

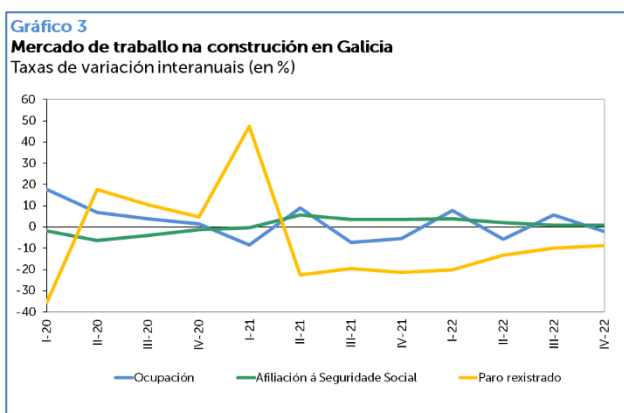
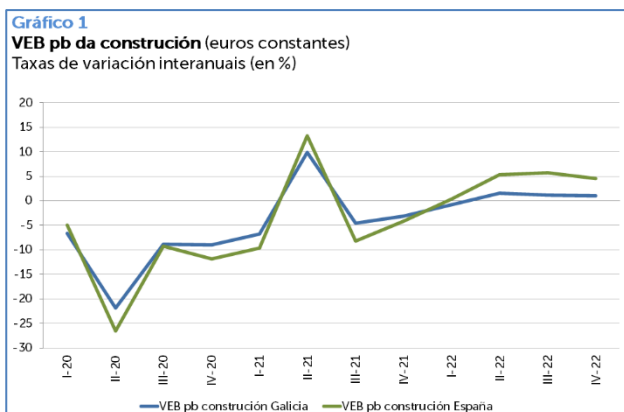
VI. Construción

- En 2022 a produción de construción crece por vez primeira desde 2019, aínda que está lonxe de alcanzar os niveis prepandemia
- O mercado de traballo de construción evoluciona favorablemente en España e Galicia
- Os materiais de construción encarácese un 16,3% en 2022
- A oferta de vivenda mostra pouco dinamismo en 2022
- A demanda de vivenda en Galicia crece moderadamente en 2022, pero mostra signos recesivos a comezos de 2023
- A vivenda usada absorbe o 93% das compravendas de vivenda en Galicia
- O aumento do prezo da vivenda en 2022 mantívose por baixo da taxa de inflación
- O custo real da vivenda mantense en Galicia en 2022, sendo a vivenda ferrolá a máis accesible e a de Vigo a máis cara
- O forte aumento dos tipos hipotecarios en 2022 frea o recurso ao crédito nos primeiros meses de 2023
- A demanda pública de obras redúcese un 17% en Galicia debido ao baixón do gasto da Administración Central

Introdución

Este informe estuda a evolución do sector construtor galego e español nos anos 2021 e 2022. Neste período o sector aínda se ve afectado polas consecuencias da pandemia, ás que hai que engadir as da guerra de Ucraína e o cadro inflacionista que dominou a nosa economía ao longo deste ano. Todo o anterior condicionou fortemente a evolución da construción española e é probable que continúe facéndoo nos próximos anos.

A raíz das medidas tomadas para o control da pandemia produciuse unha tremenda recesión do sector en 2020, cunha caída da produción superior ao 13%. No ano 2021 prolongábase a recesión e a construción española seguía caendo a un ritmo do 3% interanual. En 2022 advértense os primeiros signos de recuperación e o valor das obras construídas aumenta un 4% en España. Con todo, aínda quedan lonxe os niveis de actividade prepandémicos, cun PIB de construción un 12,4% inferior ao de 2019. En Galicia a tendencia do sector nestes anos é similar á do conxunto de España, aínda que a recuperación en 2022 é menos intensa, cun crecemento de apenas o 0,7% no seu PIB.



A raíz das medidas tomadas para o control da pandemia produciuse unha tremenda recesión do sector en 2020, cunha caída da produción superior ao 13%. No ano 2021 prolongábase a recesión e a construción española seguía caendo a un ritmo do 3% interanual. En 2022 advértense os primeiros signos de recuperación e o valor das obras construídas aumenta un 4% en España. Con todo, aínda quedan lonxe os niveis de actividade prepandémicos, cun PIB de construción un 12,4% inferior ao de 2019. En Galicia a tendencia do sector nestes anos é similar á do conxunto de España, aínda que a recuperación en 2022 é menos intensa, cun crecemento de apenas o 0,7% no seu PIB.

A este contexto tan negativo en 2022 uníronse os efectos da situación bélica internacional e o crecemento da inflación, que moveu aos bancos centrais a aumentar as taxas de xuros para controlala. Como resultado, o EURIBOR, que se situou en valores negativos ata principios de ano, comezou a subir arrastrando os tipos hipotecarios. Isto encareceu considerablemente o custo financeiro da vivenda, sendo perceptible o seu efecto xa nos primeiros meses de 2023; neles reduciuse o crédito concedido para a compra, iniciando o que posiblemente será un período de tendencia baixista na demanda de vivenda.

Indicadores de actividade

Os tres primeiros cadros e gráficos presentan diversos indicadores da evolución do sector para España e Galicia. Estes refírense á valoración global da actividade, que inclúe tanto o subsector da vivenda como a edificación e a obra civil.

En 2022 o valor da produción de construción española crece por vez primeira desde a pandemia. Neste ano o valor engadido bruto (VEB) de construción aumentou un 4% en termos reais no conxunto de España. Non obstante, o sector galego mostrou menor dinamismo, xa que o crecemento do seu VEB é sóamente do 0,7% real. En todo caso, mentres que o PIB español e galego case recobrou os niveis de prepandemia en 2022, a produción do sector non consegue recuperarse aínda, xa que tanto para Galicia como para España o VEB de construción representa o 12,4% menos que o contabilizado en 2019.

A contabilidade trimestral do INE mostra que en 2022 a construción recupera a súa posición dentro da formación bruta de capital fixo (FBCF) cun aumento do 2,7% en vivendas e dun 6,1% noutros equipamentos.

Estas cifras significan un cambio na tendencia negativa de anos anteriores. A pesar de que o sector mantén a súa participación na FBCF co 51,5% do total, a vivenda continúa perdendo peso lentamente no investimento español, representando un 27,2% da FBCF en 2022 (cifra que era do 27,5% en 2021 e do 29% en 2020).

Cadro núm. 1

Indicadores do sector da construción en España. Taxas de variación interanuais (en %)

	2020	2021	2022	2022			
				I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.
VEB construción	-13,2	-3,0	4,0	0,4	5,3	5,7	4,5
FBCF. Construción. Vivendas	-11,4	-4,8	2,7	-2,3	3,2	5,5	4,8
FBCF. Construción. Outros	-8,7	-2,2	6,1	4,0	9,5	7,4	3,2
Produción das empresas	-13,5	2,5	4,2	6,6	7,2	3,5	0,5
Nova contratación	-22,7	16,1	9,7	17,5	14,8	18,2	-7,3
Ocupados	-2,6	3,8	2,3	4,3	1,0	2,7	1,2
Paro estimado	11,7	-14,1	-15,0	-25,1	-2,4	-27,5	0,6
Afiliación á Seguridade Social	-1,9	4,8	3,6	4,7	3,0	3,0	3,7
Paro rexistrado	7,2	1,1	-16,7	-20,4	-19,7	-13,9	-11,8
Consumo de cemento	-8,7	11,6	-0,5	3,7	1,9	-5,6	-1,5
Licitación oficial SEOPAN	-19,2	49,1	1,6	15,7	-3,3	-34,7	32,9
Índice de custos do sector	-1,3	9,1	12,8	13,5	17,7	11,8	8,5

Fonte: Ministerio de Trabajo, Migracións e Seguridade Social, SEPE, EPA, INE e IGE.

Outros indicadores de actividade como a contratación das empresas e os seus novos traballos, recollidos no cadro 1, presentan valores positivos, continuado a súa recuperación despois das fortes caídas no ano 2020. En 2022 os custos de construción disparáronse, cun aumento medio de case o 13%. Este encarecemento debeuse aos materiais de construción, cuxo prezo se elevou un 16,3% na edificación residencial, mentres que os custos da man de obra crecían só un 2,6%. Este incremento dos custos finalmente trasladarase ao prezo, dificultando aínda máis o acceso á compra de vivenda.

Cadro núm. 2

Indicadores do sector da construción en Galicia. Taxas de variación interanuais (en %)

	2020	2021	2022	2022			
				I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.
VEB construción	-11,6	-1,6	0,7	-0,8	1,5	1,1	1,0
Ocupación	7,2	-3,2	1,3	7,8	-5,6	5,6	-2,0
Paro estimado	24,1	-21,8	25,5	-19,3	65,1	61,8	12,9
Afiliación á Seguridade Social	-3,4	3,2	1,9	3,8	2,0	0,8	0,9
Paro rexistrado	-1,5	-8,9	-13,4	-20,2	-13,2	-9,8	-8,7
Licitación oficial SEOPAN	26,7	45,9	-16,9	-14,0	-10,4	-45,3	15,0

Fonte: Ministerio de Trabajo, Migracións e Seguridade Social, SEPE, EPA, INE e IGE.

Consonte coa mellora percibida na maioría de indicadores, o índice de clima da construción¹ mostrado no gráfico 2 ofrece unha evolución positiva en todo 2022 e, malia que entra en números vermellos en xaneiro de 2023, nos tres meses seguintes recupérase, acadando saldos positivos. As mellores valoracións de abril de 2023 corresponden á construción de edificios (saldo de +17,7), mentres que os saldos da obra civil son negativos (-6,2). A mellora de expectativas baséase nas perspectivas optimistas sobre a xeración de emprego, mentres que o indicador da carteira de pedidos retrocede. Outra variable medida por esta enquisa é o período de traballo asegurado, que se fixa en abril de 2023 en 563 días, o que supón un aumento de case un mes respecto ao ano anterior.

En 2022 o mercado de traballo de construción mostrou unha evolución favorable. En España o emprego rexistrado pola EPA medra por segundo ano consecutivo, situándose en 1,321 millóns de ocupados, que supoñen un aumento do 2,3% interanual. Outras cifras do mercado laboral español, como as afiliacións á Seguridade Social ou o desemprego, son tamén favorables. A subida do 3,6% nas afiliacións á Seguridade Social sitúan a media española en 1,329 millóns en 2022, superando a cifra existente en 2019. O cadro complétase con caídas comprendidas entre o 15% e o 17% no paro rexistrado nas oficinas de emprego e o paro estimado pola enquisa de poboación activa (EPA). Así pois, parece que en 2022 a

¹ O indicador de clima é a media dos saldos de opinións empresariais referidos á tendencia do emprego e á carteira de pedidos do sector, recollidos na Enquisa de Conxuntura Industrial elaborada polo Ministerio de Industria. Por exemplo, un valor de -12 do saldo significa que a porcentaxe de opinións negativas supera en 12 puntos á de opinións positivas.

construción española deu pasos para recuperar a súa importancia dentro do mercado laboral español (cadros 1 e 3).

Cadro núm. 3

O mercado de traballo na construción (medias do período). Ano 2022

	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Galicia	España
Ocupación						
Miles	33,6	7,9	8,8	23,4	73,6	1.321,0
TVI (%)	0,7	-7,3	6,1	3,7	1,3	2,3
Paro estimado						
Miles	2,2	0,4	0,3	2,4	5,2	112,0
TVI (%)	39,0	-20,8	-6,5	44,6	24,1	-15,0
Paro rexistrado						
Miles	4,5	1,0	1,2	3,7	10,4	233,9
TVI (%)	-14,9	-16,5	-11,0	-11,3	-13,4	-16,7
Afiliación á Seguridade Social						
Miles	35,8	9,1	8,3	25,9	79,1	1,3
TVI (%)	1,8	2,7	0,5	2,2	1,9	3,6

Fonte: Ministerio de Trabajo, Migracións e Seguridade Social, SEPE, EPA e INE.

O mercado de traballo galego tamén experimentou unha evolución positiva en 2022, malia que, a diferenza do conxunto de Estado, no ano anterior se destruíra emprego de construción. En 2022 a EPA contabiliza unha media de 73.625 ocupados en labores de construción en Galicia, que representan un crecemento do 1,3% interanual. A provincia con maior ocupación é a da Coruña con 33.500 traballadores, seguida por Pontevedra (23.400), Ourense (8.700) e Lugo (7.900), medrando en todas elas excepto en Lugo. As afiliacións á Seguridade Social, con todo, soben nas catro provincias, sumando un total de 79.100 afiliados en todo 2022 (aumento do 19%). Curiosamente, as cifras de paro estimado pola EPA e de paro rexistrado nas oficinas públicas de emprego en Galicia diverxen completamente no ano 2022. Mentres que o desemprego estimado crece un 25%, situándose en 5.200 persoas, o paro rexistrado redúcese un 13,4% ata os 10.400 desocupados. Ademais, as tendencias do paro non son homoxéneas entre as catro provincias. O paro estimado aumenta fortemente na Coruña e Pontevedra, reducíndose en Lugo e Ourense, mentres que o rexistrado diminúe en todas as provincias galegas. A pesar de que as dúas medicións difiren pola disparidade na súa orixe, execución e metodoloxía, sorprende a forte diverxencia que mostran para Galicia no último ano (véxanse cadros 2 e 3 e gráfico 3).

Vivenda

Para estudar o mercado da vivenda usaremos como indicadores de oferta os certificados de comezo de obra e os visados de fin de obra dos arquitectos técnicos. Como indicadores da demanda empréganse as compravendas formalizadas en notaría e as anotacións realizadas nos rexistros da propiedade, ademais das hipotecas constituídas. Nos cadros 4 a 9 e nos gráficos 4 a 8 preséntanse estes valores para España e Galicia e, ademais, aínda que con máis limitacións nos datos dispoñibles, móstrase a evolución dos mercados nas sete maiores cidades galegas, en cuxas áreas urbanas reside cerca da metade da poboación de Galicia.

Cadro núm. 4

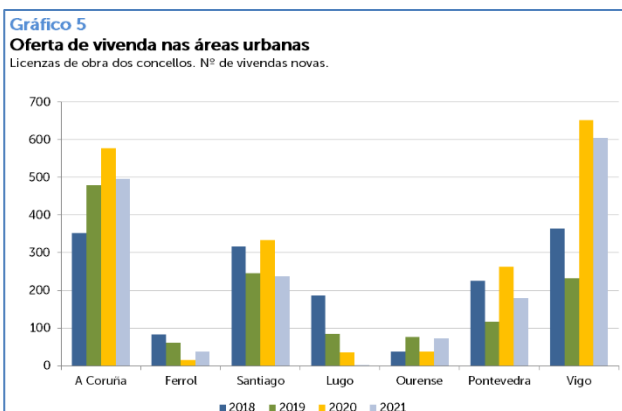
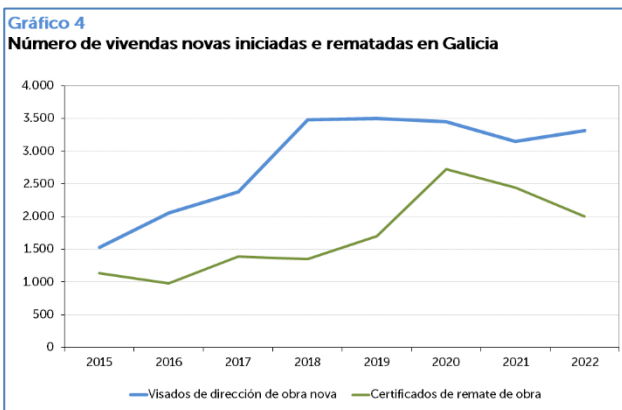
A vivenda en España. Principais indicadores de oferta

	2020	2021	2022	TVI (%)		
				2020	2021	2022
Visados de dirección de obra. Vivenda nova	85.535	108.318	108.895	-19,5	26,6	0,5
Visados de dirección de obra. Obras de ampliación e reforma	28.229	30.457	26.884	-9,3	7,9	-11,7
Certificados de fin de obra	85.945	91.390	88.846	9,1	6,3	-2,8
VPO obra nova. Vivendas iniciadas	11.569	13.171	10.510	-7,4	13,8	-20,2
VPO obra nova. Vivendas rematadas	9.038	9.567	9.221	36,6	5,9	-3,6
VPO Rehabilitacións aprobadas	45.255	46.191	62.556	-25,6	2,1	35,4

VPO: Vivenda de protección oficial.

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

Ata o ano 2019 a construción de novas vivendas mostraba un forte impulso no conxunto de España, visible tanto nos comezos de obra como na finalización de novas vivendas. En 2020 a iniciación de vivendas cae, con pouco máis de 85.000 iniciadas, o que supón un descenso do 19,5%. En 2021 parte dos inicios de obra atrasados pola COVID-19 retómanse e a cifra aumenta ata as 108.318 vivendas, que representan



vincias nos últimos cinco anos. A provincia que presenta unha dinámica máis negativa en 2022 é a de Pontevedra, que é a única na que descendieron as vivendas iniciadas e terminadas nese ano. No gráfico 7 recóllese, a través das licenzas de obra outorgadas polos municipios implicados, a evolución da oferta nas sete áreas urbanas galegas² entre 2018 e 2021, non estando dispoñibles no momento da redacción os datos de 2022. Concordando coa súa poboación, as áreas de Vigo e A Coruña son as que presentan o maior número de licenzas. No ano 2021, produto sen dúbida da pandemia, as cidades sofren un baixón na súa actividade, só coa excepción de Ferrol e Ourense. A área de Vigo, con case 700 licenzas en vivenda nova e rehabilitación, é a zona con maior actividade en 2021, seguida da Coruña con 547 licenzas concedidas, e da de Santiago con 251; pola súa vez, Lugo é a cidade con menor dinamismo en 2021, con só 13 licenzas aprobadas en todo o ano.

Cadro núm. 5

A vivenda en Galicia. Principais indicadores de oferta

	2020	2021	2022	TVI (%)		
				2020	2021	2022
Visados de dirección de obra. Vivenda nova	3.453	3.145	3.314	-1,3	-8,9	5,4
Visados de dirección de obra. Obras de ampliación e reforma	1.398	1.131	1.196	-3,2	-19,1	5,7
Certificados de fin de obra	2.726	2.440	2.000	60,4	-10,5	-18,0
VPO obra nova. Vivendas iniciadas	326	199	263	401,5	-39,0	32,2
VPO obra nova. Vivendas rematadas	313	155	103	7.725,0	-50,5	-33,5
VPO Rehabilitacións aprobadas	9.872	3.272	2.058	144,7	-66,9	-37,1

VPO: Vivenda de protección oficial.

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

un incremento do 26,6%; mais este impulso fréase en 2022, a oferta deixa de medrar e mantense a cifra do ano precedente. Pola súa banda, as vivendas terminadas, que subiran de maneira ininterrompida desde 2017, entran en números vermello en 2022. Neste ano rexístranse pouco menos de 90.000 certificacións de fin de obra, que supoñen un descenso interanual do 2,8%. Así, pois, no conxunto de España en 2022 a oferta de vivenda aínda non foi capaz de superar por completo as dificultades xurdidas a raíz da pandemia.

Entre 2018 e 2020 o inicio de novas vivendas en Galicia mantívose arredor das 3.500 anuais. No ano 2021 esta cifra redúcese ata 3.145, o que supón unha caída interanual do 8,9%; pero en 2022 as iniciacións de obra recupéranse, alcanzando as 3.314, cun incremento do 5,4%. Con todo, as vivendas finalizadas que se poñen á venda no mercado galego sofren un forte baixón no mesmo período, caendo un 18%. Deste xeito, a pesar de que os comezos de obra aumentan, o forte descenso nas finalizacións de obra tamén cuestiona a dinámica da oferta de vivenda en Galicia.

No cadro 6 preséntanse os datos da oferta de vivenda desagregados para as catro pro-

² Os municipios integrantes de cada unha das sete áreas urbanas son os seguintes. **A Coruña:** A Coruña, Arteixo, Cambre, Culleredo e Oleiros. **Ferrol:** Ferrol, Narón e Fene. **Santiago:** Santiago de Compostela, Ames, Oroso e Teo. **Lugo:** Lugo. **Ourense:** Ourense e Barbadás. **Pontevedra:** Pontevedra, Marín e Poio. **Vigo:** Vigo, Gondomar, Mos, Nigrán, Pontearreas, Porriño e Redondela.

Cadro núm. 6
Indicadores de oferta. Vivendas iniciadas e rematadas

	2018	2019	2020	2021	2022
Vivendas iniciadas (obra nova)					
A Coruña	1.451	1.828	1.210	1.122	1.266
Lugo	565	389	455	303	326
Ourense	250	160	461	205	305
Pontevedra	1.210	1.120	1.327	1.515	1.417
Galicia	3.476	3.497	3.453	3.145	3.314
España	100.733	106.266	85.535	108.318	108.895
Vivendas rematadas					
A Coruña	455	669	916	858	967
Lugo	311	438	583	595	413
Ourense	336	183	283	239	285
Pontevedra	247	410	944	748	335
Galicia	1.349	1.700	2.726	2.440	2.000
España	64.354	78.789	85.945	91.390	88.846

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

Cadro núm. 7
Indicadores de demanda de vivenda

	Número de transaccións			TVI (%)		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Galicia						
Notarías	19.456	25.208	26.028	-4,9	29,6	3,3
A Coruña	8.557	10.840	11.491	-4,9	26,7	6,0
Lugo	2.718	3.807	3.618	-5,2	40,1	-5,0
Ourense	2.042	2.453	2.783	0,1	20,1	13,5
Pontevedra	6.139	8.108	8.136	-6,3	32,1	0,3
Rexistros	15.215	19.815	21.527	-11,1	30,2	8,6
A Coruña	7.018	9.320	10.313	-12,9	32,8	10,7
Lugo	1.627	2.420	2.375	-11,7	48,7	-1,9
Ourense	1.493	1.658	1.875	-10,9	11,1	13,1
Pontevedra	5.077	6.417	6.964	-8,2	26,4	8,5
España						
Notarías	487.354	674.249	717.558	-14,5	38,3	6,4
Rexistros	420.238	566.485	649.494	-16,9	34,8	14,7

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana. *Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad*. INE.

Cadro núm. 8
Transaccións de vivenda en notarías. Ano 2022

	Núm. de transaccións		TVI (%)	
	Nova	Usada	Nova	Usada
A Coruña	653	10.838	-33,3	9,9
Lugo	290	3.328	-39,5	0,0
Ourense	232	2.551	32,6	12,0
Pontevedra	763	7.373	-9,2	1,4
Galicia	1.938	24.090	-21,6	6,0
España	67.725	649.833	-5,7	7,9

Vivendas rexistradas. Ano 2022

	Núm. de transmisións		TVI (%)	
	Nova	Usada	Nova	Usada
A Coruña	2.160	8.153	-6,9	16,5
Lugo	536	1.839	-16,1	3,3
Ourense	382	1.493	8,2	14,4
Pontevedra	1.569	5.395	3,0	10,2
Galicia	4.647	16.880	-3,9	12,7
España	117.035	532.459	2,6	17,7

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana. *Estadística de Transmisiones de Derechos de la Propiedad*. INE.

Calculamos a demanda efectiva no mercado da vivenda a través das compravendas realizadas en notarías, das transaccións rexistradas nos rexistros da propiedade e das series de hipotecas constituídas³. As

Os cadros 4 e 5 presentan a evolución da vivenda de protección oficial (VPO) nos últimos tres anos contabilizando as VPO de obra nova e as rehabilitacións acollidas a protección. As cifras expostas proveñen do Plan estatal de vivenda 2018-2021, que xa foi comentado en pasados *Informes*. As actuacións protexidas en Galicia articuláronse a través do Plan RehaVita (Plan galego de rehabilitación, aluguer e mellora de acceso á vivenda) vivente entre 2015 e 2020. No ano 2022 xorden novos plans de vivenda. En xuño de 2022 promúlgase o Plan estatal para o acceso á vivenda 2022-2025, cuxos obxectivos se centran case en exclusiva na figura da vivenda en alugueiro. O seu principal propósito é facilitar o acceso á vivenda aos cidadáns de menores recursos e máis vulnerables mediante axudas ao alugueiro e fomentar a oferta de vivenda arrendada. Pola súa banda, a Xunta de Galicia, ademais do desenvolvemento do plan estatal, ten como eixes de axudas públicas á vivenda o Pacto de vivenda de Galicia 2021-2025, que se centra no acceso á vivenda, a rehabilitación e a creación de chan residencial e o Plan de recuperación, transformación e resiliencia, cuxos principais obxectivos son rehabilitación en contornas residenciais e construción de vivendas de alugueiro social e edificios eficientes.

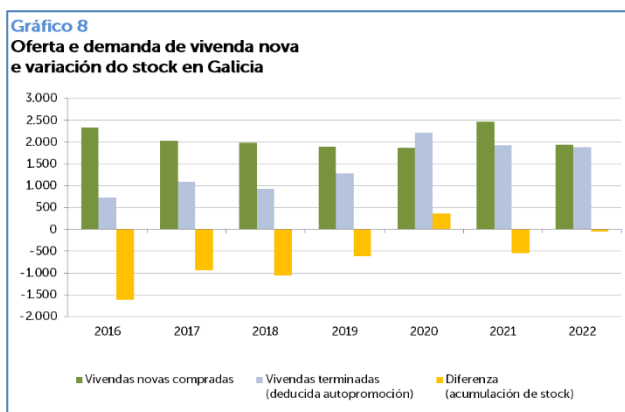
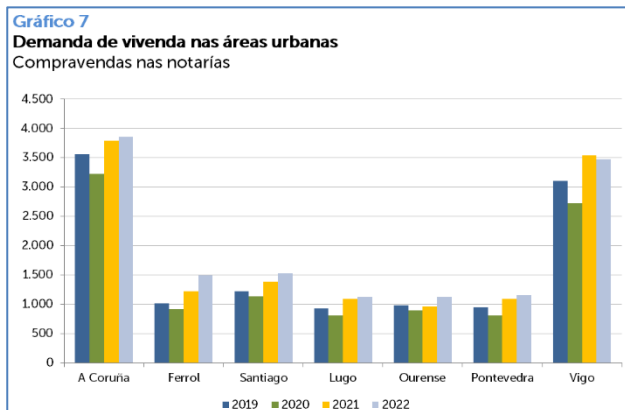
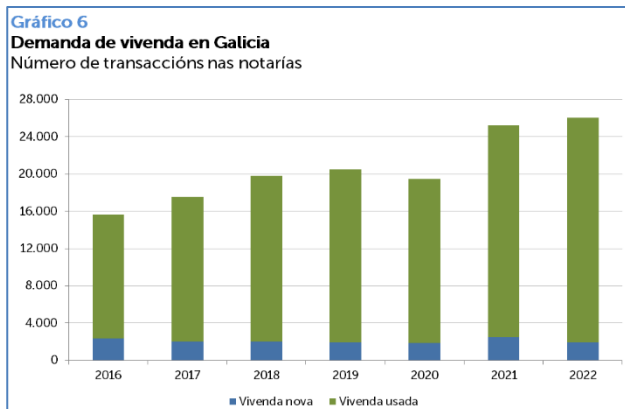
Como xa se dixo, as cifras do cadro 4 débense atribuír aos anteriores plans de vivenda, cuxa incidencia irá diminuindo a medida que as vivendas comprometidas se vaian finalizando. O citado cadro mostra que para España a figura de protección máis relevante en 2022 foi a da rehabilitación, con 62.500 rehabilitacións aprobadas (aumento do 35%). A VPO de obra nova cae un 3,6% e presenta un peso relativamente baixo na oferta total española. Respecto a Galicia, no cadro 5 pódese apreciar que a presenza da tradicional vivenda protexida para a adquisición se reduce á exigua cifra de 103 VPO finalizadas en 2022. A única figura de protección de certa relevancia en Galicia é a da rehabilitación, con pouco máis de 2.000 actuacións aprobadas, que, doutra banda, supoñen un forte descenso (-37%) respecto ás 3.272 do ano anterior.

³ O Consello Xeral do Notariado estima o número de transaccións levadas a cabo en notarías e estes cálculos son publicados polo Ministerio de Fomento. O Colexio de Rexistradores de España compila as transaccións rexistradas nos rexistros da propiedade na Estadística Rexistral Inmobiliaria e estas cifras tamén se recollen nas series de compravenda de vivendas publicadas polo INE desde o ano 2007. O INE publica a estadística de hipotecas que recolle as hipotecas constituídas sobre bens inmobles; estes datos son fornecidos polo Servizo de Sistemas de Información do Colexio Oficial de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de España.

Cadro núm. 9
Hipotecas constituídas sobre vivendas

	Núm. de hipotecas			TVI (%)		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022
A Coruña	5.172	6.464	7.467	-6,5	23,8	10,9
Lugo	1.046	1.420	1.401	-4,2	25,0	15,5
Ourense	1.081	1.058	1.151	-0,5	35,8	-1,3
Pontevedra	4.234	5.505	5.682	20,8	-2,1	8,8
Galicia	11.533	14.447	15.701	1,6	25,3	8,7
España	337.752	418.058	463.614	-6,5	23,8	10,9

Fonte: INE.

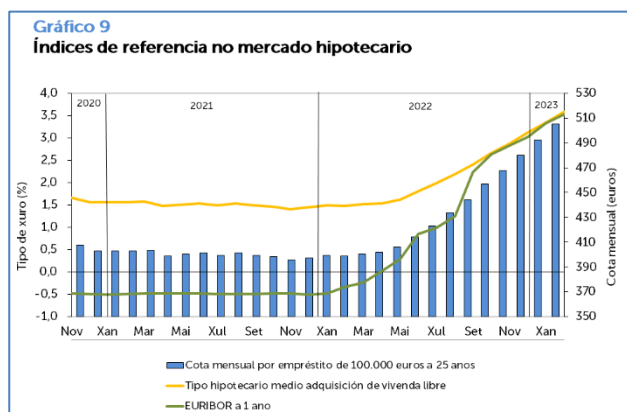


cen unha evolución positiva das compras galegas nos dous últimos anos. Así pois, a demanda evolucionou positivamente en Galicia; pero o crecemento da mesma non alcanzou a media española: tres puntos por baixo segundo notaría e seis puntos segundo os rexistros da propiedade. Esta diferenza redúcese se tomamos as hipotecas como indicador de demanda. As hipotecas constituídas sobre vivendas aumentan con maior forza en Galicia (25,3%) que en España (23,8%) en 2021 e en 2022 medran só un pouco por baixo da media española (8,7% fronte a 10,9% en España). A tendencia é positiva en todas as provincias

series rexistras refírense ás mesmas operacións recollidas polas notaría, pero cun atraso temporal variable entre as dúas entradas. Este desaxuste parece ampliarse en 2022, sendo quizais produto das distorsións provocadas pola pandemia. Estas variables cobren as operacións levadas a cabo en España e Galicia ata o ano 2022 e móstranse nos cadros 7, 8, 9 e 10 e nos gráficos 6 e 7.

Segundo as cifras que aparecen no cadro 7, a evolución da demanda efectiva de vivenda en España en 2021 e 2022 foi positiva despois da caída que provocou a COVID-19 en 2020. As transaccións en notaría reflicten un aumento das compras do 38,3% en 2021, mentres que, segundo os rexistros da propiedade, o aumento sería só un pouco inferior (34,8%). Ambas as fontes coinciden tamén en que a demanda de vivenda continuou aumentando en 2022, malia que difiren na contía (un 6,4% segundo notaría e un 14,7%, segundo rexistros da propiedade). O mercado segue dominado de maneira abafante pola vivenda usada, xa que das 717.558 vivendas escrituradas en notaría en 2022 só 67.725 eran novas; o cal supón que o 90,6% das transaccións se fan sobre vivendas usadas. Outro indicador de demanda son as hipotecas constituídas sobre vivendas, que se recollen no cadro 9. Confirmando as tendencias vistas anteriormente, o número de hipotecas subiu un 23% en 2021 e un 10,9% en 2022, ano en que se asinan 463.614 hipotecas en toda España. A comezos de 2023 parece que o crecemento parou e en febreiro prodúcese unha pequena diminución en termos interanuais, que probablemente inicie un período de caída no crédito hipotecario freado polo forte encarecemento do financiamento.

Os gráficos 6 e 7 e os cadros 7, 8 e 9 ofrecen os indicadores de demanda de vivenda para Galicia nos últimos anos. No gráfico 6 obsérvase a tendencia das compras en notaría galegas nos últimos sete anos. Coa excepción de 2020, obsérvase unha tendencia crecente desde 2016 ata 2022, ano en que as notaría certifican a compra dun total de 26.028 vivendas, das cales 1.938 son novas e as 24.090 restantes usadas. Isto supón que máis do 93% das vivendas compradas en Galicia son de segunda man, que é unha proporción aínda superior á media española. Os datos dos rexistros da propiedade tamén ofrecen



excepto en Ourense, onde as hipotecas diminúen un 1,3% en 2022. Con todo, nos dous primeiros meses de 2023 as hipotecas constituídas en Galicia experimentaron un importante retroceso, maior que o observado para o conxunto de España. En efecto, en Galicia en xaneiro de 2023 o número de hipotecas diminuíu un 8,6% interanual e un 17,2% en febreiro. Parece que a subida dos tipos hipotecarios se fixo notar antes e con máis forza no mercado galego que no español.

No gráfico 7 preséntanse as transaccións notariais localizadas nas zonas urbanas galegas tal como foron definidas na previa nota ao pé. En 2020 todas as cidades galegas viron

contraer as súas vendas; en 2021 as transaccións urbanas creceron a un ritmo interanual do 24% e en 2022 o aumento redúcese ata o 5,2%. En 2022 nas sete áreas urbanas producíronse 13.755 compravendas, que representan o 52,8% do total galego, con A Coruña e Vigo absorbendo o 53,2% das compras. A área de maior expansión relativa no último ano é a de Ferrol cun 22,6% de aumento, seguida pola de Ourense (17,9%) e Santiago de Compostela (10,3%), mentres que Vigo é o único mercado no que as vendas se contraen en 2022 cunha caída do 2% respecto ao ano anterior. Nos mercados inmobiliarios urbanos tamén se observa o predominio da vivenda de segunda man, que representa o 90,7% das transaccións, sendo o dominio da usada case absoluto no mercado de Ferrol co 96% das transaccións.

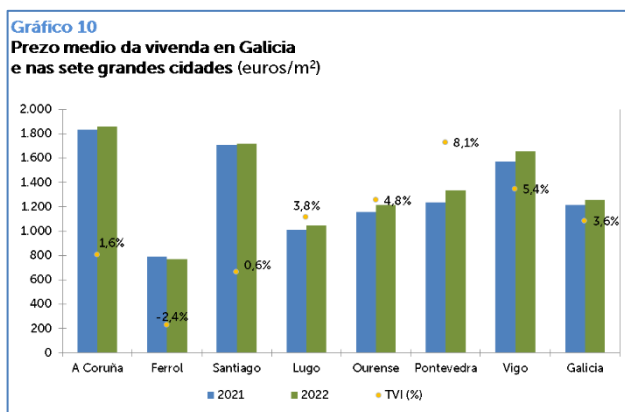
A interacción da oferta e a demanda de vivenda en Galicia ao longo dos anos móstrase no gráfico 8, no que se recolle a evolución do stock aparente de vivendas. O stock obtense como a diferenza entre as compras de vivenda nova, ofrecidas pola estatística notarial, e as vivendas terminadas medidas polos certificados de fin de obra dos arquitectos técnicos, das cales se deduce a proporción non escriturada da autopromoción⁴ e do réxime de cooperativa. En 2022 o stock de vivenda nova non vendida desapareceu practicamente e só quedan restos de vivendas non completamente terminadas ou deslocalizadas que non teñen saída comercial. O mercado inmobiliario galego eliminou o desequilibrio que supoñía a existencia daquelas vivendas non vendidas e parece preparado para absorber as novas construcións. Non obstante, iso dependerá de que exista unha demanda solvente, que periga polo encarecemento do prezo debido á inflación existente nos materiais e ao incremento do custo de financiamento derivado do forte aumento dos tipos hipotecarios.

Os datos do Banco de España poñen de manifesto que o crédito aos fogares para adquisición de vivendas subiu a unha taxa media mensual do 0,7% ao longo de 2022. Con todo, a finais de ano obsérvase un cambio de tendencia e en decembro o crédito hipotecario comeza a baixar a unha taxa interanual do 0,58%. Nos meses seguintes a caída acentúase ata chegar a descender a un ritmo interanual do 1,8% en marzo de 2023. Esta tendencia vén confirmar a observada nas hipotecas a comezos de ano. Por outra banda, segundo a mesma fonte, a débeda hipotecaria continúa caendo en relación co PIB español e en decembro de 2022 representaba o 38,9% do PIB, 3,8 puntos menos que un ano antes. Esta forte redución explícase en parte polo aumento das amortizacións anticipadas dos créditos hipotecarios, ante o encarecemento das cotas dos préstamos a tipo variable que se produce na segunda metade do ano. Doutra banda, a pesar do aumento de tipos, a morosidade descendeu en 2022, situándose a porcentaxe dos créditos de dubidosa cobranza no 2,37% en decembro, sendo o 3,06% un ano antes.

No gráfico 9 móstranse as variables que inciden no custo financeiro da vivenda. Ata os primeiros meses de 2022 existían unhas óptimas condicións para o endebedamento e a compra de vivenda por medio do crédito hipotecario. Debido á repunta da inflación, exacerbada polo comezo da guerra de Ucraína, os bancos centrais aumentaron as súas taxas de redesconto. En concreto, o EURIBOR a un ano, que se mantivo en valores negativos ata marzo de 2022, empeza a súa rápida escalada ata situarse no 3,01% en

⁴ O tratamento da autopromoción pode levar a resultados moi diferentes en canto á avaliación do stock de vivenda. Dado que non é posible coñecer con exactitude en que medida os propietarios das vivendas de autopromoción escrituran ou non a compravenda. A estimación das existencias de vivenda móvese dentro dunha ampla franxa. Dentro desta marxe de variación o Ministerio Transportes opta polo límite inferior. Os nosos cálculos sitúanse no centro desa banda, propoñendo que só o 50% das vivendas autopromocionadas non pasan por notaría e dedúcese, por tanto, do total anual de vivendas terminadas.

decembro, e alcanzando o 3,534% en febreiro de 2023. Esta suba arrastrou os tipos hipotecarios, facendo que, segundo datos da Asociación Hipotecaria Española, o tipo medio variable dos créditos hipotecarios se sitúe no 3,6% en febreiro de 2023, cando 12 meses antes era do 1,48%. Isto produciu un forte e rápido encarecemento das hipotecas contratadas a tipo variable. Como se mostra no gráfico 9, por cada 100.000 euros de crédito solicitado mediante unha hipoteca a 25 anos, a cota mensual pasou de 399 a 505 euros; un incremento do 26%, que supón un aumento anual das cotas de 1.250 euros. Se tomamos como referencia o valor medio das transmisións (cadro 10) en España e Galicia, a subida dos tipos para un comprador galego cunha hipoteca de 125.000 euros a 25 anos significa 1.600 euros máis na cota anual. En España, onde o custo medio da vivenda é de 182.000 euros, o hipotecado sufrirá un incremento anual de case 2.400 euros nas cotas do préstamo. Esta situación, que non parece transitoria, supón un duro golpe á accesibilidade á vivenda e un obstáculo para o crecemento da demanda e o desenvolvemento do mercado inmobiliario nos vindeiros anos.



Cadro núm. 10
Valor medio declarado das transmisións inmobiliarias de vivenda libre

	Euros			TVI (%)	
	2020	2021	2022	2021	2022
A Coruña	126.233	125.916	129.409	-0,3	2,8
Lugo	94.044	91.781	91.740	-2,4	0,0
Ourense	91.945	91.104	92.015	-0,9	1,0
Pontevedra	135.006	141.950	146.746	5,1	3,4
Galicia	121.003	122.573	125.656	1,3	2,5
España	165.778	176.149	182.487	6,3	3,6

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

Cadro núm. 11
Prezo medio da vivenda libre

	Euros/m ²		TVI (%)	
	Galicia	España	Galicia	España
2021	1213,4	1657,6	1,30	2,12
2022	1256,725	1740,975	3,57	5,03
I trim.	1.236,7	1.734,0	2,19	6,68
II trim.	1.265,7	1.740,7	4,92	5,55
III trim.	1.267,7	1.740,0	4,55	4,72
IV trim.	1.256,8	1.749,2	2,64	3,25

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

Cadro núm. 12
Prezo medio da vivenda libre. Detalle por provincias

	Euros/m ²			TVI (%)	
	2020	2021	2022	2021	2022
A Coruña	1.244,3	1.265,0	1.298,4	1,7	2,6
Lugo	850,6	875,7	895,3	2,9	2,2
Ourense	923,8	896,8	928,1	-2,9	3,5
Pontevedra	1.262,3	1.284,7	1.351,1	1,8	5,2

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

No gráfico 10 e os cadros 10, 11, 12 e 13 móstranse distintas estimacións do prezo da vivenda en España e Galicia nos últimos anos. En 2022, a pesar de que a vivenda española subiu o seu prezo, este aumento mantívose por baixo da taxa de inflación, polo que, en termos reais, non se encareceu. En Galicia os prezos mostráronse lixeiramente máis contidos que os da media estatal segundo distintas estimacións, como veremos a continuación.

No cadro 10 aparece unha aproximación inicial ao custo da vivenda a través dos valores declarados das vivendas nas transmisións notariais. Estas cifras non se deben tomar directamente para facer unha análise rigorosa, xa que se trata de vivendas heteroxéneas e desta cifra non se pode extraer directamente o prezo por metro cadrado. Os valores declarados ofrecen unha primeira impresión que adoita ser corroborada por estatísticas máis precisas. Segundo esta fonte, o valor medio declarado nas transmisións galegas de 2022 é de 125.656 euros, que supón un aumento do 2,5% respecto ao ano anterior. En España o valor declarado é de 182.487 euros, que implica un aumento do 3,6% e unha vivenda un 45% máis cara que a galega. As transaccións en notaría de 2022 revelan que os compradores pontevedreses son os galegos que máis pagan polas súas vivendas, 146.745 euros, mentres que as máis accesibles son as residencias lucenses, cun valor declarado de 91.740 euros.

Nos cadros 11 e 12 móstranse as estimacións do Ministerio de Transportes sobre o valor taxado da vivenda libre que calcula o prezo do metro cadrado para España e diversos ámbitos territoriais a través de sociedades de taxación. O cadro 13 reflicte unha estimación alternativa: o índice de prezos da vivenda (IPV), elaborado polo INE baseándose no importe declarado das transaccións notariais. Este ob-

tense depurando e ponderando esta información polas características da vivenda, o que permite obter prezos do metro cadrado independentes do tipo de vivenda.

Cadro núm. 13
Índice de prezos da vivenda. Taxas de variación interanuais (%)

	2021	2022	2022			
			I trim.	II trim.	III trim.	VI trim.
Galicia						
Xeral	4,6	6,6	8,3	7,7	6,1	4,5
Vivenda nova	3,3	7,6	9,2	8,3	6,0	7,0
Vivenda usada	4,8	6,4	8,1	7,6	6,1	4,0
España						
Xeral	3,7	7,4	8,5	8,0	7,6	5,5
Vivenda nova	4,6	7,9	10,1	8,8	6,8	6,2
Vivenda usada	3,6	7,3	8,2	7,9	7,8	5,3

Fonte: INE.

ocorría coa fonte anterior, a subida do custo vaise moderando ao longo do ano, finalizando cun 5,5% de incremento no último trimestre. Hai que sinalar que o incremento do prezo da vivenda seguiu a tendencia inflacionista xeral da economía e se mantivo por baixo da subida do IPC, que foi do 8,4% en España en 2022.

No que respecta a Galicia, o Ministerio de Transportes propón un valor taxado medio de 1.257 euros/m² para a vivenda galega en 2022, o que supón un aumento do 3,6% respecto ao ano anterior. Como se pode apreciar no cadro 11, a evolución ao longo do ano é de moderado crecemento no primeiro trimestre, pasando a taxas próximas ao 5% nos dous seguintes e freando ata o 2,6% nos últimos tres meses do ano. En todo caso, os prezos da vivenda galega trimestre a trimestre mostran maior moderación que as medias estatais. No cadro 12 obsérvase que Pontevedra presenta a vivenda máis cara en 2022 con 1.351 euros/m², mentres que a de Lugo, con 895 euros/m², é a máis barata das catro provincias. En canto ao aumento do custo do metro cadrado, Pontevedra de novo destácase en 2022, cunha taxa do 5,2%, seguida de Ourense (3,5%), A Coruña (2,6%) e Lugo (2,2%). O índice de prezos mostrado no cadro 13 presenta un panorama lixeiramente máis inflacionista para a vivenda galega. Segundo o IPV, en 2022 as residencias encarecéronse un 6,6% en Galicia, sendo a vivenda nova máis inflacionista (7,6%) que a usada (6,4%). En todo caso, do mesmo xeito que ocorría para o conxunto de España, o aumento do custo da vivenda mantívose por baixo do crecemento xeral de prezos, que para Galicia foi do 9% en 2022, segundo a estimación do INE.

O gráfico 10 presenta as estimacións do valor taxado da vivenda libre publicadas polo Ministerio de Transportes para Galicia e as súas sete grandes cidades en 2021 e 2022. A cidade coa vivenda máis cara é A Coruña con 1.862 euros/m² en 2022, seguida de Santiago de Compostela (1.720 euros/m²) e Vigo (1.656 euros/m²), sendo a de Ferrol a máis barata (771 euros/m²). Vigo e Pontevedra son as cidades de vivenda máis inflacionista no último ano, no que o metro cadrado aumentou un 8,1% en Pontevedra e un 5,1% en Vigo; o resto de capitais mostran un encarecemento máis moderado, sendo a ferrolá a única vivenda cuxo prezo descende en 2022 (-2,4%). Ao longo do ano obsérvase unha progresiva redución do crecemento de prezos en todas as áreas urbanas, terminando en taxas negativas no cuarto trimestre as zonas de Ferrol, Santiago de Compostela e Lugo, e só as de Vigo e A Coruña presentan aumentos superiores ao 4% no citado trimestre. Así pois, parece que tamén a vivenda urbana anuncia moderación na subida de prezos para o ano 2023.

Continuando a análise anterior baseada nos datos do gráfico 9, no cadro 14 e no gráfico 11 preséntanse medidas de accesibilidade á vivenda para España, Galicia e as sete áreas urbanas galegas. No cadro 14

Cadro núm. 14
Accesibilidade á vivenda (referida á compra dunha vivenda de 100 m²)

Ano	Anos de salario necesarios para a compra dunha vivenda		Proporción da renda familiar que representa o pago das cotas dun crédito de 25 anos (%)			
	Galicia	España	Un salario		Salario ponderado	
			Galicia	España	Galicia	España
2018	5,8	6,9	23,6	28,0	18,2	23,4
2019	5,7	7,0	23,1	28,4	17,7	23,7
2020	5,7	7,1	22,8	28,2	19,0	25,6
2021	5,5	6,8	21,4	26,4	17,9	24,0
2022	5,5	6,8	22,8	28,2	19,0	25,6

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, Índice de Custos Laborais (INE) e elaboración propia.

Segundo o Ministerio de Transportes, en 2022 o prezo medio da vivenda española foi de 1.741 euros/m², o que significa un aumento do 5% respecto ao ano previo. É de destacar que o encarecemento se vai moderando nos sucesivos trimestres de 2022, empezando cunha inflación do 6,6% no primeiro e terminando cun 3,25% no cuarto. O índice de prezos da vivenda no cadro 13 dá unha visión lixeiramente máis inflacionista da vivenda española, cun aumento do custo do 7,4% (7,9% a nova e 7,3% a usada), e, do mesmo xeito que

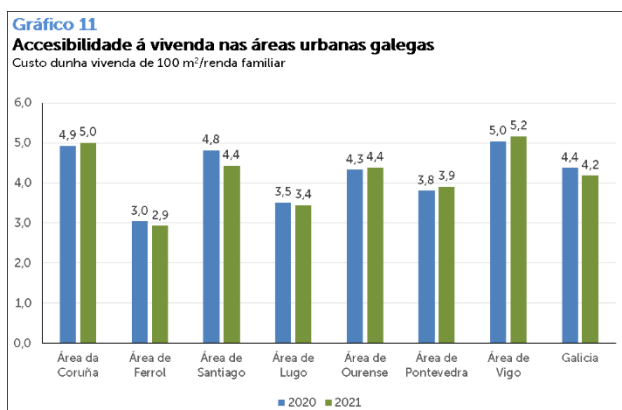
ocorría coa fonte anterior, a subida do custo vaise moderando ao longo do ano, finalizando cun 5,5% de incremento no último trimestre. Hai que sinalar que o incremento do prezo da vivenda seguiu a tendencia inflacionista xeral da economía e se mantivo por baixo da subida do IPC, que foi do 8,4% en España en 2022.

No que respecta a Galicia, o Ministerio de Transportes propón un valor taxado medio de 1.257 euros/m² para a vivenda galega en 2022, o que supón un aumento do 3,6% respecto ao ano anterior. Como se pode apreciar no cadro 11, a evolución ao longo do ano é de moderado crecemento no primeiro trimestre, pasando a taxas próximas ao 5% nos dous seguintes e freando ata o 2,6% nos últimos tres meses do ano. En todo caso, os prezos da vivenda galega trimestre a trimestre mostran maior moderación que as medias estatais. No cadro 12 obsérvase que Pontevedra presenta a vivenda máis cara en 2022 con 1.351 euros/m², mentres que a de Lugo, con 895 euros/m², é a máis barata das catro provincias. En canto ao aumento do custo do metro cadrado, Pontevedra de novo destácase en 2022, cunha taxa do 5,2%, seguida de Ourense (3,5%), A Coruña (2,6%) e Lugo (2,2%). O índice de prezos mostrado no cadro 13 presenta un panorama lixeiramente máis inflacionista para a vivenda galega. Segundo o IPV, en 2022 as residencias encarecéronse un 6,6% en Galicia, sendo a vivenda nova máis inflacionista (7,6%) que a usada (6,4%). En todo caso, do mesmo xeito que ocorría para o conxunto de España, o aumento do custo da vivenda mantívose por baixo do crecemento xeral de prezos, que para Galicia foi do 9% en 2022, segundo a estimación do INE.

O gráfico 10 presenta as estimacións do valor taxado da vivenda libre publicadas polo Ministerio de Transportes para Galicia e as súas sete grandes cidades en 2021 e 2022. A cidade coa vivenda máis cara é A Coruña con 1.862 euros/m² en 2022, seguida de Santiago de Compostela (1.720 euros/m²) e Vigo (1.656 euros/m²), sendo a de Ferrol a máis barata (771 euros/m²). Vigo e Pontevedra son as cidades de vivenda máis inflacionista no último ano, no que o metro cadrado aumentou un 8,1% en Pontevedra e un 5,1% en Vigo; o resto de capitais mostran un encarecemento máis moderado, sendo a ferrolá a única vivenda cuxo prezo descende en 2022 (-2,4%). Ao longo do ano obsérvase unha progresiva redución do crecemento de prezos en todas as áreas urbanas, terminando en taxas negativas no cuarto trimestre as zonas de Ferrol, Santiago de Compostela e Lugo, e só as de Vigo e A Coruña presentan aumentos superiores ao 4% no citado trimestre. Así pois, parece que tamén a vivenda urbana anuncia moderación na subida de prezos para o ano 2023.

Continuando a análise anterior baseada nos datos do gráfico 9, no cadro 14 e no gráfico 11 preséntanse medidas de accesibilidade á vivenda para España, Galicia e as sete áreas urbanas galegas. No cadro 14 mídese, por unha banda, a relación entre ingresos e prezo da vivenda e, por outra, a accesibilidade financeira ou proporción entre as cotas da hipoteca e o ingreso familiar. A primeira é a razón entre o custo e a renda familiar, que estima o tempo de traballo necesario para pagar a totalidade dunha vivenda de 100 m² para prezos e rendas medios. A segunda mide a accesibilidade financeira á vivenda, poñendo en relación os pagos dun crédito hipotecario-tipo coa renda familiar⁵. Os datos

⁵ No cadro 14 calcúlase a proporción de renda que unha familia debe dedicar á compra dunha vivenda de 100 m² construídos. Valórase o importe das cotas dun crédito de 25 anos financiando o 80% do importe ao prezo medio de cada ano. O custo da vivenda estimouse a partir das series de prezos do Ministerio de Transportes; os ingresos familiares



utilizados son homoxéneos para España e Galicia e permiten comparar os dous ámbitos territoriais sobre a mesma base. A análise de accesibilidade presentada no gráfico 11 utiliza datos de renda familiar por comarcas que non son homoxéneos cos usados no cadro 14, polo que as dúas medidas non son directamente comparables⁶.

En 2022 o custo dunha vivenda de 100 m² representa o salario de 6,8 anos dunha familia media española e 5,5 anos de salario dunha familia media galega. É dicir, un traballador español debe traballar 16 meses máis que un galego para comprar o mesmo tipo de vivenda. No cadro 14 obsérvase que o custo real

se mantivo en 2022 nos mesmos niveis que o ano anterior, o que indica que os salarios medios subiron na mesma proporción que o custo da vivenda. Se as tendencias recesivas que se observan nos prezos das vivendas a finais do ano 2022 se manteñen en 2023, é de esperar que tanto en Galicia como no conxunto de España este cociente se poida reducir, mellorando a accesibilidade.

No cadro 14 confírmase o empeoramento da accesibilidade financeira á vivenda que se mostraba no gráfico 9. Tanto en Galicia como en España subiu a presión das cotas do préstamo sobre os ingresos familiares en 2022. Para Galicia as cotas dun crédito a 25 anos polo 80% do valor da vivenda absorben o 22,8% da renda familiar monosalarial. Esta proporción aumenta en 1,4 puntos a do ano anterior. Para a familia media española as cotas do crédito representan o 28,2% dos seus ingresos, 1,8 puntos máis que doce meses antes. En 2021 os tipos de xuro estaban situados en mínimos históricos que dificilmente se volverán repetir en moitos anos. O empeoramento da accesibilidade financeira que se observa en 2022 é só a punta do iceberg, porque aínda non están plenamente incorporadas as subidas de tipos acaecidas nese ano e que continuarán en meses sucesivos. Deste xeito, en 2023 as cotas hipotecarias poden comezar a superar o límite do 33% da renda familiar que marca a liña vermella de endebedamento prudente. Se, como se prevé, os tipos de xuro continúan elevados, o único modo de que a accesibilidade se mantéña en límites razoables será que os prezos das vivendas crezan a un ritmo sensiblemente menor que os ingresos familiares.

No gráfico 11 preséntase unha estimación alternativa do custo real da vivenda para Galicia e as sete áreas das principais cidades galegas para os anos 2020 e 2021. Segundo esta medición, en 2021 unha familia media galega debía dedicar 4,2 anos⁷ de traballo de todos os seus integrantes para custear unha vivenda de 100 m². Esta medición da accesibilidade presenta bastante variabilidade entre as sete áreas urbanas, oscilando en máis de dous anos de traballo a diferenza entre o custo das vivendas máis e menos accesibles. A área de Vigo presenta a vivenda máis cara en termos reais en 2021, equivalente a 5,2 anos de ingresos dunha familia media viguesa; A Coruña segue a Vigo, cun custo que supón 5 anos de traballo, mentres que a vivenda ferrolá é a máis accesible, representando o seu custo en 2021 só 2,9 anos de ingresos familiares.

obtivéronse da Enquisa Trimestral de Custo Laboral elaborada polo INE e o tipo de xuro do préstamo é o tipo hipotecario medio publicado por AHE.

⁶ No gráfico 11 calculouse a relación prezo/renda familiar estimando o custo dunha vivenda de 100 m² en cada área segundo os prezos do Ministerio de Transportes. Este custo ponse en relación co ingreso medio mensual por fogar estimado pola Enquisa Estrutural a Fogares realizada polo Instituto Galego de Estatística, que recolle a renda familiar en cada unha das comarcas nas que se integran as sete áreas urbanas. Dado que o concepto de renda usado nesta medida é máis amplo que o dos ingresos salariais calculados a partir da *Encuesta Trimestral de Coste Laboral*, ambas as medidas serán diferentes.

⁷ Ao estar baseado nos ingresos medios mensuais por fogar estimados pola Enquisa Estrutural a Fogares que realiza o IGE, os seus resultados difiren dos cálculos anteriores. Así, a diferenza co resultado do cadro 14 (5,5 anos) débese a que a renda familiar usada inclúe, en media, máis dunha fonte de ingresos para cada familia, mentres que no cadro 14 só se ten en conta o salario dunha única persoa en cada familia.

Demanda pública de obras

Segundo os datos que ofrece SEOPAN⁸, a licitación de obras das Administracións Públicas españolas en 2022 foi de 30.074 millóns de euros (o 62% destinado a obra civil e o 38% restante a edificación). Esta cifra representa un aumento interanual do 12,7% en termos reais e supón o volume licitado máis alto desde 2009; ano en que a demanda de obra pública alcanzou case os 40 mil millóns de euros. O gasto en edificación aumenta un 21,6%, mentres que as obras civís crecen un 6,6% real. Cumprindo co “ciclo electoral” da obra pública, coa perspectiva de eleccións municipais e autonómicas en maio de 2023, as Administracións que máis aumentan o seu gasto en España son a autonómica (32,3%) e a local (14,6%), mentres que o valor licitado pola Administración central se reduce un 6,2% en 2022 (véxase cadro 15).

Cadro núm. 15
Licitación oficial en Galicia

	Miles de euros correntes			TVI (%) Galicia*		TVI (%) España*	
	2020	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Edificación	508.551	402.609	729.516	-27,03	61,81	35,45	21,45
Obra civil	650.012	1.440.500	998.274	100,55	-39,62	56,45	6,53
Adm. central	281.137	804.043	547.917	162,23	-39,59	118,90	-6,17
Adm. autonómica	551.136	560.268	669.774	-6,79	5,98	24,37	32,34
Adm. local	326.291	478.797	510.100	34,54	-5,55	31,85	14,58
Total	1.158.563	1.843.109	1.727.790	45,86	-16,89	49,11	12,74
Galicia/España (%)	7,97	7,79	5,75				

* Calculada en euros constantes.

Fonte: SEOPAN.

Cadro núm. 16
Licitación (en miles de euros). Ano 2022

	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra
Edificación	486.506	41.446	47.831	153.339
Obra civil	464.698	86.305	61.545	299.255
Adm. central	326.496	30.162	21.704	82.685
Adm. autonómica	407.043	32.428	50.131	180.173
Adm. local	217.662	65.162	37.543	189.735
Total	951.201	127.752	109.378	452.593
% sobre o total galego	55,1	7,4	6,3	26,2
TVI (%) (euros constantes)	5,0	-62,3	-72,3	36,8

Fonte: SEOPAN.

Cadro núm. 17
Licitación por habitante e km². Ano 2022

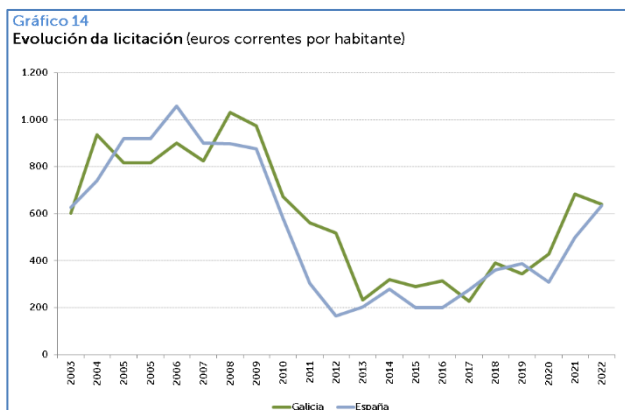
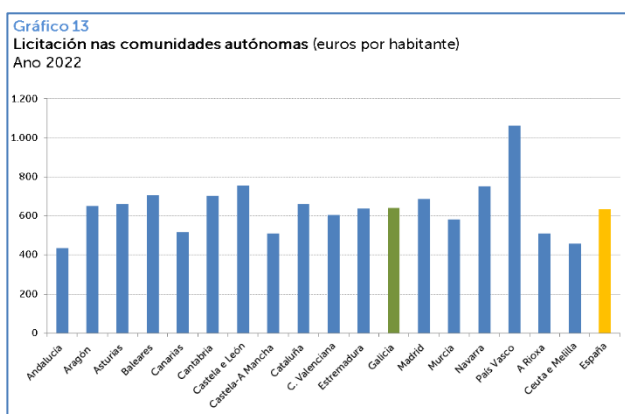
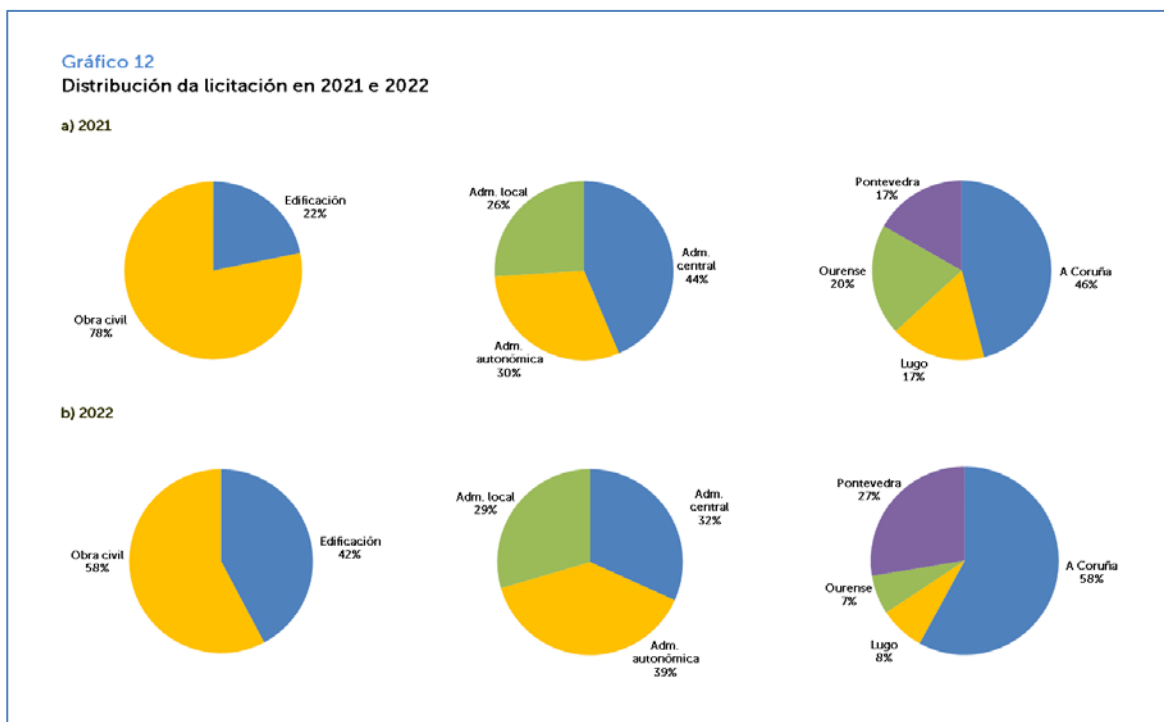
	Euros / habitante	Euros / km ²
Andalucía	434,6	42.194,3
Aragón	652,0	18.140,1
Asturias	659,7	63.176,7
Baleares	706,9	165.383,3
Canarias	517,3	154.562,1
Cantabria	704,6	77.867,1
Castela e León	754,4	19.097,2
Castela-A Mancha	510,1	13.196,1
Cataluña	660,9	160.692,4
C. Valenciana	603,7	131.034,5
Extremadura	638,7	16.266,4
Galicia	641,0	58.700,6
Madrid	688,5	581.401,0
Murcia	583,7	78.325,2
Navarra	751,9	47.728,5
País Vasco	1.062,2	323.885,4
A Rioxa	511,9	32.522,2
Ceuta e Melilla	459,5	2.437.906,3
España	634,7	59.578,3

Fonte: SEOPAN. INE.

En 2022 as Administracións Públicas licitaron en Galicia un total de 1.727 millóns de euros; cifra que representa o 5,8% do total español e supón un importante descenso real de case o 17% respecto ao ano anterior. Por tipo de obra, o gasto galego descomponse en 729 millóns en edificación (participación no total do 42%) e 998 millóns en obras civís (58%). Destaca a importante caída do 39,6% das obras civís, que o aumento do 61,8% en edificación non chega a compensar.

A distribución do investimento público en Galicia entre as tres Administracións mostra o predominio da Administración autonómica, que realiza o 39% do gasto en 2022, fronte á central, o 32%, e a local, o 30%. Destaca a importante caída do 39,6% sufrida polo gasto central. O investimento local tamén se reduce, malia que en menor medida (5,5%) e só o gasto autonómico consegue aumentar un 6%, que resulta insuficiente para compensar as baixadas do resto de Administracións (véxase cadro 15 e gráfico 12). O cadro 16 e o gráfico 12 reflicten que en 2022 a provincia da Coruña recibiu case o 55% do gasto público de construción, seguida de Pontevedra co 26,2%; pola súa vez, Lugo e Ourense experimentaban importantes descensos, absorbindo respectivamente só o 7,4% e 6,3% do investimento público galego.

⁸ Os datos de licitación referenciados neste apartado foron publicados por SEOPAN (Asociación de Empresas Constructoras e Concesionarias de Infraestruturas). Salvo mención en contra, as taxas de variación mencionadas son en termos reais. Para obter as taxas reais de variación, os datos foron deflactados polos índices de custos da construción publicados polo Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.



O cadro 17 presenta a distribución da licitación de 2022 entre as comunidades autónomas españolas, tendo en conta a poboación e a extensión de cada unha delas. A licitación por habitante en España en 2022 foi de 635 euros, situándose a comunidade galega, con 641 euros, lixeiramente por encima da media española. Galicia ocupa o décimo lugar entre as demais autonomías clasificadas en función da licitación *per cápita*. Como é habitual nesta clasificación, o País Vasco ocupa unha posición de privilexio, situándose en 2022 no primeiro lugar con 1.062 euros por persoa, seguido por Castela e León e Navarra e, ocupando o último lugar, a comunidade de Andalucía con 434 euros licitados.

No gráfico 14 preséntase a tendencia da licitación nominal por habitante en España e Galicia nos últimos 20 anos. Ata 2016 os investimentos ferroviarios impulsaron a media galega por encima da española. A partir de entón as proporcións galega e española iguálanse en termo medio e nos anos 2019 e 2021 o índice galego supera por pouco o español, para igualarse en 2022. En todo caso, estas oscilacións prodúcense nun contexto de continuo descenso desde 2009, que só comezou a remontar nos dous últimos anos.

Para avaliar as expectativas da obra pública a curto prazo hai que ter en conta que os orzamentos xerais do Estado (OXE) prevén un investimento central en Galicia de 1.077,9 millóns de euros en 2023. Este dato mantén a cifra nominal do ano anterior e representa o 8% do total español, situando Galicia como a quinta comunidade autónoma por nivel previsto de investimento central. O OXE contempla diversos investimentos por un importe de 275 millóns de

euros de ADIF en Galicia en 2023, ademais de 140 millóns adicionais de ADIF Alta Velocidade. A Dirección Xeral de Estradas, pola súa banda, estima en 181,195 millóns os seus investimentos en Galicia en 2023, tendo como partida máis elevada os 54,3 millóns destinados aos tramos Arzúa-Melide e Palas-Melide da autovía Santiago-Lugo, aínda que estas cantidades non serán suficientes para finalizar as obras. Por outra banda, os orzamentos da Xunta de Galicia para 2023 ascenden a 12.620 millóns de euros, que supoñen un aumento do 8,5%. O investimento real previsto é de 1.575 millóns de euros, que representan un incremento do 9,3% nominal respecto a 2022. Así, pois, para 2023 malia que o gasto central se mantén en termos monetarios, este reducirase en termos reais, dada a forte suba de prezos que domina a nosa economía; mentres, o crecemento previsto do gasto autonómico, de producirse, será suficiente para compensar a inflación, manténdose en termos reais.