

# Seguimento e análise da construción

Periodo de referencia: segundo trimestre de 2023

Data de publicación: 29/09/2023

## ÍNDICE

Introdución .....	2
O sector no segundo trimestre de 2023 .....	3
Edificación residencial .....	6
Edificación non residencial .....	11
Licitación oficial .....	12
Resumo .....	14
Definicións .....	15

---

## 1. Introducción

O sector da construción en Galicia xerou en 2022 un valor engadido bruto (VEB) de 3.833,6 millóns de euros, o que representa o 5,6 % do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 79.904 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,7 % do total.

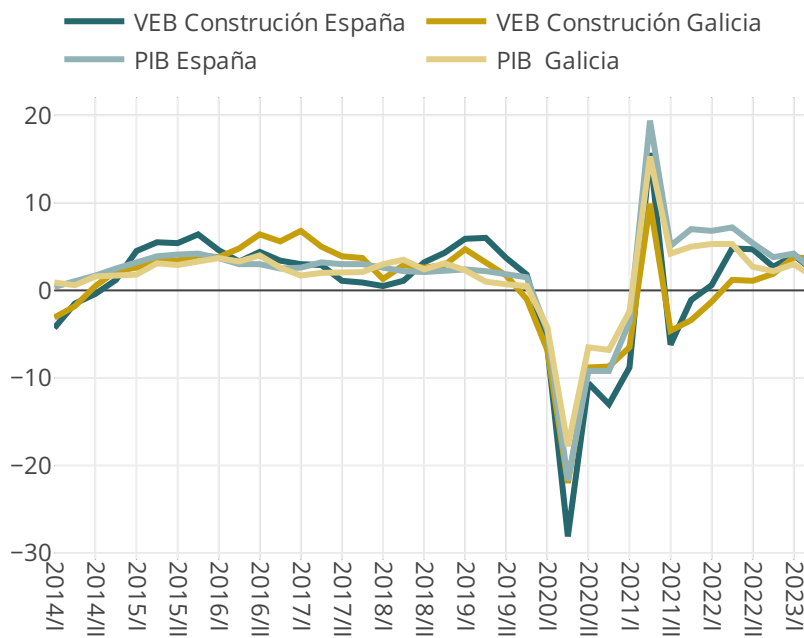
En España, o sector da construción representa o 4,9 % do PIB e o emprego supón o 6,9 % do total de postos de traballo equivalentes a tempo completo.

A crise sanitaria provocada pola COVID-19 ocasionou unha forte contracción da actividade económica no ano 2020, que se manifestou tamén no sector da construción, cunha caída do VEB, en termos reais, do -11,6 % en Galicia e do -14,6 % no conxunto de España. No ano 2021 o PIB rexistra taxas positivas tanto en Galicia como en España, o que non sucede co VEB da construción, que rexistra unha caída do -1,6 % en Galicia e do -1 % en España. No 2022 o VEB do sector da construción volve a taxas positivas, medrando un 0,7 % en Galicia e un 3,2 % en España. No segundo trimestre de 2023 o VEB do sector crece un 3,6 % en Galicia e un 2,2 % no conxunto do Estado.

O gráfico 1 mostra o crecemento anual do VEB da construción e do PIB para Galicia e España en termos reais.

**Gráfico 1. Índices de volume. Taxa de variación interanual**

Unidade: porcentaxe (%)



Fonte: IGE. Contabilidade trimestral de Galicia. Revisión estatística 2019; INE. Contabilidad nacional trimestral. Revisión estadística 2019

Os postos de traballo equivalentes a tempo completo, que rexistraran un forte impulso en 2021 tanto en Galicia como en España, continúan medrando no 2022, un 2,9 % en Galicia e un 3,1 % en España respectivamente.

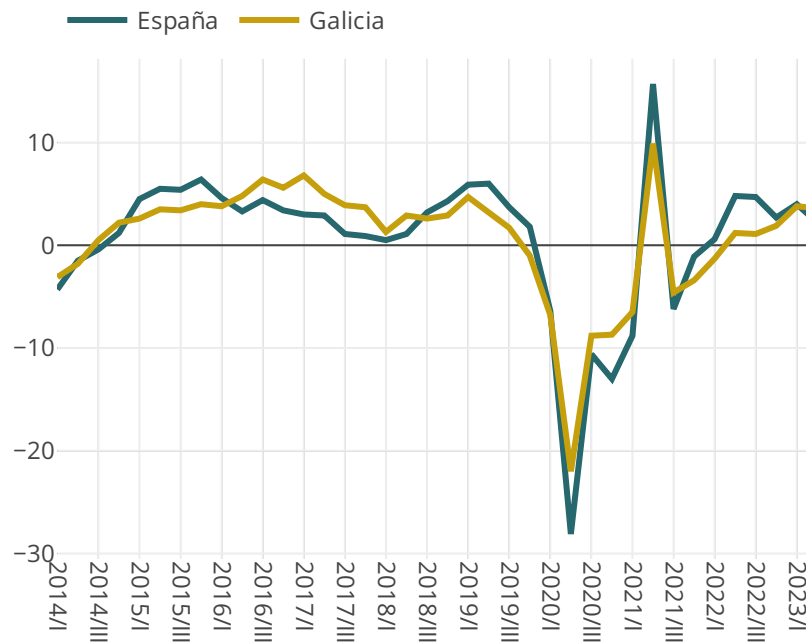
O mesmo ocorre coas afiliacións medias á Seguridade Social, que aumentaron en Galicia un 1,9 % no ano 2022 e en España un 3,5 %.

## 2. O sector no segundo trimestre de 2023

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción experimentou unha variación do 3,6 % no segundo trimestre de 2023 con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior. A licitación oficial rexistra un mellor comportamento que no trimestre anterior, mentres que a edificación empeora.

### Gráfico 2. Taxa de variación interanual. VEB Construción

Unidade: porcentaxe (%)



Fonte: IGE. Contabilidade trimestral de Galicia. Revisión estatística 2019. INE. Contabilidad nacional trimestral. Revisión estadística 2019

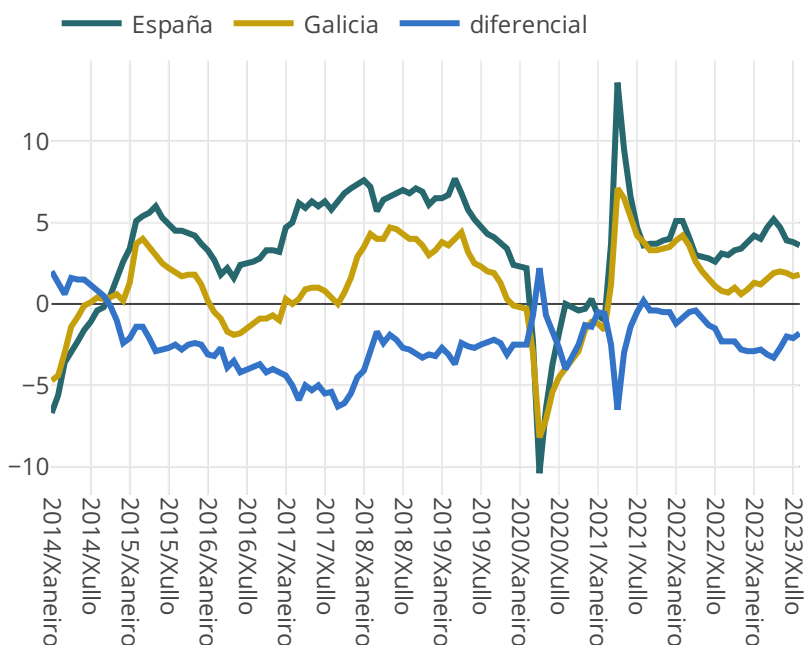
Os datos de emprego mostran un peor comportamento que os de actividade no segundo trimestre de 2023, cun aumento do 2,1 % dos postos de traballo equivalentes a tempo completo fronte ao 3,6 % do VEB, o que orixina un aumento da produtividade.

As afiliacións medias á Seguridade Social no sector da construción rexistran, no segundo trimestre de 2023, unha variación do 1,9%. O número medio de afiliacións do sector no segundo trimestre de 2023 foi de 80.712.

No gráfico 3 obsérvase que as taxas de variación interanual foron negativas dende finais de 2019 ata febreiro de 2021, acadando os valores máis baixos no segundo trimestre de 2020 (71.756 afiliacións no mes de abril). Dende marzo de 2021 as afiliacións no sector rexistran taxas positivas, situándose no mes de agosto de 2023 en 81.500 afiliacións e unha taxa do 1,8%.

**Gráfico 3. Taxa de variación interanual. Afiliacións no sector da construción**

Unidade: porcentaxe (%)

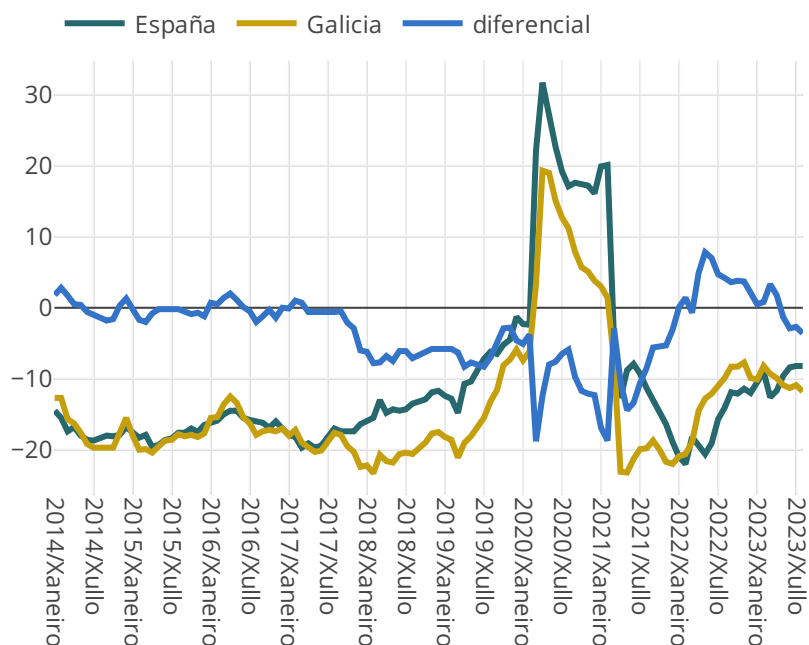


Fonte: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

Os datos do paro rexistrado na construción tamén mostran o impacto da crise sanitaria e económica con incrementos dende marzo de 2020 e acadando o valor máximo en abril dese ano, 16.358 parados, cunha taxa de variación interanual do 19,3%. Dende marzo de 2021 o paro rexistrado do sector reduciuse ata chegar aos 8.744 parados no mes de agosto de 2023, a cifra máis baixa nos últimos anos, e unha taxa interanual do -11,8%.

**Gráfico 4. Taxa de variación interanual. Paro rexistrado no sector da construción**

Unidade: porcentaxe (%)

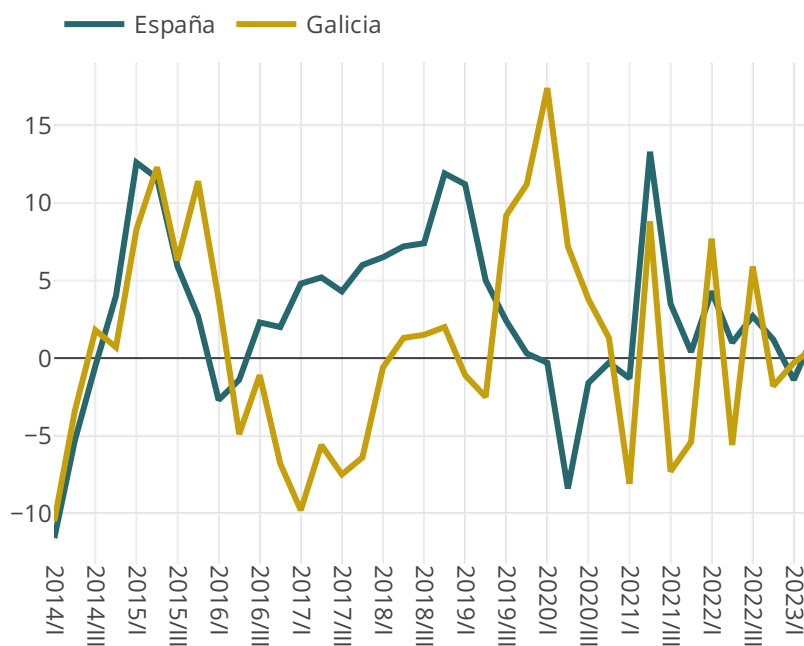


Fonte: Ministerio de Trabajo y Economía Social

Segundo a EPA, a poboación ocupada neste segundo trimestre de 2023 aumenta un 0,7%.

**Gráfico 5. Taxa de variación interanual. Ocupados no sector da construción**

Unidade: porcentaxe (%)



## 2.1. Edificación residencial

O subsector da edificación residencial manifesta, dende o punto de vista da demanda, un peor comportamento no segundo trimestre de 2023 que no trimestre anterior. Dende a óptica de oferta, licenzas e visados presentan comportamentos diferentes, mentres as licenzas rexistran taxas negativas, os visados increméntanse con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior.

### Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta taxas negativas por segundo trimestre consecutivo motivadas polo incremento dos tipos de xuro e do prezo da vivenda que prexudican a actividade residencial.

O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da *Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad* do Instituto Nacional de Estadística (INE) mostra unha variación do -12,4% no segundo trimestre de 2023, (-7,9% no trimestre anterior). Os datos de compravenda de vivendas totais da *Estadística registral inmobiliaria* do Colegion de Registradores indican unha variación do -10,8% (-6,3% no trimestre anterior).

As dúas estatísticas (INE e Registradores) apuntan que é a compravenda de vivenda usada a que máis inflúe na evolución do conxunto xa que supón case o 80% das compravendas. Segundo o Colegion de Registradores, as compravendas de vivenda usada diminuíron un -9,8% (-4,6% no trimestre anterior) e a vivenda nova un -14,8% (-11,9% no trimestre precedente).

Segundo os datos do INE, as compravendas de vivenda usada diminuíron un -12,7%, e a vivenda nova un -11%.

### Cadro1. Transmisións e compravenda de vivendas. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Transmisións de vivendas		Compravenda de vivendas	
	Galicia	España	Galicia	España
2021	30,2	34,8	28,7	34,5
2022	8,6	14,7	11,4	14,5
...2022/I	15,0	26,9	15,5	27,1
...2022/II	16,9	19,3	16,2	19,5
...2022/III	9,0	10,5	10,1	8,9
...2022/IV	1,6	4,1	4,4	4,3
...2023/I	-7,9	-2,1	-6,3	-2,0
...2023/II	-12,4	-6,9	-10,8	-7,3

Fonte: INE, Colegion de registradores

Segundo a *Estadística de transacciones inmobiliarias* do Ministerio, o número de transaccións diminuíu un -12,5% no segundo trimestre (-5,4% no trimestre anterior). A vivenda usada varía un -12,3% e a nova un -15,5%.

Segundo a *Estadística de constitución de hipotecas* do INE, o número de vivendas hipotecadas sen ter en conta aquelas con cambios nas condicións mostra no segundo trimestre de 2023 unha diminución do -29,8%, encadeando así dous trimestres con taxas negativas.

**Cadro 2. Transaccións inmobiliarias e hipotecas. Taxa de variación interanual**

Unidade: porcentaxe

Tempo	Transaccións inmobiliarias. Vivendas		Hipotecas en vivendas (sen cambios nas condicións)	
	Galicia	España	Galicia	España
2021	29,6	38,3	-11,4	-22,6
2022	3,2	6,4	44,1	66,6
...2022/I	16,7	23,6	20,8	104,0
...2022/II	6,8	12,1	52,0	88,3
...2022/III	1,3	4,6	40,9	55,1
...2022/IV	-8,3	-9,9	73,0	37,9
...2023/I	-5,4	-9,9	-18,1	-0,9
...2023/II	-12,5	-14,4	-29,8	-23,0

Fonte: Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana, INE

As hipotecas con cambios rexistrados experimentaron un repunte a partir do segundo trimestre de 2020 acadándose o seu máximo no cuarto trimestre do 2021 cunha media de 609 hipotecas. Dende o 2022 o número medio de hipotecas con cambios atópase nos niveis do ano 2015. No segundo trimestre de 2023 en Galicia houbo unha media de 275 hipotecas con cambios, fronte a unha media de 293 no mesmo trimestre do ano anterior.

O importe medio das hipotecas en vivenda neste segundo trimestre foi de 115.622 euros en Galicia, un 81,9% do importe medio estatal coa información da estatística do INE. Con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior, o importe medio medrou en Galicia un 3,1% e no conxunto do Estado decreceu un -3,1%.

A *Estadística registral inmobiliaria* do *Colegio de Registradores* sinala que o importe medio das hipotecas creceu un 4,1% no segundo trimestre de 2023 respecto ao mesmo trimestre do ano anterior en Galicia e baixou un -2,1% no conxunto do Estado. A cota media mensual aumenta un 16,9% en Galicia e un 10,7% en España.

Esta mesma fonte indica que o tipo medio de xuro pasou do 3,19% ao 3,36% no segundo trimestre; o prazo medio das hipotecas incrementouse no segundo trimestre de 2023 (1,7% en Galicia e 1,4% en España).

Os prezos da vivenda incrementáronse no último trimestre, como xa viñan facendo nos anteriores. Se atendemos aos datos publicados polo *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana* (MITMA), o prezo da vivenda (€/m<sup>2</sup>) rexistrou un crecemento neste trimestre dun 2,2%, sendo no trimestre precedente do 4%. Segundo o indicador do INE, o prezo da vivenda aumenta un 3,1%, ( 3,4% no trimestre anterior).

**Cadro 3. Prezos da vivenda. Vivenda libre. Taxa de variación interanual**

Unidade: porcentaxe

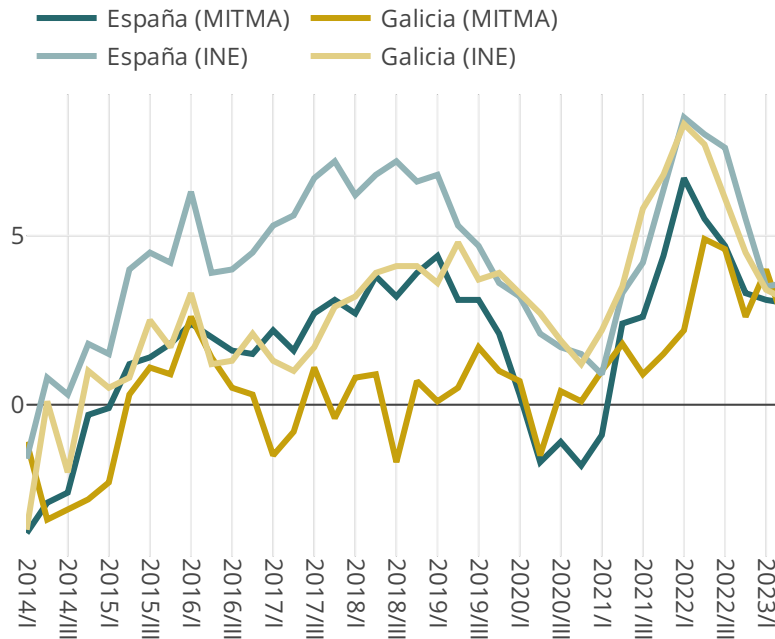
Tempo	Euros por m <sup>2</sup> (MITMA)		Índices de prezos da vivenda (INE)	
	Galicia	España	Galicia	España
2021	1,3	2,1	4,6	3,7
2022	3,6	5,0	6,6	7,4
...2022/I	2,2	6,7	8,3	8,5
...2022/II	4,9	5,5	7,7	8,0
...2022/III	4,6	4,7	6,1	7,6
...2022/IV	2,6	3,3	4,5	5,5
...2023/I	4,0	3,1	3,4	3,5
...2023/II	2,2	3,0	3,1	3,6

Fonte: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, INE

O gráfico 6 mostra a alza nos prezos da vivenda nos últimos trimestres, tanto co indicador do INE como co do Ministerio.

**Gráfico 6. Prezos da vivenda. Taxa de variación interanual**

Unidade: porcentaxe (%)



Fonte: Precios de vivienda (MITMA) e Índices de precios de la vivienda (INE)

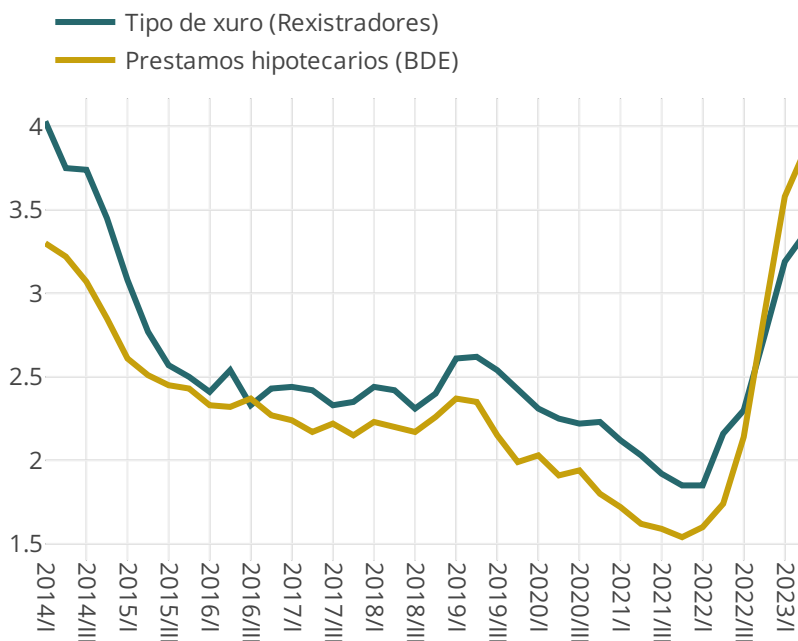
O tipo de xuro de referencia do mercado hipotecario (Euribor), con influencia na demanda, sitúase en valores positivos dende o mes de abril de 2022 (o que non ocorría dende febreiro de 2016) e encadea subidas nos últimos meses. Dende xuño de 2023 supera o 4% acadando valores que non tomaba dende o 2008.

O tipo de xuro dos préstamos hipotecarios, publicado polo Banco de España, situouse no segundo trimestre de 2023 no 3,86% (3,58% no trimestre precedente).



### Gráfico 7. Tipos de xuro das hipotecas

Unidade: porcentaxe (%)

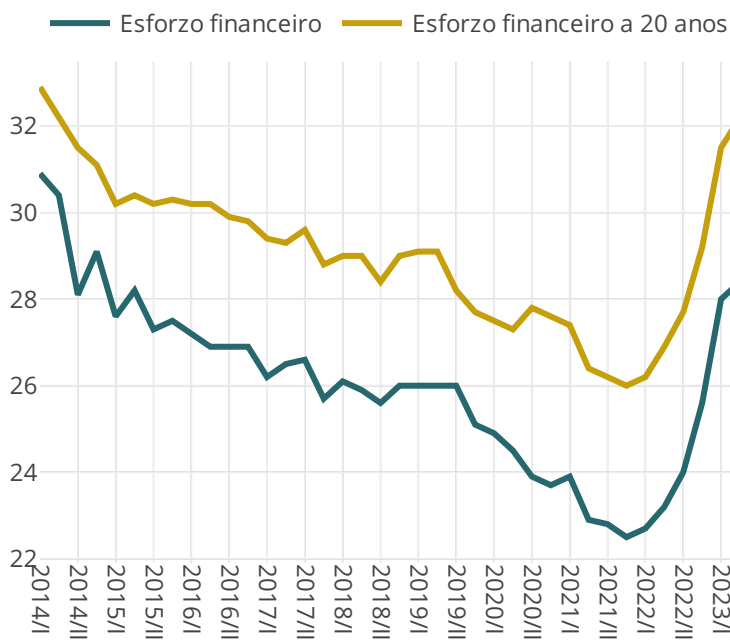


Fonte: Banco de España e Colegion de Rexistradores

O **esforzo financeiro** - medido como a porcentaxe de salario que unha persoa ten que destinar ao pago do préstamo hipotecario – continua a súa tendencia crecente acadando o 28,4 % no segundo trimestre, lixeiramente superior á do trimestre precedente (28%). A subida do tipo de xuro hipotecario e o incremento do prezo da vivenda son factores que aumentan o esforzo financeiro dos fogares.

### Gráfico 8. Esforzo financeiro

Unidade: porcentaxe (%)



Fonte: IGE

O comportamento do **emprego total da economía** afecta á demanda de vivenda, debido a súa repercusión sobre a renda dispoñible dos fogares. As persoas ocupadas totais, segundo a EPA, aumentaron un 2,3% en taxa interanual no segundo trimestre de 2023 (1,1% no trimestre anterior). As afiliacións totais á Seguridade Social (media do mes) acadan no segundo trimestre de 2023 un ascenso do 1,7% (1,1% no trimestre precedente).

Segundo os rexistros das oficinas de emprego, o paro rexistrado total está a diminuír dende o mes de abril de 2021. No segundo trimestre de 2023 o paro rexistrado total variou un -8%. O total de persoas paradas, medido pola EPA, amosa unha variación no segundo trimestre de 2023 do -14,1%

### Oferta

Dende a perspectiva da oferta residencial, as series periodificadas de licenzas e visados, contemporáneas da actividade, presentan comportamentos diferenciados, as licenzas diminúen e os visados increméntanse aínda que menos que nos trimestres anteriores.

A superficie a construír segundo as licenzas, na serie sen periodificar, mostra unha caída do -13,9% no segundo trimestre de 2023; segundo os visados a superficie increméntase (138,4%).

O número medio mensual de vivendas visadas no segundo trimestre de 2023 foi de 594 (a media mensual de 2022 foi 381 vivendas). No caso das licenzas concedidas polos concellos, a media mensual no segundo trimestre de 2023 foi de 224 vivendas a crear de nova planta, sendo a media do 2022 227 vivendas.

### Cadro 4. Edificación residencial. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2021	-4,0	-6,9
2022	-4,3	0,7
....2022/I	7,1	36,2
....2022/II	19,5	-23,4
....2022/III	-9,0	-4,8
....2022/IV	-32,4	-2,9
....2023/I	-23,5	-34,0
....2023/II	-13,9	138,4

Fontes: IGE-Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana. Colegios de arquitectos

Tendo en conta que a realización das obras se estende ao longo de máis ou menos ano e medio, se periodificamos os datos de licenzas e de visados obteríamos os resultados que se mostran no cadro 5. Tanto as licenzas diminúen e os visados increméntanse no segundo trimestre: as licenzas varían un -1,4% e os visados un 2%.

### Cadro 5. Edificación residencial periodificada. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

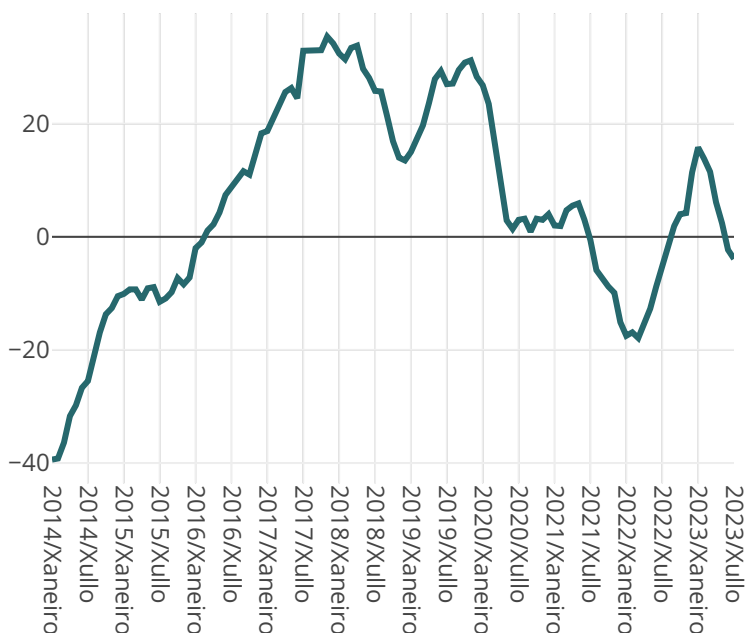
Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2021	21,7	-2,2
2022	-1,1	-6,7
....2022/I	-2,6	-17,4
....2022/II	-2,0	-12,4
....2022/III	-1,0	-1,6
....2022/IV	1,0	6,4
....2023/I	1,0	13,7
....2023/II	-1,4	2,0

Fontes: IGE-Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana. Colegios de arquitectos

No seguinte gráfico móstrase o comportamento da serie de visados periodificada.

### Gráfico 9. Edificación residencial. Visados de obra nova periodificados (superficie a construír). TVI

Unidade: porcentaxe (%)



Fonte: IGE. Elaboración propia

## 2.2. Edificación non residencial

As dúas principais fontes de información sobre este subsector, licenzas e visados, indican unha baixada no segundo trimestre de 2023. Así, os visados presentan unha variación do -20,4% (-86,5% no trimestre anterior) e as licenzas varían un -17,5% (-67,9% no trimestre precedente).

### Cadro 6. Edificación non residencial. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Superficie non residencial. Galicia	
	Licenzas	Visados
2021	-7,8	-49,4
2022	74,9	121,5
...2022/I	100,6	222,7
...2022/II	81,9	112,7
...2022/III	60,0	-49,2
...2022/IV	46,9	203,6
...2023/I	-67,9	-86,5
...2023/II	-17,5	-20,4

Fontes: IGE-Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana. Colegios de arquitectos

A serie periodificada de visados, máis contemporánea co nivel de actividade, presenta no segundo trimestre de 2023 unha diminución do -52,1%. As licenzas indican un decrecemento do -20,9%.

**Cadro 7. Edificación non residencial periodificada. Taxa de variación interanual**

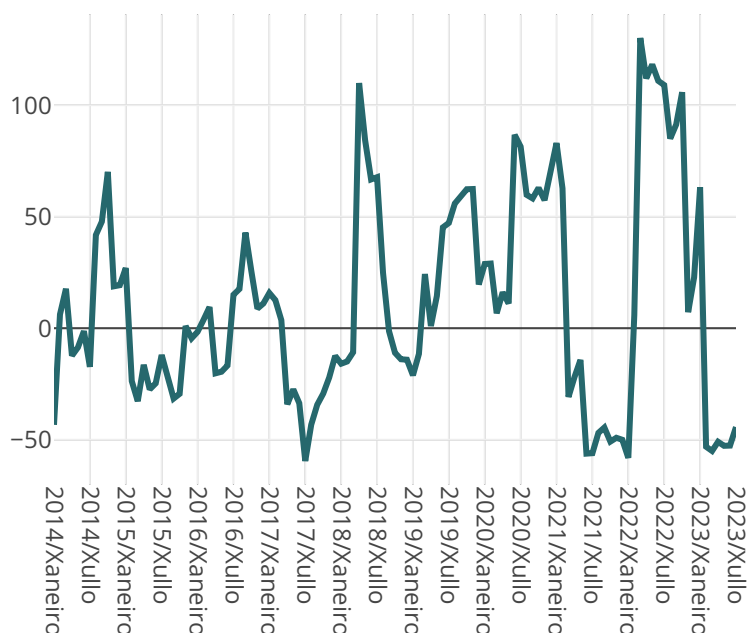
Unidade: porcentaxe

Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2021	4,2	-32,8
2022	27,4	58,1
....2022/I	-26,2	4,2
....2022/II	21,0	113,7
....2022/III	42,1	94,6
....2022/IV	83,3	46,2
....2023/I	51,0	-35,0
....2023/II	-20,9	-52,1

Fontes: IGE-Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana. Colegios de arquitectos

**Gráfico 10. Edificación non residencial. Visados de obra nova periodificados (superficie a construír). TVI**

Unidade: porcentaxe (%)



Fonte: IGE. Elaboración propia

### 2.3. Licitación oficial

En canto á licitación oficial, segundo os datos do Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, o importe licitado no segundo trimestre de 2023 polas administracións en construción (edificación e enxeñaría civil) en Galicia rexistrou un incremento do 13%, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano anterior. As obras de enxeñaría civil, que supuxeron un 81% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan unha aumento do 10,5%.

### Cadro 8. Licitación oficial. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Licitación oficial total		Licitación oficial en exeñería civil	
	Galicia	España	Galicia	España
2021	50,4	98,6	82,5	87,6
2022	-8,0	23,2	-20,3	27,9
....2022/I	-10,9	35,1	-16,2	52,7
....2022/II	45,1	14,3	56,5	14,3
....2022/III	-38,8	-2,5	-43,4	12,7
....2022/IV	-4,4	50,9	-49,2	41,0
....2023/I	-9,9	6,6	-18,2	11,3
....2023/II	13,0	22,6	10,5	25,9

*Fonte: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*

*Nota: dende abril de 2018 non se inclúen datos dos entes locais (concellos, mancomunidades, etc)*

### 3. Resumo

O sector da construción en Galicia xerou en 2022 un valor engadido bruto (VEB) de 3.833,6 millóns de euros, o que representa o 5,6 % do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 79.904 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,7 % do total.

En España, o sector da construción representa o 4,9 % do PIB e o emprego supón o 6,9 % do total de postos de traballo equivalentes a tempo completo.

No segundo trimestre de 2023 o VEB do sector crece un 3,6 % en Galicia e un 2,2 % no conxunto do Estado.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta taxas negativas por segundo trimestre consecutivo motivadas polo aumento dos tipos de xuro e o prezo da vivenda que prexudican a actividade residencial.

O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da “Estadística de transmisións de derechos de la propiedad” do INE mostra unha variación do -12,4 % no segundo trimestre de 2023. Os datos de compravenda de vivendas totais da “Estadística registral inmobiliaria” do Colegio de Registradores indican unha variación do -10,8 % .

Dende a perspectiva da oferta residencial, as series periodificadas de licenzas e visados, contemporáneas da actividade, presentan comportamentos diferenciados, as licenzas diminúen e os visados incrementanse aínda que menos que nos trimestres anteriores.

No caso da oferta non residencial, as dúas principais fontes de información sobre este subsector, licenzas e visados, indican unha baixada no segundo trimestre de 2023. Así, os visados presentan unha variación do -20,4 % e as licenzas varían un -17,5 %.

En canto á licitación oficial, segundo os datos do Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, o importe licitado no segundo trimestre de 2023 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia rexistrou un incremento do 13 %, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano anterior. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 81 % da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan un aumento do 10,5 %.

## 4. Definicións

### Definicións