



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA

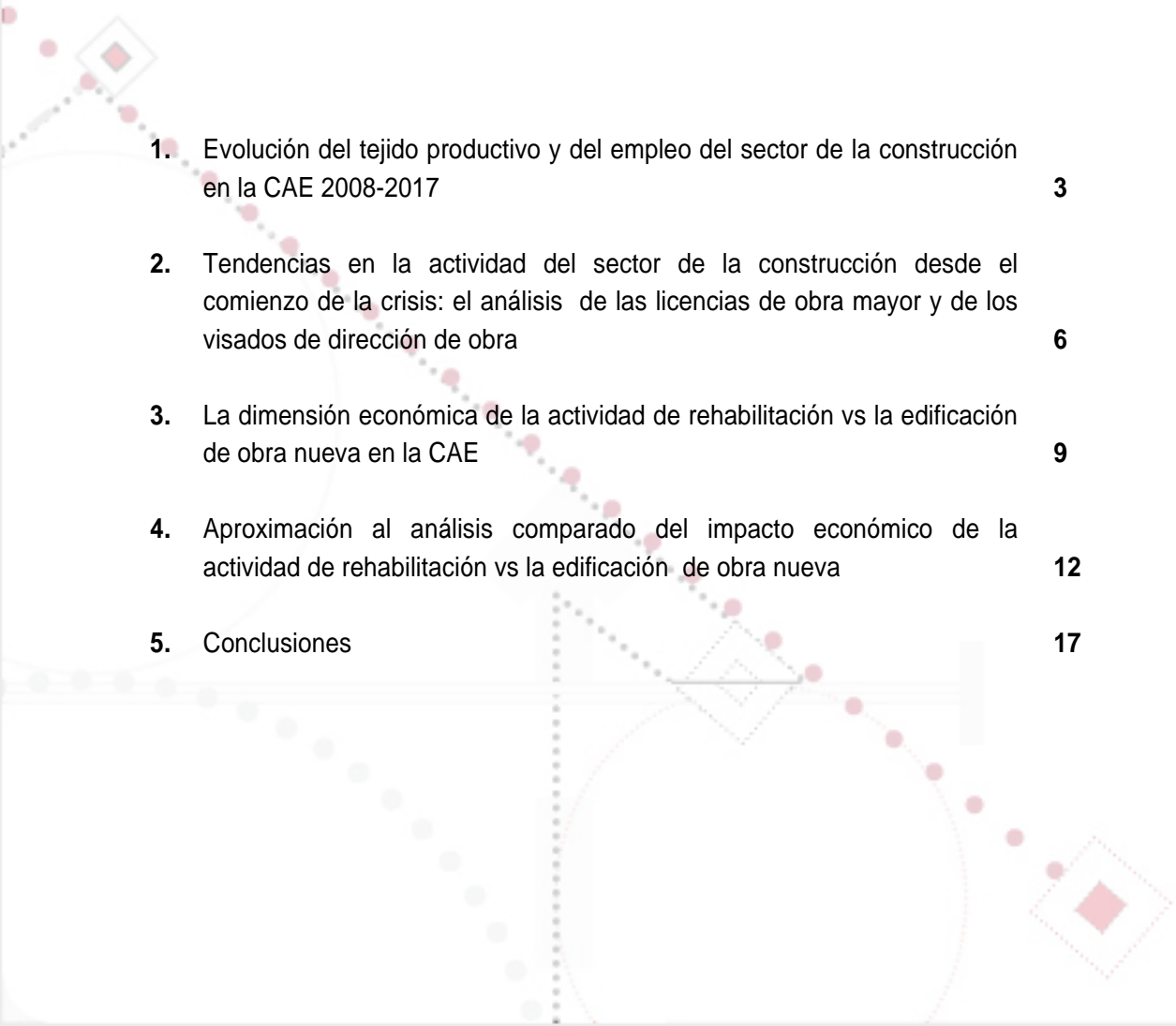
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA



La actividad de Rehabilitación vs la Obra Nueva: Evolución e Incidencia comparada



Índice

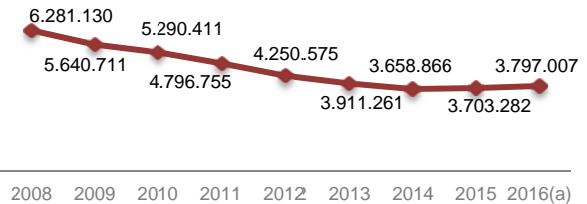
- 
1. Evolución del tejido productivo y del empleo del sector de la construcción en la CAE 2008-2017 **3**
 2. Tendencias en la actividad del sector de la construcción desde el comienzo de la crisis: el análisis de las licencias de obra mayor y de los visados de dirección de obra **6**
 3. La dimensión económica de la actividad de rehabilitación vs la edificación de obra nueva en la CAE **9**
 4. Aproximación al análisis comparado del impacto económico de la actividad de rehabilitación vs la edificación de obra nueva **12**
 5. Conclusiones **17**

1. Evolución del tejido productivo y del empleo del sector de la construcción en la CAE 2008-2017

La producción del sector se situaba en 2016 en 3.797 millones de euros, un 39% menos que al comienzo de la recesión y el número de establecimientos ha caído un 40%.

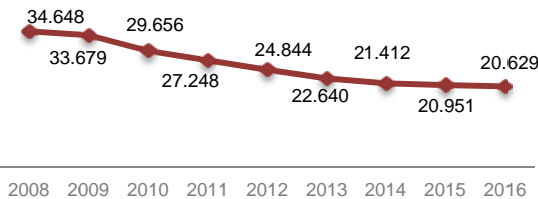
La producción del sector de la construcción de Euskadi ha caído entre 2008 y 2016 un 39%, pasando de 6.281 millones de euros en 2008 a 3.797 millones de euros en el ejercicio 2016. Una vez descontada la inflación la tasa de reducción en términos reales alcanza el 48%¹. A lo largo de 2017 el PIB sectorial ha ido aumentando su ritmo de crecimiento, hasta alcanzar un 3% interanual en el tercer trimestre de 2017

PIB del sector construcción en la CAE (miles de euros). 2008-2016 *



Fuente: Eustat

Establecimientos del sector de la construcción por estrato de empleo en la CAE. 2008-2016



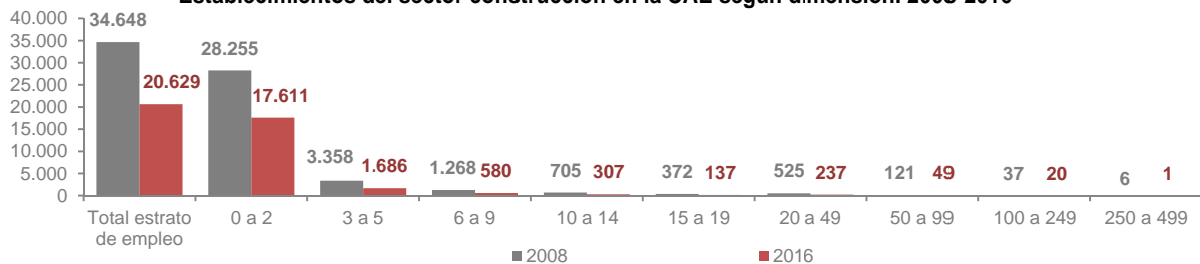
Fuente: Eustat

El impacto de la crisis sobre el tejido empresarial del sector en la CAE ha sido todavía más intenso. De este modo, en 2016 se contabilizaban en toda la CAE un total de 14.000 establecimientos menos que en 2008 según el DIRAE de Eustat, lo que representa una caída del 40% en estos 8 años.

En este período de crisis el perfil de las empresas ha cambiado de forma muy acusada. Especialmente significativa ha sido la **pérdida de medianas y grandes empresas en el tejido productivo del sector**. Las empresas han tenido que adaptarse a la gran caída de la actividad tradicional de edificación, lo que ha supuesto un notable cambio en el panorama sectorial y en el tipo de actividad empresarial.

Así, **el número de empresas de más de 100 empleos se ha reducido con especial intensidad desde el comienzo de la recesión**. En cambio, el peso relativo de autónomos y microempresas (menos de 3 empleos) ha aumentado en más de tres puntos porcentuales, desde representar el 81,5% en 2008 al 85,3% en 2016.

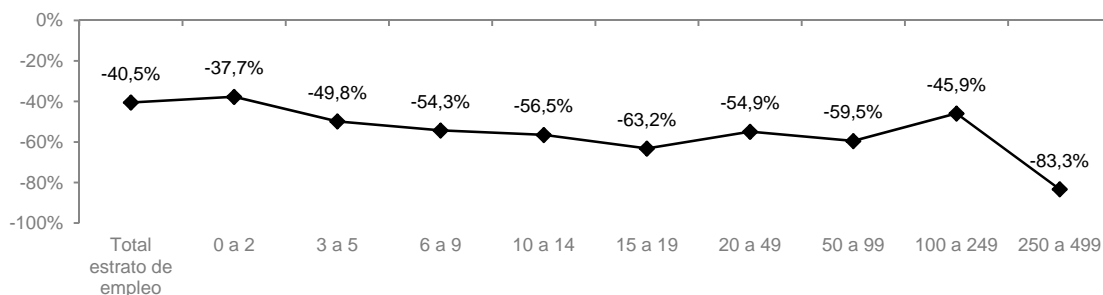
Establecimientos del sector construcción en la CAE según dimensión. 2008-2016



Fuente: Eustat

¹ Según datos del INE, la variación del IPC entre 2008 y 2016 superó ligeramente el 9% en términos acumulados.

Tasas de decremento en el número de establecimientos del sector de la construcción en la CAE 2008-2018



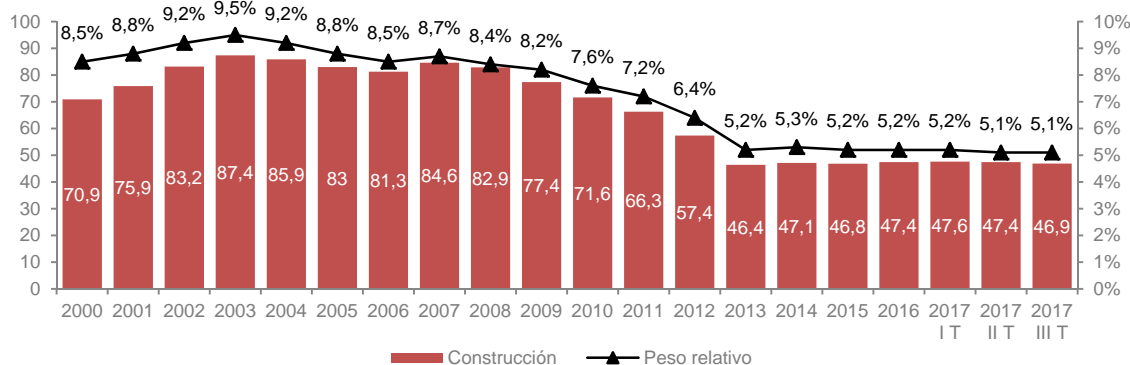
Fuente: Eustat

El sector de la construcción ha logrado crear empleo neto de forma moderada hasta el tercer trimestre de 2017. En todo caso, el impacto negativo de la recesión es todavía notorio en el potencial de creación de empleo de las empresas.

De forma coherente, la desaparición de buena parte de las grandes y mediana empresas, así como las reducciones de personal han supuesto un efecto negativo sobre el empleo que todavía perdura en 2017.

Así, según la encuesta de Población en Relación con la Actividad de Eustat, **en el tercer trimestre de 2017 se registraban un total de 46.900 personas ocupadas en el sector de la construcción vasco, un 45% menos que en 2007.** El peso relativo del empleo sectorial sobre el conjunto del empleo vasco se sitúa en el 5,1% en el tercer trimestre de 2017, 3,5 puntos porcentuales menos que al comienzo de la crisis.

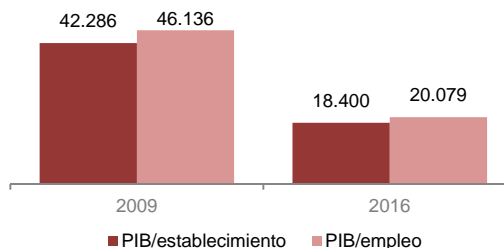
Población ocupada en el sector y peso relativo sobre el conjunto de la economía. 2008-2017



Fuente: Eustat

Esta dinámica empresarial y en el empleo, advertida desde 2008, ha supuesto que, **el sector haya mejorado sus ratios de productividad en términos nominales debido al gran ajuste registrado desde el comienzo de la recesión.** Así, las ratios que estiman la producción en relación a la población ocupada y la producción por establecimiento, se han incrementado en un 9,1% en términos nominales desde 2009.

Evolución de la Producción por establecimiento y productividad por empleo 2009-2016



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

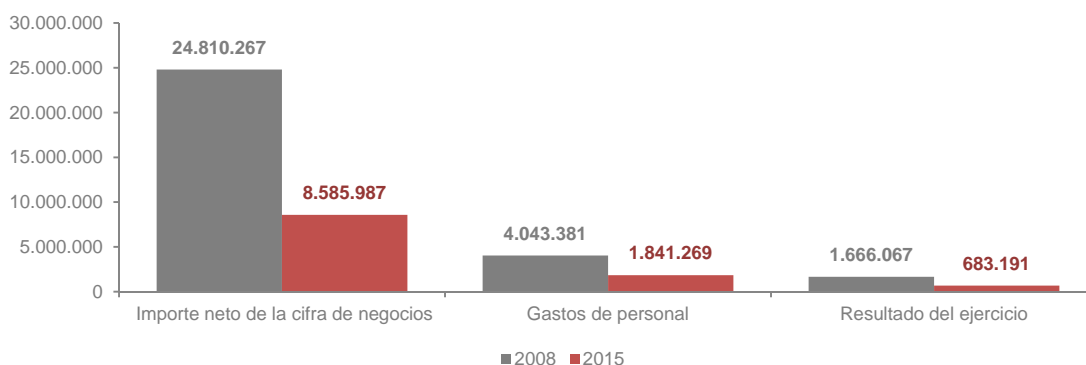
La facturación de las empresas del sector de la construcción es apenas un tercio de la registrada en 2008. En todo, caso, en 2015 se advierte una moderada mejora en los resultados de las empresas rompiendo la tendencia negativa de años precedentes.

La información que publica Eustat sobre las **grandes macro-magnitudes del sector** de la construcción permite confirmar el **fuerte impacto económico negativo de la crisis en los resultados de las empresas**:

- La **cifra de negocios** de las empresas del sector en la CAE **se ha reducido el 65%** hasta 8.585 millones de euros en 2015, frente a 24.810 millones de euros en 2008.

- En una dimensión más positiva, el **resultado del ejercicio 2015 resulta positivo por primera vez tras algunos años en número rojos**, en todo caso el **beneficio de 683 millones de euros se sitúa un 59% por debajo del contabilizado en 2008**.

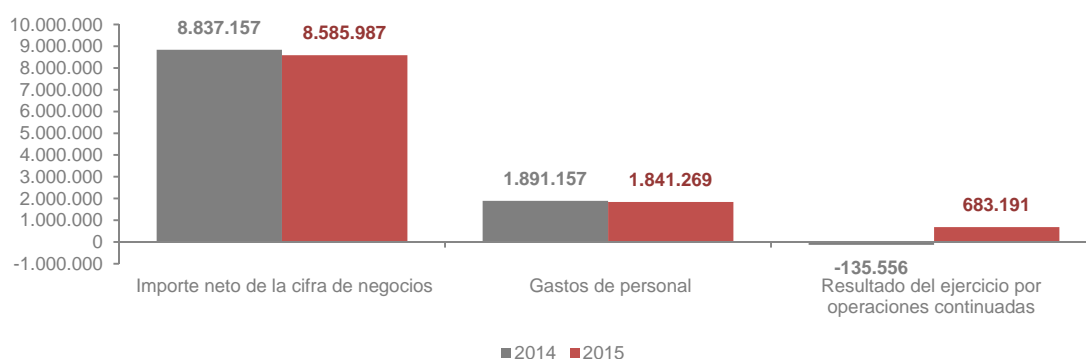
Evolución de las principales macromagnitudes del sector de la construcción de la CAE. 2008-2015



Fuente: Eustat

Desde una perspectiva más positiva, si se ciñe el análisis a los dos últimos ejercicios para los que se dispone de información publicada por Eustat (2014 y 2015) se comprueba cómo se **produce una mejora en los resultados obtenidos por las empresas del sector y apenas se reduce la cifra de facturación en este bienio**.

Evolución de las principales macro-magnitudes del sector de la construcción de la CAE. 2014-2015



Fuente: Eustat

2. Tendencias en la actividad del sector de la construcción desde el comienzo de la crisis: el análisis de las licencias de obra mayor y de los visados de dirección de obra

Estadística de Visados de Dirección de Obra del Ministerio de Fomento

Fuente:

Se elabora a partir de la información proporcionada por los/as aparejadores y arquitectos/as técnicos a través de sus respectivos colegios provinciales.

Contenido:

Se realiza con los datos administrativos de los visados de encargo profesional de dirección de obra y de los certificados fin de obra, siendo su objeto de estudio principal los trabajos de edificación en las modalidades de obra nueva, ampliación y reforma y/o restauración de edificios, así como otro tipo de obras.

Un rasgo diferencial con la EDYVI es que en el caso de la estadística de visados de obra del Ministerio de Fomento, no se computan las obras promovidas por organismos públicos que tengan otros destinos diferentes a vivienda. Esto es debido a que en la mayoría de los colegios oficiales de aparejadores y arquitectos técnicos no se visan, debido a su no obligatoriedad, las obras de este tipo promovidas por las Administraciones Públicas.

Para más información:

http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/ATENCION_CIUDADANO/INFORMACION_ESTADISTICA/Construccion/ObrasEdificacion/ObrasEdificacion_Metodologia.htm#dos

Estadística de edificación y vivienda del Gobierno Vasco. EDYVI. (Licencias de Obra Mayor)

Fuente:

Esta estadística recoge la información de la totalidad de **licencias de obra mayor** de construcción de nueva planta, de rehabilitación y las de demolición que conceden los 251 Ayuntamientos de la CAE.

Contenido:

A los efectos de esta estadística se considera:

- Obra de nueva planta: obra mayor que da lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición total o parcial previa de otro edificio o no
- Obra mayor de rehabilitación: obra mayor que, a diferencia con la anterior, no da lugar a la construcción de un nuevo edificio sino que se actúa sobre los ya construidos todo ello con independencia de que haya habido o no demoliciones parciales

Para más información:

http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/r41-ovse02/es/contenidos/informacion/metod_eduvi/es_oei/index.shtml

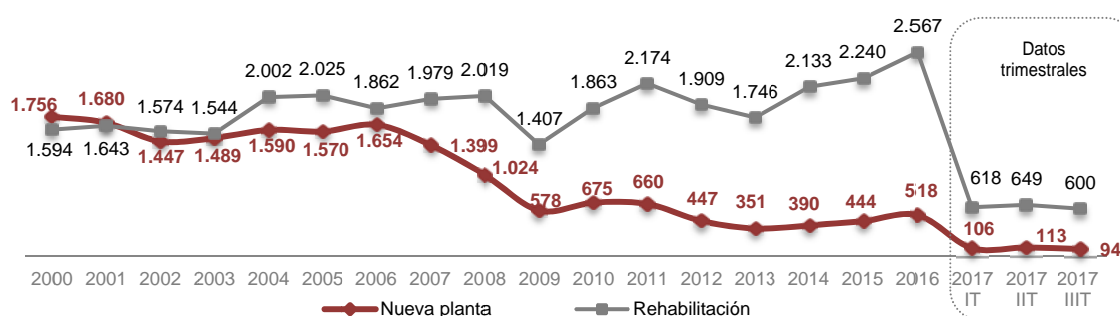
Moderada recuperación de la actividad de edificación de obra nueva a partir de 2015, tras la fuerte caída registrada en la recesión.

Según la serie histórica de licencias de obra mayor que proporciona la **Encuesta de Edificación y Vivienda del Gobierno Vasco**, a partir de 2007 comenzó a ser evidente la **contracción en la actividad de edificación de obra nueva** en la CAE. De hecho, el **grueso de la caída en el número de licencias se produce en el trienio 2007- 2009**. Mientras que en 2006 se registraron 1.654 licencias, en apenas tres años **esta magnitud se habría reducido un tercio**, hasta contabilizarse 578 licencias de obra nueva en 2009.

Esta tendencia negativa continuó hasta 2013 cuando se contabilizaron **351 licencias de obra nueva**, el mínimo de la serie histórica, lo que representa un ritmo de edificación **un 80% inferior a los niveles previos a la crisis**.

A partir de 2014 comienza a atisbarse una tendencia positiva con tasas de crecimiento superiores al 10% hasta alcanzar la cota de 500 licencias/año. Los datos disponibles del primer semestre de 2017 parecen mostrar una **ralentización en este proceso de recuperación**.

Evolución del número total de licencias de nueva planta y rehabilitación en la CAE. 2000-2017 (III trimestre)



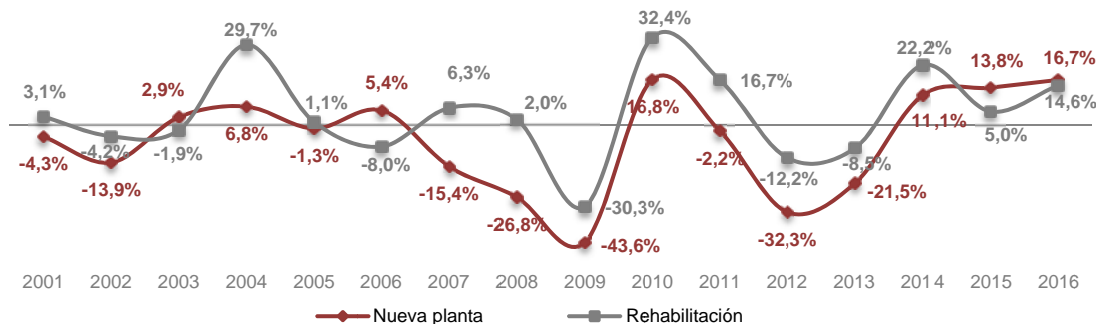
Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco

La actividad de rehabilitación en la CAE muestra una tendencia positiva desde 2004.

Durante los primeros años de la década pasada el número de licencias de rehabilitación por ejercicio en la CAE se situó en torno a 1.500 licencias/año. **En 2004 se produce un fuerte aumento de la actividad de rehabilitación (+29%)**, hasta alcanzarse el nivel de **2.000 licencias/año**, nivel que se pudo mantener a lo largo de la recesión (salvo en 2009 y 2013).

La salida de la recesión a partir de 2014 ha supuesto un salto cualitativo de la actividad de rehabilitación en la CAE. Entre 2014 y 2016 el número de licencias de obra de rehabilitación ha aumentado hasta superar la cota de **2.500 licencias/año en 2016**.

Evolución de las licencias de obra en la CAE (Tasas de variación anual). 2001-2016

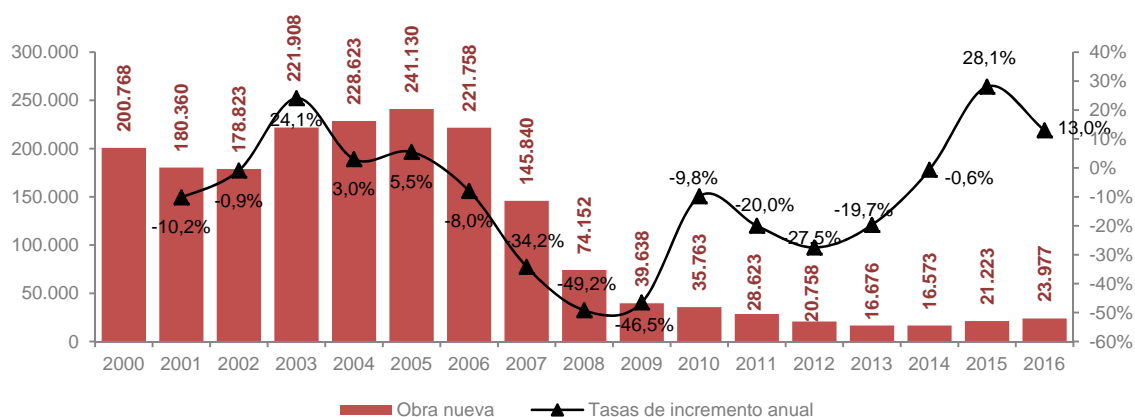


Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco

La actividad del sector a nivel estatal también se recupera a partir de 2014, aunque los niveles alcanzados en el caso de la obra nueva se sitúan muy lejos de los años previos a la crisis.

La crisis en España supuso una gran caída de la actividad de edificación. El número de visados de obra nueva entre 2007 y 2009 registró tasas de decremento anual superiores al 45%. A partir de 2015 aumenta el número de visados de obra nueva en España de forma considerable, con tasas de crecimiento que alcanzan el 28% en 2015 y el 13% en 2016. En todo caso, las cotas alcanzadas en estos últimos años apenas suponen un décimo de los niveles más elevados del boom inmobiliario.

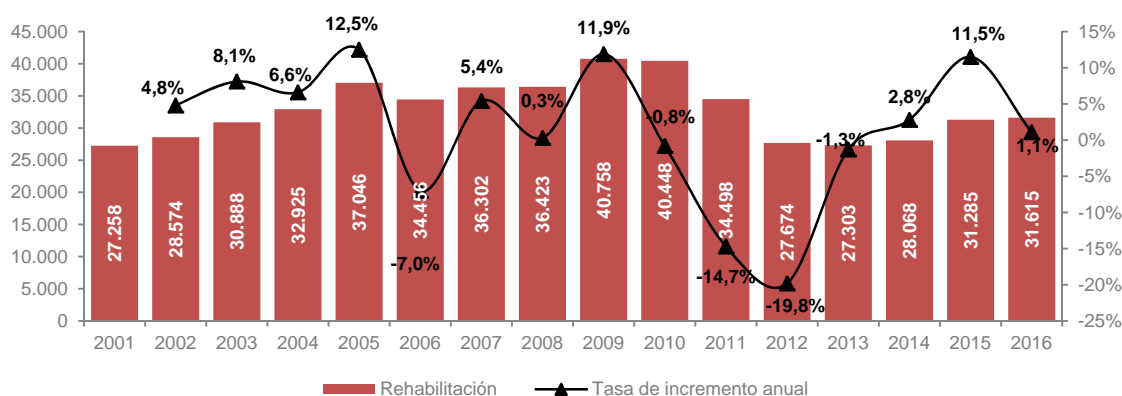
Evolución del número de visados de dirección de obra nueva en el Estado. 2000-2016



Fuente: Ministerio de Fomento

En cambio, la actividad de rehabilitación ha tenido un mejor comportamiento en Euskadi que en el Estado. Así, el número de visados de obra en el Estado, solamente ha crecido significativamente en 2015. En 2016 el incremento de estos visados apenas superó el 1% anual.

Evolución del número de visados de dirección de obra de reformas en el Estado 2000-2016 y tasas de variación interanual



Fuente: Ministerio de Fomento

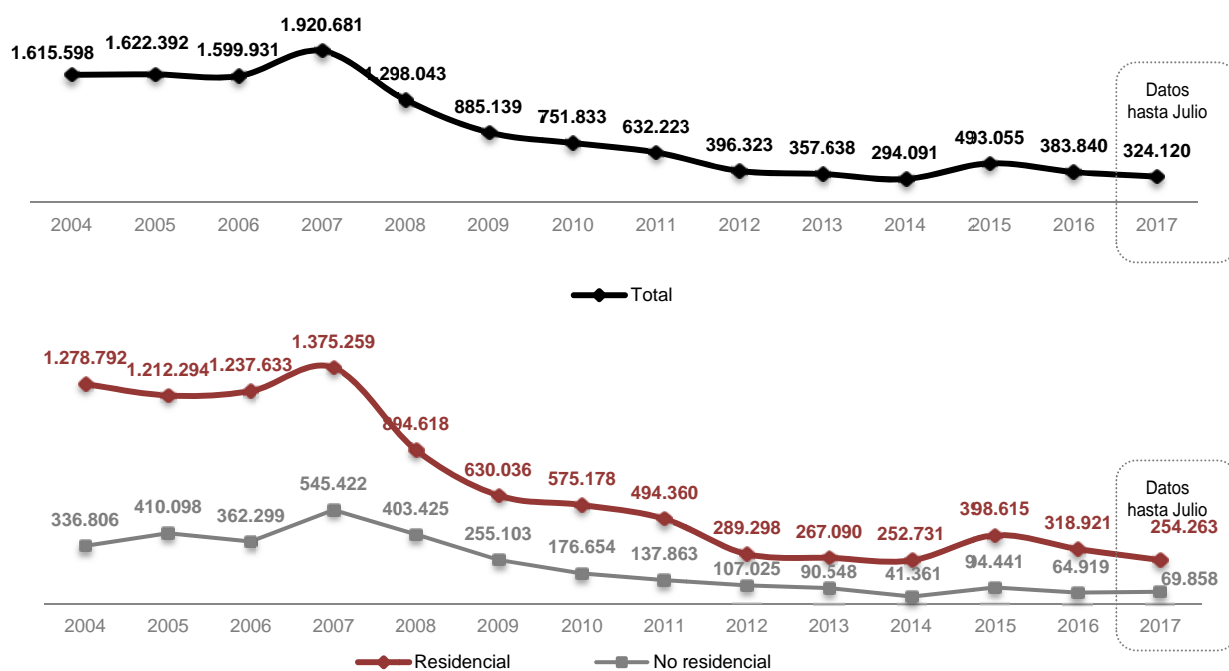
3. La dimensión económica de la actividad de rehabilitación vs la edificación de obra nueva en la CAE

El presupuesto económico asociada a la actividad de obra nueva ha caído un 75% desde 2008 en la CAE, desde 1.298 millones de euros en 2008, hasta 383 millones de euros en 2016.

A partir de la información que proporciona el **Ministerio de Fomento** sobre los **visados de dirección de obra** se puede analizar la dimensión económica de la actividad de obra nueva en una perspectiva temporal amplia que cubre los años previos a la recesión.

En el caso de la **actividad de obra nueva** se aprecia como el **presupuesto de ejecución material total** ha caído con una gran intensidad desde 2008, cuando suponía 1.298 millones de euros en Euskadi, hasta 383 millones de euros en el ejercicio 2016.

Obra nueva. Evolución del presupuesto de ejecución asociado a los visados de dirección de obra en Euskadi (miles de euros). 2004-2017 (datos hasta Julio de 2017)

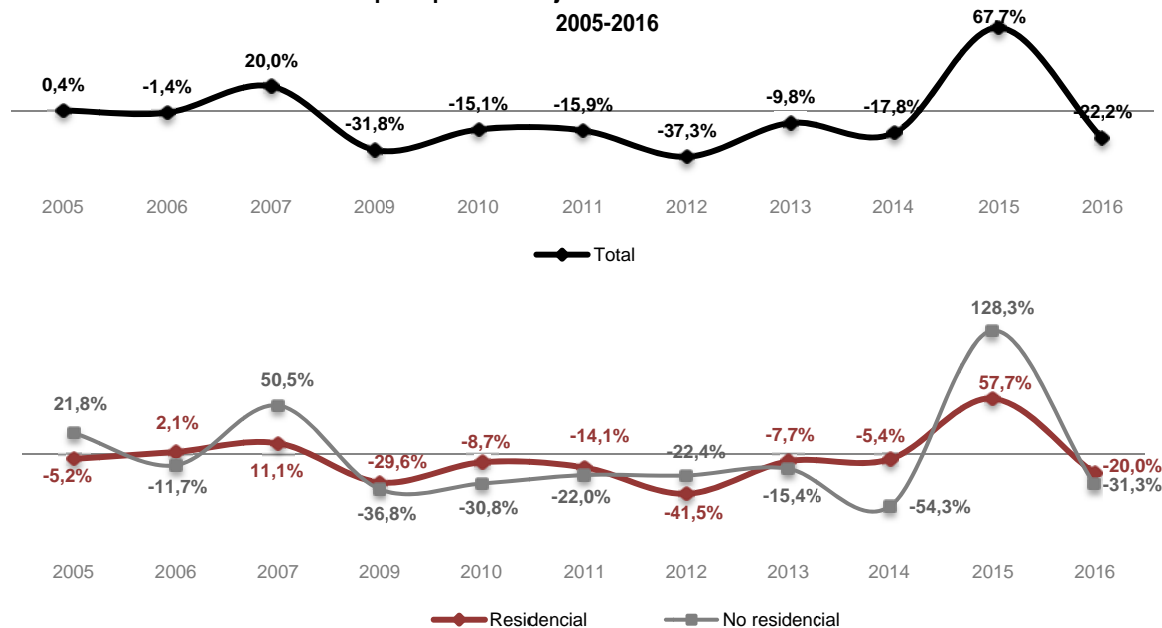


Fuente: Ministerio de Fomento

El presupuesto asociado a la **actividad no residencial** fue el que **mostró un crecimiento más intenso hasta 2008** y, de forma coherente, el que **cayó con más intensidad durante la recesión** (registrando tasas anuales de reducción superiores al 20% durante la crisis), salvo en 2015.

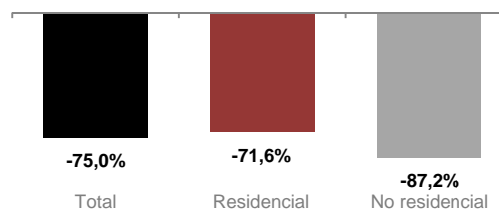
En cambio, **desde 2008 la actividad de edificación residencial ha mostrado tasas de decremento relativamente más moderadas**, excepto en 2012, ejercicio en el que se produjo la mayor caída del período de recesión (-41%).

Obra nueva. Tasas de variación del presupuesto de ejecución asociado a los visados de dirección de obra en la CAE



Realizando un balance del período 2008-2016 se observa que **el presupuesto económico generado por los visados de obra nueva en la CAE ha caído un 75%**, siendo ligeramente mayor la caída registrada en el caso del presupuesto ligado a la actividad no residencial (-87%) que la observada en el caso de la actividad de edificación residencial (-71%).

Tasas de decremento del presupuesto total de Ejecución material vinculado a los visados de dirección de obra nueva en la CAE. 2008-2016



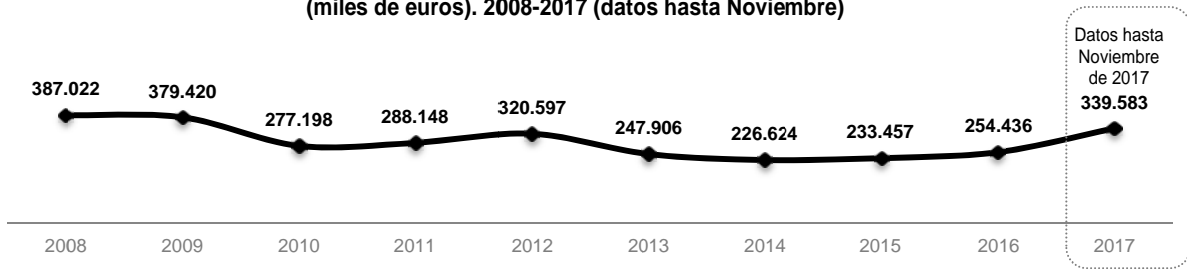
Fuente: Ministerio de Fomento

El presupuesto económico asociado a la actividad de rehabilitación se ha ido recuperando a partir de 2014 de forma significativa

La información de que dispone el Gobierno Vasco sobre el impacto de sus ayudas a la rehabilitación permite analizar la evolución del presupuesto económico asociado a la **actividad de rehabilitación** desde 2008 en Euskadi. De este modo, el **presupuesto total de las obras de rehabilitación impulsadas por estas ayudas alcanzó en 2009 un total de 379 millones de euros**. Desde el comienzo de la recesión y hasta 2014 esta magnitud ha mostrado una tendencia decreciente.

En cambio, a **partir de 2014 se advierte la recuperación de la actividad económica generada por la rehabilitación en Euskadi**, que ha adquirido **una especial intensidad en este 2017, con datos hasta noviembre, alcanzando 339 millones de euros**, 113 millones más que en 2013

Evolución del presupuesto de ejecución asociado a las ayudas a la rehabilitación del Gobierno Vasco en la CAE (miles de euros). 2008-2017 (datos hasta Noviembre)

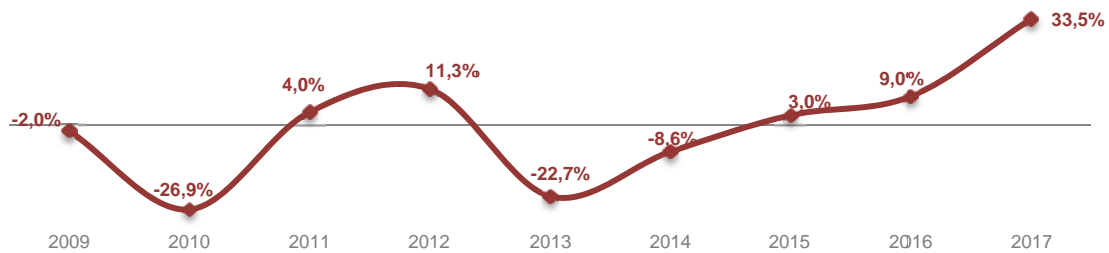


Fuente: Observatorio Vasco de la vivienda

De forma más precisa, al analizar las tasas de variación anual del presupuesto de las obras de rehabilitación en Euskadi, se advierte las notables caídas registradas en dos ejercicios concretos, como fueron 2010 y 2013.

La tendencia positiva registrada desde 2014 ha ido adquiriendo mayor intensidad, de forma que **la moderada tasa de crecimiento del presupuesto económico de 2015 (+3%) ha ido creciendo hasta superar el 30% en 2017.**

Evolución del presupuesto de ejecución asociado a las ayudas a la rehabilitación del Gobierno Vasco en la CAE (tasas de variación anual). 2009-2017 (datos hasta Noviembre)



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda

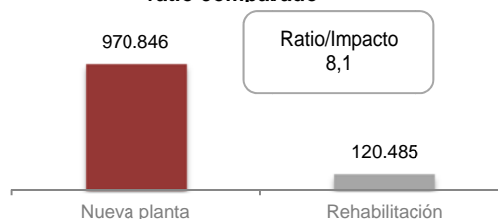
4. Aproximación al análisis comparado del impacto económico de la actividad de rehabilitación vs la edificación de obra nueva

El alcance económico de la actividad de rehabilitación (estimado por cada licencia de obra) resulta ocho veces inferior al de la actividad de edificación.

Según la información de la Estadística de Edificación y Vivienda del Gobierno Vasco, el presupuesto medio por licencia de nueva planta en 2016 en la CAE se situaba en 970.846 euros.

En cambio, el presupuesto medio de las licencias de obra rehabilitación en 2016 resulta muy inferior y se sitúa en 120.485 euros, es decir, resulta 8,1 veces menor que el observado en el caso de la edificación de obra nueva.

Presupuesto promedio por tipo de obra en 2016 y ratio comparado



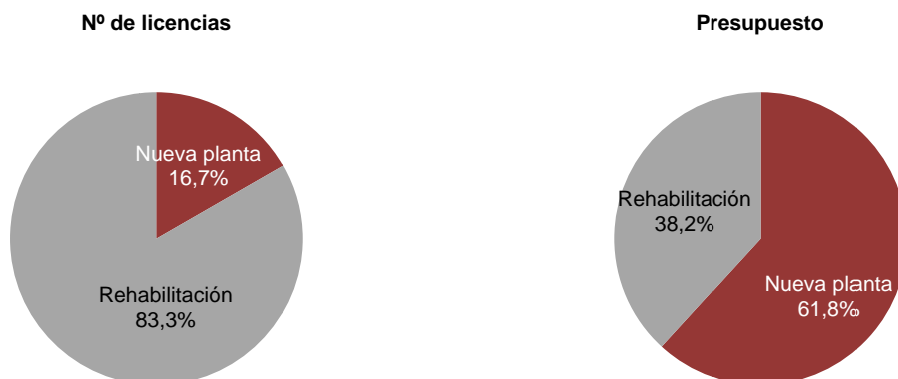
Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda

A pesar del fuerte incremento del número de licencias de obra mayor de rehabilitación, todavía en 2016 dos de cada tres euros del presupuesto total generado en el sector corresponden a la actividad de edificación.

Mientras que en 2016 las licencias de obra nueva suponían el 16,7% del total de licencias en el año, su impacto en términos de presupuesto económico alcanza el 61,8%. Es decir, de cada 100 euros de actividad económica generada en el sector en 2016, 61 euros provenían de la actividad de obra nueva, a pesar de suponer apenas una de cada seis licencias de obra de 2016.

En la vertiente opuesta, se confirma que la relevancia económica de la actividad de rehabilitación ha sido claramente inferior en 2016. Así, aunque ocho de cada diez licencias de obra en 2016 correspondieron a este tipo de actividad (el 83,3% del total de licencias), solamente representaron en términos económicos el 38,2% del presupuesto total generado en 2016.

Peso relativo de la actividad de rehabilitación vs obra nueva en 2016 en términos del número de licencias de obra vs presupuesto económico generado

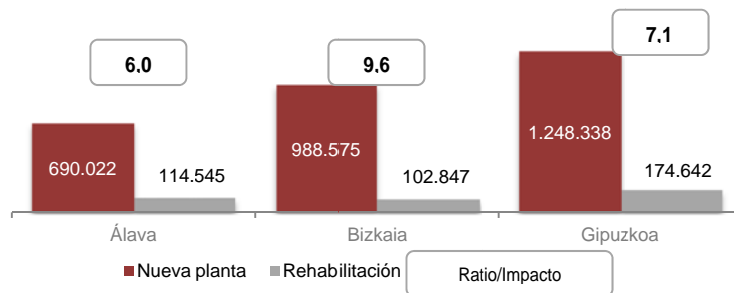


Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco

La información que proporciona el Gobierno Vasco permite un análisis territorial de forma que se analizan las licencias de obra promovidas en los tres Territorios Históricos de la CAE en 2016.

Se advierte **cómo el notable diferencial en el impacto de la actividad de obra nueva en comparación a la de rehabilitación es común a los tres territorios**, si bien ha resultado especialmente más significativo en Bizkaia alcanzando una ratio de 9,1 que en Gipuzkoa (7,1) y en Araba (6,0).

Presupuesto promedio por tipo de obra y Territorio Histórico en la CAE y ratio comparado. 2016



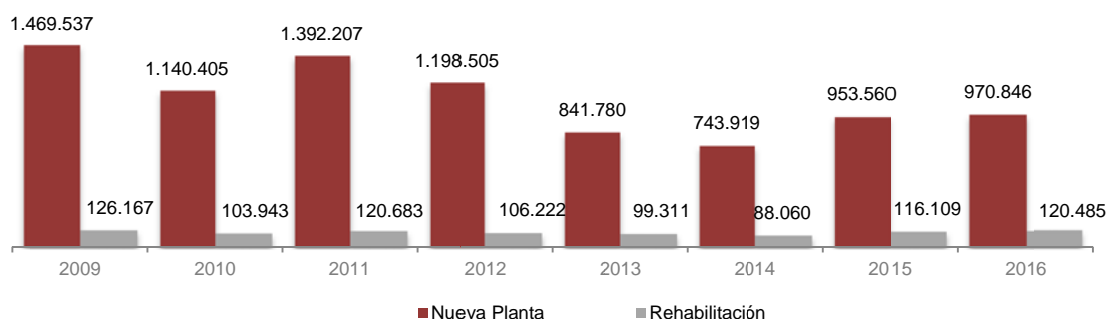
Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco

El presupuesto medio por licencia de nueva planta se ha reducido desde 2009 en más de un 35%. En el caso de la actividad de rehabilitación, se mantienen las cotas alcanzadas en 2009.

De especial interés para entender la caída del alcance económico de la actividad del sector de la construcción en la CAE a lo largo de la crisis, es la reducción del **presupuesto medio por licencia de obra desde 2009 (1.469.536 euros) a 970.848 euros en 2016**, lo que supone una reducción del 35%. Es decir, **no solo se asiste a una caída del número de licencias de nueva planta, sino del impacto o alcance económico de las mismas.**

El presupuesto económico medio por licencia de rehabilitación también se redujo de forma considerable a lo largo de la recesión desde 126.000 euros por licencia en 2008 a 88.000 en 2013. **Desde 2014, en cambio, esta ratio se ha ido recuperando hasta volver a recuperar el nivel del comienzo de la crisis**, de forma que alcanzó 120.000 euros por licencia en 2016.

Evolución del Presupuesto promedio por tipo de obra. 2009-2016



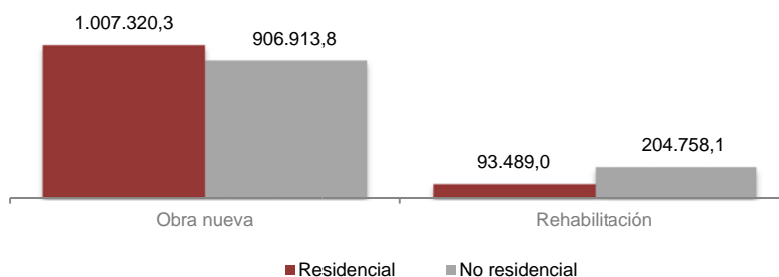
Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda. Gobierno Vasco

Otro aspecto de notable interés resulta el análisis evolutivo de esta ratio que pone en relación la magnitud económica de la actividad de obra nueva vs la de rehabilitación. Así, **mientras que en los primeros años de la crisis el presupuesto medio por licencia de nueva planta era once veces superior al asociada a rehabilitación, a partir de 2013 se redujo hasta una proporción ocho veces superior.**

Adicionalmente, se puede observar como a partir de 2013, esta ratio se mantiene en un nivel muy similar, manteniendo un valor algo superior a 8 desde 2014 a 2017.

Asimismo, el **presupuesto medio por licencia en el caso de la actividad de obra nueva, es semejante en el caso de la actividad residencial y no residencial** situándose en 10 millones de euros y 9 millones de euros, respectivamente. En cambio, en **el caso de la actividad de rehabilitación se observa el considerable mayor presupuesto medio de las licencias de obra asociadas a la actividad no residencial** que alcanzan 204 mil euros como media, frente a 93 mil euros en el caso de la actividad residencial.

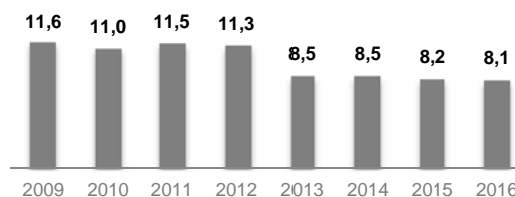
Presupuesto medio por licencia de obra nueva vs actividad de rehabilitación en la actividad residencial y no residencial en la CAE. 2016



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda. Gobierno Vasco

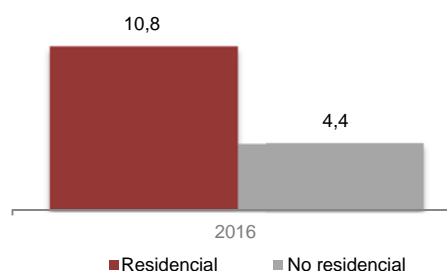
La **ratio** que pone en relación el presupuesto medio de las licencias de obra nueva con el presupuesto medio de las licencias de rehabilitación en la actividad residencial **se sitúa en 10,8, más del doble que la observada en el caso de la actividad no residencial (4,4).**

Evolución de la ratio asociada a la proporción entre el presupuesto medio por licencia de Obra Nueva vs Rehabilitación en la CAE 2009-2016



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda.
Gobierno Vasco

Proporción entre el presupuesto medio por licencia de obra nueva vs rehabilitación en la actividad residencial y no residencial en la CAE. 2016



Fuente: Observatorio Vasco de la Vivienda.
Gobierno Vasco

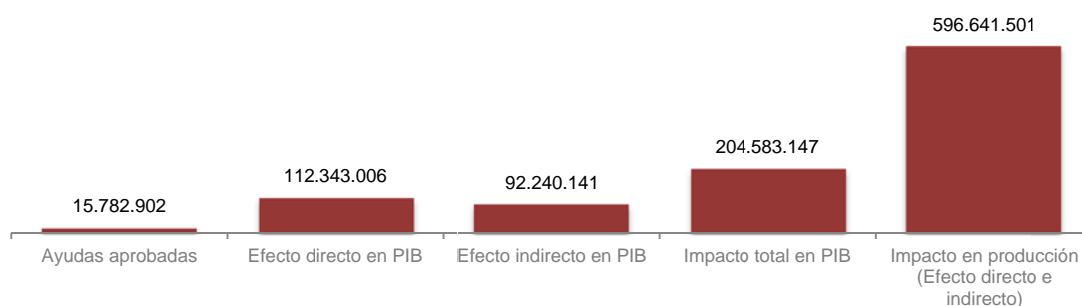
Finalmente, algunos estudios y evaluaciones permiten ir más allá, y estimar el impacto directo e indirecto sobre la economía y el PIB de este tipo de actividades.

El Observatorio Vasco de la Vivienda viene presentando anualmente en el maco de su Informe de Evaluación de la Política de la Rehabilitación un modelo económico de impacto que cifra, en 2016, en un total de 565 millones de euros el impacto total en la producción, de los cerca de 16 millones de ayudas a la rehabilitación que impulsaron obras por un valor superior a los 303 millones.

Este impacto incluye la agregación tanto de los efectos directos, como de los impactos indirectos, debido a los consumos intermedios, lo que supone unos efectos adicionales.

El efecto en el PIB de estas ayudas se sitúa en 204,6 millones de euros, lo que supone que cada euro de subvención directa a la rehabilitación ha impulsado 38 euros en términos de actividad productiva, y ha contribuido a incrementar en 13 euros el PIB.

Impacto económico de las ayudas a la rehabilitación concedidas en 2015



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

No se dispone hasta el momento de un modelo similar que permita analizar el impacto final en el PIB de la actividad de obra nueva en la CAE. Es ahora mismo un proyecto en curso del Observatorio Vasco de Vivienda que permitirá calcular estos impactos de la obra nueva a partir de 2018. En todo caso, a priori, el impacto debería ser muy considerable si nos atenemos al observado en el caso de la rehabilitación.

Así por ejemplo, en un informe de 2015 del Observatorio de Vasco de la Vivienda *Definiciones europeas de los EECN. Situación e impactos previstos*, se realizaba una aproximación al impacto específico que pudiera tener la extensión del consumo de energía casi nulo en la edificación de vivienda nueva en la CAE, en dos hipótesis. Ambas ponían de manifiesto el considerable impacto potencial en términos de producción y empleo del impulso de la actividad de edificación sobre la economía vasca.

Hipótesis 1 – Escenario optimista:

Incremento de inversión y facturación media por empleado similar a la estimada a nivel europeo, siempre y cuando se cumpla esta previsión y se mantenga la tendencia positiva, puede servir como referencia.

- Inversión extra media – 4% facturación – 303 millones euros / año
- Creación empleo según la metodología europea (113.000 eur/empleado) – 2.682 empleos/año
- Creación empleo según la metodología patronal (14 empleos / 1M inv.): 4.242 empleos/año



Hipótesis 2 – Escenario pesimista:

Teniendo en cuenta que la evolución del sector de la construcción en España y en Euskadi en los últimos años ha mostrado una tendencia decreciente, incluso cuando a nivel europeo ha presentado un crecimiento moderado, cabe pensar en la posibilidad de un escenario más negativo.

- Incremento medio de la inversión: 1% facturación – 78 millones euros / año
- Creación empleo según la metodología europea (113.000 eur/empleo) – 690 empleos/año
- Creación empleo según la metodología patronal (14 empleos / 1M inv.): 1.092 empleos/año

5. Conclusiones

- **El sector de la construcción de la CAE ha experimentado desde 2008 a 2014 un cambio muy notable.** La fuerte caída de la actividad de edificación registrada en este período ha supuesto que:
 - La producción sectorial haya caído un 39%. El tejido empresarial haya perdido 14.000 establecimientos (el 40% de los existentes al comienzo de la crisis), con especial incidencia en las empresas de más de 100 empleos.
 - El empleo se haya reducido en más de 35.000 personas, algo más del 40% del empleo existente al comienzo de la crisis.
- **En los dos últimos años se advierte una tendencia algo más positiva,** registrándose una mejora en los principales indicadores y magnitudes del sector. Así, en 2016 **se ha creado empleo neto y los resultados de las empresas se sitúan en cifras positivas** tras años de pérdidas acumuladas y la información disponible hasta el tercer trimestre de 2017 apunta al mantenimiento de esta tendencia positiva, especialmente en lo que concierne a la evolución del PIB sectorial que alcanza una tasa de crecimiento del 3% interanual.
- La información que proporciona la Estadística de Edificación y Vivienda constata **el incremento del número de licencias de obra a partir de 2014, tanto en el caso de la edificación de nueva planta, como en el de la actividad de rehabilitación.** Sin embargo, mientras que **en el caso de esta última actividad se están alcanzado los máximos históricos (más de 2.500 licencias/año), las licencias de obra nueva suponen todavía un tercio de los niveles previos a la crisis.**
- **En términos comparados con el Estado, Euskadi muestra un mayor dinamismo de la actividad de rehabilitación.** En el caso de la actividad de edificación de obra nueva, la recuperación de la actividad a nivel estatal es claramente insuficiente y la desviación negativa respecto a los niveles de los años previos a la crisis, resulta considerablemente mayor que en Euskadi: el número de licencias es apenas un décimo de las cotas más elevadas del boom inmobiliario estatal, mientras que supone un tercio de los niveles previos a la recesión en Euskadi
- El impacto económico de la caída en la actividad de edificación ha sido muy intenso en todo este período. De este modo, el estudio realizado confirma la **notable caída registrada entre 2008 y 2016 en los presupuestos de ejecución material de los visados de dirección de obra nueva en Euskadi (-75%).** En términos acumulados, **el decremento de la actividad en obra nueva respecto a los niveles previos a la crisis, supone más de 1.000 millones de euros/año entre 2010 y 2016.**

- En una vertiente más positiva, **la actividad rehabilitación en Euskadi está mostrando un cada vez mayor relevancia económica. El presupuesto total de las obras de rehabilitación generadas en el marco de las ayudas que proporciona el Gobierno Vasco se ha incrementado hasta alcanzar 339 millones de euros en 2017** (datos a Noviembre de 2017), **113 millones de euros más que en 2013**, alcanzado la actividad de rehabilitación en 2017 una magnitud económica semejante a la que supone en este momento la generada por la obra nueva al superar los 300 millones de euros en este ejercicio.
- Según la Estadística de Edificación y Viviendas del Gobierno Vasco, **el impacto económico por licencia de actividad de obra mayor en el caso de la actividad de edificación de obra nueva resultaba ocho veces superior a la actividad de rehabilitación en 2016**. Asimismo, **el presupuesto medio de esta actividad roza el millón de euros (960 mil euros), frente a 120 mil euros en el caso de la actividad de rehabilitación**.
- El estudio pone de manifiesto **el menor impacto económico estimado por licencia de obra de la actividad de obra nueva en relación a los años previos a la crisis**. Así, **desde 2009 se reduce el presupuesto medio por licencia de obra mayor, desde 1.469 miles de euros/licencia en 2009 a 743 miles de euros/licencia en 2014**. A partir de 2015, **este indicador evoluciona de forma positiva**, de forma que el presupuesto medio por licencia se incrementa hasta alcanzar el nivel de 960 miles de euros.
- **El logro de unos mayores niveles de creación de empleo y dinamismo del sector, va a tener que venir del impulso combinado de la actividad de promoción de vivienda protegida y libre, junto con la creciente relevancia de la actividad de rehabilitación, a la que le queda recorrido para alcanzar cotas más elevadas y similares a las que representa este tipo de actividad en la UE** donde, según datos del FIEC (Federación de la Industria Europea de la Construcción), **supone en 2016 el 60% de la actividad económica del sector**.
- En este camino, **el desarrollo de los Edificios de Consumo Casi Nulo (ECCN) puede suponer un notable impulso para el sector, tanto en la vertiente de edificación de obra nueva, como en la vertiente de la rehabilitación al generar un incremento del valor añadido que aporta el sector y multiplicar su impacto sobre la economía vasca en los próximos años en términos de producción y generación de empleo de calidad**.