



EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN
DE ARABA/ÁLAVA.
ARABAKO ERAIKUNTZA ENPRESAK

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

junio
2025

PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ÁLAVA

UNECA

Se

INTRODUCCIÓN

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

El presente informe analiza por cuarta vez los principales indicadores económicos del sector de la construcción de Araba/Álava en comparación con Euskadi, así como su evolución en los últimos cinco años.

Este se divide en cuatro grandes bloques:

- **La actividad propia del sector**, donde se analiza el PIB/VAB, las licencias de obra mayor y la construcción de viviendas.
- **El mercado inmobiliario**, con los datos de oferta y compra-venta de viviendas libres y VPO, así como del alquiler.
- **La coyuntura económica**, en base al barómetro de SEA UNECA.
- **El perfil del sector**. Un cuarto bloque donde se analiza número empresas, población ocupada, etc.

Los datos relativos a las empresas se basan en el criterio de total de empresas por sede social, donde una empresa puede tener más de un establecimiento. Los datos de trabajadores, por el contrario, se analizan por establecimiento.

CONCEPTO «EMPRESA»

Unidad jurídica que da soporte legal a las actividades de los establecimientos, es decir, cualquier sociedad, institución, organismo, persona física o cualquier ente público o privado, con personalidad jurídica propia, bajo cuya responsabilidad y dirección se realizan aquellas actividades en uno o varios establecimientos ubicados en la C.A. de Euskadi. Esta cifra es superior a la que se emite por parte del ministerio y que hace referencia a las empresas que están inscritas en la seguridad social (fichero estadístico de cuentas de cotización a la seguridad social de todos los Regímenes de la Seguridad Social por cuenta ajena y agrupando en una única unidad-empresa- a todas las cuentas con el mismo número de identificación fiscal).

CONCEPTO «ESTABLECIMIENTO»

Es una unidad productora de bienes o servicios, la cual desarrolla una o más actividades de carácter económico o social, bajo la responsabilidad de un titular o empresa, en un lugar, local o conjunto de locales conexos situados en un emplazamiento topográfico determinado.

Si por sus propias características, las actividades no se ejercen en un emplazamiento fijo -transporte, construcción, alquileres, limpieza, actividades artísticas, etc.-, el establecimiento es el lugar desde donde se organizan o coordinan tales actividades, pudiendo, en último caso, referirse a la sede social o domicilio legal de la empresa o titular.

NUMERO OCUPADOS

El número de ocupados no hace referencia al número de cotizantes, sino a la encuesta de población en relación con la actividad del Eustat.



ACTIVIDAD

PIB - EVOLUCIÓN VAB GLOBAL

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

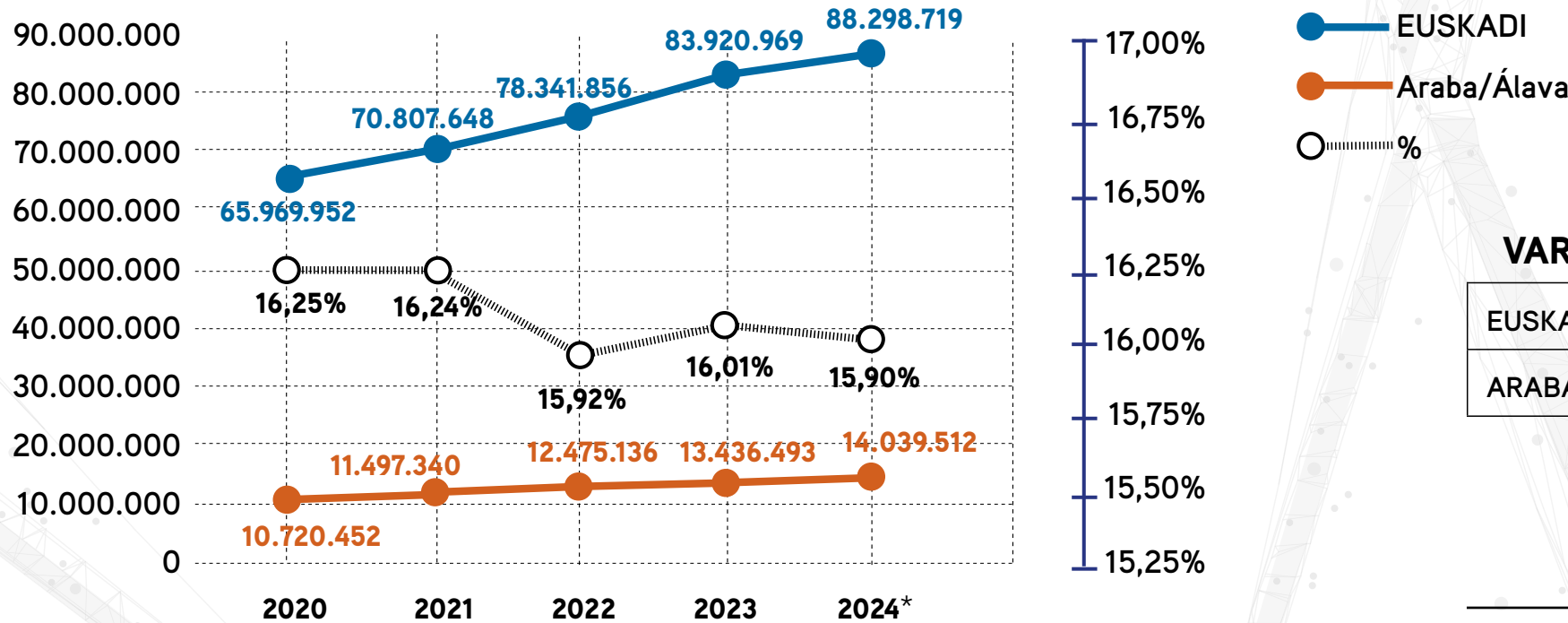
- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

EVOLUCIÓN VAB GLOBAL (MILES DE EUROS) (Año referencia 2022)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	5,22%
ARABA/ÁLAVA	4,49%

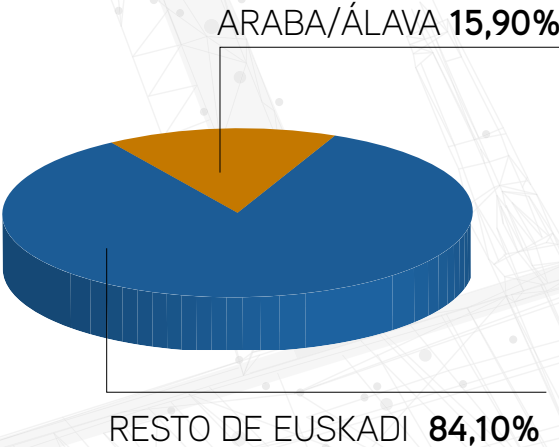
Año 2024

INCREMENTO INTERANUAL VAB. ÍNDICE DE VOLUMEN ENCADENADO (Año referencia 2022)

	2020	2021	2022	2023	2024*
EUSKADI	-9,2	5,9	5,9	2,8	2,1
ARABA/ÁLAVA	-10,6	6,3	4,7	2,9	2,0

* Dato de Álava del año 2024 estimado en base a la evolución del PIB 2024 vs 2023

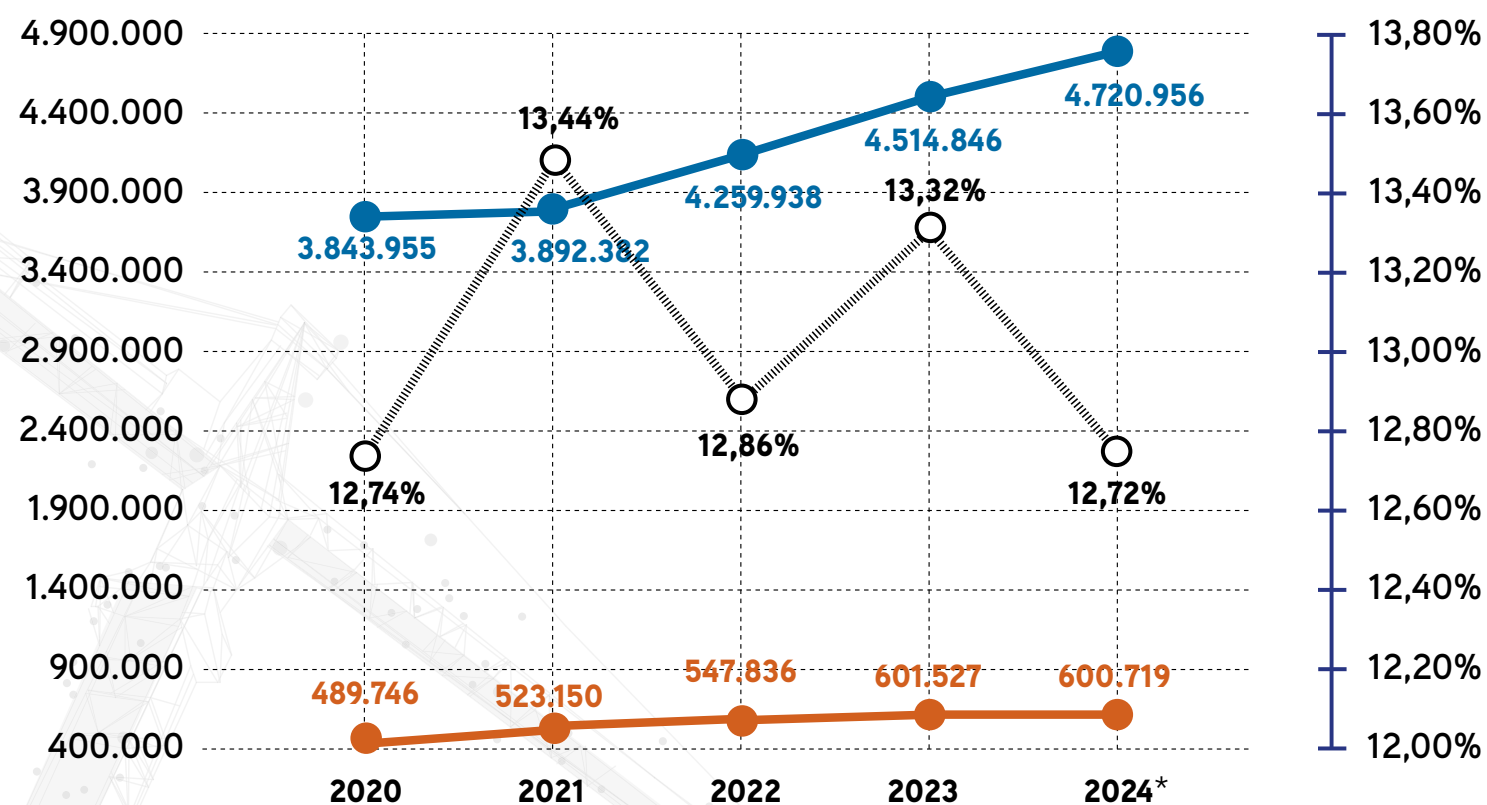
** Año de referencia de los datos 2022



ACTIVIDAD

PIB - EVOLUCIÓN VAB CONSTRUCCIÓN

EVOLUCIÓN VAB CONSTRUCCIÓN (MILES DE EUROS) (Año referencia 2022)

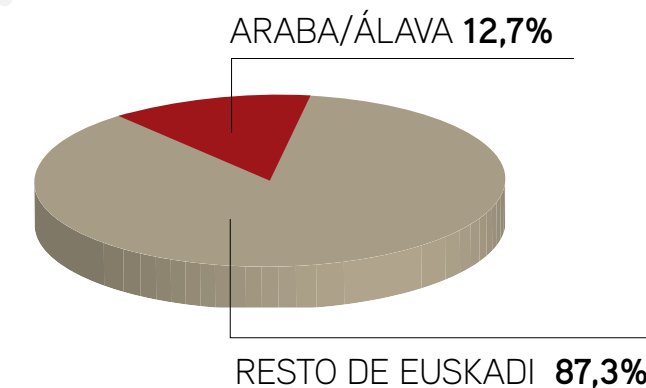


VARIACIÓN 2024 vs 2023

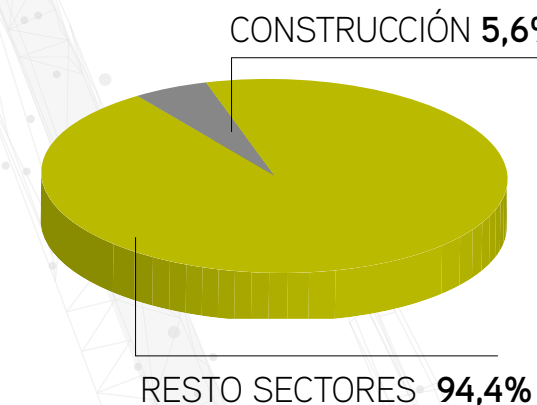
EUSKADI	4,57%
ARABA/ÁLAVA	-0,13%

Año 2024

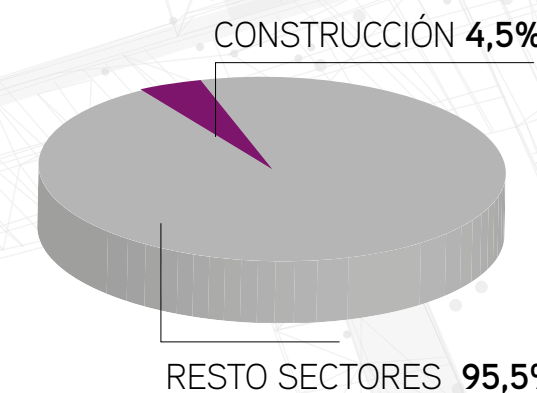
VAB CONSTRUCCIÓN RELACIÓN ENTRE ARABA/ÁLAVA Y RESTO DE EUSKADI



VAB CONSTRUCCIÓN EN EUSKADI CON RELACIÓN AL VAB DE EUSKADI



VAB CONSTRUCCIÓN EN ÁLAVA CON RELACIÓN AL VAB DE EUSKADI



INCREMENTO INTERANUAL VAB. ÍNDICE DE VOLUMEN ENCADENADO (Año referencia 2022)

	2020	2021	2022	2023	2024*
EUSKADI	-14,4	1,0	5,8	2,6	1,6
ARABA/ÁLAVA	-16,0	6,6	1,0	6,3	3,8

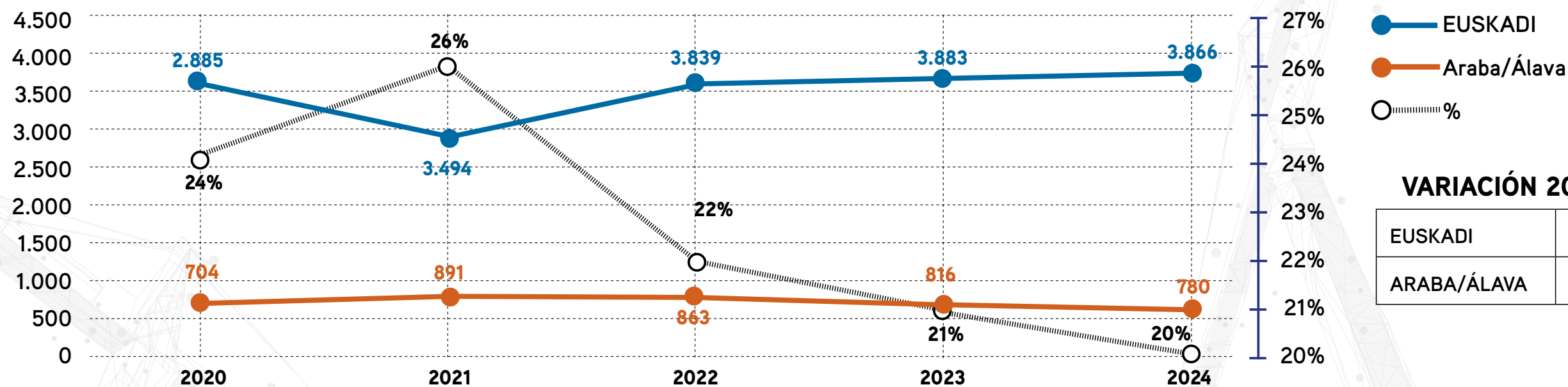
* Dato de Álava del año 2024 estimado en base a la evolución del PIB 2024 vs 2023

** Año de referencia de los datos 2022

ACTIVIDAD

LICENCIAS DE OBRA MAYOR

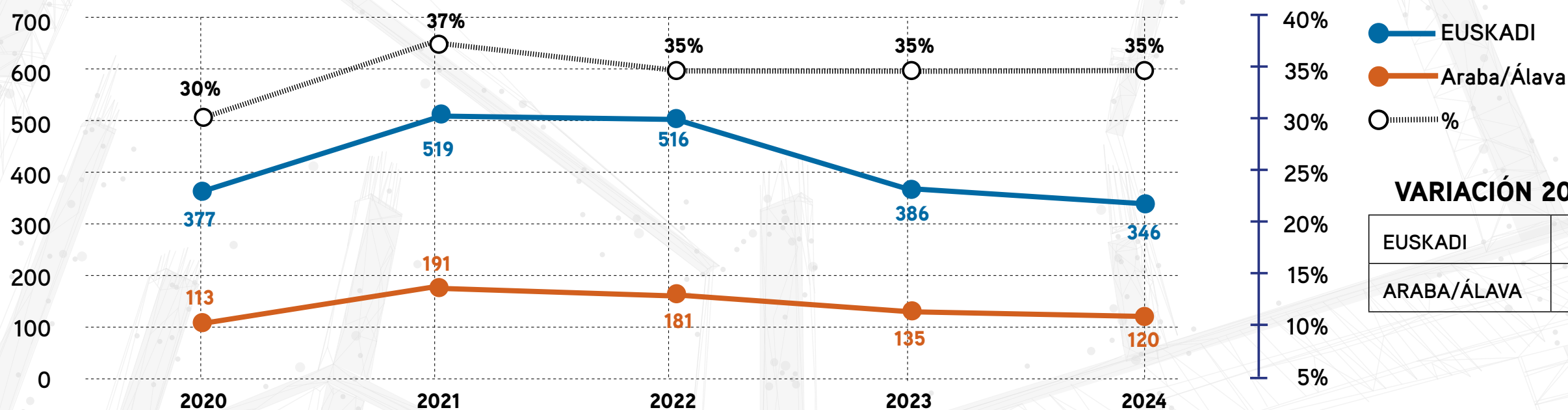
Nº LICENCIAS DE OBRA MAYOR TOTAL



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	-0,44%
ARABA/ÁLAVA	-4,41%

Nº LICENCIAS DE OBRA MAYOR NUEVA PLANTA



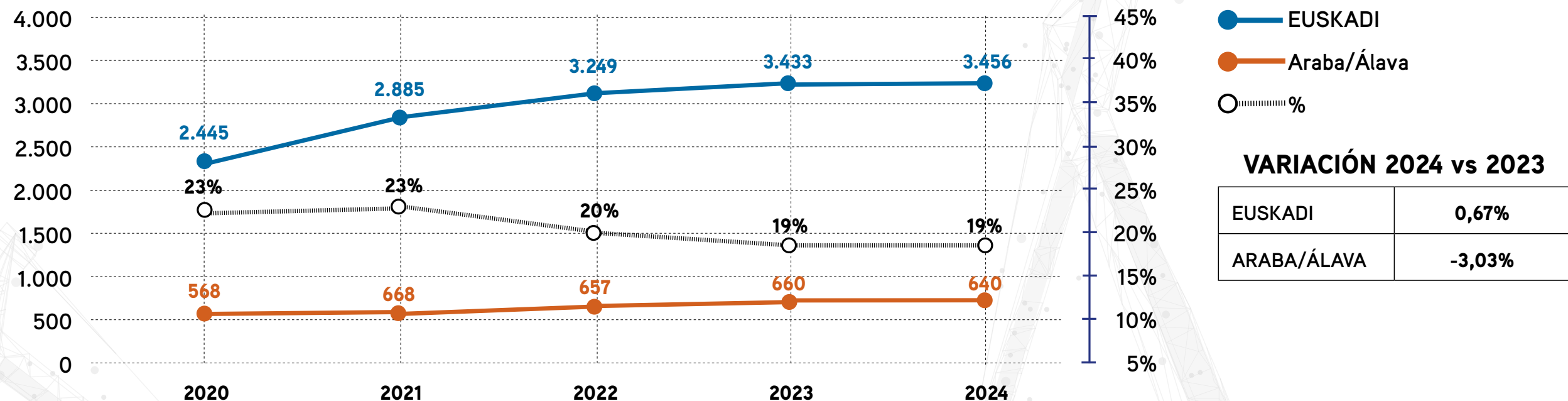
VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	-10,36%
ARABA/ÁLAVA	-11,11%

ACTIVIDAD

LICENCIAS DE OBRA MAYOR

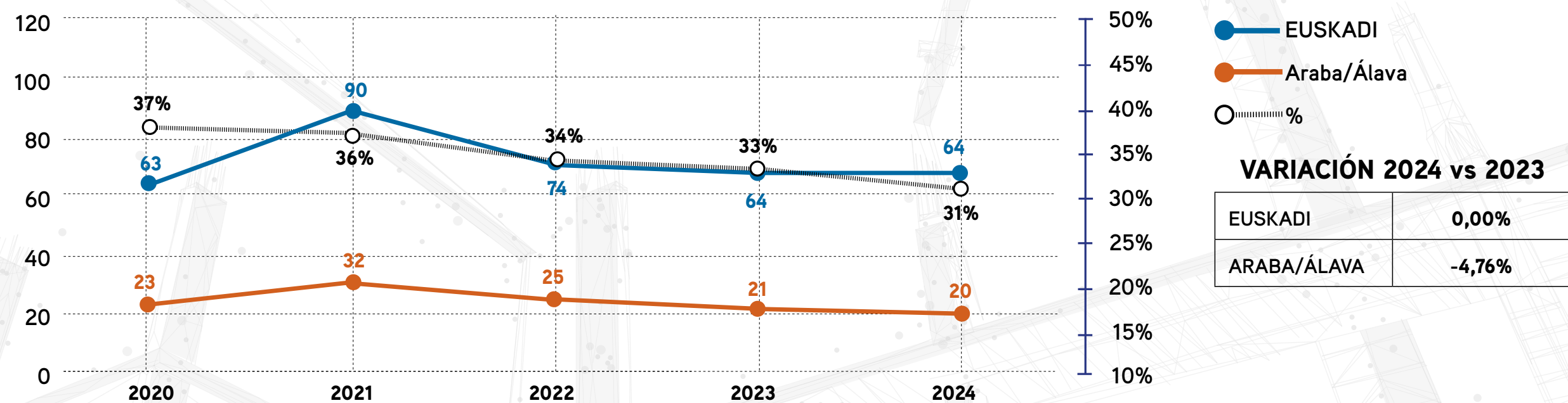
Nº LICENCIAS DE OBRA MAYOR REHABILITACIÓN



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	0,67%
ARABA/ÁLAVA	-3,03%

Nº LICENCIAS DE OBRA MAYOR DEMOLICIÓN



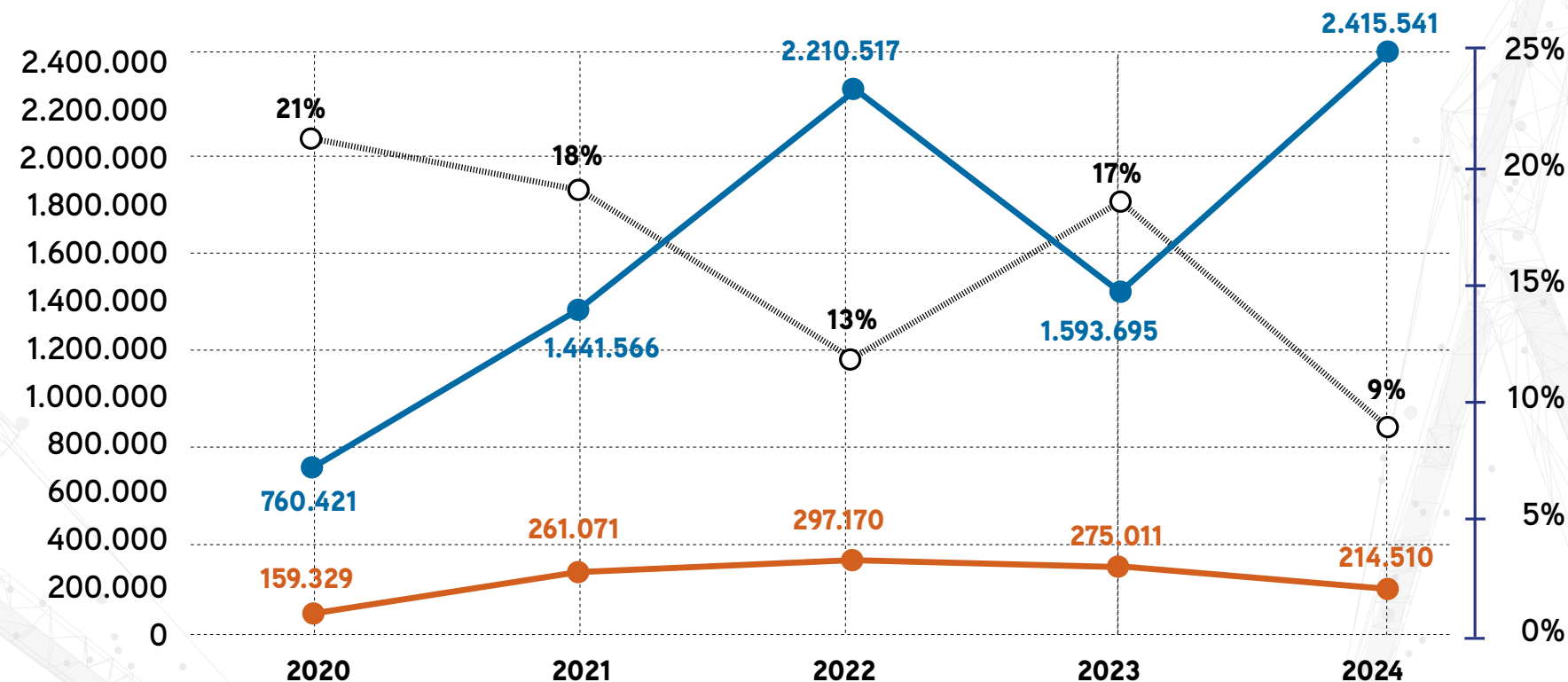
VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	0,00%
ARABA/ÁLAVA	-4,76%

ACTIVIDAD

OBRA PÚBLICA (por ámbito de la entidad licitante)

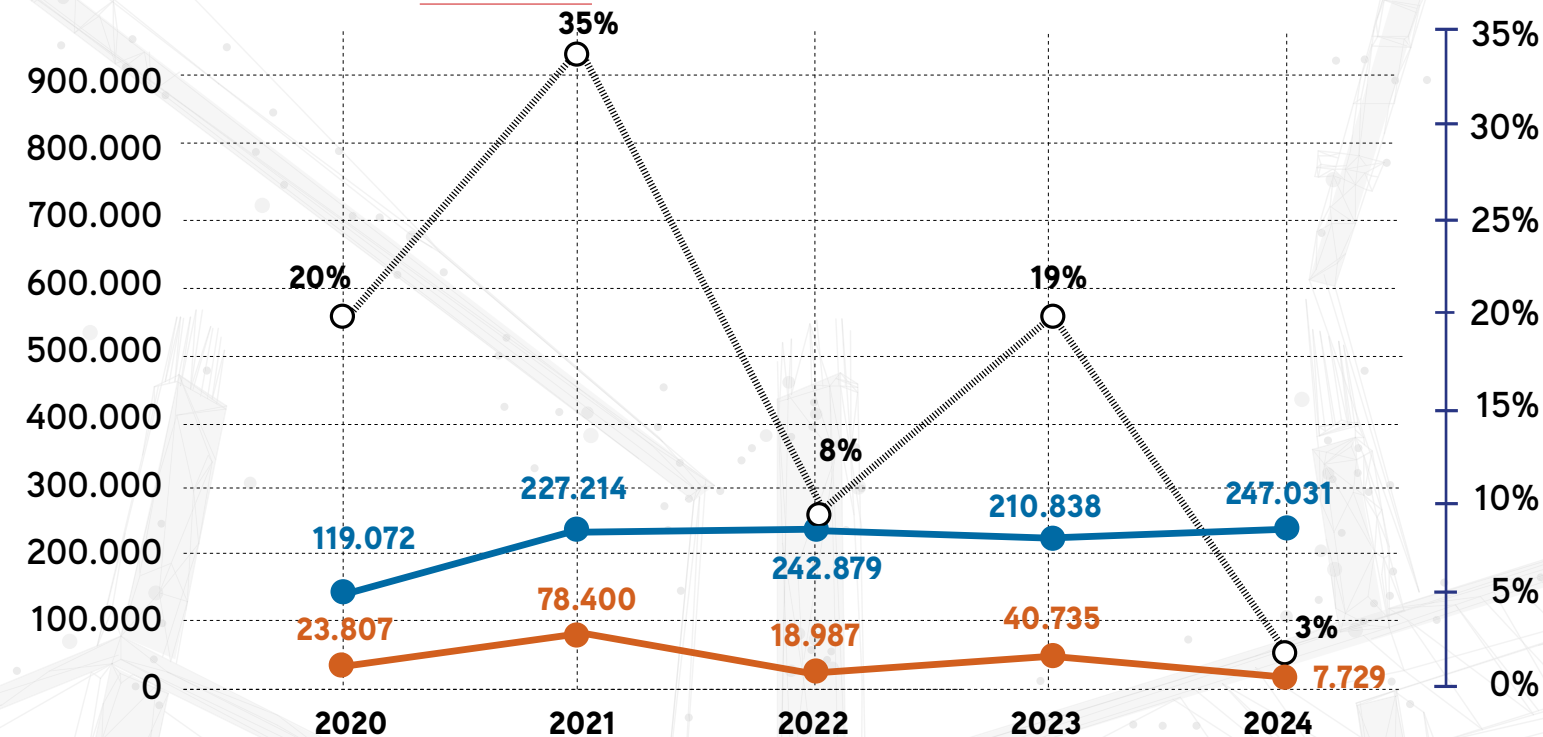
LICITACIÓN DE OBRA PÚBLICA TOTAL (MILES DE EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	51,57%
ARABA/ÁLAVA	-22,00%

LICITACIÓN OBRA PÚBLICA CENTRAL (MILES DE EUROS)



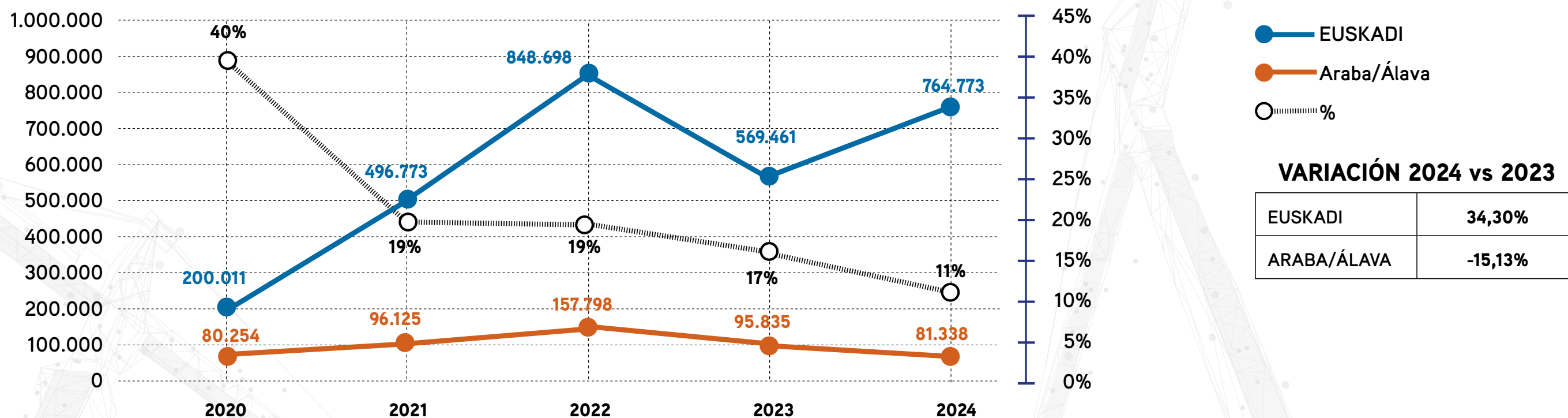
VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	17,17%
ARABA/ÁLAVA	-81,03%

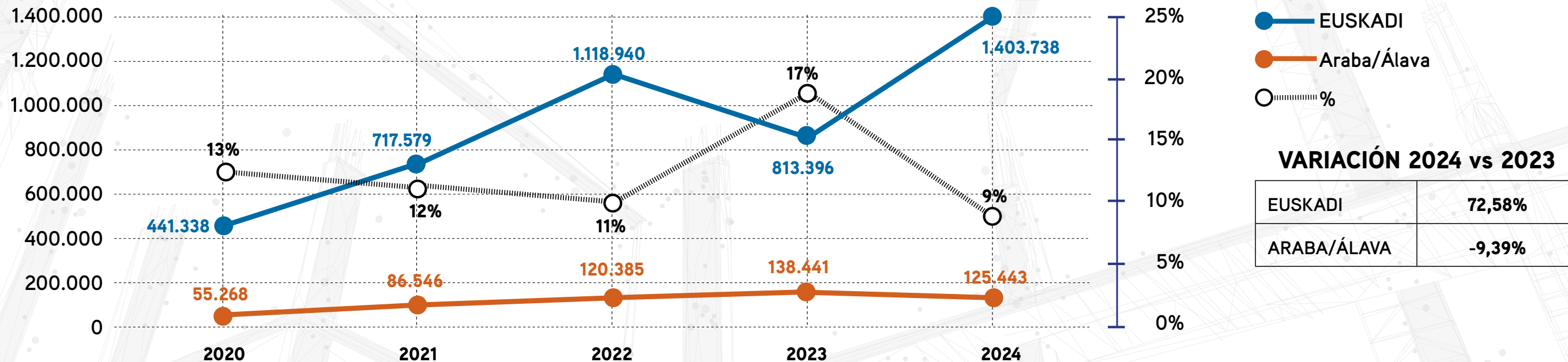
ACTIVIDAD

OBRA PÚBLICA (por ámbito de la entidad licitante)

LICITACIÓN OBRA PÚBLICA AUTONÓMICA (MILES DE EUROS)



LICITACIÓN OBRA PÚBLICA LOCAL (MILES DE EUROS)



ACTIVIDAD

OBRA PÚBLICA (por tipología de obra)

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

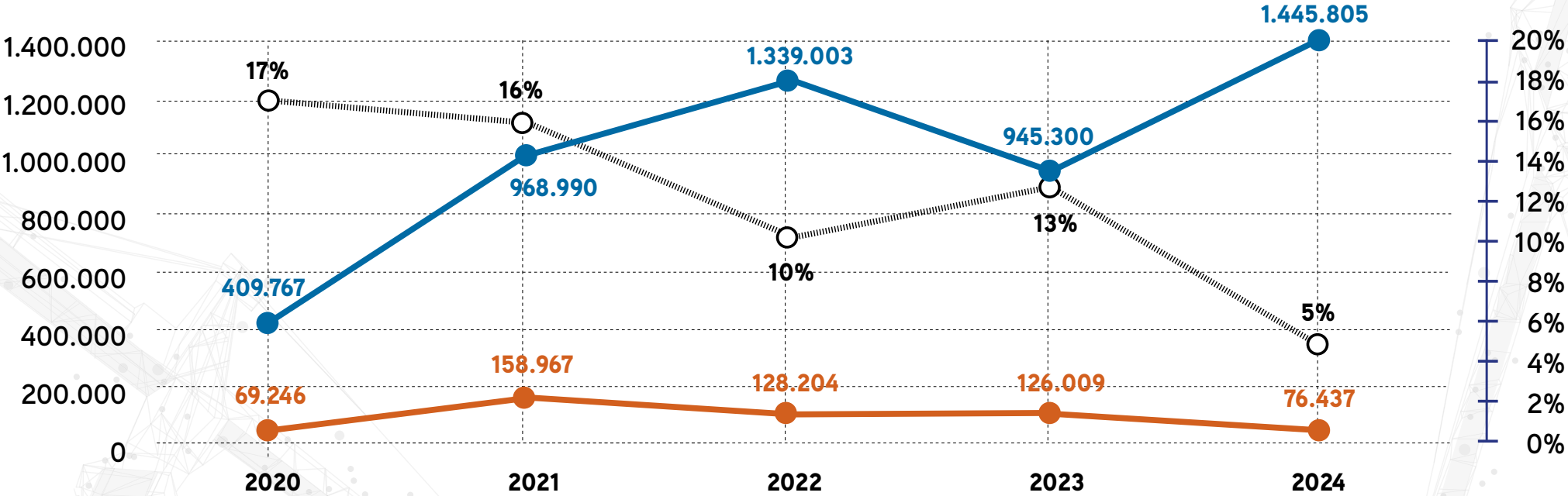
- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

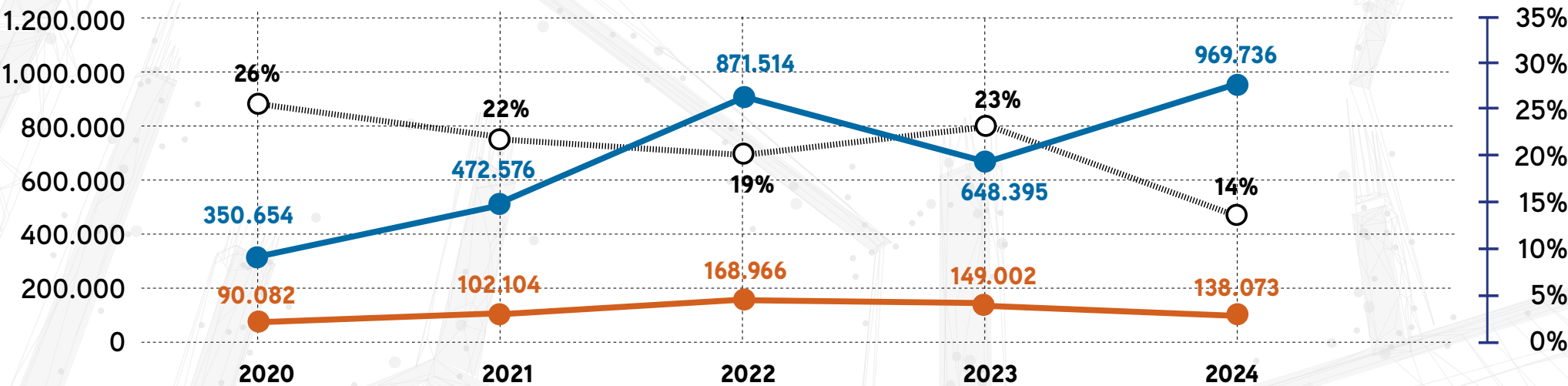
LICITACIÓN OBRA PÚBLICA OBRA CIVIL (MILES DE EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	52,95%
ARABA/ÁLAVA	-39,34%

LICITACIÓN OBRA PÚBLICA EDIFICACIÓN (MILES DE EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

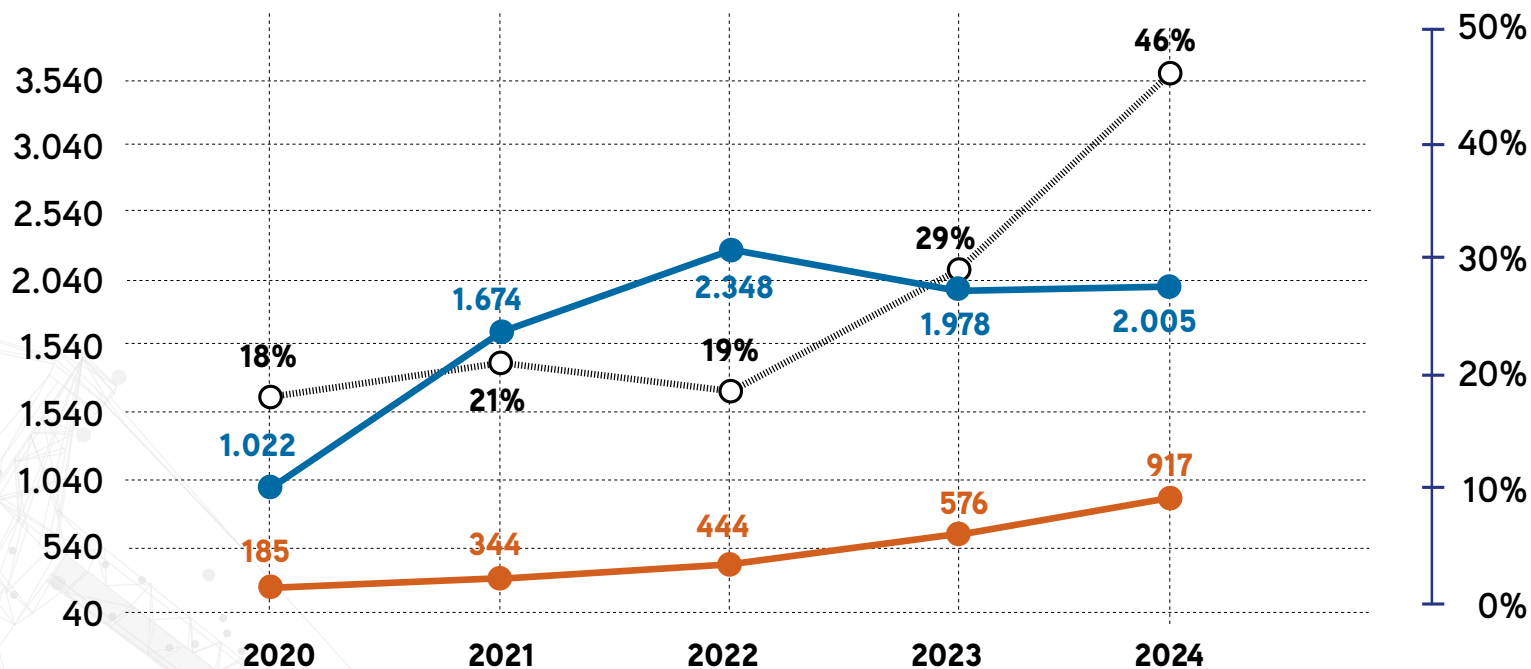
EUSKADI	49,56%
ARABA/ÁLAVA	-7,33%

ACTIVIDAD

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

VIVIENDAS INICIADAS

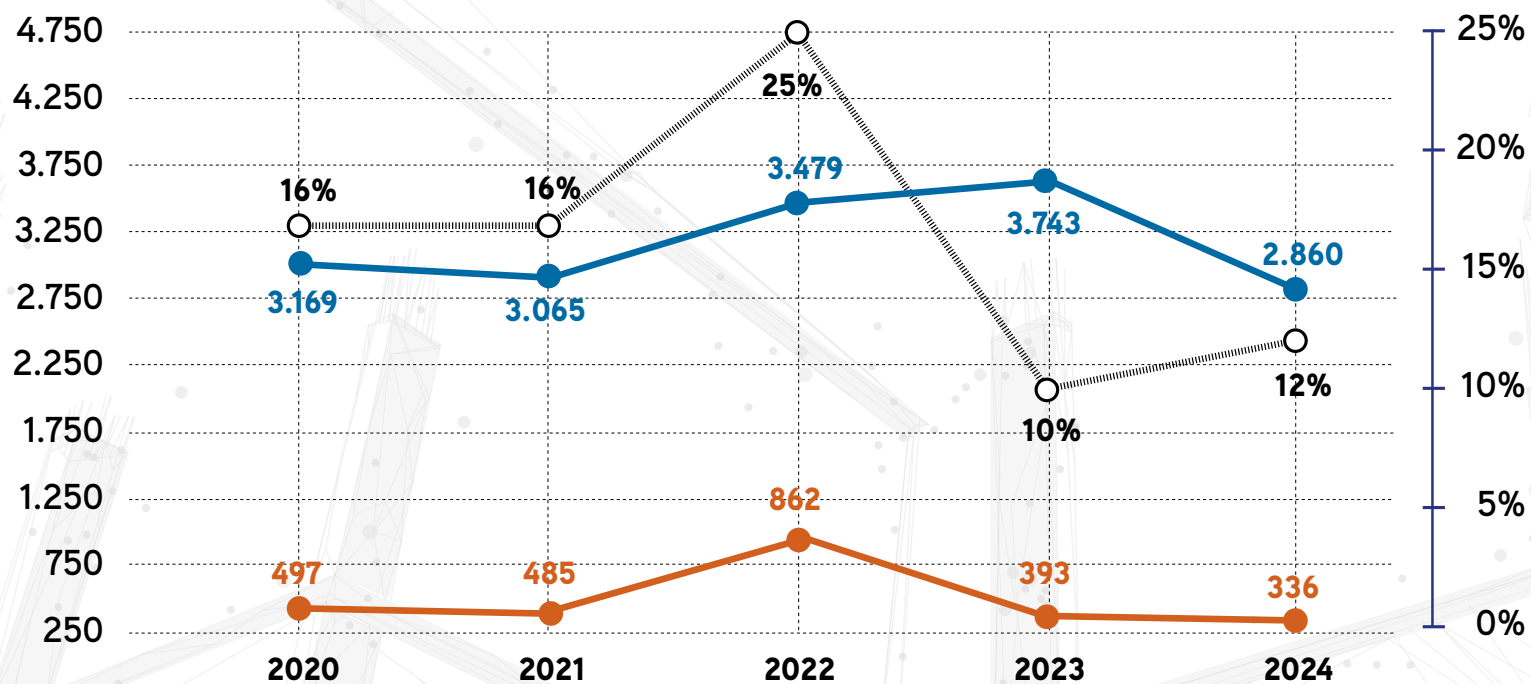
VIVIENDAS **PROTEGIDAS INICIADAS** SEGÚN AÑO



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	1,37%
ARABA/ÁLAVA	59,20%

VIVIENDAS **LIBRES INICIADAS** SEGÚN AÑO



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	23,59%
ARABA/ÁLAVA	-14,50%

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

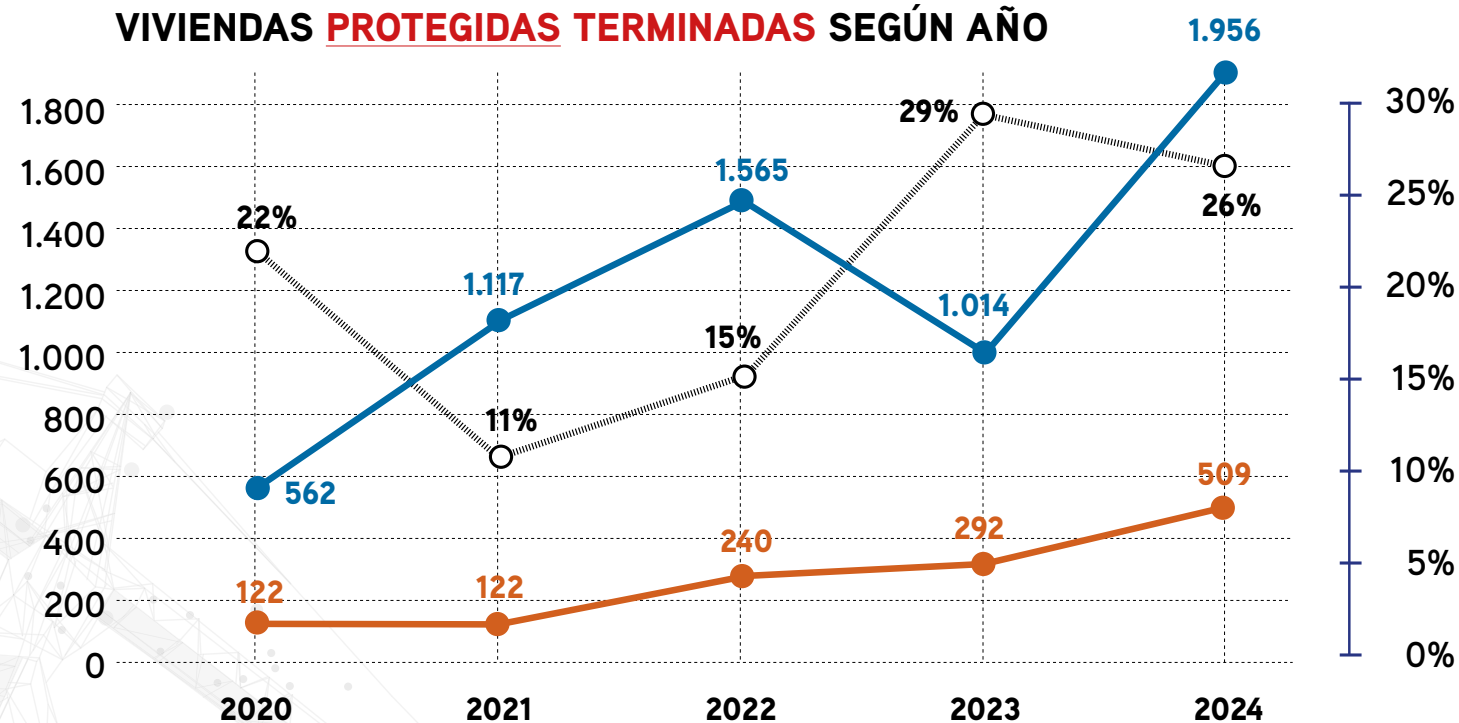
CONCLUSIONES

ACTIVIDAD

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

VIVIENDAS TERMINADAS

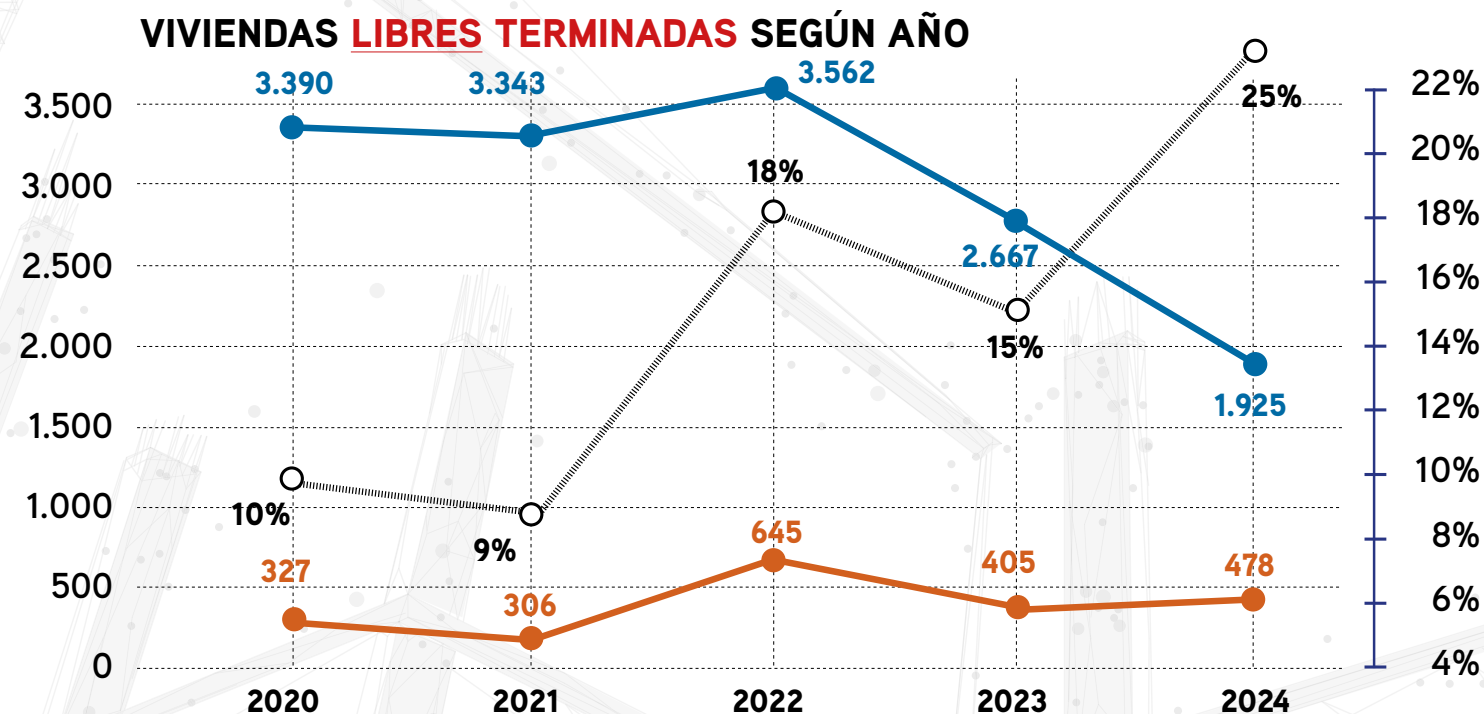
VIVIENDAS **PROTEGIDAS** TERMINADAS SEGÚN AÑO



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	92,90%
ARABA/ÁLAVA	74,32%

VIVIENDAS **LIBRES** TERMINADAS SEGÚN AÑO



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	-27,82%
ARABA/ÁLAVA	18,02%

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

MERCADO

COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS OPERACIONES

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

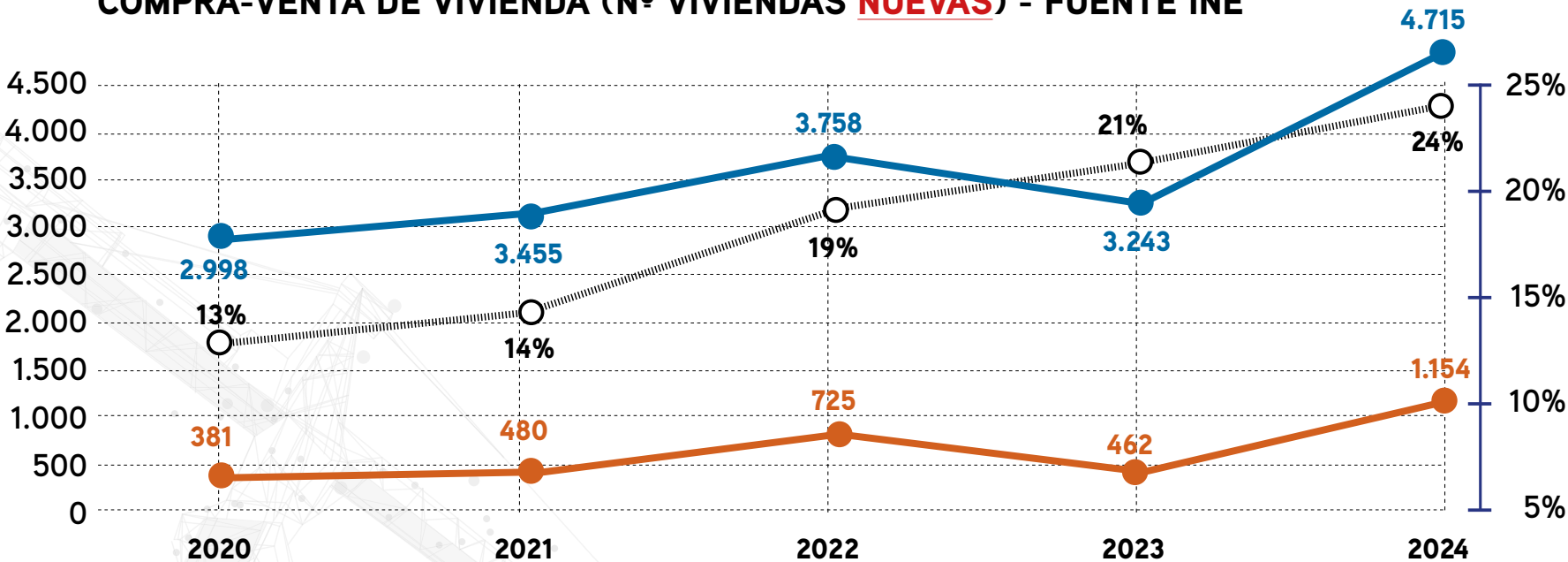
- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

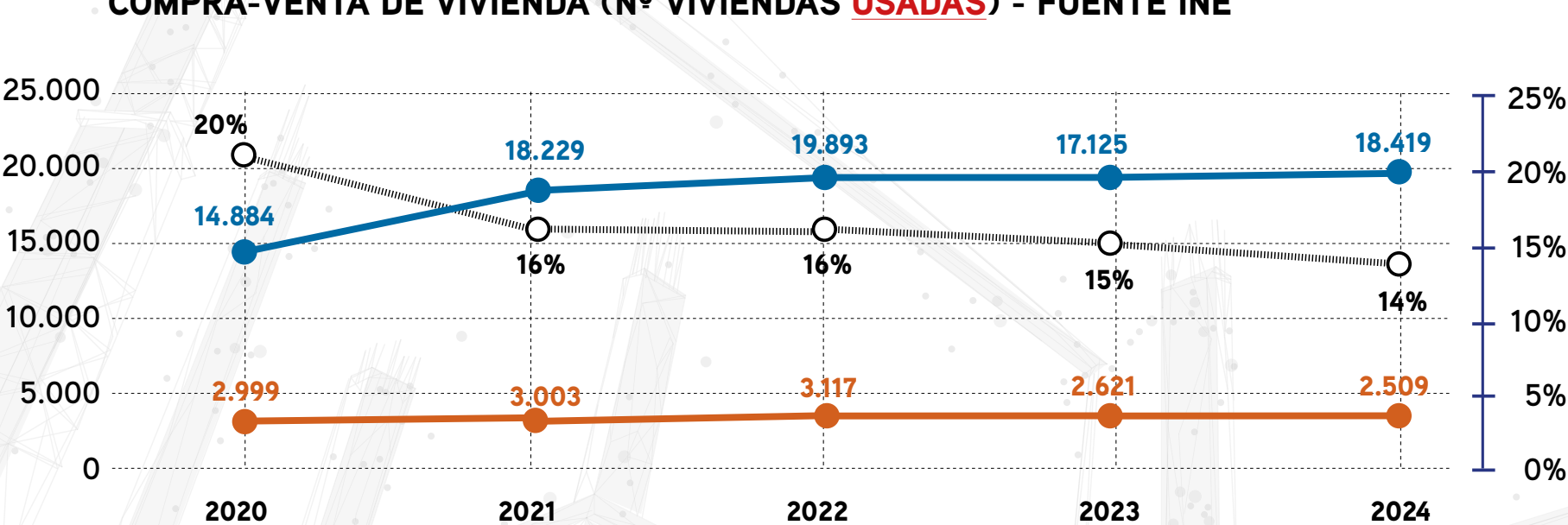
- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

COMPRA-VENTA DE VIVIENDA (Nº VIVIENDAS **NUEVAS**) - FUENTE INE

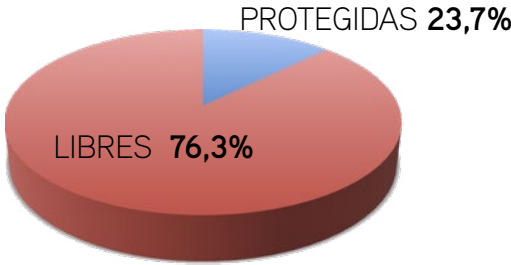


COMPRA-VENTA DE VIVIENDA (Nº VIVIENDAS **USADAS**) - FUENTE INE

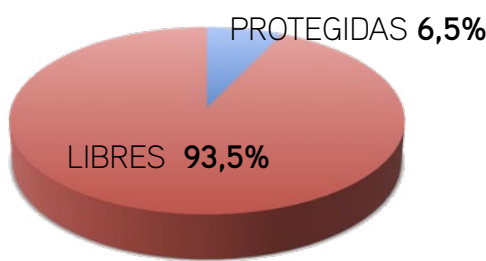


Año 2024 **Euskadi**

VIVIENDAS NUEVAS



VIVIENDAS USADAS

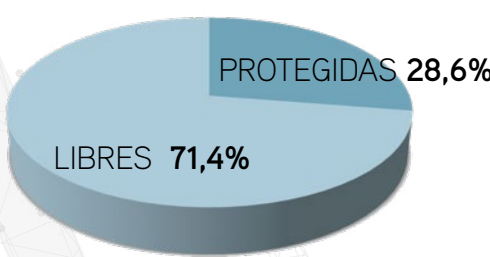


VARIACIÓN 2024 vs 2023

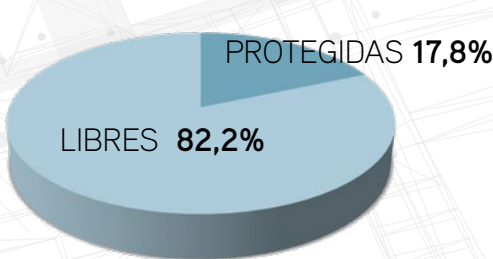
EUSKADI	45,39%
ARABA/ÁLAVA	149,78%

Año 2024 **Araba/Álava**

VIVIENDAS NUEVAS



VIVIENDAS USADAS



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	7,56%
ARABA/ÁLAVA	-4,27%

Fuente: Dpto. de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno Vasco. Elaboración: SEA UNECA.

MERCADO

COMPRA-VENTA DE VIVIENDAS OPERACIONES

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

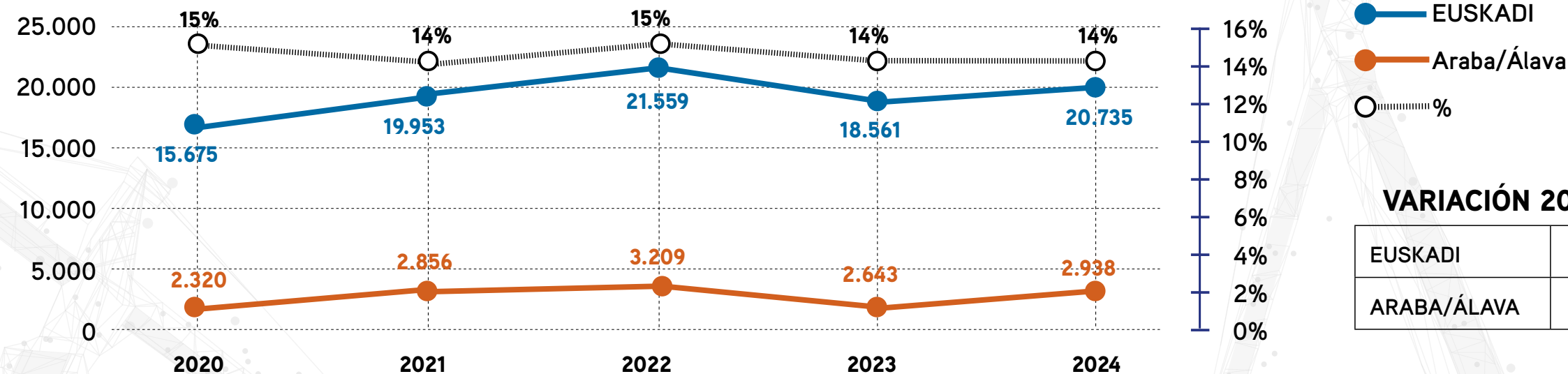
- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

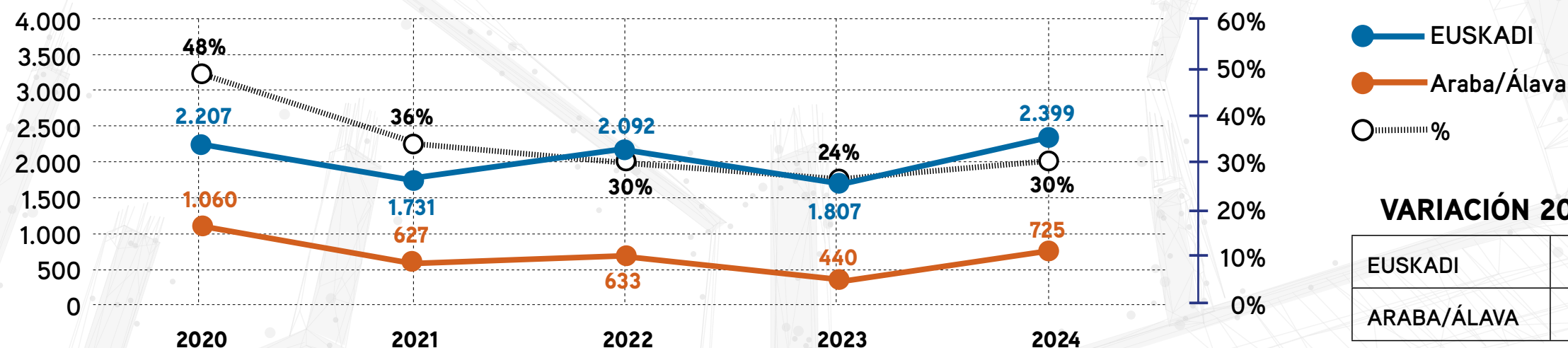
COMPRA-VENTA DE VIVIENDA (Nº VIVIENDAS **LIBRES**)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	11,71%
ARABA/ÁLAVA	11,16%

COMPRA-VENTA DE VIVIENDA (Nº DE VIVIENDAS **PROTEGIDAS/ P.O.**)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

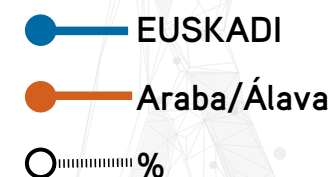
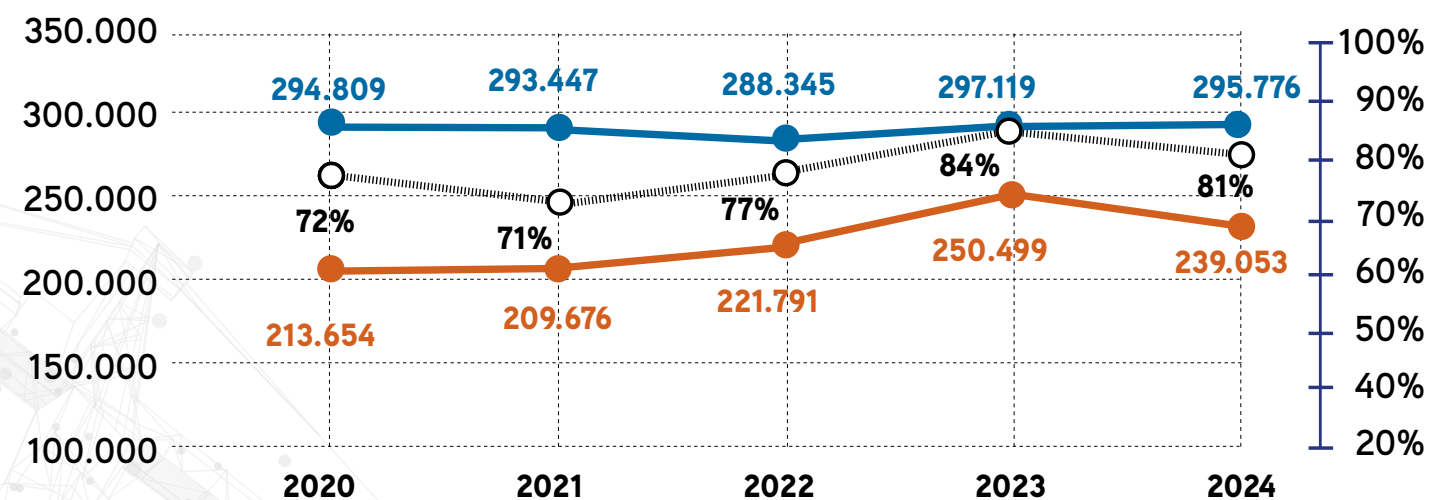
EUSKADI	32,76%
ARABA/ÁLAVA	64,77%

MERCADO

OFERTA INMOBILIARIA

PRECIO MEDIO DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA LIBRE

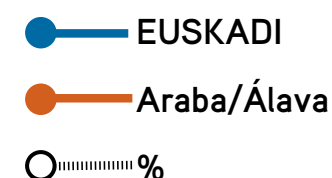
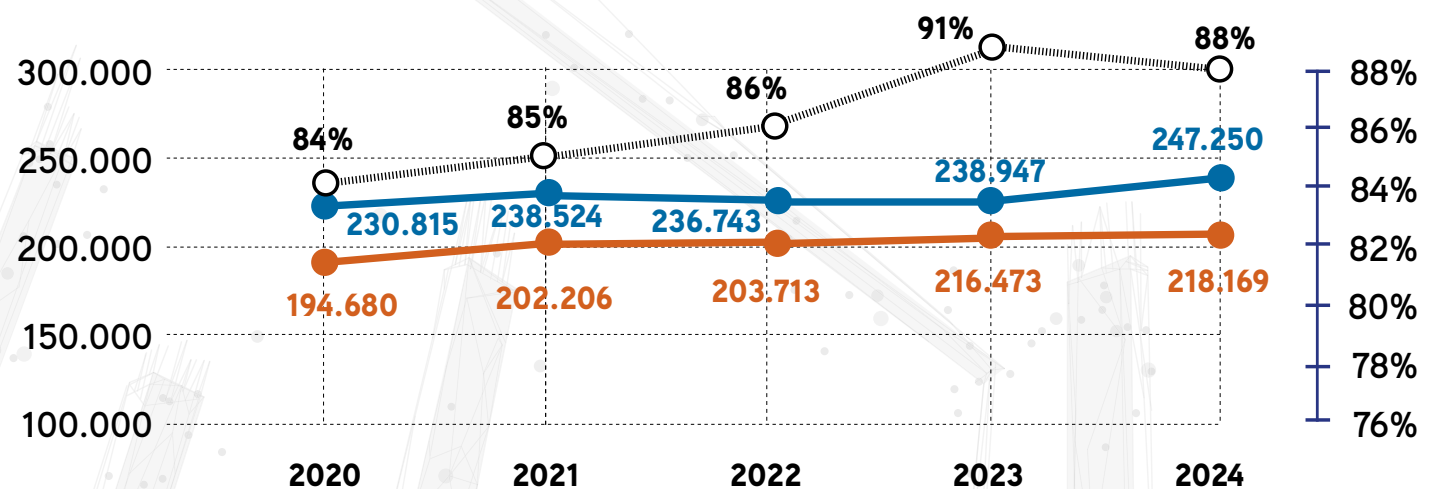
PRECIO MEDIO DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA LIBRE (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	-0,45%
ARABA/ÁLAVA	-4,57%

PRECIO MEDIO DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA USADA LIBRE (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

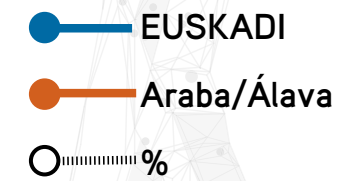
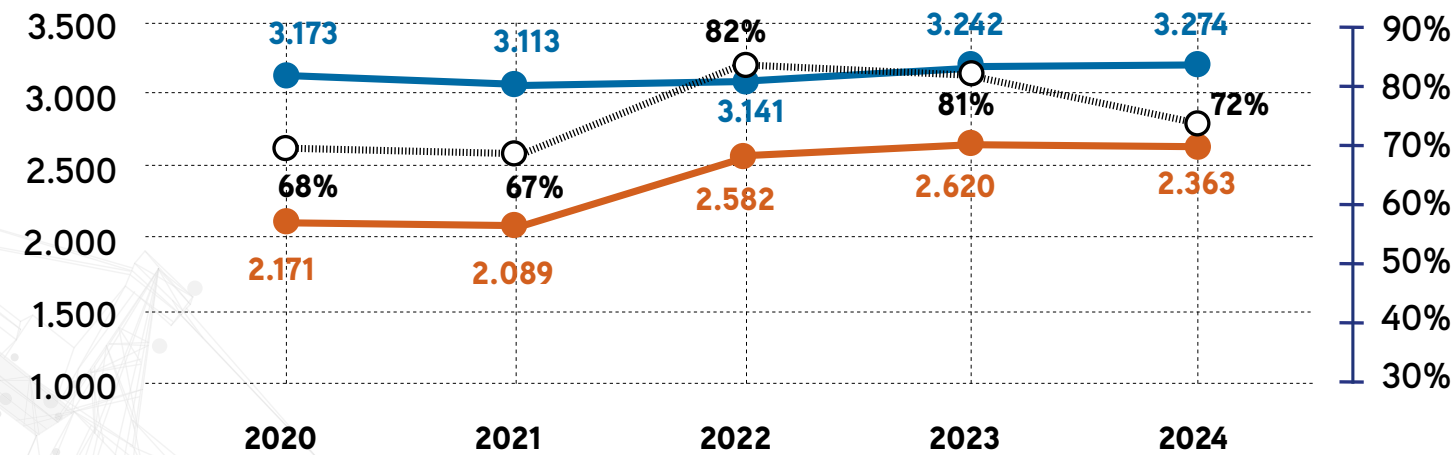
EUSKADI	3,47%
ARABA/ÁLAVA	0,78%

MERCADO

OFERTA INMOBILIARIA

PRECIO POR m² CONSTRUIDO DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRA VENTA DE VIVIENDA LIBRE

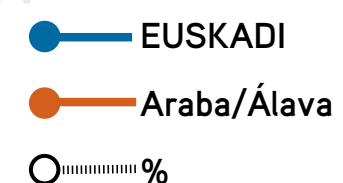
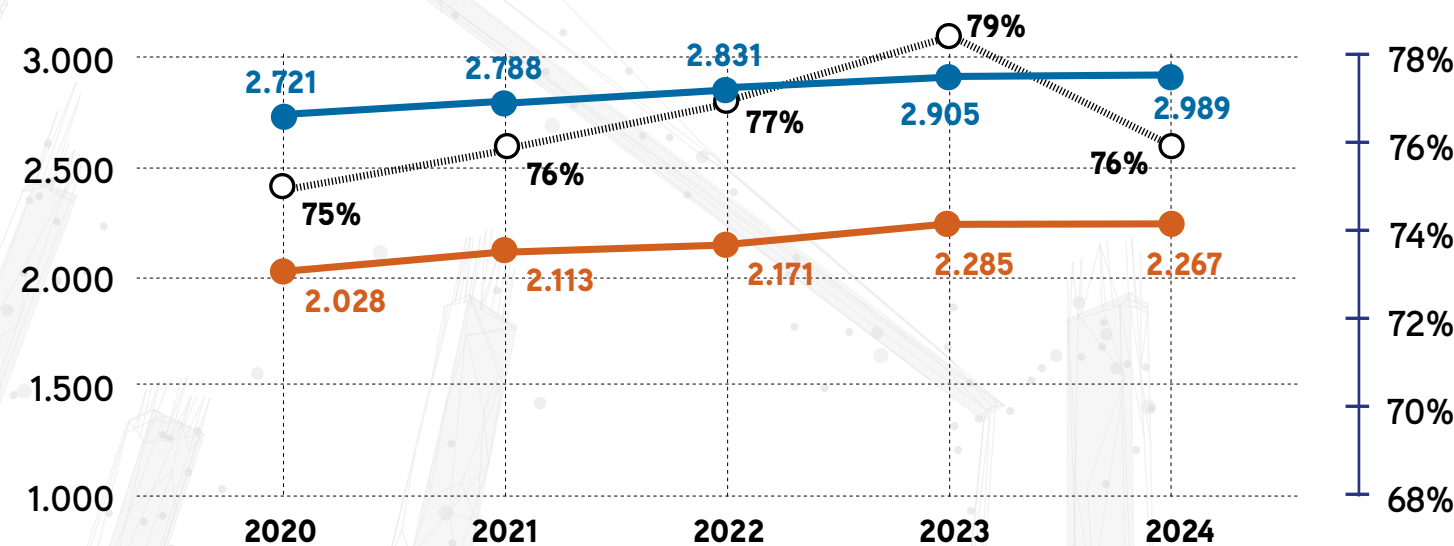
PRECIO MEDIO POR m² CONSTRUIDO DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA LIBRE (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	0,99%
ARABA/ÁLAVA	-9,81%

PRECIO MEDIO POR m² CONSTRUIDO DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA USADA LIBRE (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

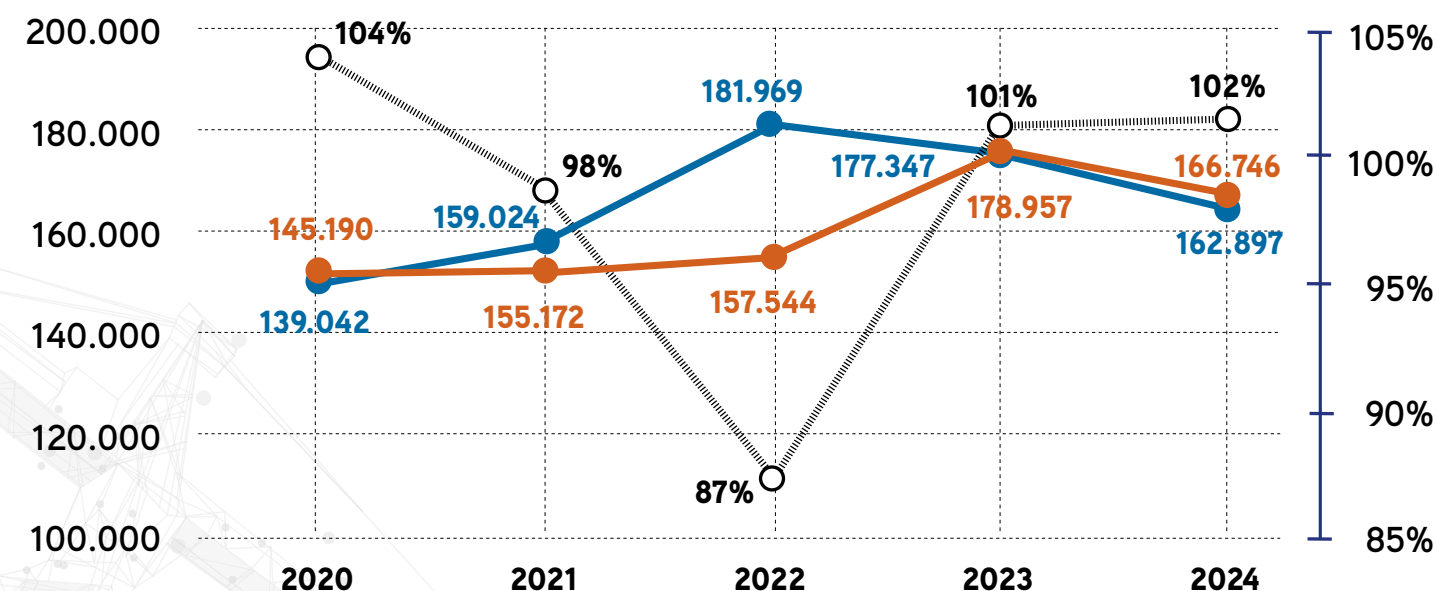
EUSKADI	2,90%
ARABA/ÁLAVA	-0,78%

MERCADO

OFERTA INMOBILIARIA

PRECIO MEDIO DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRA VENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

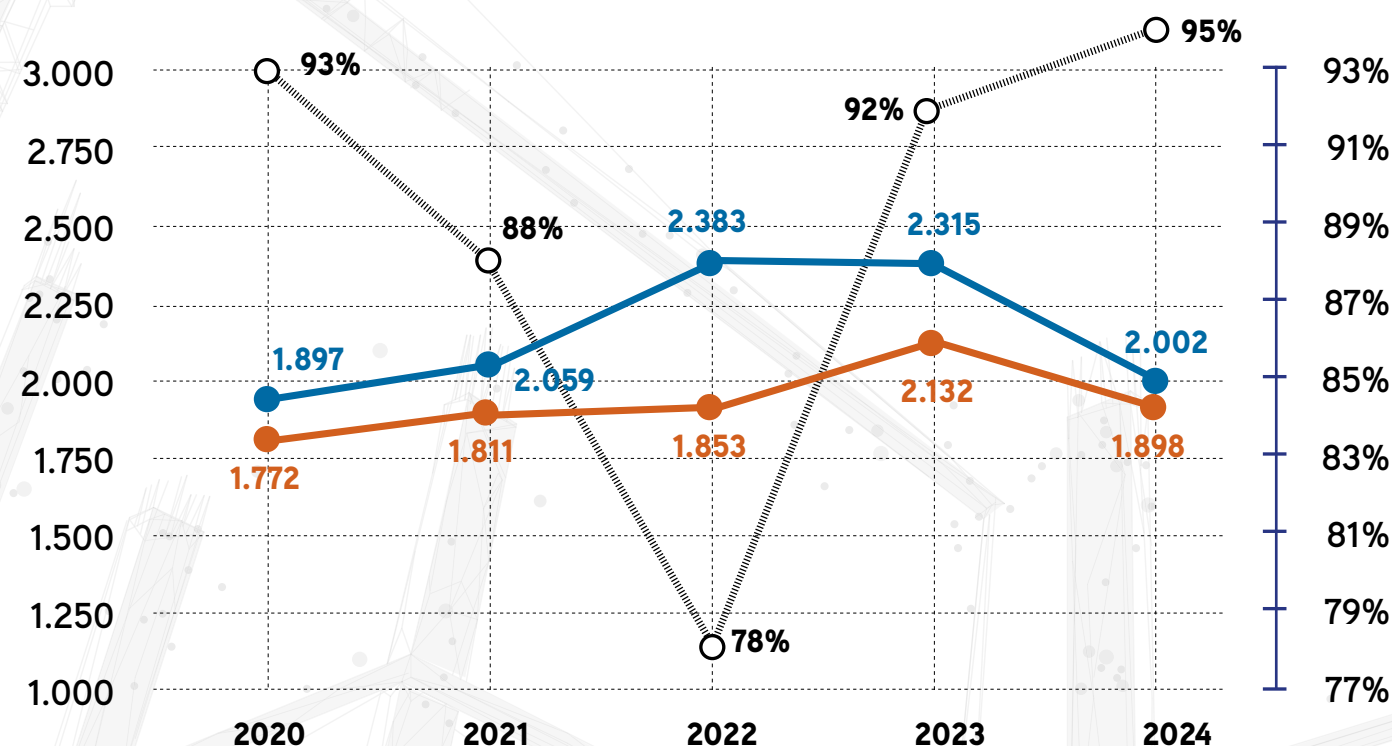
PRECIO MEDIO TOTAL DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	-8,15%
ARABA/ÁLAVA	-6,82%

PRECIO MEDIO TOTAL POR m² CONSTRUIDO DE LAS TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA PROTEGIDA (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

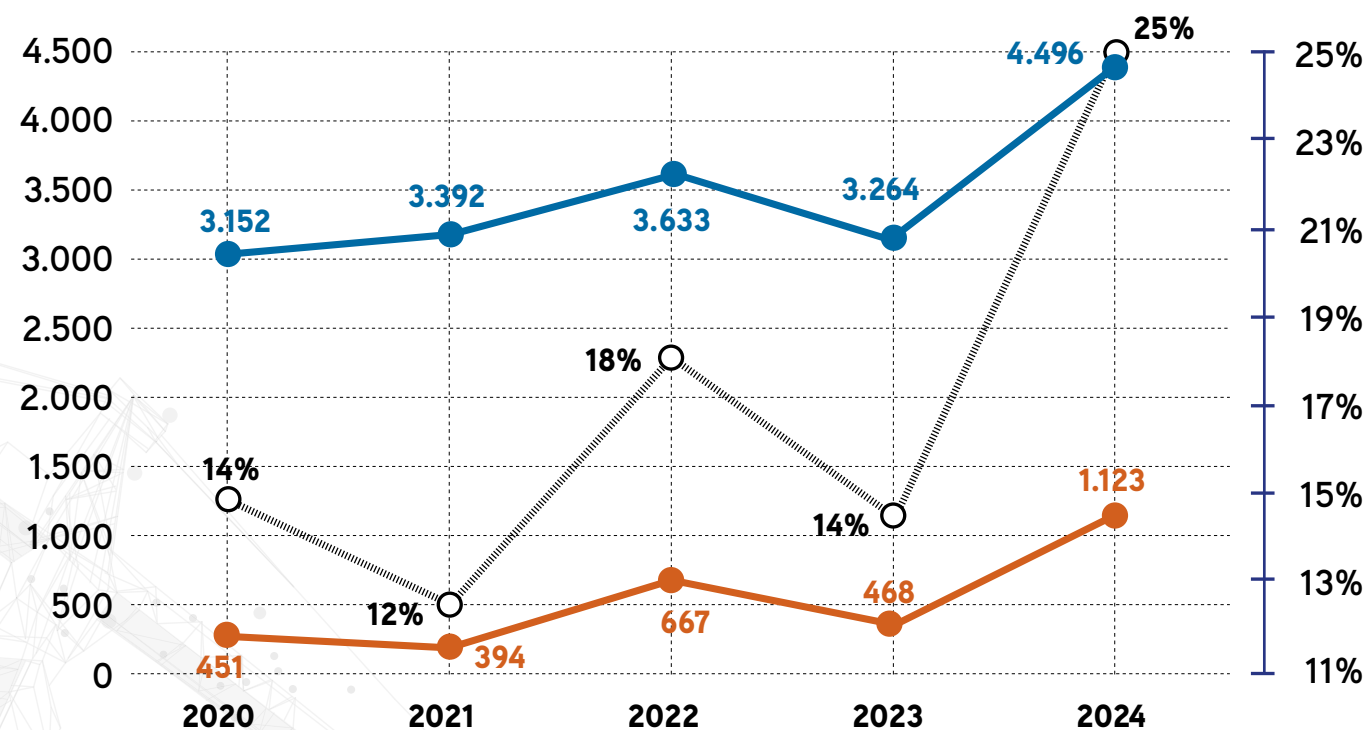
EUSKADI	-13,54%
ARABA/ÁLAVA	-10,97%

MERCADO

OFERTA INMOBILIARIA

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

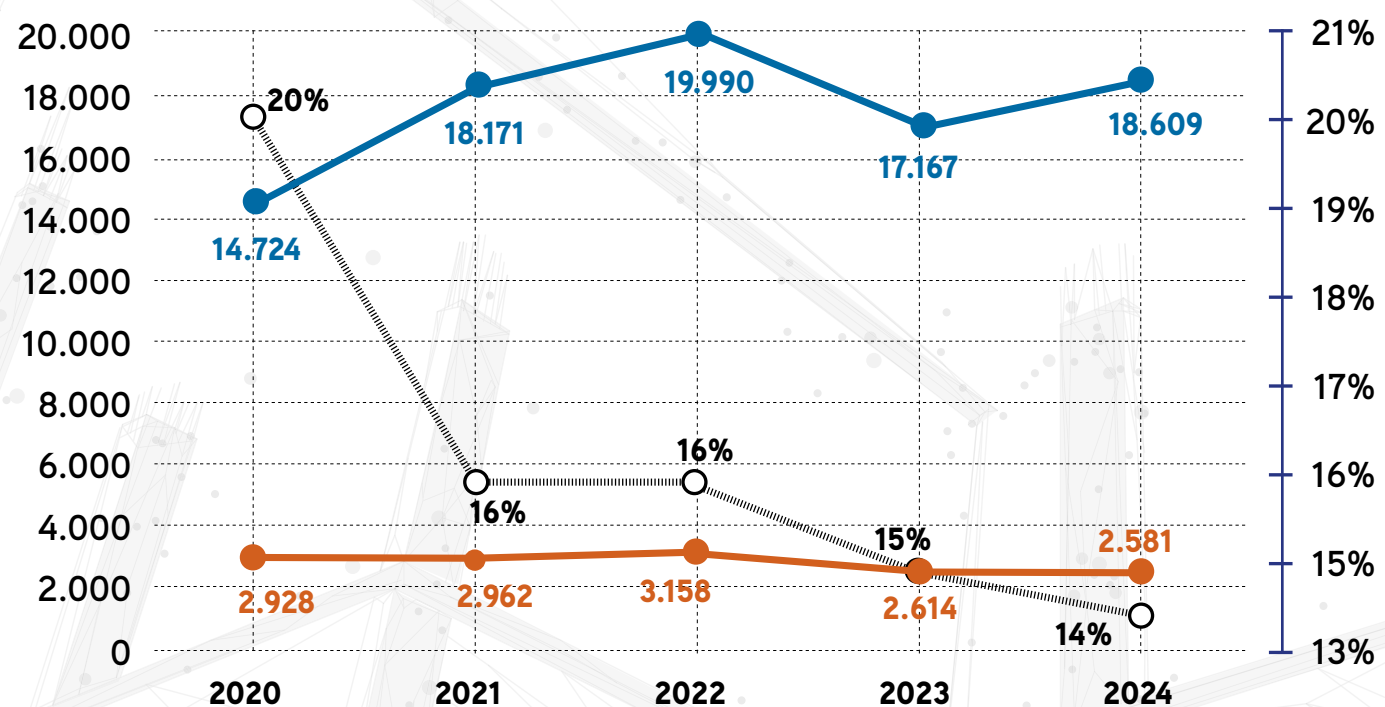
NÚMERO DE TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA NUEVA (LIBRE Y PROTEGIDA) Fuente: Dpto. Vivienda.Gobierno Vasco



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	37,75%
ARABA/ÁLAVA	139,96%

NÚMERO DE TRANSACCIONES DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA USADA (LIBRE Y PROTEGIDA) Fuente: Dpto. Vivienda. Gobierno Vasco



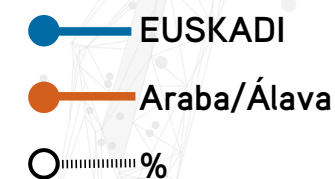
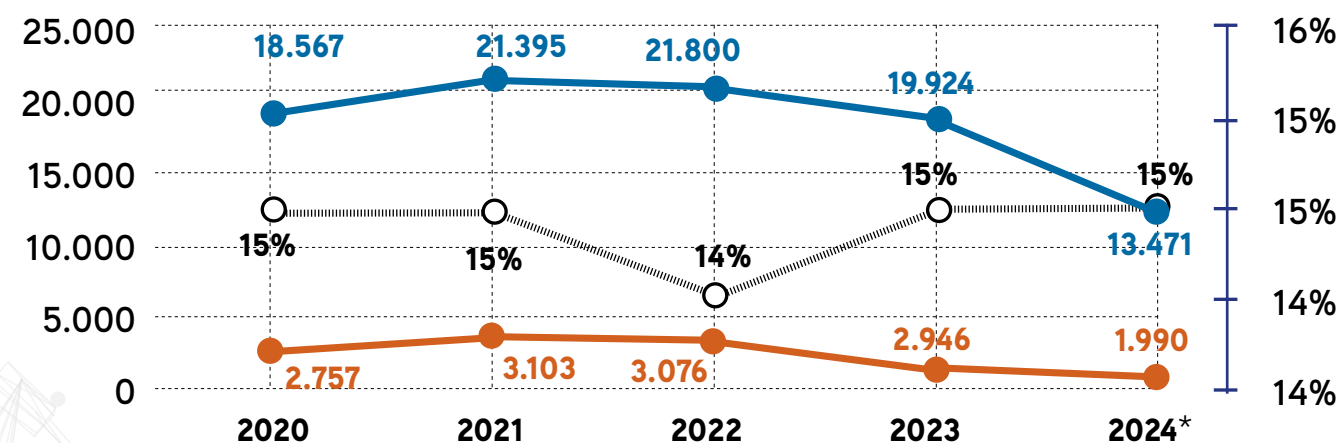
VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	8,40%
ARABA/ÁLAVA	-1,26%

MERCADO

OFERTA INMOBILIARIA
ALQUILER EUSKADI Y ARABA/ÁLAVA

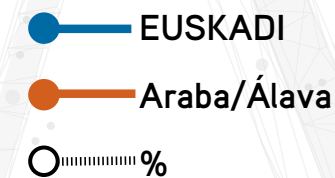
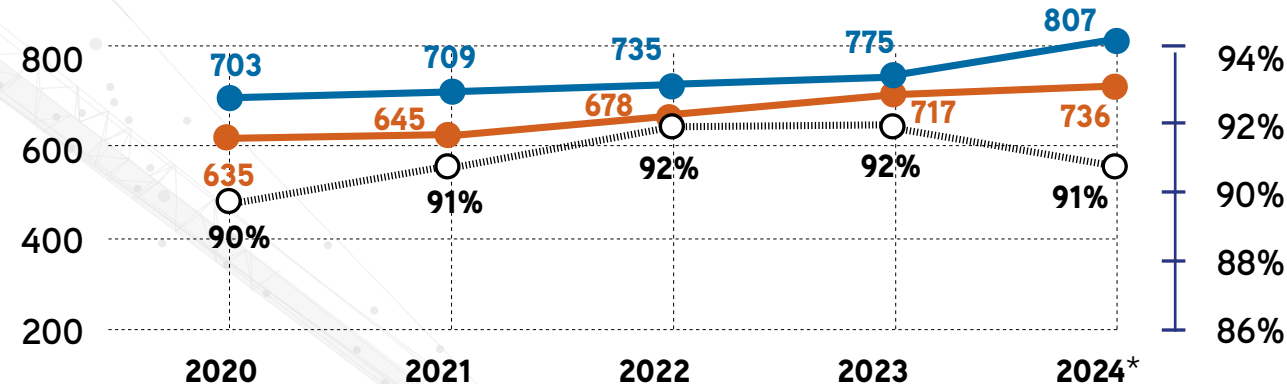
NÚMERO DE FIANZAS DEPOSITADAS ASOCIADAS A CONTRATOS DE ALQUILER LIBRE DE VIVIENDA HABITUAL COLECTIVA



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	-8,61%
ARABA/ÁLAVA	-4,23%

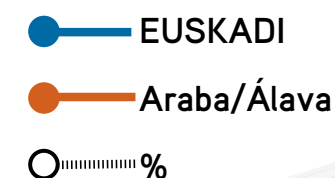
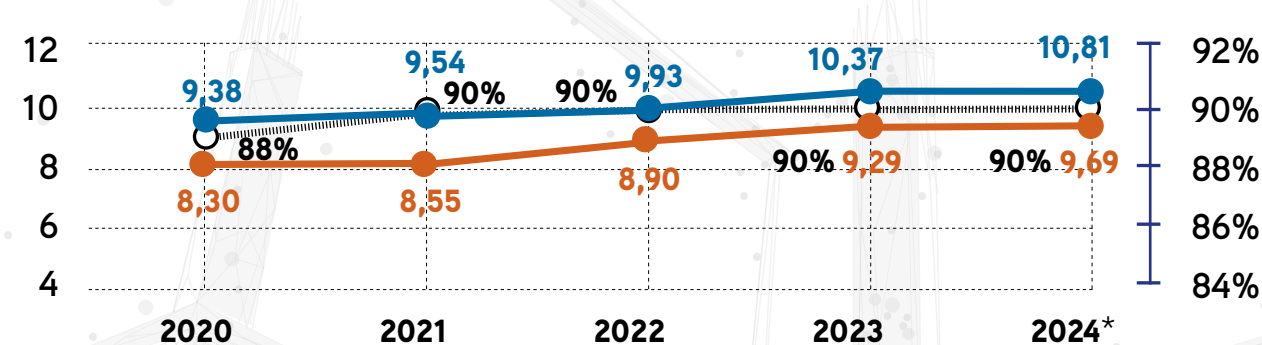
RENTA MENSUAL MEDIA DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER LIBRE DE VIVIENDA HABITUAL COLECTIVA (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	4,19%
ARABA/ÁLAVA	2,69%

RENTA MENSUAL MEDIA POR m2 CONSTRUIDO DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER LIBRE DE VIVIENDA HABITUAL COLECTIVA (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	4,25%
ARABA/ÁLAVA	4,23%

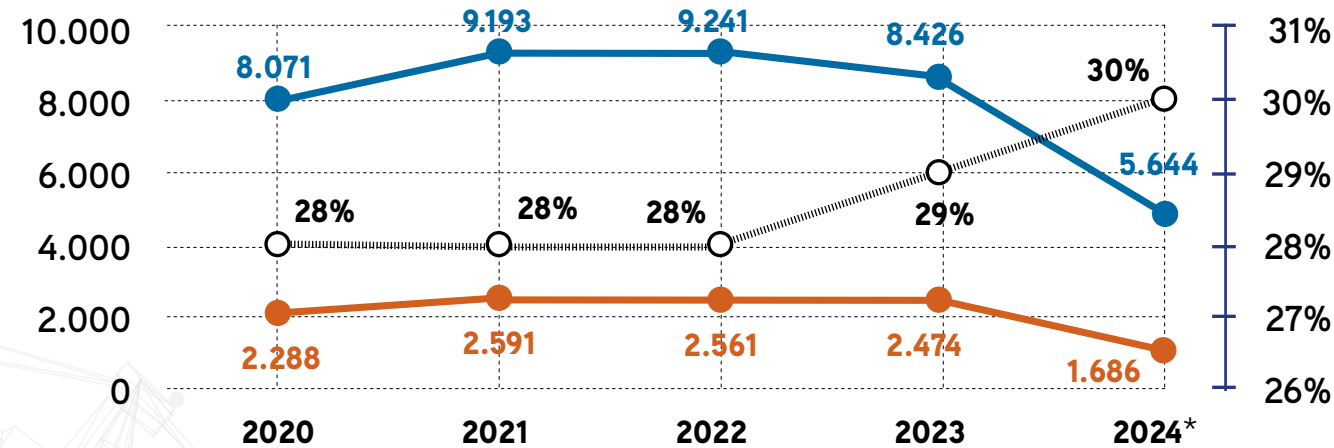
* Datos de 2024 hasta el 30/09/2024

MERCADO

OFERTA INMOBILIARIA

ALQUILER CAPITALES VASCAS Y VITORIA-GASTEIZ

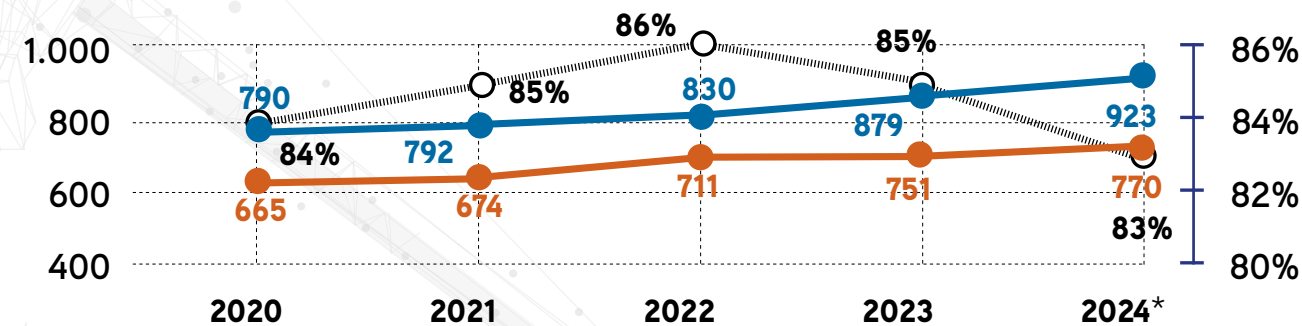
NÚMERO DE FIANZAS DEPOSITADAS ASOCIADAS A CONTRATOS DE ALQUILER LIBRE DE VIVIENDA HABITUAL COLECTIVA



VARIACIÓN 2024 vs 2023

CAPITALES VASCAS	-33,02%
VITORIA-GASTEIZ	-31,85%

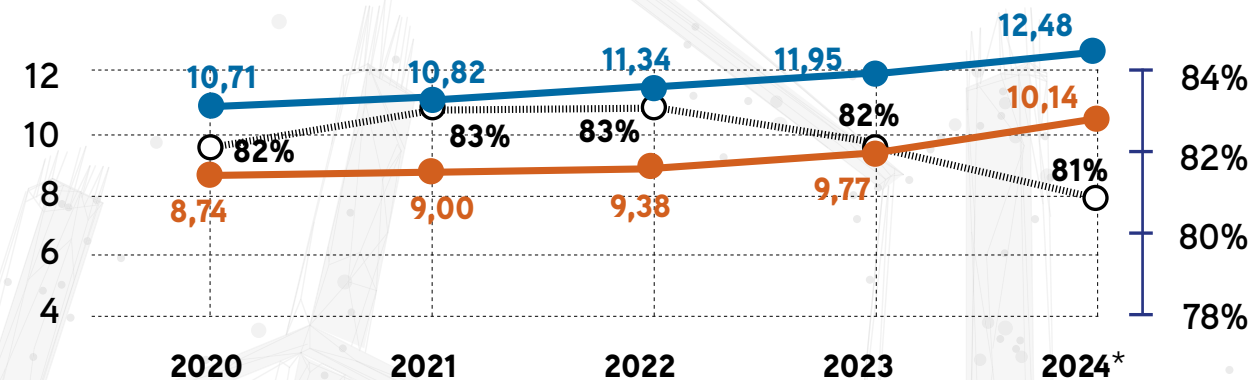
RENTA MENSUAL MEDIA DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER LIBRE DE VIVIENDA HABITUAL COLECTIVA (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

CAPITALES VASCAS	4,96%
VITORIA-GASTEIZ	2,63%

RENTA MENSUAL MEDIA POR m2 CONSTRUIDO DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER LIBRE DE VIVIENDA HABITUAL COLECTIVA (EUROS)



VARIACIÓN 2024 vs 2023

CAPITALES VASCAS	4,45%
VITORIA-GASTEIZ	3,76%

* Datos de 2024 hasta el 30/09/2024

COYUNTURA ECONÓMICA

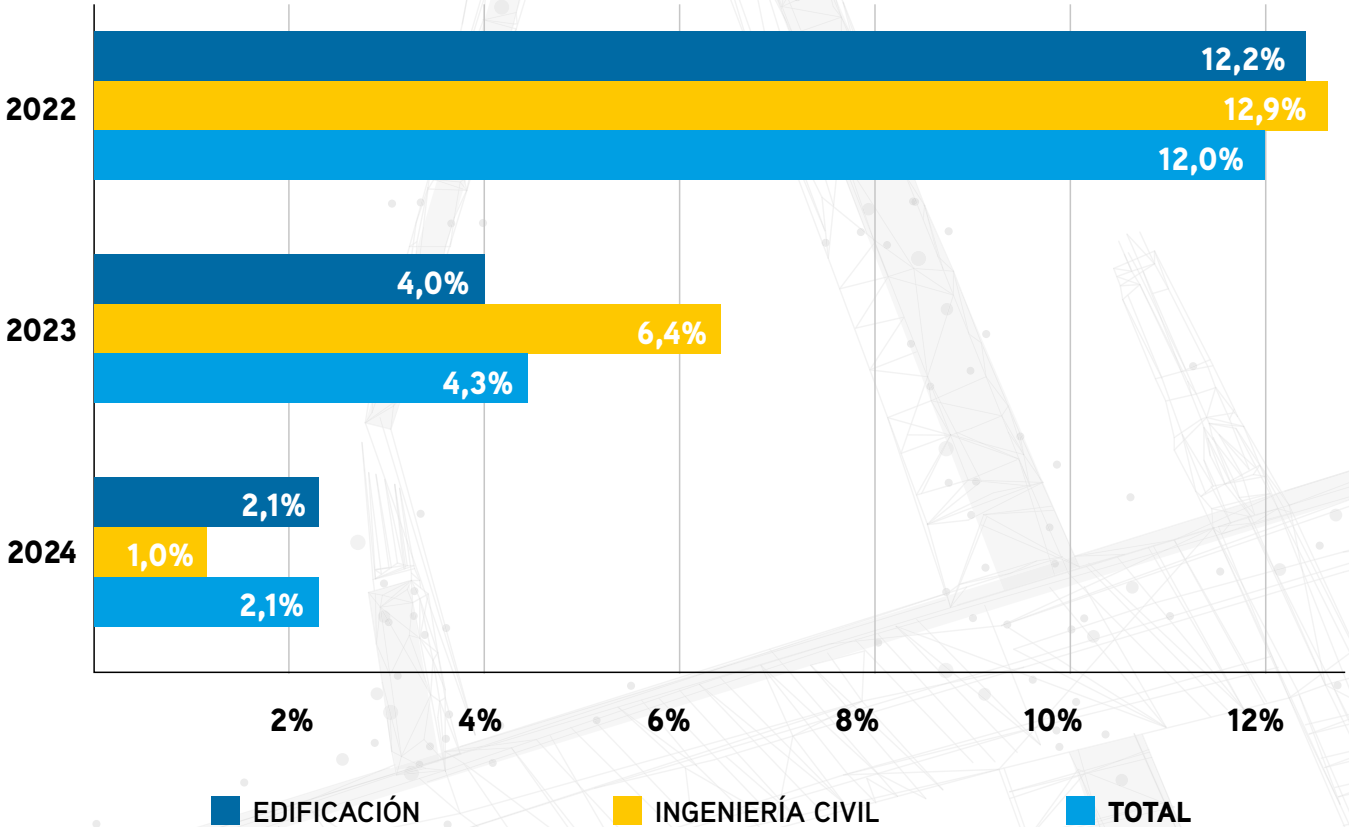
BARÓMETRO EMPRESARIAL SEA UNECA – JUNIO 2025

- La situación actual del mercado es de normalidad para el 70% de las empresas, mientras un 20% presenta desaceleración.
- Las empresas con normalidad en la **cartera de pedidos** son del 30%, mientras que para el 50% es ligeramente alto.
- Para el 80% de las empresas, su **capacidad productiva** se sitúa entre el 90% y el 100%, mejorando con respecto a los datos de hace un año. En los últimos meses el grado de utilización de la capacidad productiva se ha mantenido para el 50% de las empresas y ha aumentado para el 30%.
- Tenemos un 80% de empresas con igual o superior **situación de ventas** respecto al mismo mes del año anterior.
- La **creación de empleo** ha sido igual para el 40% de las empresas y superior para el 30%. Y la previsión de empleo es de mantenimiento para el 33% y de aumento para el 44%.
- El coste total de los **aprovisionamientos** ha aumentado para el 85% de las empresas, en una media del 8%.
- El **margen de rentabilidad** ha disminuido para el 85% de las empresas, en una media del 5%.
- La **previsión de resultados** en el 2025 respecto al año anterior es mejor para el 62%.
- El **absentismo** es lo que más preocupa a las empresas, concretamente para el 78%, seguido por la dificultad de contratación de personas trabajadoras, para el 67% de las empresas y los elevados costes laborales para el 56%.

ÍNDICE DE COSTES DEL SECTOR CONSTRUCCIÓN
DE LA C.A. DE EUSKADI

	2021	2022	2023	2024
EDIFICACIÓN	100,0	112,2	116,7	119,1
Incremento medio anual		12,2%	4,0%	2,1%
INGENIERÍA CIVIL	100,0	112,9	120,1	121,3
Incremento medio anual		12,9%	6,4%	1,0%
TOTAL	100,0	112,0	116,8	119,2
Incremento medio anual		12,0%	4,3%	2,1%

INCREMENTO MEDIO ANUAL



Fuente: Eustat. Elaboración: SEA UNECA. Año de referencia: 2021. Datos de abril de 2025

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

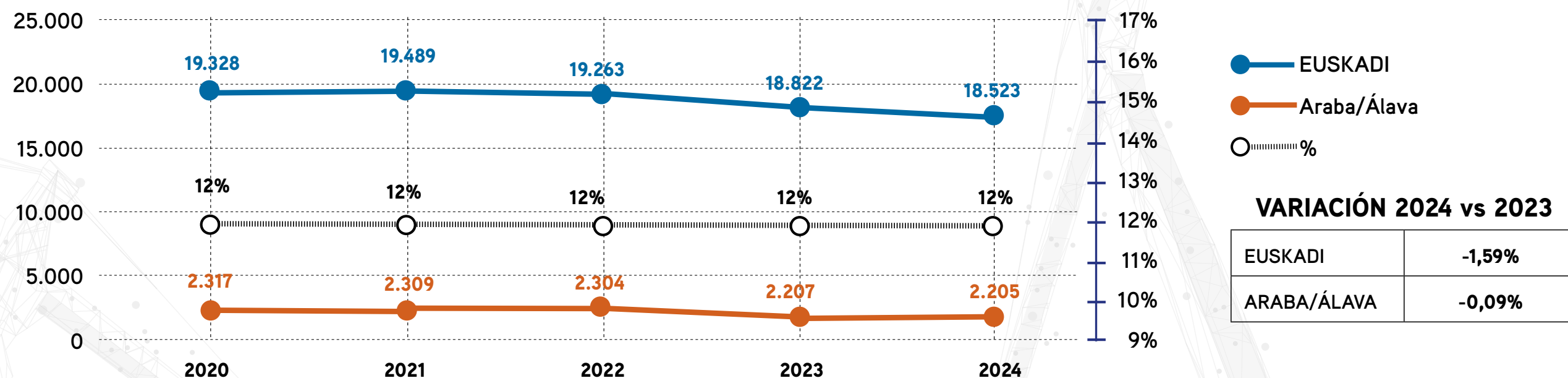
- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

EMPRESAS Y EMPLEO

PERFIL DEL SECTOR DE CONSTRUCCIÓN

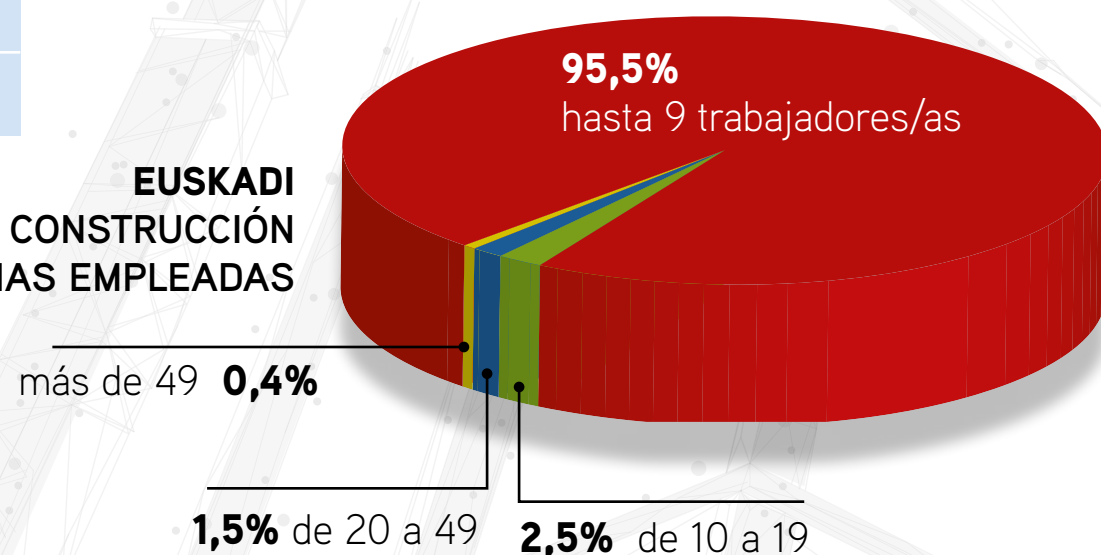
Nº DE EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN



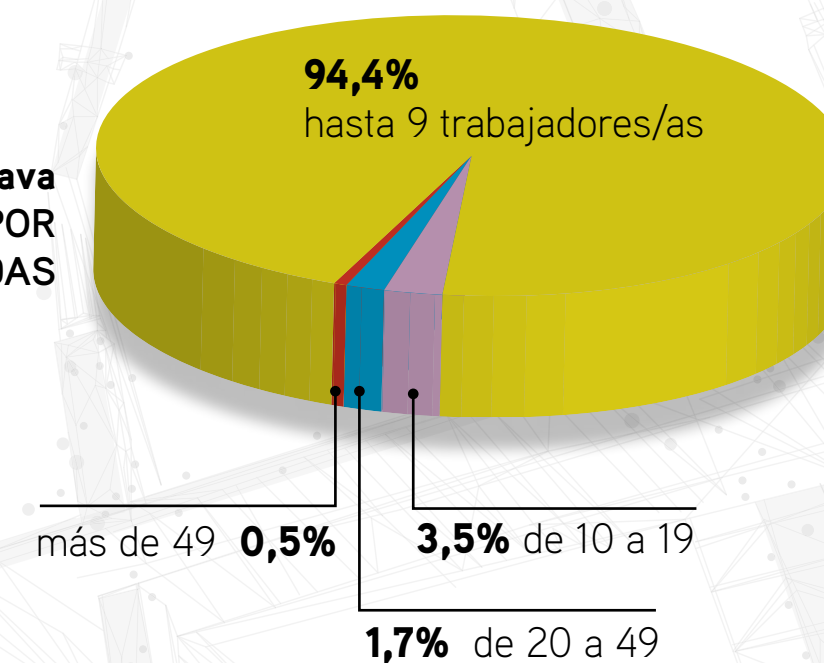
VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	-1,59%
ARABA/ÁLAVA	-0,09%

% EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN POR Nº DE PERSONAS EMPLEADAS



Araba/Álava % EMPRESAS DE CONSTRUCCIÓN POR Nº DE PERSONAS EMPLEADAS



EMPRESAS Y EMPLEO

PERFIL DEL SECTOR INMOBILIARIO

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

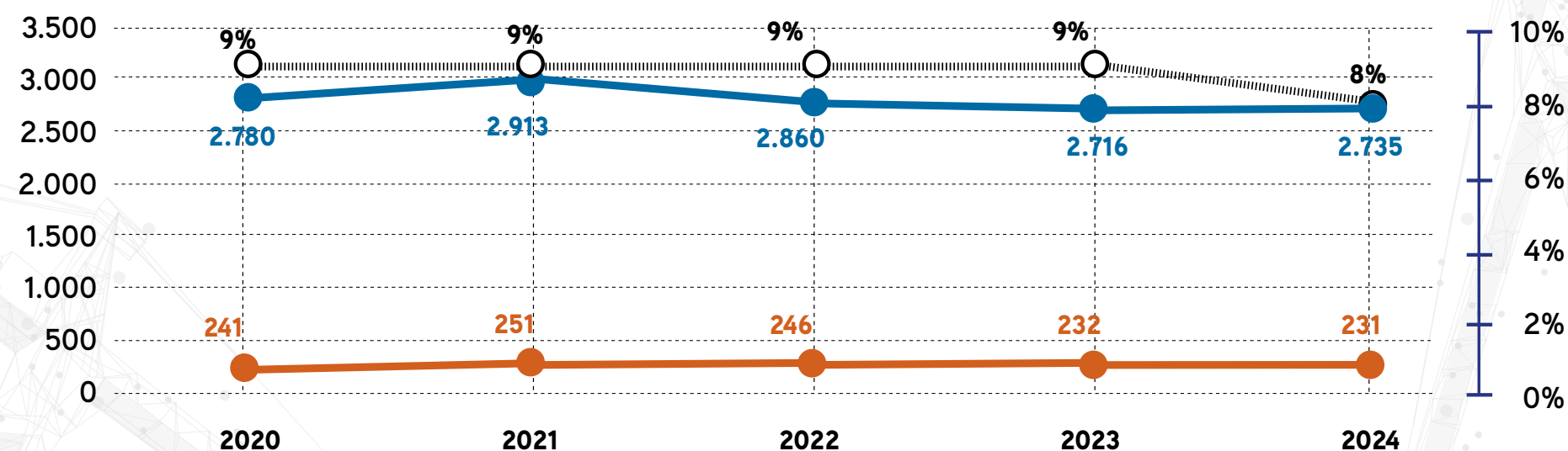
- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

Nº DE EMPRESAS DEL SECTOR INMOBILIARIO



VARIACIÓN 2024 vs 2023

EUSKADI	0,70%
ARABA/ÁLAVA	-0,43%

0,9% más de 10 2,6% de 6 a 9



Araba/Álava.
% EMPRESAS SECTOR INMOBILIARIO
POR Nº DE PERSONAS EMPLEADAS

1,7% más de 10 3,9% de 6 a 9



EMPRESAS Y EMPLEO

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

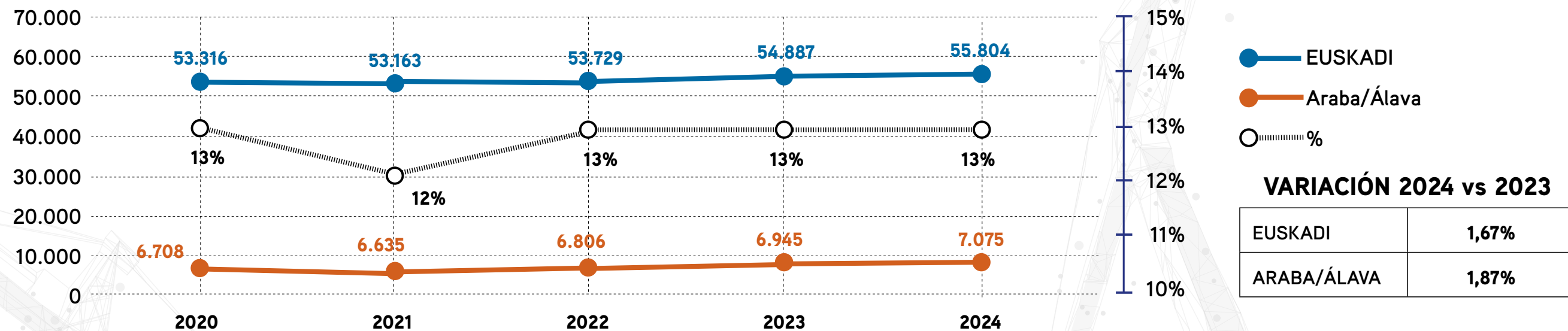
- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

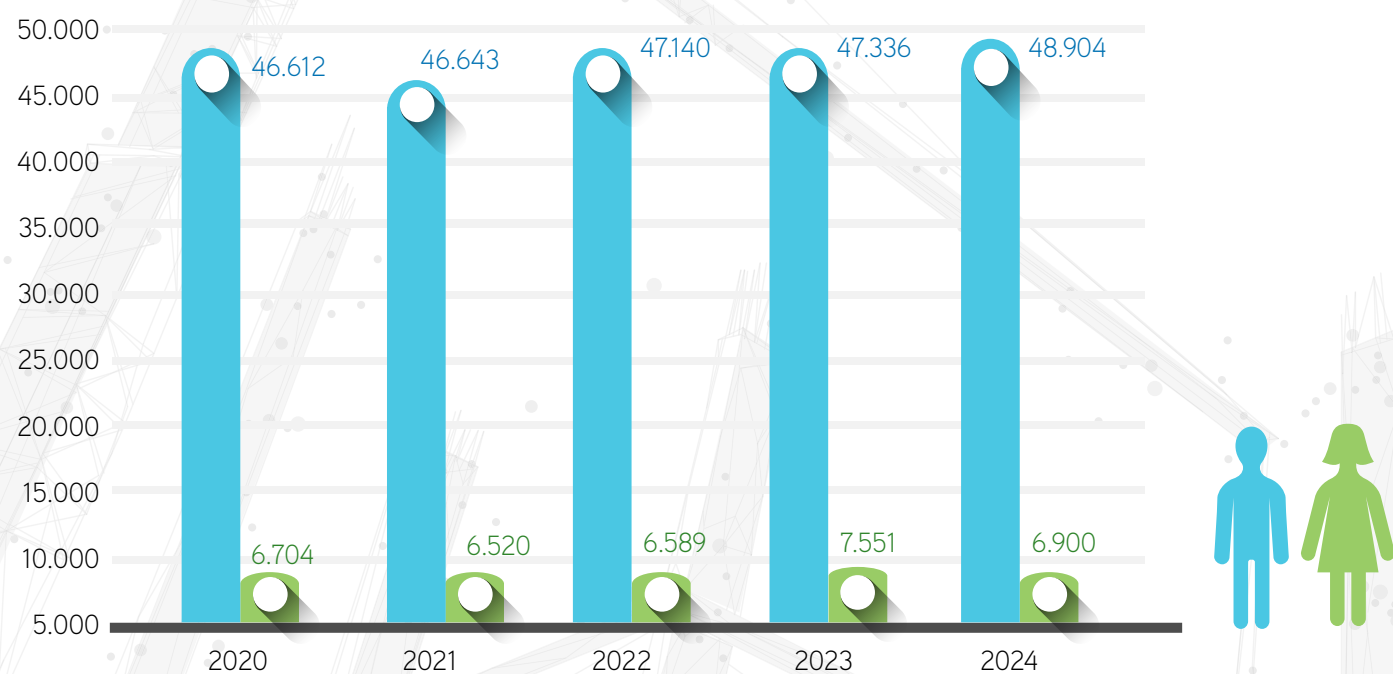
- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

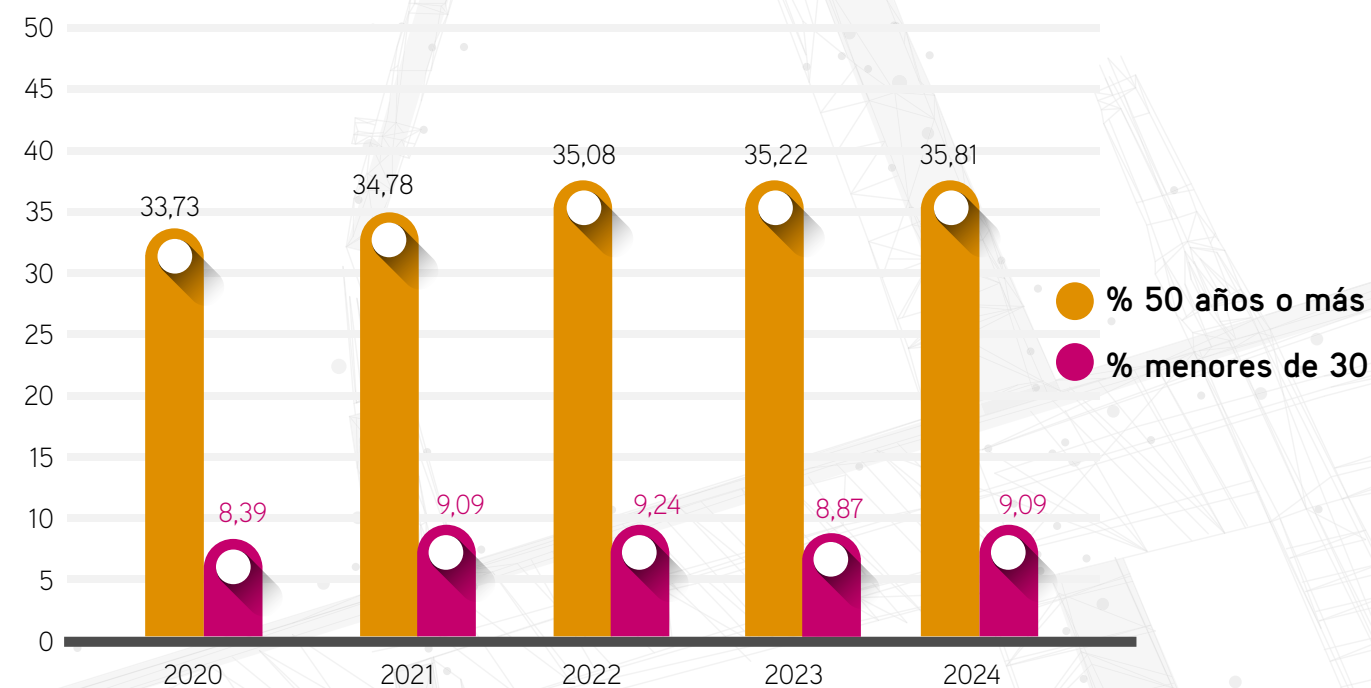
POBLACIÓN OCUPADA EN ESTABLECIMIENTOS



POBLACIÓN OCUPADA POR GÉNERO - Euskadi.



% DE PERSONAS OCUPADAS EN LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA POR GRUPO DE EDAD



CONCLUSIONES

ACTIVIDAD

INDICADORES MACRO ACTIVIDAD

Con datos provisionales y extrapolados para el 2024, **el PIB Global de Euskadi y el de Álava han crecido un 5,22% respecto del 1,8% del año 2023. Álava mantiene su participación en un 15,90% de Euskadi. La construcción en Álava, por su parte, representa el 12,72% (13,63% en 2023) respecto a la vasca en términos de VAB** y un valor próximo a los **601 millones de euros**, similar al del 2023.

LICENCIAS DE OBRA

De acuerdo con los datos EUSTAT, en 2024 **Álava ha reducido su número de licencias de obra mayor por tercer año consecutivo, pasando a 780 licencias frente a las 816 licencias en 2023, que supone el 20% de las licencias de Euskadi que ha experimentado una ligera reducción de las licencias del 2023.** Esta tendencia se refleja tanto en **nueva planta (120 licencias y 35%) como en rehabilitación (640 licencias y 19%) y demolición (20 licencias y 33%).**

LICITACIÓN DE OBRA PÚBLICA

Los datos del 2024 son preocupantes.

La obra pública licitada en Álava ha experimentado un **descenso** del 22% respecto a 2023, pasando de **275 a 214 millones** de euros, suponiendo el 9% de las licitaciones de Euskadi frente a un 17% que representaba en el ejercicio anterior. cuando en Euskadi las cifras han sido un 51,57 % superiores pasando de 1.593 millones a 2.415,5 millones.

La obra pública licitada en Álava ha experimentado un **descenso** del 22% respecto a 2023, pasando de **275 a 214 millones** de euros, mientras que el global de la obra licitada en Euskadi se ha incrementado en un 51,57%, pasando de **1.594 a 2.416 millones**. Esto hace que la obra pública licitada Álava pase de ser el 17% de la vasca en el ejercicio 2023 a ser el 9% en 2024.

El principal causante ha sido la reducción de obra pública central, que ha pasado de 40,7 millones de euros en 2023 a 7,7 millones, acompañada por la bajada de la licitación de obra pública autonómica que ha pasado de 95,8 millones en 2023 a 81,3 millones en 2024 y también de la obra pública local que ha disminuido de los 138, 4 millones a 125,4 millones. **Por tipo de obra, la obra civil es la que más ha sufrido la reducción, con un 39,34%, pasando de 126,0 millones licitados en 2023 a los 76,4 licitados en 2024, cuando a nivel de Euskadi se ha incrementado un 52,95% , pasando de 945,3 millones a 1.445,8 millones).**

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

La actividad de edificación residencial, representada por **las viviendas nuevas iniciadas protegidas, ha experimentado en 2024 en Álava un crecimiento importante llegando a 917 viviendas, como consecuencia del inicio de promociones públicas y privadas en donde los proyectos de arrendamiento asequible conveniados entre empresas promotoras privadas y el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco han tenido su incidencia. Se ha reducido en un 14,50% el inicio de vivienda libre, pasando de 393 a 336 viviendas libres iniciadas**, lo que muestra **la escasa actividad de ese segmento en estos**

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

dos últimos ejercicios a diferencia de lo sucedido en Euskadi, que ha visto incrementado en un 23,59% sus viviendas libres iniciadas frente al 1,37% de la vivienda protegida, lo que confirma la incidencia de la disponibilidad de suelo urbano clasificado en la actividad en los distintos territorios.

Respecto a las **viviendas terminadas en Álava**, que proceden de lo iniciado hace 2 o 3 años, indicar que en 2024 se han terminado **509 viviendas protegidas frente a las 292 del año 23 (incremento de 74,32%)** y **478 viviendas libres frente a las 405 del año 2023 (incremento del 18,02%)**, cuando en Euskadi, por el efecto de la actualización de módulos de 2022, se han incrementado las viviendas protegidas terminadas en los tres territorios ya que Alava aporta 215 viviendas a ese incremento de 942 viviendas terminadas en Euskadi (92,90%) pero se ha reducido el número de viviendas libres terminadas un 27,82%, pasando de 2.667 en 2023 a 1.925 viviendas en 2024.

MERCADO

La **compraventa de vivienda registradas en Álava en 2024**, publicadas por el INE, experimentan un **incremento importante en Euskadi y en Álava en vivienda nueva**, donde, en lo que corresponde a Euskadi, se pasa de 3.243 a 4.715 viviendas (incremento del 45,39%) y de 462 a 1.154 (incremento del 149,78%) en Álava. Sin embargo, **en vivienda usada**, la tendencia alcista solo es en Euskadi, donde se pasa de 17.125 a 18.419 viviendas (incremento del 7,56%) no se refleja en Álava, donde las viviendas usadas registradas se reducen un 4,27% pasando de 2.621 a 2.509 viviendas.

Resaltar que la **mayor parte de las compraventas de vivienda en Álava, tanto de vivienda nueva como usada, son de vivienda libre (un 71,4% de las 793 viviendas, en el caso de las nuevas y un 82.8% de las 3.663 viviendas, en el caso de las usadas)** de forma similar a lo que sucede en Euskadi.

Como adelantábamos en el último observatorio, la **reducción de tipos de las hipotecas derivada de la bajada de tipos del Banco Central Europeo ha tenido una gran incidencia en el comportamiento de la compraventa**, poniendo de manifiesto una insuficiencia oferta para la demanda existente. Esto puede anticipar subidas de precios superiores tanto en vivienda nueva como usada, tanto en el mercado libre como en el mercado de alquiler, como bien complementario.

Siguiendo a la encuesta de oferta inmobiliaria del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, **los precios medios de las compraventas de vivienda nueva libre han experimentado** unas variaciones interanuales del -0.45% en Euskadi y -4,57% en Álava mientras que en **la vivienda usada libre** se han experimentado incrementos del 3,47% en Euskadi y un 0,78 % en Álava.

Los indicadores del mercado de alquiler, a través de las fianzas depositadas asociadas a contratos de alquiler de vivienda habitual colectiva, reflejan **una reducción del número de fianzas depositadas en Euskadi (-8.61%) y en Álava (-4.23%)** y **un incremento de las rentas mensuales medias de los contratos tanto en renta por vivienda como por m² construido entorno al 4% en Euskadi**. En lo que a Álava respecta, la renta mensual media se ha incrementado en un 2,69% igualando el

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

4% de Euskadi en lo que a renta por m² se refiere. Cabe destacar que el mercado alavés está muy concentrado en Vitoria-Gasteiz, cosa que no pasa en el resto de los territorios, donde el global de las provincias pesan más.

Con estos datos, y sin perjuicio de la evolución de la tendencia del 2025, será preciso realizar un seguimiento de los informes y de las actuaciones que se deriven de la petición de Zona Tensionada por parte del Ayuntamiento de Vitoria-Gasteiz.

En otro orden de cosas, mantenemos nuestra preocupación por la reducción de viviendas usadas en oferta tanto en venta como en alquiler, como consecuencia de la escasa producción de obra nueva y del comportamiento de la demanda, lo que puede repercutir en un incremento de su precio a corto y medio plazo en el caso de las viviendas libres tanto nuevas como de segunda mano en línea con las advertencias del Banco de España, que acusa la rigidez del mercado de suelo y de las tramitaciones urbanísticas para poder reaccionar a estas necesidades en caso de incremento de la demanda.

En el caso de la vivienda protegida por la regulación de precios establecida legalmente, si bien estos no pueden incrementarse por encima del IPC, se corre el riesgo de que los incrementos de costes de los precios de los materiales y mano de obra en la construcción, así como los derivados de otros aspectos regulatorios de orden técnico unidos a los precios máximos legales del suelo urbanizado, hagan inviables los proyectos de promoción de VPO de las empresas promotoras privadas y por tanto la reducción de la oferta de este producto.

Hay que tener en cuenta que **la vivienda tasada, inicialmente destinada a un segmento de la población con ingresos superiores a los exigidos a los adquirentes de VPO pero que no podían llegar a pagar una vivienda libre, hoy en día tiene un precio legal regulado próximo al de las viviendas libres, con similares limitaciones de carencia de vivienda de la VPO, por lo que puede no estar funcionando como producto alternativo en el mercado** (a día de hoy, tras la aprobación de la Ley Vasca de Vivienda del 2015, no se ha actualizado la Ordenanza Municipal del 2010) y su cantidad en el caso Vitoria-Gasteiz es significativa en cuanto a suelo urbano consolidado y no consolidado se refiere.

COYUNTURA ECONÓMICA

Se introducen en esta edición las conclusiones del último **Barómetro empresarial 2025** realizado por SEA, en este caso segmentado a las empresas asociadas a SEA UNECA.

La mayoría de las empresas (70%) considera que el **mercado se encuentra en una situación de normalidad**, mientras por otro lado, la cartera de pedidos se sitúa en niveles favorables, donde un 50% la considera “ligera-mente alta”, lo que anticipa un posible aumento de actividad.

En cuanto a la capacidad productiva, **el 80% de las empresas está operando entre el 90% y 100% de su máxima capacidad, un nivel superior al del año anterior.** Además, en los últimos meses la utilización se ha mantenido estable en un 50%, y ha crecido en un 30%, lo que refuerza la idea de una **actividad sostenida**. De hecho, un 80% de las empresas asegura que sus ventas se mantienen iguales o superiores respecto al mismo mes del año pasado, ratificando esta tendencia positiva.

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

El empleo también muestra fortaleza, con un 70% de las empresas manteniendo o incrementando sus plantillas. Las previsiones son conservadoras pero optimistas, un 33% espera mantener niveles de empleo y un 44% planea aumentarlo.

No obstante, los costes están en ascenso. El 85% de las empresas ha visto crecer el coste total de aprovisionamientos, con un incremento medio del 8%, mientras que el margen de rentabilidad ha disminuido en un promedio del 5%. **A pesar de esta presión sobre los resultados, la mayoría de las empresas (62%) espera que sus resultados en 2025 sean mejores que en 2024.**

En cuanto a **los principales desafíos actuales, el absentismo laboral** es la principal preocupación para el 78% de las empresas, seguido por las dificultades para contratar personal (67%) y los elevados costes laborales (56 %).

En resumen, el mercado presenta señales de estabilidad con un buen nivel de pedidos, utilización de capacidad y ventas comparables o superiores al año pasado. El empleo se mantiene sólido y apunta a crecimiento. Sin embargo, el aumento de costes ha erosionado márgenes, y las empresas reaccionan ante riesgos como el absentismo, la escasez de talento y los altos costes laborales. A pesar de ello, **existe un optimismo moderado sobre los resultados para este 2025.**

EMPRESAS Y EMPLEO

Las Empresas **de construcción en Álava (2025) se han reducido un 0,09% y en Euskadi (18.523) un 1,59% respecto del año 2023.** Así mismo, las empresas del **sector inmobiliario han visto su número incrementado un 0,70% en Euskadi (2.735) pero han perdido una empresa en Álava (231), lo que significa una reducción porcentual del 0,43%.** En cuanto a tamaño, sigue siendo destacable **la reducida dimensión de las compañías, donde más del 95% de las mismas tienen menos de 10 trabajadores en ambos casos.**

La **población ocupada** en establecimientos continua su **ligero crecimiento, incrementándose las personas ocupadas en un 1,67% en Euskadi (55.804) y en un 1,87% en Álava (7.075) fundamentalmente hombres, en donde la franja de más de edad de 50 años sigue prácticamente igual al ejercicio 2023 (35.81%) pero se observa un ligero repunte de las personas menores de 30 años, cuyo porcentaje pasa del 8.87% en 2023 al 9,09% en 2024.** Pese a este ligero incremento, no hay que olvidar que, junto a las **obvias causas demográficas**, nuestro sector **sigue sin tener el atractivo suficiente** para atraer suficiente **personal** al mismo, ya sea local o migrante, y esto forzosamente continuará, si no se resuelve este hándicap, **teniendo consecuencias en los costes laborales de las empresas y su capacidad para atender demandas crecientes como es el caso de la rehabilitación o la vivienda de obra nueva.**

Hay que hacer este sector, sus empresas y su actividad atractivos para abordar el cambio generacional y tecnológico al que se enfrenta, captando el alumnado que finaliza sus estudios en los centros de FP y atrayendo a los colectivos migrantes que, una vez en nuestro territorio, cumplan con los requisitos adecuados para incorporarse a nuestras empresas.

Introducción

ACTIVIDAD

- PIB
- Licencias de obra mayor
- Obra pública
- Construcción de viviendas
 - Viviendas iniciadas
 - Viviendas terminadas

MERCADO

- Compra-venta de viviendas
- Oferta inmobiliaria (precios)
- Alquiler de viviendas

COYUNTURA ECONÓMICA

- Barómetro empresarial SEA UNECA
- Evolución precios materias primas

EMPRESAS Y EMPLEO

- Perfil del sector de la construcción
- Perfil del sector inmobiliario
- Población ocupada

CONCLUSIONES