

# Seguimento e análise da construción

Periodo de referencia: cuarto trimestre de 2023

Data de publicación: 27/03/2024

## ÍNDICE

Introdución .....	2
O sector no ano 2023 .....	3
Edificación residencial .....	5
Edificación non residencial .....	11
Licitación oficial .....	12
Resumo .....	14
Definicións .....	15

---

## 1. Introducción

O sector da construción en Galicia xerou en 2023 un valor engadido bruto (VEB) de 4.181,6 millóns de euros, o que representa o 5,5 % do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 77.961 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,5 % do total.

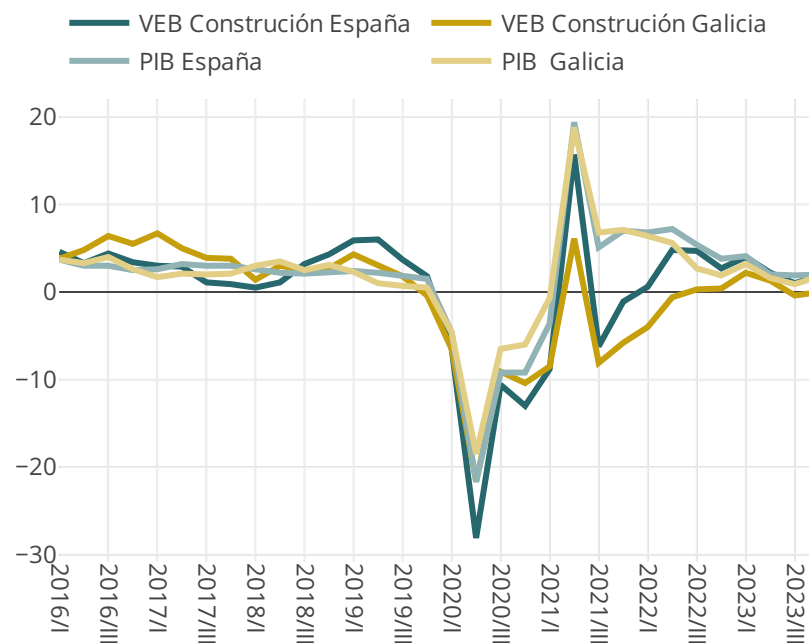
En España, o sector da construción representa o 5 % do PIB e o emprego supón o 7 % do total de postos de traballo equivalentes a tempo completo.

Despois de tres anos con taxas de variación interanuais negativas, o VEB do sector da construción de Galicia volve a taxas positivas no 2023, medrando un 0,8 %. En España, a taxa de variación é do 2,3 %.

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 encadean tres anos consecutivos de subida tanto en Galicia como en España. No 2023 medran un 2,6 % en Galicia e un 3,9 % en España.

O mesmo ocorre coas afiliacións medias á Seguridade Social, que aumentaron en Galicia un 1,7 % no ano 2023 e en España un 3,8 %.

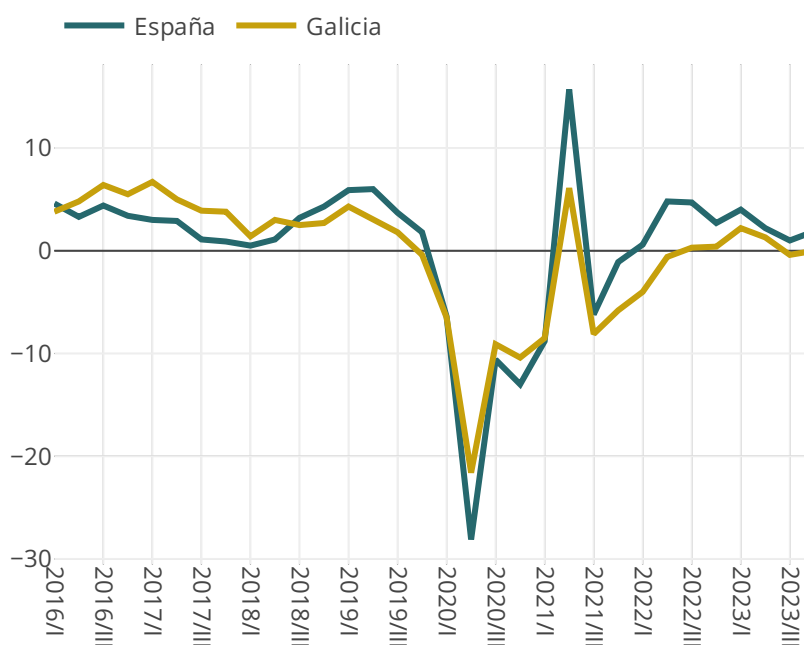
## 2. O sector no ano 2023

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción experimentou un crecemento do 0,8% no 2023.

O perfil de variacións interanuais do VEB do sector presenta taxas positivas desde finais do ano 2014 ata o ano 2020, no que a crise sanitaria provocou unha contracción da actividade sen precedentes e que se reflectiu no sector da construción cunha diminución da actividade do -11,9%. No ano 2021 o sector continuou reducindo a súa actividade que comezou a recuperarse a partir da segunda metade do 2022 ata o terceiro trimestre do 2023 no cal o valor engadido bruto da construción volve a taxas negativas. No último trimestre do ano mantense sen variación con respecto ao mesmo período do ano anterior.

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

Unidade: porcentaxe (%)

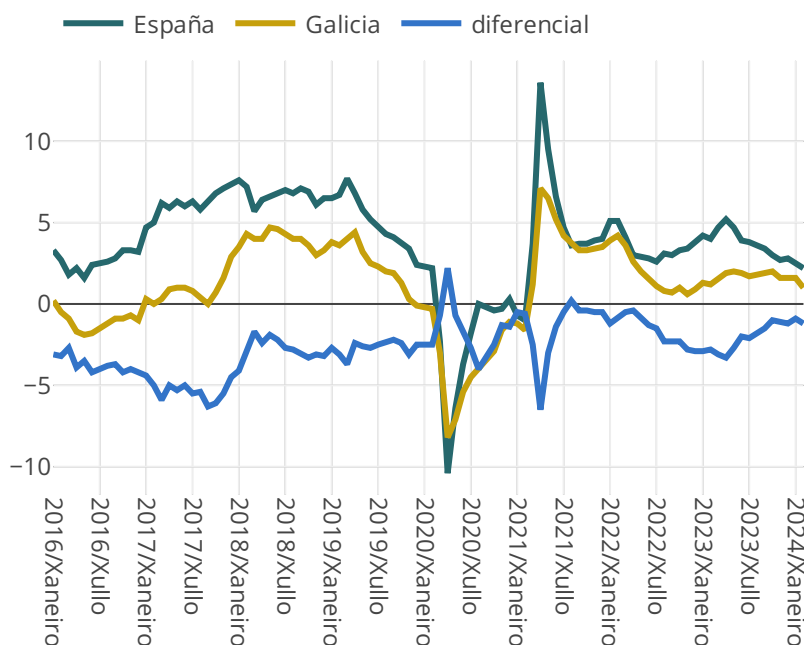


Fonte: IGE. Contabilidade trimestral de Galicia. Revisión estatística 2019. INE. Contabilidad nacional trimestral. Revisión estadística 2019

No conxunto do ano 2023, as afiliacións medias á Seguridade Social no sector da construción rexistran un crecemento do 1,7%.

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

Unidade: porcentaxe (%)

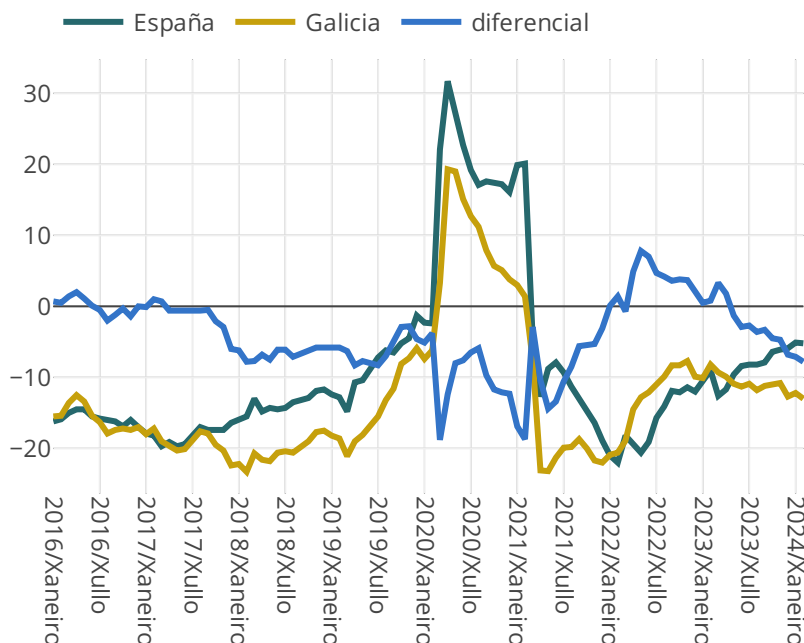


Fonte: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

O paro rexistrado incrementouse no ano 2020 como consecuencia da pandemia despois de sete anos consecutivos de caída. Dende o ano 2021 o paro rexistrado volve a diminuír, acadando unha taxa do -10,6% no ano 2023 en Galicia. En España a variación foi do -8,8%.

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

Unidade: porcentaxe (%)

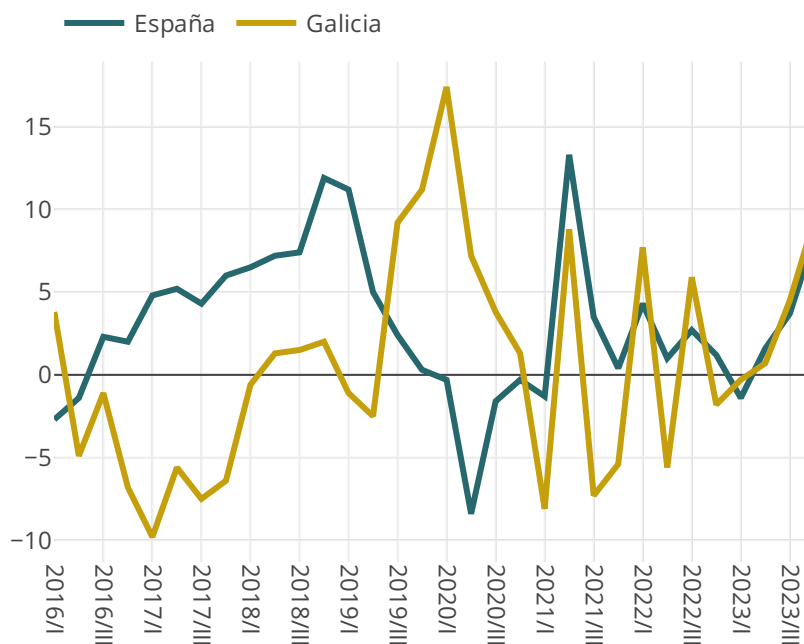


Fonte: Ministerio de Trabajo y Economía Social

Segundo a EPA, a poboación ocupada no sector da construción aumentou no ano 2023 un 3,5 % en Galicia e un 3 % en España.

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

Unidade: porcentaxe (%)



#### 2.1. Edificación residencial

Dende o punto de vista da demanda, o subsector da edificación residencial presentou taxas de variación interanuais negativas no ano 2023, mentres que polo lado da oferta, tanto os visados de dirección de obra dos colexios de arquitectos coma as licenzas concedidas polos concellos rexistran un incremento da actividade.

O subsector da edificación residencial presentou taxas de variación interanuais negativas tanto desde o punto de vista da demanda como da oferta no ano 2023.

##### Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no 2023 unha taxa de variación negativa e rompe así a tendencia que se iniciara nos dous anos anteriores. Os elevados tipos de xuro e o incremento do prezo da vivenda dificultan o desempeño da actividade residencial.

O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da *Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad* do INE mostra un decrecemento do 12,4 % no 2023.

Os datos de compravenda de vivendas totais da *Estadística registral inmobiliaria* do *Colegio de Registradores* tamén indican un mal comportamento da demanda, cun decrecemento en 2023 do 11,6 %. As dúas estatísticas apuntan, polo tanto, a un empeoramento da actividade tanto en Galicia como a nivel estatal.

**Cadro 1. Transmisións e compravenda de vivendas. Taxa de variación interanual**

Unidade: porcentaxe

Tempo	Transmisións de vivendas		Compravenda de vivendas	
	Galicia	España	Galicia	España
2017	9,2	15,4	8,0	15,0
2018	12,6	10,8	13,8	11,3
2019	3,6	-2,4	2,8	-2,5
2020	-11,1	-16,9	-11,0	-16,7
2021	30,2	34,8	28,7	34,5
2022	10,3	14,8	11,4	14,5
2023	-12,4	-9,7	-11,6	-16,7

Fonte: INE, Colegio de registradores

As dúas estatísticas (INE e Registradores) sinalan á compravenda de vivenda usada como a principal compoñente na evolución do conxunto. Segundo o *Colegio de Registradores*, as compravendas de vivenda usada, que supoñen un 77,8% en Galicia e un 88,2% en España, diminuíron no 2023 un 11,9% en Galicia e un 10,7% en España.

Segundo os datos do INE, as compravendas de vivenda usada, o 77,5% do total, diminuíron un 13,2% en Galicia, en liña coas cifras dos rexistradores.

Así mesmo, a compravenda de vivenda nova diminuíu en 2023 un 10,6% segundo o *Colegio de Registradores* e un 9,5% segundo o INE.

Segundo o *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)* os datos de transaccións inmobiliarias en vivenda amosan un retroceso interanual do -7,4% en Galicia no ano 2023, fronte ao crecemento do 3,2% no 2022.

**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
2017	12,5	16,3	21,1	31,2
2018	12,7	9,5	7,4	16,9
2019	3,4	-2,2	3,8	7,3
2020	-4,9	-14,5	-5,6	-15,4
2021	29,6	38,3	-11,4	-22,6
2022	3,2	6,4	44,1	66,6
2023	-7,4	-11,0	-30,0	-20,6

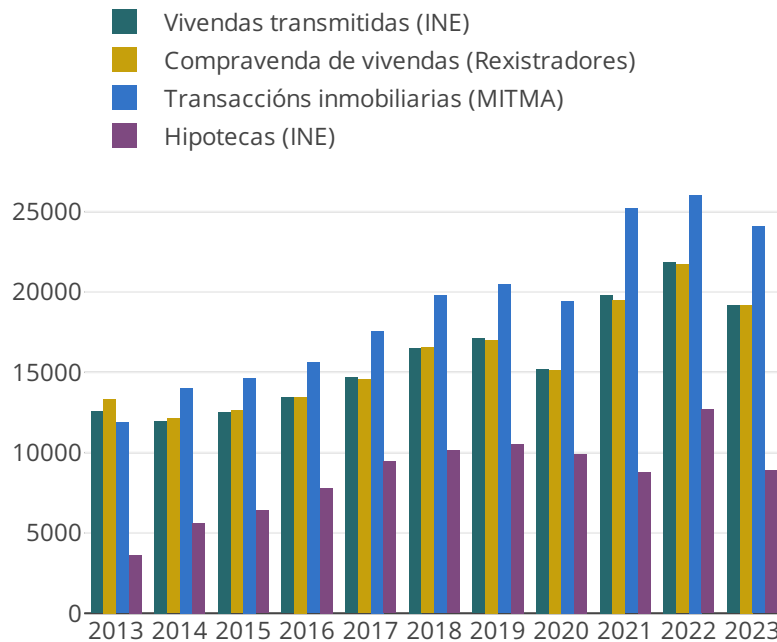
Fonte: Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana, INE

Segundo a *Estadística de constitución de hipotecas* do INE, o número de vivendas hipotecadas sen ter en conta aquelas con cambios nas condicións diminuíu no 2023 un 30%.

Segundo esta estatística, no ano 2023 o número de hipotecas sen cambios nas condicións foi de 8.879, moi por debaixo das compravendas segundo as estatísticas do INE, Colegio de registradores e Ministerio, que estiman unhas cifras que van desde as 19.185 (Registradores) ata as 24.088 (MITMA).

### Gráfico 6. Demanda de vivendas

Unidade: número de vivendas



Fonte: INE, Colegio de Registradores, MITMA

O importe medio das hipotecas en vivenda no 2023 foi de 114.701 euros en Galicia, un 80,7% do importe medio estatal coa información da estatística do INE. Con respecto ao ano anterior, o importe medio variou en Galicia un -1,5% e no conxunto do Estado un -2%.

A *Estadística registral inmobiliaria* do Colegio de Registradores sinala un incremento do importe medio en 2023, un 1,9%. A cota media mensual aumentou un 14,5% debido principalmente á suba do importe medio da hipoteca e do tipo de xuro, que se situou no 3,41%. O prazo medio das hipotecas creceu un 0,7% situándose nos 289 meses.

Os prezos da vivenda, publicados polo Ministerio, rexistraron en 2023 un incremento en Galicia do 3,4% (3,6% no ano anterior).

O indicador do INE sobre prezos da vivenda reflicte un aumento medio de prezos en 2023 do 3,6% (6,6% no ano anterior).

As dúas estatísticas reflicten, polo tanto, un incremento dos prezos no ano 2023 aínda que inferior que ao rexistrado o ano anterior.

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

Unidade: porcentaxe

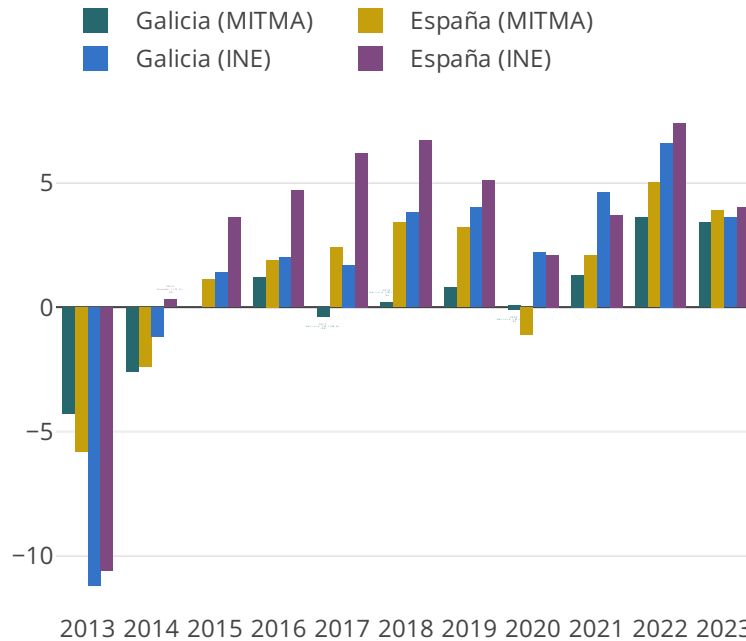
Tempo	Euros por m2		Índices de prezos da vivenda	
	Galicia	España	Galicia	España
2017	-0,4	2,4	1,7	6,2
2018	0,2	3,4	3,8	6,7
2019	0,8	3,2	4,0	5,1
2020	-0,1	-1,1	2,2	2,1
2021	1,3	2,1	4,6	3,7
2022	3,6	5,0	6,6	7,4
2023	3,4	3,9	3,6	4,0

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

Segundo as dúas estatísticas, a suba dos prezos é maior no conxunto de España que en Galicia neste ano.

**Gráfico 7. Prezos da vivenda. Taxa de variación interanual**

Unidade: porcentaxe



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

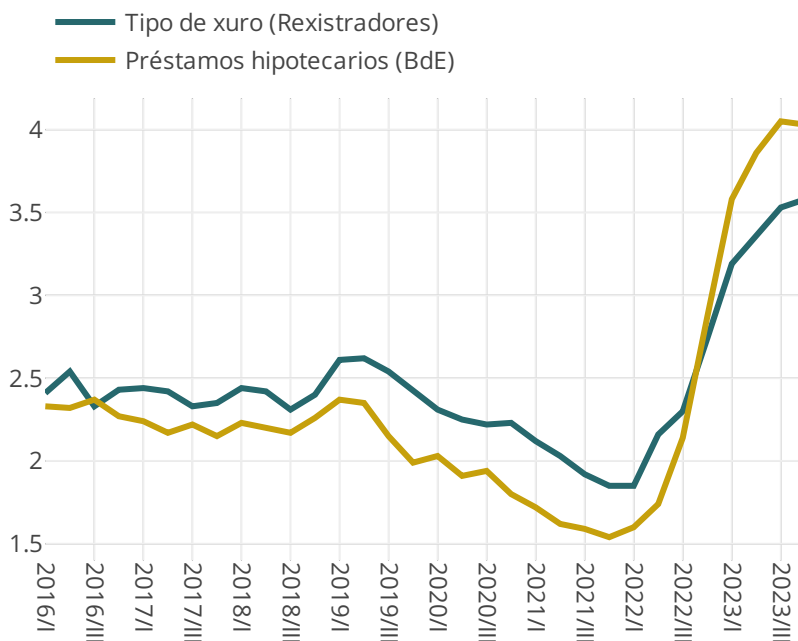
O tipo de xuro de referencia do mercado hipotecario (euríbor), con influencia na demanda, tomou valores superiores ao 3% durante todo o 2023, superando o 4% entre xuño e novembro; no conxunto do ano o tipo medio do euríbor a 1 ano foi do 3,86% (1,088% no ano anterior)

Na mesma liña, os datos do tipo de xuro dos préstamos hipotecarios para a adquisición de vivenda libre publicados polo Banco de España informan de que o tipo medio situouse no 3,88% no conxunto de 2023 (2,09% no 2022).



### Gráfico 8. Tipos de xuro das hipotecas

Unidade: porcentaxe (%)

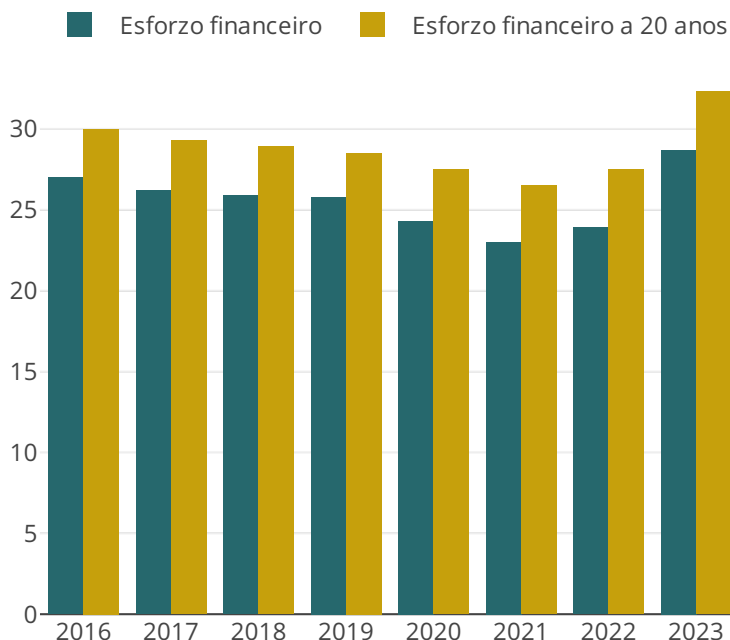


Fonte: Banco de España e Colegion de Registradores

O **esforzo financeiro** - medido como a porcentaxe de salario que unha persoa ten que destinar ao pago do préstamo hipotecario – acadou unha taxa do 28,7% no 2023, case 5 puntos superior á do ano anterior. Por compoñentes, o esforzo financeiro sube polo aumento dos tipos hipotecarios e do prezo da vivenda.

### Gráfico 9. Esforzo financeiro

Unidade: porcentaxe (%)



Fonte: IGE. Accesibilidade á vivenda

O comportamento do **emprego total da economía** afecta á demanda de vivenda, debido a súa repercusión sobre a renda dispoñible dos fogares. O número de afiliacións á Seguridade Social (media do mes) rexistrou en 2023 un aumento do 1,6%. Do mesmo xeito, segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados totais tamén rexistran taxas positivas, 2,3% no ano 2023 superior ao 1,7% no ano anterior.

Segundo a EPA, o número de parados en 2023 diminuíu un 11% (-4,5% en 2022); o mesmo acontece cos datos de paro rexistrado, que diminúe un 8% (-10,6% no ano anterior).

### Oferta

Desde a perspectiva da oferta residencial, tanto os visados de dirección de obra dos Colexios de arquitectos coma as licenzas de obra concedidas polos concellos rexistran un incremento da actividade no ano 2023.

O cadro 4 revela o comportamento destes indicadores para Galicia. Os datos referidos á superficie das licenzas concedidas polos concellos mostran un aumentado 12% en 2023 (-4,3% o ano anterior). A superficie, segundo os visados, presenta un aumento do 6,2%, cando a taxa do ano anterior era do 0,7%.

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

Unidade: porcentaxe

Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2017	13,5	23,2
2018	47,4	39,3
2019	0,8	0,1
2020	30,2	1,4
2021	-4,0	-6,9
2022	-4,3	0,7
2023	12,0	6,2

Fonte: IGE-Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana; Colegios de arquitectos

O número medio mensual de vivendas visadas no 2023 foi de 423, un 11% superior á media mensual de 2022 (381 vivendas). No caso das licenzas concedidas polos concellos, a media mensual de 2023 foi de 235 vivendas a crear de nova planta polo que rexistra un aumento do 3,5% con respecto ao mesmo período do ano anterior (227 vivendas no 2022).

As series periodificadas de licenzas e visados, que son indicadores contemporáneos da actividade ao repartir a realización das obras nos 18 meses seguintes, presentan taxas de variación interanuais positivas na primeira metade do ano e negativas na segunda metade do 2023. Porén, na media do ano prodúcese unha baixada do 5,3% segundo as licenzas e un aumento do 1,9% se atendemos aos visados.

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

Unidade: porcentaxe

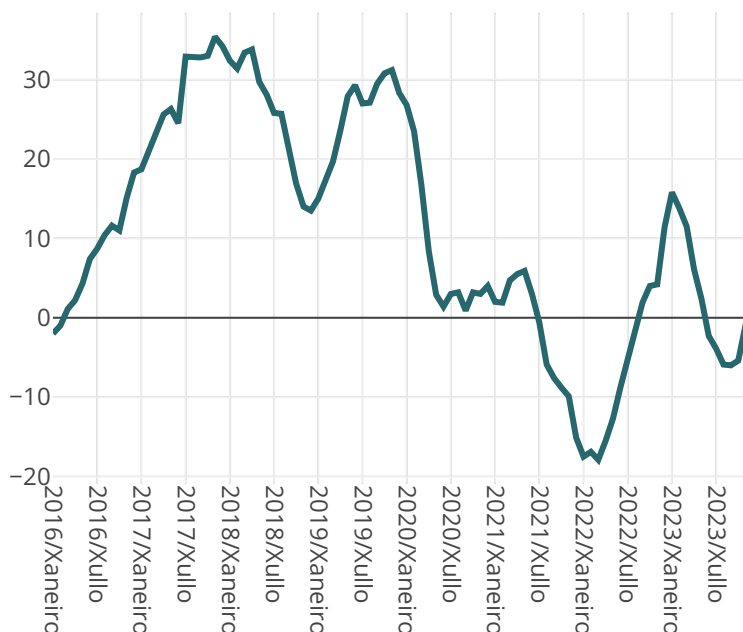
Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2017	7,4	28,6
2018	22,3	24,9
2019	30,6	25,8
2020	13,2	7,4
2021	21,7	-2,2
2022	-1,1	-6,7
2023	-5,3	1,9

Fonte: IGE-Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana; Colegios de arquitectos

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

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

Unidade: porcentaxe (%)



Fonte: IGE. Elaboración propia

## 2.2. Edificación non residencial

Os datos referentes á actividade da edificación non residencial, tanto das licenzas coma dos visados, indican un peor comportamento que no ano anterior. Se empregamos os datos de superficie a construír de licenzas, o ano 2023 rexistrou un retroceso do 45%, despois dun aumento no ano anterior do 74,9%; a información dos visados indica que a superficie a construír diminuíu un 44,7% no 2023 mentres que en 2022 amosou un crecemento do 121,5%.

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

Unidade: porcentaxe

Tempo	Superficie non residencial. Galicia	
	Licenzas	Visados
2017	7,6	-24,0
2018	0,0	-5,7
2019	9,9	60,4
2020	-4,0	45,5
2021	-7,8	-49,4
2022	74,9	121,5
2023	-45,0	-44,7

Fonte: IGE-Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana; Colegios de arquitectos

Segundo as series periodificadas das variables referentes á actividade de edificación non residencial, a concesión de licenzas baixa no 2023 un 16,3%; así mesmo, os visados presentan unha taxa do -42,3%, empeorando a taxa do ano anterior (58,1%).

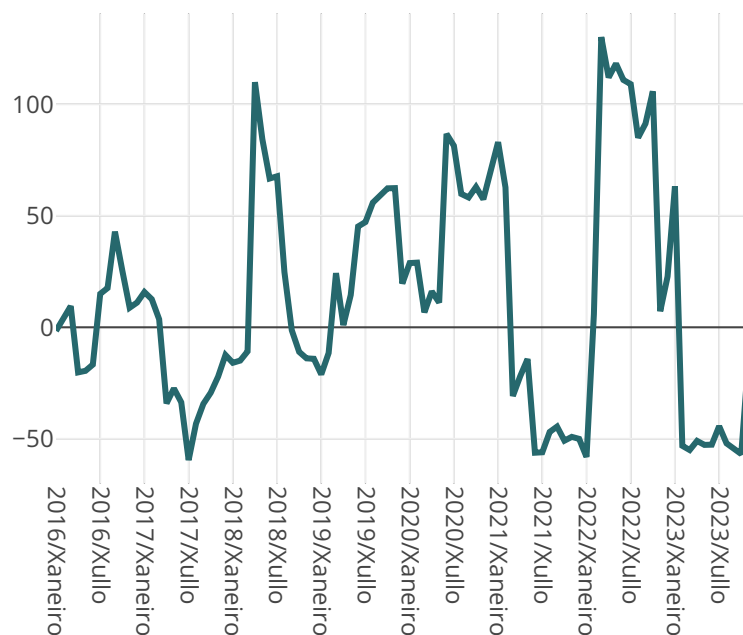
**Cadro 7. Edificación non residencial periodificada. Taxa de variación interanual**  
Unidade: porcentaxe

Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2017	47,0	-22,6
2018	6,3	9,7
2019	1,7	27,7
2020	7,1	49,5
2021	4,2	-32,8
2022	27,4	58,1
2023	-16,3	-42,3

Fonte: IGE-Ministerio de Movilidad, Transportes y Agenda Urbana; Colegios de arquitectos

**Gráfico 11. Edificación non residencial. Visados de obra nova periodificados (superficie a construír). TVI**

Unidade: porcentaxe (%)



Fonte: IGE. Elaboración propia

### 2.3. Licitación oficial

Segundo os datos de licitación oficial do *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, o importe licitado no 2023 polas administracións en construción (edificación e enxeñaría civil) en Galicia diminuíu un 1,9%. Esta baixada ven causada pola licitación en obra civil, cun peso do 64,2% sobre o total e unha variación interanual do -10,9%. As obras de edificación, supuxeron o 35,8% da actividade licitadora das administracións e variaron un 19,8% respecto ao ano anterior.

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

Unidade: porcentaxe

Tempo	Licitación oficial total		Licitación oficial en enxeñería civil	
	Galicia	España	Galicia	España
2017	-37,4	34,1	-49,8	37,9
2018	21,8	-7,3	19,7	-14,6
2019	-14,3	11,2	-18,5	12,5
2020	80,7	-4,4	88,7	6,5
2021	50,4	98,6	82,5	87,6
2022	-8,0	22,9	-20,3	27,6
2023	-1,9	-10,7	-10,9	-10,9

Fonte: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

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

### 3. Resumo

O sector da construción en Galicia xerou en 2023 un valor engadido bruto (VEB) de 4.181,6 millóns de euros, o que representa o 5,5 % do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 77.961 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,5 % do total.

Despois de tres anos con taxas de variación interanuais negativas, o VEB do sector da construción de Galicia volve a taxas positivas no 2023, medrando un 0,8 %.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no 2023 unha taxa de variación negativa e rompe así a tendencia que se viña iniciando nos dous anos anteriores. Os elevados tipos de xuro e o incremento do prezo da vivenda dificultan o desempeño da actividade residencial.

Desde a perspectiva da oferta residencial, tanto os visados de dirección de obra dos Colexios de arquitectos coma as licenzas de obra concedidas polos concellos rexistran un incremento da actividade no ano 2023.

Os datos referentes á actividade da edificación non residencial, tanto das licenzas coma dos visados, indican un peor comportamento que no ano anterior. Se empregamos os datos de superficie a construír de licenzas, o ano 2023 rexistrou un retroceso do 45 %, despois dun aumento no ano anterior do 74,9 %; a información dos visados indica que a superficie a construír diminuíu un 44,7 % no 2023 mentres que en 2022 amosou un crecemento do 121,5 %.

Segundo os datos de licitación oficial do *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana*, o importe licitado no 2023 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia diminuíu un 1,9 %. Esta baixada ven causada pola licitación en obra civil, cun peso do 64,2 % sobre o total e unha variación interanual do -10,9 %. As obras de edificación, supuxeron o 35,8 % da actividade licitadora das administracións e variaron un 19,8 % respecto ao ano anterior.

## 4. Definicións

### Definicións