



Presentado el Informe Ascobi 2025 sobre el sector de la construcción y promoción en Bizkaia y el País Vasco

LA CONSTRUCCIÓN VASCA MANTIENE EN 2025 SU ACTIVIDAD GLOBAL, PERO DISMINUYE SIGNIFICATIVAMENTE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA

EL CONTEXTO INTERNACIONAL ACTUAL DE INCREMENTO DE COSTES PROYECTA UN 2026 DIFÍCIL PARA EL MANTENIMIENTO DE LOS MÁRGENES

- La cuantía de la obra pública licitada durante el pasado año aumenta un 41% en el conjunto del País Vasco y un 47% en Bizkaia respecto del año 2024.
- En comparación con 2024, la producción total de vivienda nueva disminuye en la CAV en un 27% y en Bizkaia en un 24%. La producción de vivienda protegida, que representa un 35% del total de vivienda iniciada, sufre un fuerte descenso del 34% en la CAV y del 43% en Bizkaia.
- El empleo en el sector de la construcción aumenta un 6,5% y totaliza 59.400 ocupados en el conjunto de Euskadi. En Bizkaia, el empleo aumentó un 3,3% y contabiliza 31.700 trabajadores.
- Los mercados inmobiliarios vasco y vizcaíno aumentan sus operaciones totales de compraventa de vivienda (nueva y usada) durante 2025 en un 27% en la CAV y en un 4% en Bizkaia, respecto a 2024.
- El precio medio de la vivienda nueva libre sube en Bizkaia un 13,3% y se sitúa en los 4.537 euros por metro cuadrado útil. El precio medio en la vivienda usada se incrementa en un 9% y asciende a los 3.253 euros. El mercado vizcaíno de vivienda nueva libre muestra la mayor subida anual de precios de las dos últimas décadas y supera por primera vez el precio medio existente en 2007.

Ascobi-Bieba, Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia, ha presentado hoy el Informe **ASCOBI 2025** 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**.

La principal conclusión del documento presentado pone de manifiesto que **la construcción vasca ha mantenido, en líneas generales, su actividad durante el ejercicio 2025 propiciado por un incremento significativo del volumen de licitación de obra pública, y pese a la reducción en la producción de vivienda nueva. Como factor positivo, cabe destacar, el incremento del número total de empleados en el sector hasta alcanzar los 59.400 trabajadores en el conjunto de la CAV.**

Las perspectivas que maneja Ascobi-Bieba de cara a este año 2026 son de un mantenimiento de la actividad en los niveles actuales en obra pública y en un ligero incremento en materia de producción de vivienda. Sin embargo, el contexto actual de incremento de costes, en materiales muy sensibles para la construcción, augura un ejercicio difícil para el mantenimiento de márgenes en un sector que, de ordinario, cuenta con márgenes muy ajustados.

Estos son los **principales datos** que recoge el **Informe Ascobi 2025** distribuidos por áreas:

SE INCREMENTA LA LICITACIÓN PÚBLICA HASTA ALCANZAR EL MÁXIMO DE LOS ÚLTIMOS QUINCE AÑOS

La cuantía de la obra pública licitada durante 2025 ha aumentado un 41% en el conjunto del Euskadi y un 47% en Bizkaia con respecto al año 2024. Este incremento del volumen de obra licitado sitúa al sector en el nivel máximo anual de los últimos quince años y, por tanto, muestra un claro incremento del volumen de licitación pública, especialmente en el ámbito de la administración local.

DISMINUYE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Durante 2025 se ha iniciado la producción de 3.996 viviendas nuevas en el País Vasco, un 27% menos que en el ejercicio anterior. En Bizkaia han comenzado a construirse 2.097 viviendas nuevas, cifra inferior en un 24% al ejercicio anterior.

En este descenso de la vivienda iniciada en 2025, respecto al año anterior, ha tenido incidencia, tanto el descenso en la producción de vivienda libre, en un 24%, como en la producción de vivienda protegida, con un descenso del 34% en el conjunto de la CAV y del 43% en Bizkaia.

Este descenso del número de viviendas iniciadas durante 2025 acentúa el escenario de baja **producción total de vivienda nueva** que se está manteniendo en Euskadi, de **modo estructural**, durante la última década. *“Por ello”, señala el secretario general de Ascobi, Iñaki Urresti, “con estas tasas de producción situadas en el entorno de las dos viviendas*



por cada mil habitantes y año, no es posible atender la actual elevada demanda de vivienda nueva, libre y protegida, para la venta y el alquiler, de la sociedad vasca”.

Asimismo, el estudio pormenorizado destaca que **solo el 35% de las viviendas totales iniciadas en 2024 son viviendas protegidas**, lo que viene a confirmar el actualmente insuficiente desarrollo de promociones en suelos urbanizables donde la reserva teórica de suelo para vivienda protegida es de un 75%.

Para **revertir esta situación, y propiciar una oferta suficiente de vivienda nueva**, tanto libre como protegida, es **necesario, según estima Ascobi-Bieba**, que desde las administraciones competentes se impulsen en **este 2026 medidas de estímulo de la actividad en el ámbito de la promoción inmobiliaria que posibiliten la viabilidad económica de las promociones y la agilización de la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y de gestión, especialmente la obtención de licencias y permisos.**

“En este sentido, la reciente ley de medidas urgentes en materia de vivienda, aprobada en diciembre por parte del Parlamento vasco, pone en manos de los ayuntamientos vascos, herramientas que pueden propiciar este necesario impulso a la producción de vivienda”, ha afirmado Iñaki Urresti.

Según ha añadido el portavoz de la asociación de constructores y promotores vizcaínos, **“La implementación de las actuaciones prioritarias con una reducción de los porcentajes de reserva en suelo urbanizable, el incremento de la edificabilidad y la reducción de plazos en la tramitación urbanística son herramientas que resultan urgentes y necesarias de utilizar por los ayuntamientos para producir más vivienda y atender la necesidad actual.”**

LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA AUMENTA EL NÚMERO DE OPERACIONES

Los mercados inmobiliarios, tanto el vizcaíno como el vasco, **han incrementado sus operaciones totales de compraventa de vivienda durante 2025. En Bizkaia el aumento total es de un 4,3% y en la CAV de un 27% respecto de 2024.** El 81% de las operaciones de compraventa corresponden a vivienda usada, tanto en la CAV como en Bizkaia, y solo el 19% corresponden a vivienda nueva, sea libre o protegida.

Las 29.482 operaciones de compraventa registradas en el conjunto la CAV en 2025 representan la cifra mas elevada de los últimos veinte años.

La encuesta sobre **la evolución del precio medio de la vivienda en Bizkaia muestra una clara evolución de subida acentuada de los precios medios en la vivienda nueva libre y en la vivienda usada.**

Principales datos:

- Respecto a la **licitación de obra pública** en Bizkaia, los datos de 2025 reflejan un aumento del 47% de la obra puesta en concurso hasta alcanzar la cifra de 1.048 millones de euros frente a los 804 millones de euros de 2024.
- El comportamiento es **también positivo en el conjunto del País Vasco** con un aumento del 41%: 1.964 millones de euros el pasado año frente a 1.387 millones de euros de 2024.
- Las administraciones locales: Diputaciones Forales y Ayuntamientos, representaron el 59% del esfuerzo inversor en obra pública del ejercicio 2025 en el conjunto de la CAV y del 68% en Bizkaia.
- **Actividad constructiva de vivienda en Bizkaia:** La vivienda nueva iniciada en 2025 alcanza una estimación total de 2.097 viviendas. Cifra inferior en un 24% a las iniciadas en 2024. Del total de viviendas iniciadas, 1.715 son libres, cifra inferior en un 18% al año anterior, y 382 protegidas, con un descenso del 43% respecto de 2024.
- **En el conjunto del País Vasco,** se contabiliza el inicio de un total de 3.996 viviendas, cifra inferior al año anterior en un 27%. Del total, 2.601 serían libres y 1.395 protegidas, con unas variaciones de - 24% y - 34% respectivamente.
- **Mercado laboral del sector de la Construcción:** La población ocupada en la Construcción en Bizkaia, **a finales de 2025, era de 31.700 personas**, con un incremento del 3,3% respecto a 2024. En la CAV se produjo un aumento del 6,5%, que suponen 3.600 empleos más, hasta alcanzar un total de **59.400 empleos en el sector**.

El mercado de la vivienda:

En 2025 el **número de transacciones de compraventa** de vivienda nueva y usada realizadas **en Bizkaia fue de 12.673, superior en un 4,3%** a las 12.154 operaciones de 2024. En este periodo aumentan un 6,1% las ventas de vivienda nueva y en un 3,9% las de vivienda usada.

En el País Vasco se incrementan un 27% el conjunto de operaciones, con un aumento del 20,5% en vivienda nueva y un 28,5% 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 2025**, por metro cuadrado útil, **se ha situado en 4.537 euros, un 13,3% superior** al precio medio de 2024. El plazo medio de venta se ha situado en 300 días, superior en 60 días al plazo medio de 2024.

En el caso de la **vivienda usada**, el precio medio de venta se sitúa en 3.253 € por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado ha **aumentado en un 9% respecto al conjunto de 2024**. En el caso de la vivienda usada, el tiempo medio para la venta se ha situado en 90 días, inferior en 30 días al plazo medio de 2024.

Bilbao, 25 de marzo de 2026

Para más información: Eduardo Ortiz de Arri
Telf. 647770052 / e-mail: prensa@proyeccion.tv