

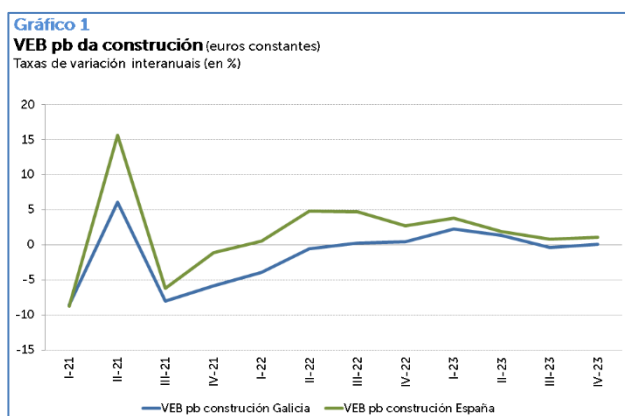
VII. Construcción

- A produción da construción galega en 2023 é un 16% inferior á existente antes da pandemia.
- Os custos do sector modéranse en 2023 despois de medrar un 23% nos dous anos anteriores.
- O mercado de traballo galego da construción presenta unha evolución moderadamente positiva.
- A oferta de vivenda manifesta pouco dinamismo en Galicia e nas principais cidades.
- As compras de vivenda sofren unha significativa caída en 2023, afectadas pola suba dos tipos de xuro.
- Cae fortemente a constitución de hipotecas e aumentan as compras ao contado.
- As vendas de vivenda baixan en todas as áreas urbanas excepto a de Ferrol.
- O custo da vivenda mantense en termos reais, pero a accesibilidade á compra deteriódase polo encarecemento dos empréstitos.
- O alugueiro en Galicia encarácese a un ritmo que duplica o do prezo da vivenda.
- A cidade coa vivenda máis cara é A Coruña, superando os 2.000 €/m², e Ferrol ten a vivenda máis barata con 790 €/m².
- Aumenta un 17% a demanda pública de obras, pero a prórroga dos presupostos xerais do Estado xera incerteza para 2024.

Introdución

Este informe centrarase na evolución do sector construtor galego e español en 2023. Neste ano a economía no seu conxunto continuou crescendo despois de que en 2022 conseguise recuperar os niveis de actividade prepandémicos. Porén, o sector da construción mostrou un crecemento por debaixo da media, tanto en España como en Galicia, e aínda está lonxe de acadar a posición dentro da estrutura produtiva previa á COVID-19.

En 2023 a construción aínda se resinte dos efectos da pandemia, agravados pola posterior invasión rusa de Ucraína. O aumento da masa monetaria xerado durante a epidemia, unido ao encarecemento da subministración enerxética producido pola guerra, dan lugar a elevadas taxas de inflación no ano 2022, e provocan subidas importantes dos tipos de xuro. Así, a inflación, o aumento de tipos e a incerteza xerada condicionaron fortemente o mercado inmobiliario en 2023.

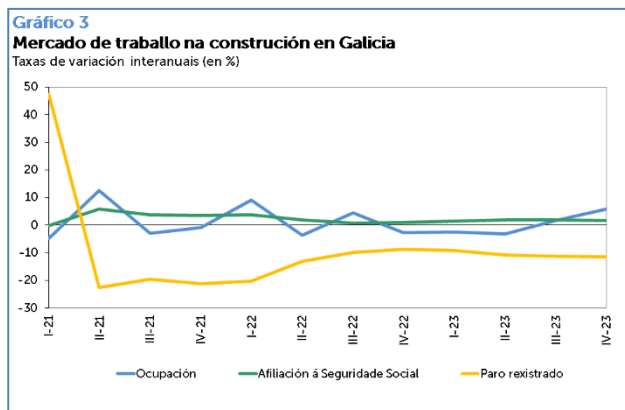
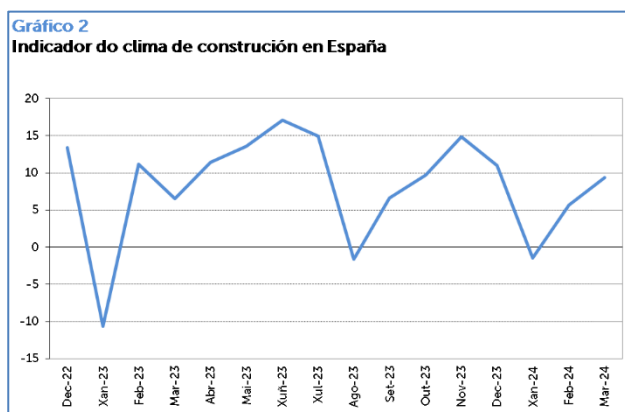


As transaccións de vivendas e a sinatura de novas hipotecas sufriron caídas relevantes, rompendo a tendencia positiva do ano precedente, no cal o sector experimentara unha considerable melloría. No apartado da obra pública, Galicia recupera o investimento perdido o ano precedente, pero no conxunto do Estado obsérvase unha caída importante en 2023. Todo iso nun contexto de incerteza debido á prórroga dos orzamentos xerais do Estado para o vindeiro exercicio.

Indicadores de actividade

Os tres primeiros cadros e gráficos amosan varios indicadores da evolución do sector en España e Galicia. Estas estimacións representan a valoración global da actividade da construción, que inclúe tanto a vivenda como a edificación e a obra civil.

En 2023 o valor da produción da construción medrou tanto en España como en Galicia. O valor engadido bruto (VEB) da construción aumentou un 1,9% real en España, moderando a expansión do ano anterior (3,2%). En Galicia o VEB da construción sobe un 0,8% en 2023, que supón saír dos números vermellos de 2022 (-1%), pero indica menor dinamismo que o resto de España.



Malia que en 2023 o PIB de España e Galicia se sitúa por riba dos niveis previos á pandemia, o sector construtor está lonxe aínda de recuperalos. O VEB da construción española é un 11% inferior aos niveis prepandémicos e para Galicia é peor, cun VEB que representa un 16% menos do existente en 2019. Estas cifras sinalan a importante mingua de peso relativo do sector dentro da economía, representando na actualidade o 5% do PIB en España e o 5,5% en Galicia, porcentaxes que supoñen a perda respectiva de 0,7 e 1,3 puntos nos últimos catro anos.

Cadro núm. 1

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

	2021	2022	2023	2023			
				I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.
VEB construción	-1,0	3,2	1,9	3,8	1,9	0,8	1,1
FBCF. Construción. Vivendas	0,9	1,4	0,3	0,0	-0,2	0,0	1,6
FBCF. Construción. Outros	-0,3	4,1	4,4	6,9	8,1	2,3	0,5
Produción das empresas	2,5	4,2	7,1	10,6	7,9	3,1	7,0
Nova contratación	16,1	9,7	7,1	19,0	-1,5	4,0	8,2
Ocupados	3,8	2,3	3,0	-1,4	1,6	3,7	8,3
Paro estimado	-14,1	-15,0	-4,5	15,3	-5,3	-12,3	-16,6
Afiliación á Seguridade Social	4,8	3,6	3,8	4,5	4,3	3,5	2,8
Paro rexistrado	1,1	-16,7	-8,8	-10,7	-9,9	-8,1	-6,1
Consumo de cemento	11,6	-0,5	-2,6	6,4	-4,6	-5,6	-5,7
Licitación oficial SEOPAN	49,1	12,3	-7,6	2,8	13,4	-3,7	-31,1
Índice de custos do sector	9,1	13,2	1,4	6,5	-0,2	-0,4	-0,2

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

Cadro núm. 2

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

	2021	2022	2023	2023			
				I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.
VEB construción	-4,5	-1,0	0,8	2,2	1,4	-0,4	0,0
Ocupación	0,8	1,7	0,4	-2,5	-3,2	1,8	5,8
Paro estimado	-19,9	23,7	-34,0	-15,2	-56,7	-32,2	-18,9
Afiliación á Seguridade Social	3,2	1,9	1,7	1,5	1,9	1,9	1,6
Paro rexistrado	-8,9	-13,4	-10,6	-9,2	-10,7	-11,3	-11,5
Licitación oficial SEOPAN	45,9	-17,2	16,4	-21,1	36,1	37,0	11,4

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

Segundo a contabilidade trimestral do INE, o investimento en construción en España, medido pola formación bruta de capital fixo (FBCF), mantívose arredor do 10,5% do PIB, aumentando en dous puntos o seu peso (54,2%) no investimento total. E, dentro do investimento da construción, o de vivenda continúa representando a maior parte deste (54%). Con todo, o investimento de vivenda nos dous últimos anos crece a un ritmo menor que o investimento noutros equipamentos e vai perdendo peso lentamente na FBCF do sector.

Outros indicadores de actividade, que se mostran no cadro 1, como a produción e a nova contratación das empresas elaborados polo Ministerio de Transportes, presentan valores en aumento, continuando por terceiro ano a súa recuperación despois da caída de 2020. Outro dato positivo ofrecido no mesmo cadro é a moderación dos custos do sector en 2023. En 2022 os custos creceran un 23,5% respecto a 2020, sendo especialmente forte o encarecemento dos materiais e consumos diversos (31,1%), mentres que a man de obra aumentaba só un 6% nese bienio. En 2023 invértese a tendencia e os materiais e consumos baixan lixeiramente (-0,12%), mentres que o prezo da man de obra sobe un 5,2%, dando lugar a unha alza media ponderada dos custos do 1,3%. Esta contención é un dos factores que xogan a favor da estabilización do prezo da vivenda.

O indicador de clima da construción¹ (ICC) que se ve no gráfico 2 reflicte estabilidade nas valoracións empresariais, encadeando tres anos por riba da súa media a longo prazo. En 2022 o ICC presentaba unha media positiva de 8,8 puntos, que se mantén en 2023 sen apenas variación (8,7). Pero nos tres primeiros meses de 2024 o ICC mostra unha media de 4,5 debido ao saldo negativo producido en xaneiro, aínda que en marzo se recupera. En 2023 o compoñente máis optimista do ICC son as expectativas de emprego (saldo de 12,5), mentres que as valoracións positivas sobre a carteira de pedidos superan en 5 puntos as negativas. Por sectores de actividade, a mellor valoración correspóndelle á obra civil (saldo medio de 17 en 2023), mentres que a construción de edificios presenta unha media negativa de -1,2. Outra variable medida por esta enquisa é o período de traballo asegurado, que en marzo de 2024 se establece en 519

¹ O ICC é o principal indicador sintético que se obtén na *Encuesta de Coyuntura del sector de la Construcción*. O ICC resume a información proporcionada polas empresas entrevistadas acerca da situación da súa carteira de pedidos global no mes de referencia, e as expectativas de emprego a tres meses. O ICC obtense como a media dos saldos de opinións empresariais referidos á tendencia do emprego e á carteira de pedidos do sector. Por exemplo, un valor de -5 do saldo significa que a porcentaxe de opinións negativas supera en 5 puntos á de opinións positivas.

Cadro núm. 3

O mercado de traballo na construción (medias do período). Ano 2023

	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Galicia	España
Ocupación						
Miles	33,3	9,0	8,2	26,8	77,2	1.398,0
TVI (%)	-6,8	14,6	-8,9	9,6	0,4	3,2
Paro estimado						
Miles	1,3	0,5	0,8	0,8	3,5	111,1
TVI (%)	-46,3	75,0	200,0	-63,7	-34,0	-4,2
Paro rexistrado						
Miles	4,0	0,9	1,1	3,2	9,3	213,4
TVI (%)	-9,4	-12,3	-11,3	-11,5	-10,6	-8,8
Afiliación á Seguridade Social						
Miles	36,7	9,1	8,6	26,2	80,5	1.379,0
TVI (%)	2,5	-0,4	3,1	0,9	1,7	3,8

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

días. Esta cifra representa cerca de un mes menos que a indicada un ano antes, malia que para valorar este dato hai que ter en conta a gran volatilidade que presenta esta medida nos últimos meses.

En 2023 en España as dúas estatísticas oficiais que miden a evolución do mercado de traballo (enquisa de poboación activa e paro rexistrado) e os datos de afiliación á Seguridade Social mostran unha tendencia positiva da ocupación da construción por terceiro ano consecutivo, como se observa no cadro 1. O emprego estimado pola EPA en España foi de 1,361 millóns, que representan un crecemento do 3% respecto a 2022, cunha redución da taxa de paro do sector que pasa do 7,8% en 2022 ao 7,3% en 2023. A media das afiliacións á Seguridade Social da construción foi de 1,379 millóns, que representan un crecemento do 3,8%, similar ao indicado pola EPA. Este favorable panorama complétase cos datos do paro rexistrado nas oficinas públicas de emprego, segundo os cales a media de parados rexistrados do sector en 2023 foi de 213.381 persoas, que supoñen un descenso interanual do 8,8%. Así, a pesar dalgunhas incertezas na avaliación do emprego estimado pola EPA, a concordancia das tres fontes permite valorar positivamente a traxectoria do mercado laboral da construción española en 2023 (véxanse cadros 1 e 3).

O mercado laboral galego da construción mostrou tamén unha evolución positiva en 2023. Aumentaron os ocupados estimados pola EPA e as afiliacións á Seguridade Social, mentres que o paro se reduciu, tanto o estimado como o rexistrado nas oficinas de emprego. A EPA calcula unha media de 77.200 ocupados en actividades do sector en Galicia ao longo de 2023. Esta cifra significa unha lixeira mellora do 0,4% respecto a 2022. A provincia da Coruña, con 33.250 empregos, segue absorbendo a maior proporción da ocupación galega (43%), seguida de Pontevedra con 26.775 (35%), e Ourense e Lugo con 8.200 e 9.000 respectivamente. A tendencia da ocupación é negativa na Coruña e Ourense, que amosan caídas respectivas do 6,8% e o 8,9%, mentres que Lugo e Pontevedra experimentan subidas do 14,6% e o 9,6% nos empregos estimados da construción. Os datos de afiliación á Seguridade Social en actividades da construción concordan, *grosso modo*, coa ocupación estimada pola EPA, aínda que son lixeiramente mellores. A media das afiliacións á Seguridade Social en Galicia en 2023 foi de 80.437, que supoñen un aumento do 1,7% respecto ao ano precedente; 36.600 destas afiliacións corresponden á Coruña (45%) e 26.185 a Pontevedra (32,5%), seguidas con 9.000 e 8.500 de Lugo e Ourense. Segundo a Seguridade Social, contrariamente aos resultados da EPA, Lugo é a única provincia que reduce (0,4%) o emprego da construción, aumentando lixeiramente no resto das provincias. Este cadro moderadamente positivo do emprego da construción complétase coa caída do paro estimado pola EPA, cunha redución conxunta do 34% en Galicia. Esta caída non é homoxénea nas catro provincias. Lugo e Ourense ofrecen fortes aumentos, mentres que en Coruña e Pontevedra o paro baixa a taxas significativas. En contraste co anterior, o paro rexistrado nas oficinas de emprego ofrece un comportamento máis equilibrado entre as catro provincias, descendendo en todas elas as taxas, que oscilan entre o 9,4% de Coruña e o 12,3% de Lugo, cunha baixada media do 10,6% (véxanse cadros 2 e 3 e gráfico 3).

Vivenda

Para analizar o mercado da vivenda utilizaremos como indicadores de oferta os certificados de inicio de obra e os visados de final de obra dos arquitectos técnicos. Úsanse como indicadores de demanda as compravendas rexistradas nas notaría, os apuntes realizados nos rexistros da propiedade e as hipotecas sobre vivenda constituídas no período. Por outra parte, ben que con máis limitacións en canto aos datos dispoñibles, estimase a evolución das variables de oferta e demanda para os mercados inmobiliarios das

Cadro núm. 4

A vivenda en España. Principais indicadores de oferta

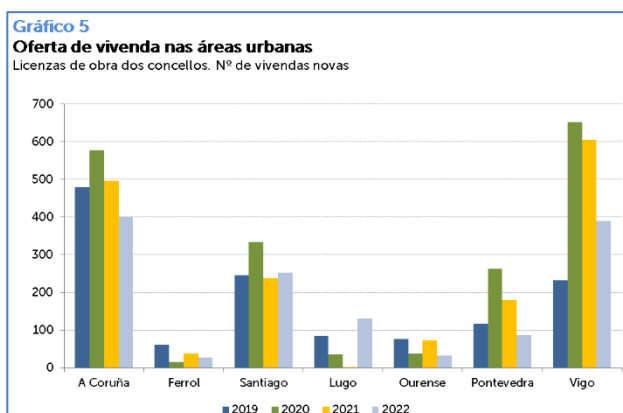
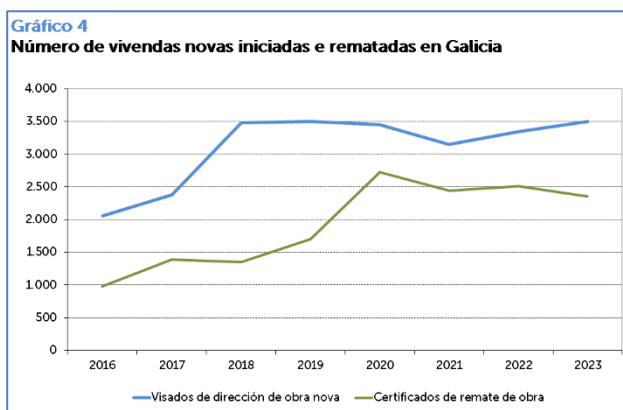
	2021	2022	2023	TVI (%)		
				2021	2022	2023
Visados de dirección de obra. Vivenda nova	108.318	108.923	107.934	26,6	0,6	-0,9
Visados de dirección de obra. Obras de ampliación e reforma	30.457	26.921	24.799	7,9	-11,6	-7,9
Certificados de fin de obra	91.390	89.107	85.566	6,3	-2,5	-4,0
VPO obra nova. Vivendas iniciadas	13.171	13.022	11.982	13,8	-1,1	-8,0
VPO obra nova. Vivendas rematadas	9.567	9.610	8.646	5,9	0,4	-10,0
VPO Rehabilitacións aprobadas	46.191	67.447	66.944	2,1	46,0	-0,7

VPO: Vivenda de protección oficial.

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

sete cidades máis importantes de Galicia, en cuxas áreas urbanas se asenta arredor da metade da poboación galega.

A pandemia de 2020 cortou a recuperación da oferta de vivenda que comezara en España no ano 2015. En 2021 a cifra de vivendas iniciadas acadou un pico próximo a 138.000 e nos dous anos sucesivos os comezos de obra vanse reducindo, situándose preto de 133.000 en 2023; o que supón unha caída interanual de case o 8% na actividade de edificación residencial en toda España. As finalizacións de obra mostran un perfil similar, reducíndose nos dous últimos anos e situándose en algo menos de 86.000 as vivendas terminadas en España no último ano, o que significa unha caída do 4%. Así, parece que a oferta non está sendo demasiado áxil na súa reacción fronte aos desequilibrios de mercado e á escaseza de vivenda en determinadas áreas españolas. A lentitude na reacción pódese deber a varios factores, tales como o forte aumento dos custos dos materiais e do custo financeiro, que altera os cálculos empresariais; a escaseza de man de obra cualificada, e o longo proceso burocrático e político-administrativo necesario en España para o desenvolvemento da promoción residencial.



En Galicia a oferta de vivenda non experimentou grandes alteracións desde 2020, manténdose un nivel relativamente baixo con respecto á media estatal. O peso da edificación residencial galega foi diminuindo e se en 2012 as vivendas comezadas en Galicia representaban o 4,8% do total español, en 2023 esa proporción é do 3,8% e o mesmo sucede coas rematadas, cuxa participación nos últimos dez anos caeu un punto porcentual respecto do conxunto de España, supoñendo só o 2,8% en 2023.

Os cadros 5 e 6 e gráficos 4 e 5 expoñen os indicadores de oferta para Galicia. En 2023 iniciáronse case 3.500 vivendas novas (crecemento do 4,7%) e 1.572 obras de ampliación e reforma (27% de aumento). No mesmo ano 2.358 vivendas obtiveron o certificado de final de obra, que representa unha cifra un 6% inferior á de 2022. Un 44% das vivendas comezadas corresponden á provincia da Coruña e un 36% á de Pontevedra, mentres que en Lugo se puxeron en marcha 445 novas residencias (13%), sendo a oferta de Ourense a menos dinámica, con 253 comezadas que representan o 7% do total galego. No gráfico 5 recóllese a evolución da oferta nas sete áreas urbanas galegas² a través das licenzas de obra

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:**

Cadro núm. 5

A vivenda en Galicia. Principais indicadores de oferta

	2021	2022	2023	TVI (%)		
				2021	2022	2023
Visados de dirección de obra. Vivenda nova	3.145	3.342	3.498	-8,9	6,3	4,7
Visados de dirección de obra. Obras de ampliación e reforma	1.131	1.233	1.572	-19,1	9,0	27,5
Certificados de fin de obra	2.440	2.509	2.358	-10,5	2,8	-6,0
VPO obra nova. Vivendas iniciadas	199	263	129	-39,0	32,2	-51,0
VPO obra nova. Vivendas rematadas	155	103	14	-50,5	-33,5	-86,4
VPO Rehabilitacións aprobadas	3.272	2.058	1.766	-66,9	-37,1	-14,2

VPO: Vivenda de protección oficial.

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

Cadro núm. 6

Indicadores de oferta. Vivendas iniciadas e rematadas

	2019	2020	2021	2022	2023
Vivendas iniciadas (obra nova)					
A Coruña	1.828	1.210	1.122	1.266	1.551
Lugo	389	455	303	326	445
Ourense	160	461	205	333	253
Pontevedra	1.120	1.327	1.515	1.417	1.249
Galicia	3.497	3.453	3.145	3.342	3.498
España	106.266	85.535	108.318	108.923	107.934
Vivendas rematadas					
A Coruña	669	916	858	967	931
Lugo	438	583	595	413	170
Ourense	183	283	239	327	351
Pontevedra	410	944	748	802	906
Galicia	1.700	2.726	2.440	2.509	2.358
España	78.789	85.945	91.390	89.107	85.566

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

outorgadas polos municipios implicados, entre os anos 2019 e 2022, non dispoñendo das cifras de 2023 no momento da redacción deste texto. O maior número de licenzas corresponde ás áreas máis poboadas de Vigo e A Coruña, que, con cerca de 400 cada unha delas, absorben en 2022 o 60% das 1.320 concedidas nas sete áreas. A continuación sitúanse Santiago, que representa case o 20%, Lugo co 10%, Pontevedra co 6,5%, Ourense co 2,4% e Ferrol co 2,1%. En Coruña, Vigo, Santiago e Pontevedra apréciase un pico de licenzas no ano 2020 e unha tendencia decrecente nos dous períodos seguintes. Posteriormente, veremos o encarecemento que se produciu nas vivendas urbanas, tanto no seu prezo de venda como no do alu-

gueiro. O principal factor que incide neste aumento de prezo é a escaseza de oferta que, á vista da tendencia reflectida no gráfico 5, non parece que se vaia corrixir a curto prazo.

Os cadros 4 e 5 recollen a evolución da vivenda de protección oficial (VPO) durante os últimos tres anos, abrangendo as VPO de obra nova e as rehabilitacións protexidas. As cifras presentadas de VPO iniciadas e terminadas son na súa maioría o resultado de actuacións acollidas ao pasado Plan estatal de vivenda 2018-2021, que foi comentado en pasados *Informes*. Polo que respecta a Galicia, parte das actuacións protexidas son resultado do chamado Plan RehaVita (Plan galego de rehabilitación, aluguer e mellora de acceso á vivenda) con vixencia de 2015 a 2020.

En 2023 as novas actuacións protexidas en materia de vivenda acóllense ao Plan estatal para o acceso á vivenda 2022-2025. Neste plan a adquisición de vivenda representa un papel moi marxinal e céntrase no fomento da vivenda en aluguer. O seu obxectivo principal é impulsar o acceso á vivenda dos mozos e cidadáns vulnerables e de baixos recursos a través de diversas axudas e subvencións específicas en función de circunstancias persoais e da localización da vivenda. Non obstante, o programa de estabilidade enviado a Bruxelas polo Goberno conxela o investimento público en vivenda no 0,5% do PIB ata 2026, a mesma cantidade que en 2021 e 2022. Este tope limitará o desenvolvemento das políticas estatais de vivenda nos anos vindeiros.

A política autonómica de vivenda, ademais de desenvolver o plan estatal, articula as axudas públicas a través do denominado *Pacto de vivenda de Galicia 2021-2025*, que se enfoca ao acceso á vivenda, á rehabilitación e á creación de solo residencial. Completa a política autonómica de vivenda o Plan de recuperación, transformación e resiliencia, financiado con fondos europeos *Next Generation*, cuxos principais obxectivos son a rehabilitación en contornos residenciais e a construción de vivendas de aluguer social e edificios eficientes.

Os cadros 4 e 5 expoñen as actuacións protexidas en España e Galicia nos últimos tres anos, produto dos plans citados. As cifras mostran unha tendencia decrecente de todo tipo de actuacións en 2023,

Lugo. Ourense: Ourense e Barbadás. **Pontevedra**: Pontevedra, Marín e Poio. **Vigo**: Vigo, Gondomar, Mos, Nigrán, Pontearreas, Porriño e Redondela.

especialmente para Galicia. Neste ano, no conxunto de España empezáronse case 12.000 VPO e rematáronse 8.600. Estas cifras representan pouco máis do 10% do total respectivo de vivendas iniciadas e terminadas no Estado e supoñen caídas interanuais do 8% e o 10%. A figura de protección máis utilizada, de acordo coa filosofía dos novos plans, é a da rehabilitación, con case 67.000 actuacións aprobadas, que representa un lixeiro descenso respecto ao ano anterior (-0,7%). Historicamente, a política de vivenda sempre tivo unha incidencia relativamente baixa na comunidade galega e nos últimos anos a súa relevancia é aínda menor. As VPO novas postas en marcha en Galicia en 2023 representan só o 3,7% do total galego de comezos de obra e as VPO finalizadas significan apenas o 0,6% das 2.358 residencias rematadas en Galicia neste ano. Por outra banda, as case 1.800 rehabilitacións protexidas aprobadas en 2023 supoñen apenas o 2,6% do total español. Ademais, os tres tipos de actuacións protexidas mostran uns fortes descensos: 86% as VPO rematadas; 14,2% a rehabilitación protexida, e 51% as VPO iniciadas. Así, nun contexto no que a precariedade social está aumentando e crece o número de persoas con dificultades de acceso á vivenda, a política de protección non parece ter a suficiente enerxía para dar resposta a tales necesidades nin en España nin, en especial, en Galicia.

Respecto á política de vivenda, o 24 de maio de 2023 promulgouse a *Lei 12/2023 por el derecho a la vivienda*, que xa comezou a incidir no mercado inmobiliario español, en particular do alugueiro e cuxos resultados se concretarán en anos vindeiros. A continuación, comentamos e valoramos brevemente as súas principais características.

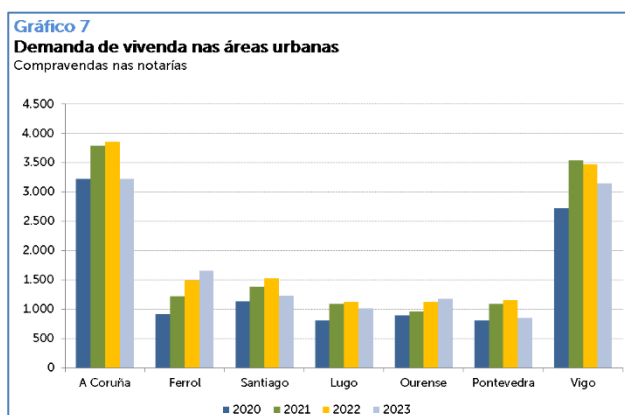
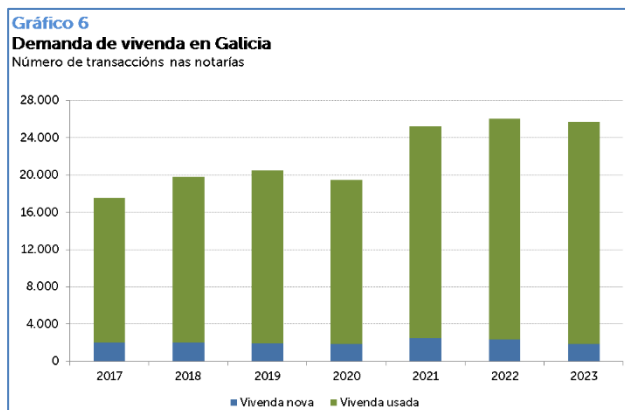
A Lei de vivenda 2023 ten como principais obxectivos: o fomento do alugueiro accesible; unha maior protección aos inquilinos e promover medidas para a rehabilitación de vivendas. Esta lei anuncia que establecerá medidas e axudas para favorecer o chamado *alquiler asequible*, limitando as subidas do alugueiro e ampliando os prazos mínimos dos contratos de arrendamento. O impulso á vivenda social preténdese facer a través do establecemento de mecanismos de financiamento e do fomento da cooperación público-privada. Regúlanse e limítanse as vivendas turísticas, consideradas un problema para o mercado do alugueiro en determinadas zonas, e promociónase a rehabilitación con especial incidencia na eficiencia enerxética.

Esta lei desenvolve varias liñas para intentar controlar os prezos do mercado do alugueiro. Esténdense as situacións susceptibles de declaración de *zona tensionada*, abranguendo máis áreas de intervención. Nas zonas tensionadas o aluguer terá un tope legal, que se establecerá en función da modalidade de contrato e tipo de propietario. Á parte destas situacións, a lei establece límites ao axuste das rendas, desvinculándoas da taxa de inflación: a actualización do aluguer estará limitada ao 2% en 2023, ao 3% en 2024 e en 2025 crearase un indicador de actualización de prezos do aluguer sempre inferior á taxa de inflación medida pola variación do IPC. Por último, a lei diferencia entre pequenos e grandes propietarios en función de que posúan menos de cinco vivendas en alugueiro ou cinco ou máis, establecendo incentivos fiscais para que pequenos propietarios en zonas tensionadas poñan as súas vivendas no mercado.

Trátase dunha lei extremadamente intervencionista no mercado do aluguer e, malia que as súas intencións parezan positivas, é dubidoso que poida conseguir os seus obxectivos. A experiencia histórica de numerosos intentos de control de rendas que tiveron lugar en España e diferentes países e cidades ao longo de moitos anos non foi positiva. Fixar prezos máximos aos alugueres, aínda que pode beneficiar os inquilinos actuais con ganancias inesperadas, reduce a cantidade e calidade da vivenda dispoñible. A teoría económica indica que para moderar o prezo do arrendamento é necesario estimular a oferta e que limitar os prezos desincentiva o investimento en aluguer, con propietarios que, nun marco xurídico non moi favorable aos seus intereses, prefiren retirar os seus activos do mercado, agravando finalmente o problema que se intentaba resolver.

Avaliaremos a demanda efectiva no mercado da vivenda a través de tres variables fundamentais: as compravendas realizadas nas notaría, as transaccións apuntadas nos rexistros da propiedade e as hipotecas constituídas sobre vivendas³. As series de rexistro teñen como base as mesmas operacións recollidas polas notaría, pero cun atraso temporal variable entre as dúas entradas. Os tres indicadores cobren as

³ O Consello Xeral do Notariado estima o número de transaccións levadas a cabo en notaría e estes cálculos son publicados polo Ministerio de Fomento. O Colexio de Rexistradores de España compila as transaccións rexistradas nos rexistros da propiedade na Estatística 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 estatística de hipotecas que recolle as hipotecas constituídas sobre bens inmoables; estes datos son fornecidos polo Servizo de Sistemas de Información do Colexio Oficial de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de España.



potecas e compras, que pasa do 69% en 2022 ao 53% en 2023, pode indicar un cambio no tipo de comprador de vivenda, cobrando maior peso a demanda de reposición, a proveniente de estranxeiros e a investidora, que recorren menos ao crédito na adquisición (véxase cadro 9).

Os rexistros das notaría galegas mostran que no ano 2023 se compraron 24.000 residencias na comunidade, das cales algo máis de 22.000 (92%) eran vivendas de segunda man. Estas cifras implican unha caída do 7,4% respecto ao período anterior. A demanda de vivendas novas crece moi lixeiramente, pero a das usadas cae un 8,1%. Podería pensarse, segundo estes datos, que a demanda galega de vivenda se mostra menos recesiva que a estatal; mais os rexistros da propiedade galegos exhiben un descenso do 12,3% en 2023, que é superior ao español. E, se nos fixamos nas hipotecas constituídas en Galicia, obsérvase un descenso de maior contía (21,9%) que o estatal (17,8%). En Galicia, ao igual que no conxunto de España, redúcese o uso do crédito hipotecario para a compra e a *ratio* entre compravendas e hipotecas pasa do 61% en 2022 ao 51% en 2023. Así, a demanda en España e Galicia comportouse de forma similar,

operacións levadas a cabo en España e Galicia ata o ano 2023 e amósanse nos cadros 7, 8, 9 e 10 e nos gráficos 6 e 7.

En 2023 reverteuse a tendencia dos dous anos anteriores e as compras de vivenda experimentaron unha significativa caída en España, aínda que menor do esperado, dado o forte encarecemento financeiro. Tanto as notaría como os rexistros da propiedade reflicten un descenso das compras de vivenda, que os notarios cifran nun 11% e os rexistradores nun 9,9%. En ambas as dúas variables québrase a tendencia expansiva dos dous anos precedentes, co aumento dos tipos hipotecarios como pano de fondo que explica este descenso. A vivenda usada segue dominando de forma abafadora o mercado de compravenda ante a falla de novas promocións. Así, o 90% das 638.522 vivendas transmitidas en notaría en 2023 eran de segunda man. O impacto do aumento dos tipos de xuro afectou especialmente ao mercado hipotecario. En 2023 constituíronse en toda España 381.560 hipotecas, que supoñen unha caída de case o 18% respecto a 2022. Este descenso case duplica o observado nas transmisións, o que indica unha diminución do recurso ao crédito e un aumento dos pagamentos ao contado das operacións. A caída da proporción entre hi-

potecas e compras, que pasa do 69% en 2022 ao 53% en 2023, pode indicar un cambio no tipo de comprador de vivenda, cobrando maior peso a demanda de reposición, a proveniente de estranxeiros e a investidora, que recorren menos ao crédito na adquisición (véxase cadro 9). Os rexistros das notaría galegas mostran que no ano 2023 se compraron 24.000 residencias na comunidade, das cales algo máis de 22.000 (92%) eran vivendas de segunda man. Estas cifras implican unha caída do 7,4% respecto ao período anterior. A demanda de vivendas novas crece moi lixeiramente, pero a das usadas cae un 8,1%. Podería pensarse, segundo estes datos, que a demanda galega de vivenda se mostra menos recesiva que a estatal; mais os rexistros da propiedade galegos exhiben un descenso do 12,3% en 2023, que é superior ao español. E, se nos fixamos nas hipotecas constituídas en Galicia, obsérvase un descenso de maior contía (21,9%) que o estatal (17,8%). En Galicia, ao igual que no conxunto de España, redúcese o uso do crédito hipotecario para a compra e a *ratio* entre compravendas e hipotecas pasa do 61% en 2022 ao 51% en 2023. Así, a demanda en España e Galicia comportouse de forma similar, descendendo a un ritmo parecido e xustificándose esta caída polas dificultades dos compradores para asumir o forte incremento en 2023 do custo financeiro da vivenda.

Nos cadros 6, 8 e 9 están detallados os tres indicadores de demanda nas catro provincias galegas. Só Ourense mostra unha evolución positiva nas compravendas tanto de vivenda nova como usada e mesmo no número de hipotecas, que crecen un 1%. No resto, os datos son negativos, sendo a demanda da provincia de Pontevedra a máis recesiva, mostrando as súas notaría e rexistros os maiores descensos, mentres que Lugo lidera a caída no número de hipotecas cunha redución do 42%.

Cadro núm. 7
Indicadores de demanda de vivenda

	Número de transaccións			TVI (%)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Galicia						
Notaría	25.208	26.019	24.088	29,6	3,2	-7,4
A Coruña	10.840	11.487	10.629	26,7	6,0	-7,5
Lugo	3.807	3.615	3.541	40,1	-5,0	-2,0
Ourense	2.453	2.782	2.849	20,1	13,4	2,4
Pontevedra	8.108	8.135	7.069	32,1	0,3	-13,1
Rexistros	19.815	21.864	19.172	30,2	10,3	-12,3
A Coruña	9.320	10.374	9.122	32,8	11,3	-12,1
Lugo	2.420	2.603	2.192	48,7	7,6	-15,8
Ourense	1.658	1.903	2.010	11,1	14,8	5,6
Pontevedra	6.417	6.984	5.848	26,4	8,8	-16,3
España						
Notaría	674.249	717.734	638.522	38,3	6,4	-11,0
Rexistros	566.485	650.265	586.037	34,8	14,8	-9,9

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

Cadro núm. 8

Transaccións de vivenda en notaría. Ano 2023

	Núm. de transaccións		TVI (%)	
	Nova	Usada	Nova	Usada
A Coruña	629	10.000	-3,7	-7,7
Lugo	263	3.278	-9,3	-1,4
Ourense	265	2.584	14,2	1,3
Pontevedra	797	6.272	4,5	-14,9
Galicia	1.954	22.134	0,8	-8,1
España	60.030	578.492	-11,4	-11,0

Vivendas rexistradas. Ano 2023

	Núm. de transmisións		TVI (%)	
	Nova	Usada	Nova	Usada
A Coruña	2.144	6.978	-4,0	-14,3
Lugo	445	1.747	-25,1	-13,0
Ourense	396	1.614	3,1	6,3
Pontevedra	1.333	4.515	-14,3	-16,8
Galicia	4.318	14.854	-9,4	-13,1
España	110.594	475.443	-5,0	-10,9

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

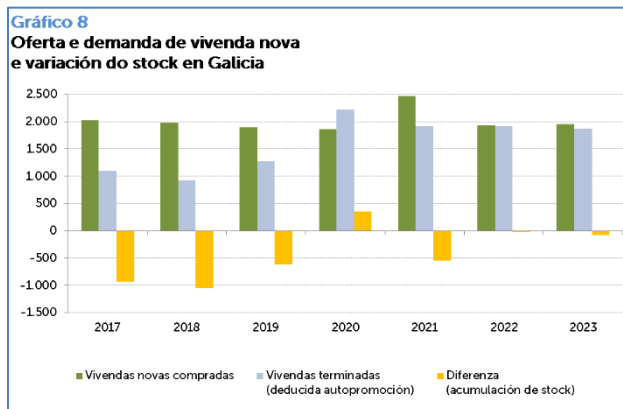
Cadro núm. 9

Hipotecas constituídas sobre vivendas

	Núm. de hipotecas			TVI (%)		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023
A Coruña	6.464	7.396	5.585	25,0	14,4	-24,5
Lugo	1.420	1.582	924	35,8	11,4	-41,6
Ourense	1.058	1.155	1.166	-2,1	9,2	1,0
Pontevedra	5.505	5.669	4.661	30,0	3,0	-17,8
Galicia	14.447	15.802	12.336	25,3	9,4	-21,9
España	418.058	464.107	381.560	23,8	11,0	-17,8

Fonte: INE.

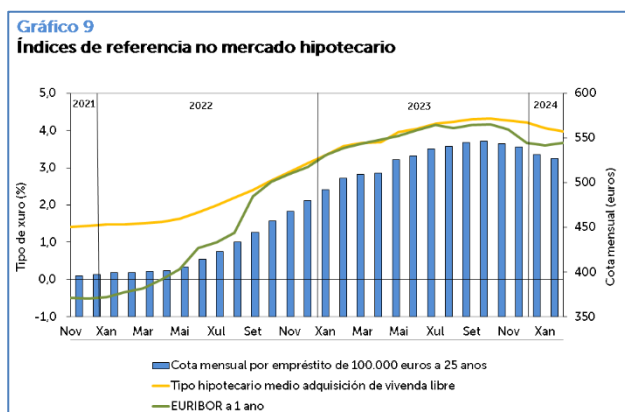
O gráfico 8 mostra a interacción entre a oferta e a demanda de vivenda en Galicia ao longo dos anos a través da evolución do stock aparente de vivendas. O stock de vivenda obtense como a diferenza entre as compras de vivenda nova, estimadas pola estatística notarial, e as vivendas terminadas medidas polos certificados de fin de obra dos arquitectos técnicos, das cales se deduce a proporción non escriturada da autopromoción⁴. O stock de vivenda en Galicia redúcese continuamente desde 2012, coa única excepción do ano da COVID-19. E en 2023 as únicas vivendas novas non liquidadas son residencias a medio finalizar ou deslocalizadas e practicamente invendibles. En 2023 os perigos que ameazan o mercado son a redución observada de demanda pola elevación das cargas financeiras e o aumento dos custos de materiais e, en especial, o da man de obra.



No gráfico 7 amósanse as transaccións notariais localizadas nas zonas urbanas galegas nas cales reside preto da metade da poboación. En 2023 compráronse 12.309 vivendas nas sete áreas, que supoñen un descenso do 10,5% respecto a 2022. As compravendas urbanas representan o 48% de Galicia, o que significa unha perda de importancia respecto ao ano anterior, cando a demanda urbana era o 53% do total. O 90% das vivendas adquiridas son de segunda man e só nas áreas de Vigo e Ourense a vivenda nova, cun 20% do total, ten un peso algo maior que no resto. As áreas da Coruña e Vigo, con cerca de 3.200 transaccións cada unha, representan a metade da demanda residencial urbana. A terceira cidade con maior número (1.659) de transaccións é sorprendentemente a de Ferrol, seguida por Santiago (1.230), Lugo (1.016) e Ourense (1.177), sendo Pontevedra a urbe de menor actividade inmobiliaria en 2023 con 851 compravendas rexistradas nas súas notaría. Os anos 2021 e 2022 foron de recuperación nos mercados inmobiliarios das sete cidades, pero en 2023 esta tendencia fréase e, como se aprecia no gráfico, prodúcese unha caída xeneralizada das compras coa única excepción de Ferrol, en cuxa área urbana se rexistra un aumento do 11% nas transmisións.

Segundo o Banco de España, o crédito aos fogares para a adquisición de vivenda reduciuse un 2,3% de media en 2023. Ao longo deste ano o crédito foise contraendo cada vez a maior ritmo: en xaneiro a caída era do 0,3% e en decembro o descenso elévase ata o 3,1%. Esta caída concorda coa tendencia vista nas hipotecas e prodúcese a medida que os tipos de xuro escalaban ao longo do ano. En 2023 conséntase tamén un importante descenso do saldo global do crédito hipotecario, diminución que xa comezara a finais de 2022.

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 de 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 dedúcense, por tanto, do total anual de vivendas terminadas.



Así, o volume de crédito hipotecario remanente pasa de representar o 41,2% do PIB español no primeiro trimestre ao 38,3% no cuarto de 2023. Esta caída de tres puntos sinala o incentivo ás amortizacións anticipadas de hipotecas ante o aumento das cotas dos préstamos a tipo variable. Porén, a pesar da subida de xuros, a morosidade ou *ratio* de créditos de dubidoso cobramento diminuíu unha décima porcentual en 2023, situándose no 2,5%, que é un nivel relativamente baixo respecto a anos anteriores.

O gráfico 9 mostra a evolución das variables que determinan o custo financeiro da vivenda. Ata marzo de 2022 o EURIBOR a un

ano mantívose en valores negativos, pero a suba da inflación forza ao BCE a elevar os tipos de xuro e o EURIBOR comeza unha escalada que o sitúa no seu valor máximo de 4,16% en outubro de 2023. Os tipos de xuro aplicados ás novas hipotecas mantivéronse bastante axustados, a pesar do incremento dos tipos de referencia, como se pode apreciar no gráfico 9. Pero, con todo, o tipo hipotecario variable medio acadou o 4,22% a final de ano, que supón 1,1 puntos máis que 12 meses antes. Como consecuencia, as cotas hipotecarias variables comezan a encarecerse. Por cada 100.000 euros de crédito solicitado mediante unha hipoteca a 25 anos, a cota mensual pasou de 399 euros en xaneiro de 2022 a 540 euros en decembro de 2023; un aumento do 35,3% en dous anos, sendo o incremento dos últimos 12 meses do 12,4%. Tomando o valor das transmisións notariais como referencia para o cálculo do préstamo, nos últimos 12 meses un comprador galego experimentou unha subida das cotas de 900 euros anuais, mentres que o comprador medio español tería que destinar 1.300 euros máis ao ano a pagar a súa débeda. Debido á redución na inflación na zona euro e a consideracións de tipo político, existe a expectativa de que o BCE comezará a reducir os tipos de xuro a mediados de 2024. Esta expectativa xa se empezou a desmontar no mercado e provocou unha lixeira flexión á baixa dos tipos nos primeiros meses de 2024, situándose, segundo a Asociación Hipotecaria Española, o tipo medio hipotecario no 3,99% en febreiro deste ano. De confirmarse, a baixada podería permitir a recuperación de polo menos parte da demanda perdida en 2023; pero hai que ter en conta que o EURIBOR non voltará aos antigos valores negativos e os tipos de xuro se manterán en niveis claramente por riba dos existentes antes de 2022.

No gráfico 10 e os cadros 10 11, 12 e 13 preséntanse diversas estimacións do custo da vivenda en España e Galicia nos últimos anos. A pesar da caída da demanda, o prezo medio da vivenda continuou aumentando en España e Galicia en 2023. O crecemento do prezo é moi parecido á inflación medida polo

incremento do IPC neste ano, de xeito que en termos reais o custo da vivenda apenas variou. Non obstante, pola subida de tipos, si se encareceu para aqueles compradores —a maioría— que necesitan recorrer ao crédito hipotecario. E tamén se volveu moito máis cara para os que fan uso do alugueiro, xa que a renda media de alugamento aumentou en maior medida que os prezos de venda.

No cadro 10 amósase unha primeira impresión sobre o custo da vivenda, presentando os valores medios declarados nos rexistros notariais. Estas cifras refírense a vivendas heteroxéneas de diferentes tamaños e características, impedindo que se poida extraer directamente o prezo por m². Así, os valores declarados ofrecen unha primeira impresión que posteriormente debe ser confirmada por estatísticas máis elaboradas.

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

	Euros			TVI (%)	
	2021	2022	2023	2022	2023
A Coruña	125.916	129.409	125.317	2,8	-3,2
Lugo	91.781	91.769	103.204	0,0	12,5
Ourense	91.104	92.012	91.222	1,0	-0,9
Pontevedra	141.950	146.744	153.717	3,4	4,8
Galicia	122.573	125.662	126.437	2,5	0,6
España	176.149	182.479	180.718	3,6	-1,0

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

Cadro núm. 11
Prezo medio da vivenda libre

	Euros/m ²		TVI (%)	
	Galicia	España	Galicia	España
2022	1.256,73	1.740,98	3,6	5,0
2023	1.298,78	1.809,08	3,3	3,9
I trim.	1.286,30	1.788,40	4,0	3,1
II trim.	1.293,10	1.793,20	2,2	3,0
III trim.	1.303,30	1.812,40	2,8	4,2
IV trim.	1.312,40	1.842,30	4,4	5,3

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

Segundo estes datos, o valor medio declarado no ano 2023 das transmisións galegas é de 126.437 euros, que supón un pequeno aumento do 0,6% respecto a 2022. No conxunto de España a cifra é de

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

	Euros/m ²			TVI (%)	
	2021	2022	2023	2022	2023
A Coruña	1.265,0	1.298,4	1.346,5	2,6	3,7
Lugo	875,7	895,3	938,5	2,2	4,8
Ourense	896,8	928,1	947,6	3,5	2,1
Pontevedra	1.284,7	1.351,1	1.396,0	5,2	3,3

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

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

	2022	2023	2023			
			I trim.	II trim.	III trim.	VI trim.
Galicia						
Xeral	6,6	3,6	3,4	3,1	4,6	3,4
Vivenda nova	7,6	9,5	9,1	10,2	11,9	6,7
Vivenda usada	6,4	2,7	2,4	2,0	3,4	2,9
España						
Xeral	7,4	4,0	3,5	3,6	4,5	4,2
Vivenda nova	7,9	8,0	6,0	7,7	11,0	7,5
Vivenda usada	7,3	3,2	3,0	2,9	3,2	3,6

Fonte: INE.

O INE obtén este indicador depurando e ponderando dita información polas características da vivenda, facendo posible extraer prezos do m² independentes do tipo de residencia. Este índice amósase no cadro 13.

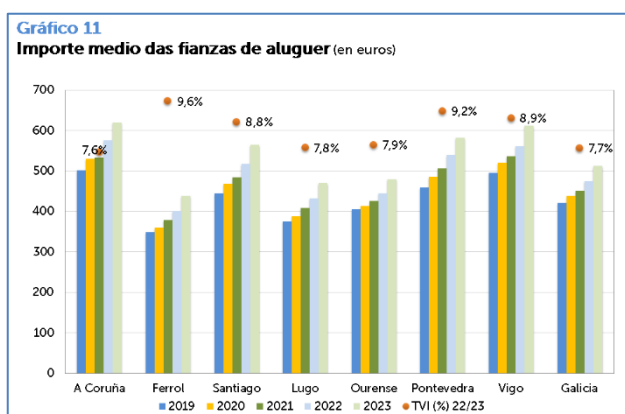
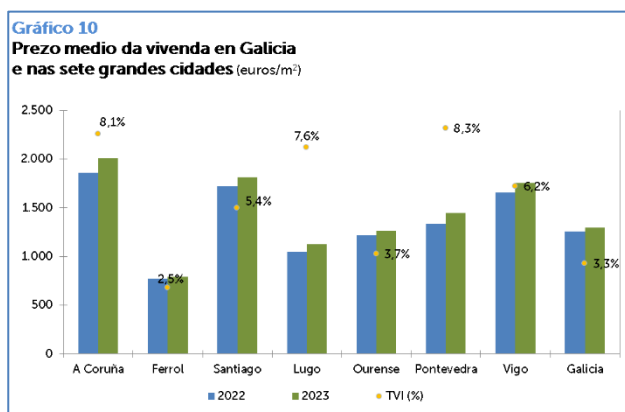
En 2023 o Ministerio de Transportes estima para España un prezo medio da vivenda de 1.809 €/m², que significa un encarecemento do 3,9% con relación a 2022. Apréciase unha progresiva aceleración ao longo do ano, comezando cun aumento do 3,1% no primeiro trimestre e rematando co 5,3% no último. O índice de prezos mostrado no cadro 13 coincide con esta estimación, propoñendo un encarecemento medio do 4% no m² en España, ben que a vivenda nova, que representa non máis do 10% do mercado, se amosa moito máis inflacionista, cunha subida do 8%; mentres que o prezo da usada se eleva un 3,2%. O aumento do custo da vivenda correspondeuse de maneira bastante precisa co encarecemento do resto dos bens. A taxa de inflación en España en 2023 foi do 3,1%, que está só 9 décimas por debaixo do aumento do valor da vivenda, de modo que en termos reais o prezo da vivenda apenas subiu nos últimos 12 meses.

O valor taxado da vivenda galega estimado polo Ministerio de Transportes foi de 1.299 €/m², que implica un aumento do 3,3% respecto a 2022, seis décimas por debaixo da taxa española. O incremento de prezos modérase no segundo e terceiro trimestre, repuntando no cuarto cando alcanza o 4,4% interanual. A tendencia xeral en Galicia, cunha pequena corrección á baixa, resulta moi similar á do resto de España. No cadro 12 amósase desagregado por provincias o prezo estimado. Pontevedra presenta a vivenda máis onerosa (1.396 €/m²), seguida da Coruña (1.347 €/m²), mentres en Lugo e Ourense o m² costa cerca de 940 euros. A provincia coa vivenda máis inflacionista foi a de Lugo, cun aumento do 4,8% en todo o ano, seguida da Coruña (3,7%), Pontevedra (3,3%) e Ourense (2,1%). O índice de prezos que se presenta no cadro 13 ofrece un resultado moi parello á estimación do Ministerio, propoñendo un encarecemento do 3,6% para a comunidade galega en 2023. Ao igual que no resto do Estado, o IPV mostra en Galicia unha vivenda nova máis inflacionista, encarecéndose a un ritmo anual do 9,5%, mentres que a usada aumenta o seu custo un 2,7%. Xa sexa medida polos prezos taxados ou polo IPV, o ritmo de crecemento do prezo da vivenda en Galicia aproximase moito á taxa de inflación galega (3,2% en 2023), polo que en termos reais o custo da vivenda se mantivo tamén en Galicia no ano 2023.

Aínda que o custo da vivenda en Galicia só subiu o 3,3%, esta media é pouco representativa do ocorrido en determinados mercados inmobiliarios. O aumento de prezo en varias das áreas urbanas galegas foi moi superior a esa cifra. No gráfico 10 pódense ver as estimacións do valor taxado da vivenda libre publicadas polo Ministerio de Transportes para Galicia e as súas sete grandes cidades en 2022 e 2023. A cidade de vivenda máis cara é a da Coruña, cun prezo de 2.013 €/m², seguida de Santiago (1.812 €/m²) e Vigo (1.758 €/m²); con Pontevedra (1.449 €/m²) e Ourense (1.260 €/m²) nunha posición intermedia, sendo as residencias máis accesibles as de Lugo (1.129 €/m²) e Ferrol (789 €/m²). As áreas de Pontevedra, A Coruña, Lugo e Santiago mostráronse máis inflacionistas que a media galega. A vivenda de Pontevedra lidera o aumento de prezos cunha taxa do 8,3%, seguida de cerca pola Coruña (8,1%) e Lugo (7,6%), mentres Vigo (6,2%) e Santiago (5,4%) mostraban maior moderación; situándose Ourense (3,7%) próxima ao promedio e sendo Ferrol a única das sete cidades cuxa vivenda se encarecía (2,5%) por debaixo del. Así pois, na vivenda urbana aparecen maiores tensións inflacionistas que as que se poderían prever baseándonos unicamente na

180.718 euros, un 45% superior á galega, e significa un descenso do 1% respecto ao ano anterior. Segundo os rexistros notariais, as vivendas galegas máis caras son as de Pontevedra, cun valor medio superior a 153.000 euros, seguidas por A Coruña (125.000), Lugo (103.000) e Ourense (91.000), destacando o incremento do 12,5% producido en Lugo en 2023.

O Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana publica as series de valor taxado da vivenda libre que estiman o prezo do m² para España e diversos ámbitos territoriais a través de sociedades de taxación de vivenda. Estas estimacións amósanse nos cadros 11 e 12. Outro cálculo do prezo é o índice de prezos da vivenda (IPV), que elabora o Instituto Nacional de Estatística tomando como base o importe declarado das transaccións notariais.



mensual do aluguer aumentou respecto a 2022. Ferrol, a cidade co arrendamento máis barato, é a que experimentou a maior subida, cun 9,6%, seguida de Santiago (9,2%) e Vigo (8,9%); sendo a cidade co aluguer máis caro, A Coruña, a que experimenta a menor alza, cun 7,6%, que, non obstante, é unha taxa relativamente alta e moi superior ao incremento do IPC.

Respecto ao alugueiro é interesante estudar o índice PER (*price earnings ratio*) do alugueiro en Galicia e nas distintas cidades. Este coeficiente indícanos a conveniencia ou non de comprar ou alugar e a súa inversa mide a rendibilidade bruta anual do alugueiro⁶ (RBA). O PER de Galicia en 2023 é de 19,6 fronte a un PER español do 29,4. É dicir, en Galicia o importe de 19,6 anos de alugueiro sería suficiente para comprar a vivenda, mentres que en España se necesitarían case dez anos máis para facer o mesmo. Isto significa que a rendibilidade bruta anual do alugueiro en Galicia é do 5,5% fronte ao 3,4% español. Estes valores indican que, en conxunto, en Galicia a compra é máis favorable que o alugueiro en relación co resto de España. Pero esta medida varía amplamente entre as sete localidades presentadas no gráfico 11. En 2023 as cidades da Coruña e Santiago, con PER respectivos de 23,5 e 22,2, son as de menor rendibilidade bruta (4,3% e 4,5%) e, en consecuencia, nas que o alugueiro é máis interesante fronte á compra. Mentres, a adquisición comeza a ser cada vez máis recomendable ante o alugueiro en Lugo (PER de 20,4, RBA 4,9%),

media. Estas tensións revélanse, así mesmo, no mercado do alugueiro das nosas cidades que comentaremos a continuación.

No gráfico 11 preséntase a evolución do custo do alugueiro desde 2019 para Galicia e os sete grandes municipios. Os datos proceden do Observatorio da Vivenda de Galicia e baséanse nas licenzas depositadas no Instituto Galego de Vivenda e Solo⁵. Segundo esta estatística, en 2023 depositáronse 35.750 fianzas en toda Galicia, unha cifra case idéntica á do ano anterior. A Coruña, con case 6.000 fianzas, e Vigo, con 5.400, seguidos de lonxe por Santiago, son os concellos con maior volume de vivendas en alugueiro. O valor medio destas fianzas para o conxunto de Galicia é de 512 euros, equivalente ao importe dunha mensualidade. A Coruña, cunha fianza media de 620 euros, representa o alugueiro máis caro, seguida de Vigo (612 euros), Pontevedra (582 euros) e Santiago (565 euros). Cunha renda mensual por debaixo da media sitúanse Ourense (479 euros), Lugo (470 euros) e Ferrol (439 euros). Seguindo a tendencia xeral alcista dos últimos dez anos, en 2023 o alugueiro mostrouse moito máis inflacionista que o prezo de compra. O arrendamento encareceuse unha media do 7,7% no conxunto de Galicia e, como se aprecia no gráfico 11, en todas as cidades o importe

⁵ A Lei 8/2012, do 29 de xuño, de vivenda de Galicia, obriga ao depósito de fianzas nos contratos de arrendamento de inmobles urbanos que se destinen a vivenda ou a uso distinto do de vivenda. As cifras que se recollen no gráfico 11 corresponden aos datos do rexistro destes depósitos de alugueiro de vivenda do IGVS.

⁶ O PER calcúlase dividindo o prezo da vivenda entre o custo anual do alugamento. Por exemplo, se unha residencia costa 200.000 euros e a renda do alugueiro é de 10.000 euros/ano, o PER é igual a 20 anos. Se o custo fóra de 290.000 € o PER sería de 29 anos. Canto maior é o PER máis beneficioso é alugar, e máis interesante é a compra canto menor é esta ratio. A inversa do PER indica a rendibilidade bruta anual do alugueiro (RBA). En 2023, segundo o Banco de España, o PER español era de 29,4 (é dicir, o valor da vivenda equivale ao pagamento do arrendamento durante 29,4 anos) cunha RBA do 3,4%.

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
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	5,6	6,8	21,4	26,4	17,9	24,0
2022	5,5	6,9	22,9	28,3	19,1	25,7
2023	5,5	6,8	28,4	34,8	23,6	31,6

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

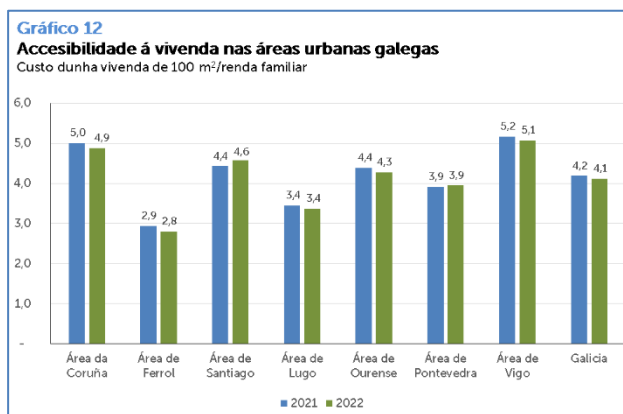
Pontevedra (19,4 e 5,1%) e Vigo (18,1 e 5,5%); sendo especialmente máis rendible a merca en Ourense (17,8 e 5,6%) e, sobre todo, en Ferrol cun PER de 13,6 e unha RBA do 7,3%.

No cadro 14 e o gráfico 12 amósanse medidas de accesibilidade á vivenda para España, Galicia e as sete áreas urbanas galegas, completando os datos do cadro 9. No cadro 14 mídese, por un lado, a relación entre ingresos e prezo da vivenda e, por outro, a accesibilidade financeira ou proporción entre as cotas da hi-

poteca e o ingreso familiar. A primeira destas *ratios* estima o tempo de traballo necesario para pagar a totalidade dunha vivenda de 100 m², para prezos e rendas medios da área estudada. A segunda mide a accesibilidade financeira á vivenda, comparando os pagamentos dun crédito hipotecario-tipo coa renda familiar⁷. Os datos utilizados son homoxéneos para España e Galicia e permiten comparar ambos os ámbitos territoriais sobre a mesma base. A análise de accesibilidade presentada no gráfico 12 utiliza datos de renda familiar por comarcas que non son homoxéneos cos usados no cadro 14, polo que ambas as medidas non son directamente comparables.⁸

O custo en termos reais dunha residencia apenas variou en 2023. Neste ano o valor monetario dunha vivenda de 100 m² supón 6,8 anos de soldo para unha familia media española, o que representa unha leve baixada (un mes menos) que o tempo de traballo necesario un ano antes. Isto indica que o salario medio español subiu lixeiramente por riba do prezo da vivenda nese ano. Un comprador medio galego, pola súa banda, necesita 5,5 anos de soldo para pagar unha residencia de 100 m² ao prezo estimado polo Ministerio para Galicia. Esta proporción é a mesma que o ano anterior, o que apunta que en Galicia os salarios aumentaron ao mesmo ritmo que o prezo das casas. Así pois, pódese dicir que a vivenda mantivo o seu custo real en 2023 tanto en Galicia como en España; pero isto só será relevante para aqueles compradores que se poidan permitir pagala ao contado. Para a maioría dos adquirentes, que necesitan facer uso do crédito hipotecario, o acceso á vivenda empeorou, xa que o custo financeiro se disparou polos aumentos dos tipos hipotecarios que xa observamos no cadro 9.

O cadro 14 mostra que en 2023 a accesibilidade financeira á vivenda empeorou moito tanto en Galicia como no resto de España. As cotas dun crédito a 25 anos polo 80% do valor da vivenda absorben o 28,4%



da renda dunha familia galega que perciba un só salario. Esta proporción aumenta en 5,5 puntos o 22,9% do ano anterior e significa que a carga hipotecaria se acerca ao límite de risco (33%) que se recomenda non superar. No conxunto de España esta proporción xa se superou en 2023, supoñendo o pagamento das cotas o 34,8% da renda dunha familia cun só salario. Esta cifra aumenta en seis puntos porcentuais a existente 12 meses antes. Estas elevadas *ratios* poñen en perigo a viabilidade da compra de vivenda a través do recurso ao crédito. Pero é probable que a degradación da accesibilidade financeira alcanzase o seu tope en 2023 e, dadas as expectativas de

⁷ 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 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.

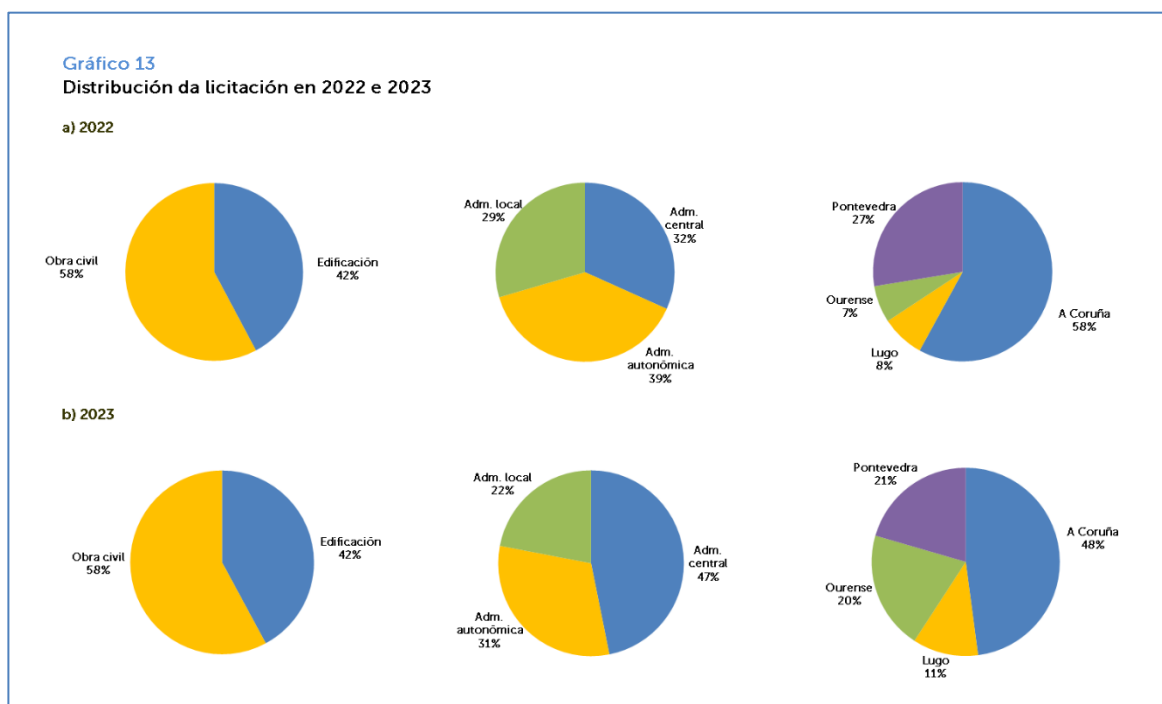
⁸ No gráfico 12 calculouse a relación prezo/renda familiar estimando o custo dunha vivenda de 100 m² en cada área segundo os prezos do Ministerio de Transportes. Este custoponse en relación co ingreso medio mensual por fogar estimado pola Enquisa Estrutural a Fogares, realizada polo Instituto Galego 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.

flexibilizar á baixa os tipos de xuro, o esforzo que supón o pagamento das cotas reducirase en 2024 e 2025. De todas formas, hai que considerar que os tipos non caerán o suficiente para recuperar os elevados niveis de accesibilidade financeira reflectidos no cadro 14 para os anos 19, 20 e 21, e terá que ser a moderación de prezos e/ou o crecemento dos salarios os que posibiliten un mellor acceso á vivenda.

No gráfico 12 preséntase unha estimación alternativa do custo real da vivenda para Galicia e as sete áreas das principais cidades para os anos 2021 e 2022, non estando dispoñibles no momento da redacción os datos para 2023. Recordamos que esta medición só compara a relación entre o prezo da vivenda e a renda familiar e non reflicte o aumento do custo do endebedamento que xa se iniciara en 2022. Unha familia media galega debía dedicar 4,1 anos⁹ de traballo de todos os seus integrantes para pagar unha vivenda de 100 m² en 2022. Esta cifra representa unha mellora respecto á existente un ano antes (4,2). Esta medida presenta bastantes diferenzas entre as sete áreas urbanas, tanto na súa magnitude, como na súa evolución. As vivendas máis caras en termos reais son as de Vigo, cuxas familias necesitan 5,1 anos de renda para pagar a vivenda, seguidas polas da Coruña (4,9 anos), Santiago (4,6) e Ourense (4,3); sendo as vivendas máis accesibles as de Ferrol (2,8 anos), Lugo (3,4) e Pontevedra (3,9). Agás en Santiago, onde o custo se encareceu en termos reais, en Lugo e Pontevedra, onde se mantivo, no resto das áreas urbanas a vivenda abaratouse lixeiramente en termos reais entre 2021 e 2022.

Demanda pública de obras

Segundo os datos ofrecidos por SEOPAN¹⁰, as Administracións Públicas españolas licitaron en 2023 obras por importe de 28.160,7 millóns de euros. Esta cifra supón un descenso do 6,4% nominal e do 7,4% real respecto a 2022, cando a licitación alcanzara o seu nivel máis alto dos últimos anos. O gasto en edificación (39% do total) redúcese un 6,4% real, mentres que as obras civís (61%) o fan nun 8%. As Administracións local e autonómica perden peso no investimento público, reducíndose o seu gasto a taxas interanuais do 22,8% e do 17,7%, respectivamente; caída que compensa parcialmente a Administración

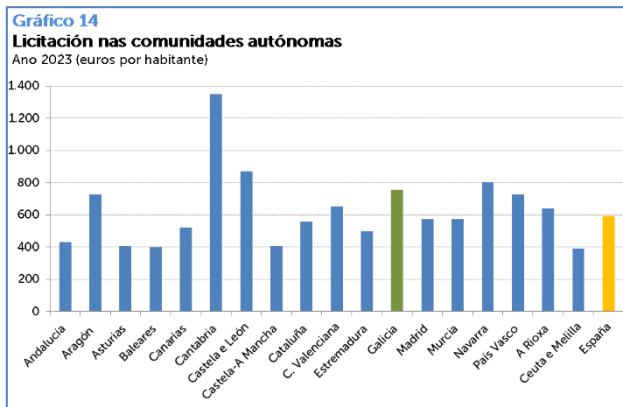


⁹ Ao estar baseado nos ingresos medios mensuais por fogar estimados pola Enquisa Estrutural a Fogares que realiza o IGE, os seus resultados difiren dos cálculos anteriores. Así, a diferenza co resultado do cadro 14 (5,5 anos) débese a que a renda familiar usada inclúe, en media, máis dunha fonte de ingresos para cada familia, mentres que no cadro 14 só se ten en conta o salario dunha única persoa en cada familia.

¹⁰ Os datos de licitación referenciados neste apartado foron publicados por SEOPAN (Asociación de Empresas Constructoras e Concesionarias de Infraestruturas). Excepto mención en contra, as taxas de variación exprésanse 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.

central, aumentando o seu investimento un 24,6%. Sendo 2022 un ano no que se produce a expansión no gasto público propia do chamado "ciclo electoral", débese valorar como algo positivo a relativamente

baixa caída da licitación e que, a pesar desta diminución, a demanda pública de obras en 2023 supoña o segundo nivel máis alto (en euros correntes) desde o ano 2010 en España.



Cadro núm. 15
Licitación oficial en Galicia

	Miles de euros correntes			TVI (%) Galicia*		TVI (%) España*	
	2021	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Edificación	402.609	729.516	858.281	61,16	15,77	20,96	-6,44
Obra civil	1.440.500	998.274	1.179.506	-39,77	17,26	6,26	-7,95
Adm. central	804.043	547.917	954.388	-39,80	71,84	-6,51	24,61
Adm. autonómica	560.268	669.774	635.430	5,60	-6,41	31,87	-22,79
Adm. local	478.797	510.100	447.969	-5,89	-13,36	14,17	-17,68
Total	1.843.109	1.727.790	2.037.787	-16,12	16,59	12,34	-7,62
Galicia/España (%)	7,79	5,75	7,24				

* Calculada en euros constantes (deflactor: índice de custos da construción).

Fonte: SEOPAN.

Cadro núm. 16
Licitación (en miles de euros). Año 2023

	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra
Edificación	295.448	95.125	295.865	152.111
Obra civil	659.237	129.757	108.975	256.408
Adm. central	448.488	83.316	256.920	143.046
Adm. autonómica	329.437	83.329	56.564	143.857
Adm. local	176.760	58.237	91.356	121.617
Total	954.685	224.882	404.840	408.520
% sobre o total galego	46,8	11,0	19,9	20,0
TVI (%) (euros constantes)	-1,0	73,7	265,2	-11,0

Fonte: SEOPAN.

Cadro núm. 17
Licitación por habitante e km². Año 2023

	Euros/habitante	Euros/km ²
Andalucía	433,0	42.041,2
Aragón	730,0	20.311,4
Asturias	406,8	38.958,2
Baleares	399,3	93.403,1
Canarias	523,5	156.407,4
Cantabria	1.351,1	149.317,1
Castela e León	868,9	21.993,8
Castela-A Mancha	406,6	10.517,5
Cataluña	557,2	135.476,4
C. Valenciana	654,8	142.121,6
Extremadura	497,3	12.664,9
Galicia	756,0	69.232,4
Madrid	575,3	485.799,6
Murcia	572,0	76.755,5
Navarra	804,9	51.098,0
País Vasco	727,5	221.824,5
A Rioxa	640,2	40.667,7
Ceuta e Melilla	391,1	2.074.743,7
España	594,3	55.787,8

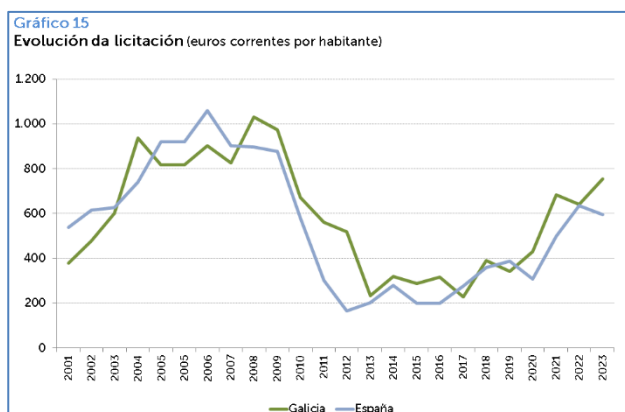
Fonte: SEOPAN. INE.

A licitación das distintas Administracións Públicas en Galicia sumou un total de 2.037,8 millóns de euros en 2023, o que representa un incremento real do 16,6% respecto ao ano anterior, recuperándose despois da caída de 2022. O gasto descomponse en 1.179 millóns en obra civil, que supón un aumento do 17,2%, e 858 millóns en edificación, que repunta un 15,8% respecto ao ano precedente. En 2023 sobresaie a forte subida da licitación do Goberno central, que, con 954 millóns de euros,

medra un 71,8%, mentres que o gasto autonómico e local, saíndo do mencionado "ciclo electoral", reducen os seus investimentos en 6,4% e 13,4% respectivamente. No cadro 16 e o gráfico 13 apréciase a distribución da licitación entre as catro provincias galegas. A provincia de Coruña absorbe case o 47%, seguida por Pontevedra (20%) e Ourense (19,9%); sendo Lugo a que, a pesar de incrementar a súa licitación nun 73,3% en 2023, recibe a menor proporción (11%) da mesma.

No cadro 17 e o gráfico 14 amósase como se repartiu a licitación de 2023 entre as comunidades autónomas españolas, segundo a poboación e a extensión de cada unha delas. A licitación media por habitante en España foi de 594 euros, 40 menos que o ano anterior. Galicia, cunha licitación de 756 euros por habitante, sitúase por riba da media española, ocupando o cuarto posto dunha clasificación liderada por Cantabria (1.351 euros), seguida por Castela-A Mancha (870 euros) e Navarra (805 euros); situándose á cola as comunidades de Baleares e Ceuta e Melilla con menos de 400 euros licitados *per cápita*.

O gráfico 15 mostra a evolución nos últimos 24 anos do investimento en obra pública por habitante en España e Galicia. Apréciase a forte caída desde os máximos niveis de 2008,



nos que o gasto por habitante superaba os 1.000 euros, ata 2017, no que, a pesar dos investimentos ferroviarios, a licitación se sitúa nun mínimo de 227 euros por galego; malia que nestes anos a *ratio* galega se mantén por riba da española. Desde 2017, con altibaixos, pódese apreciar unha tendencia de recuperación e que o gasto galego por persoa supera a media española. Así e todo, o gasto *per cápita* aínda está moi lonxe das cifras que se daban quince anos antes e cuxa diferenza se agrandaría se tivéssemos en conta a inflación producida desde entón.

As expectativas da obra pública para 2024 aparecen dominadas en canto ao gasto central pola prórroga dos orzamentos xerais do Estado do ano 2023. Esta prórroga supón a conxelación do gasto central, a limitación do investimento e unha menor flexibilidade para axustar o gasto ás necesidades que poidan xurdir en 2024. Así, a conxelación orzamentaria pode afectar a capacidade do Goberno para abordar novas prioridades, investir en áreas clave e responder a eventos imprevistos. Hai que recordar que os orzamentos de 2023 prevían un investimento central en Galicia de 1.077,9 millóns de euros (a quinta cifra máis elevada entre o resto de comunidades autónomas). ADIF realizaba o groso do investimento con algo máis de 400 millóns de euros e a Dirección xeral de estradas prevía un desembolso de preto de 180 millóns de euros. A prórroga destes orzamentos a 2024 xera incertezas sobre a asignación destas e doutras partidas. En canto ao gasto autonómico, o orzamento total da Xunta de Galicia para 2024 ascende a 13.257 millóns de euros, que supoñen un aumento do 5% respecto ao ano precedente. Prevese un investimento de 2.800 millóns de euros e que a Consellería de Infraestruturas realice un gasto de 508 millóns de euros, que significan unha subida nominal do 2,7%. A conservación de estradas e canons de autovías representan 157 millóns, mentres que en obras novas o investimento é de 143 millóns de euros. Deste xeito, o gasto central aparece conxelado e, dada a inflación, baixará en termos reais, mentres que o autonómico se manterá en termos reais no ano 2024.