

Seguimento e análise da construción

Periodo de referencia: terceiro trimestre de 2023

Data de publicación: 29/12/2023

ÍNDICE

Introdución	2
O sector no terceiro trimestre de 2023	3
Edificación residencial	6
Edificación non residencial	11
Licitación oficial	13
Resumo	14
Definicións	15

1. Introducción

O sector da construción en Galicia xerou en 2022 un valor engadido bruto (VEB) de 3.836,2 millóns de euros, o que representa o 5,4 % do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 76.020 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,4 % do total.

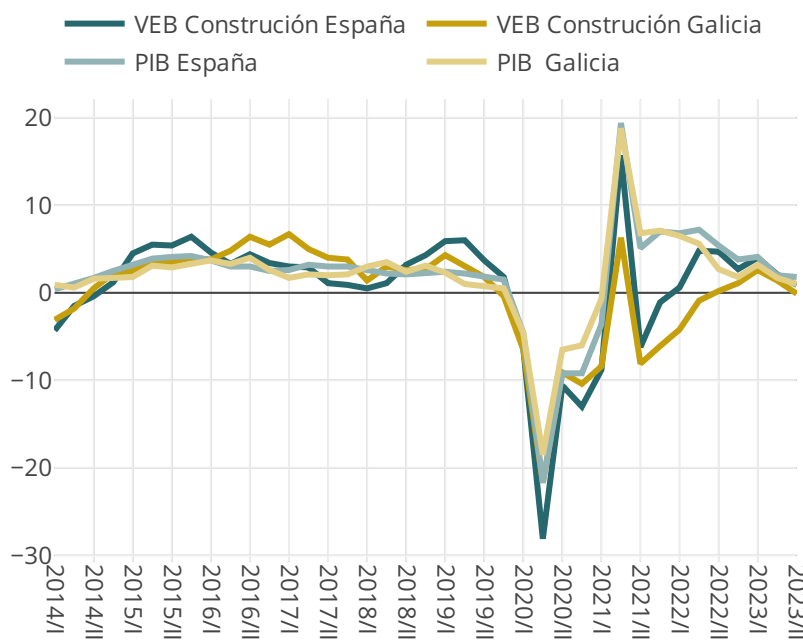
En España, o sector da construción representa o 4,9 % do PIB e o emprego supón o 6,9 % do total de postos de traballo equivalentes a tempo completo.

Despois da forte contracción da actividade económica ocorrida no ano 2020, no 2022 o VEB do sector da construción continúa en taxas negativas en Galicia (-1 %) mentres que en España volve a taxas positivas (3,2%). No terceiro trimestre de 2023 o VEB do sector varía un -0,1 % en Galicia e un 0,9 % 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. Contabilidade nacional trimestral. Revisión estatística 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 2,3 % en Galicia e un 3,1 % en España respectivamente.

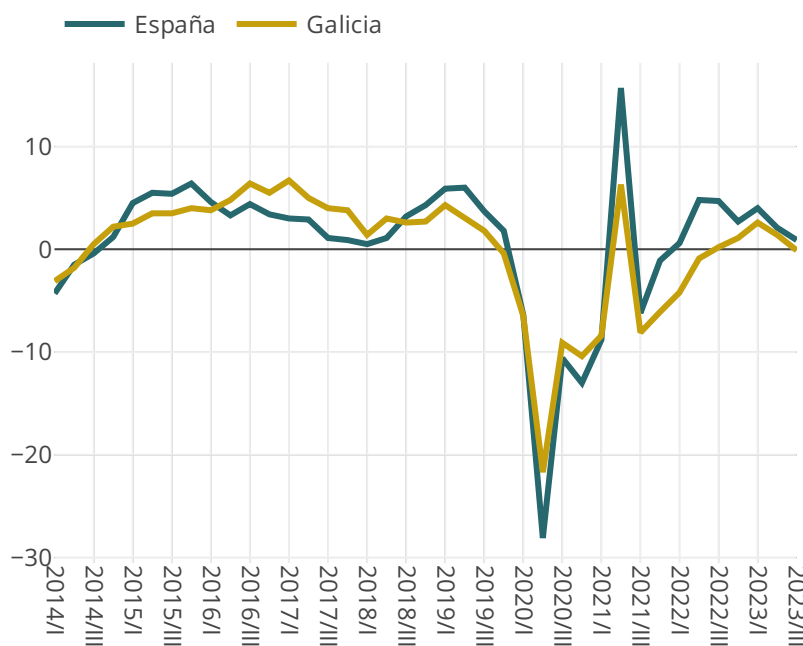
O mesmo ocorre coas afiliacións medias á Seguridade Social, que aumentaron en Galicia un 1,9 % no ano 2022 e en España un 3,5 %.

2. O sector no terceiro trimestre de 2023

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción experimentou unha variación do -0,1 % no terceiro trimestre de 2023 con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior. A licitación oficial e a edificación rexistran un peor comportamento que o do trimestre anterior.

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

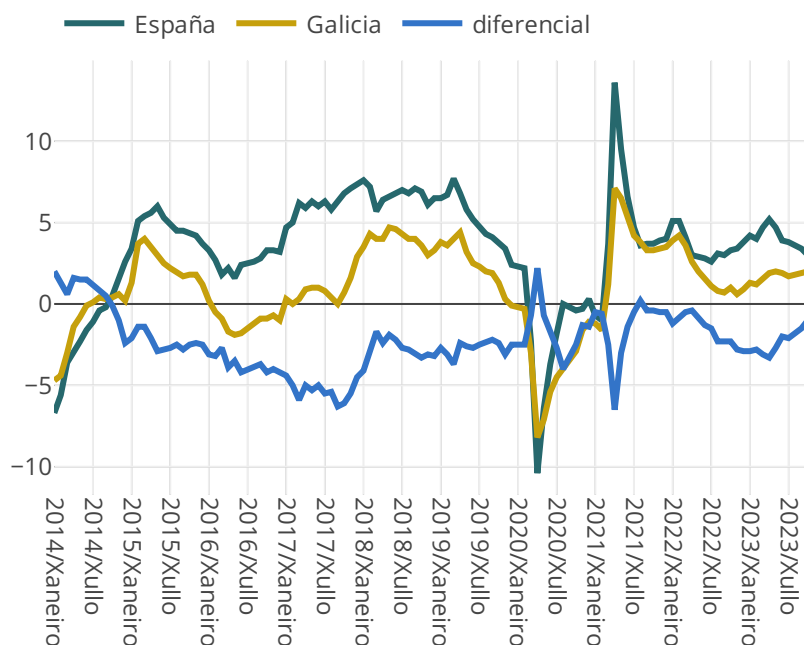
Os datos de emprego mostran un mellor comportamento que os de actividade no terceiro trimestre de 2023, cun aumento do 3,1 % dos postos de traballo equivalentes a tempo completo fronte ao -0,1 % do VEB, o que orixina un descenso da produtividade.

As afiliacións medias á Seguridade Social no sector da construción rexistran, no terceiro trimestre de 2023, un crecemento do 1,8 %. O número medio de afiliacións do sector no terceiro trimestre de 2023 foi de 81.403.

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 novembro de 2023 en 81.280 afiliacións e unha taxa do 1,6 %.

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

Unidade: porcentaxe (%)

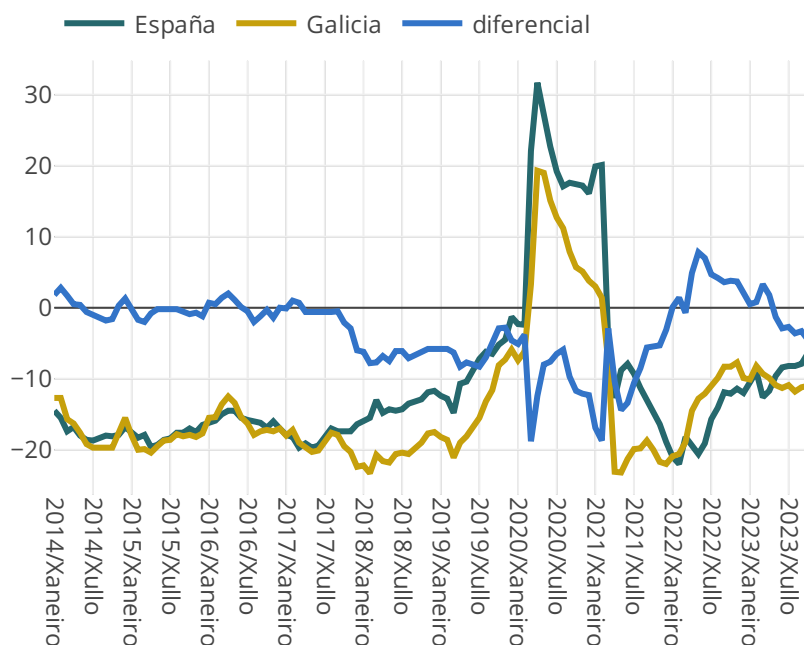


Fonte: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

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%. En novembro de 2023 o número de parados do sector era de 8.850.

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

Unidade: porcentaxe (%)

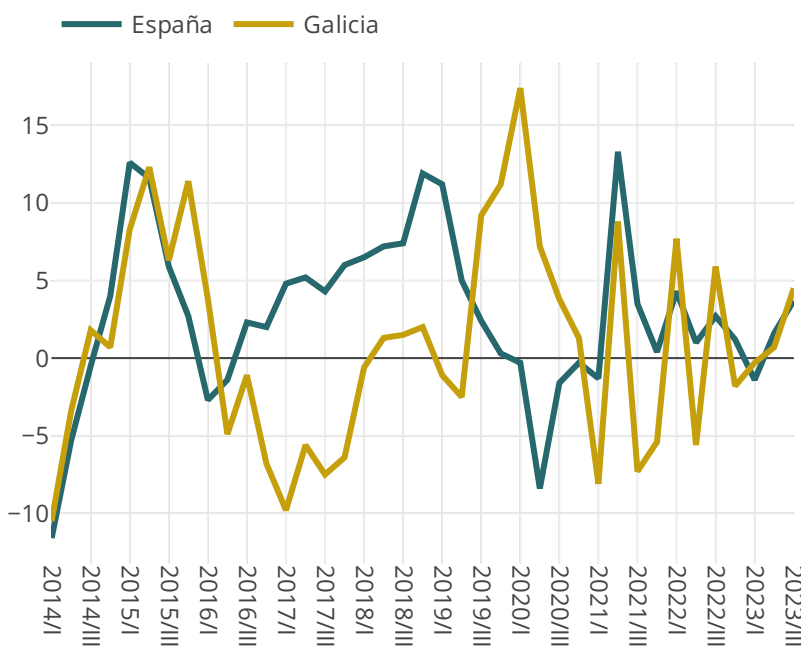


Fonte: Ministerio de Trabajo y Economía Social

Segundo a EPA, a poboación ocupada neste terceiro trimestre de 2023 aumenta un 4,5 %.

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 terceiro trimestre de 2023 que no trimestre anterior. Dende a óptica de oferta, as series periodificadas de licenzas e visados rexistran taxas negativas con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior.

Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta taxas negativas por terceiro 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 -18,3% no terceiro trimestre de 2023, (-12,4% no trimestre anterior). Os datos de compravenda de vivendas totais da *Estadística registral inmobiliaria* do Colegion de Registradores indican unha variación do -16,8% (-10,8% 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 -19,3% (-9,8% no trimestre anterior) e a vivenda nova un -7,8% (-14,8% no trimestre precedente).

Segundo os datos do INE, as compravendas de vivenda usada diminuíron un -20,9%, e a vivenda nova un -9%.

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	10,3	14,8	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
...2023/III	-18,3	-16,3	-16,8	-16,5

Fonte: INE, Colegion de registradores

Segundo a *Estadística de transacciones inmobiliarias* do Ministerio, o número de transaccións presenta unha taxa interanual do -13,1% no terceiro trimestre (-11,4% no trimestre anterior). A vivenda usada varía un -13,2% e a nova un -11,3%.

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 terceiro trimestre de 2023 unha variación do -40,7%, sendo este o terceiro trimestre 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	-11,4	-14,5	-29,8	-23,0
...2023/III	-13,1	-15,9	-40,7	-29,8

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 volve a niveis do ano 2015 (no rango de 200-300 cada trimestre). No terceiro trimestre de 2023 en Galicia houbo unha media de 282 hipotecas con cambios, fronte a unha media de 261 no mesmo trimestre do ano anterior.

O importe medio das hipotecas en vivenda neste terceiro trimestre foi de 116.275 euros en Galicia, un 82,1% do importe medio estatal coa información da estatística do INE. Con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior, o importe medio baixa tanto en Galicia coma en España (-7,8% e -2,3% respectivamente).

A *Estadística registral inmobiliaria* do *Colegio de Registradores* sinala que o importe medio das hipotecas creceu un 2,1% no terceiro trimestre de 2023 respecto ao mesmo trimestre do ano anterior en Galicia e baixou no conxunto do Estado (-1,9%). A cota media mensual aumenta un 18,1% en Galicia e un 10,2% en España.

Esta mesma fonte indica que o tipo medio de xuro pasou do 3,36% ao 3,53% no terceiro trimestre; o prazo medio das hipotecas incrementouse en Galicia (2,1%) e diminuíu en España (-3,1%).

Os prezos da vivenda incrementáronse no último trimestre. Se atendemos aos datos publicados polo *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana* (MITMA), o prezo da vivenda (€/m²) registrou un crecemento neste trimestre dun 2,8%, sendo no trimestre precedente do 2,2%. Segundo o indicador do INE, o prezo da vivenda aumenta un 4,6%, (3,1% no trimestre anterior). Por tipo de vivenda, segundo o Índice publicado polo INE, o prezo da vivenda nova increméntase un 11,9% en Galicia e un 11% en España no terceiro trimestre de 2023, sendo estas as taxas máis elevadas dos últimos dezaseis anos. A vivenda usada increméntase un 3,4% en Galicia e un 3,2% en España.

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

Unidade: porcentaxe

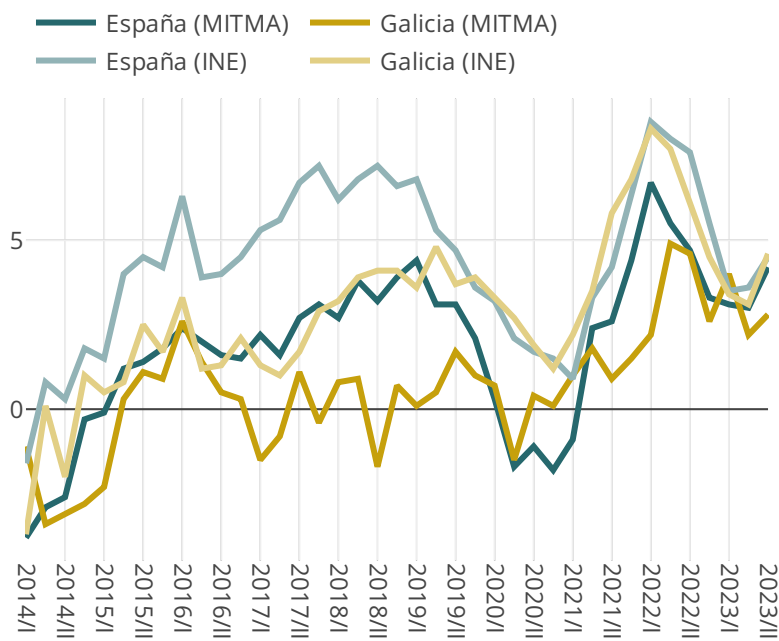
Tempo	Euros por m2 (MITMA)		Índices de prezos da vivenda (INE)	
	Galicia	España	Galicia	España
2021	1,3	2,1	4,6	3,7
2022	3,6	5,0	6,6	7,4
...2022/I	2,2	6,7	8,3	8,5
...2022/II	4,9	5,5	7,7	8,0
...2022/III	4,6	4,7	6,1	7,6
...2022/IV	2,6	3,3	4,5	5,5
...2023/I	4,0	3,1	3,4	3,5
...2023/II	2,2	3,0	3,1	3,6
...2023/III	2,8	4,2	4,6	4,5

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 (%)



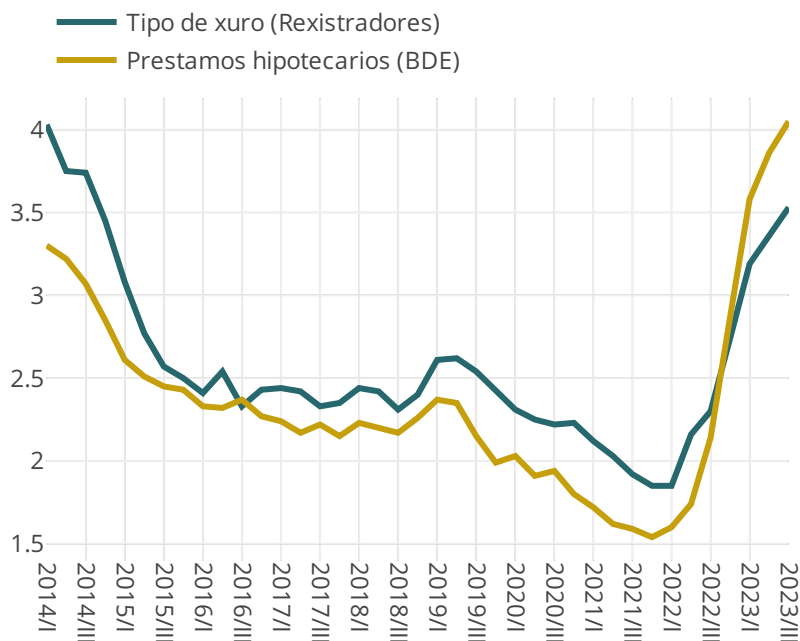
Fonte: Precios de vivienda (MITMA) e Índices de precios de la vivienda (INE)

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, algo que non ocorría dende febreiro de 2016. Entre xuño e novembro 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 terceiro trimestre de 2023 no 4,05 % (vale 3,86 % no trimestre precedente).

Gráfico 7. Tipos de xuro das hipotecas

Unidade: porcentaxe (%)

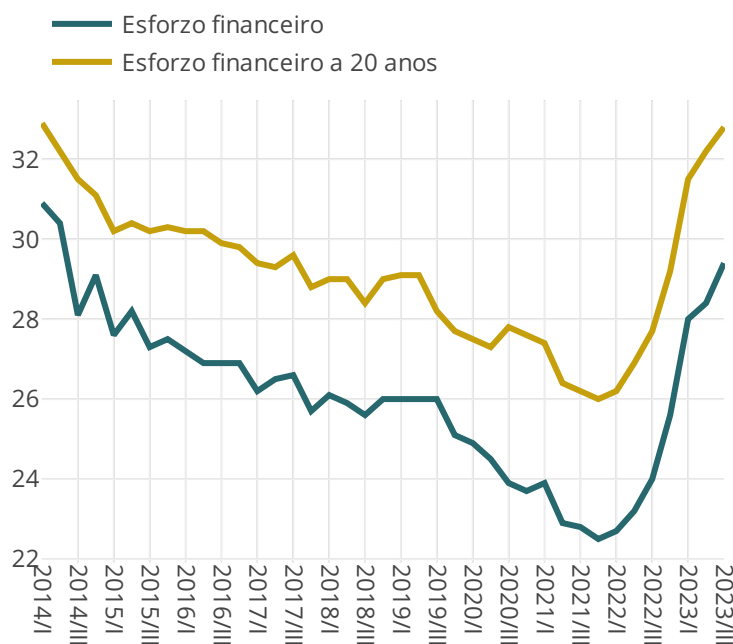


Fonte: Banco de España e Coleglio de Registradores

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 29,4% no terceiro trimestre (28,4% no trimestre anterior). 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 2,7% en taxa interanual no terceiro trimestre de 2023 (2,3% no trimestre anterior). As afiliacións totais á Seguridade Social (media do mes) acadan no terceiro trimestre de 2023 un ascenso do 2% (1,7% 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 terceiro trimestre de 2023 o paro rexistrado total variou un -9,4%. O total de persoas paradas, medido pola EPA, amosa unha variación no terceiro trimestre de 2023 do -13,1%.

Oferta

Dende a perspectiva da oferta residencial, as series periodificadas de licenzas e visados, máis contemporáneas coa actividade, diminúen con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior.

A superficie a construír segundo as licenzas, na serie sen periodificar, indica un aumento no terceiro trimestre de 2023 (27%); segundo os visados a superficie diminúe (-30,7%).

O número medio mensual de vivendas visadas no terceiro trimestre de 2023 foi de 259 (a media mensual de 2022 foi 381 vivendas). No caso das licenzas concedidas polos concellos, a media mensual no terceiro trimestre de 2023 foi de 203 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
...2023/III	27,0	-30,7

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

Nota: non hai información de visados da provincia da Coruña dende agosto de 2023

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 coma os visados diminúen no terceiro trimestre, as licenzas un -7,4% e os visados un -5,7%.

Cadro 5. Edificación residencial periodificada. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

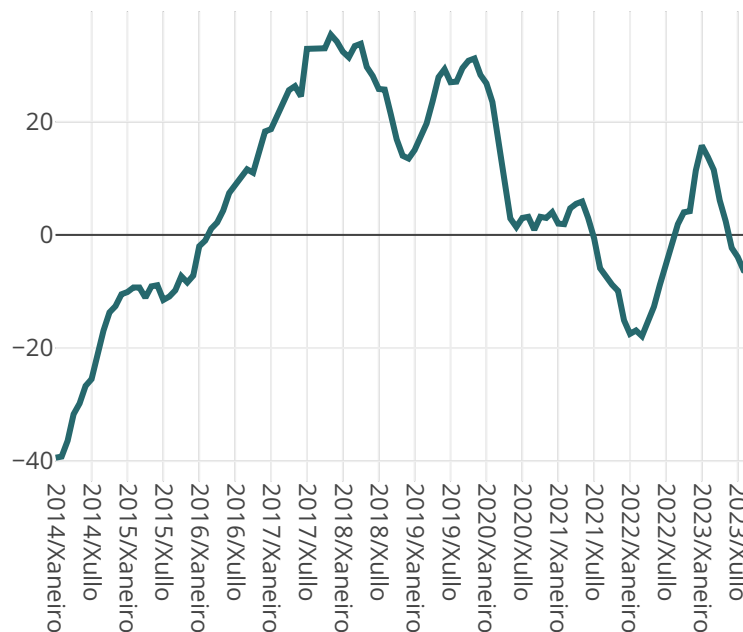
Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2021	21,7	-2,2
2022	-1,1	-6,7
...2022/I	-2,6	-17,4
...2022/II	-2,0	-12,4
...2022/III	-1,0	-1,6
...2022/IV	1,0	6,4
...2023/I	1,0	13,7
...2023/II	-1,4	2,0
...2023/III	-7,4	-5,7

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 comportamentos diferentes no terceiro trimestre de 2023. Así, os visados presentan un crecemento do 23,2% (-20,4% no trimestre anterior) mentres que as licenzas varían un -23,5% (-17,5% no trimestre precedente).

Cadro 6. Edificación non residencial. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

Superficie non residencial. Galicia		
Tempo	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
....2023/III	-23,5	23,2

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

As series periodificadas de visados e licenzas, máis contemporáneas co nivel de actividade, indican unha baixada no terceiro trimestre de 2023, cunhas taxas do -51,1 % os visados e do -29,6 % as licenzas.

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

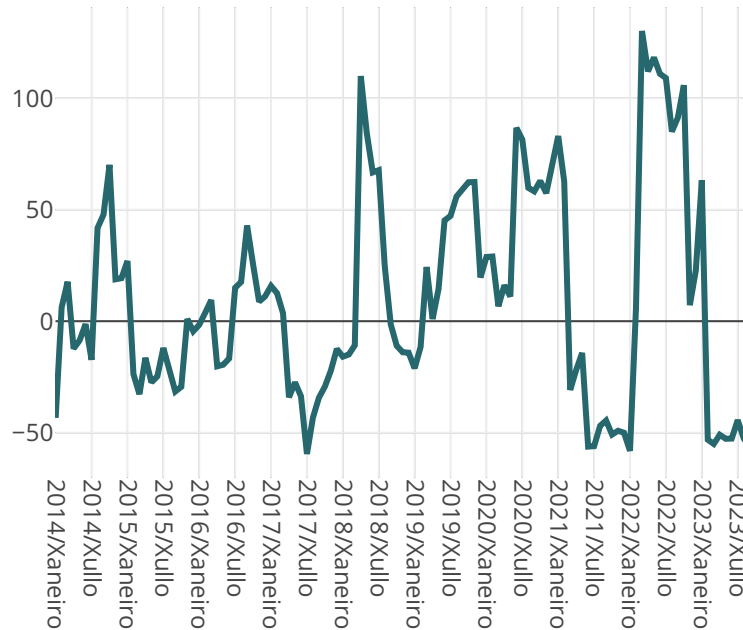
Unidade: porcentaxe

Superficie total viviendas. Galicia		
Tempo	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
....2023/III	-29,6	-51,1

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 terceiro trimestre de 2023 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia rexistrou un incremento do 1 %, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano anterior. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 76,3% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan un aumento do 13,1 %.

Cadro 8. Licitación oficial. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Licitación oficial total		Licitación oficial en enxeñería 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	40,9
....2023/I	-9,9	6,4	-18,3	10,9
....2023/II	11,5	21,4	9,4	23,5
....2023/III	1,0	-2,9	13,1	-20,9

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 3.836,2 millóns de euros, o que representa o 5,4 % do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 76.020 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,4 % 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 terceiro trimestre de 2023 o VEB do sector varía un -0,1 % en Galicia e un 0,9 % no conxunto do Estado.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta taxas negativas por terceiro 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 -18,3 % no terceiro trimestre de 2023. Os datos de compravenda de vivendas totais da “Estadística registral inmobiliaria” do Colegio de Registradores indican unha variación do -16,8 % .

Dende a perspectiva da oferta residencial, as series periodificadas de licenzas e visados, contemporáneas da actividade, diminúen con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior.

No caso da oferta non residencial, as dúas principais fontes de información sobre este subsector, licenzas e visados, indican comportamentos diferentes no terceiro trimestre de 2023. Así, os visados presentan un crecemento do 23,2 %, mentres que as licenzas varían un -23,5 %. As series periodificadas de visados e licenzas, máis contemporáneas co nivel de actividade, indican unha baixada no terceiro trimestre de 2023.

En canto á licitación oficial, segundo os datos do Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, o importe licitado no terceiro trimestre de 2023 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia rexistrou un incremento do 1 %, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano anterior. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 76,3 % da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan un aumento do 13,1 %.

4. Definicións

Definicións