



ETXE BIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

El sector de la construcción y el mercado inmobiliario vasco Avance de indicadores 2017



Índice

1. La economía vasca en 2017: principales indicadores vinculados al mercado inmobiliario 3
2. Comportamiento del sector de la construcción en 2017 5
3. La actividad del mercado inmobiliario en la CAE en 2017 10
4. El mercado hipotecario en la CAE y el impacto de la crisis inmobiliaria 14
5. Conclusiones 18

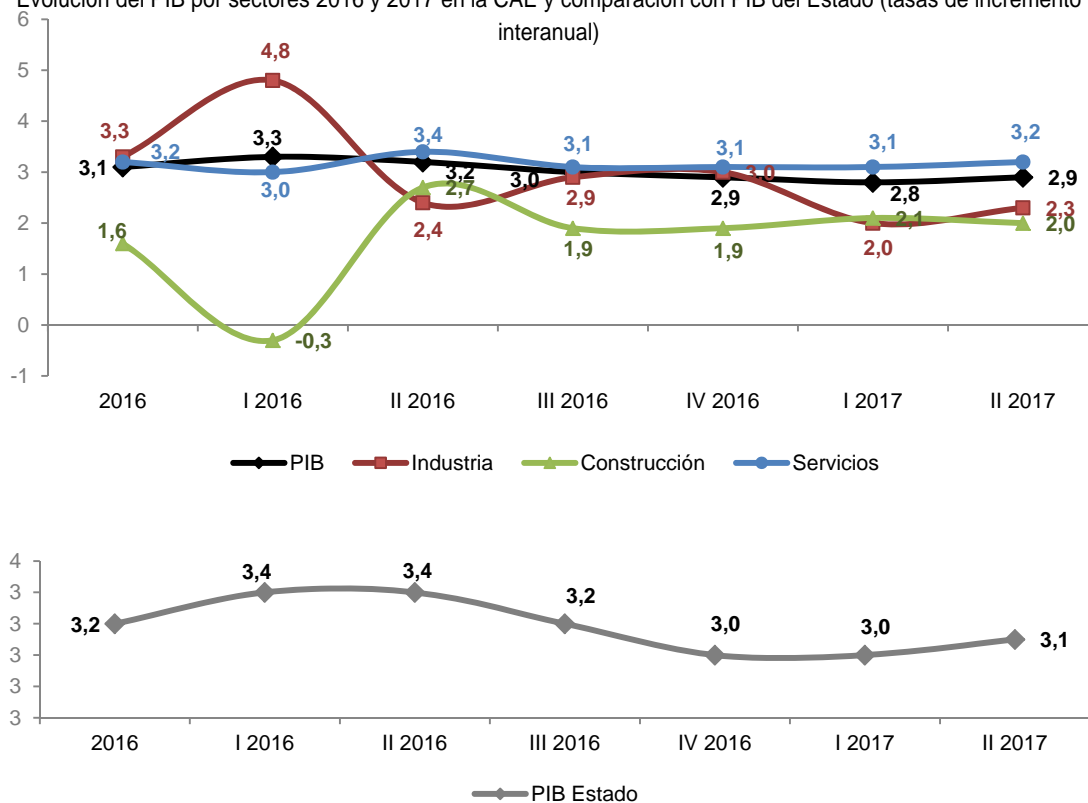
1. La economía vasca en 2017: principales indicadores vinculados al mercado inmobiliario

La actividad económica en 2017

La **economía vasca** ha continuado mostrando un **comportamiento muy positivo en términos de crecimiento de la actividad productiva durante el primer semestre de 2017**. Su tasa de crecimiento ha sido del 2,8% y 2,9%, respectivamente, en el primer y segundo trimestre de este año.

Respecto a 2016 parece detectarse una cierta ralentización con un ligero decremento de dos décimas porcentuales. **El sector terciario es el que continúa tirando de la actividad económica en la CAE durante 2017**, con tasas superiores al 3%, claramente por encima de la Industria y la Construcción.

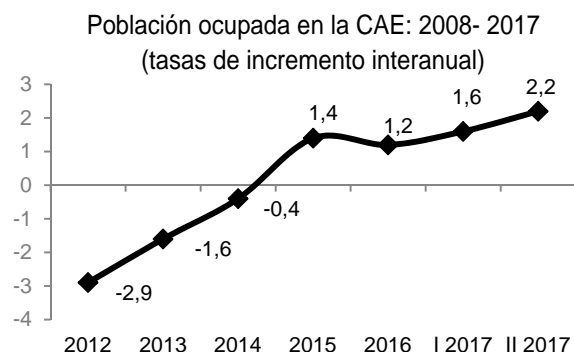
Evolución del PIB por sectores 2016 y 2017 en la CAE y comparación con PIB del Estado (tasas de incremento interanual)



Fuente: Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno Vasco

El Mercado de trabajo en 2017

La mejora en el empleo de la economía vasca ha resultado especialmente intensa durante este primer semestre de 2017. La población ocupada ha crecido en el segundo trimestre de 2017 el 2,2% llegándose a alcanzar 923 mil personas ocupadas, cota que no se registraba desde 2011.

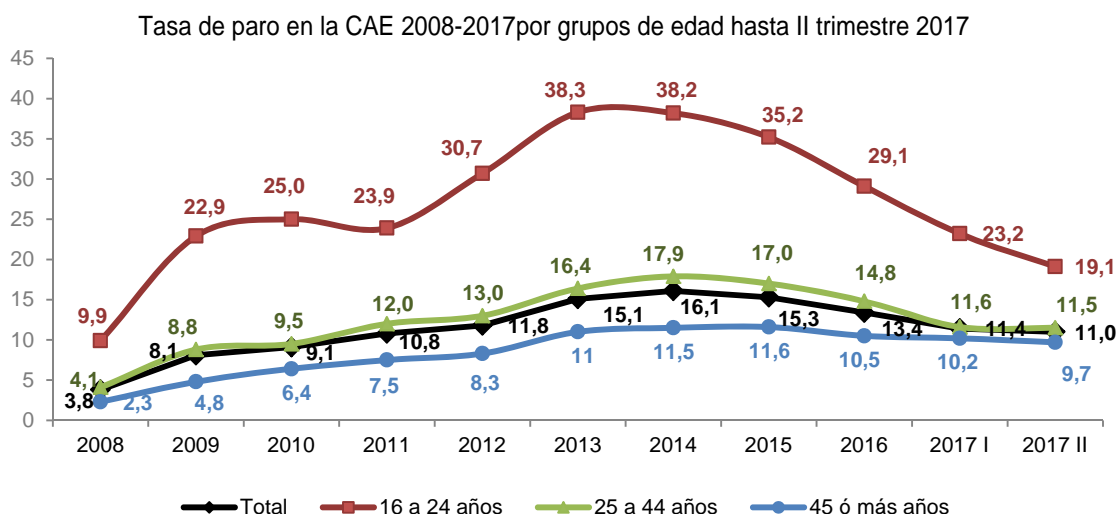


Fuente: Eustat e INE

De forma coherente con el aumento de la población ocupada, la **tasa de paro en la CAE se ha reducido durante 2017 hasta situarse en el 11% en el segundo trimestre**, cinco puntos porcentuales por debajo la cota más elevada que se registró en 2014 (16,1%) y **seis puntos porcentuales por debajo de la media estatal (17,2%)**.

En este segundo trimestre de 2017, la tasa de paro juvenil en la CAE se sitúa por primera vez en esta década por debajo del 20%, mientras que la **tasa de paro de las personas de 25 a 44 años se reduce al 11,5%, seis puntos por debajo del 17,9% registrado en 2014**, aunque todavía lejos de los registros previos a la recesión (4,1% de 2008).

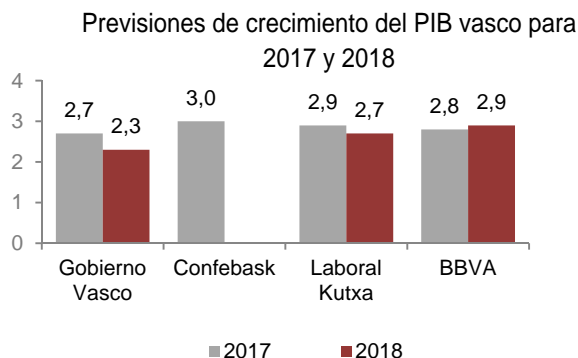
De especial interés para la demanda de vivienda, resulta el **decremento de la tasa de paro de las personas jóvenes y de los menores de 44 años**.



Fuente: Eustat

Previsiones para el cierre de 2017 y para 2018

Según las previsiones del Gobierno Vasco, **el ejercicio 2017 debería concluir con una tasa de incremento del PIB del 2,7%**. Las previsiones de otras entidades son más optimistas, estimando una tasa de crecimiento cercana al 3%. Por tanto, parece que **continuará el crecimiento a un ritmo notable aunque con una cierta ralentización que se reflejaría de forma más nítida en 2018**. Así, para 2018, se prevé un incremento del PIB del 2,3% (previsión del Gobierno Vasco), ligeramente por debajo de la previsión del Gobierno de España para la economía estatal (+2,6% en 2018).



Fuente: Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno Vasco

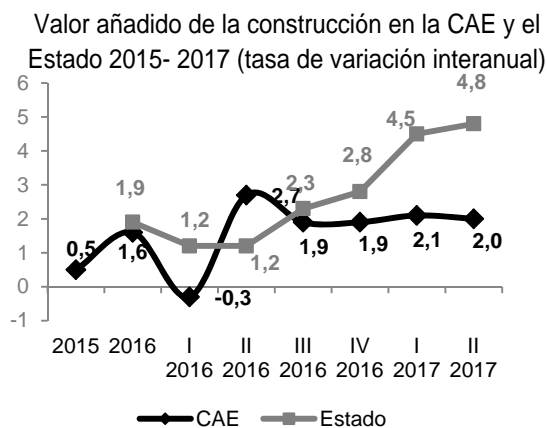
2. Comportamiento del sector de la construcción en 2017

La actividad productiva hasta el segundo semestre de 2017

En el primer y segundo trimestre de 2017 el valor añadido del sector de la construcción en la CAE se ha incrementado en un 2,1% y 2%, respectivamente, mejorando los registros del cierre de 2016 (+1,6% en el conjunto del año).

Desde el comienzo de la recuperación en 2014, el crecimiento de la actividad productiva del sector de la construcción vasco ha sido menos intenso que el del conjunto de la economía. En cambio, el sector de la construcción estatal está creciendo en los dos primeros meses de 2017 de forma muy intensa, alcanzando tasas de crecimiento del 4,5% y del 4,8%, en el primer y segundo trimestre de este año en relación a los mismos trimestres de 2016.

Este perfil evolutivo se mantiene en el primer semestre de 2017 a pesar de la mejoría registrada, de forma que las tasas de incremento del valor añadido sectorial se sitúan un punto porcentual por debajo del conjunto de la economía vasca.

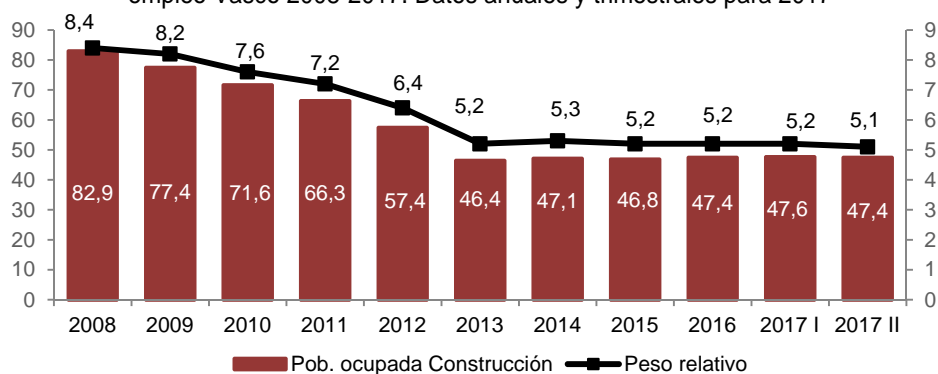


Fuente: Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno Vasco

Asimismo, el **impacto en empleo de la mejora en la actividad sectorial ha sido escaso hasta 2016. Este diagnóstico es extensible al primer semestre de 2017.** La población ocupada en el sector se sitúa en **este segundo trimestre de 2017 en 47.400 personas** según la P.R.A del Eustat. **El peso del empleo sectorial sobre el total de la población ocupada se mantiene en los mínimos históricos (5,1% en este segundo trimestre de 2017).**

En cambio, según datos de la EPA, **el sector a nivel estatal está generando empleo de forma muy intensa (+4,8% y +5,2% en el primer y segundo trimestre de 2017 de tasa interanual en relación al mismo trimestre de 2016).**

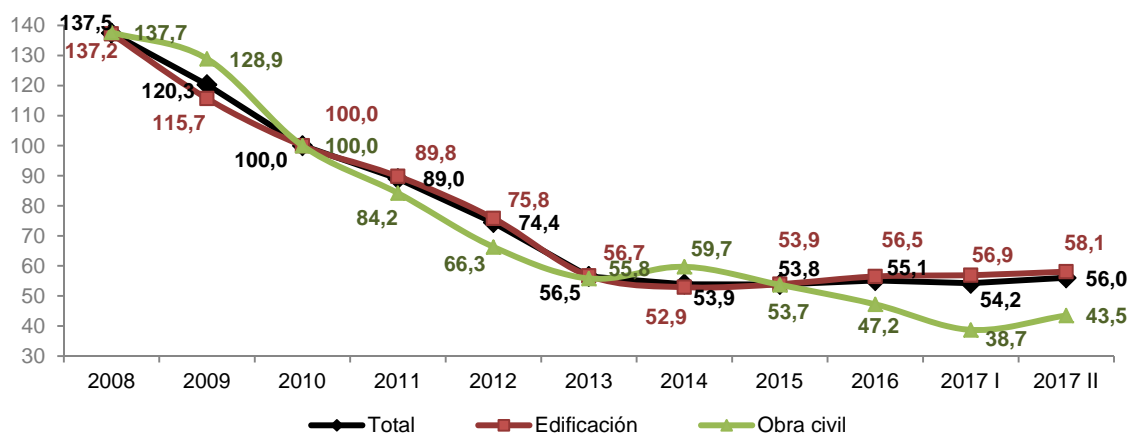
Evolución de la población ocupada en el sector de la construcción y peso relativo sobre el conjunto del empleo Vasco 2008-2017. Datos anuales y trimestrales para 2017



Fuente: Eustat

La información que proporciona Eustat sobre la actividad en el sector a través de su **índice de coyuntura** permite confirmar que **la recuperación del sector ha sido muy moderada desde 2015, de forma que el índice de actividad apenas alcanza la mitad de la cota más elevada registrada en 2008.**

Evolución del Índice coyuntural de la construcción (ICC) 2008-2017. Datos anuales y trimestrales para 2017



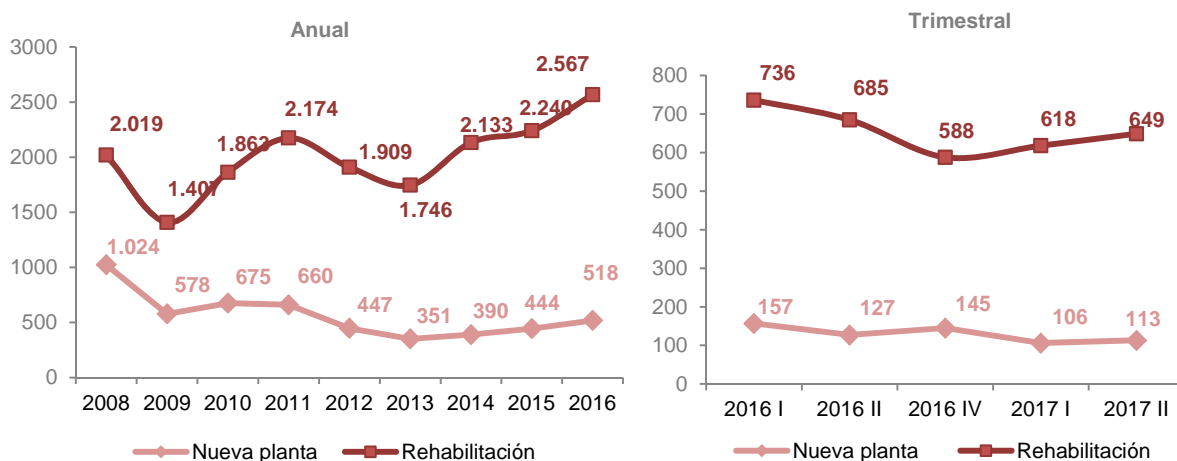
Fuente: Eustat

A la hora de entender la dinámica sectorial en este período de recuperación, resulta especialmente interesante la evolución del tipo de licencias de obra. Este indicador en lo que llevamos de 2017 parece advertir de una ralentización tanto en lo relativo a las obras de rehabilitación, como en la actividad de edificación de obra nueva.

En lo que concierne a la actividad de obra nueva, se contabilizan un total de 219 licencias entre Enero y Junio de 2016, apenas un 43% del total de licencias de obra nueva registradas en todo 2016. Si se proyecta hasta el cierre de 2017 este ritmo de edificación de vivienda de nueva planta estaríamos asistiendo a un cambio de tendencia respecto a la evolución positiva observada entre 2014 y 2016, de forma que se acabarían registrando 438 licencias, nivel considerablemente inferior a 2016.

Adicionalmente, por lo que respecta a la actividad del sector de rehabilitación, las 1.267 licencias registradas entre Enero y Junio de 2017 supondría, proyectada hasta final de año, un crecimiento casi nulo respecto a 2016 lo que contrasta con el gran crecimiento observado desde 2013.

Evolución de las licencias de obras por tipo año y trimestre en la CAE 2008-2017

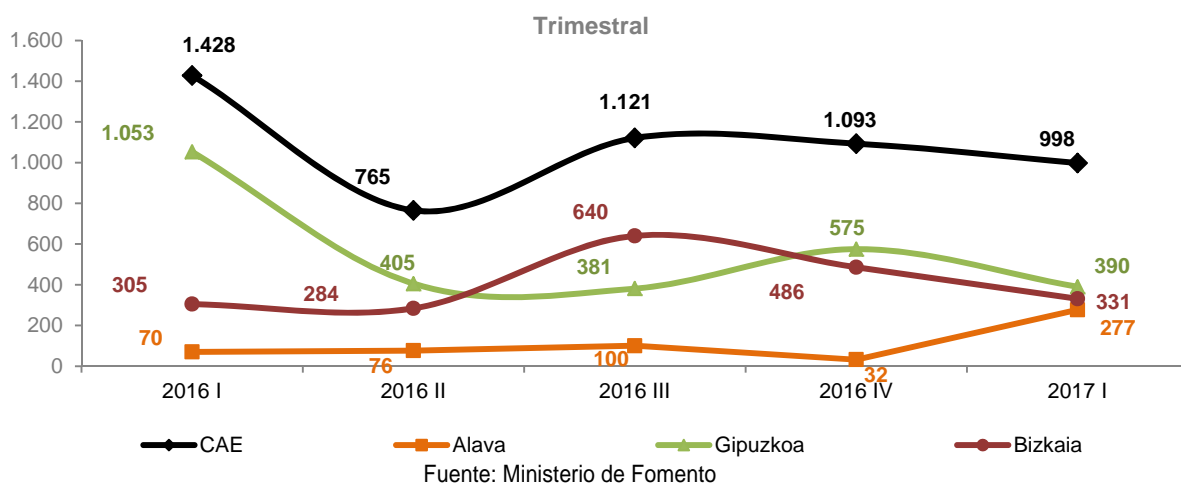
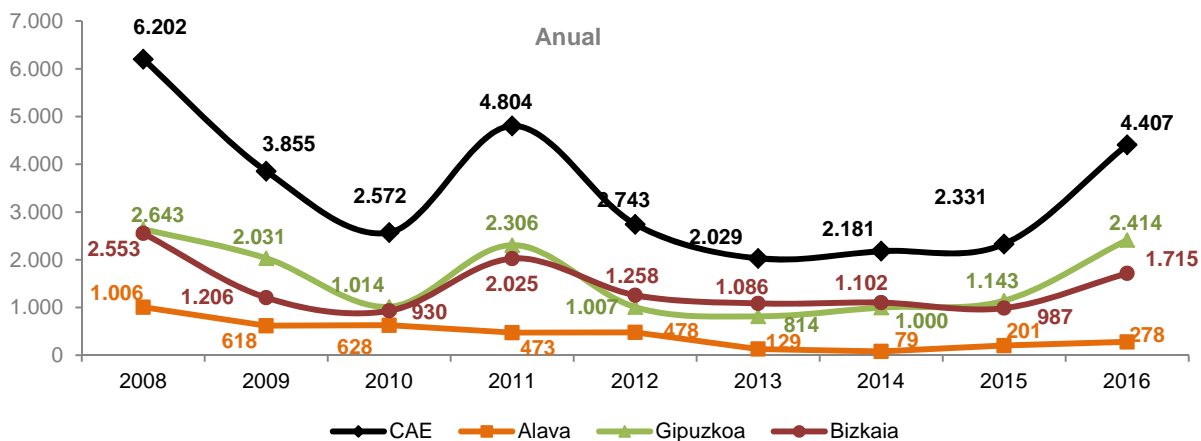


Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Estadística de Edificación y Vivienda

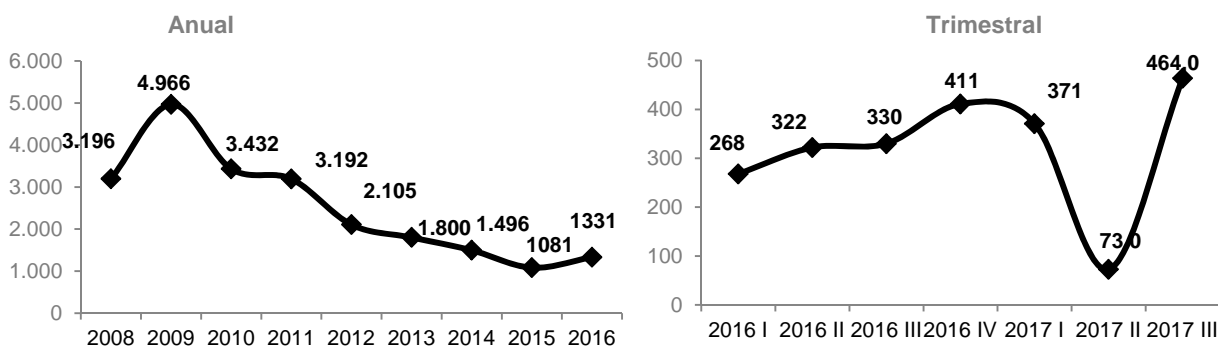
De forma coherente, la estadística de viviendas iniciadas en el primer trimestre de 2017 no parece atisbar una mejora significativa en la actividad de edificación residencial en la CAE. Así, entre Enero y Marzo de 2017 se han iniciado un total de 998 viviendas libres, un 30% menos que en el mismo trimestre de 2016.

En cambio, la actividad de promoción de vivienda protegida se mantiene en niveles similares respecto a 2016. De hecho, tras una caída notable en el segundo trimestre de 2017 parece repuntar en el tercer trimestre de 2017 de forma que se han iniciado 464 viviendas, el nivel más elevado de los últimos siete trimestres.

Viviendas libres iniciadas en la CAE. 2008-2017



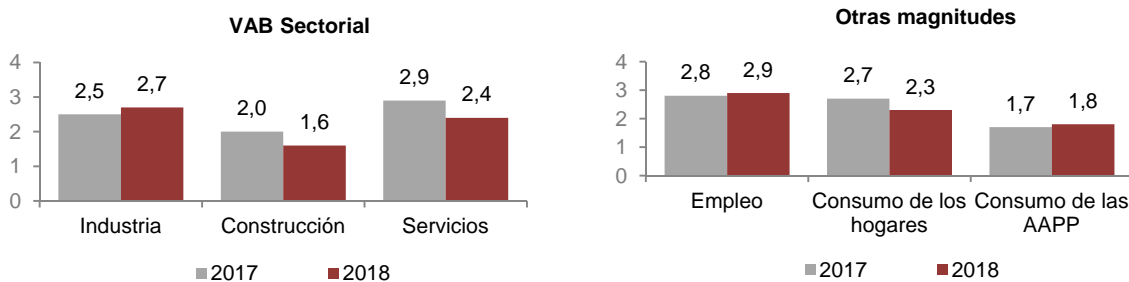
Viviendas protegidas iniciadas en la CAE 2008-2017



Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco

Finalmente, **las previsiones** del Gobierno Vasco para el conjunto del 2017 **apuntan a un crecimiento del valor añadido del sector de la construcción del 2,0%, 4 décimas de punto más que en 2016**, pero por debajo de la previsión de crecimiento para el conjunto de la economía vasca que se sitúa en el 2,7%. Para **2018 se prevé un crecimiento de la actividad en el sector todavía más modesto (+1,6%)** y por debajo del crecimiento de la Industria y los Servicios.

Previsiones de crecimiento del Gobierno Vasco: principales magnitudes (tasas de incremento interanual)**



Fuente: Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno Vasco

3. La actividad del mercado inmobiliario en la CAE en 2017

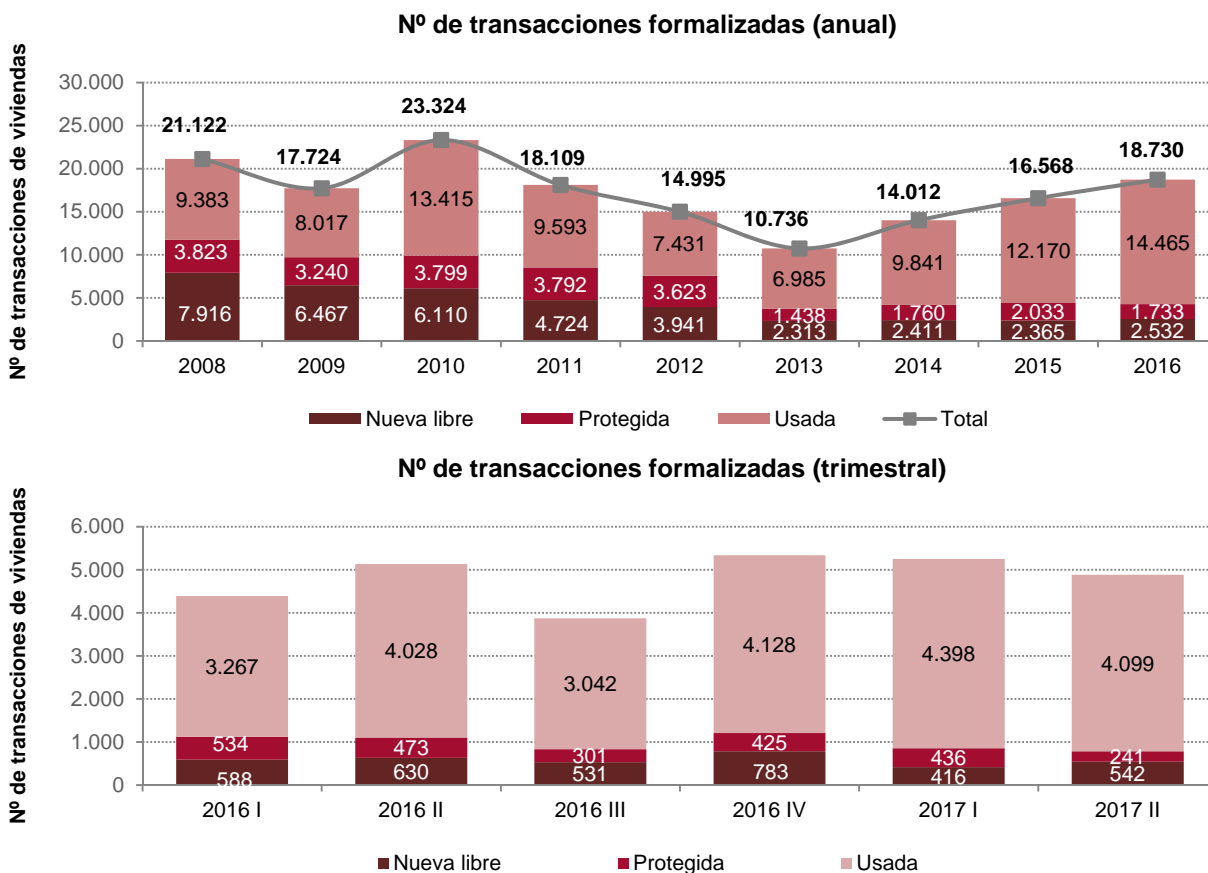
Actividad del mercado inmobiliario

La recuperación de las compraventas y de la actividad inmobiliaria en la CAE desde 2014 se ha canalizado, en gran medida, a través de la reactivación del mercado de vivienda usada. En cambio, las transacciones de viviendas libres nuevas y protegidas se han mantenido en niveles reducidos, de forma coherente con la escasa actividad de edificación ya descrita.

En el primer semestre de 2017 se mantiene e incluso intensifica esta tendencia. El número de transacciones de viviendas usadas durante este primer semestre aumenta un 16% en relación al mismo semestre de 2016, registrándose tasas de crecimiento notables en los tres territorios.

En todo caso, destaca el gran aumento producido en Araba (+31%) que supera al observado en Gipuzkoa (+15,2%) y en Bizkaia (+13,7%).

Evolución compraventas de viviendas según tipo de vivienda. CAE. 2008-2017

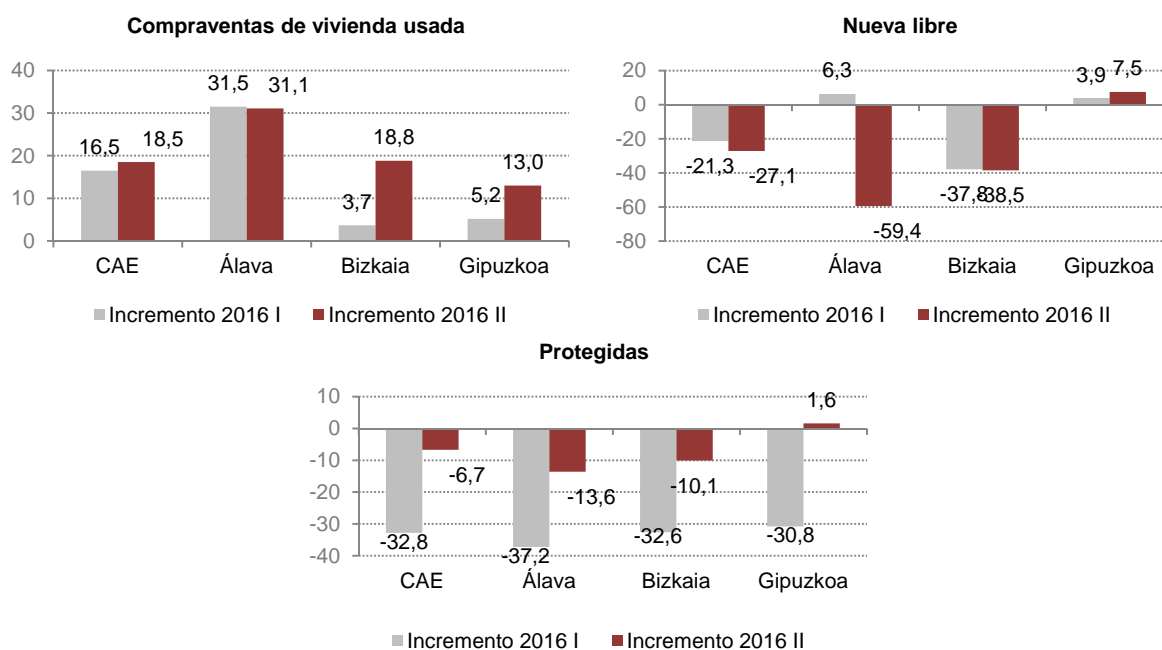


Fuente: Ministerio de Fomento

En cambio, la actividad del mercado asociada a las compraventas de vivienda nueva (tanto libre como protegida) cae en el conjunto de la CAE en el primer semestre de 2017 en relación al mismo semestre de 2016, aunque con diferencias relevantes por Territorio Histórico en la vivienda libre nueva:

- La tasa de decremento de las compraventas de vivienda libre nueva se sitúa en el 21% en toda la CAE debido a la fuerte caída en Bizkaia (-37%). En cambio, Gipuzkoa y Araba registran incrementos moderados del 3,9% y 6,3% respectivamente.
- En el caso de las compraventas de vivienda protegida se aprecian tasas de decremento que superan el 30% en los tres territorios.

Tasas de variación del número de compraventas en el primer semestre de 2017 respecto al primer y segundo semestre de 2016.



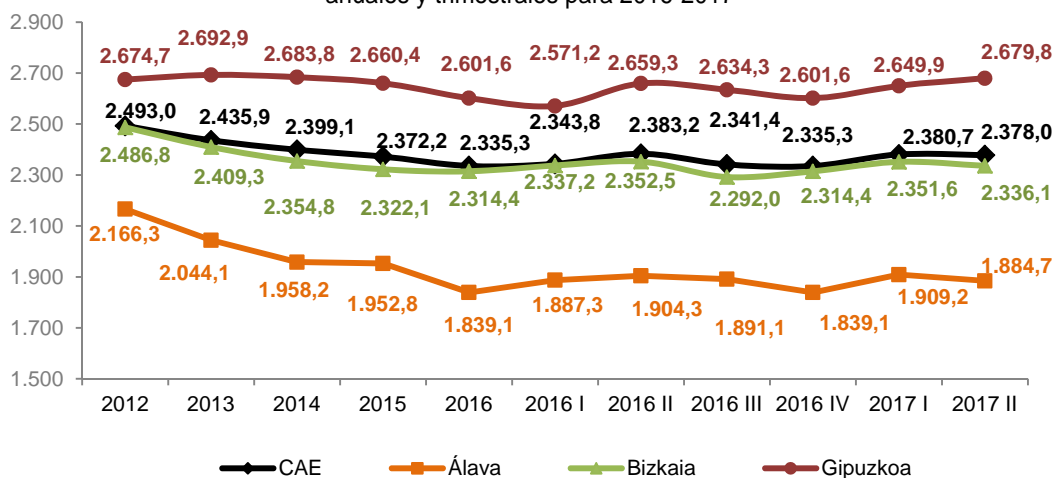
Evolución del precio de la vivienda

Según la información que publica el Ministerio de Fomento asociada al valor tasado de la vivienda usada por metro cuadrado construido, en este primer semestre de 2017 parece confirmarse el fin del largo proceso de ajuste del precio producido a lo largo de la crisis. De este modo, en el segundo trimestre de 2017 se reduce un 0,2% el precio de la vivienda en tasa interanual, registrándose incluso en algún territorio como Gipuzkoa un incremento del 0,8%.

En el caso de la vivienda nueva libre, en el segundo trimestre de 2017 se consolida el cambio de tendencia ya detectado en 2016, de forma que el precio por metro cuadrado construido se incrementa en un 4,1% interanual.

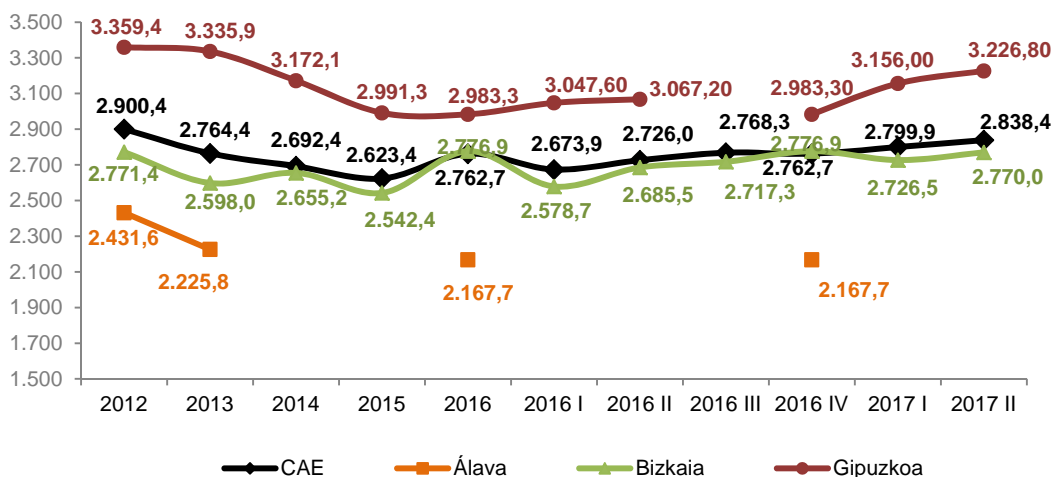
El aumento del precio es especialmente notable en Gipuzkoa (+5,2%), siendo también relevante el incremento registrado en Bizkaia (+3,2%).

Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada CAE 2012-2017 (euros). Datos anuales y trimestrales para 2016-2017



Fuente: Ministerio de Fomento

Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre CAE y Estado 2012-2017. Datos anuales y trimestrales para 2016-2017



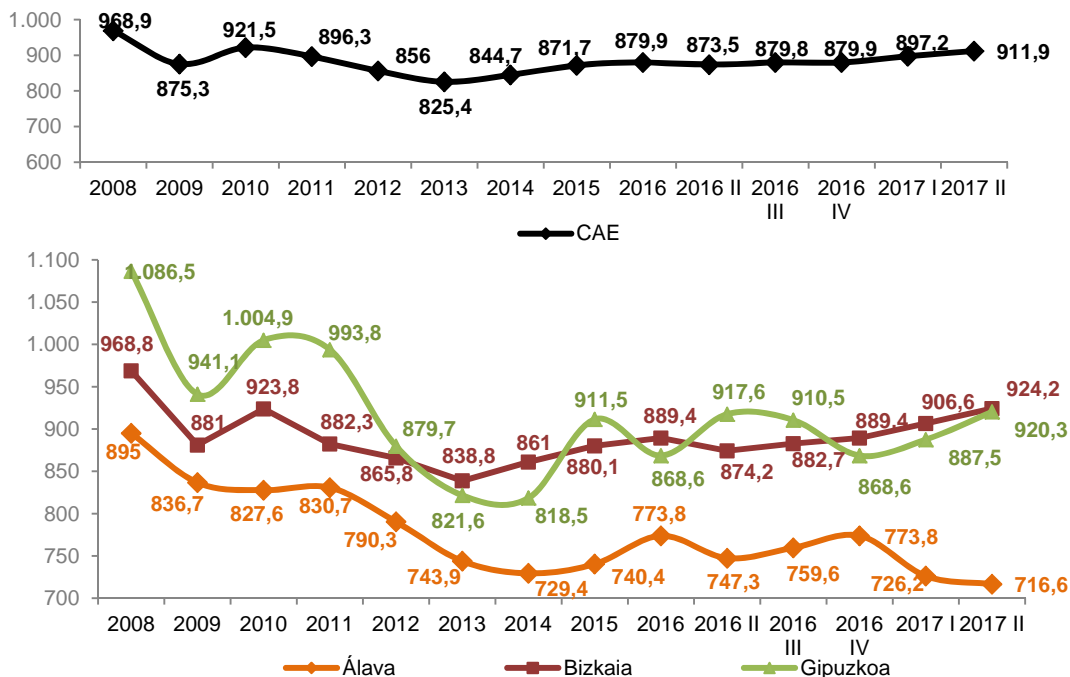
Fuente: Ministerio de Fomento

*.Dada la escasa actividad registrada en el mercado de obra nueva libre, no se han publicado los precios medios en Araba en la práctica totalidad de ejercicios desde 2012 y a comienzos de 2016 en Gipuzkoa

Mercado de alquiler

Finalmente, el mercado de alquiler en la CAE muestra desde 2014 un significativo aumento de la renta media de las viviendas libres ofertadas según la Estadística de Oferta inmobiliaria del Gobierno Vasco. Esta tendencia se mantiene en 2017, de forma que en el segundo trimestre la renta media ascienda a 911 euros por vivienda ofertada a nivel de toda la CAE, lo que representa un aumento del 4,4% en relación a 2016.

Evolución de la renta media de la vivienda libre en oferta en la CAE (miles de euros) 2008-2017. Datos anuales y trimestrales para 2016-2017



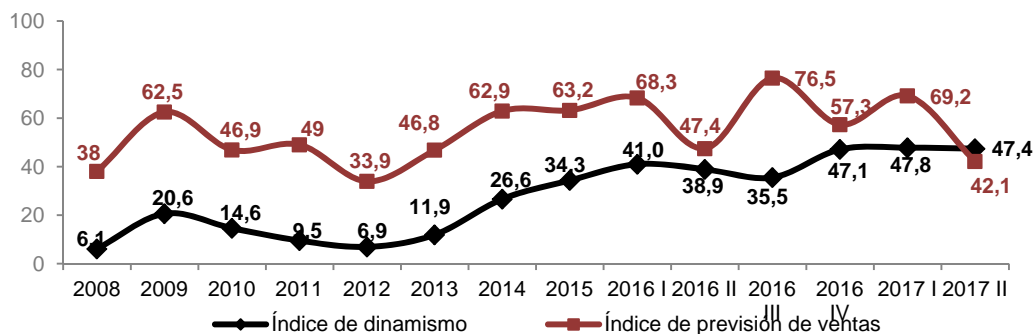
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

Las previsiones de los agentes

La Estadística de Oferta Inmobiliaria del Gobierno Vasco ofrece un interesante barómetro sobre las perspectivas de los agentes del sector (promotoras y APIs) sobre la evolución del mercado. Sus resultados confirman la aparente ralentización del mercado en el segundo trimestre de 2017:

- El índice de previsión de ventas se reduce notablemente como promedio en el conjunto de agentes consultados, desde 69,2 puntos del primer trimestre de 2017 a 42,1 puntos en el segundo trimestre de 2017. Esta caída sitúa a este índice de ventas en niveles de 2012.
- El índice de dinamismo del mercado inmobiliario empeora ligeramente en el segundo trimestre de 2017 en relación al primer trimestre alcanzado 47,4 puntos (0,4 puntos inferior a los 47,8 puntos registrados en el primer trimestre de 2017), volviéndose a situar a un nivel semejante al final de 2016.

Índices de coyuntura y previsión de ventas de la Estadística de Oferta Inmobiliaria (Gobierno Vasco). 2008-2017 Datos anuales y trimestrales para 2016-2017



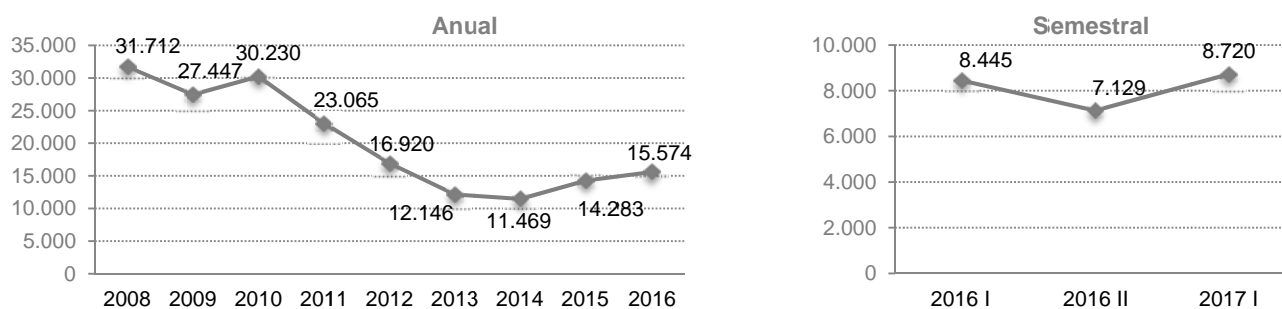
Fuente: Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

4. El mercado hipotecario en la CAE y el impacto de la crisis inmobiliaria

Evolución del mercado hipotecario en 2017

En el primer semestre de 2017 se modera la intensidad en el proceso de reactivación del mercado hipotecario en la CAE. Entre Enero y Junio de 2017 se han firmado 8.720 hipotecas en la CAE, un 3,3% más que en el mismo período de 2016, claramente por debajo de las tasas de crecimiento observada en 2015 y 2016 (+24,5% en 2015 y del +8,5% en 2016). En cambio, el mercado hipotecario del Estado ha crecido en el primer semestre de 2017 a una tasa del 24% respecto al mismo semestre de 2016.

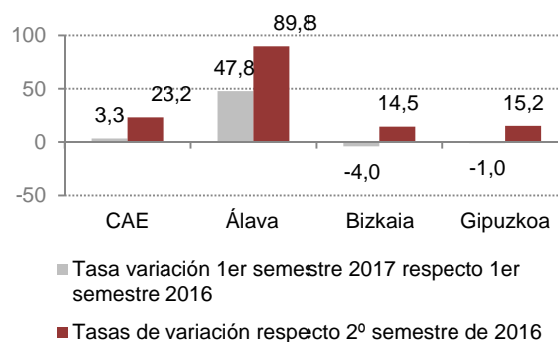
Evolución de las hipotecas formalizadas en la CAE. Datos anuales 2008-2016 y semestrales 2016-2017



Fuente: INE

El comportamiento del mercado hipotecario vasco resulta notablemente diferente en los tres Territorios Históricos. En el primer semestre de 2017 en Araba se produce un gran aumento del número de hipotecas formalizadas en relación al mismo semestre de 2016 (+47%). En cambio, en este primer semestre de 2017 en Bizkaia y Gipuzkoa se producen ligeras caídas en el número de hipotecas formalizadas en relación al mismo semestre de 2016 (-4,0% y -1,0%, respectivamente).

Evolución del número de hipotecas constituidas sobre viviendas en la CAE (1er semestre de 2017)



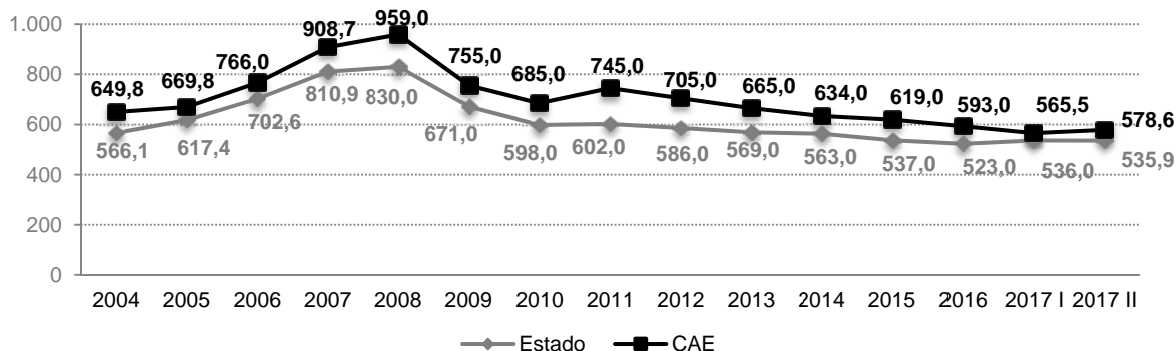
Fuente: INE

Esfuerzo financiero de los hogares

Durante este primer semestre de 2017, se mantiene la tendencia decreciente en el coste hipotecario para los hogares que firman un préstamo con garantía hipotecaria en la CAE. Según la información que proporciona la Estadística Registral publicada por el Colegio de Registradores de la Propiedad, la **cuota media de las hipotecas firmadas en el primer y segundo trimestre de 2017 se sitúa como promedio en 565 euros y 578 euros**, respectivamente, por debajo de los 593 euros correspondientes al promedio de 2016.

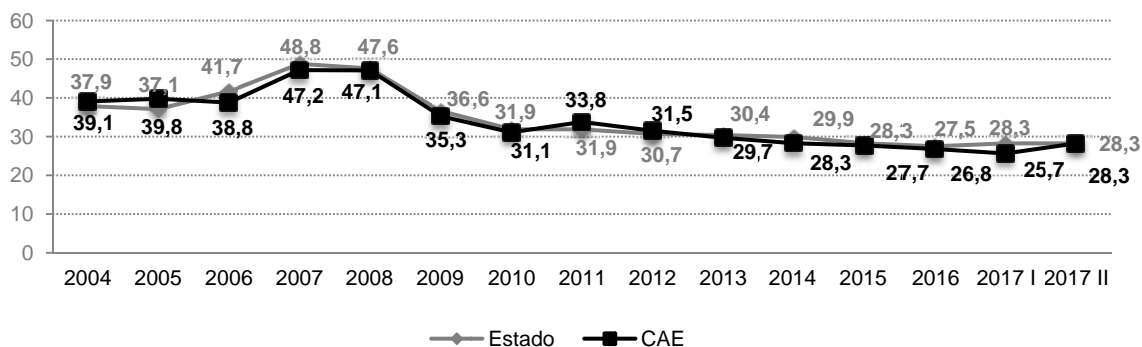
De forma coherente, el **esfuerzo financiero que deben hacer los hogares para asumir el pago de esta cuota** (en relación a sus ingresos salarios) **continúa decreciendo en 2017**, de forma que se sitúa en el 28,3% en el segundo trimestre de 2017, lo que supone una rebaja de 1,2 puntos porcentuales en relación a la media de 2016.

Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas. CAE y Estado. 2004-2017. Datos anuales y trimestrales para 2017



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero). CAE y Estado. 2004-2017



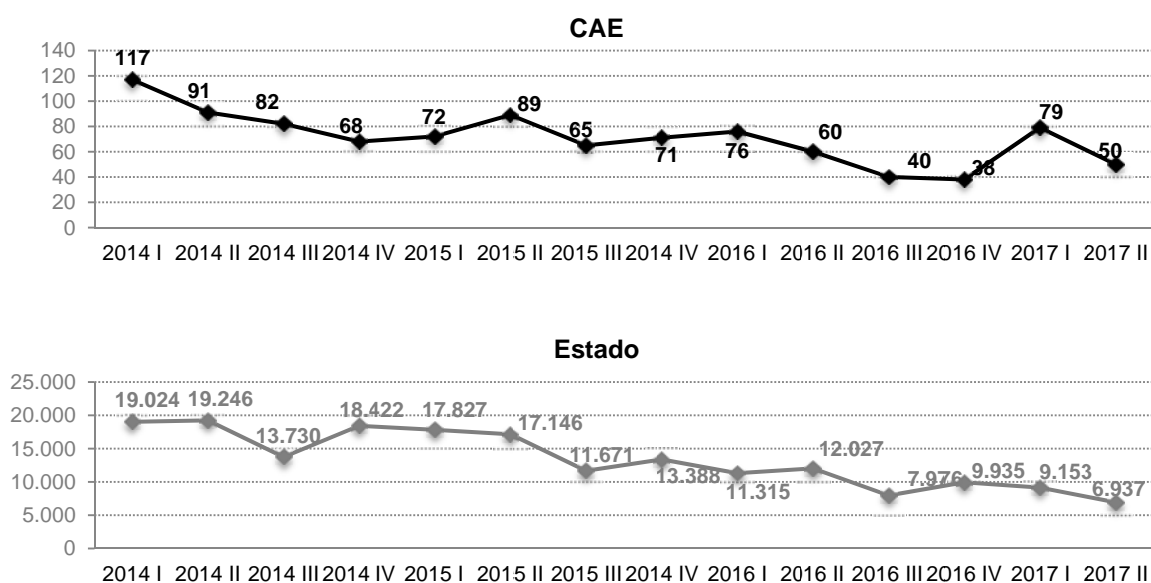
Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

El impacto de la crisis

En el primer semestre de 2017 se han efectuado 129 ejecuciones hipotecarias en la CAE según la estadística del INE, lo que supone un 5,1% menos que en el mismo semestre de 2016. En el conjunto del Estado la caída es más intensa y alcanza el 31%. En todo caso, la incidencia del número de ejecuciones hipotecarias por cada 100.000 habitantes en la CAE (5,9 ejecuciones hipotecarias) continua siendo muy inferior al Estado (34,5 ejecuciones hipotecarias).

En cambio, en relación al final de 2016 (segundo semestre) se advierte un cierto incremento en el número de ejecuciones hipotecarias en la CAE.

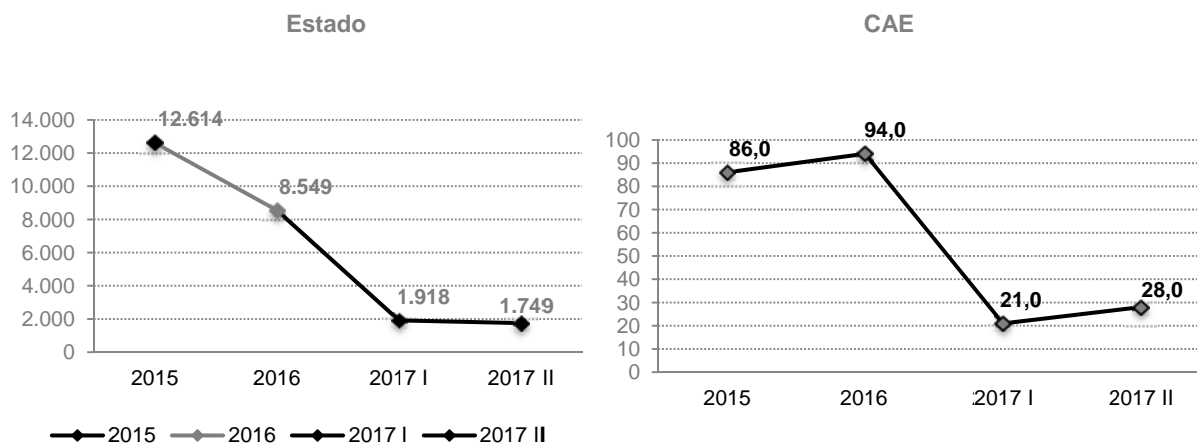
Número de ejecuciones hipotecarias en la CAE y el Estado 2014-2017. Datos trimestrales



Fuente: INE

Asimismo, **en este primer semestre de 2017 se han producido 49 daciones en pago en la CAE**, lo que supone algo más de la mitad de las observadas en todo el ejercicio 2016 y, por tanto, el mantenimiento de un promedio mensual similar-

Evolución de las daciones en pago en la CAE y en el Estado 2015-2017. Datos anuales y trimestrales para 2017



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

5. Conclusiones

La economía vasca continúa creciendo a un ritmo intenso durante 2017. Durante el primer y segundo trimestre las tasas de crecimiento del PIB interanuales se sitúan en el 2,8% y 2,9%, respectivamente, tres y dos décimas de punto menos que en 2016.

El ritmo de creación de empleo ha ido aumentando su intensidad conforme avanza el 2017, registrando la población ocupada en el segundo trimestre de 2017 un incremento del 2,2% en relación al mismo trimestre de 2016, seis décimas de punto más que la tasa del primer trimestre de 2017. En coherencia, la tasa de paro ha descendido significativamente hasta situarse en el 11% en este segundo trimestre de 2017, frente al 13,4% del conjunto del 2016.

A pesar de este favorable contexto macro-económico, durante el primer semestre de 2017 **la actividad productiva del sector de la construcción de la CAE continúa mostrando un menor dinamismo que el resto de sectores de la economía vasca.** La tasa de incremento del valor añadido sectorial apenas supera el 2%. En cambio, el sector a nivel estatal crece de forma muy intensa en este 2017 alcanzando tasas cercanas al 5%.

Las previsiones del Gobierno Vasco **para el cierre de 2017 y 2018** apuntan a una cierta **ralentización del proceso de recuperación del sector de la construcción.** Para 2017 se prevé una tasa de incremento del 2% que difícilmente podrá alcanzarse en 2018, ejercicio para el que se apunta una tasa de incremento cuatro décimas menor (+1,6%).

En Junio de 2017 la población ocupada en el sector asciende a **47.400 personas**, lo que supone una caída de 35.500 empleos netos desde 2008. Los principales indicadores de actividad del sector confirman esta dificultad para recuperar un ritmo de crecimiento más intenso:

- El índice de coyuntura que publica Eustat se sitúa en 56 puntos en este segundo trimestre de 2017, solamente 2,1 puntos más que su mínimo histórico registrado en 2014.
- La evolución del número de licencias de obra nueva tampoco es favorable, Se contabilizan 219 licencias entre Enero y Junio de 2016, apenas un 43% del total de licencias de obra nueva registradas en todo, lo que supondría, de mantenerse este ritmo la primera reducción tras cinco años consecutivos en positivo.

La dinamización del mercado inmobiliario a raíz del comienzo de la recuperación económica en 2014 se ha canalizado a través del mercado de vivienda usada, siendo muy escaso el número de compraventas de vivienda nueva. Esta tendencia continúa en 2017 de forma que se incrementa con fuerza el número de transacciones de viviendas usadas (+16%) en relación al mismo trimestre de 2016, mientras que las compraventas de vivienda nueva se reducen un 21%.

Asimismo, la **creciente actividad hipotecaria que se advertía desde 2015 parece haberse ralentizado en el primer semestre de 2017**. En los primeros seis meses, se han formalizado 8.720 préstamos con garantía hipotecaria, un 3,3% más que en el mismo trimestre de 2016, pero claramente por debajo de las tasas de incremento registradas en 2015 y 2016. El mercado hipotecario estatal sigue una senda claramente alcista con tasas de incremento superiores al 30%.

En este orden de cosas, se confirma que el **largo proceso de ajuste del precio medio de la vivienda en la CAE parece estar concluyendo** en este segundo trimestre de 2017, registrándose moderados incrementos en algunos territorios y tipos de vivienda, como es el caso de la vivienda usada y la nueva libre en Gipuzkoa, y la vivienda nueva libre en Bizkaia. En este orden de cosas, **el esfuerzo financiero de los hogares que acceden a la compra de una vivienda continúa reduciéndose**, hasta suponer en el segundo trimestre de 2017 578 euros una cuota mensual como promedio y el 28,3% del la renta media.

En cambio, el **mercado de alquiler**, muestra un comportamiento diferenciado, de forma que durante 2017 continúa experimentando un **creciente carestía por el aumento de la renta media**, hasta situarse el precio medio de las viviendas ofertadas en 911 euros un 4,4% más que el segundo trimestre de 2016, debido a la creciente presión y la escasez de oferta.