



ETXE BIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

EAEko eraikuntza-sektorea: 2008tik 2015erako bilakaera eta joerak



Aurkibidea

Sarrera	3
1. 2008tik 2015era eraikuntza-sektoreak izan duen bilakaera, eta 2016aren aurrerapena	4
2. Sektorerearen jarduera, eraikitako etxebizitza kopuruaren arabera	6
2.1.- Obra-lizentzien bilakaera 2015era arte, eta 2016aren aurrerapena	6
2.2.- Etxebizitza libre berrien merkatua: 2015era arteko bilakaera eta 2016ko lehen hiruhilekoaren aurrerapena	9
3. Enpleguaren eta enpresa-ehunaren bilakaera 2008tik 2015era, eta 2016aren aurrerapena	11
3.1.- Eraikuntza-sektoreko enpresa-ehunaren eta higiezinaren jardueraren bilakaera (2008-2015)	11
3.2.- Eraikuntza-sektoreko enpleguaren bilakaera 2007-2015 bitartean, eta 2016aren aurrerapena	12
4. Eskaria suspertzea, sektorearen etorkizuneko bilakaeraren oinarria	15
4.1.- EAEko etxebizitza-eskaria: epe laburrerako eta ertainerako aurreikuspenak	15
4.2.- EAEko obra-lizitazio ofizialaren bilakaera, Administrazio motaren arabera	17
5. Ondorioak eta joerak	19

Sarrera

2014ra arte, eraikuntza-sektoreak inoiz ez bezalako krisia jasan du; zazpi urteko krisialdiaren ondoren, dozenaka mila enplegu eta enpresa-ehunaren zati handi bat galdu ditu.

Txosten honetan, 2015ean sektorean izan den jardueraren adierazle nagusien bilakaera aztertu eta, ondoren, 2016ko lehen hiruhilekoen aurrerapena azalduko dugu.

Lehen kapituluan, ikuspegi makroekonomikoa aztertu dugu; zehazki, sektore horren balio erantsiak izan duen bilakaera, EAEko ekonomia osoak izan duenarekin alderatuta. Ildo beretik, sektorearen koiuntura-indizearen bilakaera ere aztertu dugu, eraikuntza-jarduerak obra zibileko jardueraren aldean izan duen dinamika berezia azaleratzeko.

Bigarren kapituluan, etxebizitzaren eraikuntza- eta birgaitze-jarduerak zorrotzago aztertu ditugu, EAEn obra-lizentziek izan duten bilakaerari eta jarduera horien tamaina ekonomikoari erreparatuta. Azken datu hori eskuratzeko, 2015eko obra-zuzendaritzaren bisetako egikaritze-aurrekontuen datu eguneratuetan oinarritu gara. Era berean, eraikuntza berriko etxebizitza librean merkatuari lotutako adierazle batzuk aurkeztu ditugu, datozen urteetan sektorean ziklo-aldaketa posibleren bat antzemateko funtsezko sektoreak izan daitezkeelakoan.

Hirugarren kapituluan, sektoreko enpleguaren eta enpresa-ehunaren bilakaera aztertu dugu, eta bi funtsezko aldagai horien arabera neurtu dugu krisiak 2008tik 2015era bitartean izan duen inpaktua. Era berean, EAEko sektorea eta Estatukoa alderatu ditugu, krisiaren aurretiko eta ondorengo balantzearen ikuspegitik.

Laugarren kapituluan, etxebizitza-eskaria aztertu dugu, Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak berrikitan argitaratu duen 'Etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko Inkesta' oinarri hartuta. Haren bidez proiektatzen dira epe labur eta ertainean lehen etxebizitza eskuratzeko aurreikuspenak, bai eta etxebizitza-aldatzeko eta birgaitzeko eskaria ere.

Horrekin batera, eskari publikoaren bilakaera ere aztertu dugu, administrazio publikoen obra-lizitazioei lotutako adierazleen bidez. Izan ere, azken urteetan krisiak sektorearen jardueran eragindako beherakada orekatzen ahalegindu dira erakunde publikoak.

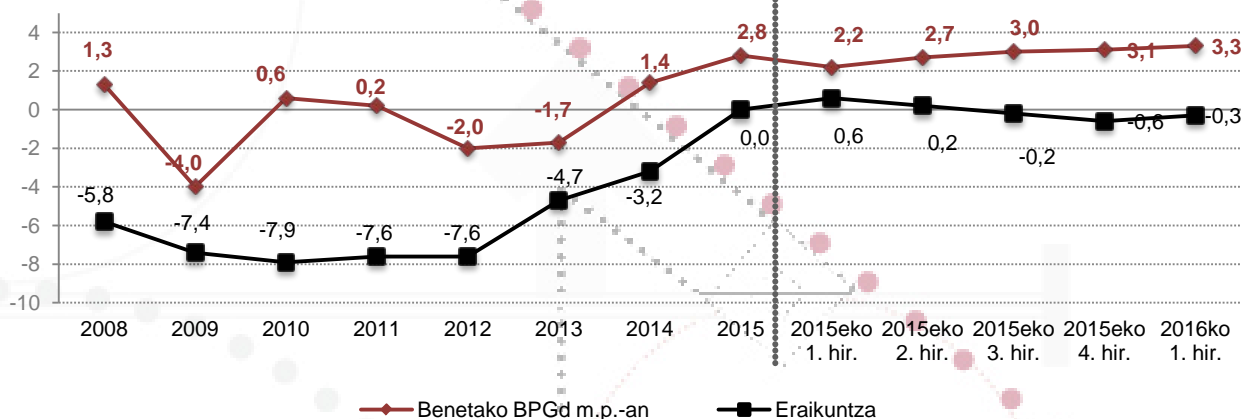
Azkenik, bosgarren kapituluan ondorioak eta joera-aurreikuspenak azaldu ditugu.

1. 2008tik 2015era eraikuntza-sektoreak izan duen bilakaera, eta 2016aren aurrerapena

2015ean, eraikuntza-sektorean sortutako balio erantsiak hein batean hobera egin du, aurreko ekitaldietan izan diren beherakada handien aldean. Izan ere, 2008 eta 2014 bitartean, sektorearen ekoizpena gainbeheran etorri eta haren balio erantsi gordina (BEG) 2008an jasotakoaren erdira jaitsi zen.

Nolanahi ere, 2015ean BEGean antzemandako susperraldia oraindik ahula da, eta soilik lehen eta hirugarren hiruhilekoetan izan dira tasa positibo txikiak. Gero, 2015eko amaieran eta 2016ko hasieran, berriro ere tasa negatiboak izan dira.

EAEko merkatu-prezioetako benetako BPGd-ak eta eraikuntza-sektorearen balio erantsiak 2008-2015 aldian izan duten bilakaera konparatua (2014ra arte, urtetik urterako aldakuntza-tasak, eta 2015-2016an, hiru hilean behingo aldakuntza-tasak)

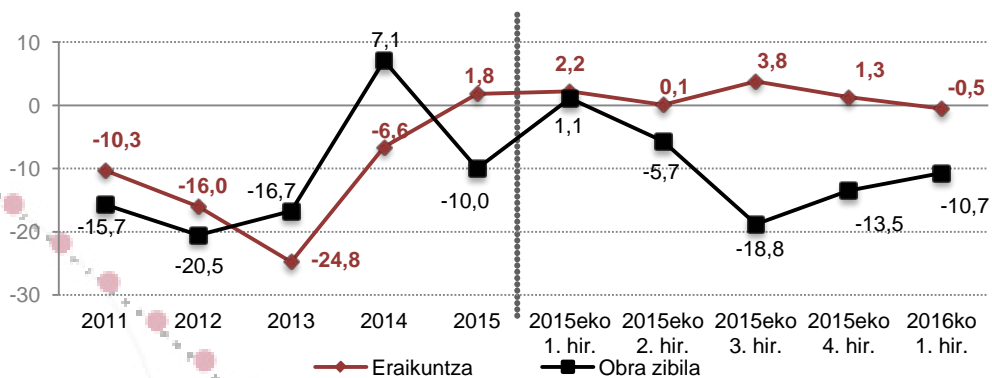


Iturria: Eustat

Jarduera motaren arabera, eraikuntza-jarduerak izan du 2015eko portaerarik onena. Horrela agertzen da Eustatek prestatzen duen Eraikuntzaren koiuntura-indizean, horren arabera eraikuntza-jarduerak portaera positiboa izan baitu (% 1,8ko hazkunde-tasa positiboa 2015ean). Obra zibilaren jarduerak, ordea, beherako bidean jarraitzen du, eta nabarmen gainera (-% 10).

Dena dela, 2016ko hasierako azterketak ez du berresten eraikuntza-jarduerak susperraldi sendoa duenik, lehen hiruhilekoan jarduera-indizeak beherakada txikia izan baitu (-% 0,5).

EAEko eraikuntza-sektorearen koiuntura-indizea (urtetik urterako aldakuntza-tasak)



2015ean eta 2016an, hiruhilekoko tasek aurreko urteko hiruhileko berdinarekiko izan den ehuneko aldakuntza agertzen dute

Iturria: Eustat

2. Sektorearen jarduera, eraikitako etxebizitza kopuruaren arabera

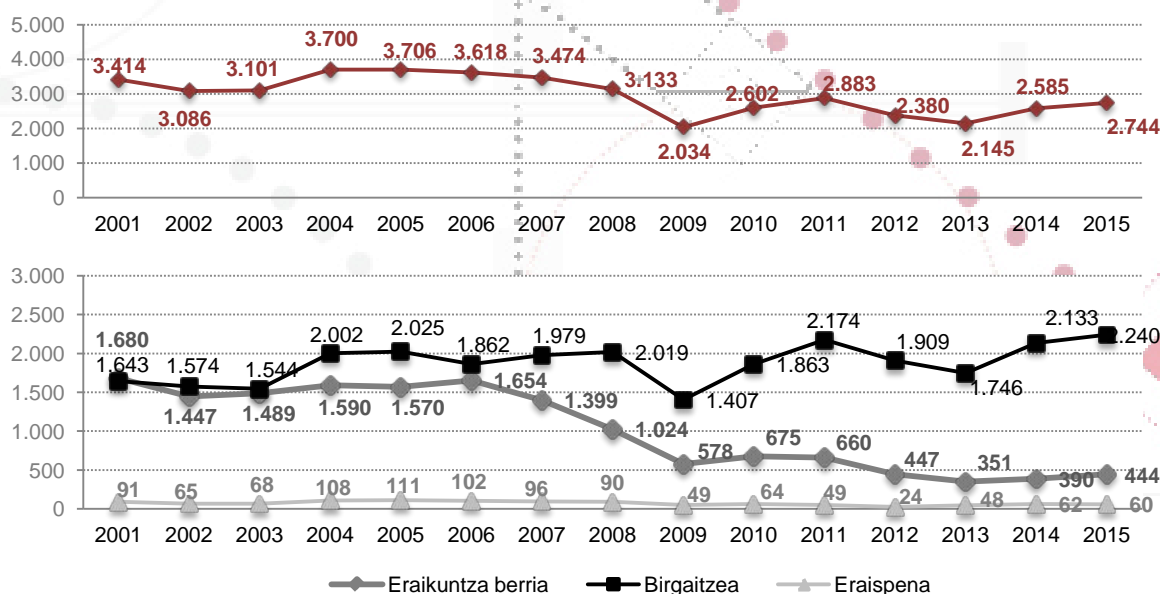
2.1.- Obra-lizentzien bilakaera 2015era arte, eta 2016aren aurrerapena

Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Politiketako Sailak prestatzen duen 'Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko Estatistikak' EAEko etxebizitzaren eraikuntza-sektoreko jardueraren hiru hilean behingo argazki eguneratua eskaintzen du.

Estatistika horretan EAEko obra handiko lizentzia kopuruari buruzko datuak jasotzen dira eta, horiei erreparatuta, badirudi 2014az geroztik gorako bide apala mantentzen dela, 2015 osoa eta 2016aren hasiera ere aintzat hartuta. EAE osoan, 2015eko ekitaldiko datu metatuek % 6,2ko hazkundea erakusten dute obra handiko lizentzia kopuruan. Zehazki, eraikuntza berriko obrak du hazkunde-erritmorik handiena (+% 13,8).

Nolanahi ere, 2015eko jarduera-maila krisi aurreko urteetan eskuratutako mailatik urrun dago oraindik ere: 2004an 3.700 obra-lizentzia izan ziren urtebetean, horietatik 1.590 eraikuntza berriko obretarako; 2015ean jasotako datuen hirukoitza, alegia.

EAEko obra handiko lizentzien bilakaera, obra motaren arabera (2001-2015)

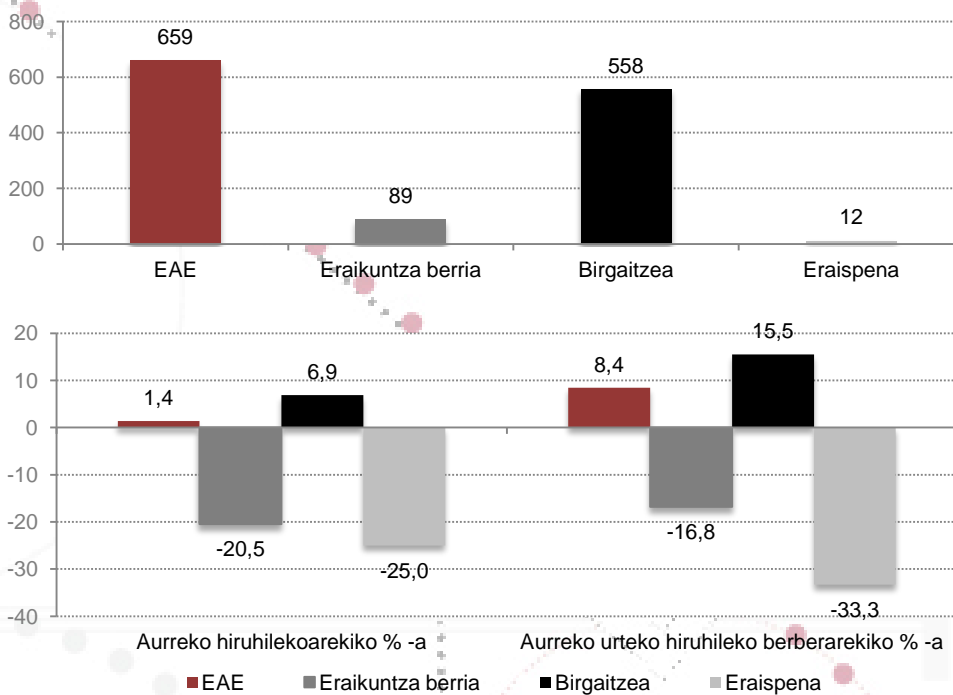


Iturria: Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritza

Birgaitzeari lotutako jarduerari dagokionez, esparru horrek ere portaera positiboa izan du 2014an eta 2015ean, lizentzia kopurua % 5 handituta. Datu horrek baieztatu egiten du epealdi horretan sektore osoan egon den joera positiboa.

2016ko lehen hiruhilekoari buruzko informazioak, aldiz, ez du berresten 2014ko eta 2015eko joera positiboa, eraikuntza berriko obra-lizentziak % 16,8ko beherakada izan baitute 2015eko lehen hiruhilekoarekiko. Birgaitze-jarduerak, aldiz, ildo positiboari eutsi dio 2016ko hasiera honetan (+% 15,5).

EAEko obra handiko lizentzia kopurua 2016ko lehen hiruhilekoan, eta hiru hilabetetik hiru hilabeterako eta urtetik urterako aldakuntza-tasak (2016ko lehen hiruhilekoarekiko)

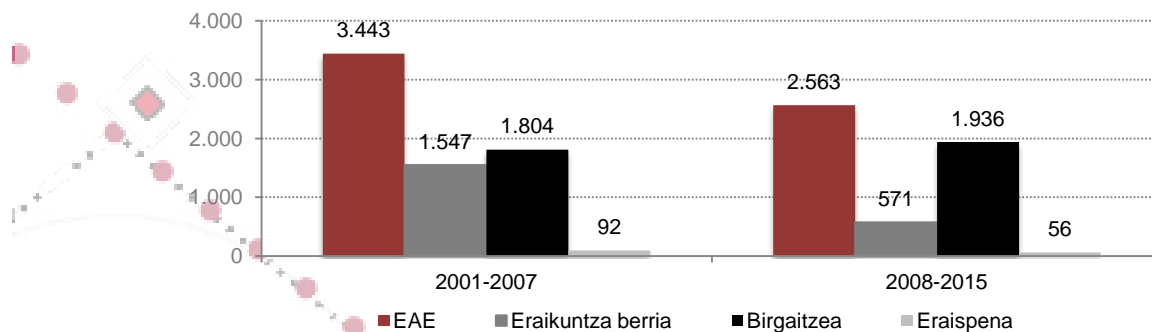


Iturria: Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila

Alabaina, eta 2015eko hobekuntza apal horren gainera ere, 2008-2015 epealdian urtean batez beste izandako jarduera aztertuz gero, azken zortzi urteetan sektorean izandako beherakada handia azaleratzen da.

Hartara, 2001-2007 epealdian urtean batez beste 3.442 eraikuntzako lizentzia izan ziren bitartean, 2008-2015 aldian 2.563 lizentzia baino ez ziren izan urtean batez beste (% 25 gutxiago). Obra berriaren kasuan, beherakada askoz handiagoa izan da (-% 63).

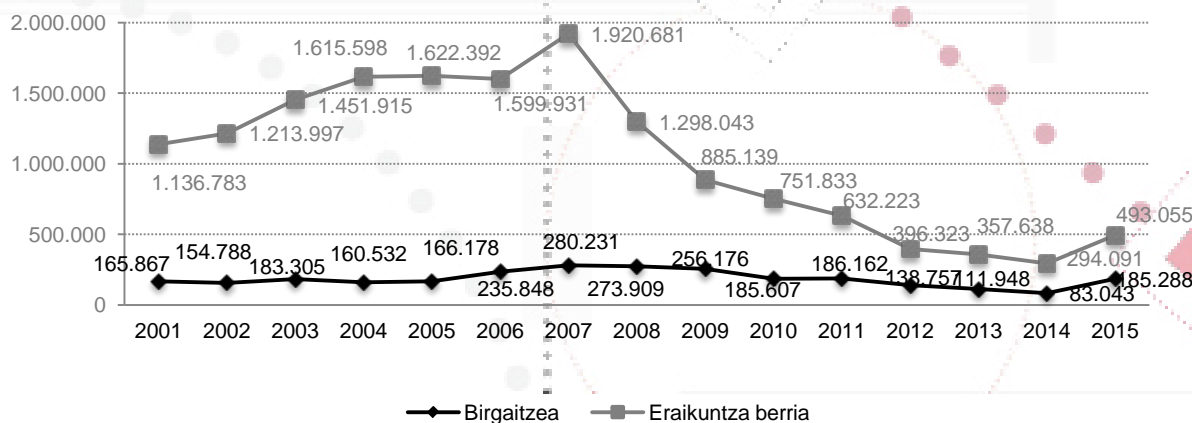
EAEko urteko batez besteko obra-lizentziak, obra motaren arabera, 2001-2007 vs 2008-2015



Iturria: Eraikuntzari eta Etxebizitzari buruzko Estatistika. Eusko Jaurlaritzako Enplegu eta Gizarte Gaietako Saila

Logikoa den bezala, obra berriko jarduerak izan duen beherakada handi horrek inpaktu itzela izan du sektoreko enpresen urte horietako eskabide-zorroan eta jarduera ekonomikoan. 2005etik 2007ra bitartean, obra berriko bisei lotutako egikaritze materialaren aurrekontua 1.500 milioi eurotik gorakoa izan zen; 2014an, berriz, 300 milioitik beherakoa, mende osoko mailarik apalena. 2015ean, ordea, EAEko obra berriko lanei nahiz birgaitze-lanei lotutako aurrekontuek nabarmen egin dute gora: urtetik urtera +% 67,7 eta +% 123,1 hurrenez hurren.

EAEko egikaritze materialeko aurrekontuen bilakaera obra-zuzendaritzako bisetan (mila €kotan), 2001-2015



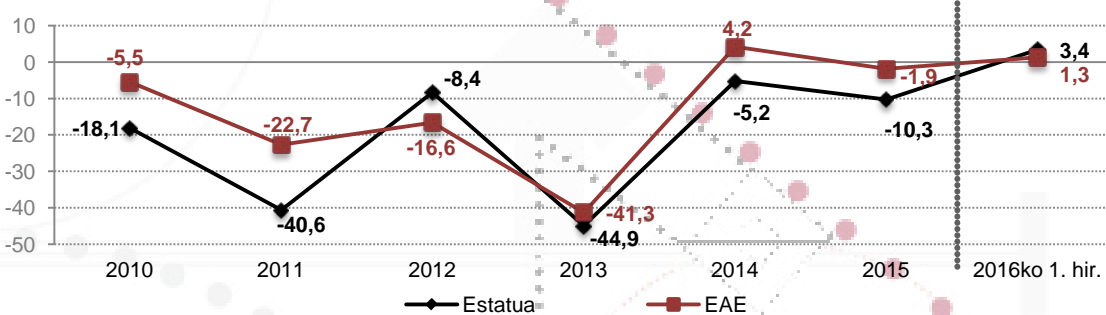
Iturria: Sustapen Ministerioa

2.2.- Etxebizitza libre berrien merkatua: 2015era arteko bilakaera eta 2016ko lehen hiruhilekoaren aurrerapena

Etxebizitza berriak eraikitzeko jarduera sektorearen etorkizunari buruzko prospekzioa egiteko funtsezko adierazleetakoa bat da. Sustapen Ministerioaren Higiezinaren transakzioei buruzko estatistikaren arabera, 2015ean EAEko etxebizitza libre berrien merkatuak ez du hobekuntza-zantzu sendorik erakutsi, salerosketen kopuruak izan duen beherakadari erreparatzen badiogu: -% 1,9 salerosketa gutxiago aurreko ekitaldiaren aldean. Aitzitik, 2016ko lehen hiruhilekoan jasotako datuek hobekuntza apala erakusten dute (+% 1,3 2015eko lehen hiruhilekoaren aldean).

EAEko eta Estatuko eraikuntza berriko etxebizitza librearen salerosketen bilakaera 2009-2015 aldian, eta urtetik urterako aldakuntza-tasak (2016. urtearen kasuan, 2015eko lehen hiruhilekoarekiko)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016ko 1. hiruhilekoa
Estatua	201.726	165.215	198.094	89.838	49.487	46.915	42.072	9.515
EAE	6467	6110	4724	3941	2313	2411	2365	536

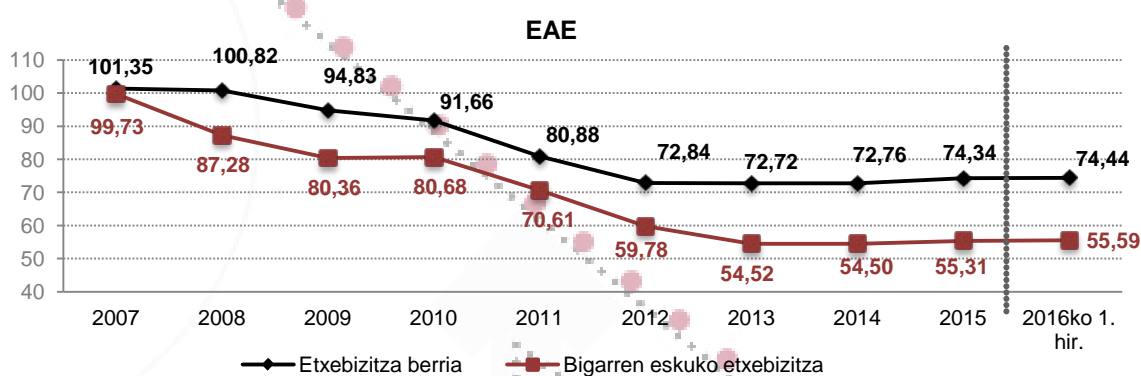
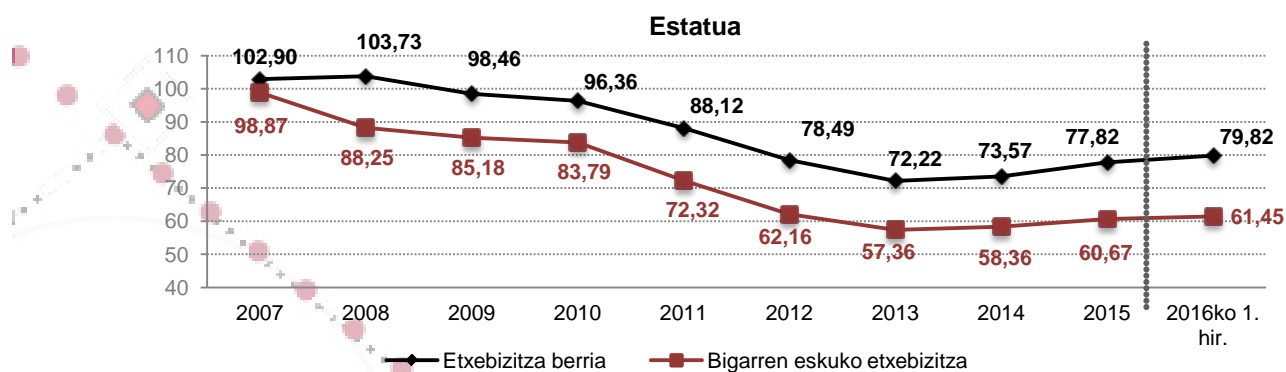


Iturria: Sustapen Ministerioa

Eraikuntza berriko etxebizitza librearen merkatuan susperraldiaren zantzu argirik ez dagoela are ageriago dago baldin eta krisia hasi zenetik hona EAEn etxebizitza libre berriaren prezioak izan duen beherakada handiari erreparatzen badiogu. Dena dela, badirudi merkatuaren jarduera suspertzeko baliagarria izan zitekeen prezioen doikuntza hori amaitu egin dela.

Estatistikako Institutu Nazionalaren (EIN) Etxebizitzaren prezioen indizearen arabera, eta 2007. urtean 100eko oinarria finkatuta, etxebizitza libre berriaren prezioak portzentajezko 27 puntu egin du behera 2007tik 2013ra bitartean. Badirudi, ordea, ekitaldi honetan izan zela segida historiko horretako mailarik apalena. Izan ere, 2013tik eta 2016ko hasierara arte etxebizitza berriaren prezioa mantendu egin da.

Etxebizitzaren prezioen indizearen bilakaera 2007tik 2016ko lehen hiruhilekora arte



Iturria: Estatistikako Institutu Nazionala (EIN)

Azkenik, etxebizitzaren stocka da etxebizitzaren merkatuaren balizko susperraldia aztertzeko funtsezko aldagaietako bat. Eta, horren inguruan esan behar da EAEn Estatuan baino askoz ere stock txikiagoa dagoela.

2015eko abenduan, EAEn 10.000 etxebizitza berri baino gehixeago zeuden saldu gabe, nahiz eta 2015ean bertan, saldu gabeko etxebizitza berrien stock hori % 14,5 murriztu. Gaur egun, EAEko etxebizitzaren stock horren bolumena 2015ean izandako salerosketen kopurua baino lau aldiz handiagoa da. Estatuan, ordea, proportzio hori askoz ere handiagoa da, stock hori 2015ean izandako salerosketen kopurua baino hamar aldiz handiagoa baita.

Saldu gabeko etxebizitza berrien stocka (2014-2015)

	Etxebizitza berrien stocka 2015ean*	Stockaren %-a guztizko arekiko	Stockaren %-a etxebizitza parkea rekiko	Etxebizitza berrien stocka 2014an*	2015eko stocka / 2014ko stocka
Estatua	513.848	100	2,01	535.734	-4,09
EAE	10.052	1,96	0,96	11.760	-14,52

Iturria: Sustapen Ministerioaren estatistikak. Espainiako Gobernuak

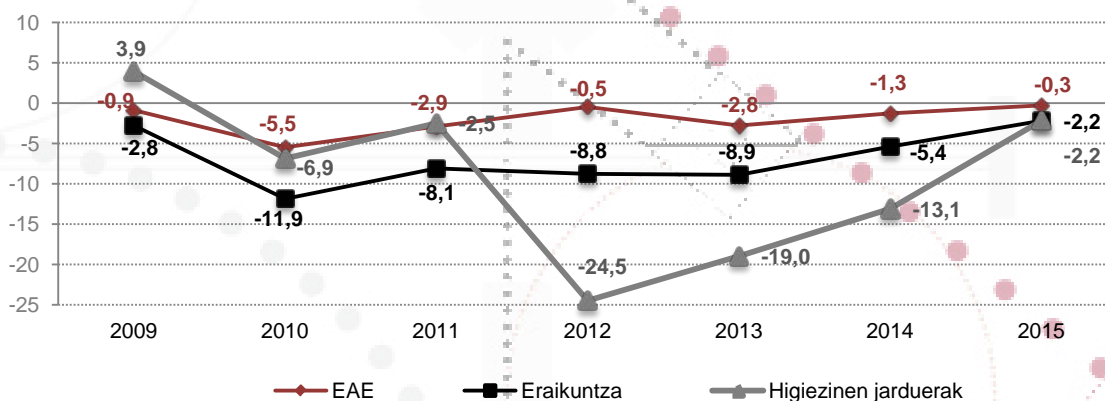
3. Enpleguaren eta enpresa-ehunaren bilakaera 2008tik 2015era, eta 2016aren aurrerapena

3.1.- Eraikuntza-sektoreko enpresa-ehunaren eta higiezinaren jardueraren bilakaera (2008-2015)

2015ean, EAEko eraikuntza-sektoreak eraikuntzaren adarrean kokatutako 20.951 establezimendu eta higiezinaren jardueren adarrean kokatutako 2.895 establezimendu biltzen zituen. Hau da, EAEko enpresa-ehun osoaren % 11,9 eta % 1,6 hurrenez hurren.

Krisia hasi zenetik hona establezimenduen kopuruak behera egin badu ere, 2014 eta 2015 bitartean gutxitze-prozesu hori geldotu egin dela ikusi da. Nolanahi ere, 2014 eta 2015 bitartean % 2,2 gutxitu da eraikuntza-sektoreko eta higiezinaren jardueretako establezimenduen kopurua.

Eraikuntza-sektoreko eta higiezinaren jardueretako establezimenduen kopuruaren bilakaera eta EAEko enpresa-ehun osoaren bilakaera 2009-2015 aldian

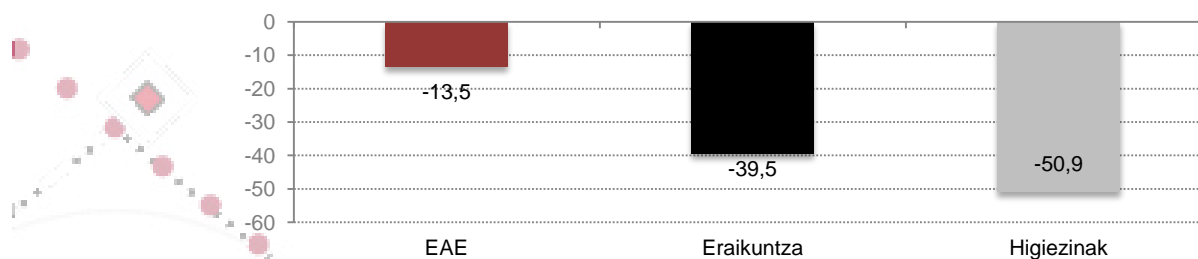


Iturria: Jarduera Ekonomikoen Direktoria (JED). Eustat

2015ean –eta 2008. urtearekin alderatuz– 13.697 establezimendu gutxiago zeuden eraikuntzaren sektorean, eta 2.895 establezimendu gutxiago higiezinaren jardueren alorrean. Hartara, 2009tik 2015era bitartean¹, higiezinaren jardueren kasuan % 50,9ko beherakada egon da establezimenduen kopuruan, eta eraikuntza-sektorean, berriz, % 39,5koa. Ehuneko horiek EAEko ekonomia osoan izan den beherakadatik (% 13,5) askoz gorago daude eta, beraz, datu horrek agerian dago krisiak are inaktu gogorrago izan duela eraikuntzaren sektorean.

¹ Eustatek eskaintako segida historikoa 2008an hasi zen eta, beraz, aldakuntza-tasak 2009tik aurrera kalkula daitezke.

Eraikuntzaren eta higiezinaren sektoreko establezimenduen kopuruan izan den murrizketa-tasa, EAE osoarekin alderatuta (2008-2015)

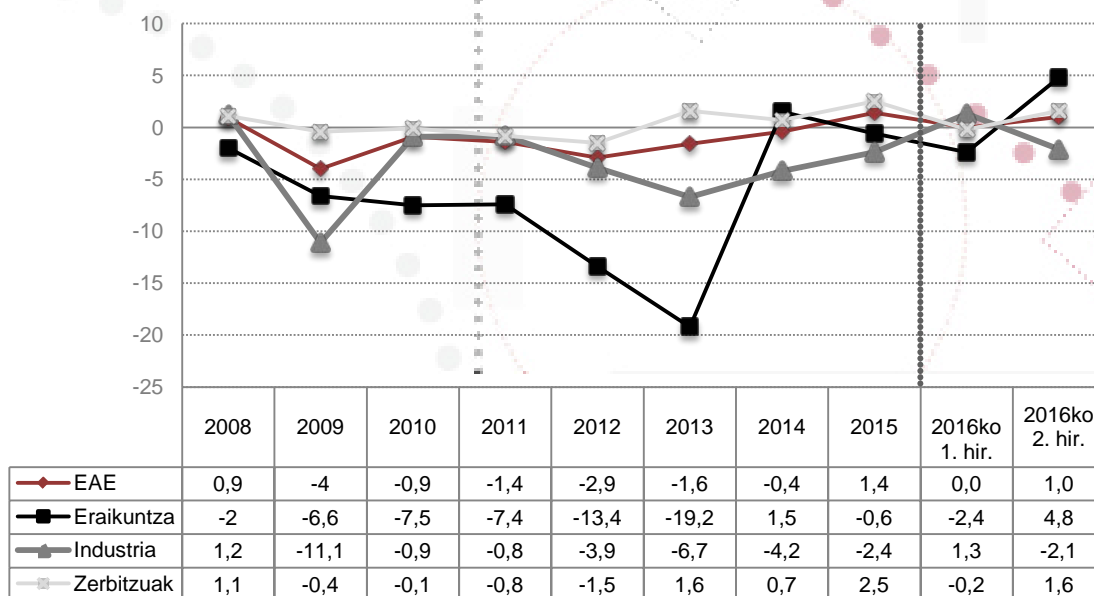


Iturria: Jarduera Ekonomikoen Direktorioa (JED). Eustat

3.2.- Eraikuntza-sektoreko enpleguaren bilakaera 2007-2015 bitartean, eta 2016aren aurrerapena

Eraikuntza sektorean ari diren langileen kopuruak beherako joerari eutsi dio 2015ean ere (-% 2,4 2014ko datuen aldean) baina, halere, beherakada hori aurreko ekitaldian baino motelagoa da. Beherako joera hori, ordea, ez dator bat 2015ean EAEko ekonomian izan den enplegu-hazkundearekin (+% 1,4), are gehiago joera positibo orokor hori 2014an ere egon zela kontuan hartuta (+% 0,4).

Biztanleria okupatuaren aldakuntza 2008-2016 aldian (urtetik urterako aldakuntza-tasak, eta hiru hilean behingoak 2015. eta 2016. urteetan)



Oharra: 2016: hiruhilekoko datuak, aurreko hiruhilekoarekiko

Iturria: Biztanleriaren Jardueraren Araberako Inkesta (BJI). Eustat

EAEko eraikuntza-sektoreak badu albiste onik 2016an: urte horretako bigarren hiruhilekoan enpleguak izan duen bilakaera. Hala, Eustatek 2016ko bigarren hiruhilekoko biztanleria aktiboari buruz berrikitan kaleratu dituen datuen koiuntura-azterketan oinarrituta, joera-aldakuntza txiki bat antzematen da, 2016 osoan berretsi egin beharko dena. Hala, sektoreko enpleguak 47,8 mila pertsona hartu ditu hiruhilekoan; alegia, % 4,8ko hazkundera hiruhilekotik hiruhilekora eta % 1,3koa urtetik urtera (2015eko bigarren hiruhilekoaren aldean).

Dena dela, 2016an enpleguak izan duen hazkunde txikia zuhurtiaz hartu behar dugu, eta krisia hasi zenetik hona izan den enplegu-galera luze eta gogorraren testuinguruan kokatu. Eustatek argitaratzen duen Biztanleriaren Jardueraren Araberako Inkestak agerian jartzen du eraikuntza-sektorean 2008tik 2015era bitartean egon den enplegu-galera handia (-% 43,5). 2015ean, 46.800 enplegu zeuden sektorean. 2008az geroztik 36.100 enplegu galdu dira guztira eta, hartara, lehen urtean EAEko eraikuntza-sektoreak EAEko ekonomia osoaren % 8,4 hartzen bazuen, 2015ean % 5,2ra baino ez zen iristen.

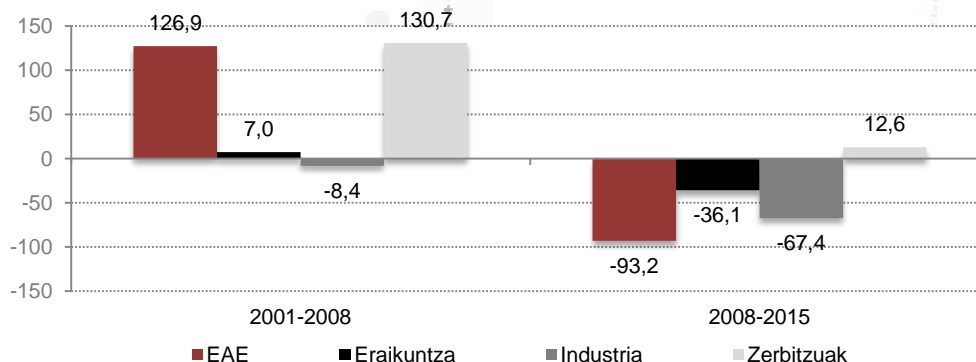
EAEko enplegudun biztanleria sektorearen arabera: atzeraldiaren inpaktua 2008-2015 aldian

	2008	2015	2008-2015	
Guztira	986,1	892,9	-93,2	-% 9,5
Nekazaritza-abeltzaintza-arrantza	12,2	10	-2,2	-% 18,0
Industria	252,2	184,8	-67,4	-% 26,7
Eraikuntza	82,9	46,8	-36,1	-% 43,5
Zerbitzuak	638,7	651,3	12,6	% 2,0

Iturria: Biztanleria jardueraren arabera sailkatzeko inkesta (BJSI). Eustat

Nabarmendu egin behar da krisi aurreko urteetan EAEko sektoreko enpleguan ez zela egon Estatuko neurri gabeko hazkunderik. Izan ere, 2001 eta 2008 bitartean, EAEko eraikuntza-sektoreko enpleguak % 9,2 (7.000 enplegu garbi) egin zuen gora, eta EAEko ekonomia osoan, bien bitartean, 126.900 enplegu sortu ziren (% 14,8ko hazkundera, beraz).

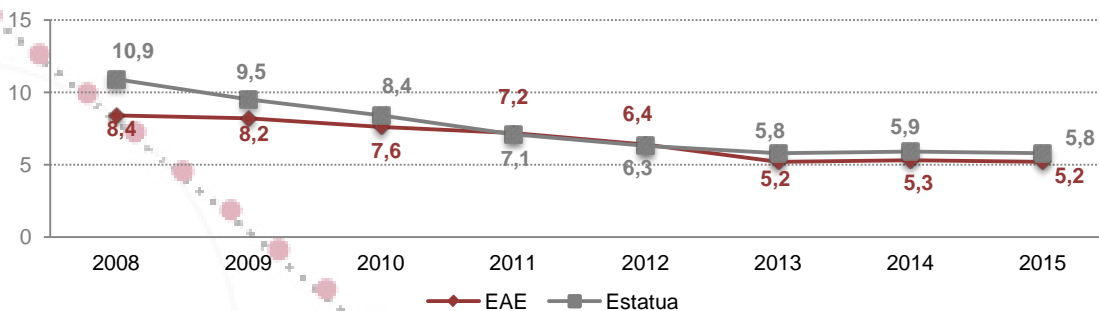
Eraikuntza-sektorean eta EAEko ekonomia osoan ari den biztanleriaren aldakuntza garbia krisiaren aurretik eta ondoren (okupaturako mila pertsonatan)



Iturria: Biztanleriaren Jardueraren Araberako Inkesta (BJI). Eustat

Estatuan, aldiz, 2001 eta 2008 bitartean, eraikuntza-sektoreak enplegua sortzeko prozesu bizia izan zuen eta, horren ondorioz, sektoreak Estatuko enplegu osoaren % 10,9 hartzen zuen 2008ko hasieran (EAEn hartzen zuen % 8,2tik oso gora): 2.679.000 enplegu ziren guztira. 2008ko kopuru horretatik, sektorean 1,5 milioi enplegu galdu dira harrezkero Estatuan.

Eraikuntza-sektorearen garrantzi erlatiboaren bilakaera EAEn eta Estatuan (2008-2014)



Iturria: Biztanleriaren Jardueraren Araberako Inkesta, Eustat; Biztanleria Aktiboari buruzko inkesta, INE

4. Eskaria suspertzea, sektorearen etorkizuneko bilakaeraren oinarria

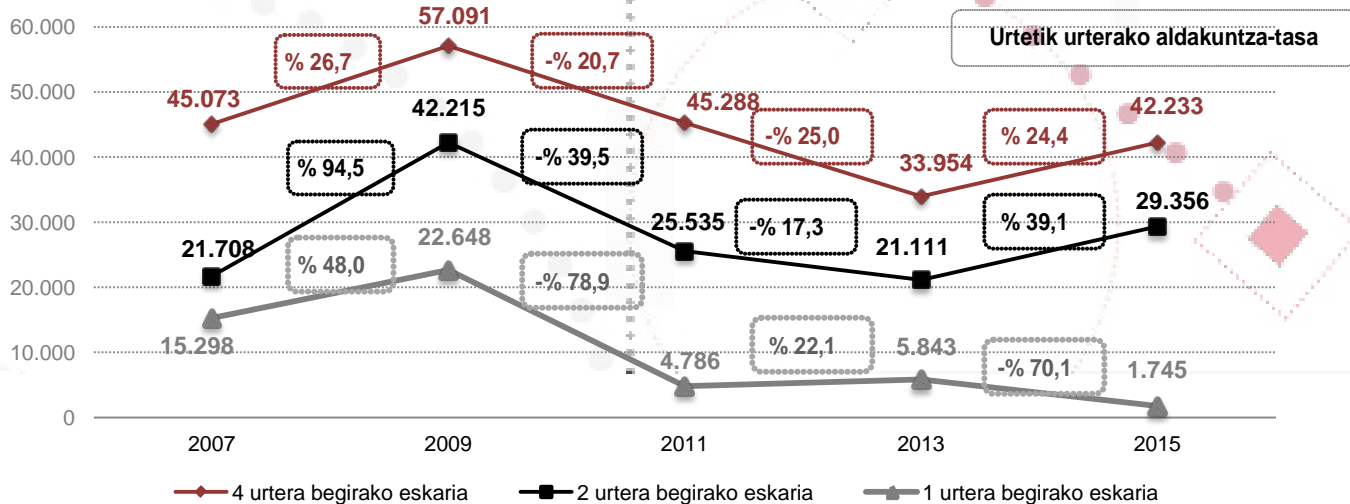
4.1.- EAEko etxebizitza-eskaria: epe laburrerako eta ertainerako aurreikuspenak

Gutxienez etxebizitzaren eraikuntzari dagokionez, sektorean gorako ziklo bati hasiera ematekotan, ezinbestekoa izango da etxebizitza-eskaria indartsuagoa eta sendoagoa izatea. Berrikitan argitara eman den 2015eko Etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkestak EAEko etxebizitza-eskariaren epe laburrerako eta ertainerako proiektzioak eskaintzen ditu, eta ez du sektorea suspertzeko datu baikorregirik ematen.

Izan ere, estatistika horrek agerian jartzen du zer-nolako inpaktua izan duen krisi ekonomikoak lehen etxebizitza eskuratzeko beharra eduki arren, behar hori asetzeko igurikimen ekonomiko argirik ez dutenen gazteen artean.

Aurreko ekitaldien aldean, ikus daiteke urtebeteko epean etxebizitza eskuratzeko igurikimenak behera egin duela: 1.745 etxebizitza dira, 2015eko etxebizitza-eskaria osoaren % 3,3. 2013. urtearekin alderatuta, epe laburreko eskaera horrek nabarmen egin du behera, urte horretan eskaria osoaren % 9,9koa baitzen. Hau da, urtebeteko epean 5.843 etxebizitza erosteko aurreikuspena zegoen 2013an.

EAEn lehen etxebizitza eskuratzeko eskariaren bilakaera (2007-2015)

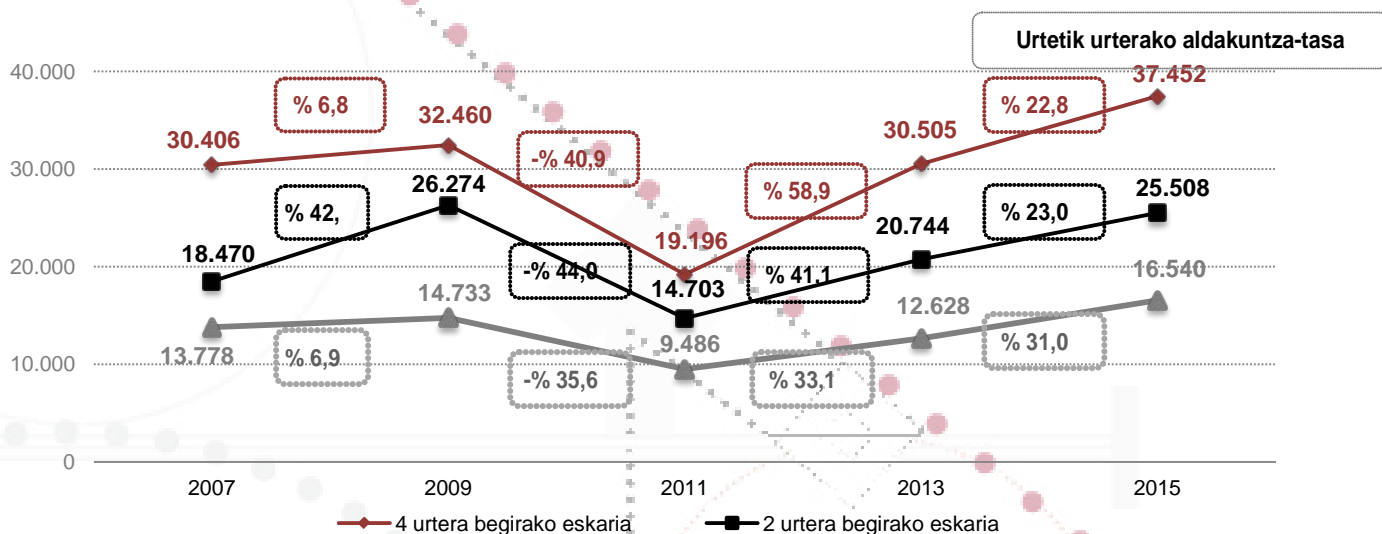


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko estatistika, 2015

Azterketa ekonomiko klasikoetan, sektorea suspertzeko prozesuan garrantzi txikiagoa aitortzen zaio ohiko etxebizitza aldatzeari edo birgaitzeari lotutako eskariari; izan ere, baliabide eta aurrekontu ekonomikoari erreparatuta, inpaktu txikiagoa dakar. Alabaina, etorkizunean ikuspegi klasiko horiek berrikusi egin beharko dira, etxebizitza aldatzeko edo birgaitzeko eskaria funtsezkoa izango baita sektorearen etorkizuneko egitura ekonomikoan.

2015eko datuek erakusten dute epe laburrean etxebizitza aldatzeko eskariak gora egin duela, lehen etxebizitza eskuratzeko eskariak izandako kontrako norabidean. Hala, EAEn 2015ean etxebizitza aldatzeko asmoek % 30etik gorako hazkundera izan dute aztertutako hiru eskari-eszenarioetan. Epe laburreko eskariari dagokionez, 16.540 familiak adierazi dute urtebetean etxebizitza aldatzeko asmoa (+% 31,0 2013an izandako 12.626 familien aldean).

EAEn etxebizitza aldatzeko eskariaren bilakaera 2007-2015)

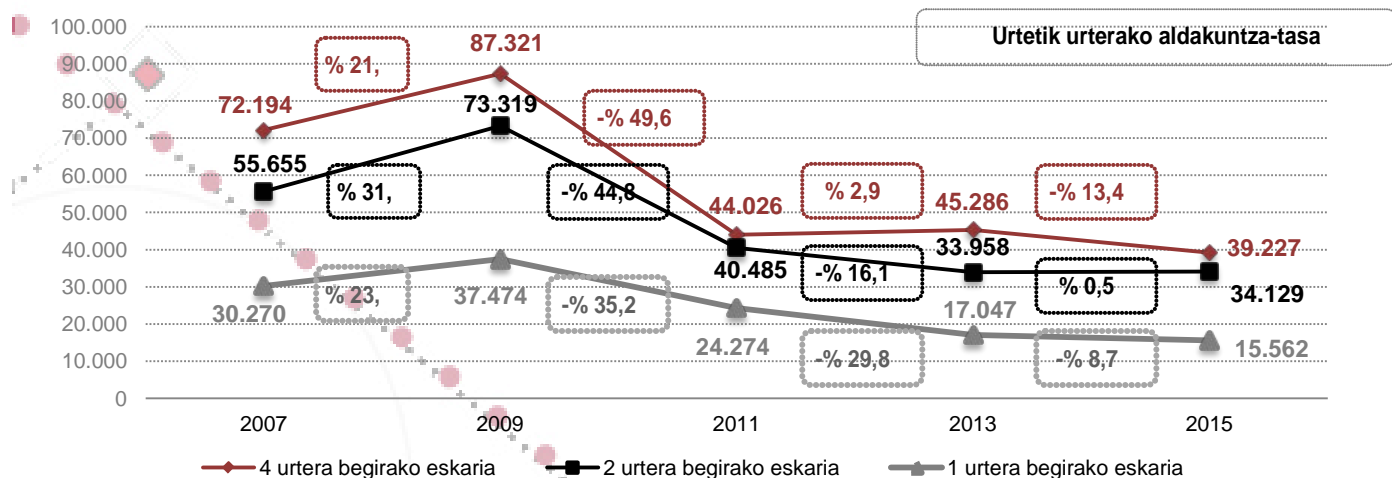


Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko estatistika, 2015

Birgaitzearen kasuan, eskariak behera egin du 2013tik 2015era bitartean. 2015ean, 15.562 familiak adierazi zuten urtebeteko epean etxebizitza birgaitzeko asmoa; 2013an izandako 17.047 familiekiko % 8,7ko beherakada, beraz. Bi urtera begira, ordea, 34.000 familia inguruk adierazi dute etxebizitza birgaitzeko asmoa, 2013an eskuratutako datuen pare.

Nolanahi ere eta etorkizuneko joerak aztertzean ikusiko dugun bezala, hainbat elementuk pentsarazten digute jabeek adierazitako beharrianak baino askoz gehiago izango direla epe ertain eta luzera nahitaez egin beharreko birgaitze-lanak. Hor daude, besteak beste, Eraikuntzen Ikuskaritza Teknikoak, legez egin beharrezkoak; Europatik datozen eskakizun berriak; bai eta EAEko etxebizitza parkearen adina bera ere, birgaitze-lanak egiteko beharra eragingo duena.

EAEn etxebizitza birgaitzeko eskariaren bilakaera (2007-2015)



Iturria: Enplegu eta Gizarte Politiketako Saila. Etxebizitza-beharrei eta -eskariari buruzko estatistika, 2015

4.2.- EAEko obra-lizitazio ofizialaren bilakaera. Administrazio motaren arabera

Azken urteetako atzeraldian eskari pribatuak erakutsi duen ahuleziaren aurrean, eskari publikoa funtsezkoa izan da sektorearen jardura bultzatzeko.

2015ean, EAEn administrazio publikoek guztira egindako lizitazio publikoaren bolumena 1.112 milioi eurokoa izan zen. 2015eko lizitazioaren bolumenak bilakaeran atzerapausoa adierazten duen arren (-% 2,8), 2014ko lizitazio-mailei eutsi die, oro har. Eta kontuan izan behar dugu 2010az geroztik 2014. urtean izan dela, lehenengoz, lizitazio publikoaren gorakada, eta gorakada nabarmena gainera (+% 85).

Epe luzeko ikuspegi historikotik begiratuta, EAEn administrazio publikoek oso eginkizun garrantzitsua izan dute eraikuntza-sektorean: 2004 eta 2006 bitartean lizitazio publikoak nabarmen egin zuen gora, eta bigarren urte horretan inoizko zenbatekorik handienara iritsi zen: 3.261 milioi euro.

2009az geroztik, krisiaren lehen urteetan inbertsio publikoak orekatu zuen eskari pribatuaren beherakada handia; izan ere, behintzat 2010. urtera arte, urteko lizitazio-bolumena 2.500 milioi eurotik gorakoa izan da.

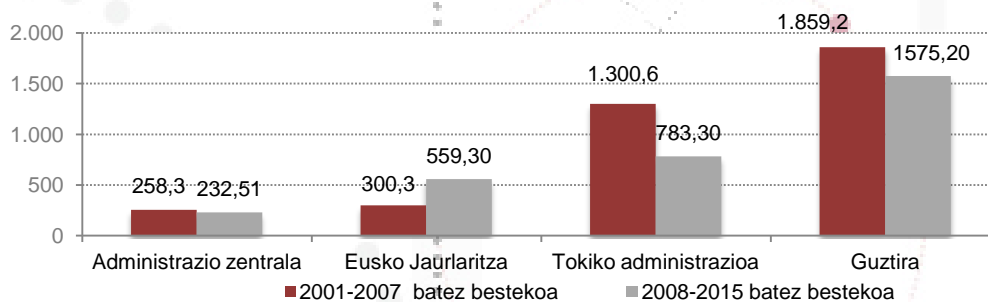
Etxegintza eta obra publikoa EAEn. Lizitazio ofiziala erakunde publikoen arabera (2005-2015)

	Administrazio zentrala	Eusko Jaurlaritza	Tokiko administrazioak	Guztira	
2001	132,0	182,2	786,5	1.100,7	
2002	103,5	203,9	909,5	1.216,9	%10,6
2003	81,4	144,4	805,2	1.031,0	%-15,3
2004	124,6	373,9	1.135,3	1.633,8	%58,5
2005	158,7	324,5	1.337,9	1.821,1	%11,5
2006	623,6	303,3	2.334,1	3.261,0	%79,1
2007	584,5	570,2	1.795,5	2.950,2	%-9,5
2008	205,2	767,2	1.390,1	2.362,4	%-19,9
2009	269,4	846,4	1.631,7	2.747,5	%16,3
2010	137,1	1.173,2	1.276,6	2.586,9	%-5,8
2011	230,1	632,6	588,5	1.451,1	%-43,9
2012	121,0	620,0	629,0	1.370,0	%-5,6
2013	14,0	126,0	477,0	617,0	%-55,0
2014	436,0	214,0	493,0	1.142,0	%85,1
2015	420,0	303,0	388,0	1.112,0	%-2,8

Iturria: SEOPAN

2008-2015 aldiko lizitazio publikoaren batez bestekoa krisi aurreko 2001-2007 aldiarekin alderatuz gero, agerian gelditzen da administrazio publikoek inbertsioan egindako ahalegin handia, are gehiago kontuan hartzen badugu atzeraldiak nabarmen murriztu zituela diru-sarrerara publikoak. Jardun horretan Eusko Jaurlaritzak egin duen ekarpena nabarmentzen da, 2001-2007 aldian urtean batez beste 300 milioi euroko lizitazio-bolumena egin ondoren, 2008-2015 aldian 559 milioi euroraino igo baitzuen kopuru hori.

EAEko lizitazio ofizialaren urteko batez besteko bolumena, administrazio motaren arabera. 2001-2007 vs 2008-2015



Iturria: SEOPAN

5. Ondorioak eta joerak

2008 eta 2014 bitartean, eraikuntza-sektoreak ziklo negatibo gogor bati egin behar izan dio aurre, eta tarte horretan enpresa-ehunaren eta enpleguaren zati handi bat galdu da. Txosten honetan zera aztertu nahi izan dugu: ea 2015ean eta 2016ko hasieran joera-aldaketa sendorik egon ote den, 2016an eta 2017an EAEko eraikuntza-sektorearen susperraldia proiektatzeko aukera emango duena.

Bada, aztertu ditugun adierazle nagusi guztiak bat datoz 2015ean sektorearen egoerak aurreko urteetako egoerarekiko hobera egin duela adieraztean. Halere, oraindik behintzat, ez dirudi krisiaren irteerak hazkunde-oinarri sendorik duenik.

1. **2015ean eta 2016ko hasieran EAEko eraikuntza-sektoreak sortutako balio erantsiaren bilakaerak berretsi egiten du 2008an hasi zen beherako joerak behegain jo duela, eta 2016an hainbeste nahi dugun susperraldia hasiko delako zantzu argiak daude, oraindik ahulak badira ere.**
 - 2015ean sektoreko enpresek sortutako balio erantsiaren bolumena 2014ko mailan mantendu da (+% 0,0) eta, horrenbestez, zortzi urtean lehen aldiz sektorearen ekoizpenean ez da beherakadarik izan. Halere, 2016ko lehen hiruhilekoan sektorearen balio erantsiak pixka bat behera egin du (-% 0,3) eta, beraz, ezin da baietsi EAEko eraikuntza-sektorearen hazkundera benetan abian denik.
2. **Nolanahi ere, azpimarragarria da sektorean aztertutako adierazleetako batzuek portaera positibo argia izan dutela 2015ean, batez ere eraikuntza-jarduerari lotuta.**
 - Eustatek argitara emandako sektorearen koiuntura-indizearen arabera, eraikuntza-jarduerak obra zibilak baino bilakaera positiboagoa izan du (+% 1,8 2015ean); izan ere, obra zibilaren adarrak sektorearen balizko susperraldia galgatzten duela ematen du (-% 10 2015ean).
 - 2015ean, EAEn % 6,2ko hazkundera egon da obra handiko lizentzia kopuruan, eta eraikuntza berriko etxebizitzetako jardunak izan du gorakadarik handiena (+% 13,8). Birgaitze-jarduerari dagokionez, % 5eko gorakada izan du.
 - Sektoreko jardueraren adierazle ekonomikoek ere bilakaera positiboa izan dute eta, adibidez, egikaritze materialeko aurrekontuak (obra-zuzendaritzako bisetan oinarritu gara datuak ateratzeko) gorakada handia izan du 2015ean (% 69,7 obra berrien kasuan).

3. 2015ean sektoreko adierazleek hobera egin duten arren, krisiak enpresa-ehunean eta enpleguan izan duen inpaktu negatiboak ekitaldi horretan ere izan du eragina, nahiz eta aurreko urteen aldean askoz ere arinagoa izan. Halatan, jarduerak izan duen hobekuntza txikia ez da oraindik islatu enpresa berrien eta enpleguaren sorreran.

- 2015ean establezimendu kopurua murriztu egin da (-% 2,2), hala higiezin jardueran nola eraikuntza-enpresetan. Dena dela, aurreko urteetan izandakoarekin alderatuz gero, beherakada hori asko moteldu da, aurreko zazpi urteetan bi zifratako tasa negatiboak izan direla kontuan hartuta.
- Ildo beretik, oraindik ez da hobekuntzarik nabari sektoreko enpleguan, eta 2015ean % 0,6ko beherakada egon da 2014arekiko. 2016ko datuek hobekuntza txikia erakutsi dute bigarren hiruhilekoan, baina igurikimen optimistagoa izateko, datozen hiruhilekoetan joera horri eutsi beharko zaio.
- Agerikoa da dagoeneko zortzi urte dirauen krisiak oso inpaktu negatiboa izan duela EAEko eraikuntza-sektoreko enpleguan eta enpresa-ehunean eta, horrenbestez, susperraldiaren hasiera oso zaila izango da.
- 2008az geroztik eraikuntza-sektoreko enpresa-ehunak 13.627 establezimendu galdu ditu (-% 39,5), eta 2015ean 2008an baino 3.000 establezimendu gutxiago daude (-%50,9). Era berean, 2008-2015 aldian 36.000 enplegu zuzen galdu dira EAEko eraikuntza-sektorean.

4. Aurreikusten diren joerak

- Aztertutako adierazleei erreparatuta, badirudi 2015ean 2008an hasi zen ziklo negatiboaren inflexio-puntua etorri dela; adierazle jakin batzuetan, gainera, susperraldi ahul baten zantzuak ere ageri dira.
- Oinarri horretan bermatuta, 2016ko hiru hilabeteen behingo adierazleei adi egon beharko dugu, sektorean atzematen den bide positibo horren sendotasuna berresteko. 2015eko eta 2016ko ekainera arteko salerosketen buruzko datuetan ikusten da EAEko higiezin merkatuaren jarduerak susperraldia izan duela, oraindik ahula bada ere.
- Etxebizitza beharrei eta eskariari buruzko inkesta aztertuta, ez dirudi epe laburrera eskaria hazi egingo denik; guztiz bestela, eskaria nabarmen gutxitu dela ikus daiteke. Lehen etxebizitzaren eskatzaileen artean gazteek pisu esanguratsua izanik, krisiak sektore horretan izan duen inpaktu handiak badu zerikusirik, zalantzarik gabe.

- Bien bitartean, bigarren etxebizitzaren eskariak edo inbertsioztat erositakoak eutsiko dio, hein handi batean, etxebizitzaren merkatuaren jarduerari. Ildo horretan, EAEko ekonomiak izango duen bilakaera eta, bereziki, gazteenek kalitateko enplegua eskuratzea izango da emantzipazio-proiektuak eta etxebizitza erosteko erabakia benetan gauzatzeko funtsezko elementua.
- 2019an eta 2021ean ia kontsumorik gabeko eraikinei buruzko europar xedapenak indarrean sartuko dira, eraikin publikoetarako lehenik eta pribatuetarako ondoren. Ia energia-kontsumorik gabeko eraikinei buruzko xedapenak eraikin berriei ez ezik, aurretik zeudenei ere eragingo diete, nahiz eta azken horien kasuan, oraindik ez den zehaztu noiz gauzatu diren.
- Eraikuntzen ikuskaritza teknikoak EAEn hiria birgaitzeko politikak bultzatzeko funtsezko tresnak dira, eta eguneroko jardunean aritzeko esparru garrantzitsua dira gaur egun ere. Eraikuntzen ikuskaritza teknikoari buruzko araudiak oso helburu garrantzitsua finkatu du. Izan ere, Euskoregitek 2018. urterako 71.495 eraikinek ikuskaritza teknikoa burutu eta aurkezteko helburua zehaztu du. Tamaina handiko helburua da, kontuan hartuta orain arte 8.669 ikuskaritza tekniko aurkeztu direla eta, beraz, egin nahi diren guztietatik % 12,1 baino ez daudela eginda. Esparru horretan ahaleginak biderkatzeko asmoa dago.
- Etxebizitzako Sailburuordetzak herritarrekin eta eragile adituekin partaidetza-prozesuak bultzatu ditu, krisi ekonomikoaren ondoren eta finantzaketa-eskuratze arazoak aintzat hartuta, EAEn etxebizitza birgaitu, berriro eta berroneratzeko beharrak aztertze asmoz. Hala, 2017an, benetako beharizanei egokitutako dirulaguntzen araudia zehaztuko da, EBtik datozen energia-eraginkortasunaren eta irisgarritasunaren eskakizunei (Horizon 2020) hobeki erantzuteko moduan. Hori horrela, pentsatzekoa da hiri-birgaitzea sektorea suspertzeko funtsezko arloa izango dela eta, pixkanaka-pixkanaka, jarduera horrek Europan duen pisu erlatibora iritsiko garela.
- Eusko Jaurlaritzako Ogasun eta Finantza Sailak, EAEko ekonomiari buruzko koiuntura-txostenetan, 2016an eta 2017an hazkunde ekonomiko apala egongo dela iragartzen du. Hala, 2016an EAEko ekonomia % 2,5 haztea espero da. Barneko jardueraren indarra azpimarratzen da, horixe izango baita urteko hazkundearen zati handiena eragingo duena. Halere, kanpotik ere ekarpen txikia izatea espero da eta, horrela, barne-eskaeran % 2ko aldakuntza egotea aurreikusten da. Horretaz gain, kapital-eraketa gordinaren aldakuntza-tasak azken kontsumoaren emaitza gaituzteko duen aldia sendotzea espero da. Hain zuzen ere, kapital-eraketa gordinaren osagirik garrantzitsua eraikuntzan egindako inbertsioa izango da, 2016an % 5eko hazkundera izatea aurreikusten baita.

- Enpleguari dagokionez, produktibotasunean gorakada espero denez, 2016an enpleguaren hazkundera % 1,7ra mugatuko da (2015ean izandako antzeko hazkundera, alegia). 2017rako, berriz, dauden aurreikuspenek (batik bat ELGArenak eta Euroconstructenak) urtearen hasierarako dezelerazioa iragartzen dute, baina ondoren hazkunde bizkorra etorriko dela diote. Hala, urte osoari erreparatuta, eragin apala baina positiboa izango da enpleguan eta jardueran (% 2 inguruko hazkundera).
- Sektorearen ikuspuntutik, 2016an eraikuntzak susperraldirako bidean urrats handiak egingo ditu, baina, halere, 2016an balio erantsia hamarren batzuk baino ez da haziko (% 0,5). Alabaina, 2017an fase berri bat irekiko da eta eraikuntzak ekonomia osoak baino trakzio-gaitasun handiagoa adieraziko du orduan.
- Are gehiago, hainbeste espero den sektorearen gorakada hori luzerakoa izango da, eta Europako aurreikuspenen arabera, datozen urteetan eraikuntzak ekonomia osoa baino gehiago hazten jarraituko du. Denborarekin, alde positibo hori murriztuz joango da, harik eta ekonomia osoaren eta eraikuntza-sektorearen hazkunde-tasa parean geldituko diren arte. Azpisektoreei erreparatuta, etxebizitzaren eraikuntzak biltzen ditu datozen urteetarako aurreikuspenik onenak. Horretan zirikusi handia du prezioek berriz ere gorako bidea hartu izanak eta hipoteketan baldintza hobeak lortzeko aukerak. Birgaitzeak bultzada handia emango dio sektoreari (datozen urteetan, urtean % 3 inguruko hazkundera espero da). Kontuan izan behar dugu, gainera, European azpisektore horrek jarduera osoaren % 60 hartzen duela. Etxebizitzaren eraikuntzak ere gora egitea espero da (urtean % 5 inguruko hazkundera), are gehiago Estatuan, Euskadin eta Europako batez bestekoan baino.

Haxe da gure azken ondorioa: datozen urteetan EAEko eraikuntza-sektoreak ziklo ekonomiko berria jarriko du abian eta, hartara, atzeraldi luzea gañditzan hasiko da. Dena dela, parametroak ez dira aurrekoak bezalakoak izango eta txosten honetan azalduko ditugun eszenario berrietatik sortutako erronka eta aukera berriak sortuko zaizkio. Horrenbestez, higiezinaren burbuilaren garaian olatu gainean ibili ondoren, gainbeheran etorri eta horrenbesteko zigorra hartu zuen sektoretik argi eta garbi bereizitako sektore berri bat taxutuko da, ziurrenik.