



Presentado el Informe Ascobi 2022 sobre el sector de la construcción y promoción en Bizkaia y el País Vasco

LA CONSTRUCCIÓN VASCA AFIANZA SU ACTIVIDAD PESE AL INCREMENTO DE COSTES Y CREA 5.400 NUEVOS EMPLEOS

- La cuantía de la obra pública licitada durante el pasado año aumenta un 15% en el conjunto del País Vasco y un 37% en Bizkaia respecto de 2021. No obstante, el fuerte incremento de los costes de producción provoca un aumento del número de licitaciones desiertas y deteriora los márgenes en las obras ejecutadas.
- En comparación con 2021, la producción de vivienda nueva aumenta en la CAV un 19% y un 13% en Bizkaia. La producción de vivienda protegida recupera impulso con la actualización de los precios máximos de venta en julio de 2022, tras más de una década congelados.
- El empleo en el sector de la construcción aumenta un 10% y totaliza 58.900 ocupados en el conjunto de Euskadi. En Bizkaia el empleo aumentó un 10,5%, hasta alcanzar los 32.700 trabajadores.
- Los mercados inmobiliarios vizcaíno y vasco continúan su impulso y aumentan sus operaciones totales de compraventa de vivienda (nueva y usada) durante 2022 en un 10% en la CAV y un 14% en Bizkaia, respecto a 2021.
- El precio medio de la vivienda nueva libre en Bizkaia sube un 7,7% y se sitúa en los 3.904 euros por metro cuadrado útil. El precio medio en la vivienda usada sube un 2,5% y alcanza los 3.218 euros. El mercado vizcaíno de vivienda nueva libre muestra una continuada tendencia a la subida moderada de los precios.

Ascobi-Bieba, Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia, ha presentado hoy el Informe **ASCOBI 2022** sobre el sector de la construcción y promoción inmobiliaria en Bizkaia y en la Comunidad Autónoma Vasca. El documento incorpora asimismo un análisis del mercado de la vivienda, que refleja tanto las transacciones de compraventa como la evolución de los precios de la vivienda nueva y usada.



La presentación del informe anual ha sido realizada por **Iñaki Urresti**, Secretario General de **Ascobi-Bieba**.

Una de las principales conclusiones del documento presentado pone de manifiesto que **la construcción vasca ha afianzado su actividad en un entorno inflacionario y de gran incertidumbre y ha creado empleo de modo significativo en el sector. La promoción de vivienda ha mejorado su bajo nivel de producción tras la actualización de los precios máximos de la vivienda protegida.**

Pese a la persistencia de factores de riesgo tanto geopolíticos como económicos, el sector de la construcción afronta 2023 con un optimismo cauteloso, a tenor de la percepción en cuanto a las magnitudes de actividad detectadas en el País Vasco en estos primeros meses del año en curso.

SE REACTIVA LA LICITACIÓN PÚBLICA, PERO AUMENTAN LAS LICITACIONES DESIERTAS

La cuantía de la obra pública licitada durante 2022 ha aumentado un 15% en el conjunto del Euskadi y un 37% en Bizkaia con respecto al año 2021, si bien el desajuste de muchos presupuestos contemplados en los proyectos de licitación con la realidad de los costes de producción actuales ha propiciado un incremento significativo de las licitaciones declaradas desiertas.

Este elevado y brusco incremento de los costes de producción ha condicionado la ejecución de los trabajos y afectado gravemente a los márgenes de obra.

El Real Decreto-ley 3/2022 de 2 de marzo de 2022, de **medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obra**, y los decretos complementarios posteriores, alumbrados para dar respuesta a esta grave situación, **han tenido un alcance limitado**, pues un buen número de obras han quedado fuera de su ámbito de aplicación **y un alcance parcial**, pues solo atendía a una parte de los incrementos de costes soportados en las obras sí incluidas.

El decaimiento en la aplicación de estas medidas excepcionales a partir de marzo de 2023 debería ser paliado, según se valora desde **Ascobi, con medidas, por parte de las administraciones públicas involucradas, que posibiliten** la incorporación de mecanismos de revisión de precios en todos los pliegos de contratación y la adecuación y actualización de las bases de precios utilizadas en la elaboración de proyectos de obra.



AUMENTA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Durante 2022 se ha iniciado la producción de 5.649 viviendas nuevas en el País Vasco, un 19% más que en el ejercicio anterior. En Bizkaia se han iniciado 2.540 viviendas nuevas con un incremento del 13%.

En este incremento de la vivienda iniciada en 2022 respecto al año anterior ha tenido especial incidencia el inicio de **la producción de vivienda protegida a partir del segundo semestre**, tras la **actualización de los precios máximos de venta de la VPO** de régimen general, congelados durante más de una década.

Sin embargo, con esta recuperación respecto a 2021, no se han alcanzado las cifras de producción previas a la pandemia. En la comparativa, el número de viviendas iniciadas respecto a 2019 todavía es inferior en un 12% en la CAV y en un 32% en Bizkaia.

Esta mejora de 2022 no cambia el escenario de baja **producción de vivienda nueva** que se está manteniendo en Euskadi **de modo estructural** durante la última década y que, con **tasas de producción** de apenas **dos viviendas por cada mil habitantes**, no consigue atender la **cuantiosa demanda de vivienda nueva**, libre y protegida, de la sociedad vasca.

Para **revertir esta situación, y propiciar una oferta suficiente de vivienda nueva, es necesario, según se estima desde Ascobi-Bieba**, que desde las administraciones competentes se impulsen **medidas de estímulo de la actividad en el ámbito de la promoción inmobiliaria.**

“La actualización en julio de los precios de la vivienda protegida y el establecimiento del mecanismo de revisión anual en función del IPC “, en palabras de Iñaki Urresti, “han sido medidas en la dirección correcta”, y que, según el Secretario General de Ascobi-Bieba, “deben ser acompañadas con otras de carácter legislativo, como la adecuación de los porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida a la realidad y necesidad actuales de cada municipio. O por la aprobación urgente del decreto de Estándares Urbanísticos”.

Según ha añadido el portavoz de la asociación de constructores y promotores vizcaínos, ***“también resulta perentorio adoptar medidas de naturaleza administrativa, como las que se refieren a la agilización de la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y de gestión, especialmente la obtención de licencias y permisos”.***

“En el entorno actual de aumento de los plazos en toda tramitación urbanística resulta un sin sentido que con cualquier defecto de forma los expedientes vuelvan a la casilla de salida”, se estima desde Ascobi-Bieba.

LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA MANTIENE SU CRECIMIENTO

El mercado inmobiliario, tanto el vizcaíno como el vasco, **ha incrementado sus operaciones totales de compraventa de vivienda durante 2022 y ha alcanzado las mayores cifras de los últimos 15 años, especialmente por el dinamismo del mercado de la vivienda usada.** En Bizkaia el incremento total es de un 14% y en la CAV de un 10% respecto de 2021. Las ventas de vivienda nueva han aumentado en un 16% en Bizkaia.

La encuesta sobre la evolución del **precio medio de la vivienda** en Bizkaia muestra una continuada tendencia a la subida moderada de los precios medios con respecto a los años anteriores, tanto en vivienda nueva como en usada.

Principales datos:

- Respecto a la **licitación de obra pública en Bizkaia**, los datos de 2022 reflejan un aumento del **37%** de la obra puesta en concurso hasta alcanzar la cifra de 883 millones de euros frente a los 645 millones de euros de 2021.

El comportamiento es también positivo en el **conjunto del País Vasco** con un aumento del 15%: 1.720 millones de euros frente a 1.490 millones de euros de 2021.

Las administraciones locales: Diputaciones Forales y Ayuntamientos, representan el 42% del esfuerzo inversor en obra pública del ejercicio 2022 en el conjunto de la CAV y del 48% en Bizkaia.

- **Actividad constructiva de vivienda en Bizkaia:** La vivienda nueva iniciada en 2022 alcanza una estimación total de 2.540 viviendas. Cifra superior en un 13% a las iniciadas en 2021. Del total de viviendas iniciadas, 1.395 son libres, cifra superior en un 6% al año anterior, y 1.145 protegidas, con un incremento del 23% respecto de 2021.

En el conjunto del País Vasco, se contabiliza el inicio de un total de 5.649 viviendas, cifra superior al año anterior en un 19%. Del total, 3.391 serían libres y 2.258 protegidas, con unas variaciones de +10% y +36% respectivamente.

En el incremento de la vivienda iniciada en 2022 respecto al año anterior ha tenido especial incidencia el inicio de **la producción de vivienda protegida a partir del segundo semestre**, tras la **actualización de los precios máximos de venta de la VPO** de régimen general, congelados durante más de una década.

Sin embargo, con esta recuperación respecto a 2021, no se han alcanzado las cifras de producción previas a la pandemia. En la comparativa, el número de viviendas iniciadas respecto a 2019 todavía es inferior en un 12% en la CAV y en un 32% en Bizkaia.

- **Mercado laboral del sector de la Construcción:** La población ocupada en la Construcción en Bizkaia, **a finales de 2022, era de 32.700 personas**, con un incremento del 10,5% respecto a 2021. En la CAV el incremento acumulado del 10% supone 5.400 empleos más. El sector de **la construcción en Bizkaia perdió la mitad de su empleo durante la pasada crisis, 25.000 puestos de trabajo directos.**
- **La siniestralidad del sector en Bizkaia** se ha reducido en relación a los accidentes mortales, pero ha subido respecto a graves en relación al año anterior. Durante 2022 se registró un fallecido y 28 accidentados graves frente a los 2 fallecidos y 18 accidentados graves de 2021.

El mercado de la vivienda:

En 2022 el **número de transacciones de compraventa** de vivienda nueva y usada realizadas **en Bizkaia fue de 12.778, superior en un 14%** a las 10.864 operaciones de 2021. En este periodo aumentan un 16% las ventas de vivienda nueva y en un 14% las de vivienda usada.

En el País Vasco se incrementan un 10% el conjunto de operaciones, con un aumento del 12% en vivienda nueva y un 9% en vivienda usada.

Evolución del precio de la vivienda. La Encuesta Inmobiliaria que se incluye en el Informe ASCOBI también permite obtener una **“foto”** de la situación y evolución de los precios medios de venta de vivienda libre en Bizkaia. Este estudio se complementa con los realizados desde 2005 estableciéndose comparativas que permiten observar la evolución real del mercado.

En cuanto a la **vivienda libre nueva, el precio medio de venta de 2022**, por metro cuadrado útil, **se ha situado en 3.904 euros, un 7,7% superior** al precio medio de 2021. El plazo medio de venta se ha situado en 288 días, ligeramente inferior al plazo medio de 2021.

En el caso de la **vivienda usada**, el precio medio de venta asciende a 3.218 € por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado ha **aumentado en un 2,5% respecto al conjunto de 2021**. En el caso de la vivienda usada, el tiempo medio para la venta se ha situado en 117 días, también inferior al plazo medio de 2021.

Bilbao, 23 de marzo de 2023