

INFORME DE SÍNTESIS SOBRE LA VIVIENDA EN EUSKADI

Avance 2024



ETX

ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY





ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



Informe de Síntesis
Avance Primer
Trimestre 2024

INDI CE

01.

LA ACTIVIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN
EN LOS PRIMEROS MESES DE 2024

5

02.

EL MERCADO DE LA VIVIENDA

9

03.

EL MERCADO HIPOTECARIO Y EL IMPACTO DE LA
SUBIDA DEL EURIBOR

13

04.

CONCLUSIONES

19

Índice de gráficos

Gráfico 1. Evolución del PIB y del VAB de la construcción 2020-2024 (I trimestre)	6
Gráfico 2. Producción del sector de la construcción 2020-2024 (I trimestre)	6
Gráfico 3. Evolución de la población ocupada. 2023-2024 (I trimestre). Miles de personas.....	7
Gráfico 4. Índice de costes del sector de la construcción. Datos mensuales. 2023 y primer trimestre de 2024	7
Gráfico 5. Licencias de obra por tipo de obra. 2023-2024 (I trimestre)	8
Gráfico 6. Compraventas de vivienda (libre y protegida) en Euskadi. 2023-2024 (I trimestre)	10
Gráfico 7. Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en Euskadi y en España. 2020-2024 (I trimestre).....	11
Gráfico 8. Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada libre en Euskadi y en España. 2020-2024 (I trimestre).....	11
Gráfico 9. Evolución del Euríbor (a doce meses). Enero 2023 a abril 2024	14
Gráfico 10. Hipotecas constituidas sobre viviendas en 2023 y 2024 (datos mensuales) en Euskadi y España.....	14
Gráfico 11. Evolución de la cuota hipotecaria y del esfuerzo financiero (cuota sobre coste salarial) de las hipotecas constituidas en Euskadi y en España. 2019-2024 (I trimestre)	15
Gráfico 12. Ejecuciones hipotecarias. 2021-2024 (I trimestre)	16
Gráfico 13. Lanzamientos judiciales producidos por ejecuciones hipotecarias. 2021-2024 (I trimestre)	16
Gráfico 14. Lanzamientos judiciales vinculados al contrato de alquiler. 2021-2024 (I trimestre).....	17



01. LA ACTIVIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN LOS PRIMEROS MESES DE 2024

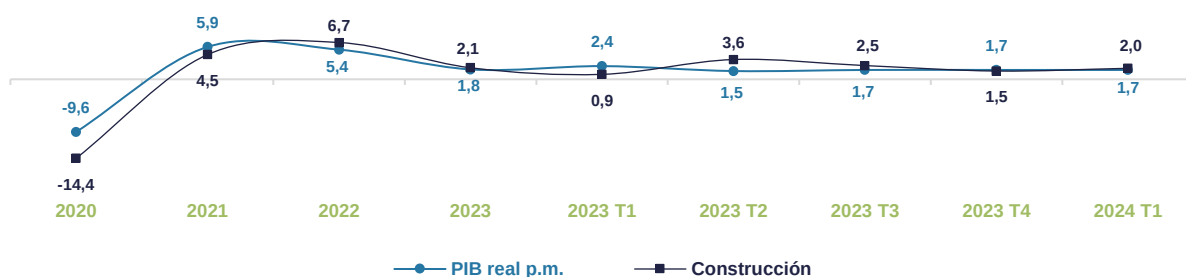


El sector de la construcción crece tres décimas por encima del PIB vasco en este primer trimestre de 2024.

La economía vasca continúa creciendo de forma moderada en el primer trimestre de 2024 a un ritmo similar al del final de 2023. En cambio, el sector de la construcción crece por encima de los registros de final de 2023;

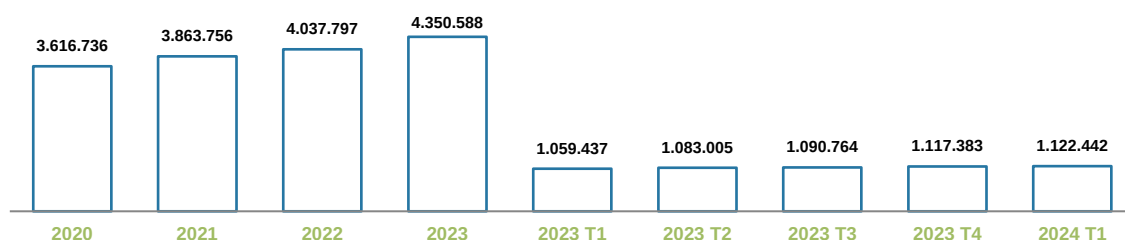
- El PIB de Euskadi se incrementa un 1,7% interanual en el primer trimestre de 2024; mostrando un ritmo de crecimiento similar al del segundo semestre de 2023.
- El sector de la construcción crece en un 2% de tasa interanual, 5 décimas más que el último trimestre de 2023 y tres décimas por encima del crecimiento del PIB vasco.
- El volumen de producción del sector de la construcción supera los 1.100 millones de euros (1.122,4 millones) en este primer trimestre del 2024; 5 millones por encima del registro del último trimestre de 2023 (1.117,4 millones).

Gráfico 1. Evolución del PIB y del VAB de la construcción 2020-2024 (I trimestre)



Fuente: Eustat. Cuentas Trimestrales

Gráfico 2. Producción del sector de la construcción 2020-2024 (I trimestre)



Fuente: Eustat. Cuentas Trimestrales

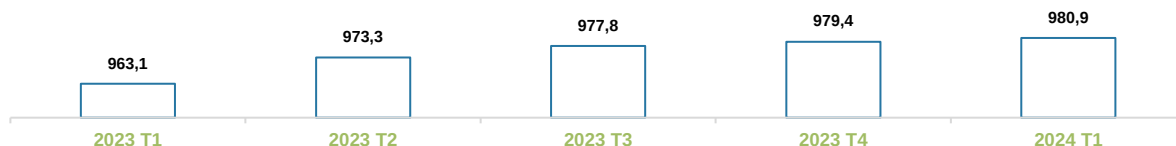
El empleo del sector de la construcción continúa decreciendo en el primer trimestre de 2024.

El sector de la construcción mantiene una dinámica desfavorable, de forma que vuelve a perder empleo al comienzo de 2024, lo que contrasta con la evolución positiva del conjunto de la economía vasca:

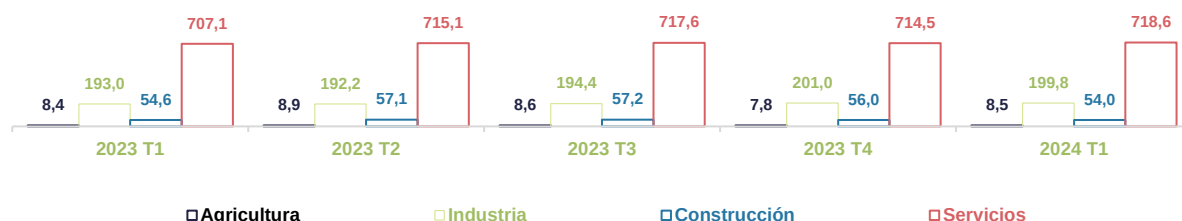
- La economía vasca continúa generando empleo neto en 2024. La población ocupada en Euskadi en este primer trimestre de 2024 se sitúa en 980,9 mil personas, magnitud ligeramente superior a la población del primer trimestre de 2023 (963,1 mil personas), y con una tendencia creciente desde entonces.
- El sector de la construcción agrupa a 54.000 empleos al final del primer trimestre de 2024 y supone el 5,5% del empleo vasco. La dinámica es negativa, de forma que pierde 600 empleos en el primer trimestre de 2024 respecto al número de personas ocupadas en el primer trimestre de 2023 (-1,1%) y 2.000 personas respecto a la población ocupada en el último trimestre de 2023.

Gráfico 3. Evolución de la población ocupada. 2023-2024 (I trimestre). Miles de personas

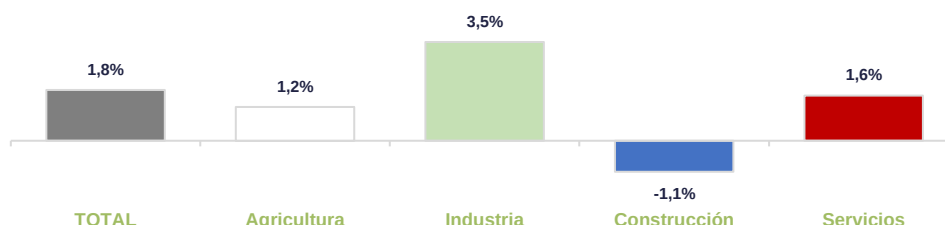
Total



Por sectores



Tasa de variación IT 2023-IT 2024



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

Aunque el incremento de los costes de la construcción se ralentiza al comienzo de 2024 se alcanzan los niveles de coste más elevados de la serie histórica.

Uno de los factores que mayor inestabilidad ha generado en el sector de la construcción fue la escalada de costes en 2022 producida en el marco de la crisis de oferta de la economía mundial.

- En los tres primeros meses de 2024 los costes de la construcción alcanzan máximos históricos. No obstante, las tasas de variación interanual parecen ralentizarse (+2.4%) lo que apunta a una moderación de la tendencia inflacionista.
- El crecimiento de los costes del subsector de edificación también se modera al comienzo de 2023, aunque continúan alcanzándose máximos históricos en estos primeros meses del año.

Gráfico 4. Índice de costes del sector de la construcción. Datos mensuales. 2023 y primer trimestre de 2024

Índice



Tasa de variación Interanual



Fuente: Eustat. Índice de costes del sector de la construcción



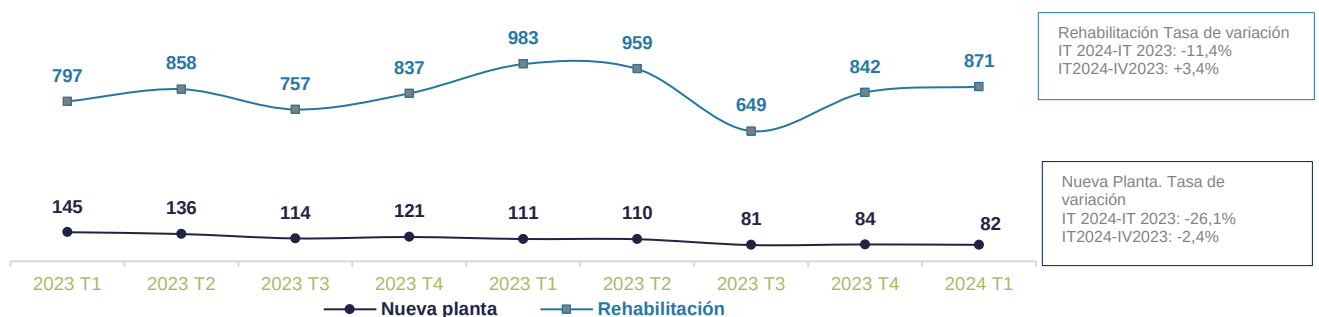
ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

La actividad de rehabilitación muestra ciertos signos de ralentización y la de edificación de nueva planta continúa mostrando signos de debilidad.

- En el primer trimestre de 2024 se han registrado 871 licencias para obras de rehabilitación. Son 29 licencias más que en el último trimestre de 2023 (+3,4%) aunque por debajo de las cotas alcanzadas en el primer semestre de 2023.
- En cambio, la actividad de edificación continúa en niveles reducidos y presenta el segundo menor volumen de licencias (82 licencias) de los últimos nueve trimestres: pierde 29 licencias en el último año (-26,1%, en términos relativos) y 2 licencias respecto al último trimestre de 2023 (-2,4%).

Gráfico 5. Licencias de obra por tipo de obra. 2023-2024 (I trimestre)



Fuente: Departamento de Vivienda. Gobierno Vasco



02. EL MERCADO DE LA VIVIENDA



En el primer trimestre de 2024 el mercado de la vivienda recobra algo de fuerza respecto al final de 2024.

El número de compraventas en el primer trimestre de 2024 alcanza el mejor registro de los últimos 4 trimestres, pero aún no alcanza los niveles del primer trimestre de 2023.

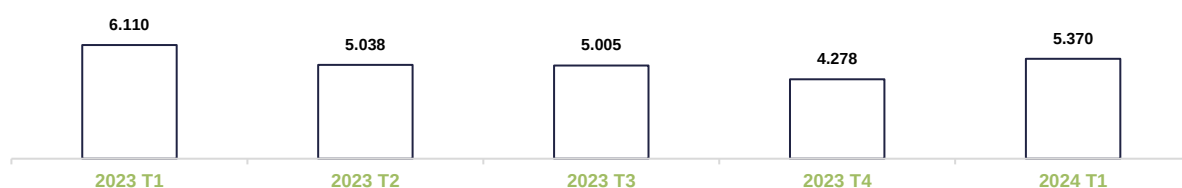
- En el primer trimestre de 2024 se registran 5.370 compraventas de viviendas, crecen un 25,5% (1.092 compraventas más) respecto al trimestre anterior,
- En todo caso, este nivel de actividad se encuentra significativamente por debajo del primer trimestre de 2023, cuando se superaban las 6.100 compraventas (-12,1%: 740 compraventas menos).
- La mejora en la actividad respecto al último trimestre de 2023 se produce en Bizkaia y Araba/Álava, mientras que en Gipuzkoa se produce una ligera caída del número de compraventas.
- Respecto al primer trimestre de 2024, en cambio, se registró una caída de la actividad en los tres territorios. Gipuzkoa es también el territorio en el que más se reduce la actividad del mercado de compraventas en los últimos doce meses (-14,6%). Bizkaia (-11,4%) y Araba/Álava (-8,8%)

Gráfico 6. Compraventas de vivienda (libre y protegida) en Euskadi. 2023-2024 (I trimestre)

Euskadi

Tasa de variación IT 2023-IT 2024: **-12,1%**

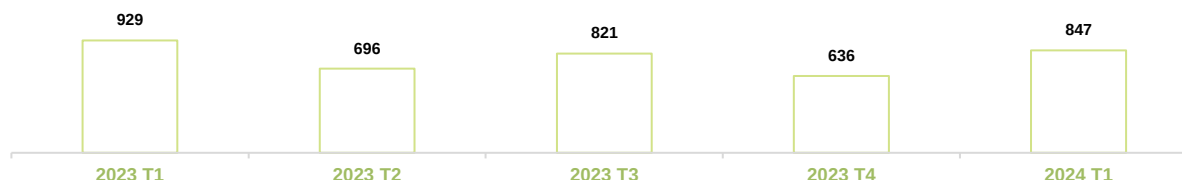
Tasa de variación IV 2023-IT 2024: **+ 25,5%**



Araba/Álava

Tasa de variación IT 2023-IT 2024: **-8,8%**

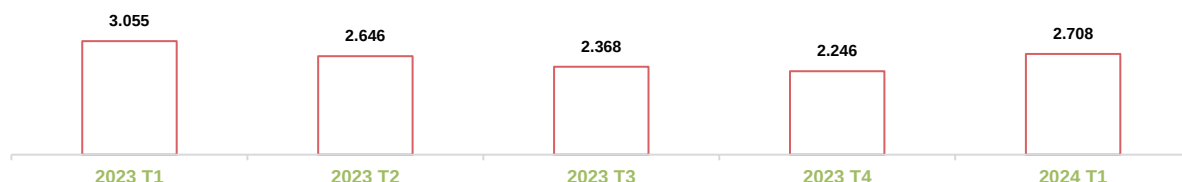
Tasa de variación IV 2023-IT 2024: **+ 33,2%**



Bizkaia

Tasa de variación IT 2023-IT 2024: **-11,4%**

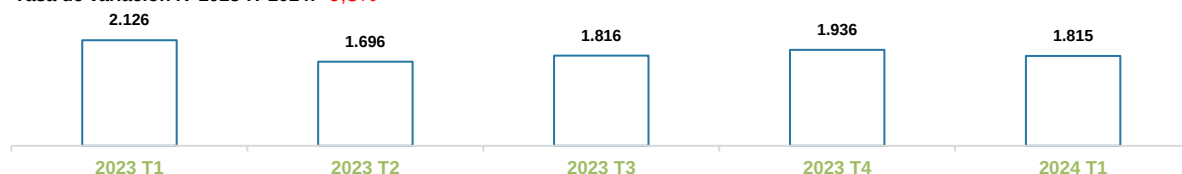
Tasa de variación IV 2023-IT 2024: **+ 20,6%**



Gipuzkoa

Tasa de variación IT 2023-IT 2024: **-14,6 %**

Tasa de variación IV 2023-IT 2024: **-6,3%**



Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Vivienda. Gobierno Vasco

El precio de la vivienda crece en el primer trimestre de 2024, con especial intensidad en el caso de la vivienda nueva.

- Según la Estadística de compraventa de inmuebles del Gobierno Vasco, el precio por metro cuadrado construido de las viviendas libres nuevas en Euskadi alcanza los 3.668 €/m², lo que representa un incremento del 13% en el último trimestre y del 4,5% en el último año.
- En el caso de la vivienda usada, el precio por metro cuadrado evoluciona de forma mucho más estable: crece un 0,9% en el último trimestre y en el último año.
- En todo caso, Euskadi presentando un notable diferencial respecto al precio medio del Estado: una vivienda nueva libre cuesta 1.450 €/m² más que la media estatal; y en el caso de la vivienda usada, 950 €/m² más.

Gráfico 7. Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda nueva libre en Euskadi y en España. 2020-2024 (I trimestre)

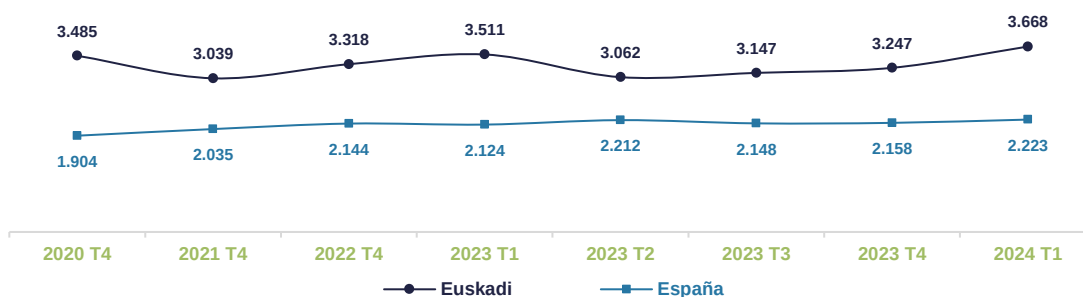
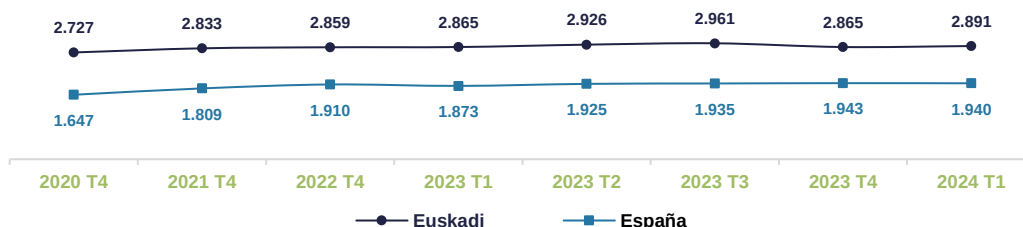


Gráfico 8. Evolución del precio por metro cuadrado construido de la vivienda usada libre en Euskadi y en España. 2020-2024 (I trimestre)



Fuente: Estadística de compraventa de inmuebles. Órgano Estadístico Específico. Departamento de Vivienda. Gobierno Vasco y Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



03.

EL MERCADO HIPOTECARIO Y EL IMPACTO DE LA SUBIDA DEL EURIBOR



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

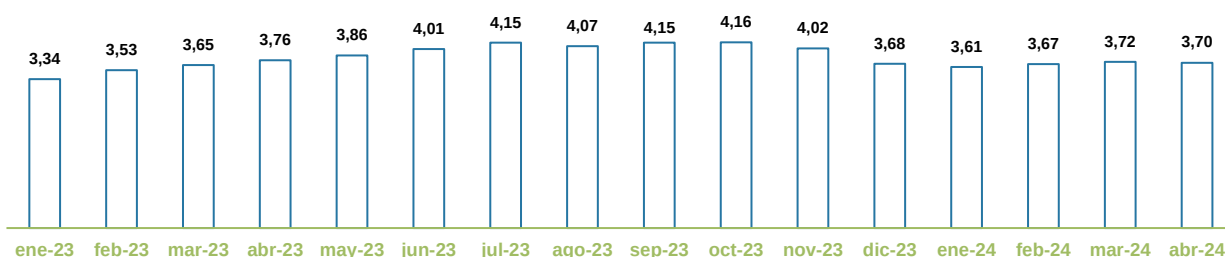
OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

El Euríbor frena su escalada tras el fuerte incremento de Euríbor registrado durante 2022 y 2023.

De forma coherente con la tendencia a la baja del Euríbor, en el primer trimestre de 2024 se firman 4.726 hipotecas constituidas sobre viviendas, lo que supone un notable incremento desde las 4.169 hipotecas del último trimestre de 2023 (+13,4%)

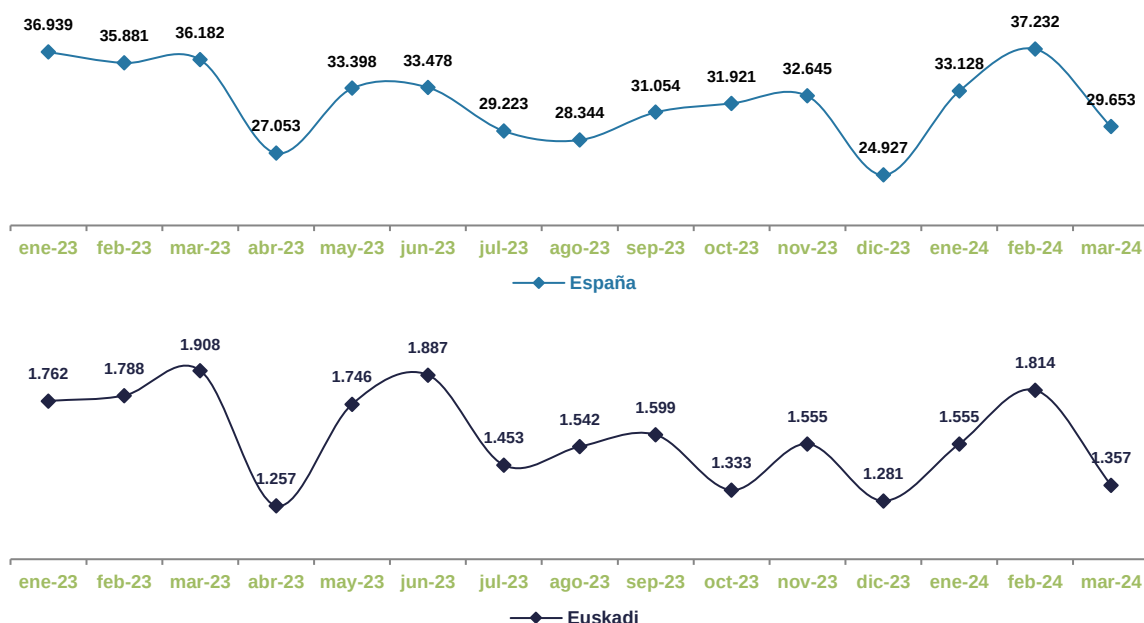
- La escalada del Euríbor, que alcanzaba a su valor más alto en octubre de 2023 (4,2%), parece frenarse y, desde entonces, comienza una senda descendente que le lleva, en abril de 2024 (3,7%), a valores similares a los de abril de 2023 (3,8%).
- En el conjunto del primer trimestre de 2024 se firman 4.726 hipotecas, lo que supone un incremento del 13,4% respecto a los tres meses anteriores.
- Sin embargo, tras el incremento de los dos primeros meses de 2024 en el número de hipotecas constituidas, el mes de marzo (1.357 hipotecas) refleja una importante caída de 457 hipotecas (-25,2%) respecto al mes de febrero de 2024 (1.814 hipotecas) y aun mayor respecto al mismo mes de 2023 (1.908 hipotecas).

Gráfico 9. Evolución del Euríbor (a doce meses). Enero 2023 a abril 2024



Fuente: Banco de España

Gráfico 10. Hipotecas constituidas sobre viviendas en 2023 y 2024 (datos mensuales) en Euskadi y España



Fuente: INE. Hipotecas mensuales

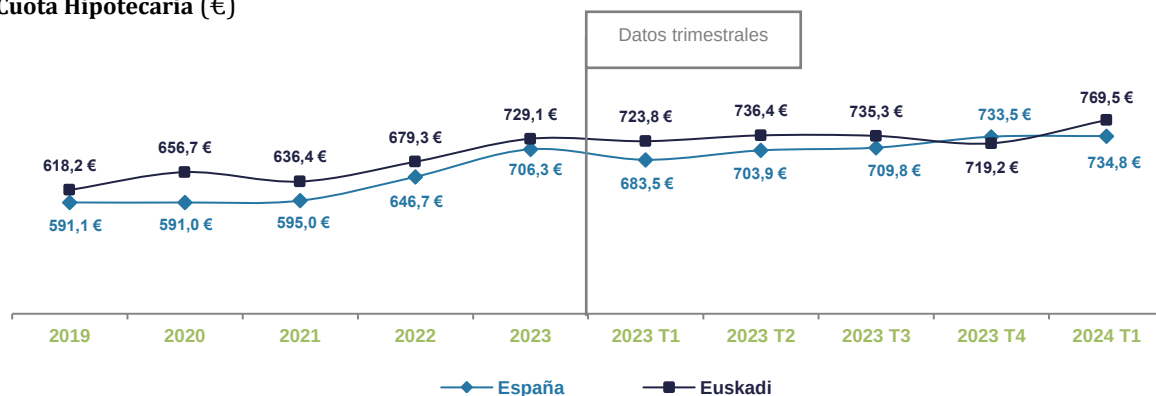
A pesar de la moderación en los tipos de interés, aumenta la cuota media de las hipotecas constituidas al comienzo de 2024.

El ligero decremento del Euribor no parece que haya contribuido a reducir las cuotas hipotecarias que firman las personas y familias que han constituido una hipoteca en el primer trimestre de 2024, con ello, el esfuerzo económico de los hogares que se endeudan alcanza la cota más elevada de los últimos años (30,6%)

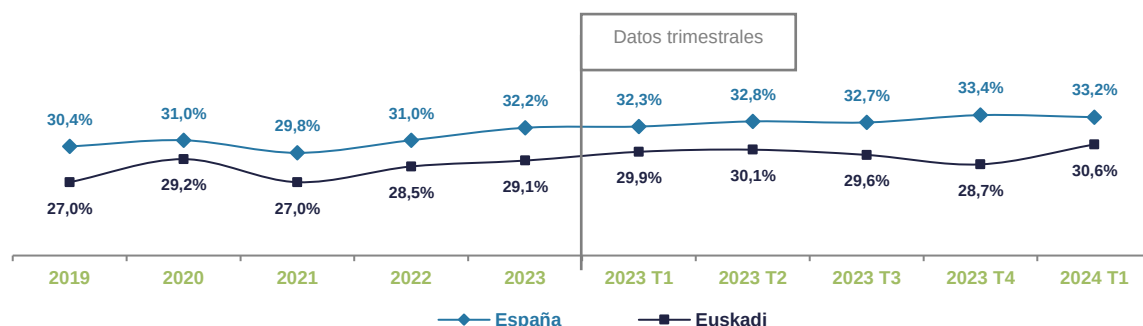
- En el primer trimestre de 2024, la cuota media hipotecaria en Euskadi se sitúa en 769,5 euros/mes. Es el valor más alto en los cinco últimos trimestres: son 45,7 euros más (+6,3%, en términos relativos) respecto a los 723,8 euros que se registraban en el primer trimestre de 2023. A lo largo de los trimestres de 2023 se venía apreciando una tendencia a la baja en esa cuota que parece detenerse a comienzos de este año 2024.
- El esfuerzo financiero (que pone en relación la cuota hipotecaria con el salario medio de los hogares vascos) supera lo cota del 30% en el primer trimestre de 2024 y crece con fuerza (casi dos puntos porcentuales) respecto al último trimestre de 2023, tras evolucionar a la baja en los últimos trimestres de 2023. Es de reseñar que el esfuerzo financiero para el pago de vivienda sigue siendo inferior en Euskadi que en España (2,6 puntos porcentuales favorables a Euskadi) que se explican por el significativo mayor salario medio de la población asalariada vasca.

Gráfico 11. Evolución de la cuota hipotecaria y del esfuerzo financiero (cuota sobre coste salarial) de las hipotecas constituidas en Euskadi y en España. 2019-2024 (I trimestre)

Cuota Hipotecaria (€)



Esfuerzo Financiero (%)



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

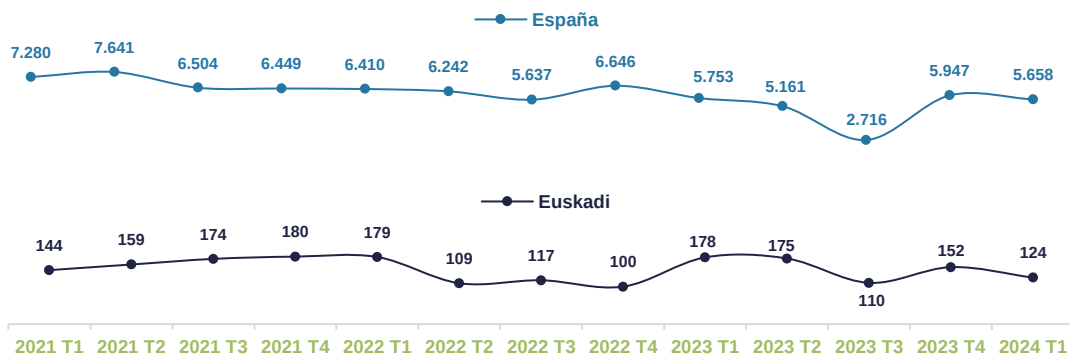


Por lo que respecta a los efectos sociales del mercado de la vivienda, la evolución es favorable al comienzo de 2024 tanto en términos de reducción de las ejecuciones hipotecarias como de los desahucios asociados a la LAU.

En este primer trimestre de 2024 se reduce el número de ejecuciones hipotecarias y se estabilizan los lanzamientos judiciales consecuencia de ellas.

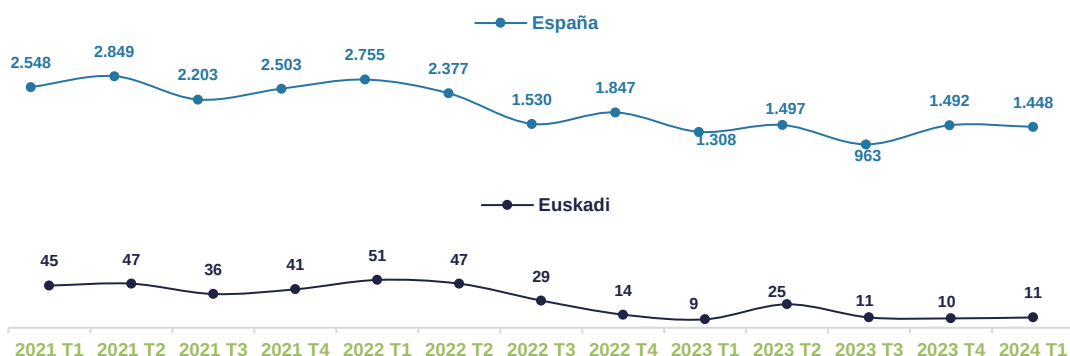
- En el primer trimestre de 2024 se han registrado 124 ejecuciones hipotecarias, reduciéndose un 18% (28 ejecuciones menos) respecto al último trimestre de 2023 y alcanzando la segunda cifra más baja desde el primer trimestre de 2023 (178 ejecuciones hipotecarias).
- Por lo que respecta los lanzamientos judiciales practicados como consecuencia de ejecuciones hipotecarias en Euskadi presentan una evolución muy estable en los últimos años. De este modo, se registran 11 lanzamientos en el primer trimestre de 2024, nivel muy similar a los diversos trimestres de 2023 salvo los 25 lanzamientos judiciales detectados en la primavera de 2023.

Gráfico 12. Ejecuciones hipotecarias. 2021-2024 (I trimestre)



Fuente: Estadística del Consejo General del Poder Judicial

Gráfico 13. Lanzamientos judiciales producidos por ejecuciones hipotecarias. 2021-2024 (I trimestre)

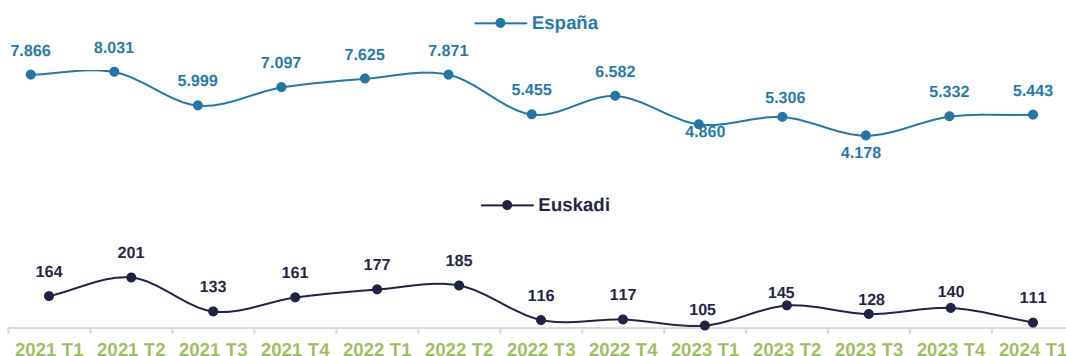


Fuente: Estadística del Consejo General del Poder Judicial

También se reduce el número de lanzamientos judiciales asociados a contratos de alquiler.

- Los desahucios asociados a contratos de alquiler han experimentado un decremento de algo más de 20 puntos porcentuales en un trimestre y alcanzan los 111 lanzamientos en el primer trimestre de 2024: el valor más bajo desde hace dos años.
- Las medidas aplicadas para la contención de los incrementos del precio del alquiler por parte de las Administraciones Públicas están coadyuvando a evitar un gran impacto de la inflación en las renovaciones de los contratos.

Gráfico 14. Lanzamientos judiciales vinculados al contrato de alquiler. 2021-2024 (I trimestre)



Fuente: Estadística del Consejo General del Poder Judicial



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY



04. CONCLUSIONES



ETXEBIZITZAREN
EUSKAL
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA / BASQUE
HOUSING OBSERVATORY

Los primeros meses de 2024 muestran un panorama semejante del mercado de la vivienda y del sector de la construcción respecto a la imagen del ejercicio 2023 que se desprende del informe recientemente publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda.

Los costes de la construcción continúan lastrando al sector, siendo la actividad de rehabilitación lo más destacable en un mercado en el que la edificación de vivienda continua en niveles de actividad reducidos mientras que el precio de la vivienda usada crece de forma moderada y el mercado de alquiler se enfrenta a una notable escasez de oferta de vivienda.

De este modo, la economía vasca continúa creciendo a un ritmo moderado en el primer trimestre de 2024. El PIB se incrementa en una tasa interanual del 1,7% en un ritmo de crecimiento similar al del segundo semestre de 2023, mientras que el sector de la construcción tres décimas por encima (+2%) del conjunto de la economía vascas y cinco décimas más que el último trimestre de 2023.

Los costes del sector de la construcción, que penalizaron el crecimiento del sector en 2022 y 2023, moderan su incremento en el comienzo de 2024. A pesar de esta evolución positiva, el sector de la construcción continúa perdiendo empleo, registrando una reducción de 2.000 empleos respecto a la población ocupada en el último trimestre de 2023, aunque la pérdida de empleo es considerablemente inferior (600 empleos) respecto a este mismo trimestre de 2023.

Uno de los factores que mayor inestabilidad ha generado en el sector de la construcción fue la escalada de costes en 2022 producida en el marco de la crisis de oferta de la economía mundial. En el comienzo de 2024 continua el proceso de desaceleración de los costes, aunque todavía crecen en tasas interanuales superiores al 2%, lo que supone alcanzar niveles récord con máximos históricos en estos primeros meses del año.

Aunque la actividad de rehabilitación continúa creciendo y alcanzando niveles máximos de la serie histórica según indican las licencias de actividad alcanzando 871 licencias en un solo trimestre, el ritmo de crecimiento parece ralentizarse respecto a años anteriores. En cambio, la actividad de edificación continua en niveles de actividad reducidos, de forma que presenta en este primer trimestre de 2024 el segundo menor volumen de licencias (82 licencias) de los últimos nueve trimestres.

La actividad del mercado inmobiliario muestra una mejoría respecto al final de 2023. El número de compraventas en el primer trimestre de 2024 alcanza el mejor registro de los últimos cuatro trimestres con 5.370 compraventas de viviendas, aunque significativamente inferior al primer trimestre de 2023, cuando se superaban las 6.100 compraventas. A pesar de esta actividad moderada del mercado inmobiliario, el precio de la vivienda nueva libre continúa creciendo (+4,5 interanual) por encima del IPC, a diferencia del precio de la vivienda usada que evoluciona de forma más moderada (+0,9%).

Asimismo, parece que la escalada del Euribor que se advertía desde 2022 ha concluido, al menos temporalmente, lo que ha contribuido a una ligera reactivación de la actividad hipotecaria. En el primer trimestre de 2024 se firman 4.726 hipotecas, lo que supone un incremento del 13,4% respecto a los tres meses anteriores. A pesar del contexto más favorable de tipos de interés, la cuota media de las hipotecas firmadas alcanza 769,5 euros/mes, el valor más elevado en los cinco últimos trimestres y el esfuerzo para el pago de la hipoteca crece hasta superar la cota del 30% del salario medio.

Finalmente, en lo que concierne a los efectos sociales del mercado de la vivienda, a pesar del tensionamiento del mercado de alquiler y el incremento del Euribor que se ha producido en los últimos años, el impacto social se ha limitado significativamente de forma que se reducen las ejecuciones hipotecarias como de los desahucios asociados a la LAU.