' procede del Informe anual de la Hacienda Foral Gipuzkoa, importe de cuota efectiva del impuesto de sociedades.
- (3) Estimado a partir de los salarios brutos del sector excluidas cotizaciones sociales (según la Estadística de la construcción de Eustat) y el tipo medio efectivo del año en Gipuzkoa (portal de estadísticas de la Hacienda Foral Gipuzkoa).
- (4) Eustat. Estadística de la construcción. El dato del total sectores corresponde a la Recaudación Íntegra de la Tesorería General de la Seguridad Social (caja) del Régimen General Régimen y de Autónomos.
- (5) Estimado a partir del número de actividades de construcción en alta en el IAE de Gipuzkoa sobre el total de actividades empresariales (8,5% según el portal de estadísticas de la Hacienda Foral Gipuzkoa) y del total recaudado por la Hacienda Foral y las municipales por este impuesto (Eustat. Estadísticas Presupuestarias del Sector Público).
- (6) Estimado a partir de los datos del valor de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre nueva (M<sup>o</sup> Fomento). A partir del valor total de venta se estima el IVA soportado. No se considera el ITP sobre la venta de vivienda usada.
- (7) Eustat. Estadísticas Presupuestarias del Sector Público. Total de impuestos directos e indirectos recaudados en Gipuzkoa (DFG y Entidades Locales).

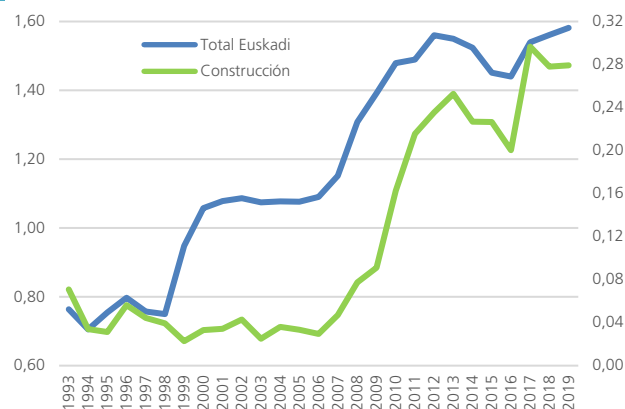
## Actividad de I+D empresarial

El gasto en I+D de la construcción vasca se mantiene en máximos históricos del 0,28% del VAB, de empresas innovadoras y de personal investigador

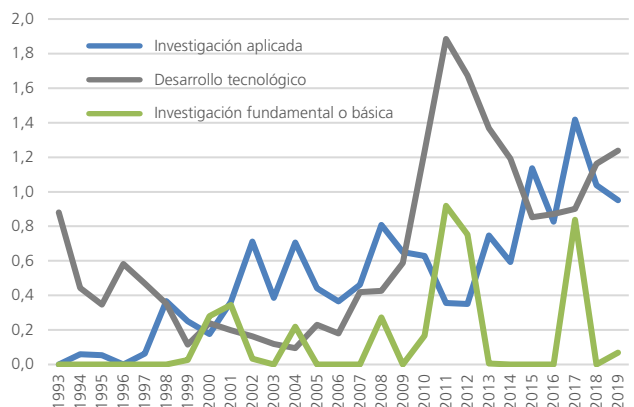


- En 2018 y 2019 se ha continuado dentro de la senda expansiva en las actividades y gasto de I+D en el sector empresarial de Euskadi, tras los recortes producidos entre 2013 y 2015. En estos últimos años el sector de la construcción ha venido realizando un importante esfuerzo en este campo, superando al conjunto de la economía, especialmente en 2017 donde el gasto se incrementó en más de un 50%. Por ello, aunque el gasto realizado en 2018-19 sigue siendo importante (2º mayor de la serie) supone una pequeña caída respecto de 2017, si bien hay que interpretarla de forma positiva.
- Se contabilizan 45 y 40 empresas constructoras vascas que realizan gasto de I+D y tienen personal investigador en 2018 y 2019 respectivamente (40 en 2017), en línea con los cambios en el total de empresas con gasto en I+D de Euskadi, por lo que se pasa a representar el 3,2% y 2,9% de las empresas, entre los máximos de la serie.
- El gasto interno realizado en I+D en 2018 por el sector empresarial de construcción vasco cae un -0,7%, mientras que en 2019 crece un +5,3% hasta los 11,8 millones de euros, nuevo máximo histórico del sector. Esto supone pasar del 1,11% del total realizado por empresas en Euskadi en 2017 al 1,04% en 2018 y 1,05% en 2019. Respecto del VAB del sector alcanza el 0,28%, también 2º máximo histórico, frente al 1,58% del conjunto de empresas vascas y por encima de este sector en países como Alemania, Dinamarca o Suecia.
- La I+D del sector de construcción se ha dirigido tradicionalmente casi exclusivamente a desarrollo tecnológico, si bien en los últimos años la investigación aplicada se está incrementando sustancialmente. En 2019 la primera representa el 63% de la realizada por el sector (un 1,2% del total de Euskadi en este tipo de campo de I+D) por el 37% de la segunda (un 1% del total de la investigación aplicada de Euskadi).
- En relación con el personal investigador, en el sector se dedican a estas actividades un total de 177 personas en equivalencia de dedicación completa en 2018 y 171 en 2019. Representa el 1,3% del conjunto de personal de I+D en empresas vascas, entre los máximos históricos. Aumentan los investigadores/as (+26% y +4% en 2018 y 2019) y auxiliares (+57%) frente al descenso de técnicos (-35%).

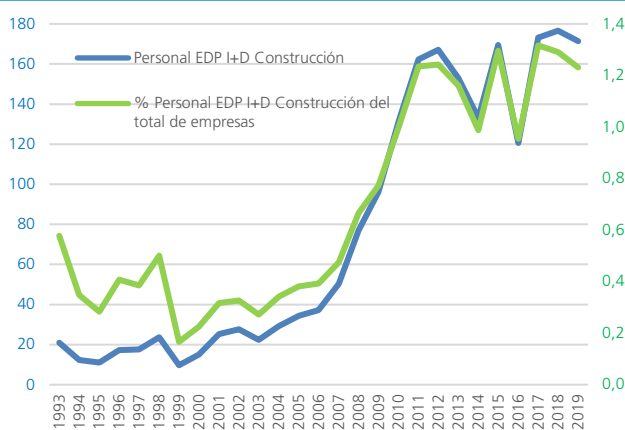
**Gasto en I+D empresarial s/VAB (Euskadi)**



**Gasto en I+D empresas construcción por tipo**



**Personal en I+D empresas construcción y % del total**



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

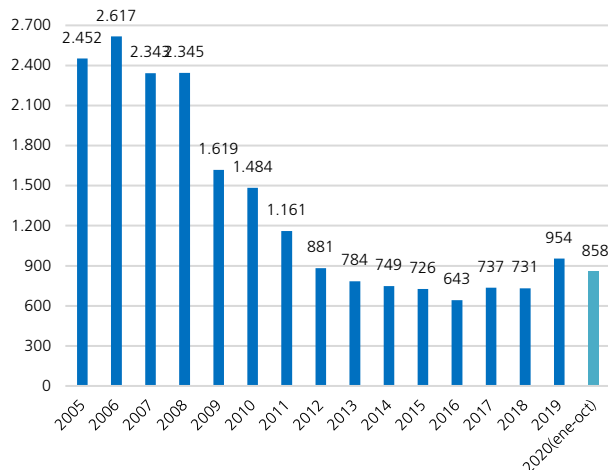
## Prevención y siniestralidad

La inclusión de personas afiliadas al RETA impide la comparación de series con años anteriores. En 2019 se contabilizan 954 accidentes en la construcción y una incidencia de 51,7 accidentes por cada mil trabajadores.

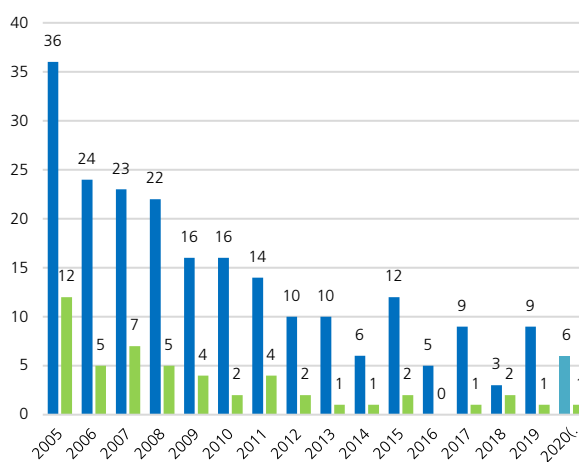


- Los datos de siniestralidad de 2019 se encuentran afectados por el importante cambio producido con la incorporación de las personas afiliadas al RETA, por lo que no se comparan bases homogéneas con otros años.
- En 2019 se han contabilizado un total de 954 accidentes, lo que supone 223 más que en 2018 (un +30,5% de aumento por los cambios comentados), aunque son un 64% menos que hace doce años (2.617 en 2006), incluso con el cambio metodológico. Son 944 accidentes leves en total, 218 más que en 2018. Se contabilizan 9 accidentes graves, son 6 accidentes más que el año precedente, aún entre los menores históricos. Y se produce un sólo accidente mortal, frente a dos en 2018.
- El Índice de Incidencia, que indica el número de accidentes ocurridos a lo largo del año por cada mil personas trabajadoras, en 2018 se redujo un -7,3% hasta 77,5‰. Los datos de 2019 no resultan directamente comparables con los años anteriores al incluir al colectivo RETA que incrementa las personas afiliadas a la Seguridad Social en el sector de construcción (prácticamente las dobla). Así, en este último año la incidencia de la siniestralidad en la construcción de Gipuzkoa cae un -33% y se sitúa en 51,7‰. Cae la incidencia de la siniestralidad entre los accidentes leves en un -33,6% (51‰) pero aumenta entre los accidentes graves un +53% (0,487 ‰). Y cae la incidencia en los mortales que pasa de 0,212‰ en 2018 a 0,054‰ en 2019, el menor histórico tras no registrarse ninguno en 2016.

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



Accidentes graves y mortales



Fuente: Ministerio de Empleo y Osalan

- Los datos hasta octubre del 2020 de Osalan indican un total de 858 siniestros, 42 menos que en el mismo periodo del año anterior, un -4,7% menos. Los leves caen un -4,5% y los graves un -33% al pasar de 9 en 2019 a 6 en 2020. Sin embargo, hasta octubre de 2019 no hubo siniestros mortales mientras que en 2020 se ha producido uno. La incidencia bajaría a 43 accidentes por 1000 trabajadores.

	Accidentes en jornada laboral con baja en la construcción de Gipuzkoa				Índice de incidencia			
	Total	Leves	Graves	Mortales	Total	Leves	Graves	Mortales
2005	2.452	2.404	36	12	155,7	152,6	2,285	0,762
2010	1.484	1.466	16	2	106,7	105,4	1,151	0,144
2015	726	712	12	2	86,6	84,9	1,431	0,239
2016	643	638	5	0	76,4	75,8	0,594	0
2017	737	727	9	1	83,6	82,5	1,021	0,113
2018	731	726	3	2	77,5	77	0,318	0,212
2019	954	944	9	1	51,7	51,1	0,487	0,054
2020*	858	851	6	1	48,4	48,0	0,338	0,056

(\*) hasta octubre. Fuente: Ministerio de Empleo (\*) enero-septiembre, según datos de Osalan.

# 3. ANEXOS



Informe de AT Kearney para Seopan (septiembre 2018)

## Hacia un modelo social y sostenible de infraestructuras viarias en España

**La movilidad vial juega un papel fundamental en el bienestar de los ciudadanos. España debe apostar por un modelo social y sostenible de infraestructuras viarias que permita reducir el tiempo en tránsito, mejorar la seguridad vial y reducir la contaminación, aumentar la equidad social y garantizar su sostenibilidad futura.**

La actual falta de un modelo homogéneo de financiación de infraestructuras viarias en España dificulta la movilidad, clave en el bienestar de los ciudadanos, ya que fomenta la congestión y pérdida de tiempo en atascos, los problemas de salud relacionados con la contaminación en ciudades y la siniestralidad en la carretera. Además, incrementa la desigualdad social entre regiones, con Europa y entre modos de transporte.

Nuestro modelo actual de infraestructuras viarias presenta claros síntomas de agotamiento. Prueba de ello es el constante deterioro en el estado de conservación de la red y la reiterada falta de recursos para invertir en su mejora.

El déficit de mantenimiento en infraestructuras viarias asciende a casi 7 mil millones de euros requiriéndose 3.700 millones anuales para mantener el valor patrimonial de la red de carreteras en España, según el baremo del Banco Mundial.

La inversión en carreteras se encuentra en niveles mínimos. En 2016, el nivel de inversión en carreteras fue menos de la mitad de lo que fue en 2009 (un 62 por ciento menos en términos relativos sobre PIB) e incluso un 34 por ciento inferior al registrado en 1986.

Las necesidades de inversión en infraestructuras de transporte ascienden a casi 65 mil millones de euros (más de 30 mil millones en movilidad -metro- y accesibilidad urbana -cercanías ferroviarias- casi 25 mil millones en vías interurbanas, más de 7 mil millones en accesos viarios a ciudades y más de 2 mil millones en la red secundaria de carreteras).

Los países más avanzados están desarrollando modelos que buscan garantizar tanto las necesidades de mantenimiento como de nuevas inversiones. Estos nuevos modelos se orientan, así mismo, a mejorar el bienestar social a través de la regulación de la demanda y la promoción de alternativas de movilidad sostenible sin limitar el crecimiento económico.

En Europa, está generalizada la financiación por parte del usuario del mantenimiento y mejora de las infraestructuras viarias, liberando al Presupuesto del Estado de la necesidad de dotar fondos públicos a tal efecto. Esta tarificación obedece a distintas modalidades de discriminación de precios. Sin embargo, y a pesar de ser un modelo común en toda Europa, la tarificación de la red todavía no se ha extendido a España.

España debe apostar fuertemente por un modelo social y sostenible para nuestras infraestructuras viarias, lo que requiere de inversión privada y participación de los usuarios en su financiación.

AT Kearney

Hacia un modelo social y sostenible de infraestructuras viarias en España

Septiembre de 2018



Asociación de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y de la Ingeniería Civil (AICCP-IC) (octubre 2018)

Las Obras y Servicios Públicos a Examen. España, Informe 2019

**Informe periódico de la Asociación de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y de la Ingeniería Civil (AICCP-IC) sobre el estado de las obras públicas españolas y los servicios que prestan, empleando una metodología cuantificable, objetiva y homologable a las empleadas por países y organismos internacionales.**

Las obras públicas y los servicios que prestan son activos que las sociedades necesitan para satisfacer y mejorar la calidad de vida de sus ciudadanos. Las obras públicas resultan imprescindibles para el desarrollo económico y social: son el soporte básico para el transporte de personas y mercancías, permiten la captación, distribución y depuración del agua y suministran otros servicios y bienes esenciales, como la energía y las telecomunicaciones.

Las Administraciones públicas deben asegurar la adecuada provisión de esas obras y servicios que resultan esenciales para la sociedad, su gestión eficiente y la correcta conservación y explotación; y para ello, es necesario realizar las adecuadas inversiones que satisfagan las demandas sociales.

Mediante este informe periódico sobre el estado de las obras públicas españolas y los servicios que prestan, la Asociación de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos y de la Ingeniería Civil (AICCP-IC), quiere hacer llegar a la sociedad una valoración de la misma empleando una metodología cuantificable, objetiva y homologable a las empleadas por países y organismos internacionales, que permita, por un lado, comparar el estado de la obra pública en España con el de otros países; y por otro, poder analizar su desarrollo y evolución cada cuatro años, con el objeto de aportar un estudio comparativo y obtener conclusiones globales y específicas para las distintas obras y servicios públicos.

En la comparación internacional por indicadores objetivos, España se sitúa en una posición media-alta, generalmente por debajo de Alemania, Francia y Japón, y en algún sector por debajo de Japón y EEUU.

El conjunto de los Sectores de obra pública de España analizados se valora entre un 6,0 y un 6,3, en función de la ponderación de los Criterios. La valoración de la obra pública por indicadores objetivos (6,7) arroja mejores resultados que la valoración por los expertos(5,9); particularmente en los Criterios Prestaciones(7,6 vs. 6,3)y, especialmente en Seguridad (8,7 vs. 6,5).En el resto de los criterios los rangos de valoración son similares, sin grandes diferencias.

Dentro de los trabajos complementarios a este informe, se incluye un análisis de las necesidades concretas de las comunidades Autónomas en nuevos equipamientos, conservación, mantenimiento y reposición de obra y servicios públicos de algunas CCAA (donde no está Euskadi) realizada por las diversas Demarcaciones del Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos.



VALORACIÓN GLOBAL DE LA OBRA PÚBLICA POR SECTORES			
SECTORES	CALIFICACIÓN AICCP		Calificación estándar española (Max 10)
AEROPUERTOS	SUFICIENTE	D	6,5
CARRETERAS	MEDIOCRE	E	5,8
CICLO DEL AGUA	SUFICIENTE	D	6,0
FERROCARRIL	SUFICIENTE	D	6,6
PUERTOS	SUFICIENTE	D	6,9
TRANSPORTE PÚBLICO URBANO	SUFICIENTE	D	6,1
<b>VALORACIÓN GLOBAL</b>	<b>SUFICIENTE</b>	<b>D</b>	<b>6,3</b>



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

## INE

- **Hipotecas de vivienda**

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

## Ministerio de Fomento

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

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

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

- **Estadísticas de precios de vivienda**

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

- **Estadística de Transacciones inmobiliarias**

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

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

- **Stock de vivienda nueva**

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

Se tienen en cuenta los certificados de fin de obra del Colegio de Arquitectos Técnicos corregidos de autopromociones, cooperativas y comunidad de propietarios, publicados por el Ministerio de Fomento, como estimadores de las viviendas terminadas. En segundo lugar, como estimador de las ventas de vivienda de nueva construcción se han considerado las compraventas de viviendas de la estadística

de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento. Para el cálculo del stock se aplica a los datos una fórmula iterativa:

$$\text{Stock 2013} = \text{Stock 2012} + \text{N}^\circ \text{ viviendas terminadas 2013 (certificados fin de obra)} - \text{N}^\circ \text{ viviendas terminadas 2013 no susceptibles de venta} - \text{N}^\circ \text{ viviendas nuevas vendidas 2013.}$$

## Ministerio de Empleo y Seguridad Social

### ▪ **Paro Registrado**

Información que procede de las bases de datos del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), integradas con las correspondientes de los distintos servicios públicos de empleo que son actualizadas en tiempo real por las unidades de gestión del SEPE, del Instituto de la Marina y de las comunidades que tienen transferidas las competencias en políticas activas de empleo. El Paro Registrado procede de las demandas pendientes de satisfacer al final de cada mes. Las demandas de empleo son las solicitudes de puestos de trabajo registradas en las Oficinas públicas de empleo realizadas por los trabajadores en edad laboral que desean trabajar por cuenta ajena y solicitan la intermediación laboral de los Servicios Públicos de Empleo. Incluyen las de trabajadores que no tienen empleo, tanto las de aquellos que no han trabajado anteriormente y buscan empleo por primera vez como las de los que han tenido un empleo anterior, y las de trabajadores ocupados que buscan un empleo para sustituir o complementar al que tienen. Las demandas se clasifican, por actividad económica, según la que corresponda a la última empresa en que trabajó el demandante o la empresa en que trabaja en el momento de registrarse como tal, según esté parado o no, incluyéndose el apartado "sin empleo anterior" para clasificar a aquellos trabajadores que no han trabajado anteriormente.

### ▪ **Afiliación al Régimen General de la Seguridad Social**

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

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

## Osalan

### ▪ **Estadística de accidentes de trabajo**

La fuente de datos utilizada para elaborar este apartado procede de Osalan y la base de datos de la aplicación IGATT (Istripu eta Gaixotasun Parteen Tramitazio Telematikoa) de presentación y tramitación telemática de partes de accidente de trabajo (Orden de 20 de noviembre de 2003, del Consejero de Justicia, Empleo y Seguridad Social del Gobierno Vasco), que contiene los datos tramitados en los nuevos modelos de partes de accidente de trabajo establecidos por la Orden TAS/2926/2002, de 19 de noviembre.

Entendemos que se siguen los criterios de los anteriores datos de accidentes de trabajo con baja (cumplimentado cuando el accidente ocasiona la ausencia del accidentado del lugar de trabajo durante al menos un día, excluido el del accidente, y previa baja médica), recepcionados por la correspondiente Autoridad Laboral Provincial, según el centro de trabajo donde se haya producido el accidente.

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

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

## Seopan-Asociación de Empresas Constructoras y Concesionarias de infraestructuras

- **Licitación de obra pública**

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

Agradecimientos:

Iconos diseñados por "Becris" desde Flaticon ([www.flaticon.es](http://www.flaticon.es)) con licencia Creative Commons BY 3.0

Imágenes bajo licencia Creative Commons Zero (CC0) obtenidas de [www.pixabay.com](http://www.pixabay.com)

## La construcción en Gipuzkoa **2019-20**

# ASCONGI

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte