



Presentado el Informe Ascobi 2024 sobre el sector de la construcción y promoción en Bizkaia y el País Vasco

LA CONSTRUCCIÓN VASCA MANTIENE SU ACTIVIDAD Y SE REACTIVA EL MERCADO DE LA VIVIENDA

- La cuantía de la obra pública licitada durante el pasado año aumenta un 7% en el conjunto del País Vasco y un 26% en Bizkaia respecto del año 2023.
- En comparación con 2023, la producción total de vivienda nueva aumenta ligeramente en la CAV en un 3,8% y con mayor fuerza en Bizkaia en un 23%. La producción de vivienda protegida, que solo representa un 31% del total de vivienda iniciada, sufre un descenso del 6% en la CAV y un incremento del 9% en Bizkaia.
- El empleo en el sector de la construcción disminuye un 1,4% y totaliza 55.400 ocupados en el conjunto de Euskadi. En Bizkaia el empleo disminuyó un 5 % y contabiliza 30.500 trabajadores. Pese a la oferta de empleo existente en el sector, la falta de relevo generacional suficiente propicia este descenso de ocupación.
- Los mercados inmobiliarios vizcaíno y vasco aumentan sus operaciones totales de compraventa de vivienda (nueva y usada) durante 2024 en un 11% en la CAV y en un 14% en Bizkaia, respecto a 2023.
- El precio medio de la vivienda nueva libre sube en Bizkaia un 2% y se sitúa en los 4.003 euros por metro cuadrado útil. El precio medio en la vivienda usada se incrementa en un 3,85% y asciende a los 2.993 euros. El mercado vizcaíno de vivienda nueva libre muestra una continuada tendencia a la subida moderada de los precios durante la última década.

Ascobi-Bieba, Asociación de Constructores y Promotores de Bizkaia, ha presentado hoy el **Informe ASCOBI 2024** sobre el sector de la construcción y promoción inmobiliaria en Bizkaia y en la Comunidad Autónoma Vasca. El documento incorpora asimismo un análisis del mercado de la vivienda, que refleja tanto las transacciones de compraventa como la evolución de los precios de la vivienda nueva y usada.

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

La principal conclusión del documento presentado pone de manifiesto que **la construcción vasca ha mantenido, en líneas generales, su actividad durante el ejercicio 2024 propiciado por un incremento del volumen de licitación de obra pública y de la**



producción de vivienda nueva. Como factor negativo cabe destacar el descenso del número total de empleados en el sector.

Estos son los principales datos que recoge el Informe ASCOBI 2024 distribuidos por áreas:

SE INCREMENTA LA LICITACIÓN PÚBLICA, PERO MANTIENE LA CUANTÍA MEDIA DE LOS ÚLTIMOS OCHO AÑOS

La cuantía de la obra pública licitada durante 2024 ha aumentado un 7% en el conjunto del Euskadi y un 26% en Bizkaia con respecto al año 2023. Este incremento del volumen de obra licitada nos sitúa en el nivel medio anual de los últimos ocho años y, por tanto, muestra un cierto estancamiento si se tienen en cuenta los elevados incrementos de costes sufridos desde la pandemia de 2020.

Durante 2024, **se declararon desiertas un total de 93 obras en Euskadi y, además, en 32 ocasiones hubo desistimiento del adjudicatario de una obra.** Todo ello, principalmente, **“como consecuencia de la falta de adecuación de los presupuestos de licitación a los costes reales de producción y ejecución de las obras”**, según el análisis de Iñaki Urresti.

AUMENTA LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA NUEVA

Durante 2024 se ha iniciado la producción de 5.924 viviendas nuevas en el País Vasco, un 3,8% más que en el ejercicio anterior. En Bizkaia han comenzado a construirse 3.275 viviendas nuevas, cifra superior en un 23% al ejercicio anterior.

En este aumento de la vivienda iniciada en 2024 respecto al año anterior ha tenido especial incidencia el incremento en la producción de vivienda libre del 29% en Bizkaia.

Pese al aumento del número de viviendas iniciadas durante 2024, el sector continúa en un escenario de baja **producción total de vivienda nueva** que se está manteniendo en Euskadi **de modo estructural** durante la última década. Por ello, según los datos proporcionados por el **Informe ASCOBI 2024**, con **tasas de producción** ligeramente superiores a **dos viviendas por cada mil habitantes y año**, no es posible atender la actual **elevada demanda de vivienda nueva**, libre y protegida, para la venta y el alquiler, de la sociedad vasca.

Asimismo, el estudio pormenorizado destaca que **solo el 31% de las viviendas totales iniciadas en 2024 son viviendas protegidas**, lo que viene a confirmar el actualmente insuficiente desarrollo de promociones en suelos urbanizables donde la reserva teórica de suelo para vivienda protegida es de un 75%.

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



*“Los persistentes malos datos de producción de vivienda protegida demuestran que **mantener elevados porcentajes de reserva de suelo para vivienda protegida no garantizan una mayor producción de vivienda protegida**, especialmente ahora que la administración pública solo produce vivienda para alquiler”, ha afirmado Iñaki Urresti.*

*“Consideramos necesaria **una adecuación y reducción de estos porcentajes de reserva a la realidad actual de cada municipio para propiciar, paradójicamente, una mayor producción de vivienda nueva, libre y protegida**”, se concluye desde ASCOBI.*

*Según ha añadido el portavoz de la asociación de constructores y promotores vizcaínos, **“resulta urgente y necesario adoptar medidas de naturaleza administrativa, orientadas a la agilización de la tramitación de los instrumentos de ordenación urbanística y de gestión, especialmente la obtención de licencias y permisos”.***

LA COMPRAVENTA DE VIVIENDA AUMENTA EL NÚMERO DE OPERACIONES

El mercado inmobiliario, tanto el vizcaíno como el vasco, **ha incrementado sus operaciones totales de compraventa de vivienda durante 2024. En Bizkaia el aumento total es de un 14,8%% y en la CAV de un 11,9% respecto de 2023.** El incremento de operaciones se ha acentuado especialmente en el segundo semestre del año, período en el que el incremento total de operaciones en el conjunto de la CAV, respecto a igual periodo de 2023, ha sido de un 38%.

El descenso de los costes de financiación, el incremento de vivienda nueva terminada en el mercado y la gran demanda de vivienda existente son tres de los factores que han propiciado este cambio de tendencia, después de un año anterior de disminución en el número de operaciones.

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

Principales datos:

- Respecto a la **licitación de obra pública en Bizkaia**, los datos de 2024 reflejan un aumento del **26%** de la obra puesta en concurso hasta alcanzar la cifra de 710 millones de euros frente a los 559 millones de euros de 2023.

El comportamiento es **también positivo en el conjunto del País Vasco** con un aumento del 7%: 1.387 millones de euros el pasado año frente a 1.293 millones de euros de 2023.

Las administraciones locales: Diputaciones Forales y Ayuntamientos, representaron el 43% del esfuerzo inversor en obra pública del ejercicio 2024 en el conjunto de la CAV y del 39% en Bizkaia.

- **Actividad constructiva de vivienda en Bizkaia:** La vivienda nueva iniciada en 2024 alcanza una estimación total de 3.275 viviendas. Cifra superior en un 23% a las iniciadas en 2023. Del total de viviendas iniciadas, 2.441 son libres, cifra superior en un 29% al año anterior, y 834 protegidas, con un incremento del 9% respecto de 2023.

En el conjunto del País Vasco, se contabiliza el inicio de un total de 5.924 viviendas, cifra superior al año anterior en un 3,8%. Del total, 4.084 serían libres y 1.840 protegidas, con unas variaciones de +9% y - 6% respectivamente.

- **Mercado laboral del sector de la Construcción:** La población ocupada en la Construcción en Bizkaia, **a finales de 2024, era de 30.500 personas**, con un descenso del 5% respecto a 2023. En la CAV se produjo un descenso del 1,4% que supone 800 empleos menos. Este descenso del número total de empleados en el sector no está propiciado por una bajada de la actividad del sector sino por la falta de relevo generacional suficiente que compense el elevado número de jubilaciones que se están produciendo en un sector que cuenta con plantillas de elevada edad media.

El mercado de la vivienda:

En 2024 el **número de transacciones de compraventa** de vivienda nueva y usada realizadas **en Bizkaia fue de 12.040, superior en un 14,8%** a las 10.491 operaciones de 2023. En este periodo aumentan un 42% las ventas de vivienda nueva y en un 9,4% las de vivienda usada.

En el País Vasco se incrementan un 11,9% el conjunto de operaciones, con un aumento del 39% en vivienda nueva y un 6,5% en vivienda usada.

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



En cuanto a la **vivienda libre nueva**, el **precio medio de venta de 2024**, por metro cuadrado útil, **se ha situado en 4.003 euros, un 2% superior** al precio medio de 2023. El plazo medio de venta se ha situado en 240 días, inferior en 54 días al plazo medio de 2023.

En el caso de la **vivienda usada**, el precio medio de venta se sitúa en 2.993 € por metro cuadrado útil. El precio medio por metro cuadrado ha **aumentado en un 3,85% respecto al conjunto de 2023**. En el caso de la vivienda usada, el tiempo medio para la venta se ha situado en 120 días, inferior en 5 días al plazo medio de 2023.

Bilbao, 27 de marzo de 2025

Para más información: Grupo PROYECCIÓN – Gerardo Fdez. Llana
Telf. 615757219 / e-mail: proyeccion@proyeccion.tv