



La construcción  
en Gipuzkoa

2022

# Indice

---

<a href="#">Infografía</a>	<a href="#">Pág. 3</a>
----------------------------	------------------------

---

<a href="#">Presentación</a>	<a href="#">Pág. 4</a>
------------------------------	------------------------

---

<a href="#">Resumen Ejecutivo</a>	<a href="#">Pág. 7</a>
-----------------------------------	------------------------

---

<a href="#">1. Coyuntura de la construcción</a>	<a href="#">Pág. 9</a>
---	------------------------

- Producción y ventas
- Costes de aprovisionamientos
- Licitación pública
- Viviendas iniciadas y terminadas
- Rehabilitación de vivienda
- Compraventas de vivienda
- Stock de vivienda nueva
- Precios de la vivienda
- Hipotecas de vivienda
- Esfuerzo de la compra de vivienda
- Parque de alquiler y rentas
- Necesidad de vivienda

---

<a href="#">2. El sector de construcción en la economía de Gipuzkoa</a>	<a href="#">Pág. 36</a>
---	-------------------------

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

---

<a href="#">3. Fuentes de datos</a>	<a href="#">Pág. 51</a>
-------------------------------------	-------------------------

---

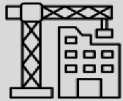


**Disminuye el número de empresas** dedicados a la construcción en Gipuzkoa hasta **6.493 empresas**. El sector sigue **ganando en dimensión** gracias a la recuperación de empleo en los segmentos de mayor tamaño y a la pérdida de microempresas



El **empleo supera el nivel pre-Covid** y crece un **+0,9%**, por el aumento del asalariado (+2,5%) mientras que el autónomo siguió cayendo (-1%). El paro registrado cae a la menor cifra desde 2001.

La **producción del sector de Construcción aumenta +9%**, marcado por la mayor obra civil y por el **aumento de costes de aprovisionamientos que a finales de 2022 son un 30% superiores a 2019** e impactan en la rentabilidad del sector.



La **compraventa de vivienda mantiene una tendencia creciente** con la 2ª cifra récord de **8.255 transacciones**, aunque **cae un -2,6% la vivienda usada**, mientras que la **vivienda libre nueva aumenta un +19%**.

**Compra-venta**

**Producción**

**Empresas**

**Empleo**

## La construcción en Gipuzkoa 2022

**Precio vivienda**

**Esfuerzo/ Necesidad**

**Obra pública**

**Edificación**



**786 M€ licitados en Gipuzkoa, un +22% más que en 2021** y el **2,5% del PIB**. Se adjudicaron provisionalmente en 616 M€, con una **rebaja del -10%**, la menor de las registradas en la década. Un total de 91 licitaciones se encuentran anuladas, desiertas, desestimadas o renunciadas, la mayor cifra desde 2018.



El **precio medio de la vivienda libre crece alrededor del +3,5/+4% en 2022**, con caída del precio de la nueva (-3/-4%) y aumento de la usada (+6%).



El **esfuerzo necesario para la compra de vivienda aumenta** hasta el 28,5% por el efecto de un menor aumento de la renta salarial (+2,4%) que del precio de la vivienda libre (+3,5%), junto con un fuerte repunte de los tipos de interés. La **necesidad de vivienda aumenta** en 2021 impulsado por las viviendas necesitadas de rehabilitación (29.750 viviendas) pero también por cambio (26.612) e incluso para primer acceso (20.288).

Los **inicios de vivienda nueva caen un -20% (a 1.303 viviendas)**, de forma que **España/Euskadi/Gipuzkoa se encuentran a la cola de Europa**. La **rehabilitación mantiene su fuerte crecimiento** en 2021 y 2022, en máximos históricos, según los datos licencias de obra mayor y subvenciones.



## Presentación



En la actualidad, podemos afirmar que la pandemia ha finalizado y aunque en condiciones normales podríamos confirmar haber recuperado la estabilidad que parecía conseguir el sector en 2020 con cuatro años seguidos de crecimiento tras superar la crisis del sector de entre 2008 y 2015, en la actualidad, la producción del sector ha sido creciente, sin embargo, han surgido otras circunstancias que lo hacen inestable.

Una de las razones que están causando la inestabilidad tras la reactivación de la actividad de 2020 (después de la pandemia) es el incremento imprevisible y generalizado de los precios de las materias primas, crecimiento que se ha acelerado con la Guerra de Ucrania generando una gran incertidumbre en la duración y en el incremento. La publicación del Real Decreto Ley 3/2022 y 6/2022 introdujeron medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos. En concreto, en el artículo 7.1 del Real Decreto Ley 3/2022 reconocía los materiales a los efectos de la revisión excepcional de precios (siderúrgicos, bituminosos, aluminio y cobre).

Posteriormente, se publicó la Orden HFP/1070/2022, de 8 de noviembre ampliando la relación de materiales cuyos incrementos de precios deben ser tenidos en cuenta a los efectos de la revisión excepcional de precios de los contratos públicos de obra conforme al Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo (Cemento, materiales cerámicos, madera, plásticos, productos químicos, vidrio). Sin embargo, el Decreto publicado ni la ampliación de la Orden han sido suficiente para paliar el incremento sufrido en los materiales de las obras comprometidas en los contratos de obras públicas.

Otra variable que está condicionando la materialización de las expectativas de trabajo es la falta de mano de obra que requiere que intensifiquemos la mejora de la imagen del sector, la proyección profesional y oportunidades laborales que ofrece el sector de la construcción en Gipuzkoa. El sector de la construcción supone alrededor del 6% del VAB y empleo de Gipuzkoa, sin embargo, las empresas estamos teniendo serias dificultades para contratar personas para el sector. Así lo ha confirmado el I Informe sobre el Estado de la Mano de Obra realizado por la Confederación Nacional de la Construcción el cual revela que el 65% de las constructoras considera "extremadamente difícil" contratar encargados de obra. Sobre todo, los perfiles más demandados o difíciles de contratar son los capataces, albañiles, encofradores y operarios de puesta en obra de hormigón entre otros.

Dicho esto, la realidad demográfica está generando presión en las estructuras de las empresas del sector y a este contexto actual le tenemos que sumar que la población femenina no está suficientemente vinculada a la construcción, por tanto, no siendo atractivos para la mitad de la población en activo se acentúan las dificultades para contratar, considerando necesario mejorar la imagen de la construcción. Entre los factores que dificultan a la población femenina identificar al sector como un sector atractivo para su desarrollo profesional pueden ser los estereotipos de que la industria de la construcción sea un sector masculinizado.

Sin embargo, el sector de la construcción de Gipuzkoa goza de elevadas condiciones laborales que se recogieron en el Convenio Colectivo de la Construcción para 2022-2024, en el que destaca la calidad del empleo y salarios competitivos entre otros, muestra del compromiso de las empresas del sector por contribuir en promover, atraer y mantener las personas en el sector. No obstante, todas estas razones serían suficientes para destacar que la falta de personas en el sector (al igual que en otros) es un reto demográfico al que las Administraciones deben abordar atendiendo a las innumerables variables que esta realidad nos pueda generar y en consecuencia activar medidas acordes a la magnitud del reto, al tiempo que deberían seguir acompañando a las empresas en su camino de sostenimiento de nuestro bienestar de forma estable y sostenida, sin tanta burocracia, asfixia normativa o eternas tramitaciones administrativas que respecto del sector de la construcción ralentizan su necesario dinamismo.

En cuanto a la promoción, tras las alegaciones realizadas en el seno de la comisión de edificación, se ha publicado el Decreto 80/2022, de condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de Euskadi centrado en cuatro ejes principales de revisión: accesibilidad universal, incorporación de la perspectiva de género, fomento de espacios exteriores e impulso a la innovación.

Respecto a los precios de vivienda protegida en Euskadi, la falta de actualización de los precios desde 2010 sumado al incremento de los costes, empezaban a entorpecer un aceptable nivel de producción de vivienda protegida. Finalmente, se ha publicado la nueva Orden de 30 de junio de 2022, sobre determinación de los precios de venta y rentas de alquiler máximos de las viviendas de protección pública. Asimismo, la orden incorpora una novedad al respecto: a partir de enero de 2024, la actualización de precios se realizará de manera automática en base a IPC. De esta manera, los precios estarán actualizados anualmente condicionados a la superficie de las viviendas, antigüedad, ubicación y régimen de tenencia.

Asimismo, al objeto de aumentar la oferta pública de alquiler asequible, más de 80 organizaciones, entre ellos Ascongi, han firmado el Pacto Social de la Vivienda 2022-2036. El nuevo Pacto Social de la Vivienda se establecen cuatro metas cuantitativas hasta 2036 y seis líneas de actuación prioritarias.

Por otra parte, en los que respecta al subsector de la rehabilitación, de acuerdo al 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. La pandemia ha puesto de manifiesto el desafío de dar respuesta común a escala europea al Fondo de Recuperación aprobando un nuevo instrumento de recuperación Next Generation EU. Para ello, en Euskadi se ha publicado la Orden de 21 de junio de 2022, del Consejero de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes que regula las bases de los programas de ayudas de rehabilitación de los edificios residenciales y viviendas para el fomento de su eficiencia energética. En concreto, en los programas 3, 4 y 5 en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia - Financiado por la Unión Europea - NextGenerationEU.

En un marco de impulso a la rehabilitación de viviendas, con el propósito de informar los diferentes agentes intervinientes en las obras de rehabilitación, así como el papel que tiene cada uno de ellos, Ascongi junto con el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro y el Colegio de Aparejadores de Gipuzkoa hemos puesto a disposición de la sociedad la web [www.rehabilitatucasa.eus](http://www.rehabilitatucasa.eus).

Finalmente, en la transición hacia una economía más tecnológica y digitalizada, el sector de la construcción de Gipuzkoa no se ha quedado atrás y mediante un convenio de digitalización de la suscrito en el mes de mayo con la Diputación Foral de Gipuzkoa, ha intensificado el camino hacia la digitalización. En esta andadura, se ha puesto de manifiesto la necesidad de dotar de mayores recursos a las empresas del sector con el fin de impulsar a un sector que pasa hoy por una transformación digital que está cambiando la gestión de los negocios, generando así nuevas oportunidades de mejora competitiva y ofreciendo una mayor capacidad de gestión del cambio y creación de nuevo valor añadido.

Asimismo, el sector de la construcción afronta el gran reto de la sostenibilidad, siendo impulsado en base a la Estrategia Española de Economía Circular 2030, hacia un nuevo modelo de

producción y consumo en el que el valor de productos, materiales y recursos se mantengan en la economía durante el mayor tiempo posible, en la que se reduzcan al mínimo la generación de residuos y se aprovechen con el mayor alcance posible los que no se pueden evitar. Por ello, al objeto de promover los criterios de la construcción circular, a lo largo del año han sido numerosas las novedades normativas implementadas al respecto, con la incertidumbre frente a la multitud de modificaciones a las que deberá adaptarse el sector con el fin de reducir el impacto en el medioambiente.

En esta dirección, Ascongi ha suscrito un convenio de colaboración con “Gipuzkoako Aldaketa Klimatikoaren Fundazioa / Fundación de Cambio Climático de Gipuzkoa” (FCCG) Naturklima con la visión de que conjuntamente puedan llevar a cabo acciones de apoyo a las empresas de construcción, promoción y rehabilitación en su transición hacia modelos de construcción sostenible.

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

- La contribución de este sector por encima de su peso en PIB, como tractor para la salida de la actual coyuntura.
- 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 ello, Ascongi junto con el Colegio de Arquitectos Vasco Navarro y el Colegio de Aparejadores de Gipuzkoa hemos puesto a disposición de la sociedad la web [www.rehabilitatucasa.eus](http://www.rehabilitatucasa.eus).
- La necesidad de agilizar las tramitaciones administrativas tanto para responder de la demanda de acceso o cambio de vivienda en uno de los entornos con menor stock de vivienda del estado y asimismo como condición necesaria para dar cauce a los fondos europeos de los que se viene hablando que sin duda pueden ser una oportunidad para el sector profesional.

**Txema Muñoz**

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

## 1. Coyuntura de la construcción



### Producción y Ventas

El Índice de Coyuntura de la Construcción de Euskadi aumenta +9% en 2022, marcado por la mayor obra civil y por el aumento de costes. También los datos de Ventas de la Hacienda Foral de Gipuzkoa señalan un fuerte aumento de las ventas de un +11,2%.



### Costes de aprovisionamientos

Fuerte aumento de los costes de aprovisionamientos que a finales de 2022 son un 30% superiores a 2019 e impactan en la rentabilidad del sector, aunque desde mayo comienzan a reducirse paulatinamente.



### Licitación pública

Alcanza 786 M€ en 2022, un +22% más que en 2021 y asciende al 2,5% del PIB. Se adjudicaron provisionalmente en 616 M€, con una rebaja en volumen del -10%, la menor de las registradas en la década.



### Viviendas iniciadas y terminadas

Los visados de obra nueva de Gipuzkoa caen un -20% en 2022 a 1.303 viviendas y aumenta el número de viviendas libres terminadas un +18% a 1.541 viviendas, tras el repunte de inicios hace dos años.



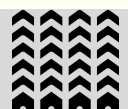
### Rehabilitación de vivienda

La rehabilitación mantiene su fuerte crecimiento en 2021 y 2022, en máximos históricos, según los datos licencias de obra mayor y subvenciones.



### Compraventas de vivienda

2022 mantiene la tendencia creciente del año anterior con la 2ª cifra récord de 8.255 transacciones, aunque cae un -2,6% la vivienda usada, mientras que la vivienda libre nueva aumenta un +19%.



### Stock de vivienda nueva

En 2021 aumenta el stock de vivienda nueva tras ocho años de reducción, aunque en una cifra exigua de 54 viviendas; su peso sobre el parque total de vivienda crece ligeramente al 0,38%, entre los menores de España.



### Precios de la vivienda

El precio medio de la vivienda libre crece alrededor del +3,5/+4% en 2022, con caída del precio de la nueva (-3/-4%) y aumento de la usada (+6%).



### Hipotecas de vivienda

El número de hipotecas sobre vivienda crece un +10,2%, aunque el importe medio permanece estable en 170.000 euros.



### Esfuerzo de la compra de vivienda

El esfuerzo aumenta ligeramente en 2022 hasta el 28,5% por el efecto de un menor aumento de la renta salarial (+2,4%) que del precio de la vivienda libre (+3,5%), junto con un fuerte repunte de los tipos de interés.



### Parque de alquiler y rentas

Aumenta el stock a 26.848 fianzas de viviendas en alquiler vigentes (+5,2%), aunque los datos trimestrales muestran una fuerte caída de las fianzas constituidas en 2022. Las rentas de los contratos vigentes crecen un +2,8%.



### Necesidad de vivienda

La necesidad de vivienda aumenta en 2021 impulsado por las viviendas necesitadas de rehabilitación (29.750 viviendas) pero también por cambio (26.612) e incluso para primer acceso (20.288).

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



### Peso de la construcción en Gipuzkoa

En 2022 el sector de construcción apenas creció un +2%, el menor de los sectores, y su aportación cae al 5,9% del VAB y Empleo de Gipuzkoa. Aún se situaría un 7,8% por debajo del VAB de 2019.



### Empresas

En 2022 disminuye tanto el número de empresas como de establecimientos dedicados a la construcción en Gipuzkoa hasta un total de 6.493 empresas y 6.376 establecimientos. El sector sigue ganando en dimensión gracias a la recuperación de empleo en los segmentos de mayor tamaño y a la pérdida de microempresas.



### Empleo

El empleo supera el nivel pre-Covid y crece un +0,9%, por el aumento del asalariado (+2,5%) mientras que el autónomo siguió cayendo (-1%). El paro registrado se redujo un -11% y alcanza 1.299 personas en septiembre, la menor desde mediados de 2001.



### Ratios económicas

Aunque en 2021 aumentan las ventas (+2,6%) y la inversión (+32%), el VAB (-1,8%), empleo (-1,9%) y resultados (-9,1%) siguen por debajo de 2019 y sin recuperar el impacto del Covid.



### Impacto económico

El sector de construcción produce importantes efectos indirectos en el resto de los sectores económicos. En 2020 se reducen todas las ratios por el efecto Covid.



### Impuestos aportados por la construcción

El sector contribuyó directamente con el 6,6% de la recaudación de impuestos de Gipuzkoa en 2021, tras crecer su contribución un 3,3% en este año.



### Actividad de I+D empresarial

El gasto en I+D de la construcción vasca vuelve a crecer en 2021 el +8,3% y supone el 0,29% del VAB, con aumento de la base de empresas y personal investigador.



### Digitalización

El grado de digitalización de las empresas de construcción es menor que la del total de empresas, tanto para el del conjunto de empresas como para las de más de 10 empleados.



### Prevención y siniestralidad

En los últimos dos años se confirman un aumento de la siniestralidad en el sector, cuya incidencia crece un 15% hasta 68,6 accidentes por cada mil trabajadores.

# 1 ■ Coyuntura de la construcción

- Producción y ventas
- Costes de aprovisionamientos
- Licitación pública
- Viviendas iniciadas y terminadas
- Rehabilitación de vivienda
- Compraventas de vivienda
- Stock de vivienda nueva
- Precios de la vivienda
- Hipotecas de vivienda
- Esfuerzo de la compra de vivienda
- Parque de alquiler y rentas
- Necesidad de vivienda



## Producción y Ventas

El Índice de Coyuntura de la Construcción de Euskadi muestra un aumento del valor de la producción de un +9% en 2022, marcado por la mayor obra civil y por el aumento de costes. También los datos de Ventas de la Hacienda Foral de Gipuzkoa señalan un fuerte aumento de las ventas de un +11,2%.



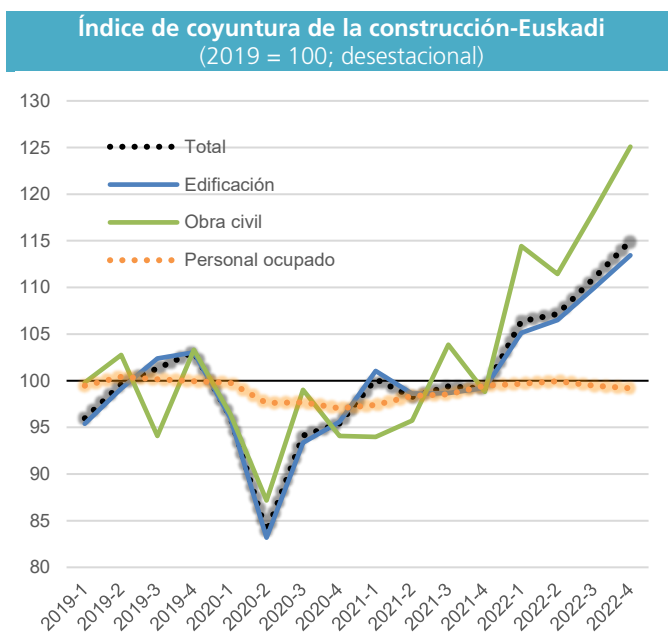
- Tras el fuerte retroceso de la actividad en el sector de construcción durante la crisis de 2008 hasta 2015, el trienio de 2017 a 2019 permitió la recuperación del sector, aunque lejos de los datos de 2008. Esta trayectoria se vio truncada por la pandemia del primer trimestre de 2020, como el resto de los sectores, aunque para el final del año fue uno de los sectores que más rápidamente recuperó la mayor parte de la actividad, especialmente en la edificación.
- Así el **Índice de coyuntura de la construcción** para el conjunto de Euskadi, señala que si en 2020 se perdió un -7,7% de actividad, ya en 2021 la **producción** del sector creció un +7,5% (revisado al alza) y en 2022 lo hace en un **+9%**, por lo que la producción del sector se colocaría **un 11,5% por encima de la del último trimestre de 2019**.

Si en los últimos años el sector se ha sostenido principalmente en la edificación, en 2022 ha sido la **obra civil** la gran protagonista con un crecimiento del +16,9%, frente al +7,8% de la edificación.

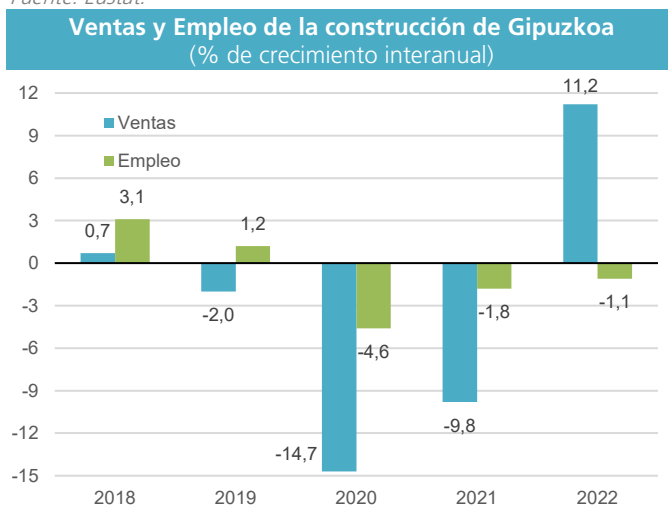
Además, el aumento de la producción ha sido creciente a lo largo del año, con crecimientos interanuales del +6,2%, +9,1%, +11,7% y +15,9% en los sucesivos trimestres.

Hay que tener en cuenta que este índice mide el valor de las ventas netas y variación de existencias, es decir a **precios corrientes**, y que en este último año los costes del sector han crecido de forma muy importante.

- En cuanto al índice de **personal empleado** en el sector, en este último año el índice de personal ocupado en Euskadi crece un +1,3%, por encima del +0,4% del año 2021.
- Por su parte, 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, señalan también un fuerte crecimiento del valor de las ventas de construcción de un +11,2% en 2022 (tras la caída del -9,8% en 2021), concentrado principalmente en la parte central del año. Por su parte, el empleo se redujo por tercer año, en un -1,1%, mientras que los salarios por persona crecen un +5,6% de media anual.



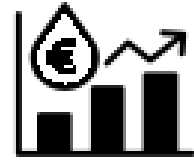
Fuente: Eustat.



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

# Costes de aprovisionamientos

Fuerte aumento de los costes de aprovisionamientos que a finales de 2022 son un 30% superiores a 2019 e impactan en la rentabilidad del sector, aunque desde mayo comienzan a reducirse paulatinamente.



- Tras la paralización de la actividad económica por la pandemia y su reinicio en 2020 los precios de las materias primas comenzaron a subir durante 2021 y estos incrementos se agudizaron a principios de 2022 por la incidencia de la guerra de Ucrania y su efecto sobre los precios de la energía, que además han venido afectando también a los metales.

Hay que tener en cuenta que los aprovisionamientos suponen casi el 60% de los costes de construcción.

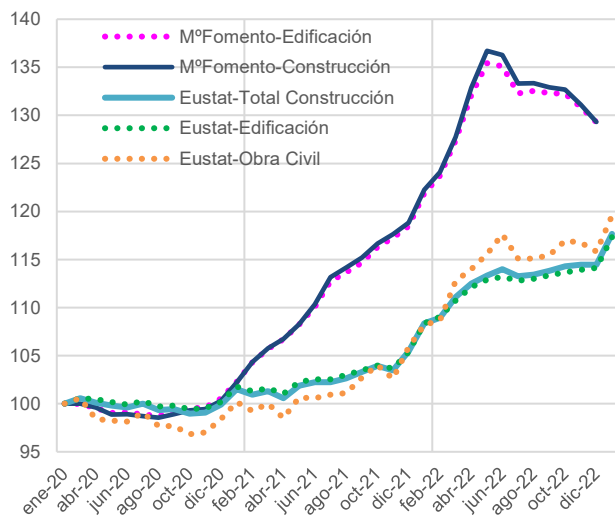
- El **índice de costes del sector de construcción del M° de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MTMAU)** indica un aumento desde enero 2020 hasta mayo 2022 de un **+35%**, para reducirse levemente un **-4,5%** hasta diciembre, donde aún es un 30% superior a finales de 2019.

El **índice de costes de Eustat** crece menos, un **+13%** hasta mayo, si bien no se detiene y sigue creciendo hasta enero 2023 por lo que acumula un incremento desde enero 2020 de casi un **+18%**.

- El índice global de precios de The Economist crece desde marzo 2020 a abril 2022 casi un 80%, tanto para alimentos como materias primas industriales, y especialmente en las **materias primas metálicas** (un 108%), aunque para enero 2023 caen un -18%, de forma que aún son un 40% superiores a finales de 2019. En enero 2023, los precios de los principales metales aún se sitúan en niveles elevados. Así, comparados con finales de 2019, el precio del estaño, acero y cobre son un 40-50% superiores, del zinc y aluminio un 30% y níquel un 112%.

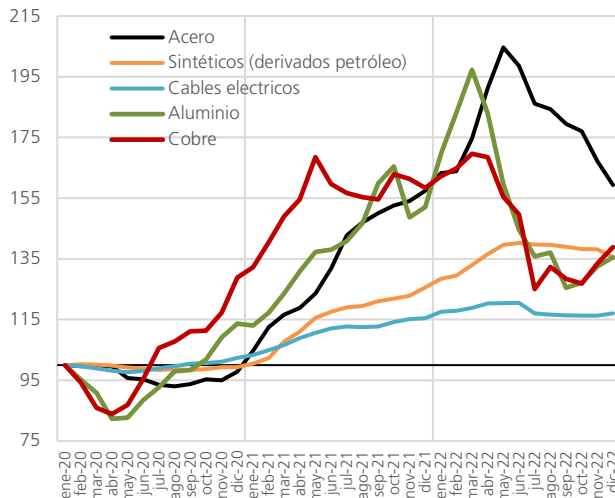
Por su parte el barril de **petróleo** Brent del mar del Norte está cotizando en enero 2023 alrededor de los 80 \$/b cuando llegó a superar los 130 \$/b en junio 2022, y lo mismo ha ocurrido con los precios del **gas natural** donde la invasión de Ucrania a finales de febrero llevó el precio a los 227 €/MWh, aunque en estos primeros meses de 2023 han vuelto a situarse alrededor de los 50 €/MWh, y los **precios de la electricidad** de 280 €/MWh en marzo 2022 a 71€/MWh en enero 2023 (incluido el mecanismo de ajuste), el menor desde julio de 2021.

Evolución de costes de construcción (ene2020 = 100)



Fuente: MTMAU y Eustat (solo consumo de materiales, excluida mano de obra)

Costes de construcción de diversos materiales (ene2020 = 100)



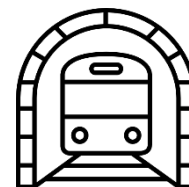
Fuente: MTMAU

## Índice de Costes del sector de Construcción-MTMAU

	dic-20	dic-21	dic-22	% crec. 21-22
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN (ponderado de mano de obra y materiales)</b>	<b>101,3</b>	<b>113,7</b>	<b>121,4</b>	<b>6,8</b>
<b>Mano de Obra</b>	<b>101,3</b>	<b>101,0</b>	<b>103,1</b>	<b>2,1</b>
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>	<b>101,3</b>	<b>112,6</b>	<b>120,2</b>	<b>6,7</b>
RESIDENCIA	101,4	109,3	117,3	7,3
NO RESIDENCIAL	101,1	119,3	126,0	5,6
REHABILITACIÓN	101,2	111,0	119,0	7,2
<b>INGENIERIA CIVIL</b>	<b>101,2</b>	<b>116,4</b>	<b>124,3</b>	<b>6,8</b>
<b>TOTAL CONSTRUCCIÓN (ponderado de consumo de materiales)</b>	<b>101,3</b>	<b>120,0</b>	<b>130,6</b>	<b>8,8</b>
<b>TOTAL EDIFICACIÓN</b>	<b>101,3</b>	<b>119,4</b>	<b>130,3</b>	<b>9,1</b>
RESIDENCIA	101,5	114,7	126,5	10,3
NO RESIDENCIAL	101,1	129,6	138,9	7,2
REHABILITACIÓN	101,2	116,5	127,7	9,6
<b>INGENIERIA CIVIL</b>	<b>101,2</b>	<b>121,5</b>	<b>131,3</b>	<b>8,1</b>
Áridos	102,1	103,9	118,1	13,7
Cemento	100,5	101,5	120,9	19,1
Cal	98,3	118,8	157,8	32,8
Hormigón	101,2	103,6	122,8	18,5
Mortero	105,0	107,1	124,8	16,5
Cerámica	99,6	103,6	119,8	15,6
Prefabricados	100,3	104,9	120,7	15,1
Yeso	98,3	118,8	157,8	32,8
Derivados del Yeso	94,8	95,3	114,6	20,3
Acero	101,0	162,5	164,5	1,2
Madera	99,9	112,9	130,9	15,9
Sintéticos	99,4	125,7	135,7	8,0
Asfálticos	100,8	107,0	115,2	7,7
Caucho	99,3	103,8	112,3	8,2
Vidrio plano	101,9	127,8	135,0	5,6
Vidrio Hueco	101,7	101,7	141,6	39,2
Carpintería de madera	99,9	112,9	130,9	15,9
Carpintería metálica	101,1	110,6	129,0	16,6
Herrajes	101,0	104,1	120,4	15,7
Válvulas y grifería	99,9	105,5	114,4	8,4
Radiadores y calderas	100,0	111,8	127,8	14,3
Climatización y ventilación	99,6	101,8	108,4	6,5
Electrodomésticos eléctricos	99,7	103,1	110,4	7,1
Electrodomésticos No eléctricos	101,0	101,7	110,6	8,8
Aparataje eléctrico	104,2	106,1	111,8	5,4
Cables eléctricos	102,3	115,3	116,9	1,4
Fibra de vidrio	100,8	107,0	115,2	7,7
Fibra óptica	102,3	115,3	116,9	1,4
Aparatos de alumbrado	100,6	100,8	106,4	5,6
Extintores, mangueras	101,6	103,5	110,3	6,6
Detectores, alarmas	97,7	99,9	133,2	33,3
Porteros, antenas, megafonía	100,0	100,9	101,9	1,0
Ascensores	101,4	103,8	111,9	7,8
Electrónica	100,6	101,3	103,4	2,1
Explosivos	99,3	95,6	110,8	15,9
Pinturas, barnices	98,9	107,3	121,0	12,8
Baldosas de cerámica	99,6	103,6	119,8	15,6
Piedra ornamental	100,6	101,2	108,2	6,9
Mobiliario de cocina y baño	101,1	106,2	113,9	7,3
Tubos de cobre	115,9	153,8	140,9	-8,4
Tubos de plástico	99,4	125,7	135,7	8,0
Tubos de fibrocemento	100,3	104,9	120,7	15,1
Sanitarios de cerámica	100,0	100,0	100,0	0,0

## Licitación pública

Alcanza 786 M€ en 2022, un +22% más que en 2021 y asciende al 2,5% del PIB. Se adjudicaron provisionalmente en 616 M€, con una rebaja en volumen del -10%, la menor de las registradas en la década.



- Disponemos en la base de datos de licitaciones de Ascongi<sup>1</sup> de un total de 548 licitaciones registradas de obras en 2022 en Gipuzkoa, casi un 30% más que las registradas en 2021 y la mayor cifra desde 2018. De ellas, aún el 23% se encuentran en evaluación mientras que el 61% han sido adjudicadas y un 4,5% se encuentran anuladas, han sido declaradas desiertas, desestimadas o renunciadas, lo que supone un total de 91 licitaciones oficiales (25 en 2021) y la mayor cifra desde 2018 (contabilizamos 58 en ese año).
- El importe total licitado de obras alcanzó los **786 millones de euros**, un 22% superior a 2021 y un +27% a la media de la década. De esta forma, sería la cifra más elevada desde 2017 (1.039 mill.€; en 2020 habrían llegado a 1.140 mill.€ aunque incluyendo dos licitaciones desistidas<sup>2</sup> por 629,5 mill.€).
- De este importe total licitado por obras de 786 millones de euros, ha sido hasta el momento **adjudicado un 78%, lo que suponen 616,2 millones de euros** (un +1,3% más que en 2021 y la mayor desde 2018).

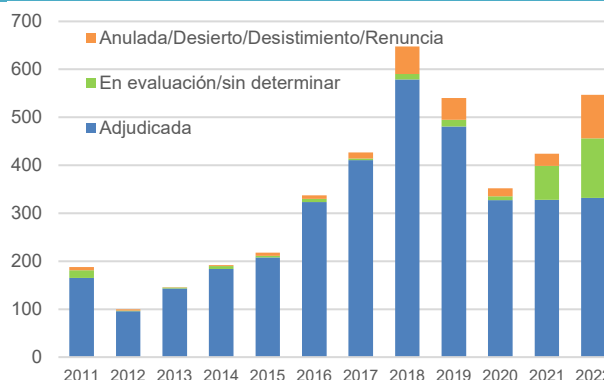
Aún se encuentran casi 70 millones de euros en fase de evaluación<sup>3</sup>, que de adjudicarse elevarían el volumen adjudicado un 13% por encima de 2021.

Y por otra parte, han sido 101,5 millones de euros los que han sido declarados desiertas, desestimadas o renunciados<sup>4</sup>, uno de los mayores de la década, aunque buena parte de ellos son nuevamente licitados posteriormente.

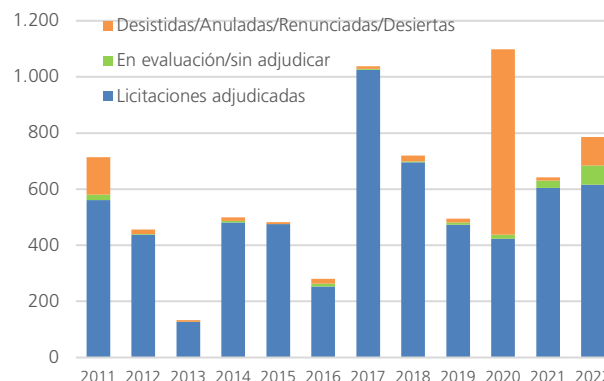
- La **licitación media** de 2022 es de 1,4 millones de euros, un 5,6% inferior a la del año anterior, aunque hasta el momento la licitación adjudicada es de 1,9 mill.€ similar a 2021.

La **adjudicación media** alcanza los 1,67 millones de euros y crece un 6,3% respecto

Número de licitaciones oficiales según estado



Licitación oficial según estado (Millones de euros)



Licitaciones adjudicadas vs. Adjudicaciones (Millones de euros)



Fuente: Ascongi

<sup>1</sup> Ver el anexo final de Metodología. En el caso del último año analizado, aún existe un elevado número de licitaciones publicadas en fase de evaluación y sin adjudicar. Las corporaciones locales a veces tardan cierto tiempo en actualizar la información relativa a las adjudicaciones tanto en su web como en la plataforma de contratación de la web del Gobierno Vasco.

<sup>2</sup> Centro de servicios sociales en el barrio de Arbes de Irún, licitado dos veces (expedientes 2020/00050 y 2019/00039).

<sup>3</sup> La mayor la 'Obra de la Variante de Altzola' de Euskal Trenbide Sarea por 16,8 mill.€

<sup>4</sup> Destaca la licitación por la DFG de las obras correspondientes al "Proyecto de Ejecución del Centro de referencia en envejecimiento y aparcamiento subterráneo, en Pasaia", licitado en abril por 57 millones de euros y declarado desierto y vuelto a licitar en diciembre por 69,6 millones y adjudicado por 66,4 mill.€.

del año precedente cuando ya había aumentado un 26%, lo que la sitúa como la más elevada desde 2012. Hay que tener en cuenta que de las 125 licitaciones en evaluación el 85% son menores a 500.000 euros, lo que rebajará esta cifra.

De la misma forma, y con las salvedades anteriormente comentadas, la **licitación mediana** llega a 295.000 €, un +5,7% superior a la de 2021 (la mayor desde 2017), mientras que la **adjudicación mediana** asciende a 319.000€, un +25% superior a la del año anterior y la mayor desde 2011.

Por **tramos de importes** se observa que hasta el momento se han adjudicado más obras que en años anteriores con mayor aumento de las de mayor importe, básicamente a partir del medio millón. Probablemente, la elevación de los costes del sector ha inducido un aumento de los precios de las adjudicaciones.

Así, por valor unitario de medio millón de euros o menos fueron 327 y 328 obras adjudicadas en 2020 y 2021 respectivamente por 215 en 2022 (pero por importe medio de un +8,3% de aumento en 2022 respecto del año anterior); mientras que las que se licitan por más de 0,5 M€ pasan de 82 y 106 en 2020 y 2021 respectivamente a 117 en 2022 (aunque por un importe medio un -2,3% inferior en 2022 sobre el año anterior).

De hecho, contabilizamos 26 obras por importe de adjudicación superior a 5M€ en 2022 por 18 en 2021, por un importe acumulado de 418 M€, un 3,5% más que el año precedente.

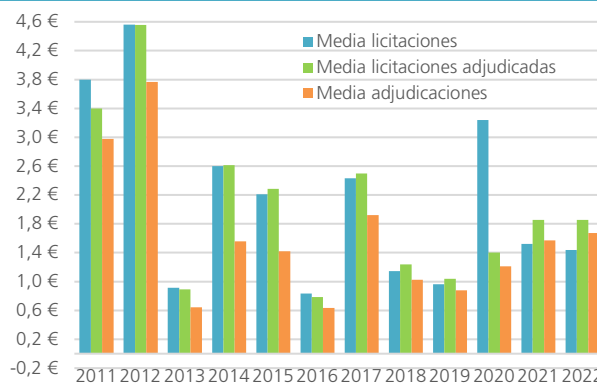
- Como hemos mencionado al principio, las obras licitadas y que han sido adjudicadas partían con un presupuesto base con impuestos de 616,2 millones de euros, que se han adjudicado con una **rebaja en volumen del 10%** (por 554,6 millones de euros), inferior al año anterior (15,3%) y la menor de las rebajas registradas en la década.

La **media aritmética de la rebaja de cada licitación es de un 9,5%**, también la menor de la década y 3,4 puntos menor que el año precedente.

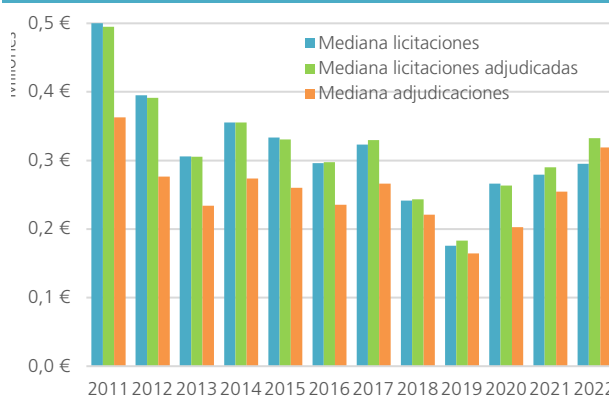
Según los importes de licitación se observa una mayor rebaja en las licitaciones entre 2 y 5 M€ y entre las menores de 200.000 euros.

En el año 2022 hay 95 licitaciones adjudicadas con sólo una oferta, casi el doble que en 2021 (57).

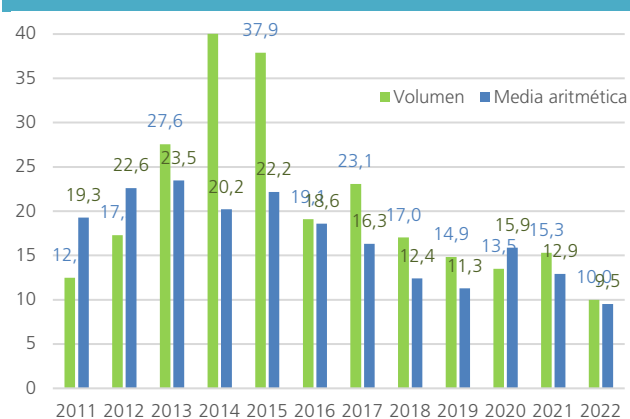
## Media de licitaciones, licitaciones adjudicadas y adjudicaciones (Millones de euros)



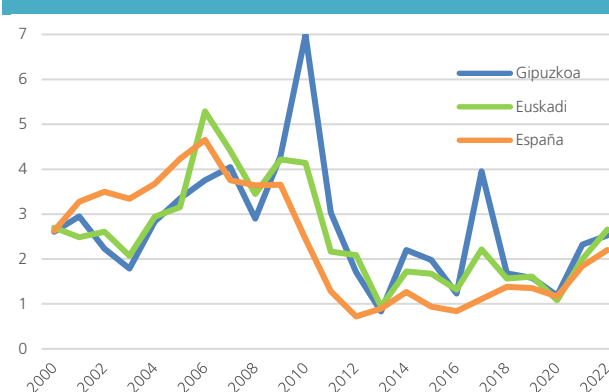
## Mediana de licitaciones, licitaciones adjudicadas y adjudicaciones (Millones de euros)



## Rebajas de precios en la licitación Pública de Gipuzkoa



## Licitación oficial en % del PIB



Fuente: Ascongi, Seopan, Eustat e INE

- Los datos de **Seopan**, que nos permiten la comparación interterritorial, contabilizan sólo 716,5 M€ licitados en 2022 (principalmente por recoger menos de la Administración Foral y Local). Según estos datos la licitación oficial ha crecido un 18% en Gipuzkoa, menos intensamente que en Euskadi (+45%) y en el conjunto del Estado (+31%), si bien hay que tener en cuenta que en 2021 el incremento en Gipuzkoa (+111%) superó ampliamente al de Euskadi (101%) y España (70%).

Así, la **obra pública licitada en relación con el PIB** remonta en 2021 y 2022, tras la caída en los años anteriores: en Gipuzkoa sube al 2,5%, por debajo del 2,7% en Euskadi pero superando el 2,2% de España.

Sin embargo, Gipuzkoa este último año reduce su participación tanto en la licitación pública estatal del 2,7% en 2021 al 2,4% en 2022; y de la realizada en Euskadi del 38,8% de 2021 al 31,7% en 2022.

### Según tipo de obra.

- El 58% de las **licitaciones publicadas** en 2022 corresponden a Obra Civil, frente al 42% que son Edificaciones, porcentajes parecidos a los de años anteriores y que en ambos casos aumentan alrededor del 30% respecto del año precedente.
- Sin embargo, es mayor el **importe total licitado** en Edificación (423,7 M€) que en Obra Civil (361,7 M€), dado que el importe medio de la Edificación es un 60% superior al de la Obra Civil (1,14 M€ vs. 1,86 M€). El primero se duplica respecto de 2021 mientras que el segundo cae un -18%. Las ratios de adjudicación sobre licitación son similares en ambos casos del 78%.

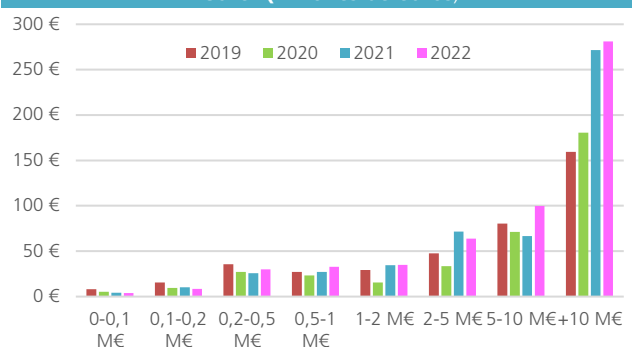
En el caso de la Administración Central, en 2022 el 91% de su licitación es Obra Civil, porcentaje que se reduce al 71% en la Autonómica, el 61% en la Foral y el 56% en la Local.

- Y además, la adjudicación crece un +85% en el caso de la Edificación mientras que se reduce un -29% para la Obra Civil, mostrando una mayor rebaja en este segundo caso.

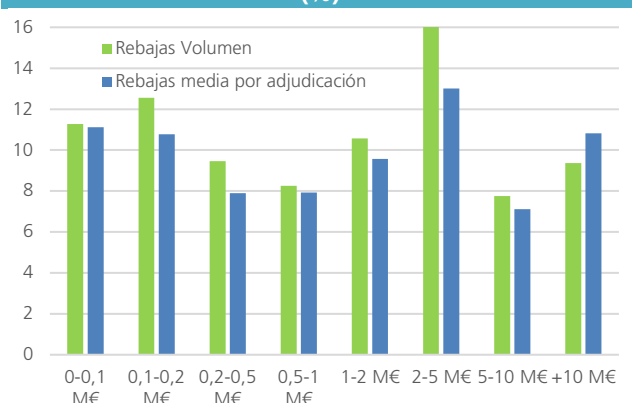
Así, midiendo esta **rebaja en volumen total**, la Obra Civil sufre un recorte del 12,7% por el 7,7% de la Edificación en este último año, en ambos casos por debajo de 2021 y los menores de la década.

Midiéndola como la **media aritmética de la rebaja de cada licitación**, la Obra Civil sufre un recorte del 10,6% por el 8,2% de la Edificación también los menores de la década.

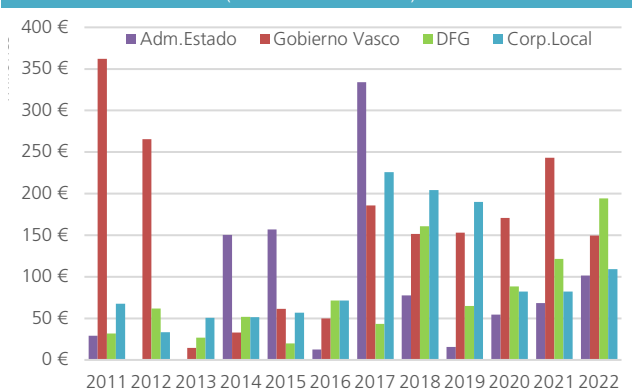
**Importe total de adjudicaciones por tramos de importe medio (Millones de euros)**



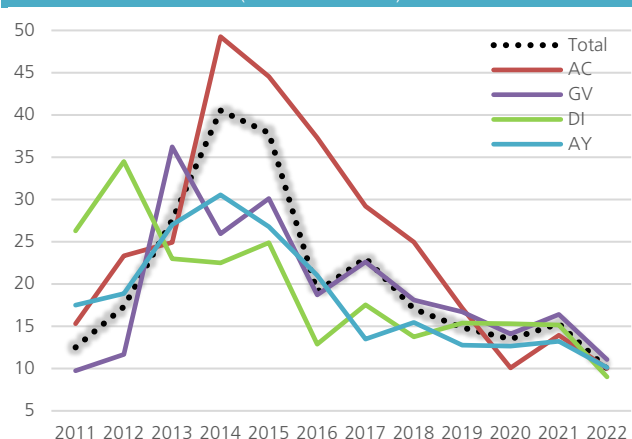
**Rebaja media según importes de licitación 2022 (%)**



**Adjudicación según administración (Millones de euros)**



**Rebaja media según administración licitadora (% en volumen)**



## Según sede social de la empresa adjudicataria.

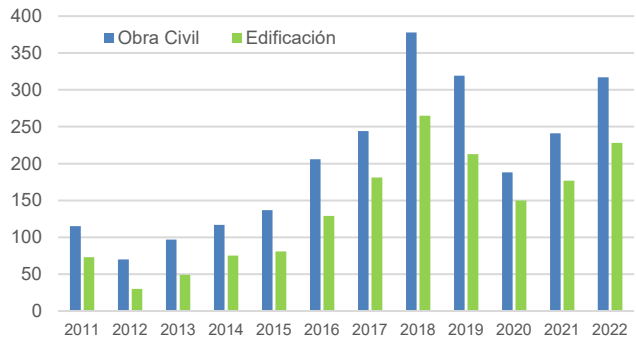
- El 63% de las licitaciones adjudicadas lo han sido a empresas o uniones de empresas en las En relación con las rebajas de precios de las adjudicaciones respecto de los importes licitados, fijándonos en el dato en volumen, con una rebaja media del -10%, supone una rebaja del 15,1%, en el caso de la división GI+ES, alcanza el -13,7% para ES/ES+EUS, y un -11,6% para GI. Por debajo se encuentran GI+EUS/NA con el -9,3% y Resto EUS/NA con el -6,5%.

Las rebajas en media aritmética de cada una de las 332 licitaciones adjudicadas que en conjunto son de un -9,5%, sigue un orden parecido y es superada por la división GI+ES (-11,3%) y Resto EUS/NA (-11%), aunque en este caso es inferior a la media para GI (-9,6%) y ES/ES+EUS (-9,4%). Y la menor rebaja es para las uniones GI+EUS/NA (-7,5%).

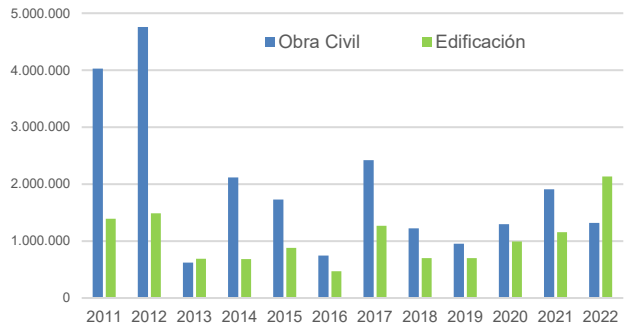
- que participa alguna con sede social en Gipuzkoa<sup>5</sup>, 5 puntos porcentuales menos que en 2021 pero en la media de la década que se mantiene año a año relativamente estable.
- Del volumen total de **licitaciones adjudicadas** en Gipuzkoa en 2022 de 554,6 millones, el 45% se han adjudicado a empresas guipuzcoanas o a UTEs que integran sólo empresas guipuzcoanas; el 9% a colaboración o uniones de empresas con al menos una con sede social en Gipuzkoa y otra en el resto de Euskadi y/o Navarra; el 6% a colaboración o uniones de empresas con al menos una con sede social en Gipuzkoa y otra en el resto de España; el 18% a colaboración o uniones de empresas con al menos una con sede social en el resto de Euskadi (excluida Gipuzkoa) y/o Navarra; y el 21% a empresas o uniones de empresas con sede social en el resto de España y/o de colaboración con alguna con sede social en el resto de Euskadi (excluida Gipuzkoa) y/o Navarra.

Es decir, del importe adjudicado, el 60% ha sido a empresas o uniones de empresas en

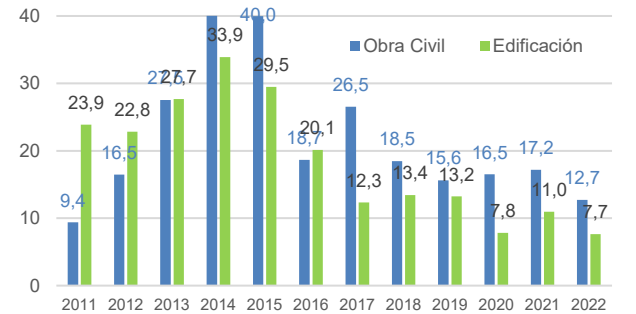
Número de licitaciones según tipo de obra



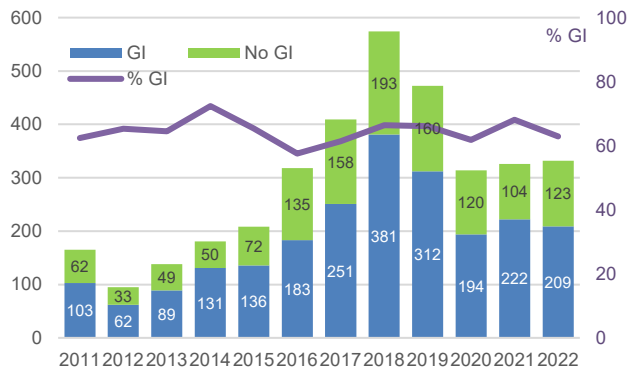
Adjudicación según tipo de obra (Millones de euros)



Rebaja media según tipo de obra (% en volumen)



Número de adjudicaciones según sede de empresa adjudicataria



<sup>5</sup> Establecemos la siguiente clasificación:

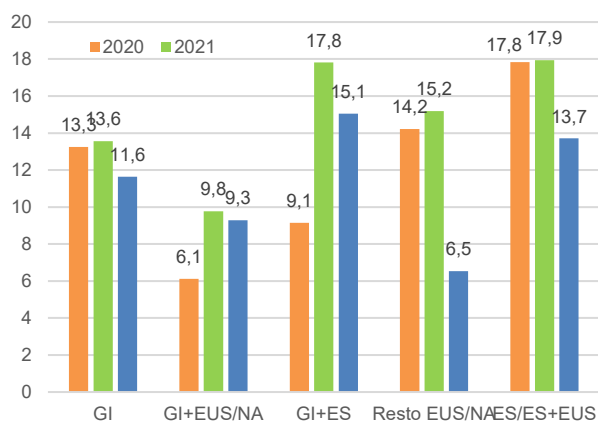
- GI: sólo empresa o uniones de empresas con sede social en Gipuzkoa;
- GI+EUS/NA: colaboración o uniones de empresas con al menos una con sede social en Gipuzkoa y otra en el resto de Euskadi y/o Navarra;
- GI+ES: colaboración o uniones de empresas con al menos una con sede social en Gipuzkoa y otra en el resto de España (con exclusión de Euskadi y/o Navarra);
- Resto EUS/NA: colaboración o uniones de empresas con al menos una con sede social en el resto de Euskadi (excluida Gipuzkoa) y/o Navarra;
- ES/ES+EUS: sólo empresa o uniones de empresas con sede social en el resto de España y/o de colaboración con alguna con sede social en el resto de Euskadi (excluida Gipuzkoa) y/o Navarra.

Sólo en los tres primeros casos participa alguna empresa de Gipuzkoa.

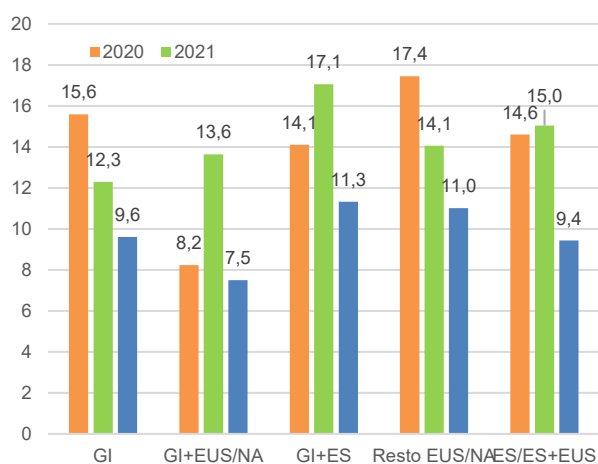
las que participa al menos una guipuzcoana (en 2021 llegó al 90%), algo por debajo de la media de la década del 68%.

- Los **importes medios adjudicados** más elevados corresponden a la división GI+ES con 8,5 millones de euros, seguido por GI+EUS/NA con 4 mill.€ y ES/ES+EUS con 2,3 mill.€. Por debajo se encuentran Resto EUS/NA con 1,9 mill.€ y los adjudicados exclusivamente a empresas guipuzcoanas (GI) con 1,2 mill.€.
- Según la administración licitante**, la que mayor porcentaje adjudica a empresas o uniones de empresas en las que participa alguna empresa del territorio es la administración foral con el 22,7% (que también supone el mayor importe total adjudicado), si bien la autonómica adjudica un 18,7% aunque es la que más lo hace en exclusiva a empresas de Gipuzkoa (el 18%). Las entidades locales adjudican un 13,2% mientras que la administración central lo hace sólo un 5,6%, tanto porque solo representa el 18% del total de adjudicaciones como porque sus proyectos presentan también importes más elevados.
- En relación con las rebajas de precios de las adjudicaciones respecto de los importes licitados, fijándonos en el dato en volumen, con una rebaja media del -10%, supone una rebaja del 15,1%, en el caso de la división GI+ES, alcanza el -13,7% para ES/ES+EUS, y un -11,6% para GI. Por debajo se encuentran GI+EUS/NA con el -9,3% y Resto EUS/NA con el -6,5%.

**Rebaja media según sede de empresa adjudicataria (% en volumen)**



**Rebaja media según sede de empresa adjudicataria (media aritmética de la rebaja de cada licitación en %)**



Fuente: Ascongi

Las rebajas en media aritmética de cada una de las 332 licitaciones adjudicadas que en conjunto son de un -9,5%, sigue un orden parecido y es superada por la división GI+ES (-11,3%) y Resto EUS/NA (-11%), aunque en este caso es inferior a la media para GI (-9,6%) y ES/ES+EUS (-9,4%). Y la menor rebaja es para las uniones GI+EUS/NA (-7,5%).

**Licitación oficial\* según administración licitante (euros)**

Administración	Licitación	Licitación adjudicada	Importe Adjudicación	% Rebaja en volumen	% Rebaja media por adjudicación
<b>Total 2019</b>	<b>520.723.520</b>	<b>499.510.357</b>	<b>423.434.268</b>	<b>-15,2</b>	<b>-11,3</b>
Adm. Central	20.966.524	18.764.326	15.540.673	-17,2	-12,6
Gobierno Vasco	184.776.948	183.658.654	152.953.542	-16,7	-17,4
Diputación Foral	79.102.848	78.660.807	65.088.209	-17,3	-9,2
Adm. Local	235.877.201	218.426.569	189.851.844	-13,1	-10,6
<b>Total 2020</b>	<b>1.139.944.306</b>	<b>457.762.112</b>	<b>395.972.576</b>	<b>-13,5</b>	<b>-15,8</b>
Adm. Central	60.449.553	60.449.553	54.354.829	-10,1	-17,1
Gobierno Vasco	216.602.742	198.090.648	170.774.207	-13,8	-13,2
Diputación Foral	745.652.317	105.239.503	88.436.050	-16,0	-18,0
Adm. Local	117.239.695	93.982.408	82.407.490	-12,3	-16,0
<b>Total 2021</b>	<b>645.393.529</b>	<b>608.416.574</b>	<b>515.460.169</b>	<b>-15,3</b>	<b>-12,9</b>
Adm. Central	79.355.629	79.244.899	68.208.184	-13,9	-10,4
Gobierno Vasco	304.744.236	290.852.485	243.218.016	-16,4	-13,2
Diputación Foral	145.077.237	143.369.825	121.645.926	-15,2	-15,0
Adm. Local	116.216.427	94.949.365	82.388.043	-13,2	-12,4
<b>Total 2022</b>	<b>786.024.735</b>	<b>616.166.782</b>	<b>554.647.308</b>	<b>-10,0</b>	<b>-9,5</b>
Adm. Central	113.638.520	112.703.712	101.406.756	-10,0	-7,9
Gobierno Vasco	201.566.693	168.253.226	149.603.842	-11,1	-13,2
Diputación Foral	287.557.716	213.585.101	194.327.572	-9,0	-12,5
Adm. Local	183.261.806	121.624.742	109.309.138	-10,1	-7,8

(\* con impuestos. Fuente: Ascongi)

## Viviendas iniciadas y terminadas

Los visados de obra nueva de Gipuzkoa caen un -20% en 2022 a 1.303 viviendas y aumenta el número de viviendas libres terminadas un +18% a 1.541 viviendas, tras el repunte de inicios hace dos años.



- Tras caer un -45% en 2019 y volver a aumentar un +41% en 2020, las viviendas de obra nueva visadas en Gipuzkoa siguen disminuyendo y si en 2021 caen un -7,7% en **2022 lo hacen en casi un -20%, a sólo 1.303 viviendas** que recibieron el visado. Desde el periodo 2000-2007 en que se iniciaban 5.000 viviendas en Gipuzkoa se ha pasado a 2.000 entre 2008 y 2014 y en los últimos ocho años apenas en alguno se ha llegado a esa cifra. También en Euskadi los visados de vivienda nueva se han reducido en este año en un -13,7%, aunque en 2021 crecieron casi un +40% y las 6.507 visadas están por encima de la media 2008-21, mientras que en el conjunto de España se mantienen en cifras del año pasado, y por encima de la media desde 2008. De hecho, España/Euskadi/Gipuzkoa se encuentran a la cola de Europa en cuanto a inicios/terminaciones de vivienda.
- Por el contrario, las **terminaciones de vivienda libre aumentan un +18,4%**, hasta 1.541 viviendas, como consecuencia del aumento de viviendas iniciadas en 2020 (año en que aumentaron un +41% hasta 1.759 inicios). Las 1.541 viviendas terminadas, superan a las de 2020 y 2021 aunque están en la media del periodo desde 2015, aunque muy por debajo de las del periodo 2008-14 de casi 2.500 viviendas terminadas. También aumenta la terminación de vivienda en Euskadi, un +6,6% pero cae en España un -4,9% a 79.935 viviendas terminadas.

## Rehabilitación de vivienda

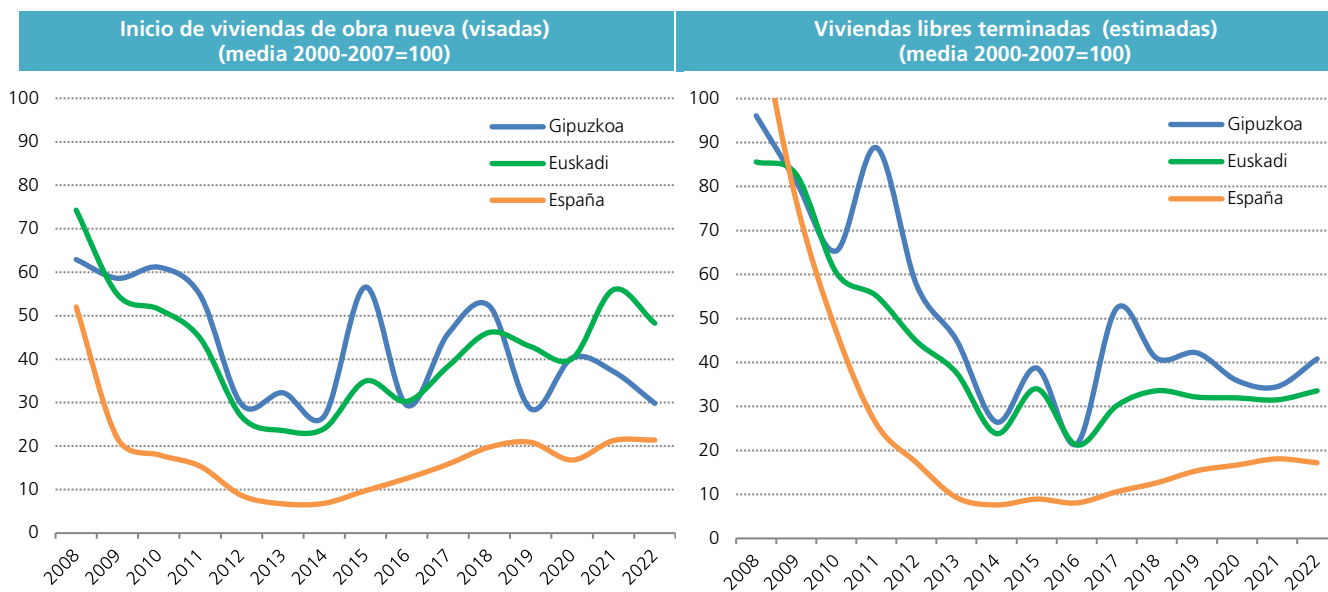
La rehabilitación mantiene su fuerte crecimiento en 2021 y 2022, en máximos históricos, según los datos licencias de obra mayor y subvenciones.



- 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, para los años en que están disponibles, 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" señalan una **concesión de 843 licencias de obra mayor por rehabilitación en 2022** en el territorio de Gipuzkoa, nuevo **máximo histórico**, casi un +26% más que el año anterior, en que también crecieron el 27%. De la misma forma, en Euskadi las licencias para rehabilitación de viviendas crecen un +13% tras hacerlo en 2021 un 18%, también en máximos.
- Por el contrario, los **visados para la reforma o restauración y ampliación de viviendas** en Gipuzkoa caen en 2022 un **-13%**, frente al año anterior en que aumentaron a esa misma tasa. En total se concedieron 258 visados, según los datos del MTMAU, muy lejos de las cifras de licencias. En el conjunto de Euskadi y España también disminuyen un -9% y un -11,5% respectivamente.
- Por último, los datos sobre **subvenciones a la rehabilitación del Dep. Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda** indican también un intenso aumento de las rehabilitaciones. Si en 2021 se producen en Gipuzkoa un +28% más de solicitudes de subvenciones con esta finalidad para un +86% más de viviendas (recordemos que en 2020 se produjo una fuerte caída por el Covid), en 2022 aunque cae el nº de solicitudes un -28%, aún son 2.077 para 10.423 viviendas (+244%), comparado con el mismo periodo del año precedente. Y aumentan en un +47% las subvenciones reservadas, hasta más de 15 millones de euros, frente a los 10,3M€ del total de 2021.

Nº de viviendas libres iniciadas y terminadas											
	Media			Año							
	2000-07	2008-14	2015-21	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Nº de viviendas de obra nueva visadas (1)</b>											
<b>Gipuzkoa</b>	<b>5.007</b>	<b>2.035</b>	<b>1.809</b>	<b>2.471</b>	<b>1.283</b>	<b>2.003</b>	<b>2.279</b>	<b>1.247</b>	<b>1.759</b>	<b>1.623</b>	<b>1.303</b>
Euskadi	15.488	5.773	5.559	4.713	4.083	5.172	6.222	5.779	5.403	7.544	6.507
España	641.557	94.131	85.053	49.695	64.038	80.786	100.733	106.266	85.535	108.318	108.895
<b>Gipuzkoa (% var)</b>		<b>-59,4</b>	<b>-11,1</b>	<b>110,5</b>	<b>-48,1</b>	<b>56,1</b>	<b>13,8</b>	<b>-45,3</b>	<b>41,1</b>	<b>-7,7</b>	<b>-19,7</b>
Euskadi (% var)		-62,7	-3,7	45,5	-13,4	26,7	20,3	-7,1	-6,5	39,6	-13,7
España (% var)		-85,3	-9,6	42,5	28,9	26,2	24,7	5,5	-19,5	26,6	0,5
<b>Nº de viviendas libres terminadas (2)</b>											
<b>Gipuzkoa</b>	<b>4.044</b>	<b>2.483</b>	<b>1.435</b>	<b>1.462</b>	<b>811</b>	<b>1.976</b>	<b>1.545</b>	<b>1.592</b>	<b>1.354</b>	<b>1.302</b>	<b>1.541</b>
Euskadi	11.555	5.915	3.253	3.611	2.253	3.203	3.562	3.409	3.390	3.343	3.562
España	496.749	202.642	60.061	41.541	37.512	49.336	58.853	71.562	77.531	84.091	79.935
<b>Gipuzkoa (% var)</b>		<b>-38,6</b>	<b>-42,2</b>	<b>46,5</b>	<b>-44,5</b>	<b>143,6</b>	<b>-21,8</b>	<b>3,0</b>	<b>-14,9</b>	<b>-3,8</b>	<b>18,4</b>
Euskadi (% var)		-48,8	-45,0	42,8	-37,6	42,2	11,2	-4,3	-0,6	-1,4	6,6
España (% var)		-59,2	-70,4	17,4	-9,7	31,5	19,3	21,6	8,3	8,5	-4,9

Fuente: MTMAU (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 periodo representa la duración media de construcción de un edificio residencial.

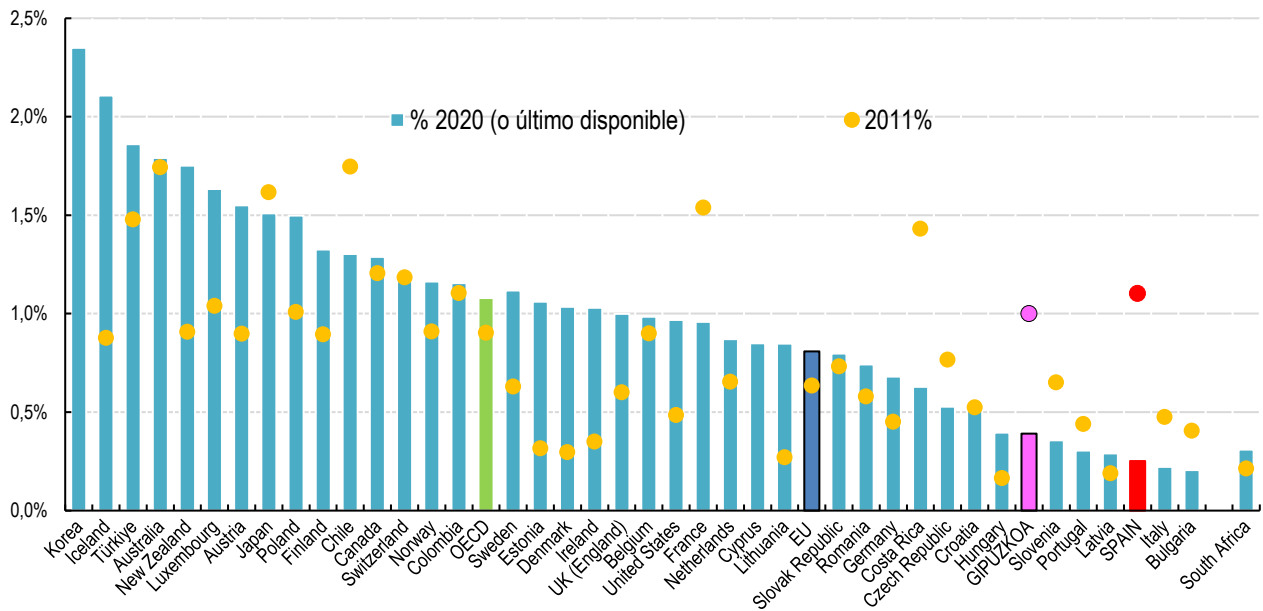


Fuente: MTMAU

Rehabilitación de viviendas										
	Visados para la reforma o restauración*						Licencias de obra mayor por rehabilitación			
	N.º unidades			% variación			N.º 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
2019	284	744	28.533	86,8	42,8	9,7	586	2.800	0,3	0,8
2020	263	953	25.294	-7,4	28,1	-11,4	529	2.445	-9,7	-12,7
2021	297	1018	27.189	12,9	6,8	7,5	670	2.885	26,7	18,0
<b>2022</b>	<b>258</b>	<b>924</b>	<b>24.065</b>	<b>-13,1</b>	<b>-9,2</b>	<b>-11,5</b>	<b>843</b>	<b>3.249</b>	<b>25,8</b>	<b>12,6</b>

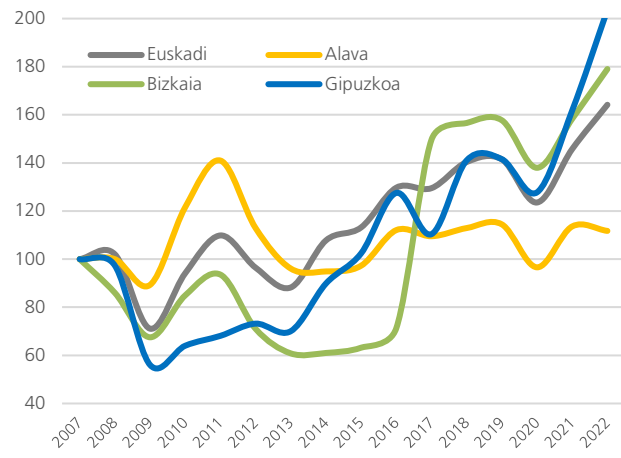
(\*) Incluye ampliación. Fuente: MTMAU (Visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos) y Dpto. Planificación Territorial, Vivienda y Transportes. "Estadística de Edificación y Vivienda".

## % viviendas terminadas en el año del stock total de viviendas existentes en la OCDE

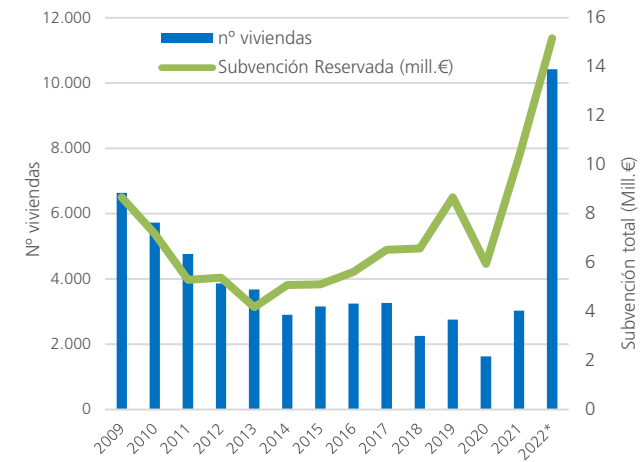


Fuente: OCDE "Structural Housing Indicators"

### Licencias de obra mayor por rehabilitación 2007 = 100



### Nº de viviendas rehabilitadas e importe total de las subvenciones a la rehabilitación en Gipuzkoa



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

# Compraventas de vivienda

2022 mantiene la tendencia creciente del año anterior con la 2ª cifra récord de 8.255 transacciones, aunque cae un -2,6% la vivienda usada, mientras que la vivienda libre nueva aumenta un +19%.

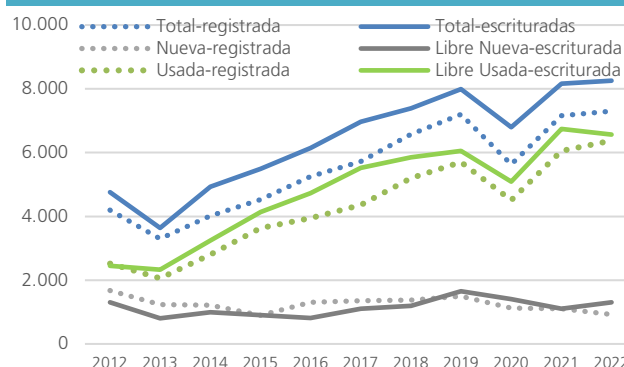


- Tras la caída experimentada por el mercado inmobiliario a partir de 2007-2008, el volumen de compraventas de vivienda<sup>6</sup> viene creciendo en Gipuzkoa desde el año 2013, con la excepción del año 2020 por efecto de la pandemia, y se mantiene en esta tendencia en 2021 y 2022.
- En 2022 se producen en Gipuzkoa un total de **8.255 compraventas escrituradas** (+1,2% más que en el año precedente), la segunda mayor cifra desde el inicio de esta estadística en 2004 (solo inferior a las 8.763 de 2006). Por otra parte, son **7.300 compraventas registradas** (+1,9% respecto de 2021), la mayor desde el primer año del que disponemos de esta estadística en 2007. Curiosamente, este año las hipotecas sobre vivienda crecen más de un 10%, muy por encima de las compraventas.
- A diferencia de años anteriores donde el aumento de las compraventas escrituradas venía del empuje en el segmento de **vivienda usada**, en este año se produce una caída en éstas de un **-2,6%**, la primera desde 2013 (con la excepción de 2020). Son **6.565 las viviendas de segunda mano escrituradas**, 177 menos que en 2021, aunque siguen siendo el 80% del total de transacciones (*sin embargo, son 6.376 registradas, un +5,3% más que en 2021*).

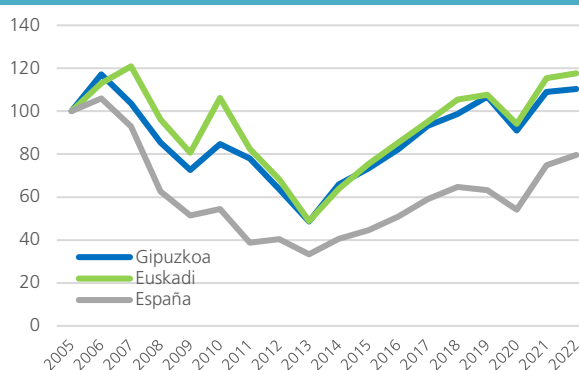
Por el contrario, el segmento de **vivienda libre nueva** aumenta por primera vez en los últimos tres años y lo hace en un destacado **+18,9%**, con **1.309 unidades**, 208 más que en 2021 y suponen el 16% del conjunto de transacciones cuando en 2007 alcanzaba casi el 40% (*y al contrario, son 924 compraventas de viviendas nuevas registradas, un -17% menos que 2021*).

La **vivienda protegida** también se apunta al aumento y crece un **+21,3%** hasta **381**

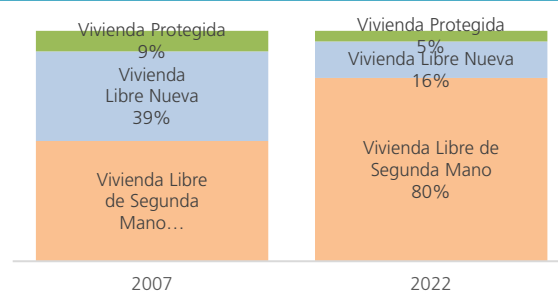
Compraventa de viviendas en Gipuzkoa según tipo de vivienda



Compraventa total de viviendas escrituradas 2005 = 100



Composición de las compraventas de viviendas en Gipuzkoa 2007-2021



Fuente: MTMAU y Dep. Vivienda del Gobierno Vasco

<sup>6</sup> Tras la desaparición el pasado año de la **Encuesta de Oferta Inmobiliaria-EOI** del Dep. Vivienda del Gobierno Vasco que nos podía aproximar a la oferta de viviendas en el mercado, tenemos ahora solo dos fuentes para conocer el volumen de ventas (digamos que el equilibrio del mercado entre la oferta y la demanda), lo que vamos a denominar transacciones o compraventas **escrituradas** de vivienda (compraventas de viviendas elevadas a escritura pública ante notario, publicadas por el Mº de Transportes. Movilidad y Agenda Urbana) y lo que denominaremos para distinguir transacciones o compraventas **registradas** de vivienda (publicados tanto en la Estadística de Compraventa de Inmueble- ECVI como en la Estadística de Registradores por el Dep. Vivienda del Gobierno Vasco, y por el propio Colegio de Registradores en su Estadística Registral Inmobiliaria-ERI, ambas coincidentes, pero que divergen de la Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad con datos mensuales del INE, aunque procedan de la misma fuente). La primera ofrece para Gipuzkoa unas 1.000 compraventas más al año, aunque la evolución de ambas es muy similar pero no totalmente coincidente, más allá de la fecha en que se pueda haber realizado cada una. Primero se otorga escritura pública de compraventa ante notario, previo a la inscripción -en su caso voluntaria, salvo levantamiento de hipoteca- en el Registro, que puede ser una opción no utilizada por personas físicas o jurídicas que quieran conservar su anonimidad ya que el acceso a los datos del Registro es público.

**unidades**, el mayor desde 2016, aunque sigue representando apenas el 5% del total de compraventas escrituradas.

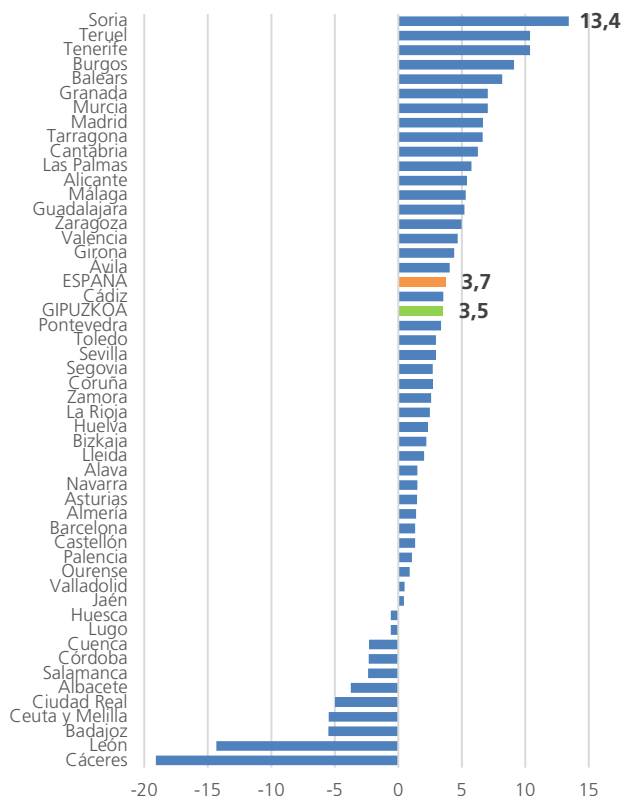
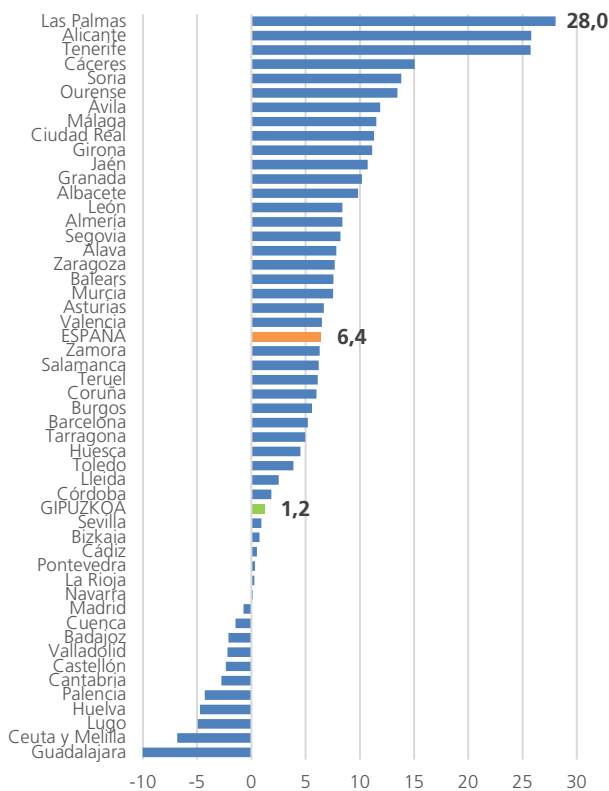
Un 5,7% de las compraventas escrituradas de Gipuzkoa han sido realizadas por extranjeros residentes en España (414) y por extranjeros no residentes (54), mientras que 56 lo son por españoles no residentes.

- También el volumen de compraventas escrituradas aumenta en Euskadi (+1,9%) y en España (+6,4%). De hecho, Gipuzkoa es la provincia 18 con menor aumento, donde disminuyen Guadalajara, Ceuta y Melilla, Lugo, Huelva, Palencia, Cantabria, Castellón, Valladolid, Badajoz, Cuenca y Madrid; mientras que en las provincias insulares y costeras (Tenerife, Las palmas, Alicante, Málaga), junto con Soria, Ourense, Ávila y Cáceres aumentan más del 10%.

Gipuzkoa sigue siendo una de las cuatro provincias con mayor valor medio de las transacciones de vivienda libre (tras Baleares, Madrid y Málaga), pero mientras que en estas tres se siguen situando por encima de la media española, Gipuzkoa se sitúa ligeramente por debajo de la media.

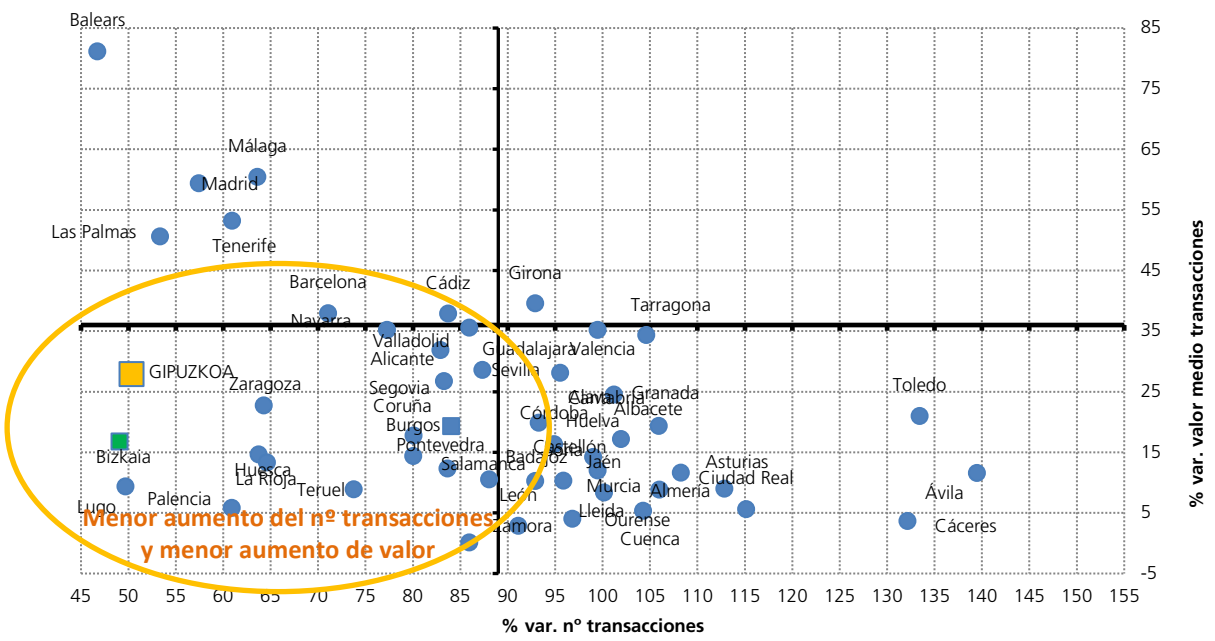
Número Total de Transacciones Inmobiliarias de Viviendas												
	Nº transacciones							% variación				
	2007	2015	2018	2019	2020	2021	2022	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Escrituradas</b>												
<b>Total</b>	<b>7.748</b>	<b>5.490</b>	<b>7.384</b>	<b>7.989</b>	<b>6.798</b>	<b>8.157</b>	<b>8.255</b>	<b>5,9</b>	<b>8,2</b>	<b>-14,9</b>	<b>20,0</b>	<b>1,2</b>
Libre	7.057	5.040	7.043	7.706	6.489	7.843	7.874	6,3	9,4	-15,8	20,9	0,4
Libre Nueva	3.010	905	1.189	1.652	1.401	1.101	1.309	7,5	38,9	-15,2	-21,4	18,9
Libre Usada	4.047	4.135	5.854	6.054	5.088	6.742	6.565	6,1	3,4	-16,0	32,5	-2,6
Protegida	691	450	341	283	309	314	381	-1,7	-17,0	9,2	1,6	21,3
<b>Registradas</b>												
<b>Total</b>		<b>4.528</b>	<b>6.573</b>	<b>7.198</b>	<b>5.630</b>	<b>7.162</b>	<b>7.300</b>	<b>15,0</b>	<b>9,5</b>	<b>-21,8</b>	<b>27,2</b>	<b>1,9</b>
Nueva		896	1.373	1.499	1.125	1.108	924	1,1	9,2	-24,9	-1,5	-16,6
Usada		3.632	5.200	5.699	4.505	6.054	6.376	19,3	9,6	-21,0	34,4	5,3

Compraventa total de viviendas escrituradas por provincias (% var. de 2021/2022)	Valor medio de las compraventas de viviendas libres escrituradas (% var. de 2021/2022)
--	--

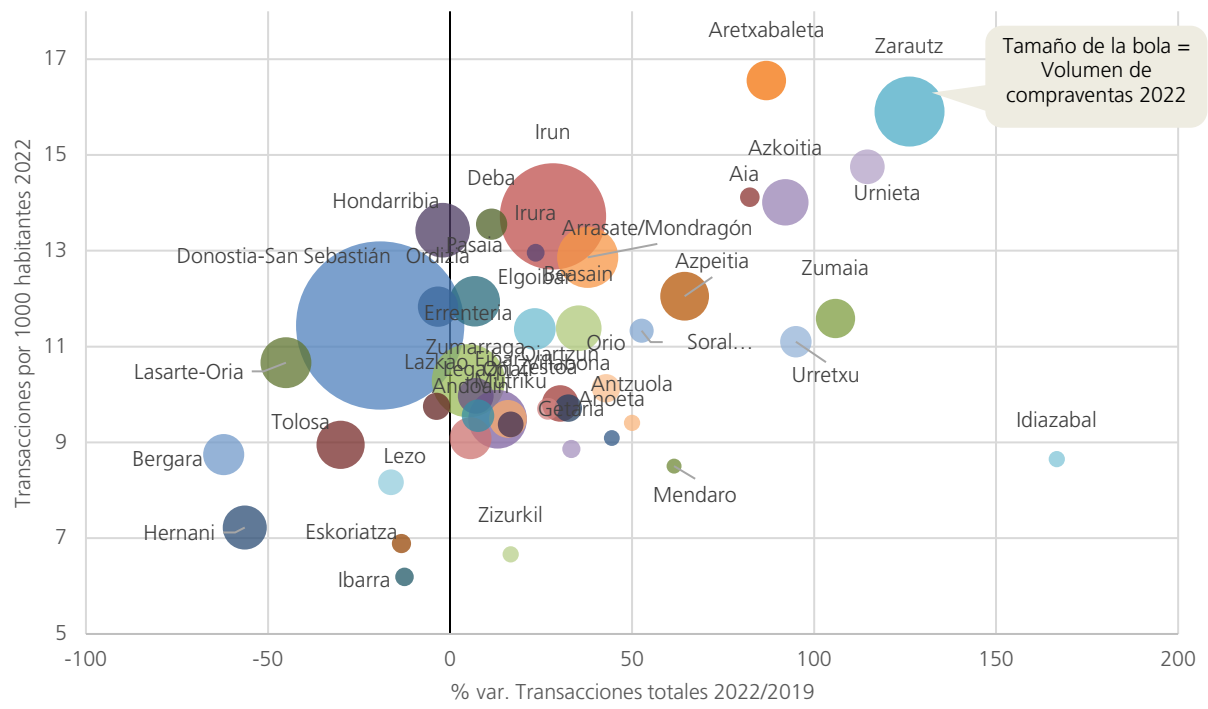


Fuente: MTMAU y Dep. Vivienda del Gobierno Vasco

Volumen y Valor medio de las compraventas de viviendas escrituradas por provincias (2015-22)



Compraventas de viviendas escrituradas por municipios de Gipuzkoa



## Análisis por municipios de las compraventas de viviendas

A diferencia del año anterior en que la recuperación de las compraventas totales de vivienda de la crisis del Covid fue relativamente homogénea, con crecimientos generalizados entre todos ellos, en 2022 se ha vuelto a ver una mayor diferencia entre los diversos municipios de Gipuzkoa.

Centrándonos en los 21 municipios de más de 10.000 habitantes que concentran el 80% de las compraventas de vivienda escrituradas en 2022 y el 72% de las compraventas de vivienda nueva, se puede señalar lo siguiente:

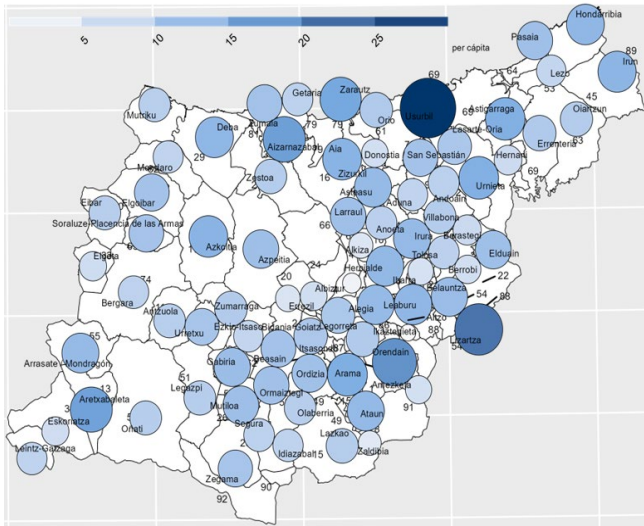
- En primer lugar, es preciso mencionar el caso especial de Donostia, que registra el 26% de las transacciones del territorio (desde 2015 en que suponía el 33% ha ido cayendo cada año) y presenta una caída del -6,7%, lo que suponen 11,4 transacciones por 1000 habitantes.
- Algunos de los municipios de mayor población experimentan en 2022 un fuerte aumento de las transacciones de vivienda. Así, Irún (+15,8%), Errenteria (+7,7%), Zarautz (+77%) o Arrasate/Mondragón (+29%). Pero otros municipios de más de entre 15-20.000 habitantes registran caídas, como el caso de Hernani (-14,5%), Tolosa (-33%), Lasarte-Oria (-2%) o Hondarribia (-10%).
- La mayoría de los municipios entre 10-15.000 habitantes sufren retrocesos en las compraventas totales realizadas en 2022. Es el caso de Andoain (-7%), Oñati (-3%), Ordizia (-26%), Oiartzun (-11%) o Zumaia (-8%). Por el contrario aumentan en Pasaia (+4%), Azpeitia (+22%), Bergara (+16%), Beasain (+12%), o Azkoitia (+27%). Y el resto de los municipios de menor tamaño del territorio aumenta sus transacciones un +0,3%.
- Los municipios con mayor tasa de transacciones por cada 1000 habitantes en 2022 son Usurbil (29), Lizartza (22), Orendain (18), Aizarnazabal (17), Aretxabaleta (17), Zarautz (16), Arama (15), Urnieta (15) y Astigarraga (15).

### Transacciones inmobiliarias escrituradas por municipios en Gipuzkoa

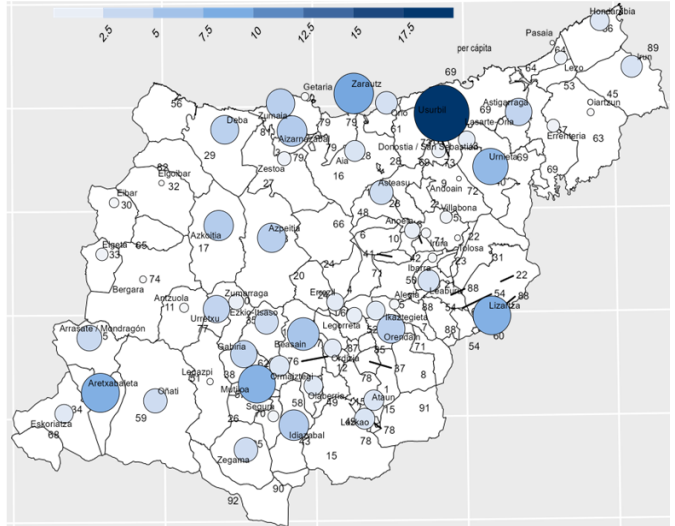
	Población	Compraventas viv. totales					% var. Compraventas viv. totales			Compraventas viv. nuevas				% var. Compraventas viv. nuevas			Comprav. por 1000 habitantes	
		2008	2020	2021	2022	%	2019-20	2020-21	2021-22	2020	2021	2022	% nuevas	2019-20	2020-21	2019-21	2021	2022
<b>GIPUZKOA</b>	<b>723.576</b>	<b>6.392</b>	<b>6.798</b>	<b>8.157</b>	<b>8.255</b>	<b>100,0</b>	<b>-14,9</b>	<b>20,0</b>	<b>1,2</b>	<b>1.592</b>	<b>1.255</b>	<b>1.550</b>	<b>100,0</b>	<b>-10,4</b>	<b>-21,2</b>	<b>23,5</b>	<b>11,3</b>	<b>11,4</b>
Donostia-San Sebastián	187.415	1.620	2.044	2.297	2.144	26,0	-20,2	12,4	-6,7	642	292	210	13,5	-11,7	-54,5	-28,1	12,3	11,4
Irún	62.401	396	668	739	856	10,4	-1,0	10,6	15,8	146	37	165	10,6	29,2	-74,7	345,9	11,8	13,7
Errenteria	39.471	428	326	377	406	4,9	-16,2	15,6	7,7	54	39	37	2,4	107,7	-27,8	-5,1	9,6	10,3
Eibar	27.522	306	227	278	261	3,2	-2,6	22,5	-6,1	4	0	15	1,0	-33,3	-100,0		10,1	9,5
Zarautz	23.323	100	148	210	371	4,5	-9,8	41,9	76,7	18	63	213	13,7	80,0	250,0	238,1	9,0	15,9
Arrasate/Mondragón	22.001	327	137	220	283	3,4	-38,8	60,6	28,6	11	12	80	5,2	-76,6	9,1	566,7	10,0	12,9
Hernani	20.354	86	177	172	147	1,8	-32,4	-2,8	-14,5	23	6	0	0,0	-66,7	-73,9	-100,0	8,5	7,2
Tolosa	19.667	92	259	264	176	2,1	10,7	1,9	-33,3	87	40	4	0,3	155,9	-54,0	-90,0	13,4	8,9
Lasarte-Oria	18.380	187	256	200	196	2,4	-15,0	-21,9	-2,0	64	80	30	1,9	-50,0	25,0	-62,5	10,9	10,7
Hondarribia	16.828	131	222	251	226	2,7	-3,5	13,1	-10,0	74	44	36	2,3	32,1	-40,5	-18,2	14,9	13,4
Pasaia	16.156	90	137	185	193	2,3	-25,1	35,0	4,3	3	11	2	0,1	-25,0	266,7	-81,8	11,5	11,9
Azpeitia	14.936	59	97	147	180	2,2	-20,5	51,5	22,4	31	25	71	4,6	55,0	-19,4	184,0	9,8	12,1
Andoain	14.637	207	91	138	128	1,6	-53,8	51,6	-7,2	2	11	4	0,3	-95,3	450,0	-63,6	9,4	8,7
Bergara	14.637	69	96	115	133	1,6	-23,8	19,8	15,7	0	0	2	0,1	-100,0			7,9	9,1
Beasain	13.880	69	160	141	158	1,9	30,1	-11,9	12,1	108	77	82	5,3	414,3	-28,7	6,5	10,2	11,4
Azkoitia	11.633	165	82	128	163	2,0	-11,8	56,1	27,3	5	11	59	3,8	-28,6	120,0	436,4	11,0	14,0
Elgoibar	11.613	104	104	130	132	1,6	-3,7	25,0	1,5	31	22	2	0,1	342,9	-29,0	-90,9	11,2	11,4
Oñati	11.380	157	85	111	108	1,3	-9,6	30,6	-2,7	6	36	37	2,4	-53,8	500,0	2,8	9,8	9,5
Ordizia	10.394	92	121	166	123	1,5	-4,0	37,2	-25,9	16	19	19	1,2	-44,8	18,8	0,0	16,0	11,8
Oiartzun	10293	129	120	113	101	1,2	76,5	-5,8	-10,6	39	17	3	0,2	457,1	-56,4	-82,4	11,0	9,8
Zumaia	10098	45	58	127	117	1,4	-7,9	119,0	-7,9	13	35	48	3,1	160,0	169,2	37,1	12,6	11,6
Resto	146.557	1.533	1.183	1.648	1.653	20,0	-16,3	39,3	0,3	215	378	431	27,8	-43,3	75,8	14,0	11,2	11,3

Fuente: MTMAU.

**Compraventas por 1.000 habitantes escrituradas por municipios en Gipuzkoa**  
**Viviendas totales**



**Compraventas por 1.000 habitantes escrituradas por municipios en Gipuzkoa**  
**Viviendas nuevas**



**Evolución del stock de vivienda nueva en Gipuzkoa**

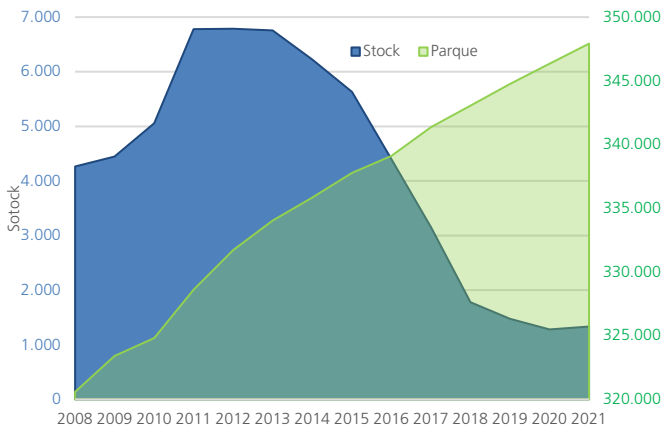
	2008	2010	2012	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Stock	4.264	5.058	6.787	6.224	5.632	4.397	3.152	1.777	1.475	1.278	1.332
Parque	320.600	324.814	331.710	335.831	337.765	339.115	341.355	343.054	344.766	346.346	347.919
% stock / parque	<b>1,33</b>	<b>1,56</b>	<b>2,05</b>	<b>1,85</b>	<b>1,67</b>	<b>1,30</b>	<b>0,92</b>	<b>0,52</b>	<b>0,43</b>	<b>0,369</b>	<b>0,383</b>

**Stock de Vivienda nueva según ámbitos**

	Stock Vivienda					% stock/ parque viv.					Stock por 100.000 hab.				
	2012	2015	2018	2020	2021	2012	2015	2018	2020	2021	2012	2015	2018	2020	2021
España	583.453	513.848	459.876	456.918	448.809	2,30	2,01	1,79	1,77	1,73	1.246	1.102	984	963	947
Euskadi	11.926	10.052	3.747	2.766	2.765	1,16	0,96	0,35	0,26	0,26	546	459	170	125	125
<b>Gipuzkoa</b>	<b>6.787</b>	<b>5.632</b>	<b>1.777</b>	<b>1.278</b>	<b>1.332</b>	<b>2,05</b>	<b>1,67</b>	<b>0,52</b>	<b>0,37</b>	<b>0,38</b>	<b>958</b>	<b>786</b>	<b>247</b>	<b>176</b>	<b>183</b>

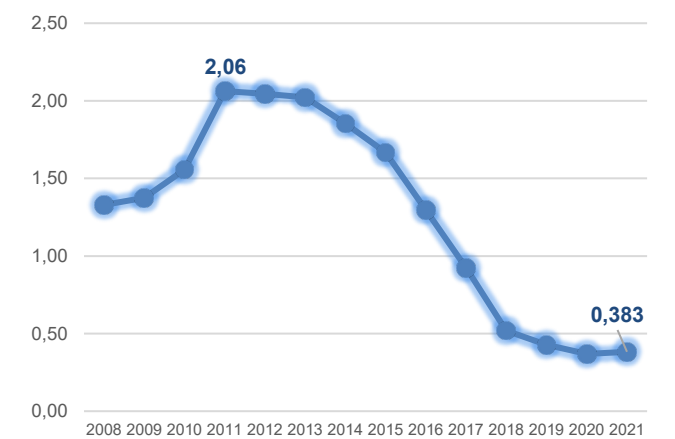
Fuente: MTMAU

**Parque y stock de vivienda nueva en Gipuzkoa**



Fuente: MTMAU

**% stock / parque vivienda nueva en Gipuzkoa**



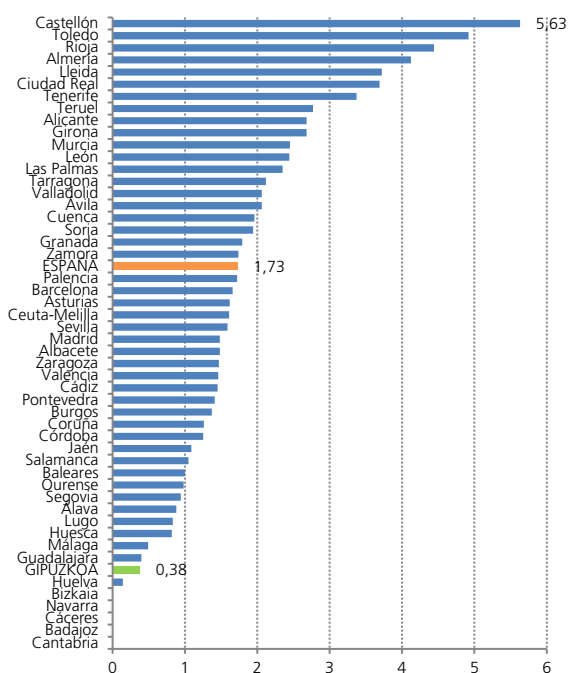
## Stock de vivienda nueva

En 2021 aumenta el stock de vivienda nueva tras ocho años de reducción, aunque en una cifra exigua de 54 viviendas; su peso sobre el parque total de vivienda crece ligeramente al 0,38%, entre los menores de España.



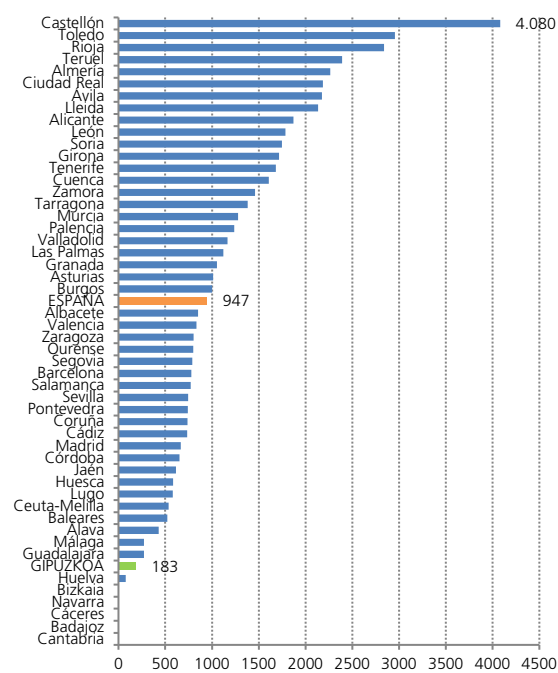
- En el año 2021 el stock<sup>7</sup> de vivienda nueva aumenta tras ocho años de reducción, aunque sea en una cifra exigua de 54 viviendas (un +4,2%). Desde 2013 el stock ha venido reduciéndose, aunque ya en los últimos años a un menor ritmo dadas las cifras exiguas en las que se encuentra: en 2016 y 2017 caía entre un 20%-30%, en 2018 un -43,6%, pero en 2019 sólo lo hace en un -17% y en 2020 en un -13,8%.
- Es un stock de 1.332 viviendas nuevas disponibles, 54 más que el año anterior, cifra que se estima principalmente por una sorprendente y gran disminución de las 'viviendas terminadas no susceptibles de venta' (-467 unidades), mientras que disminuyen las viviendas terminadas (-52) y aumentan las viviendas nuevas vendidas (+164).
- El parque total de viviendas sigue creciendo aunque también a un bajo ritmo, y suma 1.573 viviendas más (1.782 el año precedente), hasta un total de 347.919 viviendas, a una tasa media del +0,5% en los últimos ocho años.
- 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, el 0,43% en 2019 y el 0,37% en 2020, para aumentar ligeramente a 0,38% en 2021, entre las menores de las provincias españolas. Igualmente se reduce de 958 viviendas por 100.000 habitantes en 2012 a 247 en 2018, 204 en 2019 y 176 en 2020, aumentando a 183 en 2021.
- Similar evolución se produce en el stock de Euskadi (-0,04%) y en España (-1,8%), y en el parque total de viviendas que crece de forma similar en los dos ámbitos (+0,43% vs. 0,36), de forma que básicamente se mantienen las ratios de stock/parque en 0,26% en la primera y 1,73% en la segunda.

**Stock de vivienda nueva sobre parque de viviendas 2021**



Fuente: MTMAU

**Stock de vivienda nueva por habitante 2021**  
N.º viviendas por 100.000 habitantes



<sup>7</sup> Stock 2021 = Stock2020 + N° viviendas terminadas 2021 (certificados fin de obra) - N° viviendas terminadas 2021 no susceptibles de venta - N° viviendas nuevas vendidas 2021

# Precios de la vivienda

El precio medio de la vivienda libre crece alrededor del +3,5/+4% en 2022, con caída del precio de la nueva (-3/-4%) y aumento de la usada (+6%).

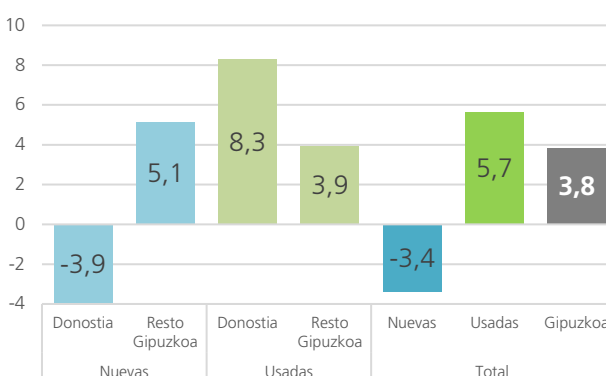


Un año más tenemos que advertir que **no se dispone de unos indicadores de precios fiables**, por lo que hay que tomar los diversos datos existentes como aproximaciones a su evolución, cada uno con sus inconvenientes. Tanto los datos proporcionados por el MTMAU de compraventas escrituradas ante notario y tasaciones, como los de compraventas registradas (Registro de la propiedad y Estadística de Registradores por el Dep. Vivienda del Gobierno Vasco<sup>8</sup>) pueden tener problemas de cobertura en momentos de ventas limitadas.

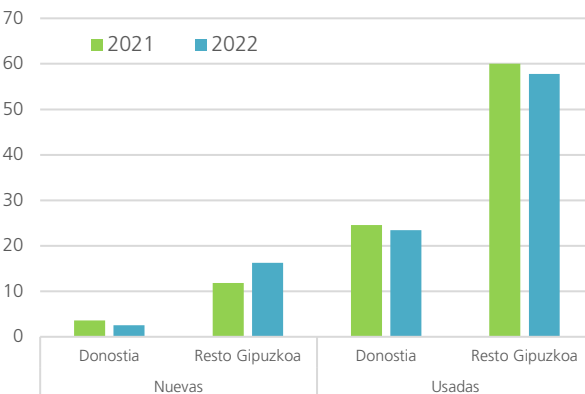
Aunque el volumen de compraventas se ha elevado desde las menos de 5.000 del periodo 2012-14 a las más de 8.000 desde 2019 (salvo 2020 por efecto Covid), hay que tener en cuenta que cuando los datos son escasos, es difícil obtener unas medias representativas y se pueden producir oscilaciones amplias de los precios; y segundo, que además puede depender de la distribución geográfica o por tipo de vivienda de las ventas (zonas o tipos más caros o menos) y que este 'efecto composición' puede ser importante especialmente en Gipuzkoa, donde su capital concentra el 25-30% de las ventas y los precios medios por m2 pueden superar el 70-90% a los del resto del territorio.

Estimamos en base a los diversos datos disponibles que **los precios de la vivienda libre han crecido en Gipuzkoa en 2022, en un entorno del +3,5/+4%**. Este aumento sería consecuencia por un lado de una **caída del precio de las viviendas nuevas de un -3/-4%** (que suponen menos del 15% del total de compraventas), **dada la reducción del precio de este tipo de vivienda en el área de Donostia** (donde además las compraventas habrían caído un -28% y principalmente en el centro, donde son más caras -un 70% más que en el área de Intxaurre/Altza/Loiola, donde más se han vendido-), mientras que ventas (+40%) y precios aumentan en el resto del territorio, aunque con niveles muy inferiores. Y por otro lado, todas las fuentes apuntan a un **aumento importante del precio de la vivienda usada de alrededor del +6%, tanto en Donostia como en el resto del territorio** (y que suponen más del 85% de las compraventas, aunque en 2022 han caído principalmente en el área de Donostia).

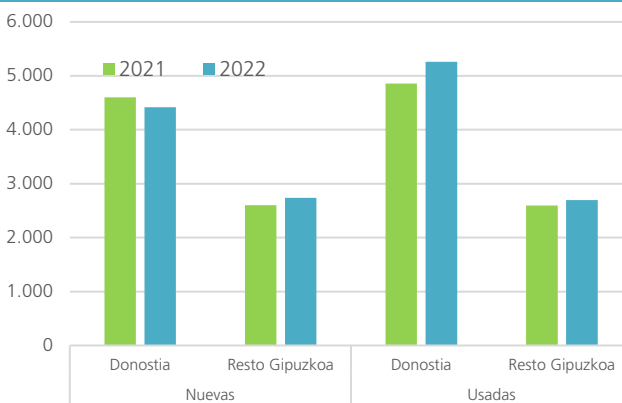
Estimación del crecimiento del precio de la vivienda libre en Gipuzkoa en 2022 y factores explicativos



(A) % de compraventas



(B) Nivel de precios relativos



Fuente: elaboración propia

<sup>8</sup> A partir de 2022 se deja de publicar la Estadística de Oferta Inmobiliaria del Dep. de Vivienda del Gobierno Vasco que también ofrecía datos de precios de la vivienda.

Repasemos los diversos datos:

- (1) Los datos del valor medio<sup>9</sup> de las compraventas de vivienda Libre **escrituradas** [procedentes del Mº de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en base a los datos de la Agencia Notarial de Certificación ANCERT] indican un **crecimiento del precio de la vivienda libre de un +3,5%** (tras caer el -0,9% en 2021), en base a:
  - Una fuerte caída del valor medio de la vivienda nueva de un -5,9% en 2021 y -5,4% en 2022, quizás por efecto composición al reducirse las ventas de viviendas nuevas en Donostia (un -28% según el Registro).
  - Por el contrario, en la vivienda usada el importe medio crece sostenidamente en los últimos cuatro años (+5,7%, +4,6% y +3,9%, +4,6% respectivamente) representando el 80-87% del total de compraventas.
- (2) El valor **tasado**<sup>10</sup> de vivienda libre por metro cuadrado [del Mº de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana en base a los datos de Tasaciones Asociación Española de Análisis del Valor-AEV] indica también un aumento del precio de un +3,2% en 2022, si bien en este caso señala un aumento del precio de la vivienda de menor antigüedad (menos de 5 años, que asimilamos a la vivienda nueva) de un +4,3%, al contrario que la fuente anterior, y un crecimiento de un +3,1% del precio de la vivienda de más de 5 años de antigüedad (que asimilamos a la vivienda usada), como en la fuente anterior.
- (3) El precio medio por metro cuadrado de las compraventas **registradas** de vivienda libre [procedentes del Colegio Oficial de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España CORPME en su Estadística Registral Inmobiliaria (ERI) y también recogidos por el Dep. de Vivienda del Gobierno Vasco en la ECVI] coincide con la fuente notarial y muestra tanto un aumento del precio de la vivienda libre de un +1,9% como la caída del precio de la nueva (-2,4%) y el aumento de la usada (+2,7%).
- (4) El **Índice de Precios de Vivienda** libre para Euskadi por metro cuadrado [del INE a partir de Agencia Notarial de Certificación ANCERT] que pondera los cambios en las tipologías de las compraventas de vivienda por personas físicas para conocer su evolución (no el nivel), presenta unos crecimientos más sostenidos de los precios de la vivienda nueva y usada del 6,7% y 6,3% respectivamente.
- (5) Y finalmente, el dato de **importes medios de hipotecas**<sup>8</sup> constituidas sobre vivienda nueva y usada **en Gipuzkoa** (INE procedentes de Registro de la Propiedad), indican un crecimiento nulo en 2022 tras su fuerte aumento del +10% en 2021, aunque es un mal indicador de precios.

Evolución de precios de vivienda libre en Gipuzkoa

	Media anual							% var.				
	2007	2012	2015	2019	2020	2021	2022	2007-18	2019	2020	2021	2022
(1) Total libre	286.549	227.607	205.595	239.015	256.239	253.943	262.906	-22,6	7,8	7,2	-0,9	3,5
Nueva	311.374	271.042	255.517	287.106	329.018	309.699	292.978	-14,7	8,1	14,6	-5,9	-5,4
Usada	266.842	206.590	195.216	225.879	236.246	245.373	256.694	-19,9	5,7	4,6	3,9	4,6
(2) Total libre	2.983	2.761	2.677	2.689	2.683	2.747	2.834	-11,3	1,7	-0,2	2,4	3,2
Hasta 5* años	2.954	3.340	3.077	3.122	3.201	3.143	3.278	2,7	2,9	2,5	-1,8	4,3
Más de 5* años	3.109	2.713	2.671	2.681	2.673	2.738	2.824	-15,0	1,4	-0,3	2,4	3,1
(3) Total libre		2.901	2.556	2.978	3.206	3.247	3.310		3,3	7,6	1,3	1,9
Nueva		3.028	2.538	2.988	3.367	3.235	3.157		11,5	12,7	-3,9	-2,4
Usada		2.843	2.563	2.974	3.162	3.243	3.330		1,4	6,3	2,6	2,7
(4) Total libre	162,9	108,6	100,0	118,7	121,4	123,9	131,8	-30,2	4,3	2,3	2,1	6,4
Nueva	137,0	100,5	100,0	127,7	136,6	140,8	150,2	-12,9	7,1	6,9	3,1	6,7
Usada	182,0	114,6	100,0	116,7	118,1	120,4	127,9	-38,2	3,8	1,2	1,9	6,3
(5) Hipoteca media	173.442	136.544	143.160	155.631	154.393	169.995	170.032	-11,9	1,9	-0,8	10,1	0,0

Fuentes:

1-Valor medio de las compraventas de Vivienda Libre (euros) [MTMAU-Agencia Notarial de Certificación ANCERT]

2- Valor tasado de vivienda libre (euros por m2) [MTMAU -Tasaciones Asociación Española de Análisis del Valor-AEV]

3-Precio medio de compraventas de vivienda libre (euros por m2) [Colegio Oficial de Registradores de Propiedad de España CORPME]

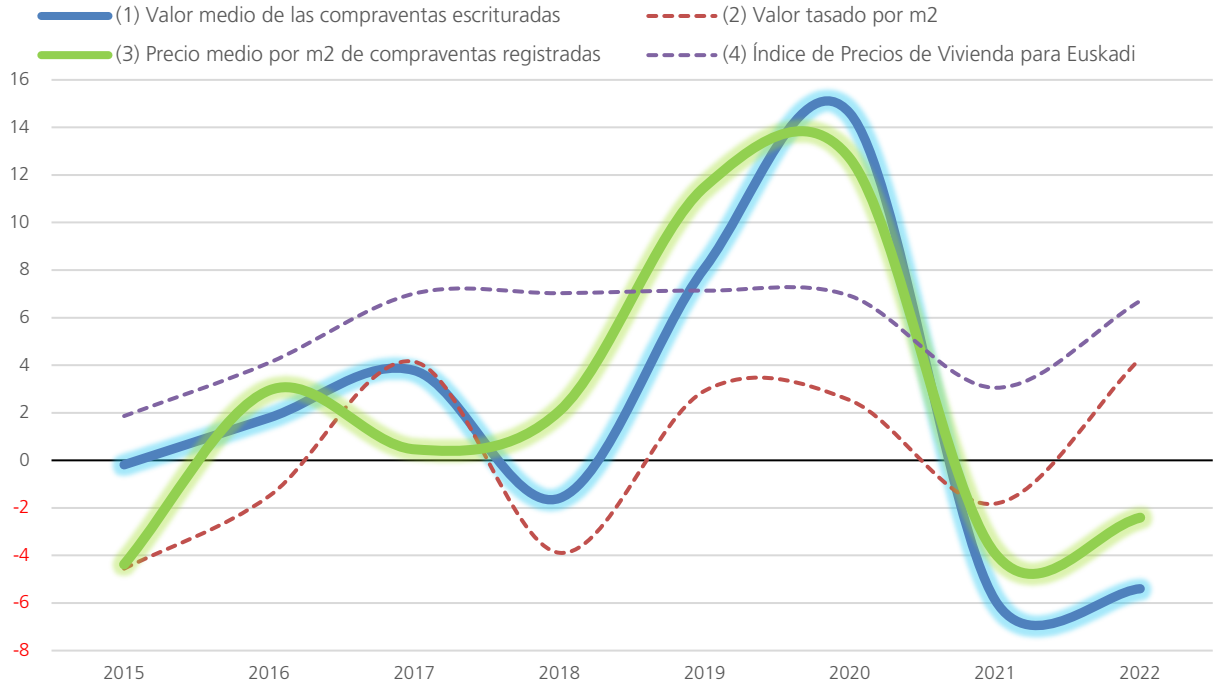
4-Índice de Precios de Vivienda para Euskadi (índice del precio por m2) [INE a partir de Agencia Notarial de Certificación ANCERT].

5-Hipoteca media de vivienda en Gipuzkoa (euros).

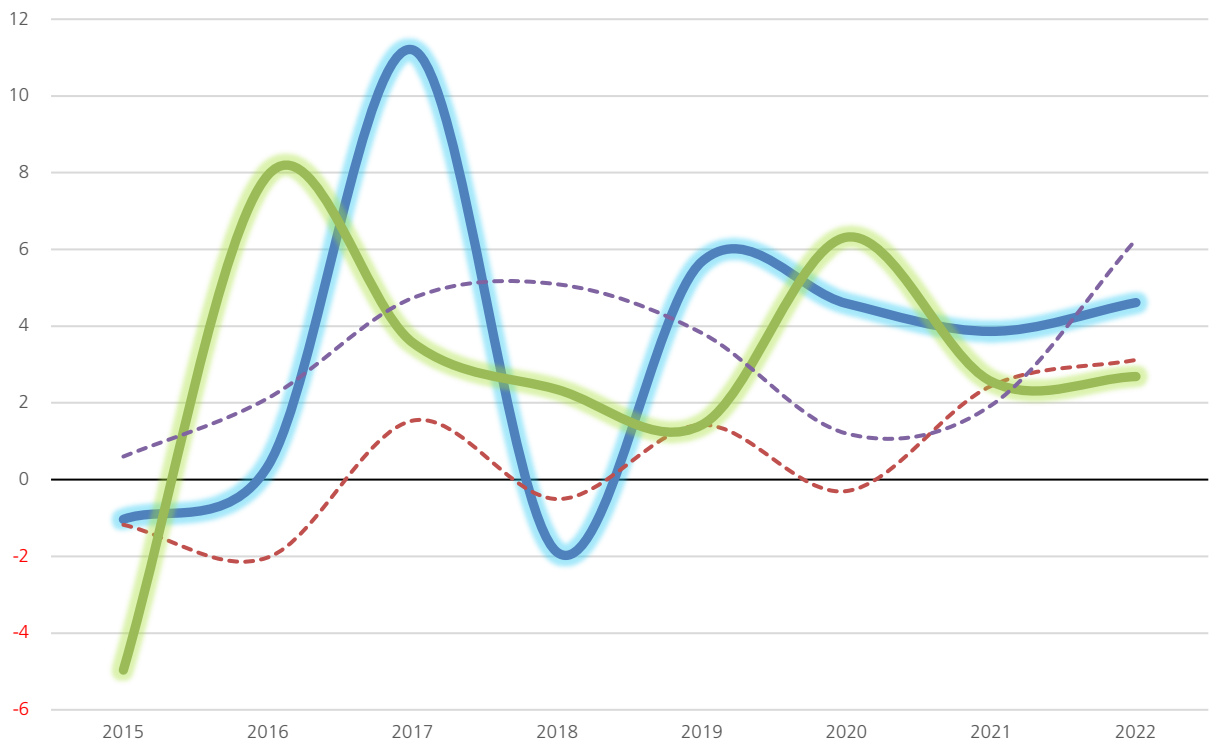
<sup>9</sup> Estos datos hay que tomarlos con especial cautela dado que no son homogéneos al poder variar la superficie de las transacciones en cada periodo (no es precio por m2) y pueden ser poco representativos.

<sup>10</sup> Son alrededor de las 700 tasaciones por trimestre en 2020, 800 en 2021 y 1.100 en 2022 (un tercio en Donostia, y la gran mayoría de vivienda de más de 5 años de antigüedad).

## % anual de crecimiento de precios de la vivienda nueva en Gipuzkoa según las diversas fuentes



## % anual de crecimiento de precios de la vivienda usada en Gipuzkoa según las diversas fuentes



# Hipotecas de vivienda

El número de hipotecas sobre vivienda crece un +10,2%, aunque el importe medio permanece estable en 170.000 euros.



- 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 por segundo año en 2022 un +10,2% a un total de 7.272 hipotecas, 675 más que el año anterior.

Parecido incremento se obtiene en el conjunto de España, mientras que en Álava suben al 15% y en Bizkaia bajan al 5,7%.

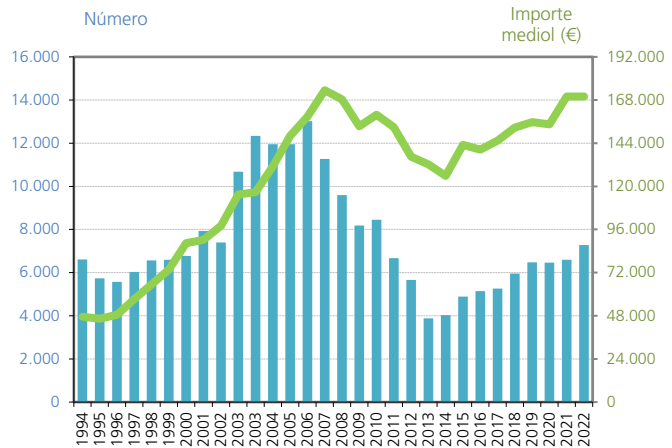
- La evolución de la concesión de hipotecas se ha concentrado principalmente en el primer semestre, con unos destacados mayo y junio que superan las 1.200 hipotecas en cada mes, para ser algo menor en el segundo semestre y especialmente en diciembre donde bajan a 625 hipotecas.
- El aumento del número de hipotecas en este año de un +10,2% supera ampliamente el volumen de compraventas de vivienda escrituradas ante notario de apenas un +1,2% e incluso de las registradas en el Registro de la propiedad (+1,9%), en un contexto de aún relativa facilidad de crédito pero tipos de interés que aunque bajos tienden rápidamente al alza (2,7/2,9% en fijo y 2,2% en variable al inicio de las hipotecas constituidas).
- En 2022 el importe medio de las hipotecas sobre vivienda se mantiene en 170.000 euros, similar al año precedente y tras crecer de forma constante en los últimos siete años.

Así, aunque el importe medio permanece estable, con el aumento del número de hipotecas, el importe total del crédito hipotecario concedido en 2022 aumenta en un +610,3% hasta los 1.236 millones de euros, solo superado por el boom de 2003 a 2010.

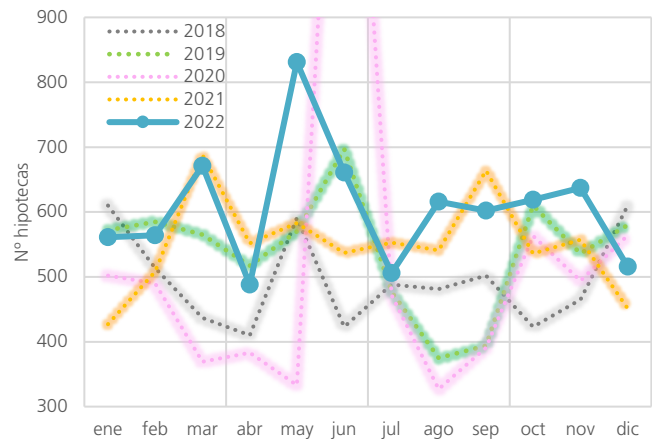
En el conjunto de España el importe total crece un 17%, mientras que en Álava suben al 15,7% y en Bizkaia un 9,6%.

En Gipuzkoa al 4º trimestre de 2022 se mantenía en un 49% de las hipotecas las que son a tipo variable por un 51% con tipos fijos, una variación con respecto del pasado año de 2 puntos a favor de los fijos, donde la media de tipos de interés se coloca en 2,23% al final de 2022 (1,47% al final de 2021), con una duración media de 25 años. La cuota media está alrededor de 720€ al mes, lo que supone un 30% del salario bruto (Estadística Registral).

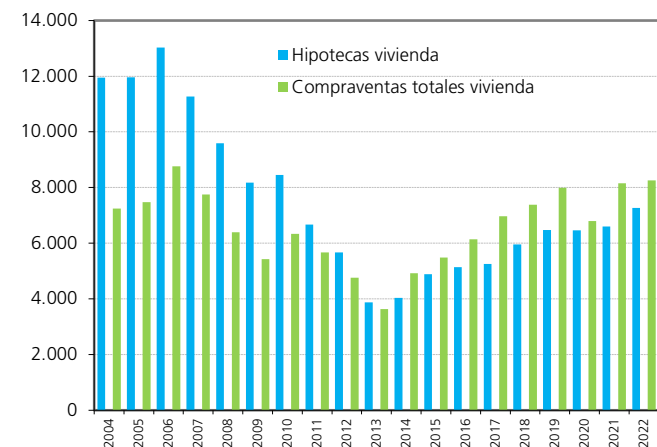
## Evolución del N° e importe medio de las hipotecas sobre vivienda en Gipuzkoa



## N° de hipotecas por meses



## N° de transacciones de vivienda libre e hipotecas sobre vivienda



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

## Esfuerzo de la compra de vivienda



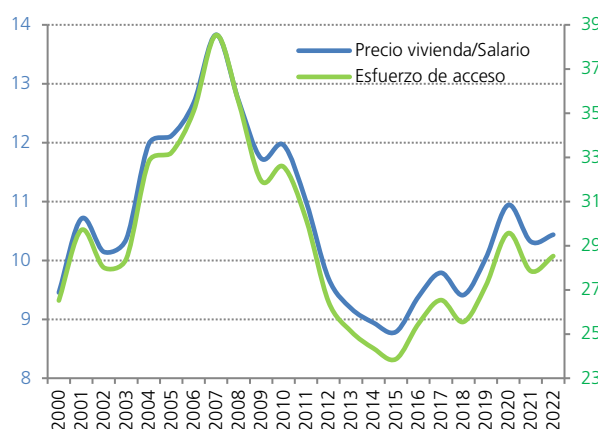
El esfuerzo aumenta ligeramente en 2022 hasta el 28,5%, tras la caída del año anterior, por el efecto de un menor aumento de la renta salarial (+2,4%) que del precio de la vivienda libre (+3,5%), junto con un fuerte repunte de los tipos de interés.

- El esfuerzo monetario necesario para la compra de una vivienda libre se encuentra relacionado con la evolución del precio de la vivienda, de la renta de los hogares que se enfrentan a su compra y del tipo de interés de las hipotecas necesarias para su adquisición.
- Tras el fin del boom inmobiliario en 2008 y hasta 2015 el precio medio de la vivienda cayó en Gipuzkoa un -26%. Desde 2015 hasta 2022 el precio ha subido un +28%, aunque aún no ha recuperado el precio medio de 2008 (aún es un 5% inferior).
- Los tipos de interés<sup>11</sup> que en diciembre de 2008 se situaban en el 5,8% se han ido reduciendo paulatinamente hasta el 1,5% en 2021, pero repuntan en diciembre 2022 al 3,12%, el mayor desde 2013. Sobre un préstamo del 80% del precio medio de compraventa (265.000€) suponen 3.300€ más al año, alrededor del 8% de la renta disponible familiar de Gipuzkoa.
- Por su parte, el indicador de renta personal elegido (coste salarial ordinario de Euskadi) desde el año 2000 hasta 2013 ha tenido un crecimiento de un +45%, un 3% anual, si bien desde 2013 a 2019 apenas registra crecimiento, para reducirse un -1,6% en 2020 y aumentar el +5,1% en 2021 y el 3,5% en 2022.
- Así, la evolución de estos factores produjeron una fuerte relajación del esfuerzo de acceso<sup>12</sup> a la vivienda que en 2007 se encontraba cerca del 40% para un hogar de dos personas y desciende en 2015 al 24%.

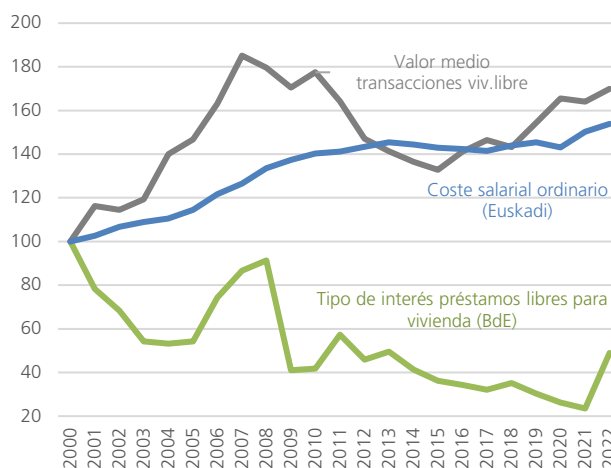
Nuestra estimación del esfuerzo necesario para la compra de una vivienda libre en Gipuzkoa en 2022 indica que habría aumentado ligeramente hasta un 28,5% (dato provisional) tras la caída de 2021, debido al efecto combinado de un menor aumento de la renta salarial (+2,4%) que del precio de la vivienda libre (+3,5%), junto con un fuerte repunte de los tipos de interés (del 1,5% en diciembre 2021 al 3,12% en diciembre 2022).

En términos de años necesarios destinando el 100% de la renta<sup>13</sup> de una persona supone 10,4 años.

Esfuerzo de acceso a la vivienda en Gipuzkoa



Evolución de Coste salarial, precio de la vivienda y tipo de interés



Fuente: Elaboración propia con datos de INE, MTMAU y Banco de España

<sup>11</sup> Tipo de interés de préstamos libres para adquisición de vivienda de hogares publicados por Banco de España (diciembre de cada año).

<sup>12</sup> Cociente en cuyo numerador figura el coste de una hipoteca de cuota constante que a los tipos vigentes y a un plazo de 15 años permite financiar el 80% del precio de una vivienda media (valor medio de las viviendas libres vendidas según Agencia Notarial de Certificación) y en cuyo denominador se incluye una medida del salario anual medio de un hogar de dos personas.

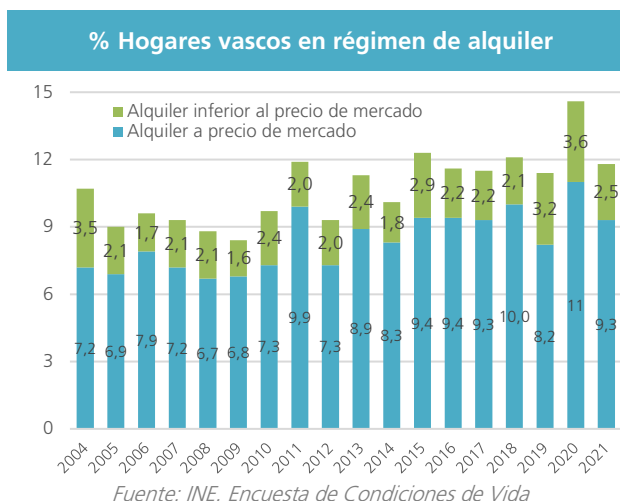
<sup>13</sup> Valor medio de las transacciones de vivienda libre en Gipuzkoa (Agencia Notarial de Certificación) dividido entre el indicador salarial para una persona (Coste salarial ordinario de Euskadi, INE).

## Parque de alquiler y rentas

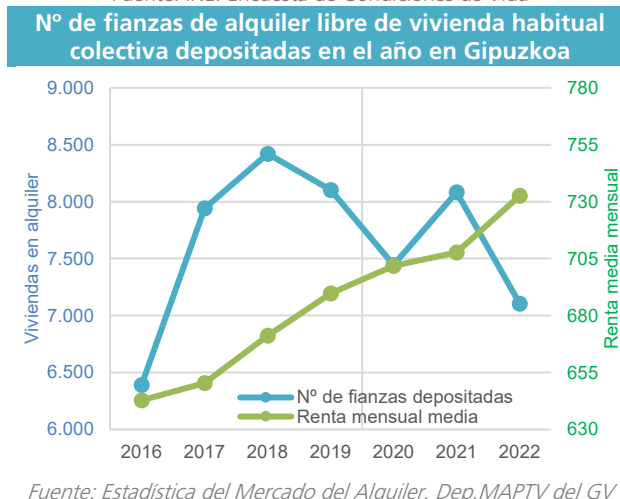
Aumenta el stock a 26.848 fianzas de viviendas en alquiler vigentes (+5,2%), aunque los datos trimestrales muestran una fuerte caída de las fianzas constituidas en 2022. Las rentas de los contratos vigentes crecen un +2,8%.



- Dentro de la mala calidad de las diversas estadísticas sobre la vivienda, el volumen de personas/hogares en alquiler es también una incógnita. Según los datos de la *Encuesta de Condiciones de Vida* del INE habrían descendido del 14,6% de 2020 al 11,8% en 2021 de los 911.000 hogares vascos (9,3% en alquiler a precio de mercado y un 2,5% a precio inferior al de mercado/alquiler protegido), el segundo menor del Estado tras Galicia, y que alcanzaría a unos 107.500 hogares. Por su parte, la *Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda* de 2021 las aumenta hasta los 121.555 hogares vascos (con 320.000 personas) tras crecer casi un 15% desde 2019. Y si bajamos a nivel territorial, para Gipuzkoa han pasado de 29.674 en 2019 a 43.440 hogares en 2021 (con 116.000 personas), un aumento del +46%, y el 15% de los hogares de Gipuzkoa, un dato difícil de entender.



- La *Estadística del Mercado del Alquiler*<sup>14</sup>, indica la existencia al 31/12/2022 de un stock de **26.848 fianzas de alquiler libre de vivienda colectiva habitual**<sup>15</sup> vigentes en Gipuzkoa (73.603 en Euskadi), un +5,2% más que un año antes. Sin embargo, los datos trimestrales muestran una fuerte caída de las fianzas constituidas desde el 2º trimestre de 2022, de forma que comienzan en 2.000 en el primero para pasar a 1.420 en el cuarto, aunque acumulan a un stock de 26.848 vigentes a finales de año, un 5,2% más que a 31 de diciembre de 2021, hemos de suponer que por una menor caída de las que dejan de tener vigencia.



De ellas, un tercio están en Donostia (8.533 y el 65% de los alquileres de temporada) y otro tercio en su área funcional; la segunda en importancia es Irún con 2.677 viviendas, Errenteria con 1.430 y Eibar con 1.079 viviendas.

- Según esta fuente, la renta media de alquiler habitual aumentó un 17% entre las que se iniciaron en 2016 y las iniciadas en el último trimestre de 2021, llegando a 742€ de media en Gipuzkoa. Los últimos datos de 2022 indican un **aumento de la renta media inicial de un 3,7% hasta 766 €/mes y un +2,8% hasta 745,5 €/mes de los contratos vigentes**<sup>16</sup>, siendo Donostia la ciudad de mayor renta de Euskadi con 949 € de media para la vivienda habitual.
- Finalmente, la sociedad pública Alokabide mantenía en Gipuzkoa a finales de 2021 un total de 973 viviendas propias, el 21% de Euskadi; 1.679 mediante el programa Bizigune de movilización de vivienda libre vacía de propiedad privada, el 24% de Euskadi; 1.212 viviendas del Gobierno Vasco y 129 de otros orígenes. Además, se contabilizan 2.352 viviendas propiedad de los municipios guipuzcoanos (7.944 de los municipios vascos), el 92% en el área de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

<sup>14</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.

<sup>15</sup> Eliminadas las viviendas de temporada y las unifamiliares. Los contratos de alquiler se clasifican en función del trimestre/año de inicio del contrato, independientemente de si actualmente siguen activos o no.

<sup>16</sup> Para los para los contratos que se actualizan entre abril 2022 y diciembre 2023 se limitó el aumento de rentas de alquiler para los grandes tenedores (+10 viviendas) al tope del 2%, aunque los pequeños podían llegar a acuerdos con sus inquilinos que lo superaran.

# Necesidad de vivienda

La necesidad de vivienda aumenta en 2021 impulsado por las viviendas necesitadas de rehabilitación (29.750 viviendas) pero también por cambio (26.612) e incluso para primer acceso (20.288).



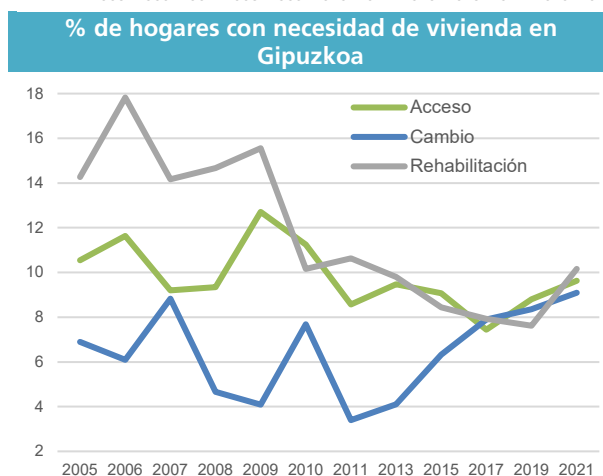
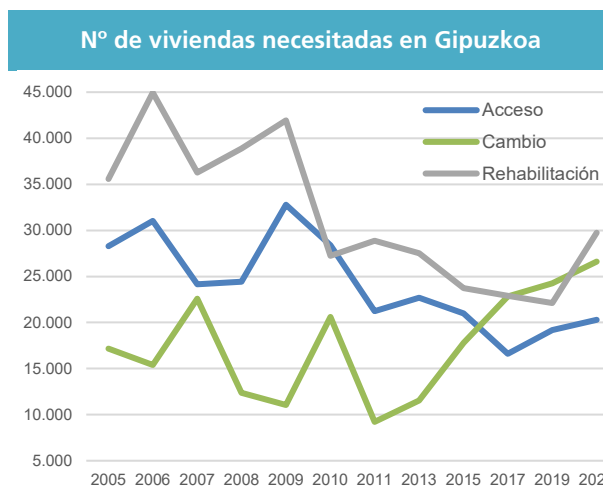
- Dado su interés en el contexto de este informe, traemos algunos datos de interés de la última **Encuesta sobre Necesidades y Demanda de Vivienda 2021** (publicada en abril de 2022, la anterior fue la de 2019).

En estos últimos años se observa un fuerte aumento de las necesidades de rehabilitación (+34,5%) como de cambio (+9,8%), mientras que la necesidad de acceso también retoma un cierto aumento aunque a un ritmo menor (+5,7%), ya que se encuentra más afectado por la caída demográfica como por la carencia de ingresos de la población joven.

Veamos las diferentes necesidades:

- Necesidad de acceso**<sup>17</sup>: según esta encuesta 22.771 personas de 18 a 44 años con ingresos (suficientes o insuficientes) de Gipuzkoa para el primer acceso a un total de 20.288 viviendas, lo que supone un 5,7% más que en 2019 y la mayor cifra desde 2015. Representa un 9,6% de la población de esa edad.

Este aumento de 1.101 viviendas en este año (frente a las 2.582 de 2019), en un contexto de reducción de la población menor de 44 años (según la Estadística de Población y Vivienda de Eustat son 7.106 personas entre 18 y 44 años menos que en 2019 en Gipuzkoa), se debe exclusivamente al aumento de personas con ingresos insuficientes o irregulares un 12,6% más, mientras que caen las personas con



	2015				2019				2021				% var			
	1 año	2 años	4 años	Total	1 año	2 años	4 años	Total	1 año	2 años	4 años	Total	1 año	2 años	4 años	Total
Acceso	406	11.220	14.503	<b>20.979</b>	1.123	7.502	11.323	<b>19.187</b>	899	6.743	12.699	<b>20.288</b>	-20,0	-10,1	12,1	<b>5,7</b>
Cambio	6.217	9.090	12.444	<b>17.784</b>	5.262	10.382	13.264	<b>24.245</b>	6.120	9.718	13.723	<b>26.612</b>	16,3	-6,4	3,5	<b>9,8</b>
Rehabilitación	7.576	16.157	18.858	<b>23.720</b>	4.869	10.546	13.676	<b>22.115</b>	7.719	17.707	20.893	<b>29.750</b>	58,5	67,9	52,8	<b>34,5</b>
<b>Total</b>	<b>14.199</b>	<b>36.466</b>	<b>45.805</b>	<b>62.483</b>	<b>11.254</b>	<b>28.430</b>	<b>38.263</b>	<b>65.547</b>	<b>14.738</b>	<b>34.168</b>	<b>47.315</b>	<b>76.650</b>	<b>31,0</b>	<b>20,2</b>	<b>23,7</b>	<b>16,9</b>

	2015	2017	2019	2021	Dif.2019-17	Dif.2021-19	% 17/15	% 19/17	% 20/19
<b>Nº personas de 18 a 44 años</b>	<b>231.150</b>	<b>223.150</b>	<b>218.000</b>	<b>210.750</b>	<b>-5.150</b>	<b>-7.250</b>	<b>-3,5</b>	<b>-2,3</b>	<b>-3,3</b>
<b>Total con necesidad</b>	<b>28.946</b>	<b>23.440</b>	<b>26.871</b>	<b>30.977</b>	<b>3.431</b>	<b>4.106</b>	<b>-19,0</b>	<b>14,6</b>	<b>15,3</b>
<b>Total con ingresos</b>	<b>20.979</b>	<b>16.605</b>	<b>19.187</b>	<b>20.288</b>	<b>2.582</b>	<b>1.101</b>	<b>-20,8</b>	<b>15,5</b>	<b>5,7</b>
-Con ingresos suficientes	3.587	5.228	5.850	5.269	622	-580	45,8	11,9	-9,9
-Con ingresos insuficientes o irregulares	17.392	11.377	13.337	15.018	1.960	1.681	-34,6	17,2	12,6
<b>Sin ingresos</b>	<b>7.967</b>	<b>6.835</b>	<b>7.684</b>	<b>10.690</b>	<b>850</b>	<b>3.006</b>	<b>-14,2</b>	<b>12,4</b>	<b>39,1</b>

Fuente: Encuesta de Necesidades de Vivienda. Dep. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco

<sup>17</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.

ingresos suficientes en un -10% y también aumentan nada menos que casi un +40% las personas sin ingresos.

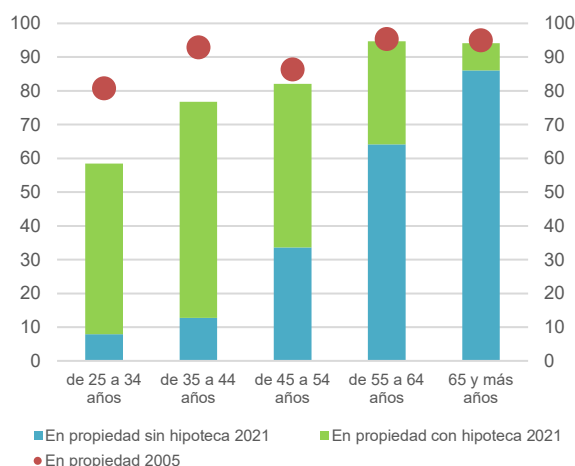
Así, la demanda de vivienda a un año disminuye un -20%, aunque aumenta las necesitadas a dos y cuatro<sup>18</sup> años respecto de 2019 en un +16% y +58%: la demanda de primer acceso a un año es de 899 viviendas; a 2 años asciende a 6.120 viviendas; y la demanda a 4 años son 7.719 viviendas.

El colectivo más importante de necesitados se sitúa entre los 25 y 34 años (48%) por un 25% que tiene entre 35 y 44 años y otro 27% entre 18 y 24 años. Un 34% tiene estudios universitarios y un 40% estudios profesionales, y el 61% es ocupado indefinido por el 29% temporal.

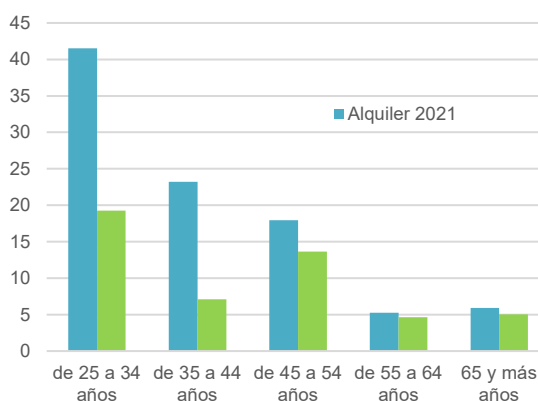
Un 51% de los demandantes de primera vivienda con rentas propias se decanta por la propiedad, un 38% por el alquiler y un 10% indistintamente.

- Necesidad de cambio** de vivienda habitual: se mantiene en aumento desde 2011 y pasa del 8,4% de los hogares en 2019 al 9,1% en 2021 (máximo desde 2005), donde se estima que serán necesarias 26.612 viviendas (2.367 más que en 2019, un 9,8% de aumento), de las que 6.120 lo son a un año, 9.718 a dos años y 13.723 a cuatro años. Como en años anteriores, la razón principal es el tamaño inadecuado de la vivienda para el 33% (por pequeña), seguido de la mejora de la accesibilidad a la vivienda (13%), de su mal estado (13%) y del deseo de propiedad (11%) o de un alquiler más barato (11%). De hecho, son las familias guipuzcoanas las que en mayor proporción declaran una necesidad objetiva de cambio (69%) de Euskadi.
- Necesidad de rehabilitación:** también aumenta de forma importante en 2021 tras la disminución que venía sufriendo desde 2011. Pasan del 7,6% de los hogares en 2019 al 10,2% en 2021, para lo que son necesarias 29.750 viviendas, de las que 7.719 lo son a un año, 17.707 a dos años y 20.893 a cuatro años. Un 53% de las mismas tienen entre 41 y 60 años de antigüedad y otro 23,5% más de 60 años. En cuanto a la tipología de obra que requieren las viviendas, un 34% son necesidades de mejora interior; un 44% se centran únicamente en áreas comunes del edificio; y el restante 22% necesita rehabilitación tanto de elementos privativos como comunes del edificio.
- Considerando a la población vasca por su edad y forma de tenencia de la vivienda en la que residen, los datos de la Encuesta de Condiciones de Vida del INE señalan **el descenso de la propiedad entre los**

**% de hogares con vivienda en propiedad en Euskadi y edad de la persona de referencia (2005-2021)**

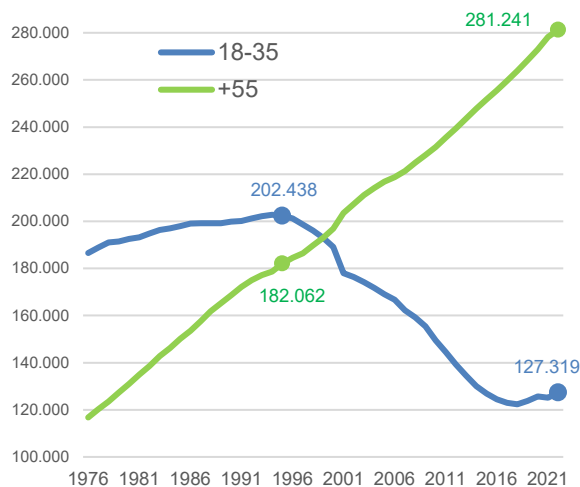


**% de hogares con vivienda en alquiler en Euskadi y edad de la persona de referencia (2005-2021)**



Fuente: elaboración propia con los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE)

**Evolución de la población de 18 a 35 años y más de 55 en Gipuzkoa**



Fuente: Eustat (Estadística Municipal de Habitantes a fecha 1 de enero de año de referencia)

<sup>18</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).

**menores de 44 años entre 2005 y 2021.** Así, en 2005 el 81% de las personas menores de 35 años y el 93% de las personas entre 35 y 44 años disponían de vivienda en propiedad. En 2021 estos porcentajes bajan al 58% en el primer grupo y el 77% en el segundo, mientras que para los mayores de 45 años las diferencias son mucho menores (esto supone casi 20.000 viviendas menos en propiedad en 2021 que en 2005 en los citados grupos de edad). Por el contrario, el alquiler aumenta en la misma proporción, son 22 puntos porcentuales más entre los menores de 35 años y 16 puntos más en el grupo de 35 a 44 años.

- La población total de Gipuzkoa ha crecido un 6,6% desde el año 2000 hasta 2022 (+44.200 personas hasta 716.600 personas), aunque en los últimos años se encuentra estancada o bien como ha ocurrido en 2021 y 2022, ha disminuido. Sin embargo, este ligero aumento desde 2000 se produce por dos fenómenos opuestos: el aumento de la población de mayor edad (los mayores de 55 años aumentan en +84.000 personas, un +43%) frente al descenso de la población joven, por ejemplo el grupo entre 18-35 años disminuye en -61.800 personas, un -33%, que es la población que va a tener necesidad de acceder a una primera vivienda en la próxima década, por lo que es previsible una reducción similar de la necesidad de acceso.

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

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



# Peso de la construcción en Gipuzkoa

En 2022 el sector de construcción apenas creció un +2%, el menor de los sectores, y su aportación cae al 5,9% del VAB y Empleo de Gipuzkoa. Aún se situaría un 7,8% por debajo del VAB de 2019.



- Según los datos provisionales de Cuentas Económicas de Eustat, el VAB real del sector de construcción creció un escaso +2% en 2022 (tras hacerlo un +2,4% en 2021 y caer un -9,2% en 2020), de forma que se sitúa como el sector con menor crecimiento frente al +4,3% del conjunto de la economía de Gipuzkoa. Así, aún se situaría un 7,8% por debajo del VAB de 2019 que el conjunto de la economía ya habría superado.

El VAB a precios corrientes habría crecido un +5% en 2022, por el gran aumento de los precios (casi un 3% de aumento del deflactor).

De esta forma, el sector de construcción ha disminuido su aportación al VAB y Empleo de Gipuzkoa, desde el 6,2% del VAB y el 6,5% del Empleo entre 2018-2020, al 5,9% en 2021-22.

En España el VAB del sector ha aumentado en 2022 un +4%, mientras que en la Zona Euro crece un +2% (tras crecer un +5,3% en 2021).

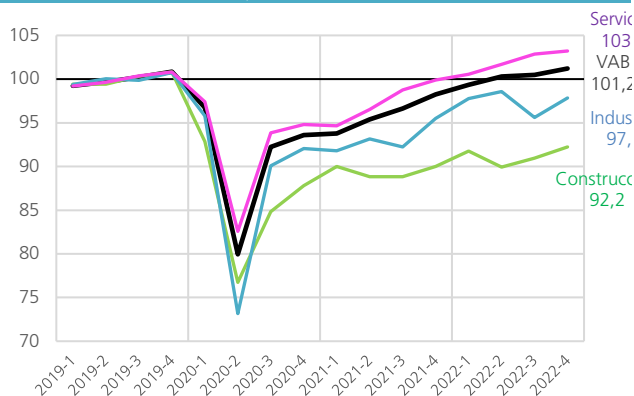
- Según Cuentas Económicas, el empleo del sector creció un +6% en 2021 pero lo hizo tan sólo un +1,7% en 2022, la mitad que el conjunto de la economía (+3,1%), de forma que tampoco recupera el empleo perdido desde la crisis del Covid de 2020.

Estos datos de empleo y VAB suponen que la productividad aparente del trabajo en el sector de construcción guipuzcoano creció en este último año un escaso +0,3%, y que desde 2018 habría perdido un 10%.

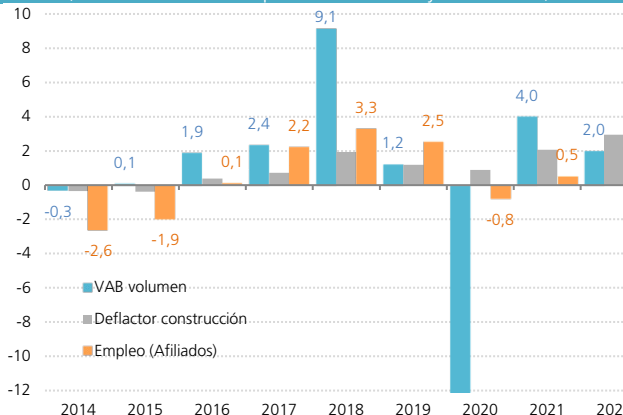
Los datos de afiliación media a la Seguridad Social muestran una variación del empleo menor que el de Cuentas Económicas, pero mayor que en el año 2021, ya que el empleo asalariado creció en 2021 un +1,5% y un +2,5% en 2022, para sumar 251 asalariados más (una media anual de 10.334 personas asalariadas), la cifra más elevada desde 2012. Por el contrario, el sector sigue perdiendo de forma continua empleo autónomo y si en 2021 desciende en -51 personas, en 2022 cae en -87 personas (para situarse de media en 2022 en 8.241 personas, cuando llegaron a ser 11.500 en 2007).

Así, en conjunto el empleo afiliado a la Seguridad Social crece sólo un +0,9%, situándose en 18.586 personas, un +0.6% por encima del empleo de 2019 (y por debajo del +1,9% del total de Gipuzkoa).

**Evolución del VAB de Gipuzkoa por sectores (2019 = 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)**

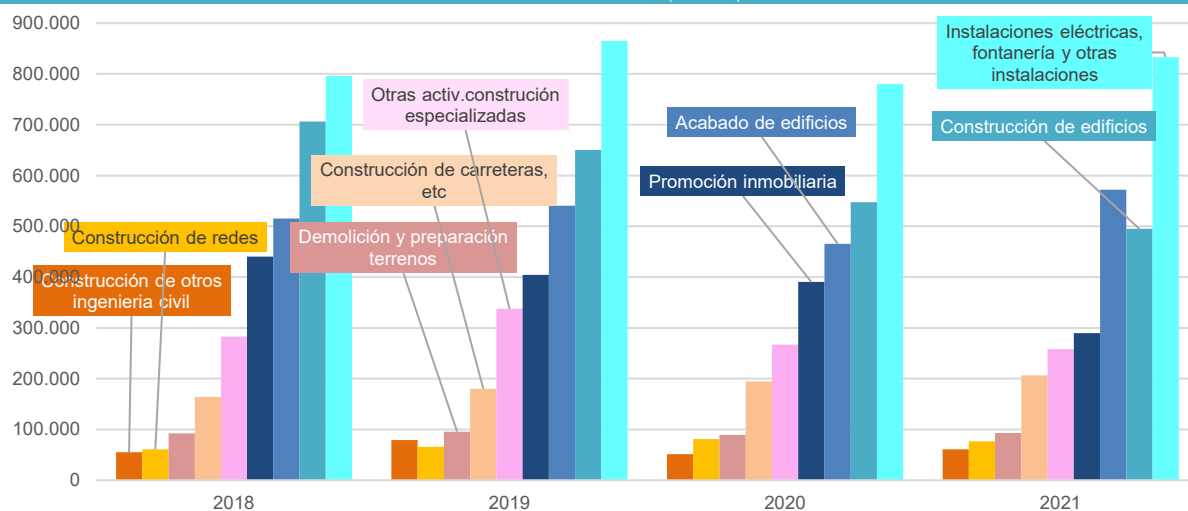


Fuente: Eustat, 'Cuentas Económicas' y 'Cuentas de la Construcción'

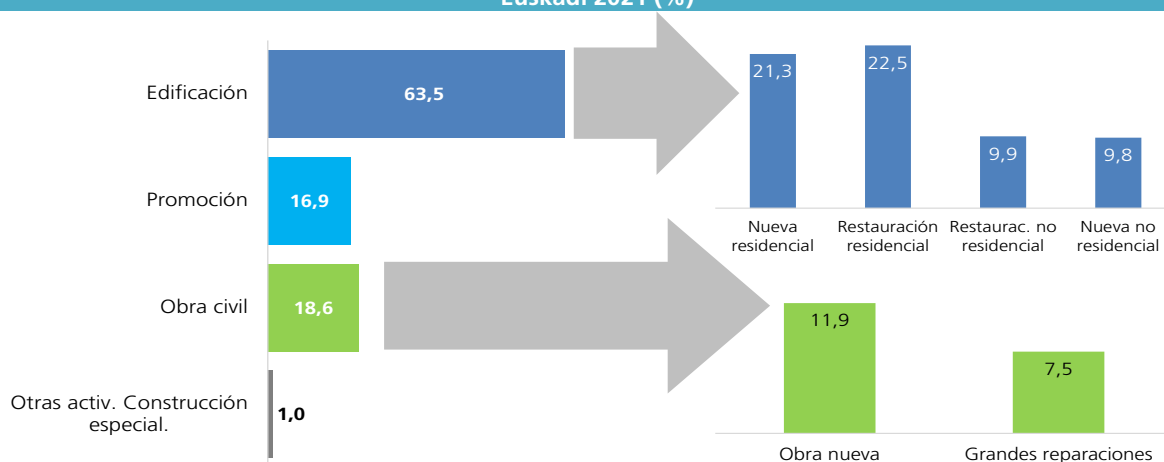
- Un tema que a menudo soslayamos al tratar este sector es el de su internacionalización y las exportaciones que realiza, dado que usualmente no disponemos de datos al respecto. Pero la Hacienda de Gipuzkoa ha presentado algunos datos al respecto, obtenidas de una muestra de las declaraciones

mensuales de IVA. Así, en 2022 habrían disminuido las exportaciones del sector de Construcción guipuzcoano en un -19,4% a precios corrientes (un +15% en el total de la economía), que representaría un 0,9% del total del territorio y alrededor de 90 millones de euros.

**Evolución del VAB del sector de construcción por grupo de actividad. Euskadi 2018-2021 (miles €)**



**Distribución de las ventas por tipo de uso final. Euskadi 2021 (%)**



Fuente: Eustat

Establecimientos y empleo en construcción (según número de trabajadores)										
	2008		2020		2021		2022		% Variación	
	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2
<b>Total</b>	<b>13.177</b>	<b>30.525</b>	<b>6.786</b>	<b>16.436</b>	<b>6.820</b>	<b>16.766</b>	<b>6.736</b>	<b>16.821</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,3</b>
menos de 3	11.314	12.210	5.720	6.636	5.754	6.668	5.650	6.517	-1,8	-2,3
3-9	1.396	6.296	797	3.562	801	3.712	808	3.735	0,9	0,6
10-19	294	3.966	161	2.142	158	2.136	166	2.212	5,1	3,5
20-49	129	3.899	90	2.523	85	2.502	92	2.689	8,2	7,5
50-99	33	2.246	14	973	19	1.322	15	896	-21,1	-32,2
más de 100	11	1.908	4	600	3	426	5	772	66,7	81,2

Fuente: Eustat "Directorio de Actividades Económicas"

## Empresas

En 2022 disminuye tanto el número de empresas como de establecimientos dedicados a la construcción en Gipuzkoa hasta un total de 6.493 empresas y 6.736 establecimientos. El sector sigue ganando en dimensión gracias a la recuperación de empleo en los segmentos de mayor tamaño y a la pérdida de microempresas.



- En 2022 disminuye tanto el número de empresas como de establecimientos dedicados a la construcción en Gipuzkoa, tras el aumento del año anterior. Son 72 empresas menos con sede social en Gipuzkoa (el 13% del total de empresas con sede social en Gipuzkoa) y 84 establecimientos menos que en 2021, hasta un total de 6.493 empresas y 6.736 establecimientos. Hay que recordar que desde 2008 el sector había perdido casi la mitad de las empresas.

Básicamente disminuye el volumen de empresas de menor tamaño: son 90 empresas menos de 1-2 empleados (que suponen el 85% del sector) y también disminuye en dos empresas de 50 a 99 empleados. En el resto de los tramos de empleo aumentan las empresas y en particular hay que destacar las 18 empresas creadas entre 10 y 49 empleos.

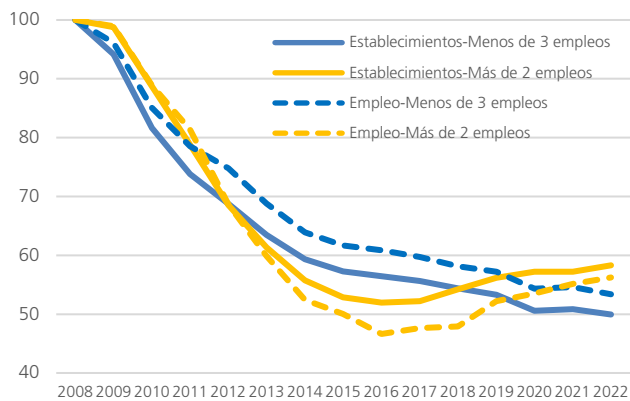
Así, el sector sigue ganando en dimensión gracias a la recuperación de empleo en los segmentos de más de 6 empleos y a la pérdida de microempresas, que roza un tamaño medio de 2,5 empleados por establecimiento, aun excesivamente bajo.

- Como señalábamos, de los 6.736 establecimientos dedicados a la construcción, menos de un 16% tienen asalariados, aunque el empleo asalariado supone el 56% del empleo del sector: en 2022 son 10.344 asalariados de media anual y 8.248 autónomos (cayendo casi cada año desde 2008), según la Seguridad Social.

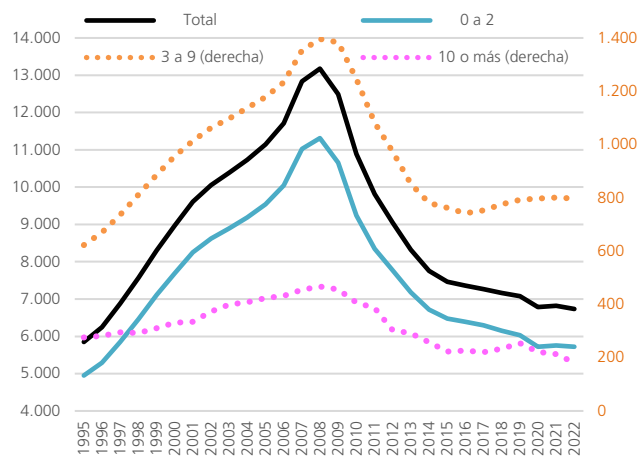
Sólo 112 establecimientos (96 empresas) tienen 20 o más trabajadores, que suman 5 más que en 2021. Representan el 1,7% del total, pero concentran el 26% del empleo.

El tamaño empresarial, como se puede ver en los siguientes gráficos, es importante en la generación de VAB, inversiones y facturación por empleo.

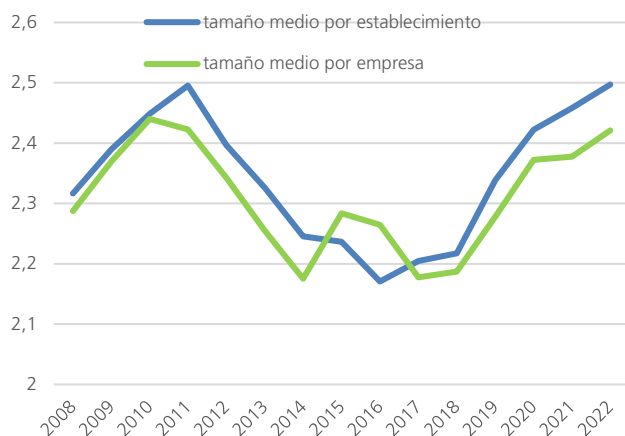
**Evolución de establecimientos y empleo de construcción en Gipuzkoa (2008 = 100)**



**Empresas de construcción en Gipuzkoa según tamaño**



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



Fuente: Eustat "Directorio de Actividades Económicas"



Fuente: Eustat "Macromagnitudes del sector construcción" (para el conjunto de Euskadi).

(\*) La rentabilidad económica y financiera 2020 es para Gipuzkoa y procede de las 'Cuentas patrimoniales de las empresas no financieras'.

## Empleo

El empleo supera el nivel pre-Covid y crece un +0,9%, por el aumento del asalariado (+2,5%) mientras que el autónomo siguió cayendo (-1%). El paro registrado se redujo un -11% y alcanza 1.299 personas en septiembre, la menor desde mediados de 2001.



- Según los datos de afiliación a la Seguridad Social, el empleo total en el sector de construcción de Gipuzkoa creció de media anual un +0,9% en 2022, por encima del +0,5% del año anterior, lo que suponen 164 personas empleadas más que en 2021. Se alcanza así media anual de 18.586 personas afiliadas totales, la mayor desde 2012.

Este aumento se produce un año más por el fuerte incremento entre las personas asalariadas (+2,5% en este año y el +1,5% el anterior), y 251 personas más para llegar a 10.344 de media anual, también la más alta desde 2012.

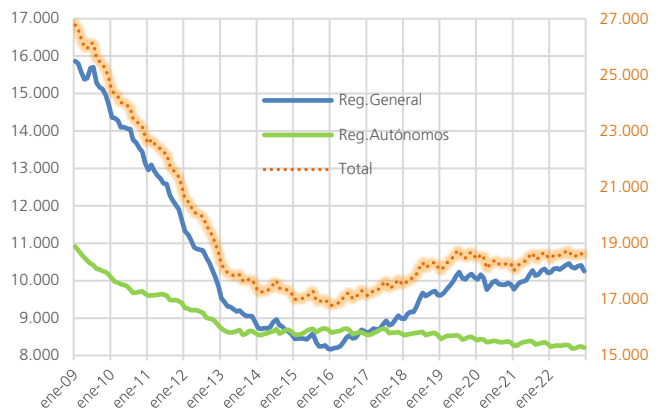
Por el contrario, se siguen produciendo pérdidas entre el empleo autónomo (-1% en este año y -0,6% el anterior), son 87 personas menos que 2021, para reducirse el total de afiliados autónomos a 8.241 empleadas en el sector.

Así, la afiliación a la Seguridad Social en el sector ha pasado de un máximo de 27.424 afiliados en alta en diciembre de 2007 (15.914 asalariados del Régimen General y 11.510 al de Autónomos) a 16.867 personas en diciembre de 2015 (8.178 asalariados y 8.689 autónomos). Desde entonces se ha ido recuperando empleo asalariado (+23%) mientras que permanece en descenso el autónomo (-5%).

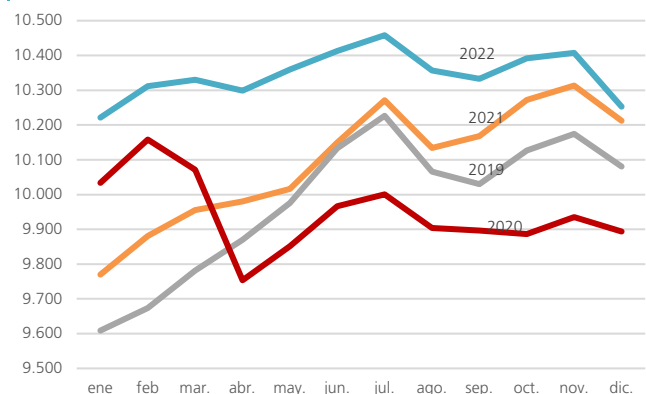
La evolución a lo largo del año ha sido bastante estable, con un mejor primer semestre que el segundo y un último trimestre en 2022, que tradicionalmente es bajo, de rápida desaceleración.

- El Paro Registrado en el sector de construcción que aumentó en el periodo de crisis desde las 1.450 personas desempleadas de media en 2007 a 4.584 en 2013 (4.828 en marzo de ese año), se ha ido reduciendo desde entonces y en 2022 cae a 1.412 personas de media, un descenso de 179 personas o el -11,3%, y alcanza 1.299 personas en septiembre, la menor desde julio de 2001. Supone el 4,7% del total de Gipuzkoa frente a casi el 10% en 2012.

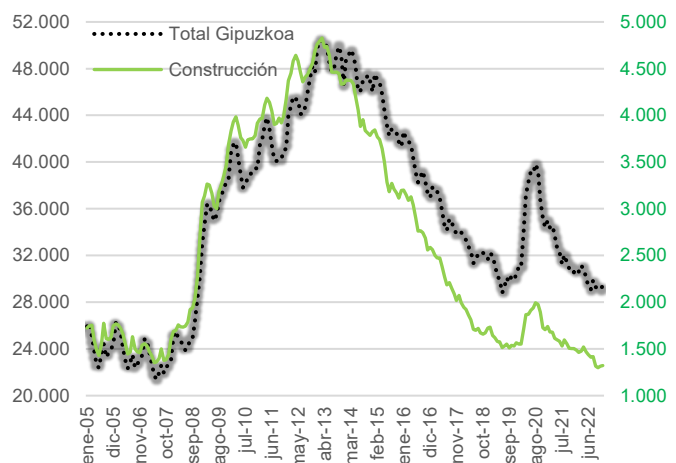
**Evolución del empleo en el sector de construcción de Gipuzkoa según régimen de Seg. Social**



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



**Paro Registrado**



Fuente: Ministerio de Empleo.

## Ratios económicas

Aunque en 2021 aumentan las ventas (+2,6%) y la inversión (+32%), el VAB (-1,8%), empleo (-1,9%) y resultados (-9,1%) siguen por debajo de 2019 y sin recuperar el impacto del Covid.



Los últimos datos disponibles de las Cuentas de la Construcción de Gipuzkoa para **2021**, muestran una recuperación aún incompleta del impacto del Covid-20 sobre la actividad económica del sector y sus principales magnitudes económicas y financieras, tras unos años anteriores (2017-19) en que se apuntaba una primera mejora y crecimiento del sector tras la crisis inmobiliaria y financiera de 2008. Así los datos disponibles de 2021 indican que:

- **Aumenta el Importe neto de la cifra de negocios un +2,6% tras la caída en 2020 en un -17,9%.** La cifra de negocios asciende en Gipuzkoa a 2.945 millones de euros, aún un 16% de 2019.
- **Disminuye el personal ocupado un -1,9%** (tras -4% de 2020), mientras que las horas trabajadas lo hacen sólo en un -0,6% (-7,6% en 2020 por efecto de los ERTE), de forma que la **productividad por persona** aumenta un escaso +0,1% (-5,8% en 2020) pero la productividad por hora sigue en caída (-1,2% en 2021 y -2,1% en 2020).
- De esta forma, **el Valor Añadido del sector se coloca en 996 millones de euros en 2021, un -1,8%** respecto del año precedente (tras el -9,5% de 2020), de forma que se sitúa un 11% por debajo de los 1.121 millones de euros de 2019.

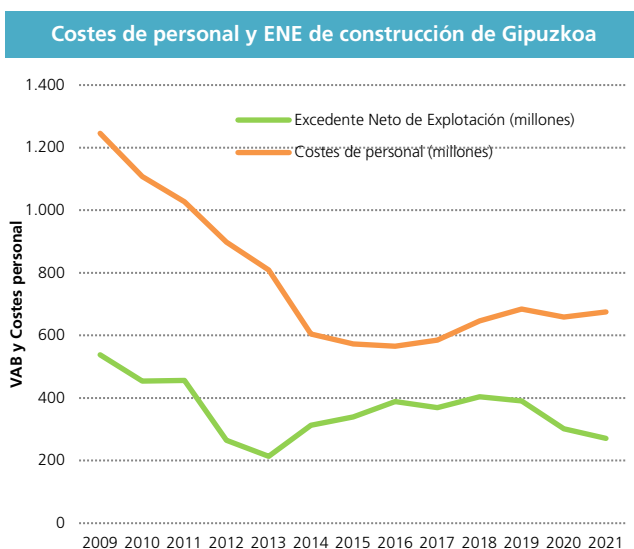
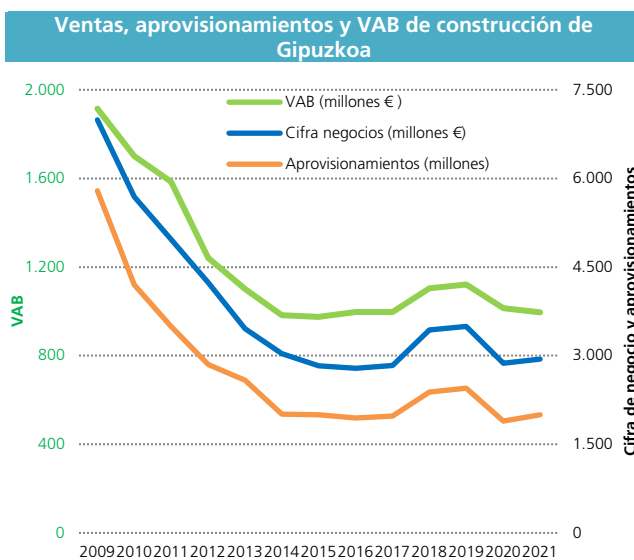
Por su parte, la **Masa Salarial crece un +2,5%** (tras caer el -3,7% en 2020 por la caída del empleo), mientras que el **Excedente Neto de Explotación<sup>19</sup> se reduce un -10,3%** (tras el -22,6% de 2020).

El **salario por persona** crece ligeramente un +4,5% (+0,4% en 2020), hasta una media de 33.851 euros, mientras que las **horas/persona** aumentan un 1,3% hasta 1.680 horas (21 más que en 2020 pero 43 menos que en 2019).

- Sin embargo, la **inversión** que el pasado 2020 disminuyó un -32,5%, **aumenta otro +32,5%** en 2021, aunque aún se encuentra un 11% por debajo del año 2019.
- Los **Resultados después de impuestos**, tras los fuertes ajustes realizados desde 2008 se venían recuperando y crecían desde 2015, pero en 2020 por la incidencia del Covid se desmoronaron un -26% (de +387 M€ en 2019 a 284 M€ en 2020). En **2021 vuelven a reducirse a 258 M€, un -9,1%**.

Así, la ratio de Resultados después de impuestos sobre las Ventas del sector cae progresivamente del 13,8% en 2018 al 9,9% en 2020 y el 8,8% en 2021.

- Como se ha mencionado anteriormente, en la estructura de **Costes** del sector presenta



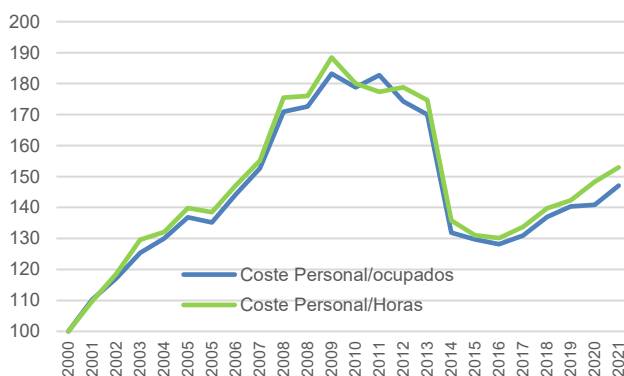
Fuente: Eustat. Estadística de la construcción

<sup>19</sup> Valor Añadido Bruto (es decir, Producción menos los Consumos intermedios), deducidos los Gastos de personal y las Amortizaciones.

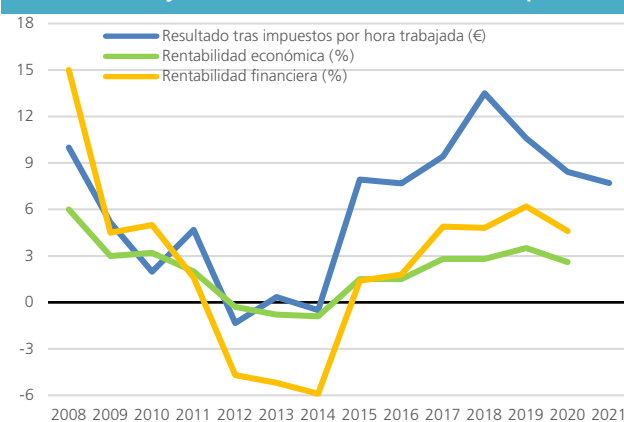
una gran importancia la compra de materiales (alrededor del 70% del total de ventas y gastos), que en línea con la caída de actividad del sector se redujo en un -75% en el periodo 2008-2016 (por debajo de 1.600 millones en 2016) y crece por primera vez en 2017 y fuertemente en 2018 un +21%, se modera al +3,1% en 2019 y cae un -24% en 2020 para recuperar un escaso +7% en 2021.

- Finalmente, los datos de las **Cuentas Patrimoniales de 2020**, donde se presenta el balance para el sector de la construcción, indica un cierto aumento del apalancamiento<sup>20</sup> hasta el 55% (se venía reduciendo desde el 66% en 2014 al 50% en 2019), mientras que los fondos propios cayeron el -15% en 2020. Así, la **rentabilidad económica y financiera** que en 2012-14 ha sido negativa (la primera en el entorno del -0,8% y la segunda en el entorno del -5%), en los últimos años vuelve a verde y pasan de un +3,5% y +6,2% respectivamente en 2019 al **+2,6% y +4,6%** respectivamente en 2020.

Coste por persona y por hora en el sector de construcción de Gipuzkoa (año 2000 = 100)



Resultados y rentabilidad de construcción de Gipuzkoa



Fuente: Eustat. Estadística de construcción y Cuentas Patrimoniales

Magnitudes y ratios de resultados de la Construcción de Gipuzkoa

	2009	2019	2020	2021	%2018-19	%2019-20	%2020-21
Cifra negocios (millones €)	6.991	3.496	2.872	2.945	1,8	-17,9	2,6
VAB (millones €)	1.915	1.121	1.014	996	1,5	-9,5	-1,8
Personal ocupado	29.549	21.185	20.336	19.951	3,3	-4,0	-1,9
Resultado después de impuestos (miles €)	259.408	386.875	284.217	258.343	-18,4	-26,5	-9,1
Total activo (millones €)	10.874	7.086	6.664		-0,1		
Endeudamiento total (%; Pasivo/patrimonio+Pasivo)	67,2	50,4	54,9		-3,4		
Rentabilidad económica (%; RAI+gastos fin./Activo)	3,0	3,5	2,6		25,0		
Rentabilidad financiera (%; RAI/Patrimonio)	4,5	6,2	4,6		29,2		
ENE / Persona (€)	18.209	18.432	14.858	13.592	-6,4	-19,4	-8,5
Resultado después imptos /Persona (€)	8.779	18.262	13.976	12.949	-21,0	-23,5	-7,3
ENE / Ventas (%)	7,7	11,2	10,5	9,2	-5,0	-5,8	-12,5
Resultado después imptos /Ventas (%)	3,7	11,1	9,9	8,8	-19,8	-10,6	-11,4
VAB / Persona (€)	64.801	52.912	49.869	49.906	-1,7	-5,8	0,1
VAB / Horas (€)	38.149	30.709	30.068	29.706	-2,3	-2,1	-1,2
Gastos Personal/Persona (€)	42.158	32.288	32.405	33.852	2,5	0,4	4,5
Horas / Persona (nº)	1.699	1.723	1.659	1.680	0,6	-3,7	1,3

<sup>20</sup> Ratio de Pasivo corriente y no corriente respecto al Patrimonio neto y el Pasivo.

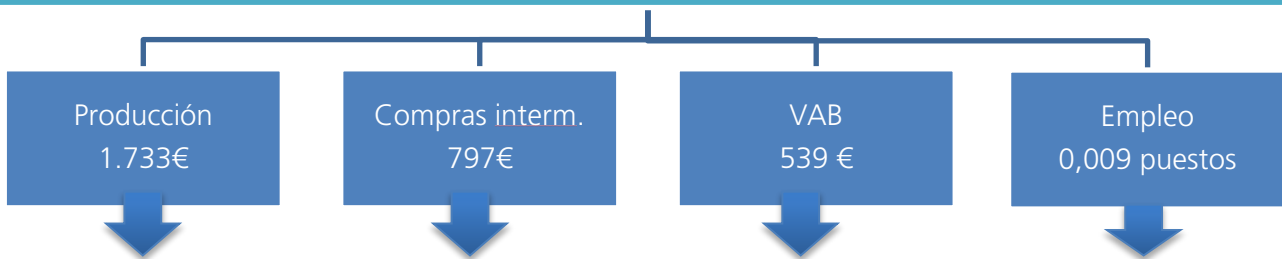
## Impacto económico

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

En 2020 se reducen todas las ratios por el efecto Covid.



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



<p>Un aumento de 1.000€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 1.733€ (2,08 veces superior) en la producción de la economía vasca en su conjunto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un efecto directo de 1.000€</li> <li>- Un efecto indirecto de 733€ por la subsecuente demanda del resto de sectores</li> </ul>	<p>Un aumento de 1.000€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 797€ en compras intermedias del resto de sectores. La construcción guipuzcoana realiza una demanda para aprovisionamientos por 1.930 millones de euros en 2020, distribuidos en<sup>21</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- El 66% en la CAE</li> <li>- El 33% al propio sector</li> <li>- El 38% al sector industrial</li> <li>- El 29 % al sector servicios</li> </ul>	<p>Un aumento de 1.000€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 539€ de valor añadido, que se distribuyen como 227€ de salarios y 104 de rentas mixtas de autónomos, 107 de beneficios de sociedades y 78€ de impuestos y cotizaciones.</p>	<p>Un aumento de un 1Millón € de la demanda del sector de construcción permite crear 9 puestos de trabajo en el conjunto de la economía (el 2º sector con mayor impacto en creación de empleo, cerca de servicios).</p> <p>Por un aumento de 100 empleos en el sector de construcción se produce un aumento adicional de 41 empleos en el resto de los sectores de la economía vasca (11 en industria y 30 en servicios)</p>
--	---	---	--

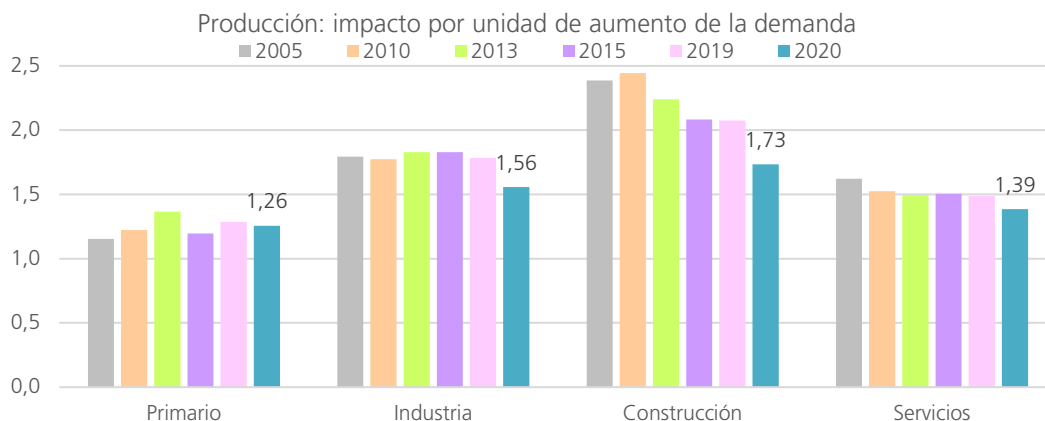
Fuente: Elaboración propia sobre Tablas Input-Output de Eustat de 2020 (al ser un año atípico, año del Covid, los datos hay que tomarlos con cautela)

<sup>21</sup> Distribución según TIO 2020.

## Multiplicadores de impacto económico de los sectores de Euskadi (2005-2020) Efecto directo e indirecto

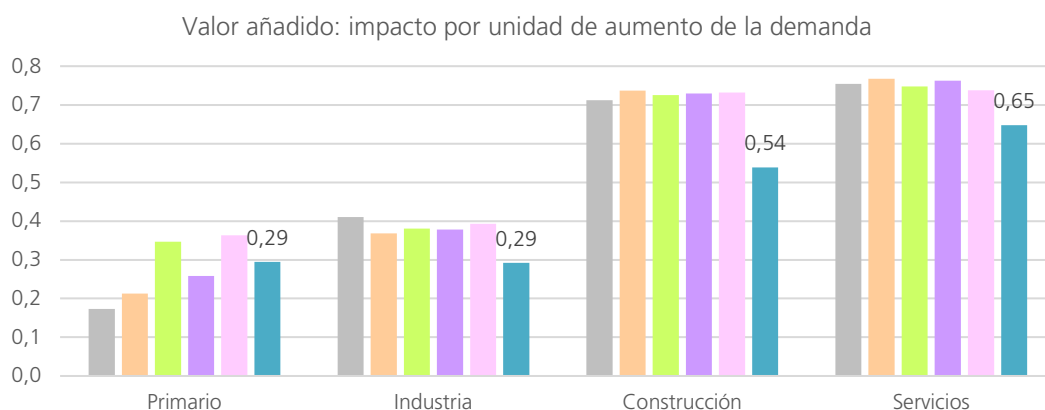
**Un aumento de 1.000€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 1.730€ en la producción de la economía vasca en su conjunto**

Tras el periodo de crisis de 2008 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.



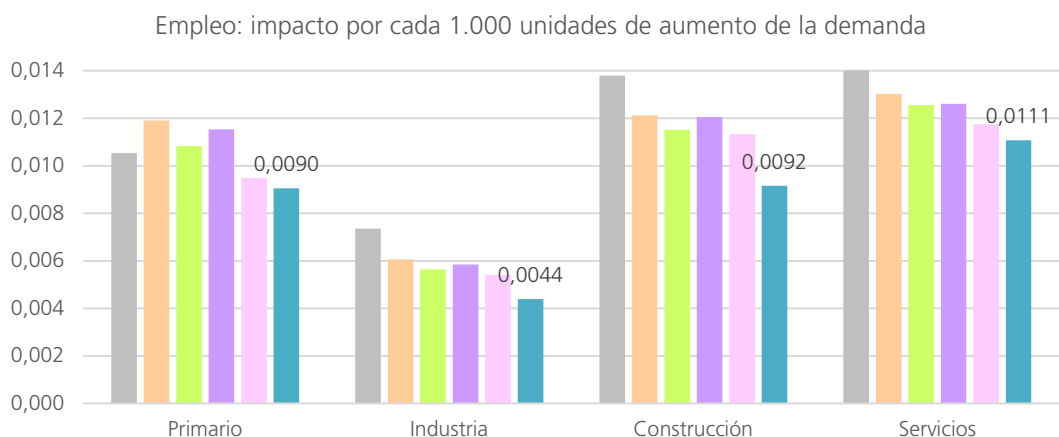
**Un aumento de 1.000€ de la demanda del sector de construcción supone un aumento de 540€ de valor añadido**

La economía vasca genera tras la crisis de 2008 más valor añadido por unidad de demanda que antes, especialmente en Construcción, que con Servicios son los sectores de mayor generación de valor añadido, aunque el año 2020 ha supuesto una fuerte caída por la crisis Covid en todos los sectores.



**Un aumento de 100.000€ de la demanda del sector de construcción permite crear 0,92 puestos de trabajo**

En 2020 disminuye la capacidad de la economía vasca de generar empleo por unidad de demanda respecto de 2015, especialmente en la Industria y la Construcción (casi un -25%). 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 6,6% de la recaudación de impuestos de Gipuzkoa en 2021, tras crecer su contribución un 3,3% en este año.



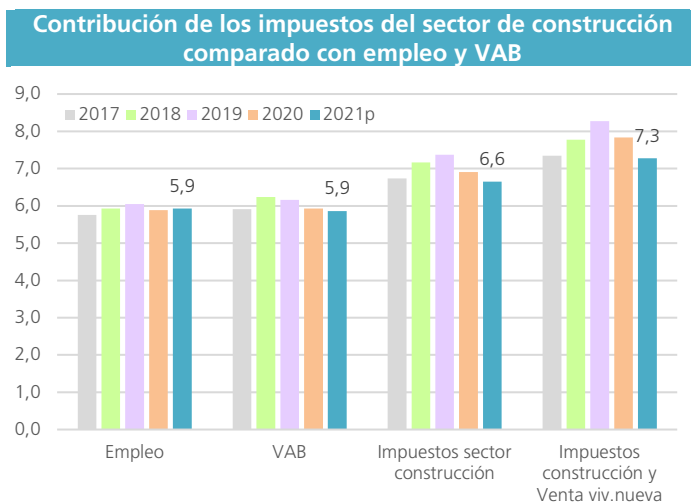
Un dato de interés a los diferentes sectores económicos es el de su contribución social, que se realiza por numerosas vías, como pueden ser la generación de empleo, el valor añadido que aporta al territorio, la demanda que realiza a proveedores o su contribución a los ingresos públicos, entre otros. 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 2020, ya que para 2021 aún la información es incompleta, aunque se ofrece a título informativo sobre la base de diversas aproximaciones a los datos parciales.

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 2021 los 357,5 millones de euros respectivamente, lo que supone un incremento del 3,3% más que en 2020 (año en que cayó un -10,7% por la crisis Covid). Esta cantidad supone un 6,6% del total recaudado en Gipuzkoa y se sitúa por encima del porcentaje que supone el empleo o el valor añadido del sector (5,9%).

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 391,3 millones de euros, el 7,3% 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 2020-2021p

	2020 (Miles €)	2021p (Miles €)	% crec. 2019-20	% crec. 2020-21	% Total Gipuzkoa 2020	% Total Gipuzkoa 2021p
IVA (1)	58.599	54.543	-14,1	-6,9	7,7	7,1
Impuesto de Sociedades (2)	31.607	38.213	-36,3	20,9	11,2	11,2
IRPF de asalariados y autónomos (3)	91.665	92.171	-3,2	0,6	4,8	4,5
Cotizaciones sociales (4)	161.811	169.975	-6,2	5,0	8,0	7,8
Imp.Actividades económicas (5)	2.559	2.621	0,3	2,4	8,5	8,6
<b>TOTAL IMPTO. SECTOR CONSTRUCCIÓN (7)</b>	<b>346.241</b>	<b>357.523</b>	<b>-10,7</b>	<b>3,3</b>	<b>6,9</b>	<b>6,6</b>
IVA por compra de vivienda nueva (6)	46.536	33.824	-2,3	-27,3		
<b>TOTAL IMP. CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE VIVIENDA (7)</b>	<b>392.777</b>	<b>391.346</b>	<b>-9,8</b>	<b>-0,4</b>	<b>7,8</b>	<b>7,3</b>

- (1) Informe anual de la Hacienda Foral Gipuzkoa. Resultado atribuido a Gipuzkoa en la declaración consolidada por ramas de actividad.
- (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). Para el total de Gipuzkoa se utiliza la Cuota Líquida del IRPF.
- (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 y el Régimen 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 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 (MTMAU). 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 vuelve a crecer en 2021 el +8,3% y supone el 0,29% del VAB, con aumento de la base de empresas y personal investigador.

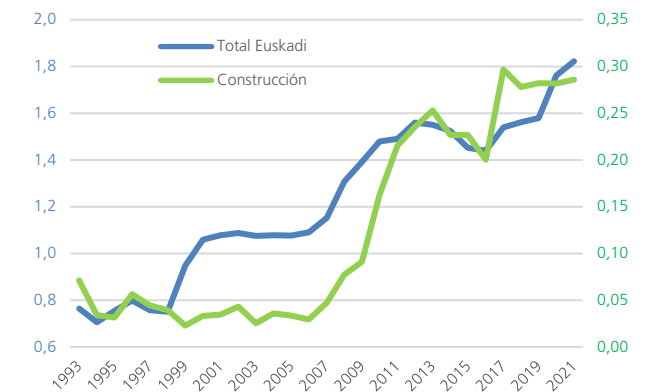


- Tras la crisis sanitaria y la paralización de la actividad de 2020 que redujo el gasto de I+D en el sector empresarial de la construcción de Euskadi en un -13,8%, en 2021 vuelve a crecer la actividad y el gasto en un +8,3%, aunque menos que el conjunto de los sectores que lo hace en un +11,6%.
- En este último año se contabilizan 56 empresas constructoras vascas que realizan gasto de I+D y tienen personal investigador, una menos que en 2000 pero 16 más que en 2019, y pasa de representar el 3,89% de las empresas que realizan I+D en 2020 al 3,78% en 2021 por el mayor aumento en el resto de los sectores, entre los máximos de la serie.
- El gasto interno realizado en I+D en 2021 por el sector empresarial de construcción llega hasta los 11 millones de euros. Esto supone disminuir levemente del 0,89% del total realizado por empresas en Euskadi en 2020 al 0,87% en 2021. Respecto del VAB del sector se mantiene en el 0,29%, frente al 1,82% del conjunto de empresas vascas.
- En este último año aumenta la retribución de investigadores y personal de I+D un +18% (tras la caída del -20% de 2020 por la incidencia de ERTEs). En el conjunto de la economía vasca, la retribución de investigadores y personal de I+D crece un +12,8% tras caer sólo un -1,6% en 2020.

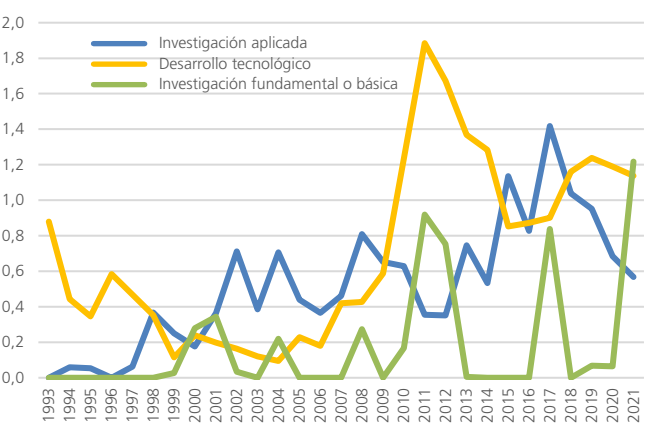
El resto de los gastos corrientes retrocede un -18% mientras que los gastos de capital lo hacen en un -28,7% (+1,4% en el total de sectores).

- Aunque la I+D del sector de construcción se ha dirigido tradicionalmente casi exclusivamente a desarrollo tecnológico, en los últimos años la investigación aplicada se ha incrementado sustancialmente y en este último año tenemos un fuerte aumento de la Investigación básica. Así, la primera se reduce ligeramente (un -1,9% pero sigue representando el 60% de la realizada por el sector y un 1,1% del total de Euskadi en este tipo de campo de I+D), mientras que la segunda aumenta un 2,4% (tras caer un -21,5% en 2020), y supone el 32% de la realizada por la construcción vasca y el 0,6% del total de la investigación aplicada de Euskadi. Y la investigación básica pasa de prácticamente cero a casi un millón de euros, para suponer el 8,6% de la I+D del sector y el 1,2% de la realizada por las empresas vascas.
- En relación con el personal investigador, en el sector se dedican a estas actividades un total de 176 personas en equivalencia de dedicación completa, 14 más que en 2020, y el 1,2% del conjunto de personal de I+D en empresas vascas. Aumentan los investigadores/as un 9,6%, los técnicos un 4,6% y auxiliares un 37%.

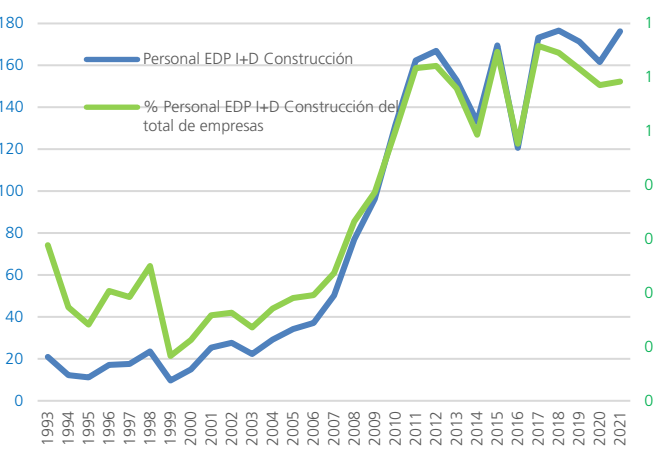
**Gasto en I+D empresarial s/VAB (Euskadi)**



**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'

# Digitalización

El grado de digitalización de las empresas de construcción es menor que la del total de empresas, tanto para el del conjunto de empresas como para las de más de 10 empleados.



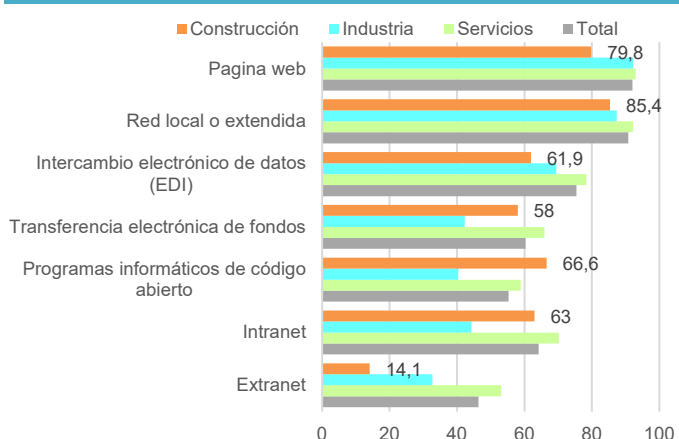
- La digitalización empresarial se ha convertido en un gran impulsor de la competitividad. Si ya desde hace unos años se viene incorporando en diferente grado a las organizaciones, ha sido en la crisis Covid sufrida en 2020 cuando se ha dejado patente su enorme utilidad así como las carencias que en muchos casos se sufrían.

Según los datos de Eustat, en el sector de construcción vasco se constata un grado de digitalización menor que en el conjunto de la economía, tanto para el del conjunto de empresas como para las de más de 10 empleados, aunque hay que tener en cuenta que el grado de digitalización de Euskadi está por encima de la media europea según el DESI2020<sup>22</sup>.

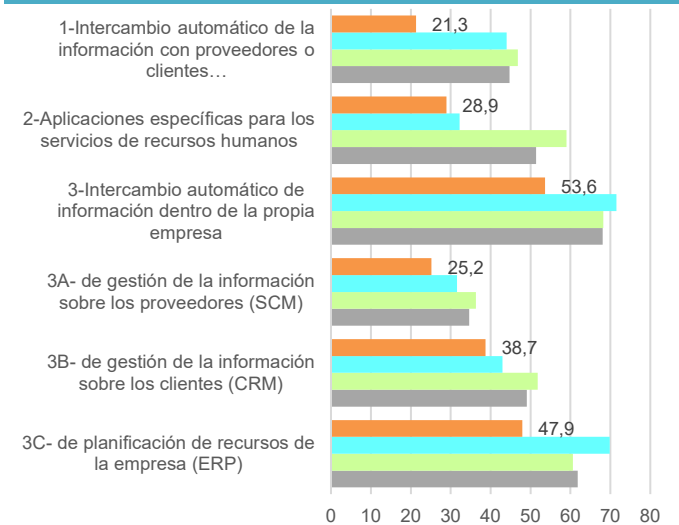
En el conjunto de empresas se puede apreciar un crecimiento de todos los equipamientos tecnológicos en los últimos años.

- Así, en relación con el **nivel de equipamientos TIC** en 2022 los niveles de acceso a Internet de los establecimientos de más de 10 empleos se sitúan en el 92% para la disponibilidad de página Web en el total pero en el 80% para la construcción; o en la disponibilidad de extranet donde las diferencias son más acusadas: 46% del total de empresas vs. 14% de las constructoras.
- En cuanto a los **sistemas de gestión de la información**, también existen diferencias significativas en todas las categorías (más de 22 puntos en Intercambio automático de información con proveedores/clientes o aplicaciones de RRHH), pero resulta quizás más sorprendente la diferencia en cuanto a los sistemas propios de gestión de información de la empresa (CRM; ERP, SCM) de 10 puntos comparado con el resto de sectores y con menos de la mitad de las empresas.
- Por último, en los **indicadores de Industria 4.0**, los más básicos y generales son obviamente más usados (ciberseguridad, uso de servicios móviles, uso de servicios informáticos 'en la nube'), aunque las más específicas como Análisis Big Data, Inteligencia Artificial, Internet de las Cosas,

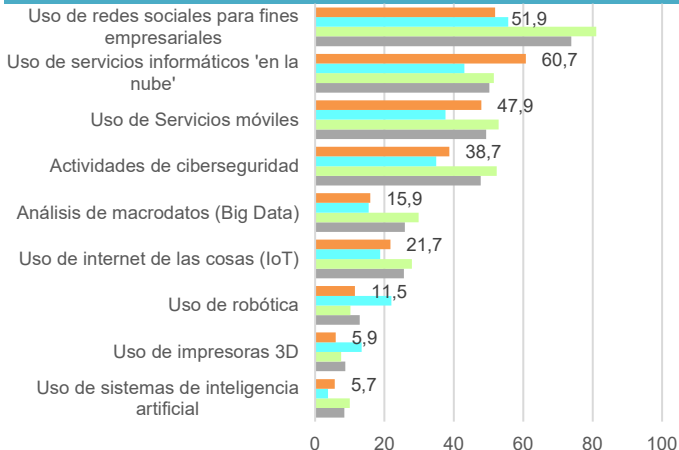
**% de establecimientos de Euskadi de +10 empleos que cuenta con**  
**(A) Equipamientos en TIC**



**(B) Sistemas de gestión de la información**



**(C) Indicadores de la Industria 4.0**



Fuente: Eustat. 'Encuesta sobre la sociedad de la información. Empresas'

<sup>22</sup> Economía y Sociedad Digitales del País Vasco, DESI 2020 (Digital Economy and Society Index). Orkestra.

Robótica o Impresoras 3D, su penetración en el conjunto de empresas es mucho menor y las diferencias entre sectores también menores.

- En este sentido, se ha puesto en marcha en 2022 la iniciativa **ERAIKUNTZA DIGITALA** por el Dep. Promoción Económica, Turismo y Medio Rural, con la colaboración de ASCONGI y ERAIKUNE, con el objetivo primero de conocer el grado de digitalización de las empresas de construcción de Gipuzkoa y sus principales carencias, y segundo, de promover planes de implantación.

En su primera fase de autodiagnóstico han participado 44 empresas, de entre las que 26 han realizado una segunda fase de diagnóstico detallado en materia de digitalización. Así, se observa que el nivel medio de las capacidades digitales se sitúa en un nivel intermedio (nivel 3/5), mientras que el nivel de desarrollo de los procesos internos se sitúa, en términos generales, en un estadio más temprano (nivel 2/5) poniendo de relieve la existencia de procesos escasamente automatizados dentro del sector.

Durante la fase segunda de diagnóstico y asesoramiento, se ha realizado una hoja de ruta en materia de digitalización para cada estas empresas, donde 15 de ellas han desplegado un Proyecto piloto en el primer semestre de 2023 que supone una inversión total de casi 290.000 euros, con el apoyo de la Diputación Foral de Guipúzcoa de una media del 44%. Estos proyectos trabajan entre otros temas en la centralización de información y coordinación con agentes externos, digitalización de la operativa interna de la empresa, explotación de datos de proyectos y procesos, fortalecimiento del posicionamiento comercial, digitalización de logística en almacén y despliegue de tecnología BIM y digitalización de los procesos en obra.

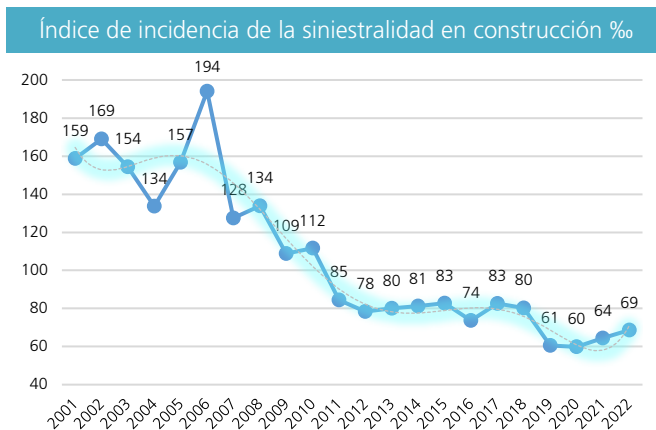
Tipología de proyectos presentados a Eraikuntza Digitala	
<b>Proyectos Replicables</b>	
Implementación de Software de Gestión de proyectos para casuística particular de Gremios: SW para gestión de flujos de información en proyectos particulares para gremios , como pintura, fontanería, albañilería...etc. → Empresas miembros de Gremios (Subcontratistas)	
Optimización de procesos de trabajo a través de BIM: mejora en la aplicación de metodologías BIM dentro de la propia empresa, tanto en la gestión interna de los propios proyectos, como en la relación con otros socios y colaboradores → Ingenierías y estudios de Arquitectura (Diseño proyectos)	
Digitalización de procesos en obra: Eliminación de métodos analógicos para la captura, registro de información y gestión documental en obra → Empresas de Construcción (Ejecución de proyectos)	
Optimización procesos de presupuestación: estandarización y/o reutilización de partidas presupuestarias, identificación de coeficientes de gastos y beneficios, seguimiento de costes reales, certificación de trabajo (facturas)...etc. → General Sector	
<b>Proyectos Colaborativos</b>	
Implementación de metodologías de trabajo BIM colaborativas: La implementación de licencias CADWORK y CYPE en estudio de Arquitectura, podrá habilitar el acceso de colaboradores (contratistas y gremios) a la tecnología BIM, optimizando la colaboración entre los diferentes agentes participantes en el proyecto	
Implementación de SW de control de obra: En lo que refiere a procesos de gestión interna basados en BIM, la implementación del SW PRESTO en empresas tanto de construcción como de promoción facilita la estandarización, la reutilización y el intercambio de datos entre los distintos agentes de la edificación; proporcionando un entorno compartido de conocimiento entre empresas constructoras o promotoras, los directores de ejecución de obras y las subcontratas involucradas en la obra	
Implementación de Plataformas colaborativas con cliente: La habilitación por parte de empresas de diseño, de espacios compartidos con cliente en la nube, siendo por ejemplo el caso del Sharepoint, brinda la oportunidad de compartir planos, modelos 3D y otra clase de archivos y borradores de trabajo con cliente, facilitando así la centralización y el control de acceso a entregables críticos. A la vez que se alivia el almacenamiento de archivos de gran tamaño en los servidores, a lo largo del proceso de diseño	

# Prevención y siniestralidad

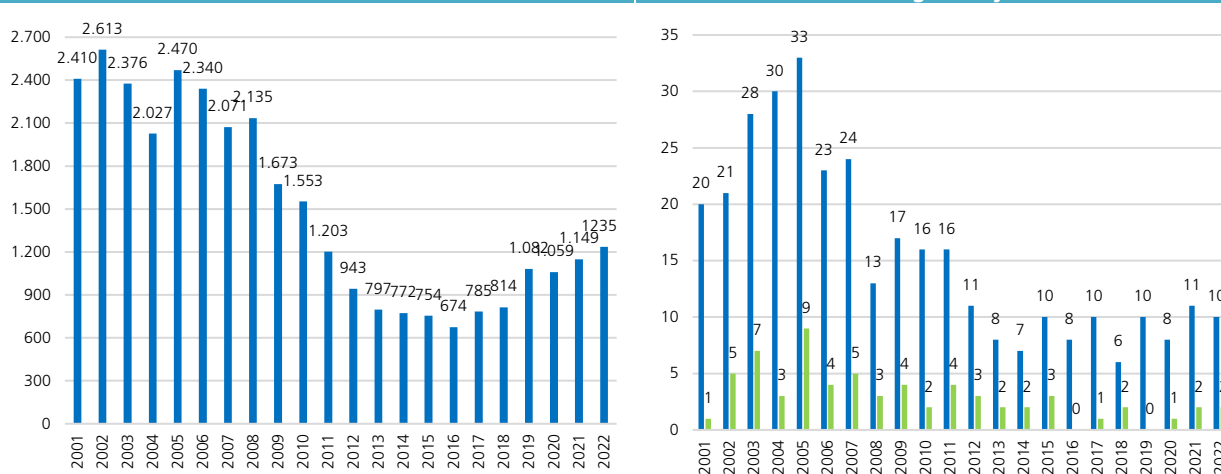
En los últimos dos años se confirman un aumento de la siniestralidad en el sector, cuya incidencia crece un 15% hasta 68,6 accidentes por cada mil trabajadores.



- Los datos de siniestralidad de 2021-22 confirman un aumento de la siniestralidad en el sector, que ya se observaban en un año anómalo como fue 2020.
- Según los datos de Osalan, en 2022 se contabilizan un total de 1.235 accidentes en jornada laboral con baja, lo que supone 86 más que en 2021 (un +7,5% tras crecer el año anterior otro +8,5%), aunque son un 50% menos que en 2005. Son 1.223 accidentes leves en total, 87 más que en 2021. Se contabilizan 10 accidentes graves, uno menos que el año precedente. Y se producen dos accidentes mortales, igual que en 2021.
- El Índice de Incidencia, que indica el número de accidentes ocurridos a lo largo del año por cada mil personas trabajadoras, en 2022 aumentó un 6,5% hasta 68,6‰ tras haber aumentado también en 2021 un 7,7%. Este índice era de 156,8 en 2005 por lo que ha descendido un 56% (hay que tener en cuenta que en 2019 se incluye al colectivo RETA que incrementa las personas afiliadas a la Seguridad Social en el sector de construcción-prácticamente las dobla-por lo que el índice cae un tercio). Aumenta la incidencia de la siniestralidad entre los accidentes leves en un 6,7% (68‰), y cae entre los accidentes graves un -9,9% (0,556 ‰) y un -0,9% entre los mortales (0,111‰).



## Accidentes en jornada laboral con baja en la construcción de Gipuzkoa



	Nº Accidentes				Índice de incidencia ‰			
	Total	Leves	Graves	Mortales	Total	Leves	Graves	Mortales
2001	2.410	2.389	20	1	158,7	157,3	1,317	0,066
2005	2.470	2.428	33	9	156,8	154,1	2,095	0,571
2010	1.553	1.535	16	2	111,7	110,4	1,151	0,144
2015	754	741	10	3	82,7	81,3	1,097	0,329
2018	814	806	6	2	80,3	79,5	0,592	0,197
2019	1.082	1.072	10	0	60,6	60,0	0,560	0,000
2020	1.059	1.050	8	1	59,8	59,3	0,452	0,057
2021	1.149	1.136	11	2	64,4	63,7	0,617	0,112
2022	1.235	1.223	10	2	68,6	68,0	0,556	0,111

Los datos han sufrido serios cambios en determinados años (2012 y 2019 principalmente con la inclusión de los afiliados al Régimen Especial de Trabajadores Autónomos) que dificultan la comparación. Fuente: Osalan.



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 Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

- ***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 MTMAU, 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 MTMAU. 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 Trabajo y Economía 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.

## Ascongi-Asociación de Empresas Constructoras de Gipuzkoa

- **Licitación de obra pública**

**Fuentes:** Plataformas web de contratación (Gipuzkoa, Euskadi y Estado).

**Asignación temporal:** En función de la primera fecha de publicación en el boletín oficial correspondiente.

**Ámbito:** Administración General del Estado, Administraciones de las Comunidades Autónomas, entidades que integran la Administración Local, entidades gestoras y los servicios comunes de la

Seguridad Social, Organismos Autónomos, Universidades Públicas, Entidades Públicas Empresariales, Sociedades mercantiles de mayoría pública.

**Tipos de contratos:** Licitaciones de contratos de obra que se ejecutan en Gipuzkoa.

No se recogen licitaciones de redacción de proyectos de obra, ya que se trata de un contrato de servicios, ni los de "mantenimiento, conservación, limpieza y reparación de bienes, equipos e instalaciones" cuando se encuentren definidos como de servicios.

**Valoración:** euros corrientes incluidos los impuestos. Se excluyen contratos menores.

**Tipología:**

- Según administración licitante: Administración central, Administración autonómica, Administración Foral y Administración Local.
- Según tipo de obra: Edificación y Obra civil
- Según sede social de la empresa adjudicataria:
  - GI: sólo empresa o uniones de empresas con sede social en Gipuzkoa;
  - GI+EUS/NA: colaboración o uniones de empresas con al menos una con sede social en Gipuzkoa y otra en el resto de Euskadi y/o Navarra;
  - GI+ES: colaboración o uniones de empresas con al menos una con sede social en Gipuzkoa y otra en el resto de España (con exclusión de Euskadi y/o Navarra);
  - Resto EUS/NA: colaboración o uniones de empresas con al menos una con sede social en el resto de Euskadi (excluida Gipuzkoa) y/o Navarra;
  - ES/ES+EUS: sólo empresa o uniones de empresas con sede social en el resto de España y/o de colaboración con alguna con sede social en el resto de Euskadi (excluida Gipuzkoa) y/o Navarra.

**Rebaja en volumen:** Importe total de adjudicación final en relación con el importe total licitado que ha sido adjudicado según su presupuesto base inicial

**Rebaja en media aritmética:** Media aritmética de las rebajas de cada una de las licitaciones adjudicadas.

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 **2022**

# ASCONGI

Asociación de Constructores de Obras de Gipuzkoa  
Gipuzkoako Eraikileen Elkarte