



ETXEBIZITZAKO
BEHATOKIA
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

IMPACTO DE LA CRISIS DEL COVID19 EN LA VIVIENDA

Retrato de dos años desde el
comienzo de la pandemia



Índice

1.	Tejido productivo y empleo	4
2.	El mercado de la vivienda: compraventas, precios e hipotecas	8
3.	Conclusiones	11



Índice de Gráficos

Gráfico 1.	VAB del sector de la construcción 2019-2021 (precios corrientes).....	4
Gráfico 2.	Índice de coyuntura del sector de la construcción en Euskadi.....	5
Gráfico 3.	Índice de costes del sector de edificación de la CAPV.....	6
Gráfico 4.	Evolución del empleo en el sector de la construcción. 2017-2021.....	6
Gráfico 5.	Variación del empleo en el sector de la construcción entre marzo de 2010 y marzo de 2021.....	6
Gráfico 6.	Licencias de nueva planta y rehabilitación en Euskadi.....	7
Gráfico 7.	Evolución de las licencias de obra en Euskadi.....	7
Gráfico 8.	Compraventas de vivienda en Euskadi. 2019-2021.....	8
Gráfico 9.	Evolución del precio del índice de Precios de la Vivienda en Euskadi.....	9
Gráfico 10.	Mercado hipotecario en Euskadi.....	10

1. Tejido productivo y empleo

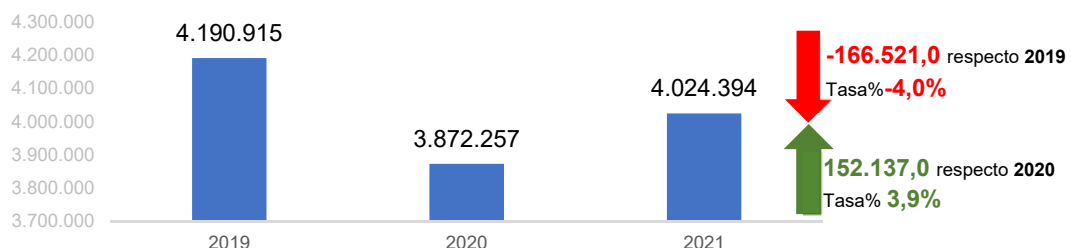
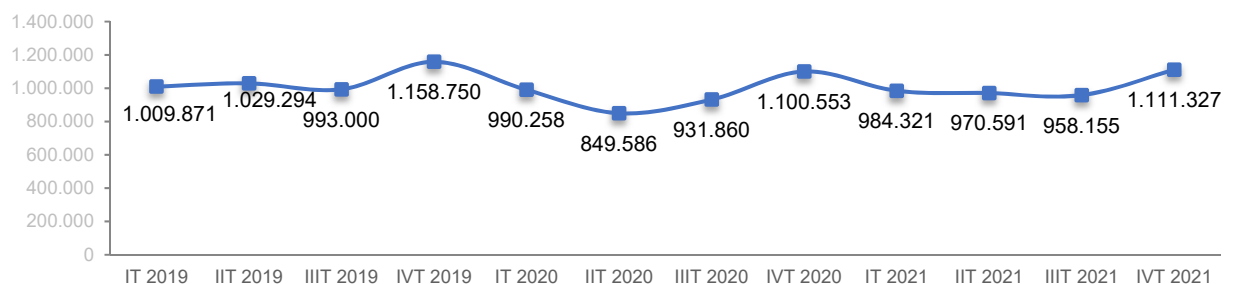
En 2021 la producción en el sector de la construcción vasco se había recuperado hasta situarse por encima de los 4.000 millones de euros, todavía un 4% por debajo del VAB generado antes del impacto de la pandemia.

En 2021 el sector de la construcción ha recuperado buena parte del nivel de producción previo a la pandemia, alcanzando a generar un VAB de 4.024 millones de euros, lo que supone una moderada recuperación respecto a 2020 (+3,9%).

Sin embargo, la producción de 2021 se encontraba ligeramente todavía por debajo del nivel previo a la pandemia, un 4% por debajo del registro de 2019. En todo caso, hay que subrayar que en 2021 el nivel de inflación era significativo (superó el 6% anual a diciembre de 2021 y un promedio del 3%), de forma que en términos constantes (descontando la inflación) la diferencia de producción con 2019 se situaría en torno a los 10 puntos porcentuales.

VAB a precios básicos Es la diferencia entre la producción valorada a precios básicos y los consumos intermedios valorados a precios de adquisición. La producción valorada a precios básicos no incluye los impuestos sobre los productos tales como el IVA, los Impuestos Especiales y otros impuestos similares, mientras que sí incluye las subvenciones a los productos.

Gráfico 1. VAB del sector de la construcción 2019-2021 (precios corrientes)



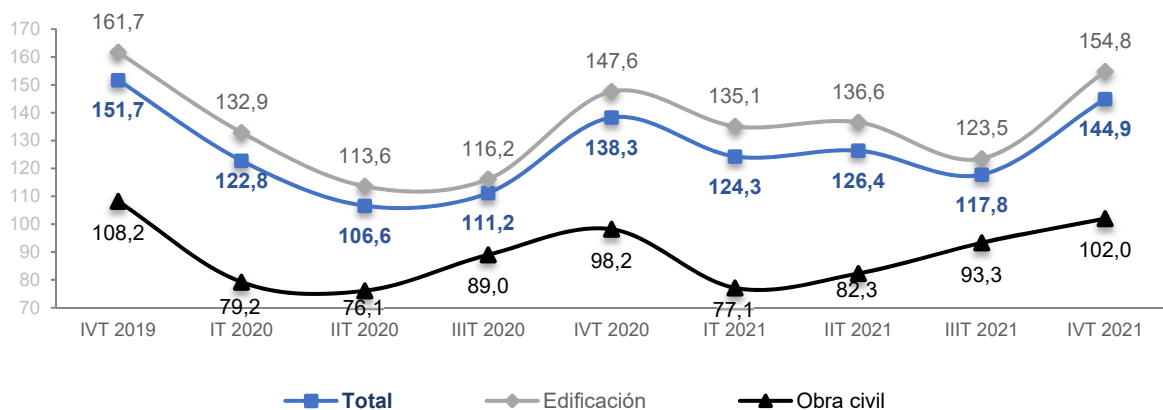
Fuente: Eustat

Los últimos datos del índice de coyuntura que publica Eustat del sector del IV trimestre de 2021, confirman que el sector de la construcción estaba saliendo de la crisis a un ritmo positivo.

El índice de coyuntura del sector de la construcción publicado por Eustat muestra una recuperación considerable del sector, de forma que en el último trimestre de 2021 se situaba en 144 puntos, apenas 7 puntos por debajo del nivel previo a la pandemia (151 puntos del IV trimestre de 2019).

La actividad de Edificación era la que mostraba un mejor comportamiento en comparación con la Obra civil. De este modo, aunque la actividad de edificación se redujo con mucha intensidad al comienzo de la pandemia (hasta los 113 puntos) se había recuperado con fuerza hasta los 154 puntos en el cuarto trimestre de 2021, 7 puntos por debajo del nivel previo a la crisis. La actividad del sector en la Obra civil también se recuperaba pero todavía no se ha recuperado de la gran caída sufrida en la Recesión de 2008.

Gráfico 2. Índice de coyuntura del sector de la construcción en Euskadi



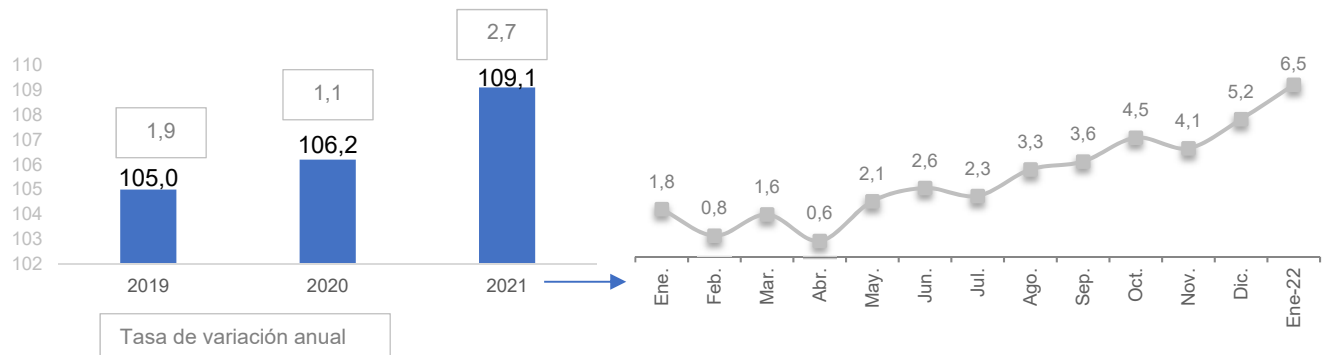
Fuente: Eustat

La tasa de crecimiento interanual de los costes de edificación que publica Eustat supera el 5% al final de 2021, intensificándose este crecimiento en 2022.

En el momento de elaborar este informe (marzo de 2022) la economía mundial estaba sufriendo una notable presión inflacionista sobre las principales materias primas y la energía sin precedentes en los últimos 50 años (semejante a la crisis de oferta de principios de los 70 del siglo pasado).

Mientras los costes de la construcción crecían de forma moderada en 2020 y al comienzo de 2021, en la segunda mitad de 2021 ha comenzado una espiral inflacionista asociada a tensiones en los mercados de suministros y a la reciente guerra en Ucrania que estaba afectando considerablemente a la viabilidad económica de la actividad de las empresas de construcción. Esta escalada de los costes está afectando a la actividad productiva de forma considerable, aunque todavía no se dispone de información estadística sobre la magnitud de este impacto.

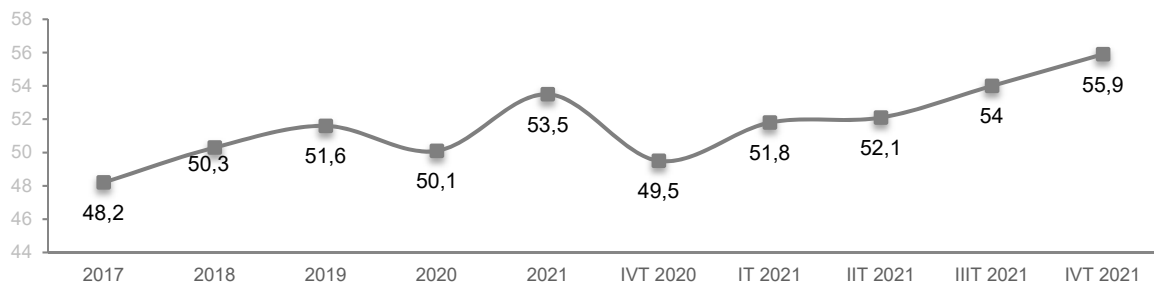
Gráfico 3. Índice de costes del sector de edificación de la CAPV



El empleo crecía con fuerza en 2021. La aplicación de los ERTes permitió mantener el nivel en empleo durante los peores meses de la pandemia en 2020.

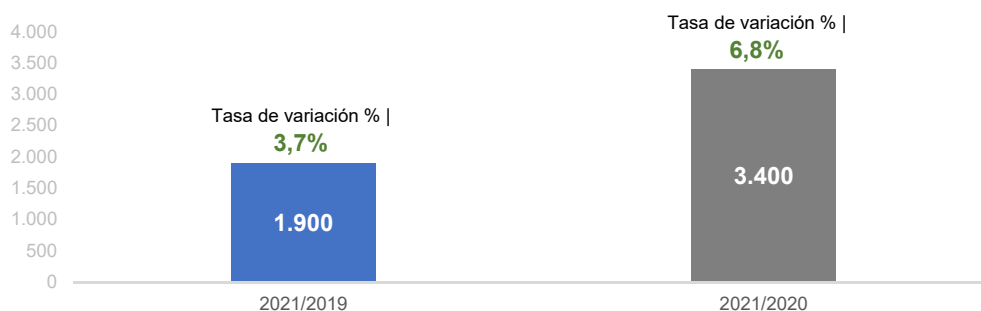
Con la reducción de las restricciones a la actividad y la reactivación del conjunto de la economía el empleo ha crecido con fuerza en Euskadi a lo largo de 2021, con especial intensidad en el sector de la construcción. En el último trimestre de 2021 el empleo del sector alcanza las 55.900 personas ocupadas, 4.300 personas más que el promedio de 2019 (+8,3% respecto a 2019).

Gráfico 4. Evolución del empleo en el sector de la construcción. 2017-2021



Fuente: Eustat. Encuesta de Población en Relación con la Actividad

Gráfico 5. Variación del empleo en el sector de la construcción entre marzo de 2010 y marzo de 2021



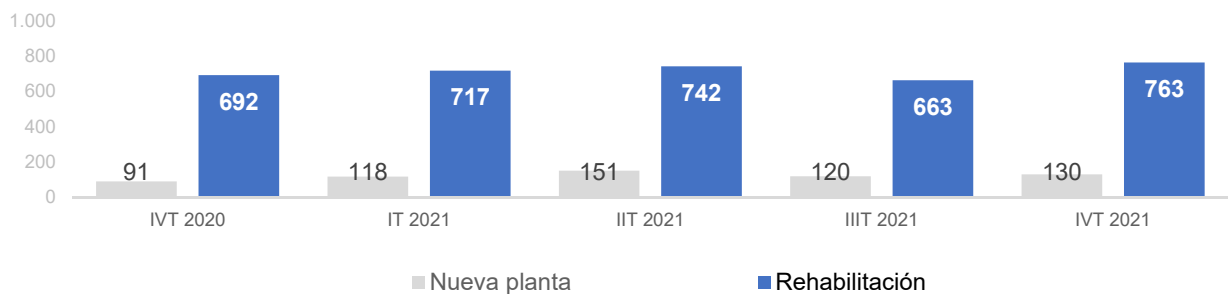
Fuente Eustat. Encuesta de Población en Relación con la Actividad

Las licencias de nueva planta han crecido con fuerza en 2021 superando los con holgura los niveles de 2019.

Los datos de la Estadística de Edificación y Vivienda del Gobierno Vasco confirman la recuperación de la edificación de vivienda nueva en 2021, compensando la caída en la actividad de edificación en los doce meses posteriores al comienzo de la crisis del COVID 19.

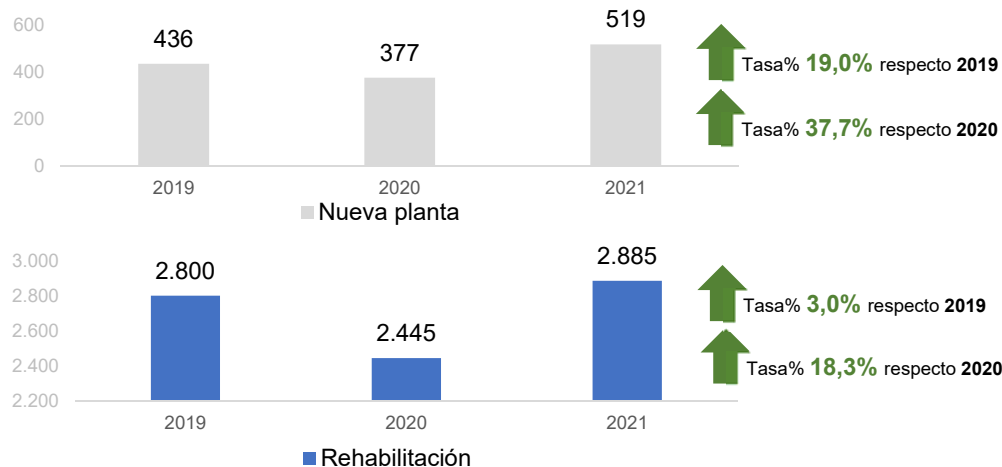
En total se han registrado 519 licencias de nueva planta en 2021 lo que supone un gran incremento respecto a 2020 (+39%) y, lo que es más relevante, supera ampliamente el nivel de 2019 en un 19%.

Gráfico 6. Licencias de nueva planta y rehabilitación en Euskadi



Fuente: EDYVI. Gobierno Vasco

Gráfico 7. Evolución de las licencias de obra en Euskadi



La actividad de rehabilitación también mejora sensiblemente en 2021, superando el número de licencias de obra la cota de 2019, y alcanzado el máximo histórico de la serie hasta 2.885 licencias, un 3% más.

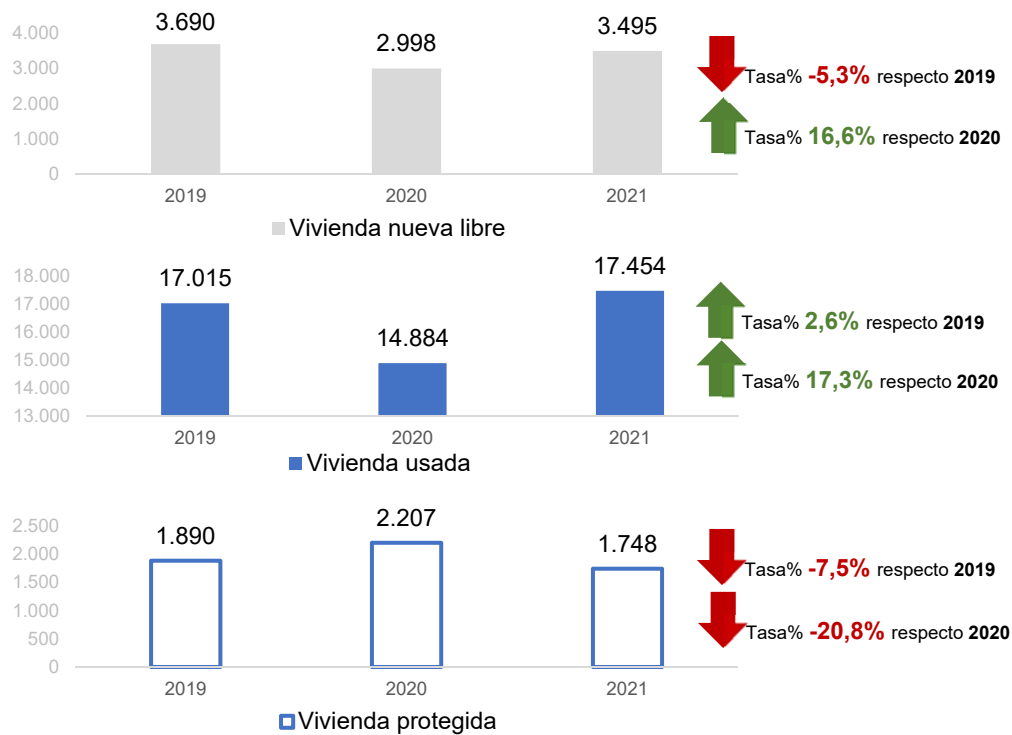
La actividad de rehabilitación en 2021 vuelve a alcanzar máximos históricos tras la caída en 2020 por el impacto de la pandemia. El número de licencias de obra se sitúa en 2.885 en todo el ejercicio 2021, 85 licencias más (+3%) que en 2019 y un 185 por encima de 2020.

2. El mercado de la vivienda: compraventas, precios e hipotecas

El mercado de la vivienda usada es el que ha respondido de forma más sólida al impacto de la crisis del covid, superando en 2021 el volumen de compraventas de 2019.

El número de compraventas de vivienda usada en 2021 asciende a 17.454 transmisiones según datos del INE, lo que supone un gran crecimiento del 17% más que en 2020 y superar en un 2,6% el nivel de compraventas de 2019. Este tipo de viviendas suponen algo más de 8 de cada 10 compraventas de 2021.

Gráfico 8. Compraventas de vivienda en Euskadi. 2019-2021



Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

En cambio, el comportamiento del mercado de compraventas nueva no ha sido tan positivo en la comparativa con la actividad previa a la pandemia, quedando un 5,3% por debajo.

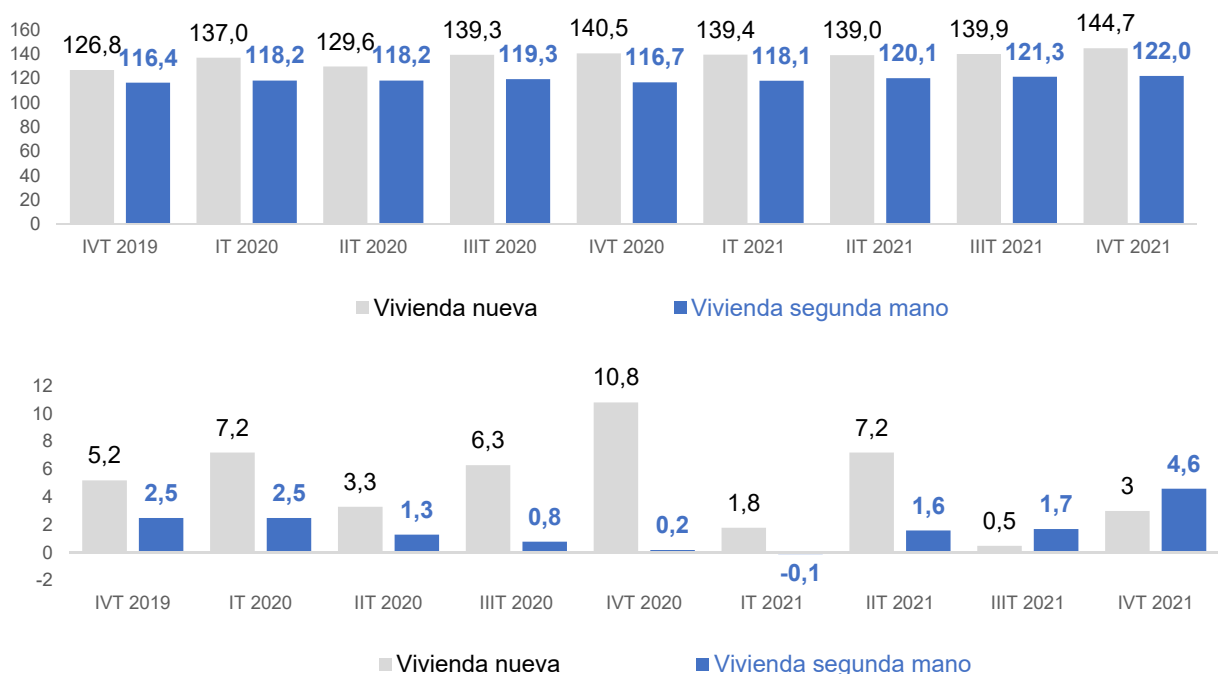
La actividad del mercado de compraventa de vivienda nueva libre mejoró notablemente en 2021 (+16%) respecto a 2020, hasta alcanzar las 3.495 transmisiones. Sin embargo, este nivel de actividad se sitúa todavía un 5,3% por debajo de las 3.690 compraventas de 2019.

La crisis del Covid 19 no afectó la tendencia creciente en el precio de la vivienda de años anteriores que, de hecho, se intensificó al final de 2021.

Según el índice del precio de la vivienda (IPV) publicado por el INE, desde el comienzo de la pandemia y hasta el primer trimestre de 2021, el precio de la vivienda nueva y usada se mantuvo en tasas de crecimiento muy moderadas.

A partir del segundo trimestre de 2021 se acelera el incremento del precio tanto de la vivienda usada, como de la vivienda nueva libre, alcanzando el cuarto trimestre de 2021 tasas interanuales del 4,6% y del 3,0%, respectivamente.

Gráfico 9. Evolución del precio del índice de Precios de la Vivienda en Euskadi



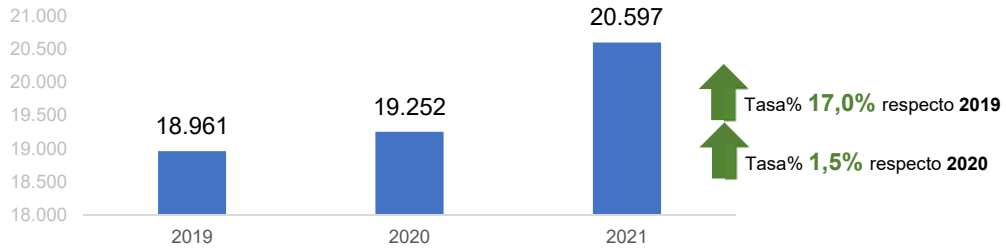
Fuente: INE

El mercado hipotecario ha registrado un comportamiento especialmente dinámico, de forma que tanto en 2020 como en 2021 el número de hipotecas sobre viviendas ha crecido en Euskadi.

Incluso en los peores meses de la pandemia la actividad hipotecaria continuó a un ritmo significativo en Euskadi. De este modo, tanto en 2020 (+1,5% en términos interanuales) como en 2021 respecto a 2019 (+7,5%), hasta superar ampliamente la cota de las 20.000 hipotecas para financiar viviendas.



Gráfico 10. Mercado hipotecario en Euskadi



Fuente: INE

3. Conclusiones

- El sector de la construcción de la CAPV ha crecido con especial intensidad en 2021, recuperando buena parte del terreno perdido con el impacto de la pandemia:
 - o El VAB superó los 4 mil millones de euros (+3,9% interanual) aunque todavía la producción en 2021 se encuentra por debajo en un 4% del nivel de 2019
 - o Las licencias de obra nueva también han crecido en 2021 con notable intensidad, superando en un 19% las registradas en 2019,
 - o La actividad de rehabilitación vuelve a registrar un record histórico tras la caída de 2020. Las licencias de obras de rehabilitación superan el nivel de 2019 en un 3%, lo que supone alcanzar las 2.885 licencias en un año, el máximo de la serie histórica de licencia de obra que publica el Gobierno Vasco.
- En este contexto favorable, el nivel de empleo del sector, apoyado en el mecanismo de los ERTes, presenta una evolución muy positiva, rozando la cota de los 56 mil empleos en el cuarto trimestre de 2021, lo que le sitúa ya por encima del registro de 2019.
- Asimismo, la actividad del mercado inmobiliario en 2021 ha venido marcada por un gran incremento del número de compraventas de vivienda usada, alcanzando un total de 17.454 transmisiones, lo que supone un gran crecimiento del 17% más que en 2020 y superar la cota de 2021 en un 2,6%. Este tipo de transmisiones suponen más de 8 de cada 10 compraventas del mercado inmobiliario de la CAPV.
- Las compraventas de vivienda nueva libre también se recuperan con fuerza en términos interanuales, pero todavía se encuentran un 5% por debajo del nivel previo a la pandemia, mientras que las operaciones de vivienda protegida presentan un peor comportamiento, por debajo de los niveles de actividad de 2019 y 2020.
- La actividad del mercado hipotecario no ha dejado de crecer en estos dos años de pandemia, de forma que en 2021 se supera la cota de 20.500 hipotecas en Euskadi, un 17% más que en 2019.
- En este contexto de gran actividad del mercado, el precio de la vivienda ha continuado dentro de la tendencia creciente pero moderada que se venía ya registrando en los años previos a la pandemia detectándose, según el IPV del INE, un aumento del ritmo de incremento del precio de la vivienda usada y de la vivienda nueva libre al final de 2021, registrando tasas interanuales del 4,6% y del 3,0%, respectivamente.
- Sin embargo, inesperadamente, esta recuperación del sector se ha visto amenazada a partir del segundo semestre de 2021 por un gran incremento de los costes de materias primas y de la energía a escala internacional que ha impactado negativamente sobre el tejido productivo del sector. El índice de costes que publica Eustat ya reflejaba a final de 2021 un incremento de los costes del 5%. En este contexto, las previsiones positivas del sector se encuentran en proceso de estudio y reajuste a la baja dada la gran incertidumbre para este 2022.