

Seguimento e análise da construción

Periodo de referencia: cuarto trimestre de 2022

Data de publicación: 31/03/2023

ÍNDICE

Introdución	2
O sector no ano 2022	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 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.

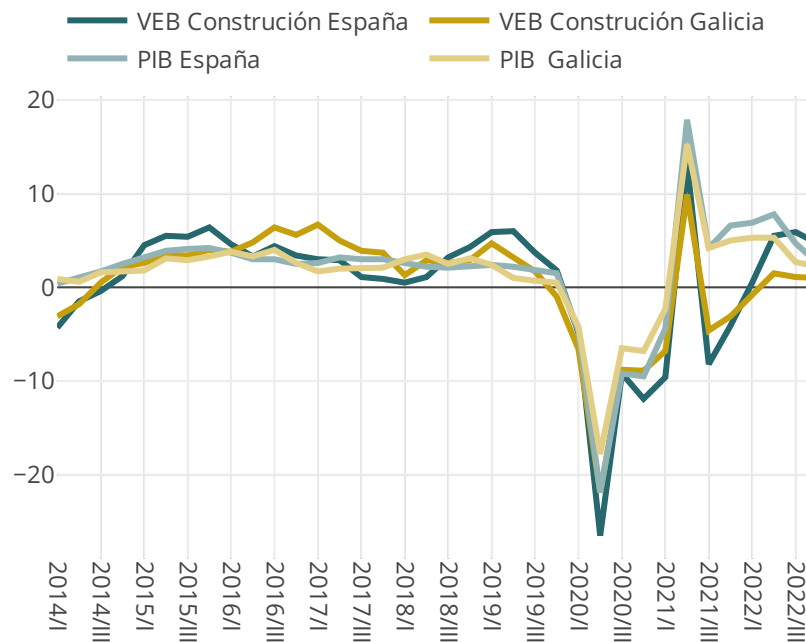
En España, o sector da construción representa o 4,7 % do PIB e o emprego supón o 7,1 % do total de postos de traballo equivalentes a tempo completo.

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 -13,2 % 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 -3 % en España. No 2022 o VEB do sector da construción volve a taxas positivas, medrando un 0,7 % en Galicia e un 4,1 % en España.

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 2,9 % 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 %.

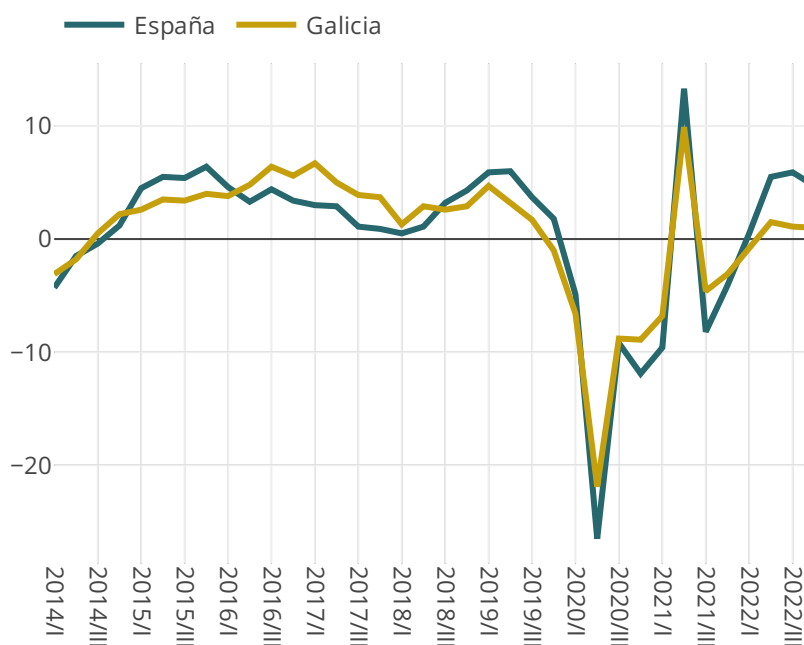
2. O sector no ano 2022

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción experimentou un crecemento do 0,7% no 2022.

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 -11,6%. No ano 2021 o sector continuou reducindo a súa actividade que comeza a recuperarse neste ano 2022.

Gráfico 2. VEB Construción. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe (%)

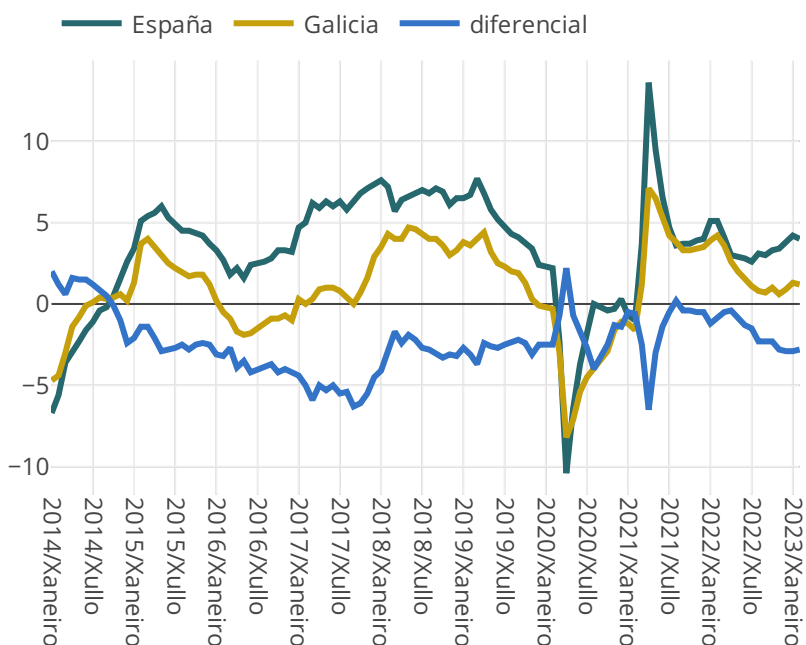


Fonte: IGE. Contabilidade trimestral de Galicia. Revisión estatística 2019. INE. Contabilidade nacional trimestral. Revisión estatística 2019

No conxunto do ano 2022, as afiliacións medias á Seguridade Social no sector da construción rexistran un crecemento do 1,9% e o número de afiliacións supera os niveis previos da crise sanitaria.

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

Unidade: porcentaxe (%)

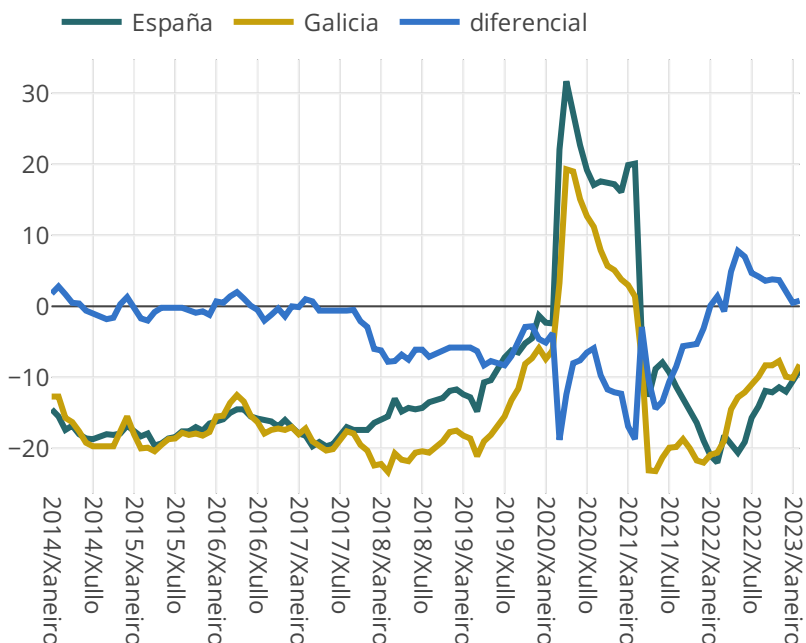


Fonte: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

O paro rexistrado incrementouse no ano 2020 como consecuencia da pandemia despois de sete anos consecutivos de caída. No ano 2022, o paro rexistrado volve diminuír (-13,4%) en Galicia, ao igual que fixera en 2021. En España a diminución foi do -16,7% no 2022.

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

Unidade: porcentaxe (%)

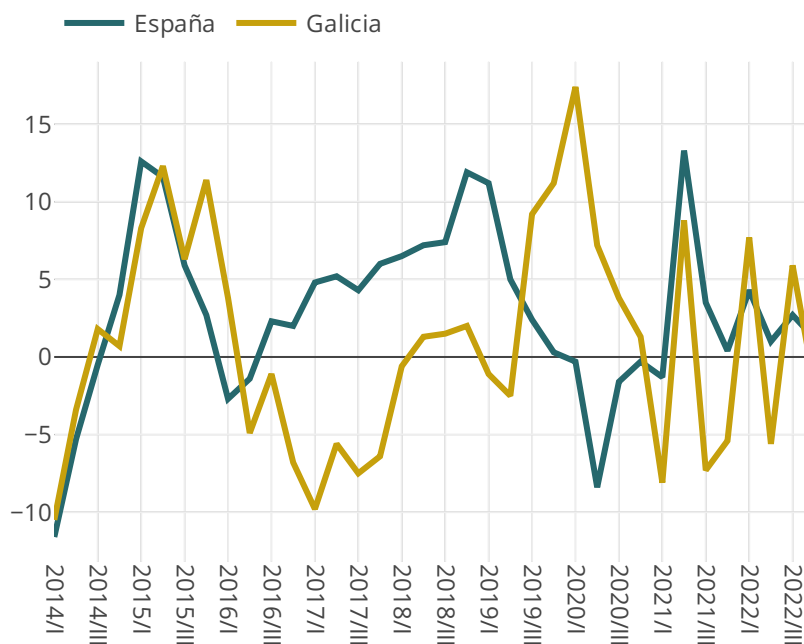


Fonte: Ministerio de Trabajo y Economía Social

Segundo a EPA, a poboación ocupada no sector da construción aumentou no ano 2022 un 1,3% en Galicia e un 2,3% en España.

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

Unidade: porcentaxe (%)



2.1. Edificación residencial

O subsector da edificación residencial en 2022 acadou taxas de variación interanual inferiores ás do ano anterior desde o punto de vista da demanda mentres que desde a óptica da oferta as taxas son negativas.

Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no 2022 unha taxa de variación positiva, aínda que inferior á do ano anterior, e acumula así dous anos de crecemento despois da caída no ano 2020. Outros indicadores relacionados coa demanda, como o tipo de xuro e o prezo da vivenda, dificultan o desempeño da actividade residencial.

O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da “Estadística de transmisións de derechos de la propiedade” do INE mostra un crecemento do 8,6% no 2022.

Os datos de compravenda de vivendas totais da “Estadística registral inmobiliaria” do Colegio de Registradores tamén indican un bo comportamento da demanda, cun crecemento en 2022 do 11,4%. As dúas estatísticas apuntan, polo tanto, a unha recuperación na actividade despois da crise sanitaria, con dous anos consecutivos de crecemento, 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
2015	4,8	11,5	4,0	11,2
2016	7,1	14,0	6,8	13,9
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	8,6	14,7	11,4	14,5

Fonte: INE, Colegio de registradores

As dúas estatísticas (INE e Registradores) sinalan á compravenda de vivenda usada como a principal compoñente na mellora do conxunto. Segundo o *Colegio de Registradores*, as compravendas de vivenda usada, que supoñen un 78 % en Galicia e un 82,3 % en España, medraron no 2022 un 15,3 % en Galicia e un 17,6 % en España.

Segundo os datos do INE, as compravendas de vivenda usada, o 78,4 % do total, aumentaron un 12,7 % en Galicia, en liña coas cifras dos rexistradores.

Pola contra, a compravenda de vivenda nova diminuíu en 2022 un -0,7 % segundo o *Colegio de Registradores* e un -3,9 % segundo o INE.

Segundo o *Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA)* os datos de transaccións inmobiliarias en vivenda amosan un avance interanual do 3,3 % en Galicia no ano 2022, fronte á caída do -4,9 % no ano 2020 e o crecemento do 29,6 % no 2021.

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
2015	4,2	9,9	13,8	87,8
2016	6,6	13,9	21,6	38,4
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	3,3	6,4	44,9	66,4

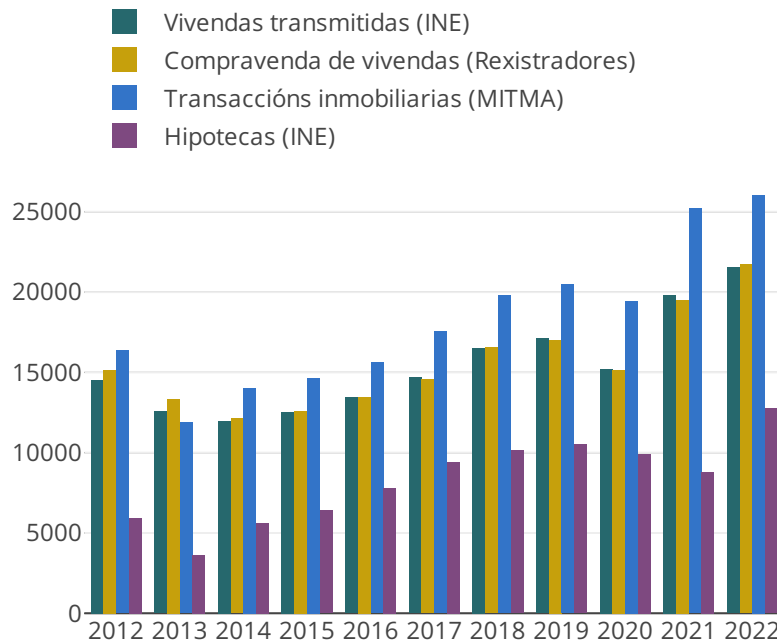
Fonte: Ministerio de transportes, Movilidad y Agenda Urbana, INE

Segundo a *Estadística de constitución de hipotecas* do INE, o número de vivendas hipotecadas sen ter en conta aquelas con cambios nas condicións creceu no 2022 un 44,9 %.

Segundo esta estatística, no ano 2022 o número de hipotecas sen cambios nas condicións foi de 12.752, moi por debaixo das compravendas segundo as estatísticas do INE, Colegio de registradores e Ministerio, que estiman unhas cifras que van desde as 21.708 (Registradores) ata as 26.028 (MITMA).

Gráfico 6. Demanda de vivendas

Unidade: número de vivendas



Fonte: INE, Colegio de Registradores, MITMA

O importe medio das hipotecas en vivenda no 2022 foi de 116.950 euros en Galicia, un 80,4 % do importe medio estatal coa información da estatística do INE. Con respecto ao ano anterior, o importe medio variou en Galicia un 8,7 % e no conxunto do Estado un 5,8 %.

A *Estadística registral inmobiliaria* do Colegio de Registradores tamén sinala un incremento do importe medio en 2022, un 3,9 %. A cota media mensual aumentou un 6,3 % debido principalmente á suba do importe medio da hipoteca e do tipo de xuro, que se situou no 2,26 %. O prazo medio das hipotecas creceu un 1,1 % situándose nos 287 meses, cando no 2021 era de 284 meses.

Os prezos da vivenda, publicados polo Ministerio, rexistraron en 2022 un incremento en Galicia do 3,6 % (1,3 % no ano anterior).

O indicador do INE sobre prezos da vivenda reflicte un aumento medio de prezos en 2022 do 6,6 % (4,6 % no ano anterior) .

As dúas estatísticas reflicten, polo tanto, un maior incremento dos prezos no ano 2022 que en 2021, mais a estatística do INE apunta a maiores subidas dos prezos nos últimos oito anos que a do Ministerio.

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

Unidade: porcentaxe

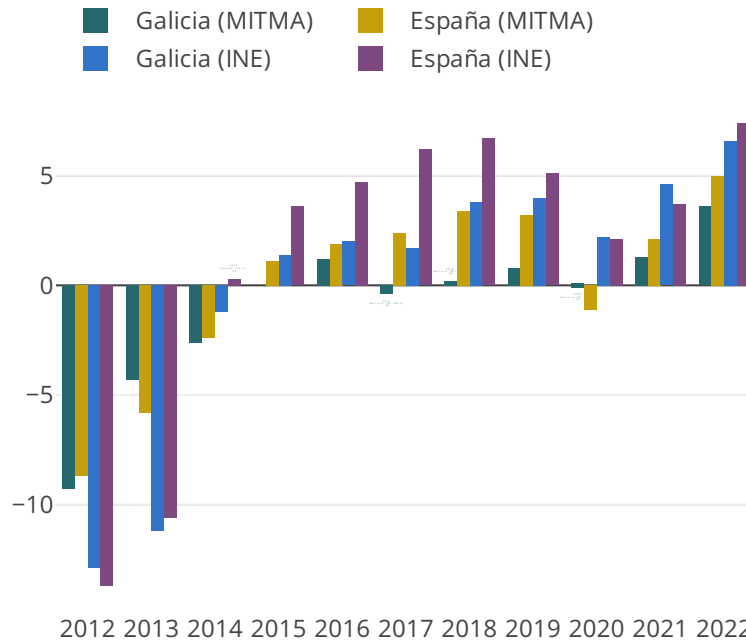
Tempo	Euros por m ²		Índices de prezos da vivenda	
	Galicia	España	Galicia	España
2015	0,0	1,1	1,4	3,6
2016	1,2	1,9	2,0	4,7
2017	-0,4	2,4	1,7	6,2
2018	0,2	3,4	3,8	6,7
2019	0,8	3,2	4,0	5,1
2020	-0,1	-1,1	2,2	2,1
2021	1,3	2,1	4,6	3,7
2022	3,6	5,0	6,6	7,4

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



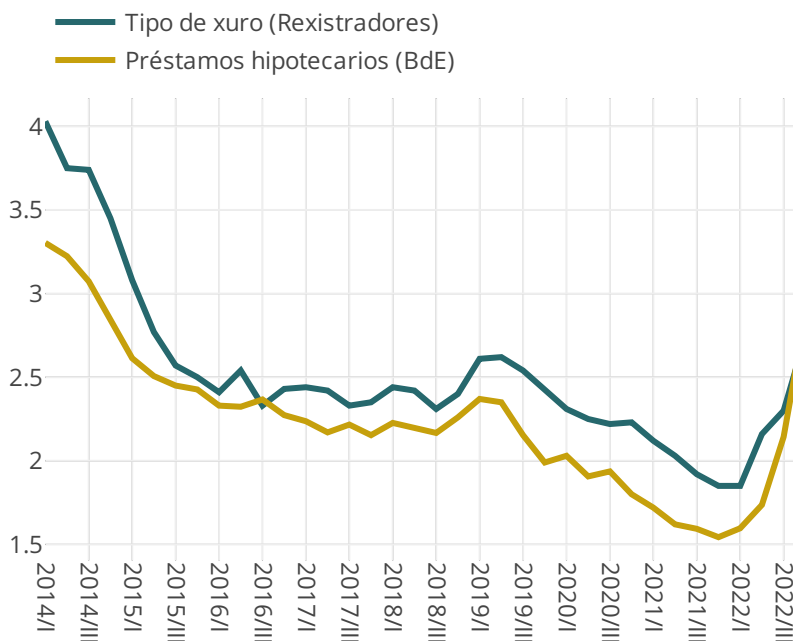
Fonte: Precios de la vivienda (MITMA) e Índices de precios de la vivienda (INE)

O tipo de xuro de referencia do mercado hipotecario (euríbor), con influencia na demanda, que viña caendo nos últimos anos, cambiou a súa tendencia e comezou a medrar desde abril de 2022; no conxunto do ano o tipo medio do euríbor a 1 ano foi do 1,09 % (-0,49 % 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 2,09 % no conxunto de 2022 (1,62 % no conxunto de 2021), e con tendencia crecente (Gráfico 8).

Gráfico 8. Tipos de xuro das hipotecas

Unidade: porcentaxe (%)

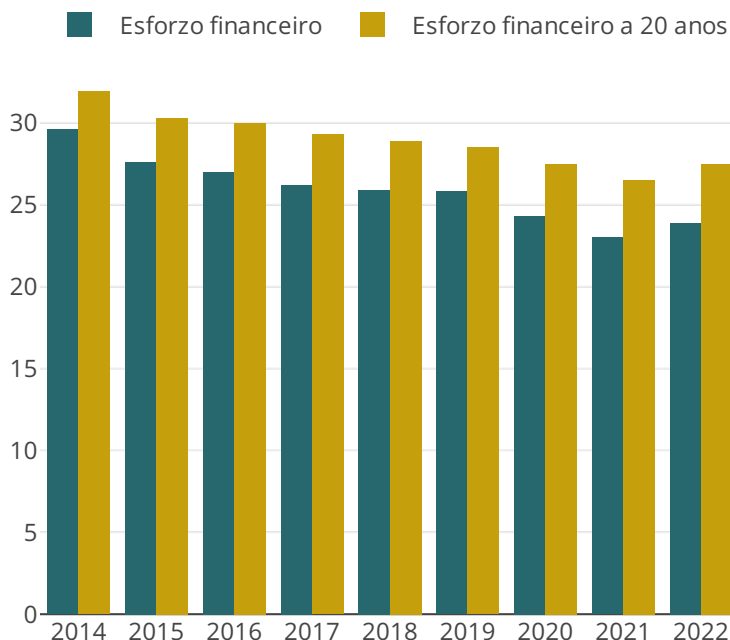


Fonte: Banco de España e Colegio de Registradores

O **esforzo financeiro** - medido como a porcentaxe de salario que unha persoa ten que destinar ao pago do préstamo hipotecario – acadou unha taxa do 23,9% no 2022, 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 2022 un aumento do 2,2 %, superando o nivel de emprego existente no ano 2019 antes da crise sanitaria de 2020 . Do mesmo xeito, segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados totais tamén rexistran taxas positivas, 1,7 % no ano 2022 superior ao 1 % no ano anterior.

Segundo a EPA, o número de parados en 2022 decreceu un -4,5 % (-2,5 % en 2021); o mesmo acontece cos datos de paro rexistrado, que decrece un -10,6 % (-9,3 % no ano anterior).

Oferta

Desde a perspectiva da oferta residencial, tanto as licenzas de obra concedidas polos concellos como os visados de dirección de obra dos Colexios de arquitectos rexistran un descenso da actividade no ano 2022.

O cadro 4 revela o comportamento destes indicadores para Galicia. Os datos referidos á superficie das licenzas concedidas polos concellos mostran un decrecemento do -4,3 % en 2022 (-4 % o ano anterior). A superficie, segundo os visados, que adianta a serie de licenzas, presenta unha caída do -0,2 %, cando a taxa do ano anterior era do -6,9 %.

Cadro 4. Edificación residencial. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2015	0,0	13,3
2016	7,4	20,8
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	-0,2

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

O número medio mensual de vivendas visadas no 2022 foi de 376, un 5,6 % superior á media mensual de 2021 (356 vivendas). No caso das licenzas concedidas polos concellos, a media mensual de 2022 foi de 227 vivendas a crear de nova planta polo que rexistra un decrecemento do -7,3 % con respecto ao mesmo período do ano anterior (245 vivendas no 2021).

As series periodificadas, que son indicadores contemporáneos da actividade ao repartir a realización das obras nos 18 meses seguintes, presentan unha evolución descendente desde mediados de 2022. Na media do ano prodúcese unha baixada do -2,4 % segundo as licenzas e unha baixada do -6,7 % se atendemos aos visados.

Cadro 5. Edificación residencial periodificada. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

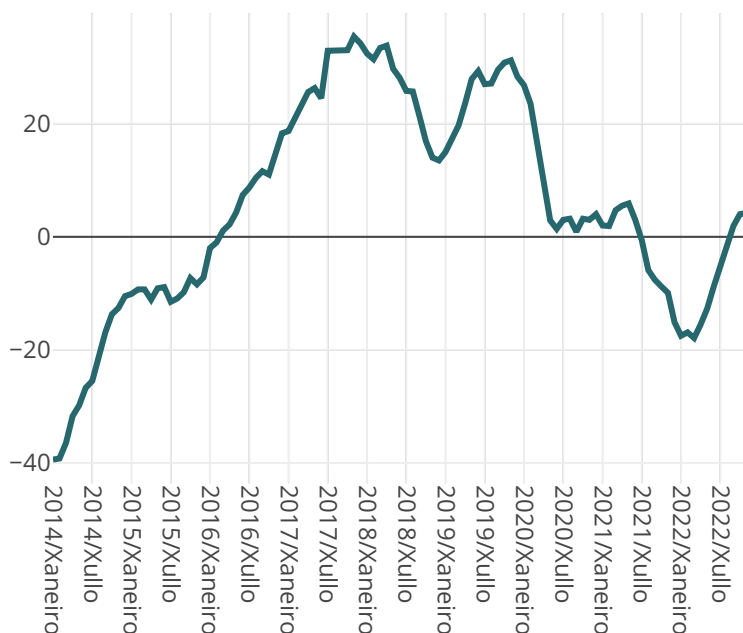
Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2015	-8,3	-9,4
2016	2,6	7,2
2017	14,6	28,6
2018	33,2	24,9
2019	13,7	25,8
2020	27,3	7,4
2021	4,3	-2,2
2022	-2,4	-6,7

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 indican un mellor comportamento que no ano anterior nas licenzas e nos visados. Se empregamos os datos de superficie a construír de licenzas, o ano 2022 rexistrou un avance do 60,8 %, despois dun descenso no ano anterior do -7,8 %; a información dos visados indica que a superficie a construír medrou un 112,6 % no 2022 mentres que en 2021 amosou un decrecemento do -49,4 %.

Cadro 6. Edificación non residencial. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Superficie non residencial. Galicia	
	Licenzas	Visados
2015	-31,6	-32,3
2016	85,5	19,7
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	60,8	112,6

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 acada en 2022 un crecemento do 22,6%, superior ao do ano 2021 (4,2%); así mesmo, os visados aumentaron en 2022 un 58,1%, mellorando a taxa do ano anterior (-32,8%).

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

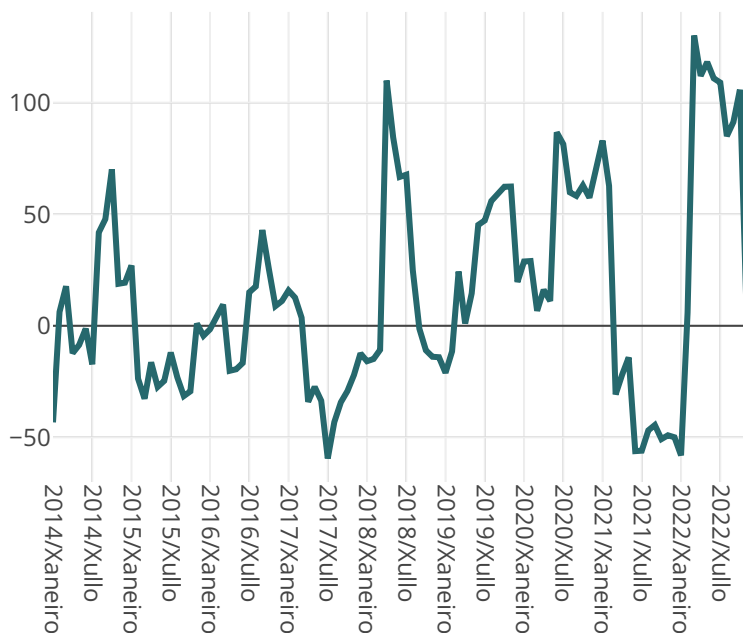
Unidade: porcentaxe

Tempo	Superficie total vivendas. Galicia	
	Licenzas	Visados
2015	1,0	-18,4
2016	3,5	6,8
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	22,6	58,1

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 do Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre a licitación oficial, o importe licitado no 2022 polas administracións en construción (edificación e enxeñaría civil) en Galicia diminuíu un -14,3%. Esta baixada ven causada maiormente pola licitación en obra civil, que supuxo o 75,5% do total, cunha diminución do -20,7%; as obras de edificación, que supuxeron o 24,5% da actividade licitadora das administracións, aumentaron un 13,9% 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
2015	57,2	-16,2	83,5	-22,7
2016	16,1	-4,2	27,9	-8,3
2017	-37,4	37,9	-49,8	34,1
2018	21,8	-14,6	19,7	-7,3
2019	-14,3	12,5	-18,5	11,2
2020	80,7	6,5	88,7	-4,4
2021	50,4	87,6	82,5	98,6
2022	-14,3	28,0	-20,7	23,6

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 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.

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 -13,2 % 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 -3 % en España. No 2022 o VEB do sector da construción volve a taxas positivas, medrando un 0,7 % en Galicia e un 4,1 % en España.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no 2022 unha taxa de variación positiva, aínda que inferior á do ano anterior, e acumula así dous anos de crecemento despois da caída no ano 2020. Outros indicadores relacionados coa demanda, como o tipo de xuro e o prezo da vivenda, dificultan o desempeño da actividade residencial.

Desde a perspectiva da oferta residencial, tanto as licenzas de obra concedidas polos concellos como os visados de dirección de obra dos Colexios de arquitectos rexistran un descenso da actividade no ano 2022.

Os datos referentes á actividade da edificación non residencial indican un mellor comportamento que no ano anterior nas licenzas e nos visados. Se empregamos os datos de superficie a construír de licenzas, o ano 2022 rexistrou un avance do 60,8 %, despois dun descenso no ano anterior do -7,8 %; a información dos visados indica que a superficie a construír medrou un 112,6 % no 2022 mentres que en 2021 amosou un decrecemento do -49,4 %.

Segundo os datos do Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre a licitación oficial, o importe licitado no 2022 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia diminuíu un -14,3 %. Esta baixada ven causada maiormente pola licitación en obra civil, que supuxo o 75,5 % do total, cunha diminución do -20,7 %; as obras de edificación, que supuxeron o 24,5 % da actividade licitadora das administracións, aumentaron un 13,9 % respecto ao ano anterior.

4. Definicións

Definicións