

VII. Construción

- Despois de seis anos, a construción consegue recuperar os niveis de produción previos á pandemia.
- Pese á alza de prezos, a baixa rendibilidade frea a promoción e mantén o investimento en vivenda no 5,8 % do PIB.
- Os custos do sector repuntan arrastrados polo aumento dos salarios.
- A diferenza do resto de España, a construción galega destrúe emprego e eleva o paro en 2025.
- O total de vivendas terminadas en 2025 en Galicia apenas supera o milleiro e as compras crecen a un ritmo superior ao de España.
- Na última década, a vivenda protexida en propiedade vólvese residual en España e practicamente desaparece en Galicia.
- Os prezos das vivendas en Galicia dispáranse a ritmos do mercado español, pero o alugueiro galego parece menos tensionado que o estatal.
- Tras a declaración da Coruña como zona tensionada, estabilízanse as rendas e caen con forza os contratos de alugueiro.
- A baixada dos tipos hipotecarios sostén a accesibilidade á compra pese ao encarecemento real da vivenda.
- Na Coruña e Vigo, o alugueiro absorbe o 40 % da renda dun mozo, fronte ao 30 % en Lugo.
- A ausencia de orzamentos xera máis irregularidade no gasto en obra pública estatal e despraza o protagonismo cara ás Administracións autonómica e local.

Introdución

Durante 2025, o sector da construción en España atravesou unha fase expansiva, con elevados niveis de actividade, investimento e confianza empresarial. O dinamismo do mercado inmobiliario, reflectido no crecemento da oferta e, sobre todo, da demanda —favorecida pola mellora das condicións financeiras—, viuse acompañado por un encarecemento sostido da vivenda, tanto en compra como en alugueiro, o que intensificou os problemas de accesibilidade. No ámbito laboral, o emprego continuou medrando, aínda que condicionado pola persistente escaseza de man de obra cualificada. Pola súa banda, no ámbito público, a prórroga dos orzamentos xerais do Estado limitou a capacidade de planificación investidora, aínda que o despregamento dos fondos *Next Generation* contribuíu a soste a licitación oficial, especialmente a través de proxectos de rehabilitación e de obra civil.

En Galicia, a evolución do sector presenta algúns trazos diferenciais. A oferta de vivenda mostrou unha maior rixidez que no conxunto de España e, a pesar do incremento no inicio de novas promocións, o número de vivendas terminadas continuou diminuindo. Ao mesmo tempo, a demanda mantivo unha traxectoria ascendente, premendo á alza os prezos, que creceron a un ritmo non inferior á media estatal. No mercado laboral obsérvanse sinais mixtos, cunha lixeira contracción da ocupación estimada, pero un moderado aumento das afiliacións á Seguridade Social. Finalmente, no ámbito público, 2025 caracterizouse por unha recuperación do investimento, sobre todo en obra civil, reforzando o papel das Administracións autonómica e local como motores da actividade.

Indicadores de actividade

Os tres primeiros cadros e gráficos ofrecen unha visión xeral da evolución do sector da construción en España e Galicia a través de diversos indicadores. Estes estimadores reflicten a actividade global, abarcando tanto a edificación residencial como a non residencial e a obra civil.

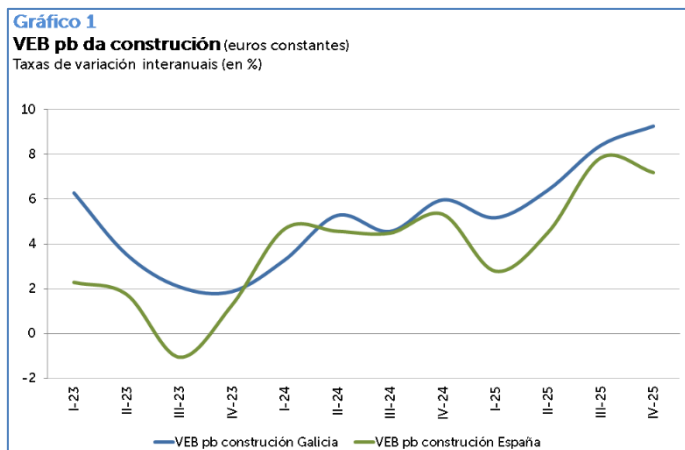
No ano 2025 o valor engadido de construción (VEB) español creceu un 5,6 %, sendo un dos motores que impulsou o aumento do PIB español. Segundo o Instituto Galego de Estatística (IGE), en Galicia a produción de construción aumentou aínda máis que a estatal, ofrecendo un 7,6 % de crecemento real, cinco puntos por riba do PIB galego¹. Grazas a estas elevadas taxas a construción conseguiu recuperar os niveis de actividade do ano previo á pandemia. Con todo, o peso relativo da construción no conxunto da economía aínda é lixeiramente inferior ao do ano 2019.

Cadro núm. 1
Indicadores do sector da construción en España. Taxas de variación interanuais (en %)

	2023	2024	2025	2025			
				I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.
VEB construción	1,1	4,8	5,6	2,8	4,5	7,9	7,2
FBCF. Construción. Vivendas	0,8	2,1	5,1	3,7	5,2	5,0	6,5
FBCF. Construción. Outros	11,7	6,2	5,3	1,3	1,2	10,0	8,9
Índice de produción	7,1	3,7	3,4	2,1	8,4	3,5	0,2
Ocupados	3,2	4,7	4,5	4,3	3,1	5,3	5,4
Paro estimado	-4,2	1,6	-7,9	-9,1	-12,3	-12,0	2,5
Afiliación á Seguridade Social	3,8	1,8	3,1	2,3	2,7	3,5	4,1
Paro rexistrado	-8,8	-4,8	-10,8	-9,2	-10,0	-12,9	-11,0
Consumo de cemento	-2,7	2,7	12,0	8,8	5,6	16,1	17,2
Licitación oficial SEOPAN	-8,8	4,2	9,4	19,6	16,4	-11,6	15,8
Índice de custos do sector	2,6	0,7	2,6	2,2	2,2	4,7	1,4

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

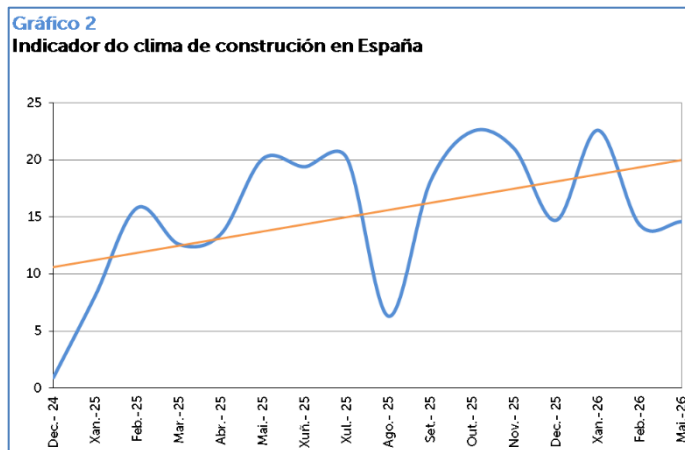
¹ Estas cifras corresponden aos datos revisados da contabilidade trimestral do Instituto Galego de Estatística (IGE). As revisións da contabilidade trimestral do IGE introducen fortes cambios nas cifras contables de toda a serie, polo que os datos de anos anteriores do VEB ofrecidos no cadro 2 non coinciden cos mostrados en pasados *Informes*, e os actuais diferirán dos que se ofrezan en anos vindeiros.



O investimento en construción na economía española, medido a través da formación bruta de capital fixo (FBCF), medrou en 2025 un 5,2 % en termos reais. No segmento residencial, o investimento aumentou un 5,1 %, o que supón unha mellora de tres puntos respecto a 2024. A FBCF do sector incrementou lixeiramente o seu peso no PIB, ata o 10,8 %, mentres que a parte correspondente a vivenda se mantivo no 5,8 %, un nivel aínda reducido dada a escaseza de oferta existente no mercado residencial.

A pesar das continuadas subidas de prezos, o investimento en vivenda non parece responder coa intensidade que cabería esperar. Iso explícase porque, mesmo nun contexto de aumento dos prezos de venda, a promoción residencial non alcanza niveis de rendibilidade suficientes para os promotores. Entre os principais factores que limitan esta rendibilidade destacan a escaseza de chan urbano consolidado e un marco regulador complexo e tortuoso, que prolonga os prazos de execución, eleva os custos e aumenta a incerteza, reducindo así o atractivo económico dos proxectos de urbanización.

Outros indicadores de actividade, que se mostran no cadro 1, ofrecen unha perspectiva optimista sobre a evolución do sector en 2025. O índice de produción das empresas² crece un 3,4 %, mentres que o consumo aparente de cemento se dispara cun incremento do 12 %. O peor dato mostrado no cadro é a repunta do 2,6 % nos custos do sector, despois da moderación mostrada en 2024. Se descompoñemos o aumento de custos nos seus compoñentes, obsérvase que o principal responsable da inflación é a man de obra, cuxo custo sobe un 5,6 %, mentres que “materiais e consumos diversos” encarecen unha media do 1,3 %. A escaseza de man obra cualificada no sector de edificación explica este comportamento.



No gráfico 2 móstrase o indicador de clima da construción³ (ICC). Durante os primeiros meses de 2025, o ICC ofrece unha traxectoria ascendente, como reflicte a liña de tendencia no gráfico, evidenciando a mellora na carteira de pedidos e o dinamismo da edificación residencial e a rehabilitación. No segundo semestre, o ICC estabilízase en niveis altos con lixeiras oscilacións e as expectativas positivas ratífanse nos tres primeiros meses de 2026. Así, en 2025 existe unha mellora nas expectativas xerais respecto a 2024, como

² O índice de produción da construción (IPCO) ten como obxectivo medir a evolución mensual da actividade das empresas que forman parte do sector da construción en España, a partir do seu valor engadido. Substitúe a Enquisa de Índices de Produción da Industria da Construción publicada polo Ministerio de Transportes e Mobilidade Sostible ata decembro de 2025.

³ O ICC é o principal indicador sintético que se obtén na Enquisa de Conxuntura do Sector da Construción. O ICC resume a información proporcionada polas empresas entrevistadas sobre a 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 +12 do saldo significa que a porcentaxe de opinións positivas supera en 12 puntos a de opinións negativas.

mostra o incremento do saldo medio anual que pasa de 7,8 en 2024 a 16 en 2025.

A carteira de pedidos, que é o compoñente máis influente do ICC, experimentou unha mellora clara no primeiro semestre, con aumento de pedidos especialmente en vivenda nova e rehabilitación, malia que no segundo semestre e comezos de 2026 a tendencia crecente se debilitou, pero conservando valores positivos.

As expectativas de emprego confirman a tendencia favorable que se observa desde 2024, aumentando o seu valor medio, que supera os 16 puntos, continuando moi por enriba da súa media a longo prazo, que é negativa (-10,2 puntos). A pesar desta valoración, as expectativas de emprego vense freadas pola escaseza de man de obra cualificada e non cualificada e os custos laborais crecentes.

Por sectores de actividade, a obra civil presenta unhas expectativas moi positivas (cunha media de 29 en 2025). Con todo, nas actividades de edificación as perspectivas son menos optimistas, cun saldo medio de apenas dous puntos positivos, que, con todo, melloran o saldo negativo que se observaba en 2024 (-4,4). Porén, nos tres primeiros meses de 2026 a construción de edificios parece algo máis animada cun saldo de seis puntos positivos.

A evolución do mercado de traballo de construción do conxunto de España en 2025 foi dinámica con aumentos da ocupación e das afiliacións á Seguridade Social. Con todo, en Galicia a valoración é menos optimista, xa que a ocupación descende, o desemprego medra e o número de afiliados á Seguridade Social sobe pero moi lixeiramente.

A construción española sumou algo máis dun millón e medio de ocupados no ano 2025, segundo a enquisa de poboación activa (EPA), o que representa un incremento do 6,4 %. A esta positiva evolución engádese o descenso do 7,9 % no paro estimado. Así, a EPA debuxa un panorama moi positivo do mercado laboral, que ve reducir a súa taxa de paro ata o 6,4 %, situándose no seu valor máis baixo desde o ano 2006⁴. Corroborando esta valoración, a media de afiliados á Seguridade Social o último día de cada mes en 2025 crece un 3,1 %, chegando a 1,45 millóns; dos cales os afiliados ao réxime xeral (1.035 millóns) aumentan algo máis (3,5 %) que os autónomos (418.000), que crecen un 2,1 %. Ademais, o número de parados rexistrados cae case un 11 %, situándose por baixo dos 200.000.

Por outra banda, o número de empresas de construción rexistradas na Seguridade Social medrou un 2,1 %, ata a cifra de 142.101, aumentando en maior proporción o número das grandes (con 250 ou máis traballadores) e medianas (50-250 traballadores). Por último, o número de novos contratos realizados en 2025 (835.388) creceu un 0,3 %, observándose unha pequena caída nos contratos de enxeñería civil, mentres que en edificación e actividades especializadas subían lixeiramente.

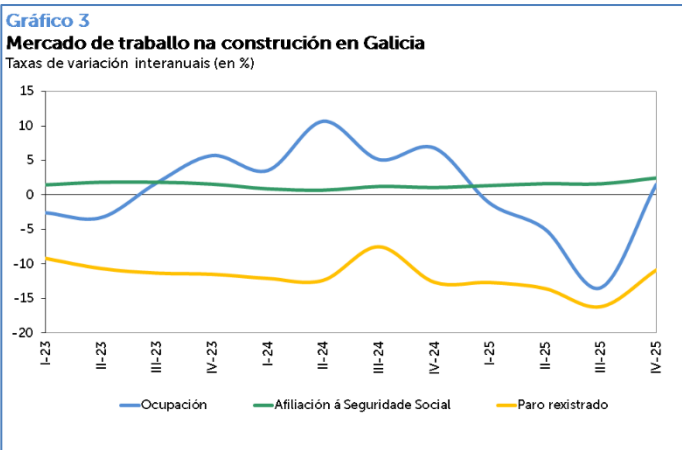
Fronte á tendencia positiva vista para o conxunto de España, o mercado laboral galego de construción mostra unha evolución negativa en 2025. Segundo a EPA, a ocupación redúcese e medra o paro. Esta tendencia vese reforzada polo aumento no número de parados apuntados nas oficinas de

Cadro núm. 2
Indicadores do sector da construción en Galicia. Taxas de variación interanuais (en %)

	2023	2024	2025	2025			
				I trim.	II trim.	III trim.	IV trim.
VEB construción	3,4	4,8	7,3	5,2	6,4	8,4	9,3
Ocupación	0,4	6,6	-4,5	-1,1	-4,9	-13,4	1,6
Paro estimado	-34,0	9,4	27,2	-16,7	57,9	5,4	89,3
Afiliación á Seguridade Social	1,7	1,0	1,8	1,4	1,7	1,6	2,5
Paro rexistrado	-10,6	-11,2	-13,4	-12,7	-13,6	-16,2	-10,9
Licitación oficial SEOPAN	14,9	-30,7	25,6	40,7	38,7	-11,2	54,9

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

⁴ Aínda que hai que advertir que esta comparación adoece de problemas metodolóxicos, xa que desde 2022 a EPA polo seu tratamento dos traballadores fixos-descontinuos pode considerar ocupados traballadores que antes non eran tomados como tales.



emprego. O feble crecemento do número de afiliados á Seguridade Social non é suficiente para alterar a valoración negativa da tendencia.

Segundo a EPA, en 2025 o número medio de ocupados no sector da construción en Galicia situouse en 78.600 persoas, o que representa un descenso do 4,5 % en comparación co ano anterior. Esta caída concéntrase principalmente nas provincias de Pontevedra e Ourense, mentres que o emprego se mantén estable na Coruña e rexistra un lixeiro incremento en Lugo. Por provincias, A Coruña, con máis de 36.000

ocupados, concentra preto da metade do emprego do sector, seguida de Pontevedra (25.000), Lugo (9.600) e Ourense (7.500).

Os datos de afiliación á Seguridade Social nas actividades de construción son os únicos que achegan certo optimismo ao mercado laboral. En 2025, o número medio de afiliados en Galicia —computados o último día de cada mes— situouse en 82.737, o que supón un incremento do 1,8 % respecto ao ano anterior. Este aumento explícase por un crecemento do 2,4 % nos afiliados ao réxime xeral (que representan o 67 % do total) e do 0,6 % entre os traballadores autónomos (33 %). Por provincias, a maior medra da afiliación anótase na Coruña (2,3 %), seguida de Pontevedra (1,6 %) e de Lugo e Ourense, que presentan subidas do 1,3 % en ambos os casos.

No cadro 3 preséntanse dous indicadores do desemprego no sector da construción en Galicia e as súas provincias. Segundo a EPA, o paro na construción galega creceu un 27,2 %, situándose ao redor das 4.000 persoas, mentres que o paro rexistrado descendeu un 13,4 %, con algo máis de 7.000 desempregados rexistrados nas oficinas de emprego⁵.

Por provincias, a evolución do desemprego estimado pola EPA mostra diferenzas significativas: Pontevedra experimenta un forte incremento, A Coruña presenta un aumento máis moderado (ao redor do 7 %) e, en cambio, Lugo e Ourense sofren descensos acusados. Pola súa banda, o paro rexistrado mostra un comportamento máis homoxéneo, con reducións nas catro provincias en liña coa media galega (cadros 2 e 3 e gráfico 3).

Cadro núm. 3
O mercado de traballo na construción (medias do período). Ano 2025

	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra	Galicia	España
Ocupación						
Miles	36,3	9,6	7,5	25,3	78,6	1.530,0
TVI (%)	-0,6	2,1	-7,4	-10,9	-4,5	4,5
Paro estimado						
Miles	1,2	0,1	0,5	3,1	4,8	103,9
TVI (%)	7,0	-75,0	-52,6	146,0	27,2	-7,9
Paro rexistrado						
Miles	3,0	0,7	0,8	2,6	7,1	181,2
TVI (%)	-13,6	-14,6	-14,8	-12,2	-13,4	-10,8
Afiliación á Seguridade Social						
Miles	38,4	9,1	8,6	26,6	82,7	1.448,0
TVI (%)	2,2	1,7	1,3	1,3	1,8	3,1

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

⁵ Hai que lembrar que os criterios de medición son distintos nas dúas fontes: o paro rexistrado mide persoas que están en listas, e a EPA mide situacións reais de emprego/desemprego segundo as respostas da xente. Algunhas persoas apuntadas no SEPE non están desempregadas realmente (poden buscar un segundo emprego por exemplo) e, ademais, a EPA capta tamén parados "invisibles", como mozos que buscan o seu primeiro emprego pero non se rexistraron.

Segundo o Ministerio de Traballo e Economía Social, o número de empresas dedicadas a actividades de construción rexistradas na Seguridade Social descendeu un 0,6 % en 2025, situándose en 8.472, o que representa ao redor do 10,5 % do total de empresas galegas. Esta redución explícase polos descensos rexistrados na Coruña (-1,6 %) e Pontevedra (-0,3 %), que non logran ser compensados polos incrementos observados en Lugo (+1,5 %) e Ourense (+0,9 %).

Así mesmo, e a diferenza do ocorrido no conxunto do Estado, rexistrouse unha lixeira caída no número de novos contratos de traballo que, cun total de 28.506, supoñen un descenso do 0,5 % respecto a 2024. Esta redución é especialmente significativa nas actividades de enxeñería civil (-5,9 %) e de construción de edificios (-2,6 %), mentres que os contratos en actividades especializadas de construción aumentaron un 2,9 %.

Por ocupacións, as maiores caídas na contratación corresponden a “encofradores e operarios de posta en obra de formigón” (-12,3 %) e “albaneis” (-5,4 %). En contraste, aumentan as de “montadores de estruturas metálicas” (20 %), “peóns da construción de edificios” (12,9 %) e “pintores e empapeladores” (6,5 %).

Vivenda

Este informe analiza a continuación o mercado da vivenda en España e Galicia durante o ano 2025. Para avaliar a oferta, utilízanse os certificados de inicio de obra e os visados de fin de obra emitidos polos arquitectos técnicos. Polo lado da demanda, o estudo apóiase nas compravendas ante notario, as inscricións nos rexistros da propiedade e as hipotecas constituídas. Ademais, inclúese unha estimación do mercado inmobiliario nas sete principais cidades galegas, cuxas áreas concentran preto da metade da poboación da comunidade.

O exercicio 2025 confirma a persistencia do déficit de oferta no sector residencial español. Esta brecha estrutural xerou unha presión alcista nos prezos con taxas de variación interanual que alcanzan os dous díxitos, evidenciando a ineficacia das medidas reguladoras actuais. Entre os factores que frean a oferta destacan o aumento dos custos laborais, a escaseza de man de obra cualificada e as barreiras burocráticas na xestión e desenvolvemento do chan urbanizable. O mercado galego reproduce este comportamento: a inflación no prezo de adquisición alíñase coa tendencia estatal, malia que o mercado do alugueiro galego parece menos tensionado en comparación coa media estatal.

Segundo se recolle no cadro 4, as vivendas iniciadas en España —aproximadas a través dos visados de dirección de obra— alcanzaron en 2025 as 139.000 unidades, o que supón un incremento do 8,8 %. Pola contra, a oferta de vivendas terminadas amosou unha evolución negativa: en 2025 rematáronse algo máis de 88.000 vivendas libres, o que representa un descenso do 9,8 %. A esta cifra engádense unhas 11.000 vivendas protexidas (vp) finalizadas —un 35 % menos que en 2024—, o que sitúa o total de novas vivendas incorporadas ao mercado ao redor das 100.000 unidades. Se se ten en conta que en 2025 se crearon uns 230.000 novos fogares, o resultado é un déficit que supera as 100.000 vivendas, que se suma ao xa acumulado en anos anteriores.

Cadro núm. 4
A vivenda en España. Principais indicadores de oferta

	2023	2024	2025	TVI (%)		
				2023	2024	2025
Visados de dirección de obra						
Vivenda nova	109.483	127.721	139.016	0,5	16,7	8,8
Visados de dirección de obra						
Obras de ampliación e reforma	22.328	23.949	24.384	-7,4	7,3	1,8
Certificados de fin de obra	87.565	97.837	88.254	-1,7	11,7	-9,8
VPO obra nova. Vivendas iniciadas	12.304	23.967	15.503	-5,5	94,8	-35,3
VPO obra nova. Vivendas rematadas	8.847	14.371	11.104	-7,9	62,4	-22,7
VPO Rehabilitacións aprobadas	69.713	54.382	53.830	3,4	-22,0	-1,0

VPO: Vivenda de protección oficial
Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

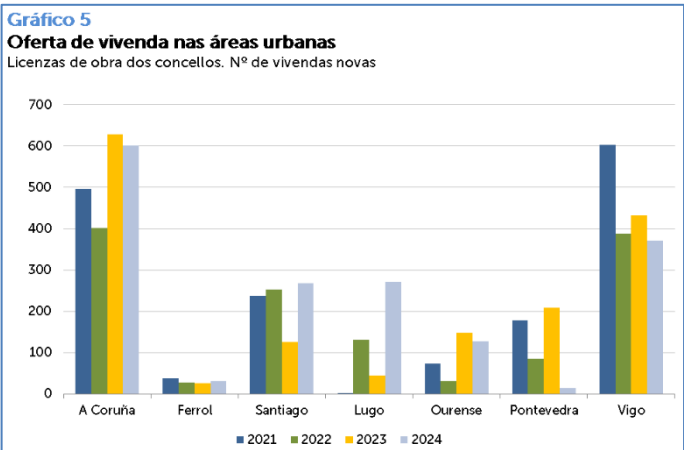
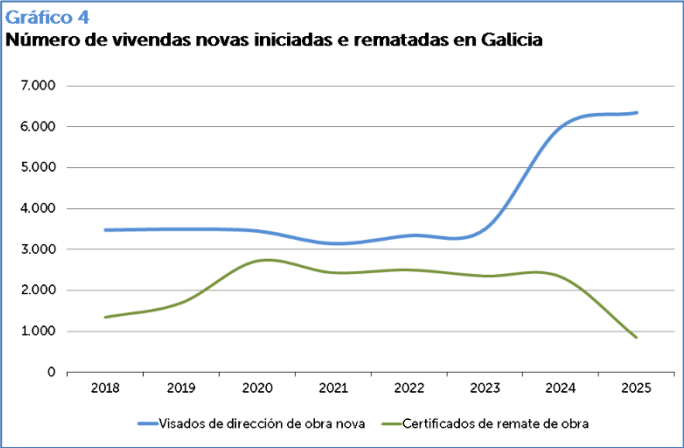
Cadro núm. 5
A vivenda en Galicia. Principais indicadores de oferta

	2023	2024	2025	TVI (%)		
				2023	2024	2025
Visados de dirección de obra Vivenda nova	3.498	5.985	6.337	4,7	71,1	5,9
Visados de dirección de obra. Obras de ampliación e reforma	1.462	1.709	1.700	28,0	16,9	-0,5
Certificados de fin de obra	2.358	2.341	854	-6,0	-0,7	-63,5
VPO obra nova. Vivendas iniciadas	129	169	485	-51,0	31,0	187,0
VPO obra nova. Vivendas rematadas	18	5	166	-82,5	-72,2	3.220,0
VPO Rehabilitacións aprobadas	1.766	1.902	2.811	-14,2	7,7	47,8

VPO: Vivenda de protección oficial
Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

Este desequilibrio entre unha oferta insuficiente e unha demanda en expansión continuará exercendo presión á alza sobre os prezos nos próximos anos. Ademais, a vivenda protexida dificilmente poderá mitigar esta tensión a curto prazo, dado o notable retroceso rexistrado tanto en vivendas iniciadas como terminadas durante 2025 no conxunto de España.

Nos cadros 5 e 6, así como nos gráficos 4 e 5, recóllense os principais indicadores de oferta de vivenda en Galicia. En 2025 iniciáronse 6.340 novas vivendas, o que supón un crecemento do 5,9 %



respecto ao ano anterior. Pola súa banda, as obras de ampliación e reforma situáronse ao redor das 1.700 actuacións, unha cifra similar á rexistrada en 2024. Con todo, a oferta efectiva experimentou unha notable contracción. As vivendas libres terminadas en Galicia reducíronse ata 854 unidades, o que representa unha caída do 64 %. Se se incorporan as vivendas protexidas, o total de vivendas finalizadas apenas supera as 1.000 unidades no conxunto do ano. Este volume resulta claramente insuficiente para atender a demanda residencial, xa que apenas chega a cubrir o 10 % dos novos fogares creados na comunidade en 2025. En consecuencia, o déficit relativo de oferta de vivenda nova en Galicia parece mesmo máis acusado que o observado a nivel nacional. Esta marcada insuficiencia de oferta constitúe un factor clave para explicar o crecente encarecemento de prezos e alugueiros en Galicia.

O gráfico 5 mostra a evolución da oferta de vivenda nas sete áreas urbanas galegas⁶ a partir das licenzas de obra concedidas polos respectivos municipios en-

⁶ Os municipios integrantes de cada unha das sete áreas urbanas son os seguintes: **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, Ponteareas, Porriño e Redondela.

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

	2021	2022	2023	2024	2025
Vivendas iniciadas (obra nova)					
A Coruña	1.122	1.266	1.551	2.466	2.591
Lugo	303	326	445	577	697
Ourense	205	333	253	414	472
Pontevedra	1.515	1.417	1.249	2.528	2.577
Galicia	3.145	3.342	3.498	5.985	6.337
España	108.318	108.923	109.483	127.721	139.016
Vivendas rematadas					
A Coruña	858	967	931	557	125
Lugo	595	413	170	197	100
Ourense	239	327	351	278	218
Pontevedra	748	802	906	1.309	411
Galicia	2.440	2.509	2.358	2.341	854
España	91.390	89.107	87.565	97.837	88.254

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

tre 2021 e 2024 (datos de 2025 non dispoñíbles ao peche deste informe). En 2024, os concellos destas áreas outorgaron un total de 1.687 licenzas de obra nova. A maior concentración rexístrase na Coruña, que representa o 35,7 % do total, seguida de Vigo (22 %), Lugo (16 %) e Santiago de Compostela (15,9 %). O crecemento foi especialmente intenso en Lugo (516 %) e en Santiago de Compostela (113 %), seguidas de Ferrol (13 %). Pola contra, no resto de áreas obsérvase un descenso no número de licenzas, particularmente acusado en Pontevedra (-93 %).

Ao relacionar as licenzas acumuladas coa poboación de cada área, obtemos a intensidade da oferta de vivenda en cada mercado. No conxunto do período 2021-2024, Santiago de Compostela, con 8 licenzas por cada 1.000 habitantes, presenta a maior intensidade de oferta, seguida da Coruña (7,4), Pontevedra (6) e Vigo (5,9). Por baixo da media urbana (5,3) sitúanse Lugo (4,9), Ourense (3,6) e Ferrol (1,1). Resulta pertinente vincular esta intensidade de oferta coa análise de prezos que se abordará máis adiante.

En relación coas políticas de vivenda, o esforzo orzamentario en 2025 mobilizou un volume de recursos significativo en termos absolutos, aínda que limitado en relación coa dimensión do mercado inmobiliario. A escala estatal, o Plan Estatal de Vivenda 2022-2025 mobilizou ao redor de 1.700-1.800 millóns de euros para o conxunto do período —aproximadamente 400 millóns anuais—, aos que se suman os fondos vinculados ao Mecanismo de Recuperación e Resiliencia, cunha dotación próxima a 6.800 millóns de euros entre 2021 e 2026, concentrados en boa medida en actuacións de rehabilitación enerxética e financiados a través do programa *Next Generation EU*.

En Galicia, a política autonómica de vivenda presenta unha intensidade relativa elevada en termos de financiamento. A comunidade recibiu ao redor de 106 millóns de euros do Plan Estatal de Vivenda ao longo do seu período de vixencia e, adicionalmente, alcanzou en 2025 unha asignación orzamentaria récord. Nese exercicio, o presuposto autonómico destinado a vivenda ascendeu a 241 millóns de euros, o que significa un incremento do 32 % respecto ao ano anterior. O eixe central destas políticas, canalizadas fundamentalmente a través do Instituto Galego da Vivenda e Solo, é o impulso da vivenda pública, co obxectivo de duplicar o parque existente ata alcanzar as 8.000 vivendas. A tal fin, destináronse 126 millóns de euros á construción de novas promocións e á adquisición de chan. Con todo, como se analizará máis adiante, este obxectivo atópase aínda lonxe de materializarse.

Desde unha perspectiva económica, a magnitude destes recursos, tanto en España como en Galicia, resulta reducida en comparación co tamaño do mercado residencial e co desequilibrio existente entre oferta e demanda. Así mesmo, a composición do gasto evidencia unha orientación que prioriza as políticas de demanda —mediante subvencións ao alugueiro e, en menor medida, á compra— e a mellora do parque existente —a través da rehabilitación— fronte á expansión neta da oferta nos mercados máis tensionados. Esta configuración contribúe a explicar que, pese ao incremento do esforzo orzamentario, non se produciu unha corrección apreciable da inflación observada durante o período analizado, nin no conxunto de España nin en Galicia en particular.

Os cadros 4 e 5 recollen os resultados destas políticas en termos de vivendas protexidas iniciadas e terminadas, así como de rehabilitacións aprobadas. En toda España obsérvase un retroceso significativo tanto nas vivendas protexidas iniciadas como nas finalizadas: as primeiras redúcense un 35 % e as segundas un 23 %. Así mesmo, a pesar da dispoñibilidade de fondos europeos, as actuacións de rehabilitación aprobadas rexistran unha lixeira caída do 1 % respecto a 2024. Esta evolución conxunta

suxire un aproveitamento limitado dos recursos dispoñíbles, sobre todo no caso dos fondos europeos que son de maior volume.

En contraste, Galicia mostra en 2025 unha mellora en materia de vivenda protexida tras os reducidos niveis de anos anteriores. As tres tipoloxías recollidas no cadro 5 experimentan avances significativos, malia que convén contextualizalos en relación co baixo punto de partida. Destaca o incremento das vivendas protexidas iniciadas, que pasan de 169 en 2024 a 485 en 2025. Así mesmo, finalízanse 166 vivendas, fronte ás apenas 5 do ano anterior, mentres que as rehabilitacións manteñen a súa traxectoria positiva, alcanzando as 2.800 actuacións. Con todo, e como se sinalou, este avance non foi suficiente para conter o crecemento dos prezos da vivenda na comunidade durante 2025 e non mellorou a accesibilidade nin de compradores nin, en especial, de inquilinos. No seguinte apartado valorarase o resultado das políticas de acceso á vivenda protexida en propiedade a través do estudo das transmisións das mesmas ante notario. Como se verá no apartado de demanda, a incidencia da vivenda protexida en propiedade no mercado é case irrelevante nos últimos dez anos en España e, en especial, en Galicia.

Cadro núm. 7
Indicadores de demanda de vivenda

	Número de transaccións			TVI (%)		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Galicia						
Notarías	24.082	28.359	30.659	-7,4	17,8	8,1
A Coruña	10.624	12.612	13.469	-7,5	18,7	6,8
Lugo	3.541	3.954	4.566	-2,1	11,7	15,5
Ourense	2.848	3.292	3.691	2,4	15,6	12,1
Pontevedra	7.069	8.501	8.933	-13,1	20,3	5,1
Rexistros	19.329	23.666	26.978	-11,6	22,4	14,0
A Coruña	9.170	11.061	12.548	-11,6	20,6	13,4
Lugo	2.309	3.024	3.470	-11,3	31,0	14,7
Ourense	2.004	2.338	2.880	5,3	16,7	23,2
Pontevedra	5.846	7.243	8.080	-16,3	23,9	11,6
España						
Notarías	638.591	715.678	752.098	-11,0	12,1	5,1
Rexistros	583.651	640.401	714.101	-10,2	9,7	11,5

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 2025

	Núm. de transaccións		TVI (%)	
	Nova	Usada	Nova	Usada
A Coruña	1.063	12.406	7,3	6,8
Lugo	378	4.188	53,7	12,9
Ourense	246	3.445	49,1	10,2
Pontevedra	742	8.191	-30,7	10,2
Galicia	2.429	28.230	-1,8	9,1
España	68.086	684.012	3,8	5,2

Vivendas rexistradas. Ano 2024

	Núm. de transmisións		TVI (%)	
	Nova	Usada	Nova	Usada
A Coruña	3.202	9.346	18,4	11,8
Lugo	849	2.621	5,3	18,2
Ourense	662	2.218	40,0	18,9
Pontevedra	2.358	5.722	25,9	6,6
Galicia	7.071	19.907	20,7	11,8
España	155.854	558.247	16,0	10,3

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

A análise da demanda efectiva no mercado da vivenda baséase en tres indicadores fundamentais: as compravendas formalizadas ante notario, as transaccións rexistradas nos rexistros da propiedade e as hipotecas constituídas sobre bens inmo- bles⁷. Cabe sinalar que as series rexistrais derívanse das mesmas operacións reflecti- das polos notarios, aínda que cun certo desfasamento temporal na súa inscrición. As cifras correspondentes a España e Gali- cia ata o ano 2025 preséntanse nos cadros 7, 8, 9 e 10, así como nos gráficos 6 e 7.

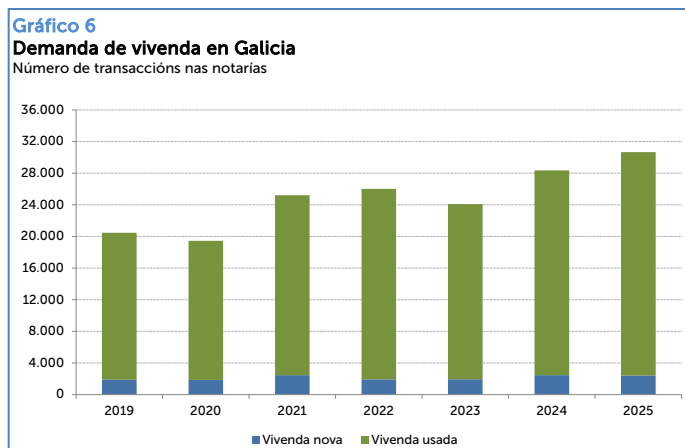
En 2025, a compravenda de vivenda continuou mostrando un notable dina- mismo. Tanto as operacións formalizadas ante notario como as rexistradas alcanza- ron os niveis máis elevados dos últimos de- zaoito anos. É necesario remontarse a 2007 para atopar un volume de demanda efec- tiva superior ao reflectido no cadro 7, malia que a composición da devandita demanda —en termos de peso relativo da vivenda nova e usada— era entón sensiblemente distinta. En Galicia, ademais, a demanda efectiva medrou a un ritmo superior ao ob- servado no conxunto de España.

No ámbito nacional, as estatísticas no- tariais computan un total de 752.000 com-

⁷ O Consello Xeral do Notariado estima o número de transaccións levadas a cabo en notarías e estes cálculos son publicados polo Ministerio de Transportes. O Colexio de Rexistradores de España compila as transaccións inscritas 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. Así mesmo, o INE publica a estatística de hipotecas que recolle as hipotecas constituídas sobre bens inmo- bles; estes datos son fornecidos polo Servizo de Sistemas de Información do Colexio Oficial de Rexistradores da Propie- dade e Mercantís de España.

pravendas, fronte ás 714.000 contabilizadas polos rexistros da propiedade, o que supón incrementos interanuais do 5,1 % e do 11,5 %, respectivamente. A mellora das condicións de financiamento, asociada á redución dos tipos de xuro, impulsou de forma significativa a demanda de vivenda. Esta tendencia viuse reforzada polas expectativas de continuidade na senda alcista dos prezos, o que incentivou o adianto de decisións de adquisición e situou a compra en niveis máximos do ciclo recente.

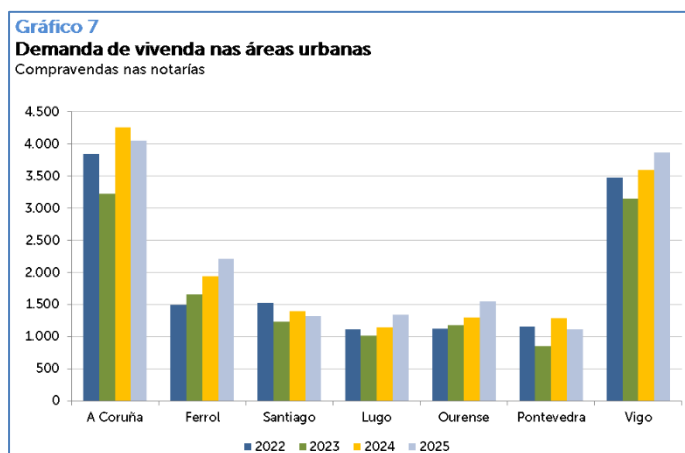
A pesar da persistente subida dos prezos, a oferta continúa mostrando unha elevada rixidez, de modo que o mercado segue estando dominado de forma abafadora pola vivenda usada. As 684.012 vivendas de segunda man adquiridas en España segundo datos notariais representan ao redor do 91 % do total de transaccións. Pola súa banda, a mellora das condicións financeiras traducíuse nun aumento significativo do número de hipotecas constituídas sobre vivendas, que superaron o medio millón de operacións, cun crecemento do 17,7 %.



En Galicia, as notaría rexistraron en 2025 un total de 30.559 transmisións. Esta cifra supón un incremento do 8,1 %, superior á media nacional, e sitúa o volume de demanda efectiva no nivel máis elevado dos últimos dezaioito anos. O mercado galego presenta unha estrutura aínda máis nesgada cara á vivenda usada, que representa o 92 % das operacións. A insuficiencia da oferta de novas residencias persiste, e en 2025 as aproximadamente 2.400 vivendas novas adquiridas supoñen un descenso do 1,8 %, sendo especialmente acusada a contracción na provincia de Pontevedra.

Os datos procedentes dos rexistros da propiedade mostran un crecemento aínda máis intenso da demanda, xa que as preto de 27.000 inscricións realizadas implican un aumento interanual do 14 %, novamente por enriba do conxunto de España. A diferenza do observado nas estatísticas notariais, os datos rexistrais reflicten unha maior participación da vivenda nova, que alcanza o 26 % das rexistradas en Galicia en 2025, fronte ao 22 % a nivel nacional.

A evolución do crédito hipotecario confirma o forte dinamismo do mercado. En 2025 asináronse en Galicia 19.100 novas hipotecas, o que supón un incremento do 22,1 % respecto ao ano anterior. Destaca a provincia de Lugo, con 2.174 novas hipotecas e un crecemento do 47 %, mentres que Pontevedra rexistra 6.211 operacións, cunha taxa do 6,9 %, a máis moderada das catro provincias.

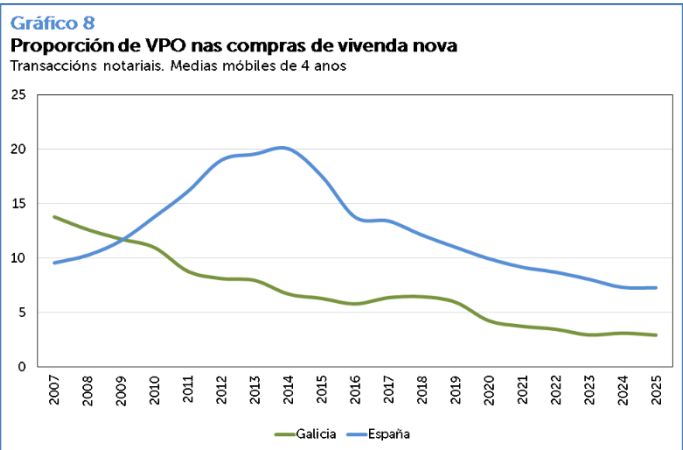


Os cadros 7, 8 e 9 presentan a desagregación destes indicadores por provincias. Coa única excepción da vivenda nova nas notaría de Pontevedra, que experimenta un acusado descenso, o resto de variables mostran unha evolución favorable tanto na compravenda de vivenda —nova e usada— como na constitución de hipotecas, o que permite caracterizar 2025 como un exercicio de expansión xeneralizada da demanda en Galicia.

O gráfico 7 recolle as transaccións notariais nas áreas urbanas galegas, que concentran aproximadamente a metade da poboación da comunidade. En 2025 anotáronse 15.480 compravendas nestas áreas, o que representa un incremento do 3,6 %, inferior ao observado no conxunto de Galicia. Como resultado, o peso dos mercados urbanos redúcese levemente ata o 50,5 % do total. Aínda que a demanda urbana medra en termos agregados, algunhas das áreas que amosaran un comportamento máis dinámico en 2024 rexistran en 2025 taxas negativas, como Pontevedra (-13,3 %), Santiago (-5,6 %) e A Coruña (-4,9 %). A intensidade da demanda nas sete áreas sitúase en 11,1 compravendas por cada 1.000 habitantes, lixeiramente por baixo da media galega.

A vivenda usada continúa sendo predominante en todos os mercados urbanos, representando o 91,3 % do total, apenas unhas décimas por baixo da media autonómica. Lugo amosa a maior proporción de vivenda nova (12 % das transaccións), mentres que en Ferrol esta apenas alcanza o 3,3 %. En conxunto, aínda que as áreas urbanas perden algo de peso relativo, a evolución do mercado en 2025 é positiva, pero moi condicionada pola escaseza de oferta de vivenda nova accesible economicamente.

A partir das series notariais, o gráfico 8 constrúe un indicador da participación da vivenda protexida dentro do fluxo efectivo de novas residencias que chegan ao mercado. Este indicador permite aproximar a incidencia efectiva da política de vivenda, ao relacionar as protexidas transmitidas ante notario co total de novas moradas (libres e protexidas). Deste xeito, mídese a proporción da oferta nova atribuíble á acción pública no momento en que esta se materializa en vivenda adxudicada.



Con todo, este indicador presenta limitacións relevantes, xa que non recolle outras dimensións da política de vivenda, como a promoción en alugueiro ou as axudas á demanda. Non obstante, resulta útil para avaliar as políticas orientadas a corrixir o principal desequilibrio do mercado: a insuficiencia de oferta.

A proporción de vivenda protexida sobre o total de vivenda nova transmitida constitúe, por tanto, un indicador adecuado para analizar o grao de materialización das políticas de vivenda en propiedade. A súa correcta interpretación esixe,

porén, considerar horizontes temporais amplos que permitan absorber os desfasamentos propios do ciclo inmobiliario. Por este motivo, no gráfico 8 empréganse medias móviles de catro anos, co fin de suavizar as oscilacións cíclicas.

Os resultados son concluíntes. Nos últimos catro anos adquiríronse en España 261.453 vivendas novas, das cales só 19.036 corresponden a vivenda protexida, o que supón un 7,3 % do total. En Galicia, a proporción é incluso menor: das 8.794 vivendas novas adquiridas no mesmo período, unicamente 259 foron protexidas, o que reduce o peso ata o 3 %.

Cadro núm. 9
Hipotecas constituídas sobre vivendas

	Núm. de hipotecas			TVI (%)		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
A Coruña	5.532	7.125	9.151	-25,2	28,8	28,4
Lugo	1.108	1.476	2.174	-30,0	33,2	47,3
Ourense	1.135	1.230	1.564	-1,7	8,4	27,2
Pontevedra	4.655	5.813	6.211	-17,9	24,9	6,9
Galicia	12.430	15.644	19.100	-21,3	25,9	22,1
España	380.966	425.522	500.905	-17,9	11,7	17,7

Fonte: INE.

O gráfico 8, que presenta esta información en termos de medias móviles para o período 2007-2025, mostra que en España a proporción de vivenda protexida aumentou ata 2014, alcanzando o 20 %, para descender posteriormente. En Galicia, pola contra, a tendencia é claramente decrecente ao longo de todo o período, pasando

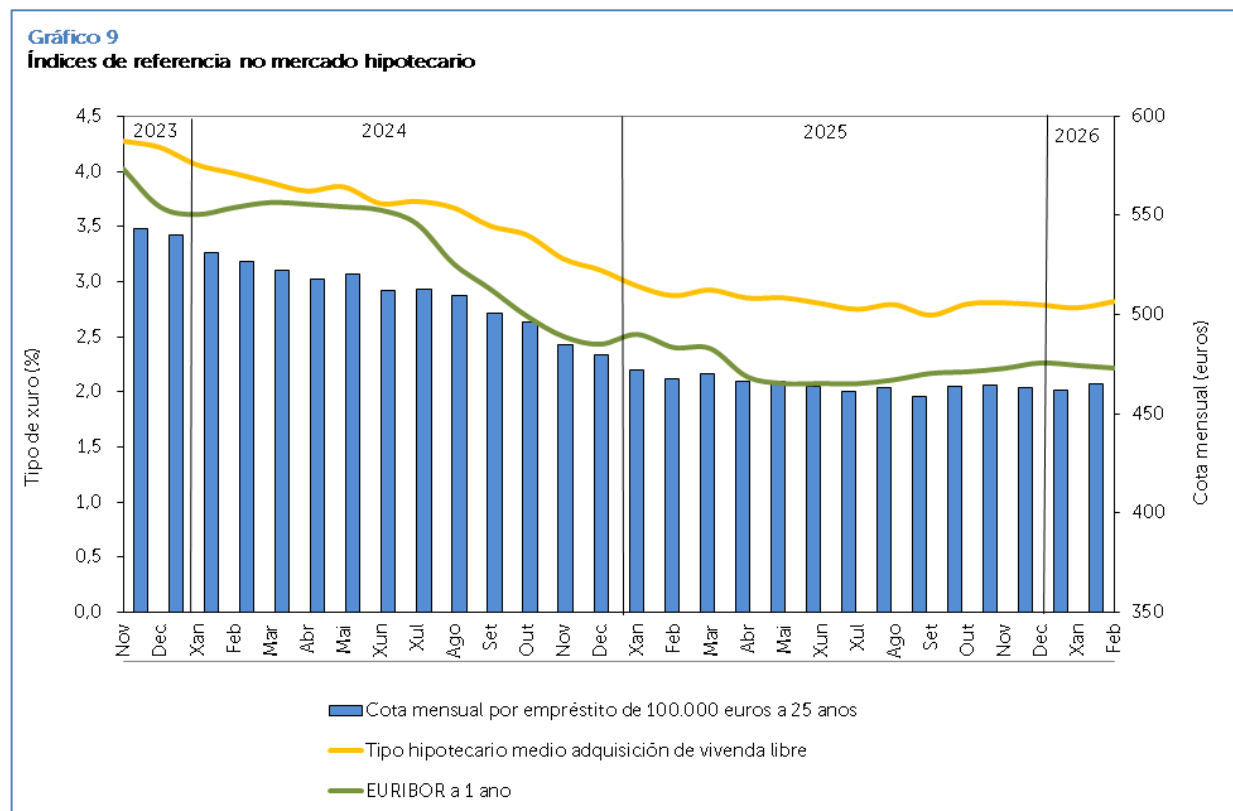
do 13,8 % en 2007 ao 3 % na actualidade. Este resultado debe interpretarse tendo en conta que a vivenda protexida representa unha proporción cada vez menor dun volume total de vivenda nova que, ademais, tamén se reduciu de forma significativa.

En consecuencia, aínda considerando as limitacións do indicador, os datos notariais poñen de manifesto unha insuficiente capacidade das políticas públicas para xerar oferta de vivenda protexida nos últimos quince anos.

Segundo datos do Banco de España, o crédito para a adquisición de vivenda creceu a un ritmo medio do 2,4 % durante o último ano. Tras a caída experimentada en 2024, o financiamento hipotecario iniciou en 2025 unha senda de medra progresiva que culminou cun incremento anual do 3,6 %. Este cambio de tendencia responde ao xiro na política monetaria do Banco Central Europeo (BCE). Tras iniciar os recortes de tipos en xuño de 2024, a autoridade monetaria transitou en 2025 cara a unha posición máis neutral, situando os tipos ao redor do 2 % e condicionando as súas decisións futuras á evolución da inflación.

A pesar da reactivación da demanda, o peso do crédito hipotecario sobre o PIB español descendeu lixeiramente en 2025: do 31 % no primeiro trimestre ao 30,5 % no cuarto. Este dato revela que a economía nacional expándese a un ritmo superior ao do financiamento inmobiliario. Para 2026, as previsións apuntan a que o crédito seguirá á alza grazas á estabilización dos tipos, aínda que non se descartan axustes se se producen repuntas inflacionistas. Pola súa banda, a *ratio* de morosidade mostrou un comportamento excelente, pechando o ano no 1,9 %, o seu nivel máis baixo desde 2008.

Como se observa no gráfico 9, o custo financeiro da vivenda reflicte tres etapas claras: as fortes subidas de tipos de 2022-2023 para frear a inflación tras a COVID-19; o ciclo de descensos iniciado a mediados de 2024, e a estabilización posterior que abarca desde mediados de 2025 ata comezos de 2026.



Neste sentido, o EURIBOR a un ano mantívose ao redor do 2,1 % desde abril de 2025, con lixeiras repuntas nos últimos meses previos a 2026. Seguindo a tendencia do tipo de referencia, o tipo hipotecario medio estabilizouse en cerca do 2,8 %. Esta distensión financeira supuxo un alivio para as familias: para unha hipoteca de referencia a 25 anos, o pago mensual sitúase agora nuns 460 euros por cada 100.000 euros prestados.

En definitiva, 2025 consolidou o fin do endurecemento monetario de anos anteriores. Malia que o mercado asume que o ciclo de baixadas terminou e que os tipos se manterán estables, persiste certa incerteza pola volatilidade política internacional. Aínda así, a mellora das condicións financeiras, sumada á expectativa de que os prezos da vivenda sigan subindo, incentivou o adianto das decisións de compra, sostendo unha demanda elevada a pesar do encarecemento dos inmobles.

Os gráficos 10 e 11, xunto cos cadros 10, 11, 12, 13 e 14, recollen diversas estimacións do custo da vivenda, tanto en réxime de compra como de alugueiro, en España e Galicia durante os últimos anos. En 2025, o encarecemento da vivenda intensificouse notablemente nos dous ámbitos, alcanzando taxas de crecemento interanual que, segundo algunhas fontes, se sitúan ao redor do 13 % e, en cal-

quera caso, superan amplamente tanto a inflación xeral medida polo índice de prezos ao consumo (IPC) como o aumento dos salarios.

A redución dos tipos de xuro e certa relaxación nas condicións de concesión de crédito por parte do sistema bancario contribuíron a amortecer parcialmente o impacto sobre os compradores. Con todo, esta circunstancia non beneficia a demanda no mercado de alugueiro, que non dispón de mecanismos equivalentes de financiamento. En consecuencia, o encarecemento das rendas trasládase de forma directa aos fogares arrendatarios, dificultando o acceso á vivenda para capas cada vez máis amplas da poboación.

O cadro 10 proporciona unha primeira aproximación ao custo da vivenda a partir dos valores medios declarados nas compravendas formalizadas ante notario. Con todo, estas cifras agregan un conxunto heteroxéneo de inmobles —con diferenzas en superficie, localización e características—, o que impide derivar directamente indicadores comparables como o prezo por metro cadrado. En consecuencia, estes valores deben interpretarse como unha referencia inicial, que debe ser contrastada e afinada mediante estatísticas máis desagregadas e metodoloxicamente homoxéneas.

Durante 2025, o prezo medio de transacción das vivendas rexistradas nas notarías de Galicia alcanzou os 147.871 euros, o

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

	Euros			TVI (%)	
	2023	2024	2025	2024	2025
A Coruña	125.306	140.055	151.875	11,8	8,4
Lugo	103.218	94.751	107.439	-8,2	13,4
Ourense	91.214	92.851	107.007	1,8	15,2
Pontevedra	153.664	167.275	179.105	8,9	7,1
Galicia	126.420	136.508	147.871	8,0	8,3
España	180.733	193.925	210.689	7,3	8,6

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

Cadro núm. 11
Prezo medio da vivenda libre

	Euros/m ²		TVI (%)	
	Galicia	España	Galicia	España
2024	1.365,4	1.913,6	5,1	5,8
2025	1.499,8	2.127,6	9,9	11,2
I trim.	1.435,9	2.033,4	7,3	9,0
II trim.	1.489,9	2.093,5	10,8	10,4
III trim.	1.517,5	2.153,4	9,4	12,1
IV trim.	1.556,0	2.230,0	11,8	13,1

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

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

	Euros/m ²			TVI (%)	
	2023	2024	2025	2024	2025
A Coruña	1.346,5	1.419,9	1.571,8	5,5	10,7
Lugo	938,5	977,5	1.071,9	4,2	9,7
Ourense	947,6	955,2	1.019,8	0,8	6,8
Pontevedra	1.396,0	1.486,6	1.636,8	6,5	10,1

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana.

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

	2024	2025	2025			
			I trim.	II trim.	III trim.	VI trim.
Galicia						
Xeral	7,4	12,9	11,2	12,7	13,4	14,1
Vivenda nova	8,3	10,4	8,3	10,5	10,9	11,8
Vivenda usada	7,4	13,3	11,6	13,1	13,8	14,4
España						
Xeral	8,4	12,7	12,2	12,7	12,8	12,9
Vivenda nova	10,9	11,3	12,2	12,1	9,7	11,2
Vivenda usada	8,0	12,9	12,3	12,8	13,4	13,1

Fonte: INE.

que supón un incremento interanual do 8,3 %. En toda España, o valor medio situouse en 210.689 euros, cunha taxa de crecemento do 8,6 %, mantendo unha correlación estreita coa tendencia do mercado galego.

Na análise desagregada por provincias, Pontevedra rexistrou de novo o valor medio máis elevado da comunidade autónoma, aproximándose aos 180.000 euros; seguida pola Coruña, cunha media próxima aos 152.000 euros. Pola súa banda, en Lugo e Ourense o custo situouse en 107.000 euros; con todo, estas provincias lideraron o crecemento relativo na área, con incrementos do 13,4 % e o 15,2 % respectivamente, reflectindo unha notable aceleración en comparación co ocorrido nas outras dúas provincias.

Para a análise de prezos, utilízanse dúas fontes oficiais complementarias. Por unha banda, o valor taxado, publicado polo Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, estima o prezo por metro cadrado en España a partir dos datos de sociedades de taxación. Esta información, desagregada por ámbitos territoriais, detállase nos cadros 11 e 12. Por outra, o índice de prezos de vivenda (IPV), publicado polo Instituto Nacional de Estadística (INE), proporciona unha medida baseada nos importes reais das transaccións notariais. O INE depura e pondera estes datos segundo as características do activo, o que permite obter prezos por metro cadrado comparables, eliminando nesgos por tipoloxía ou tamaño do inmovible. Este índice recóllese no cadro 13.

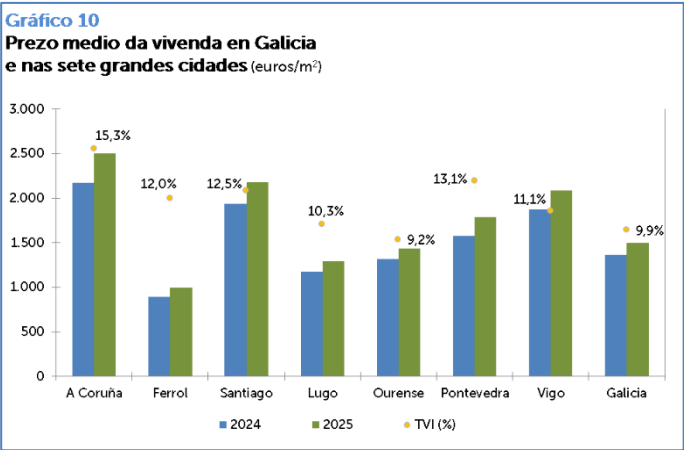
En 2025, o valor taxado da vivenda estimado polo Ministerio de Transportes para España sitúase en 2.127,6 euros por metro cadrado, o que supón un aumento do 11,2 % respecto a 2024. A vivenda encarácese de forma acelerada ao longo do ano: o prezo do metro cadrado pasa de medrar un 9 % no primeiro trimestre a facelo un 13,1 % no cuarto, tal como se mostra no cadro 11. Pola súa banda, o IPV (cadro 13) sinala unha inflación incluso maior, cun aumento do 12,7 % no conxunto de 2025. Dentro deste índice, a vivenda usada (12,9 %) encarácese máis que a nova (11,3 %), algo que non ocorría desde 2018, o que indica que a escaseza de vivenda afecta xa por igual ambos os tipos de mercado. Así, calquera dos indicadores utilizados reflicte un aumento moi superior ao do índice de prezos ao consumo, que creceu a unha taxa media do 2,7 % en 2025. En consecuencia, a vivenda en compra encareceuse notablemente en termos reais, o que dificulta cada vez máis o acceso á compra para os salarios, que apenas logran medrar ao ritmo do IPC.

Segundo as estimacións do Ministerio de Transportes, o valor taxado medio da vivenda libre en Galicia situouse en 1.500 €/m² en 2025, rexistrando un incremento interanual do 9,9 %. Esta taxa de crecemento mostra unha lixeira moderación respecto á media española, aínda que se observou unha aceleración significativa no último tramo do exercicio, alcanzando unha variación do 11,8 % no cuarto trimestre.

A análise provincial (detallada no cadro 12) confirma a Pontevedra como o mercado cos prezos máis elevados (1.637 €/m²), seguida da Coruña (1.572 €/m²). Ambas as provincias lideraron tamén a presión inflacionista na comunidade, con repuntas do 10,1 % e 10,7 % respectivamente. Pola contra, as provincias de Lugo (1.072 €/m²) e Ourense (1.020 €/m²) manteñen niveis de prezos máis accesibles. En canto á súa evolución, Lugo rexistrou un encarecemento do 9,7 %, mentres que Ourense presentou a maior contención relativa cun ascenso do 6,8 %.

O índice de prezos de vivenda do INE, detallado no cadro 13, reflicte unha presión inflacionista en Galicia superior á estimada polo Ministerio de Transportes e maior que a significada polo mesmo índice para toda España. O IPV xeral rexistrou un incremento anual do 12,9 % na comunidade, superando en dúas décimas a media nacional. A diferenza de exercicios anteriores, a vivenda de segunda man mostrou un comportamento máis inflacionista que a obra nova durante 2025.

A evolución trimestral do índice denota unha tendencia fortemente alcista, alcanzando taxas interanuais próximas ao 15 % no cuarto trimestre. En termos reais, o mercado inmobiliario galego experimentou unha notable aceleración, converxendo cos niveis de encarecemento da media estatal e abandonando a relativa moderación de anos precedentes.



nual do 9,9 %. Por cidades, destacan os aumentos rexistrados na Coruña, onde o prezo se eleva ata o 2.506 €/m² tras medrar un 15,3 %, así como en Pontevedra (13,1 %) e Santiago de Compostela (12,5 %), todos eles por encima da media autonómica. Tamén presentan subidas significativas Ferrol (12 %) e Vigo (11,1 %), mentres que Lugo (10,3 %) e Ourense (9,2 %) mostran crecementos algo máis moderados.

En conxunto, estes resultados evidencian non só unha intensificación do encarecemento da vivenda, senón, sobre todo, a persistencia dun desequilibrio estrutural entre oferta e demanda. A xeneralización das subidas, a súa elevada magnitude e a súa concentración nas áreas urbanas máis dinámicas apuntan a unha insuficiencia crónica da oferta, en particular no segmento de vivenda nova. Esta falta de resposta do lado da produción, a pesar do contexto de prezos crecentes, suxire a existencia de rixideces relevantes —de carácter urbanístico, produtivo e financeiro— que están a limitar a capacidade do mercado para absorber o aumento da demanda. En consecuencia, o actual ciclo alcista non pode interpretarse unicamente como un fenómeno conxuntural, senón como a manifestación dun problema estrutural que, en ausencia dun incremento sostido da oferta, seguirá premendo á alza os prezos e agravando as dificultades de acceso á vivenda.

Cadro núm. 14
Importe do alugueiro en Galicia e as sete cidades

	Euros/m²			TVI (%)		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
A Coruña	9,0	10,0	10,8	7,6	10,8	7,9
Ferrol	5,7	6,5	7,6	10,1	13,7	16,8
Santiago	8,4	9,1	9,7	8,6	7,9	6,8
Lugo	6,4	7,1	7,9	3,9	11,3	10,5
Ourense	6,6	7,1	7,8	9,2	8,8	9,4
Pontevedra	7,5	8,3	8,8	4,1	9,4	6,7
Vigo	9,4	10,0	10,8	5,1	6,9	7,7
Galicia	7,9	8,7	9,3	7,1	10,2	6,8
España	11,7	13,0	14,4	9,0	11,6	10,4

Fonte: Idealista.com.

O gráfico 10 presenta as estimacións do prezo da vivenda libre en Galicia e nas súas sete cidades principais, a partir dos valores de taxación publicados polo Ministerio de Transportes. Conforme a estas estimacións, os prezos nos mercados urbanos sitúanse, en xeral, por encima da media autonómica, coa única excepción de Ourense.

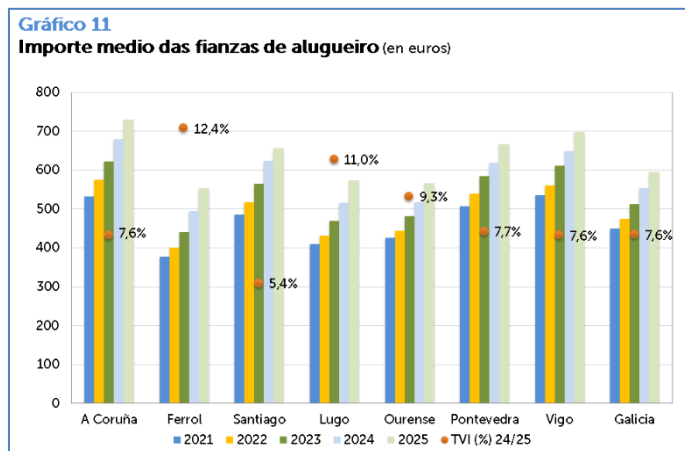
A evolución dos prezos en 2025 mostra un crecemento xeneralizado en todas as áreas urbanas analizadas. No conxunto de Galicia, o prezo medio alcanza os 1.499,8 €/m², o que supón un incremento intera-

No cadro 14 e o gráfico 11 preséntanse dúas estimacións do custo do alugueiro en Galicia e os seus sete principais municipios, obtidas de fontes distintas. O gráfico 11 recolle datos do Observatorio da Vivenda de Galicia, baseados nas fianzas depositadas no Instituto Galego de Vivenda e Solo (IGVS)⁸. O cadro 14 mostra as estimacións do prezo por metro cadrado en alugueiro estimadas polo portal inmobiliario Idealista.com⁹. As estimacións de Idealista recollen de maneira máis adecuada as ten-

⁸ 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.

⁹ Idealista.com calcula as súas estatísticas sobre o prezo do alugueiro a partir dos anuncios publicados na súa plataforma, utilizando ferramentas de análise inmobiliaria como idealista/data. Estas estatísticas preséntanse en informes periódicos que detallan a evolución dos prezos en distintas zonas xeográficas. É importante ter en conta que estes datos reflicten os prezos ofertados nos anuncios e non necesariamente os prezos finais acordados nos contratos de alugueiro. Por tanto, as estatísticas poden non representar con exactitude os prezos reais de peche, aínda que dada a escaseza de vivenda en alugueiro os demandantes teñen pouca marxe para conseguir reducir o prezo de oferta.

dencias do mercado do alugueiro en cada momento, xa que se basean nos prezos ofertados nos contratos futuros. Os datos do IGVS, pola súa banda, núntrense de contratos xa formalizados, o que achega un enfoque máis retrospectivo.



mentres que Ferrol mostra un avance moi moderado (0,9 %). En contraste, Pontevedra (-4,4 %) e Vigo (-1,1 %) rexistran descensos no número de fianzas, o que indica unha certa debilidade nestes mercados.

En termos de volume, os mercados con maior número de fianzas seguen sendo A Coruña e Vigo. Na Coruña sobe moi lixeiramente o número de fianzas e en Vigo descende. Esta perda de enerxía, que foi especialmente evidente en 2024, reforza a idea dunha certa mingua de dinamismo nos principais núcleos urbanos. Esta evolución podería estar a reflectir non tanto unha redución da demanda potencial, senón máis ben as limitacións da oferta dispoñible e o forte encarecemento que restrinxen a formalización de novos contratos de alugueiro.

A evolución do importe medio das fianzas de alugueiro depositadas nas principais áreas urbanas galegas entre 2021 e 2025 mostra unha traxectoria ascendente ao longo de todo o período. No conxunto de Galicia, o importe medio alcanza os 595,4 euros en 2025, o que supón un incremento interanual do 7,6 % e confirma a aceleración observada nos últimos anos.

Este crecemento é xeneralizado en todos os mercados urbanos, malia que con distinta intensidade. Destacan os aumentos rexistrados en Ferrol (12,4 %) e Lugo (11 %), seguidos de Ourense (9,3 %), o que indica unha expansión relativamente máis intensa en áreas tradicionalmente menos tensionadas. Pola súa banda, A Coruña (7,6 %), Vigo (7,6 %) e Pontevedra (7,7 %) presentan incrementos en liña coa media autonómica, mentres que Santiago de Compostela (5,4 %) mostra unha evolución máis moderada.

En termos absolutos, os importes medios máis elevados concéntranse na Coruña (731 euros) e Vigo (697,5), seguidos de Pontevedra (667,3) e Santiago (656,9); o que reflicte unha maior presión nos mercados de alugueiro das áreas urbanas máis dinámicas. En contraste, Ferrol (554,8), Ourense (566,4) e Lugo (573,4) manteñen niveis inferiores, pero con crecementos máis intensos, o que apunta a un certo proceso de converxencia territorial nos prezos do alugueiro.

Os datos poñen de manifesto un encarecemento sostido e xeneralizado do mercado arrendatario en Galicia. A intensidade das subidas, xunto coa súa extensión a practicamente todos os ámbitos urbanos, suxire que as tensións de demanda están a aumentar nun contexto de oferta insuficiente, o que contribúe a agravar os problemas de accesibilidade á vivenda en alugueiro.

No cadro 11 pódese observar as estimacións do portal Idealista.com para o prezo do metro cadrado en alugueiro permitindo facer comparacións entre España e Galicia. En termos xerais, Galicia

En 2025 depositáronse 35.336 fianzas de alugueiro en toda Galicia, o que supón un incremento do 3,37 % respecto ao ano anterior. Con todo, este aumento debe interpretarse con cautela, xa que se produce tras a caída rexistrada en 2024 e non implica unha expansión sostida do mercado, senón máis ben unha recuperación parcial da actividade.

Por ámbitos urbanos, a evolución presenta un comportamento heteroxéneo. Destacan os crecementos en Ourense (6,2 %) e Santiago de Compostela (5,9 %), seguidos da Coruña (2,1 %) e Lugo (1,4 %),

presenta sistematicamente un nivel de prezos inferior ao da media española ao longo de todo o período. En 2025, o custo medio en Galicia sitúase en 9,3 €/m², fronte ao 14,4 €/m² do conxunto de España, o que evidencia unha brecha significativa, aínda que en proceso de redución progresiva.

Os datos de Idealista dentro de Galicia presentan un cadro semellante ao observado nas fianzas. Os prezos máis elevados corresponden á Coruña (10,8 €/m²) e Vigo (10,8 €/m²), seguidas de Santiago de Compostela (9,7 €/m²); o que reflicte a maior presión de demanda nos principais centros urbanos e áreas de maior actividade económica. Nun nivel intermedio sitúase Pontevedra (8,8 €/m²), mentres que Lugo (7,9 €/m²), Ourense (7,8 €/m²) e Ferrol (7,6 €/m²) presentan os niveis máis reducidos, coherentes con mercados menos tensionados e con menor presión demográfica.

Desde o punto de vista dinámico, Idealista aprecia que a subida dos prezos é xeneralizada en todos os ámbitos, aínda que as intensidades son heteroxéneas. Estes datos tamén suxiren un proceso de encarecemento máis intenso en mercados inicialmente máis accesibles, mentres que as maiores áreas urbanas presentan crecementos máis moderados pero sostidos.

Neste contexto, resulta relevante analizar o índice PER (*Price to Earnings Ratio*) aplicado ao mercado do alugueiro en Galicia e nas súas principais cidades. Este indicador mide a relación entre o prezo de compra dunha vivenda e o custo anual do arrendamento, e a súa inversa permite estimar a rendibilidade bruta anual do alugueiro (RBA)¹⁰. En termos intuitivos, o PER expresa o número de anos de arrendamento necesarios para igualar o prezo de adquisición do inmovible: valores elevados indican unha menor rendibilidade do alugueiro e, por tanto, unha maior vantaxe relativa da compra, mentres que valores reducidos apuntan en sentido contrario.

En 2025, o PER en Galicia sitúase en 21,5¹¹, o que implica que serían necesarios algo máis de vinte e un anos de alugueiro para cubrir o prezo de compra dunha vivenda. Este valor tradúcese nunha rendibilidade bruta anual do 4,6 %, superior ao 3,2 % estimado para o conxunto de España. Aínda que unha avaliación máis precisa requiriría considerar a rendibilidade neta, incorporando custos e fiscalidade, esta diferenza suxire que, en termos relativos, a compra de vivenda resulta máis vantaxosa que o arrendamento no ámbito galego.

Con todo, a rendibilidade presenta diferenzas significativas entre cidades. A Coruña e Santiago de Compostela rexistran os PER máis elevados (26,4 e 24,9, respectivamente), o que se traduce en rendibilidades máis moderadas (3,8 % e 4 %) e, ademais, en retroceso respecto ao ano anterior. No extremo oposto, Ferrol presenta o PER máis baixo (14,3 %), o que implica unha rendibilidade bruta próxima ao 7 % e convértea no mercado onde o investimento en vivenda resulta relativamente máis atractiva fronte ao alugueiro.

En calquera caso, mesmo nas cidades con PER máis elevados, a comparación entre o custo mensual do alugueiro e a cota hipotecaria —asumindo un financiamento do 80 % do prezo de compra— reforza a vantaxe relativa da adquisición. Así, coa excepción da Coruña e Santiago, o pago mensual da hipoteca sitúase por baixo do alugueiro dunha vivenda equivalente, o que pon de manifesto o crecente desequilibrio entre ambos os mercados.

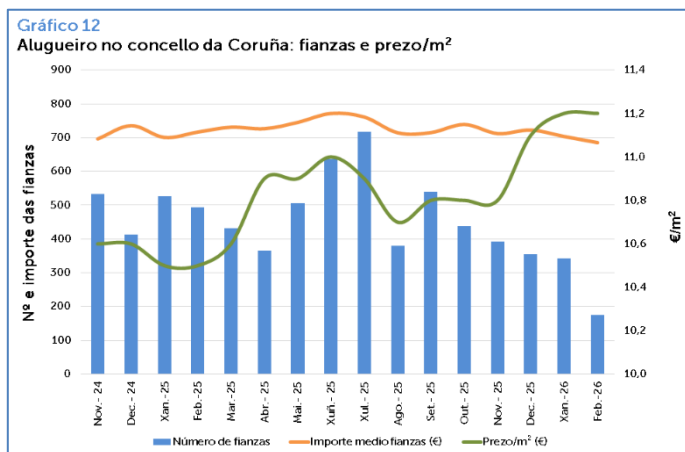
O concello da Coruña foi declarado oficialmente zona de mercado residencial tensionado o 30 de xullo de 2025. Trátase da primeira cidade de Galicia en adoptar esta medida no marco da Lei de Vivenda, prevéndose a súa extensión a Santiago de Compostela ao longo de 2026. Esta declaración persegue conter o crecemento dos prezos do alugueiro, establecendo, entre outras medidas, un lí-

¹⁰ O PER calcúlase dividindo o prezo da vivenda entre o custo anual do alugueiro. Por exemplo, se unha residencia custa 200.000 euros e a renda do alugueiro é de 10.000 euros/ano, o PER é igual a 20 anos. Se o custo fose de 290.000 euros, o PER sería de 29 anos. Canto maior é o PER, máis beneficioso é alugar, e máis interesante é a compra canto menor é este cociente. A inversa do PER indica a rendibilidade bruta anual do alugueiro (RBA). Segundo datos do Banco de España, en 2025 o custo de adquirir unha vivenda equivale a case 32 anos de alugueiro. Isto significa unha RBA do 3,2 % para o conxunto de España.

¹¹ O PER en Galicia calculouse segundo as estimacións do custo do metro cadrado do IGVS para o alugueiro dunha vivenda de 100 m².

mite xeral do 3 % anual na actualización das rendas. No caso dos grandes propietarios (máis de dez vivendas), o alugueiro queda vinculado ao índice oficial, incorporándose ademais obrigacións contractuais específicas e un réxime sancionador que pode alcanzar os 90.000 euros en caso de incumprimento.

No momento de redacción deste informe transcorreron cerca de oito meses desde a entrada en vigor da medida, o que permite realizar unha primeira aproximación ao seu impacto sobre o mercado do alugueiro na Coruña, comparando a evolución dos meses previos e posteriores.



No gráfico 12 preséntanse os datos mensuais de fianzas depositadas no municipio, publicados polo IGVS, xunto coa evolución do prezo medio de oferta por metro cadrado procedente de Idealista.

A análise da serie mostra un patrón característico. Nos meses previos á entrada en vigor da medida obsérvase un nivel elevado de actividade, cun incremento do número de fianzas que podería estar asociado, polo menos en parte, a un efecto de anticipación por parte dos axentes do mercado. Tras a implantación da regulación (a partir de agosto de 2025), rexístrase unha

redución significativa do número de contratos, mentres que as rendas medias se manteñen relativamente estables ou mostran unha lixeira tendencia á baixa, en contraste co comportamento dos prezos de oferta, que continúan aumentando.

Se se distinguen dous períodos —un previo, de novembro do 2024 a xullo de 2025 (nove meses), e outro posterior, de agosto do 2025 a febreiro de 2026 (sete meses)—, o número medio mensual de fianzas mostra un forte descenso, pasando de 514 a 374 (-27,3 %). Pola súa banda, o importe medio das fianzas baixa de 731 a 713 euros (-2,5 %). En cambio, o prezo medio de oferta sobe de 10,7 €/m² a 10,9 €/m² (+2,1 %).

En conxunto, estes resultados suxiren unha contención limitada do crecemento das rendas efectivas, en contraste coa evolución previa. Este comportamento podería estar influído, en parte, polo incremento da actividade e dos prezos nos meses inmediatamente anteriores á entrada en vigor da medida, asociado a posibles efectos de anticipación.

Polo que respecta á actividade do mercado, a notable redución do número de fianzas suxire unha contracción significativa do volume de contratación. Esta evolución parece sinalar unha retracción da oferta, aínda que podería estar influída tamén por outros factores estatísticos ou dinámicas estacionais.

En todo caso, a evidencia dispoñible apunta cara a un escenario de menor actividade polo lado da oferta, que podería traducirse en maiores dificultades de acceso para os novos demandantes de vivenda en alugueiro. Estes resultados deben interpretarse con cautela, dado o carácter preliminar da análise e o limitado horizonte temporal considerado. Con todo, son coherentes con conclusións amplamente documentadas na literatura económica sobre a regulación dos prezos do alugueiro, segundo as cales este tipo de intervencións tende a xerar unha certa segmentación do mercado: por unha banda, os fogares que xa dispoñen dunha vivenda en alugueiro poden beneficiarse, polo menos a curto prazo, dunha maior estabilidade nas rendas; por outra, os novos entrantes —en especial os máis novos— afrontan maiores dificultades de acceso, asociadas a unha menor dispoñibilidade relativa de vivendas e á persistencia de presións á alza nos prezos.

Cadro núm. 15

Accesibilidade á vivenda (compra e aluguer)

Ano	Anos de salario necesarios para a compra dunha vivenda de 100 m ²		Proporción da renda familiar que representa o pago da cota mensual			
			Compra vivenda de 100 m ²		Alugueiro vivenda de 80 m ²	
	Galicia	España	Galicia	España	Galicia	España
2021	5,6	6,8	21,4	26,4	31,2	45,2
2022	5,5	6,9	22,9	28,3	31,3	46,6
2023	5,5	6,8	28,4	34,8	32,8	43,7
2024	5,5	6,9	27,2	34,2	34,6	46,9
2025	6,0	7,5	26,9	33,6	35,5	48,4

Fonte: Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, Índice de custos laborais (INE), Idealista.com e elaboración propia.

O cadro 15 e o gráfico 13 presentan distintos indicadores de accesibilidade á vivenda —tanto en propiedade como en alugueiro— para España, Galicia e as sete principais áreas urbanas galegas. No relativo á compra, o cadro recolle dúas medidas: a relación entre ingresos e prezo da vivenda, e a accesibilidade financeira, entendida como a proporción entre a cota hipotecaria e os ingresos familiares. A primeira medición estima o tempo necesario de traballo —medido en anos de salario— para ad-

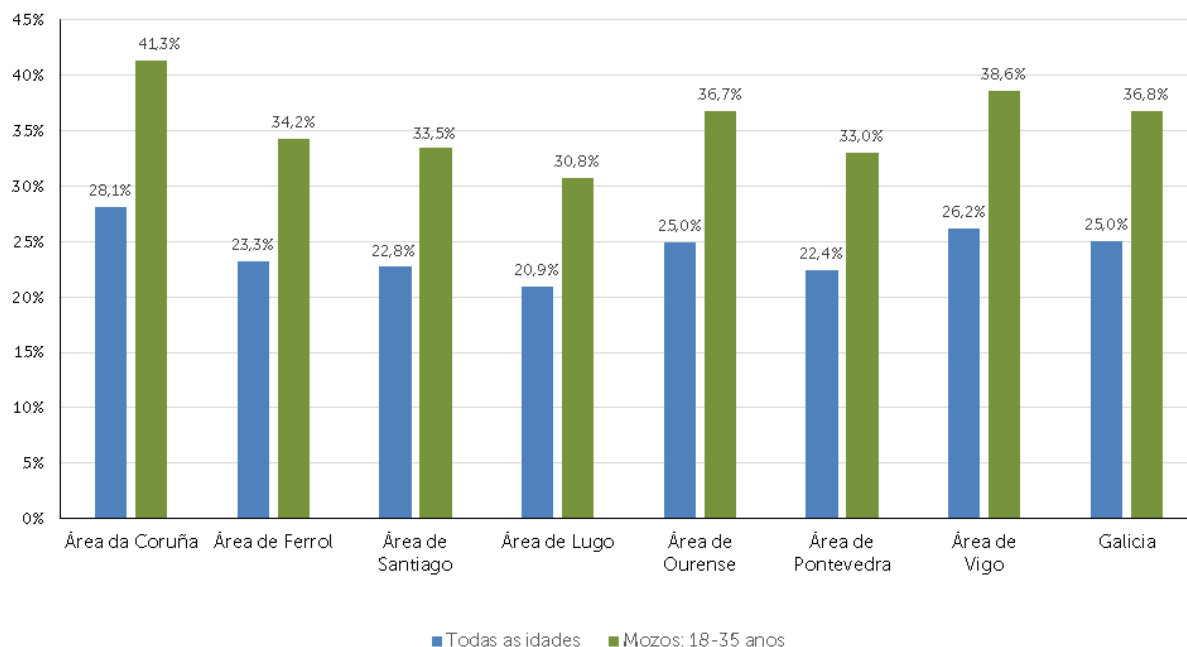
quirir unha vivenda de 100 m², utilizando os prezos e rendas medias de cada territorio. A segunda avalía a carga financeira da compra, comparando a cota mensual dunha hipoteca tipo coa renda familiar. Adicionalmente, o cadro inclúe un indicador de esforzo para o alugueiro, que relaciona o custo mensual do arrendamento coa renda dispoñible do fogar. Os datos son homoxéneos para España e Galicia, o que permite realizar comparacións en igualdade de condicións.¹²

En 2025, o custo real de acceso á propiedade aumentou de maneira significativa tras manterse relativamente estable nos últimos anos. A adquisición dunha vivenda tipo equivale agora a preto de sete anos e seis meses de salario para un traballador medio en España, mentres que para o traballador galego se sitúa ao redor de seis anos. Estas cifras supoñen un notable encarecemento respecto ao ano anterior: 191 días adicionais no conxunto nacional e 166 días en Galicia. Deste xeito, córtase a estabilidade observada en exercicios previos, cando este coeficiente estaba ao redor de 6,8 anos en España e 5,5 en Galicia. Esta evolución reflicte que o incremento dos prezos da vivenda superou amplamente o crecemento dos salarios, sendo a baixada dos tipos de xuro o principal factor que permitiu soste a accesibilidade financeira.

A redución no tipo de xuro hipotecario medio, que descende do 3,7 % ao 2,8 %, contribuíu a unha lixeira mellora da accesibilidade financeira, tal como se recolle no cadro 15. A pesar do forte aumento dos prezos, unha familia galega media destina o 26,9 % da súa renda ao pago das cotas hipotecarias nas condicións consideradas, o que supón unha redución de 0,3 puntos porcentuais respecto a 2024. No conxunto de España tamén se observa unha mellora, situándose o esforzo no 33,6 % da renda familiar (0,6 puntos porcentuais menos). Este avance relativo na accesibilidade en todo o Estado fronte a Galicia explícase porque en 2025 o crecemento do salario medio en España supera en 1,2 puntos porcentuais o rexistrado en Galicia.

En contraste, a accesibilidade ao alugueiro continúa deteriorándose nos dous ámbitos, ao non beneficiarse da redución dos tipos de xuro. Con todo, o esforzo relativo segue sendo inferior en Galicia, onde o alugueiro representa ao redor do 35 % da renda familiar, fronte a máis do 48 % no conxunto de España.

¹² No cadro 15 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 pola AHE. Para calcular a accesibilidade ao alugueiro utilízase a mesma fonte para os ingresos que se comparan cos pagos derivados de alugar unha vivenda de 80 m² segundo os prezos estimados por Idealista.com.

Gráfico 13**Accesibilidade ao alugueiro nas áreas****urbanas galegas por tramos de idade. Ano 2025**Porcentaxe da renda media necesaria para alugar unha vivenda de 80 m²

Na segunda metade de 2025, os tipos hipotecarios estabilizáronse e as expectativas apuntan ao seu mantemento en niveis similares, con posibles incrementos en caso de deterioración do contexto internacional. Neste escenario, a marxe para compensar novos aumentos de prezos mediante reducións adicionais de tipos é limitada, polo que calquera mellora futura na accesibilidade á compra dependerá fundamentalmente da contención dos prezos da vivenda.

O gráfico 13 presenta os resultados dun exercicio de estimación da accesibilidade ao alugueiro nas sete principais cidades galegas e no conxunto de Galicia. Dado que o alugueiro constitúe a vía fundamental de acceso á vivenda para a mocidade, construíronse indicadores específicos por tramos de idade co fin de aproximar as dificultades de emancipación deste colectivo.

Os datos baséanse na proporción da renda familiar destinada ao pago do alugueiro dunha vivenda tipo de 80 m², tanto para o conxunto da poboación como para o grupo de idade entre 18 e 35 anos¹³. Convén sinalar que a estimación de ingresos neste grupo parte de valores medios, o que oculta unha elevada heteroxeneidade interna, xa que os salarios varían de forma notable entre os máis novos e quen se sitúa no tramo superior de idade. En consecuencia, as dificultades de acceso son significativamente maiores nos primeiros anos da vida laboral e tenden a reducirse de maneira progresiva coa idade.

¹³ No gráfico 13 calculouse a relación entre o custo do alugueiro e a renda familiar para unha vivenda de 80 m² en cada área, a partir dos prezos ofrecidos por Idealista.com. O ingreso medio mensual por fogar en 2025 estimouse en función da serie 2022-2024 da Enquisa Estrutural a Fogares realizada polo Instituto Galego de Estatística, que recolle a renda familiar en cada unha das comarcas na que se integran as sete áreas urbanas. Utilizouse un método regresivo para proxectar a renda de 2025 en cada unha das áreas e Galicia. Dado que non se dispón de datos específicos sobre os ingresos dos mozos en cada cidade, estimáronse a partir dos salarios brutos por tramos de idade proporcionados polo INE e das estatísticas da Axencia Tributaria sobre perceptores salariais. Calcúlase que os ingresos dos mozos entre 18 e 35 anos representan entre o 55 % e o 65 % da renda media en cada cidade. Cómpre sinalar a diferenza entre a medida dos ingresos familiares usada aquí e a utilizada no cadro 15. A renda familiar estimada pola Enquisa Estrutural 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.

Segundo os resultados obtidos, o alugueiro representa entre o 26 % e o 28 % da renda familiar nas cidades máis caras —como A Coruña e Vigo— e entre o 21 % e o 23 % nas máis accesibles —como Lugo e Ferrol—. Con todo, o esforzo económico requirido aos mozos é considerablemente maior. Na Coruña e Vigo, o custo do alugueiro para un mozo medio aproxímase ao 40 % dos seus ingresos, mentres que en Lugo se sitúa ao redor do 30 %. No resto de cidades, o esforzo supera un terzo do salario típico, mesmo naquelas con niveis de prezos máis moderados, como Ferrol ou Ourense.

Esta situación evidencia a entidade das dificultades de acceso á vivenda que afronta a poboación nova, en particular nas áreas urbanas máis dinámicas de Galicia. A conxunción de niveis de prezos elevados e rendas limitadas configura un contexto no que o esforzo económico requirido resulta, en numerosos casos, dificilmente asumible. Como consecuencia, unha proporción importante deste colectivo vese abocada a solucións residenciais de carácter subóptimo, tales como o recurso ao alugueiro compartido, a ocupación de vivendas de menor calidade ou o aprazamento da emancipación, coas implicacións sociais e económicas que diso se derivan.

Demanda pública de obras

A licitación pública en Galicia presenta unha evolución claramente cíclica nos últimos anos. En 2025 prodúcese unha recuperación significativa elevando o seu importe ata 1.832 millóns de euros tras o forte descenso do ano anterior. En comparación con España, a evolución galega é notablemente máis volátil: mentres que no conxunto estatal a licitación crece tanto en 2024 (+4,2 %) como en 2025 (+9,4 %), Galicia experimenta caídas moito máis acusadas seguidas de recuperacións máis intensas.

Segundo os datos de SEOPAN¹⁴, as Administracións públicas españolas licitaron obras por un importe total de 33.1431,8 millóns de euros en 2025; o que significa un aumento real do 9,4 % respecto ao ano anterior. A edificación e a obra civil aumentan a taxas semellantes, superiores ao 9 %, representando as obras civís o 57 % do total e a edificación o 43 % restante.

En 2025, o gasto en obra pública en España materializouse principalmente en grandes proxectos de infraestruturas de transporte —sobre todo ferroviarias e viarias—, seguidos por actuacións no ámbito hidráulico e medioambiental, mentres que a edificación pública tivo un papel máis limitado e centrado en equipamentos e rehabilitación. Este patrón reflicte o predominio da obra civil dentro do conxunto do investimento público.

O impulso investidor en España estivo liderado polas comunidades autónomas e reforzado pola Administración local, nun contexto de crecente descentralización do gasto. Todas as Administracións

Cadro núm. 16
Licitación oficial en Galicia

	Miles de euros correntes			TVI (%) Galicia*		TVI (%) España*	
	2023	2024	2025	2024	2025	2024	2025
Edificación	858.281	615.120	657.381	-28,84	4,07	13,98	9,78
Obra civil	1.179.506	806.908	1.175.072	-32,09	42,15	-2,13	9,18
Adm. central	954.388	469.706	578.676	-51,12	20,05	-19,72	8,81
Adm. autonómica	635.430	481.579	653.080	-24,73	32,14	8,14	14,20
Adm. local	447.969	470.743	600.698	4,37	24,34	27,09	6,33
Total	2.037.787	1.422.028	1.832.454	-30,69	25,57	4,16	9,36
Galicia/España (%)	7,00	5,00	5,53				

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

¹⁴ Os datos de licitación referenciados neste apartado foron publicados por SEOPAN (Asociación de Empresas Constructoras e Concesionarias de infraestruturas). Para obter as taxas reais de variación, estes datos foron deflactados polos índices de custos da construción publicados polo Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana. Salvo mención contraria, as taxas de variación mencionadas no texto exprésanse en termos reais.

Cadro núm. 17
Licitación (en miles de euros). Ano 2025

	A Coruña	Lugo	Ourense	Pontevedra
Edificación	331.067	58.292	45.888	215.123
Obra civil	477.701	125.817	175.926	337.249
Adm. central	325.659	9.113	90.391	148.512
Adm. autonómica	230.767	113.377	67.038	181.509
Adm. local	252.343	61.619	64.385	222.351
Total	808.769	184.109	221.814	552.372
% sobre o total galego	44,1	10,0	12,1	30,1
TVI (%) (euros constantes)	43,2	1,5	57,7	0,6

Fonte: SEOPAN.

incrementaron o seu investimento en 2025, aínda que o maior dinamismo correspondeu ás Administracións autonómicas, cun aumento do 14,2 %, fronte ao 8,8 % da Administración central e o 6,3 % da local. Como resultado, a estrutura do gasto reordénase, de modo que a Administración central pasa a ocupar o terceiro lugar, co 29 % do total, por detrás do investimento autonómico (31 %); mentres que as Administracións locais continúan concentrando a maior parte da licitación, co 40 %.

Este menor protagonismo relativo da Administración central debe interpretarse tamén á luz das dificultades para articular unha política investidora sostida en ausencia de novos orzamentos xerais do Estado, cuxa prórroga continuada limita a capacidade de planificación, execución e lanzamento de novos proxectos. Esta circunstancia contribúe a reforzar a irregularidade do gasto estatal e a desprazar o protagonismo cara aos niveis autonómico e local.

En 2025, a licitación de obra pública en Galicia alcanzou un total de 1.832,4 millóns de euros, o que supón un forte incremento do 25,6 % respecto aos 1.422 millóns rexistrados en 2024. Este crecemento apóiase fundamentalmente na obra civil, que ascende a 1.175 millóns tras medrar un 42,2 %, mentres que a edificación, con 657,3 millóns, mostra unha evolución máis moderada, cunha subida do 4 %.

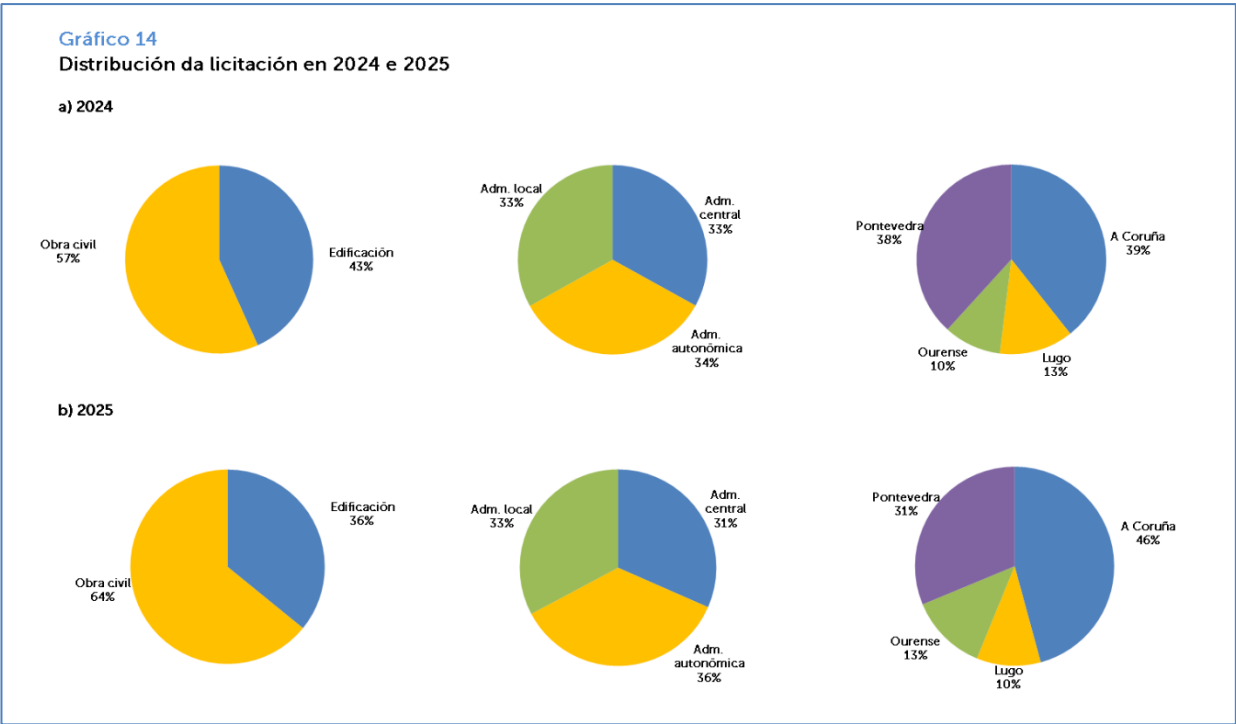
O aumento do investimento é xeneralizado nos tres niveis administrativos, aínda que se observa un claro desprazamento do protagonismo cara ás Administracións autonómica e local. A Xunta de Galicia sitúase como o principal axente investidor, con 653 millóns de euros (36 % do total) e un crecemento do 32 %, seguida pola Administración local, que alcanza os 600,6 millóns (33 % do total) tras subir un 24,3 %. Pola súa banda, a Administración central ocupa o terceiro lugar, con 578,6 millóns de euros (31 % do total) e un incremento do 20 %.

En canto á composición do gasto, o investimento estatal concéntrase en grandes infraestruturas estratéxicas de transporte, incluíndo actuacións na rede viaria estatal, proxectos ferroviarios vinculados á alta velocidade e accesos portuarios na Coruña e Ferrol. Pola súa banda, a Xunta de Galicia orienta o seu esforzo investidor cara ás infraestruturas viarias —con proxectos como as autovías Santiago-A Estrada, Brión-Noia e o Baixo Miño—, así como á conservación e mellora da rede autonómica de estradas e a diversas actuacións en materia de infraestruturas hidráulicas.

Desde o punto de vista territorial, o cadro 17 e o gráfico 14 mostran unha notable concentración da licitación nas provincias atlánticas. A Coruña absorbe o 44 % do total en 2025, seguida de Pontevedra co 30 %, mentres que Lugo e Ourense presentan un peso moito menor, co 12 % e o 10 %, respectivamente.

En conxunto, a estrutura da licitación en Galicia en 2025 evidencia unha forte dependencia da obra civil, en especial vinculada a infraestruturas viarias impulsadas pola Administración autonómica, que se consolida como o principal motor investidor. Pola contra, a intervención do Estado presenta un comportamento máis irregular. E, pola súa vez, os concellos e deputacións desempeñan un papel moi relevante porque, a pesar do seu carácter fragmentario con proxectos de menor escala, ao manter o seu nivel, estabiliza os vaivéns que experimenta o gasto das demais Administracións.

O cadro 18 e o gráfico 15 recollen a licitación oficial por habitante nas distintas comunidades autónomas en 2025, o que permite avaliar a intensidade do esforzo investidor público en termos comparables. No conxunto de España, a licitación por habitante mostra unha certa recuperación do ciclo investidor público, pasando de 594 euros en 2023 a 623 euros en 2024 e 671,5 euros en 2025.



Cadro núm. 18
Licitación por habitante e km². Ano 2025

	Euros/habitante	Euros/km ²
Andalucía	680,5	67.903,1
Aragón	707,6	20.400,0
Asturias	554,2	53.388,8
Baleares	686,1	172.093,9
Canarias	814,6	253.739,9
Cantabria	587,4	66.058,6
Castela e León	914,2	23.385,7
Castela-A Mancha	411,9	11.119,3
Cataluña	669,6	171.153,4
C. Valenciana	560,8	131.798,1
Extremadura	888,2	22.495,5
Galicia	673,8	62.256,4
Madrid	468,7	419.064,4
Murcia	476,7	67.269,2
Navarra	755,3	49.754,2
País Vasco	1.238,3	383.140,6
A Ríoxa	928,0	60.506,6
Ceuta e Melilla	832,3	4.444.125,0
España	671,5	65.658,4

Fonte: SEOPAN. INE.

todo País Vasco (1.238 euros por habitante), Castela e León (914), Extremadura (888) ou Canarias (815) con niveis moi superiores. No extremo oposto sitúanse comunidades como Madrid (468), Murcia (477) ou Castela-A Mancha (412).

En conxunto, a licitación por habitante confirma que Galicia mantén un nivel de investimento público razoable en termos comparados, pero cun patrón claramente irregular ao longo do tempo. A dependencia de proxectos concretos, en especial en obra civil, limita a estabilidade do gasto público e reduce a súa capacidade para actuar como motor continuo da actividade no sector.

Neste contexto, Galicia presenta unha evolución marcada por unha elevada volatilidade. En 2023 partía dun nivel relativamente alto (756 euros por habitante), por encima da media nacional, pero en 2024 experimenta unha caída moi importante ata 527,5 euros, situándose por baixo da media estatal. E en 2025 prodúcese unha recuperación que eleva a cifra ata 673,8 euros por habitante, lixeiramente por enriba da media española, malia que sen alcanzar a cota de dous anos antes.

Desde unha perspectiva comparada, Galicia ocupa en 2025 unha posición intermedia-alta dentro do conxunto autonómico, mais lonxe dos territorios con maior intensidade investidora. Destacan sobre

Gráfico 15

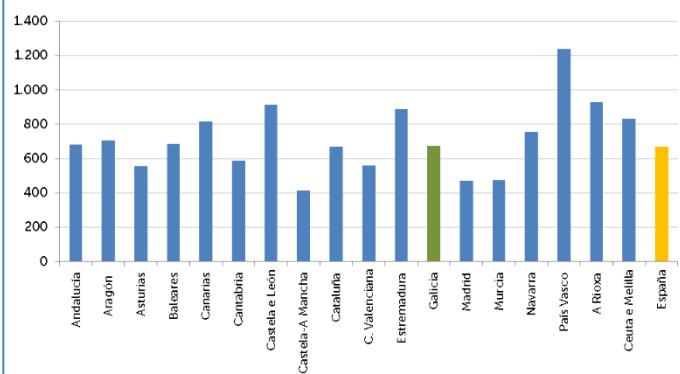
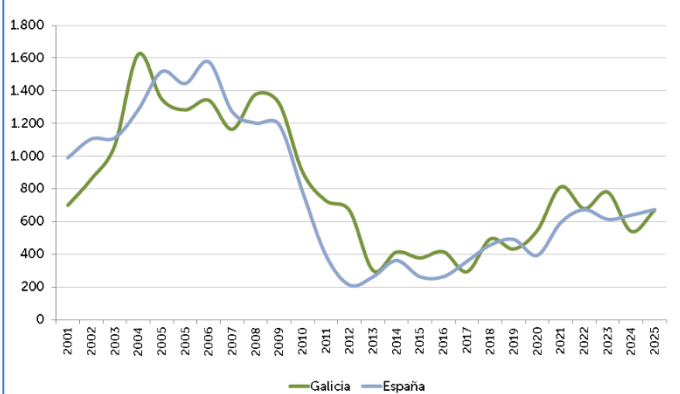
Licitación nas comunidades autónomas
Ano 2025 (euros por habitante)

Gráfico 16

Evolución da licitación (euros constantes de 2025 por habitante)



O gráfico 16 recolle a evolución da licitación pública por habitante en Galicia e no conxunto de España desde comezos de século, en euros constantes de 2025, o que permite analizar con perspectiva o ciclo investidor real a longo prazo. Obsérvase un comportamento marcadamente cíclico, cunha fase expansiva moi intensa ata 2008, reflectindo o auxo do investimento en infraestruturas, especialmente en obra civil, nun contexto de forte crecemento económico. En 2009 iníciase unha fase de contracción drástica do esforzo investidor público, que marca un cambio estrutural no papel da obra pública dentro da actividade económica. Desde mediados da década pasada obsérvase unha recuperación irregular. A partir de 2022 a evolución vólvese máis inestable, en particular en Galicia, onde se alternan caídas e repuntas, o que reflicte unha elevada volatilidade asociada á execución de proxectos concretos. En España, pola contra, a traxectoria é máis estable, con lixeiras oscilacións pero dentro dunha senda moderadamente crecente. En 2025, ambas as series converxen en niveis moi similares (ao redor de 670 euros por habitante), o que sitúa Galicia en

líña coa media nacional. Con todo, esta converxencia prodúcese nun contexto de maior variabilidade no caso galego.

Do mesmo xeito que nos dous exercicios precedentes, as perspectivas para a obra pública en 2026 continúan condicionadas, no ámbito estatal, pola prórroga dos orzamentos xerais do Estado de 2023. Esta situación limita a capacidade de planificación e execución de novos investimentos, á vez que reduce a flexibilidade para adaptar o gasto ás necesidades emerxentes, contribuíndo a unha certa rixidez e á prolongación de proxectos xa iniciados fronte ao lanzamento de novas actuacións.

Neste contexto, a planificación investidora do Goberno central en Galicia para 2026 concéntrase fundamentalmente na obra civil, con especial protagonismo das infraestruturas ferroviarias. Destacan as actuacións en corredores de alta velocidade —tanto en execución como en adaptación—, as conexións do Eixe Atlántico, a modernización da rede convencional e diversas intervencións en estacións. A iso súmanse investimentos na rede viaria estatal, centradas na conservación e mellora de infraestruturas existentes e en actuacións en eixes como a A-6, a A-8 ou a N-550, así como a previsión, un ano máis, de culminar a autovía A-54 entre Lugo e Santiago. No ámbito portuario, continúan os desenvolvementos no porto exterior da Coruña e as melloras en Ferrol e outras instalacións, mentres que no sistema aeroportuario se prevén actuacións de renovación nas pistas dos tres aeródromos galegos. Polo que respecta á edificación, o seu peso segue sendo reducido, aínda que o Plan Estatal de Vivenda 2026-2030 contempla a mobilización de 399 millóns de euros en Galicia durante o conxunto do período.

No ámbito autonómico, o orzamento da Xunta de Galicia para 2026 ascende a 14.240 millóns de euros, o que supón un incremento do 2,1 % respecto ao exercicio anterior. Dentro deste, a Consellería de Infraestruturas e Mobilidade destina máis de 263 millóns de euros a investimento, centrado prin-

principalmente no desenvolvemento de grandes eixes viarios, como a autovía Tui-A Guarda, a conexión Santiago-A Estrada, a autovía Brión-Noia e os avances nas vías Nabela-Sarria e Costa da Morte, así como en proxectos de mobilidade na contorna da Lanzada. No ámbito da edificación, os orzamentos autonómicos reforzan a política de vivenda: o Instituto Galego da Vivenda e Solo xestionará unha dotación récord de 269,2 millóns de euros, dos cales 163 millóns se destinan á construción de novas vivendas de promoción pública.

En conxunto, as previsións para 2026 apuntan á continuidade dun patrón investidor fortemente concentrado na obra civil, sobre todo en infraestruturas de transporte, mentres que a edificación mantén un papel secundario, incluso considerando o impulso previsto en materia de vivenda. A Xunta de Galicia consolida a súa posición como principal axente investidor no ámbito rexional, cunha estratexia máis estable e territorializada, fronte a unha Administración central máis orientada a grandes proxectos e condicionada polas limitacións derivadas da prórroga orzamentaria.