

Seguimento e análise da construción

Periodo de referencia: Ano 2025

Data de publicación: 31/03/2026

Principais resultados

- No 2025, o Valor Engadido Bruto do sector da construción medrou un 7,3% en taxa interanual.
- Os prezos da vivenda subiron un 12,9% no ano 2025 segundo o Índice de Prezos da Vivenda do INE, sendo este o maior crecemento dende o 2007.
- A compravenda de vivendas en Galicia incrementouse un 14,2% no ano 2025.
- A superficie visada para obra nova residencial en Galicia medrou un 5,1% no ano 2025 con respecto ao 2024.

1 Introducción

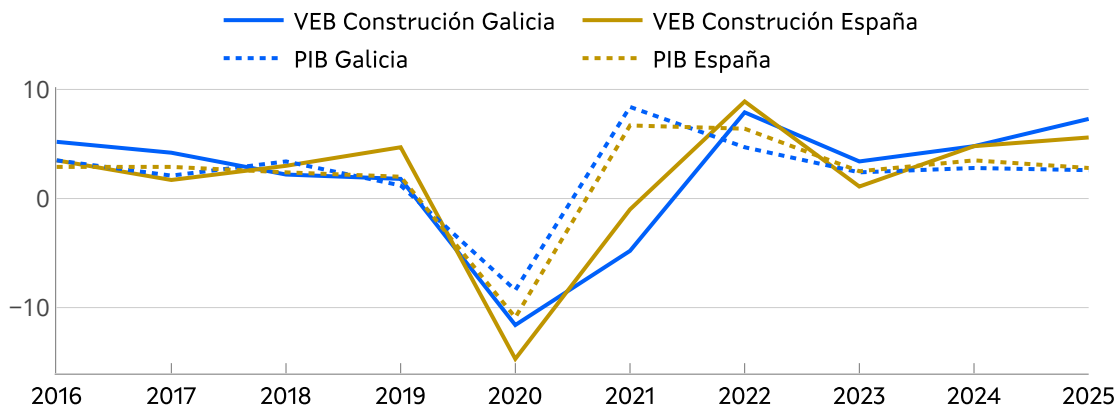
No 2025, o sector da construción en Galicia avanzou a un ritmo do 7,3%, acadando o Valor Engadido Bruto (VEB) os 5.797,7 millóns de euros. O sector representou o 6,7% do Produto Interior Bruto (PIB) galego. En relación ao emprego no sector, este situouse nos 85.736 postos de traballo equivalentes a tempo completo, un 1,7% máis que no ano anterior, e supuxo o 7,9% do emprego total.

En España, o sector da construción medrou a un ritmo do 5,6% en 2024, representando o 5,3% do PIB. Pola súa parte, o emprego supón o 7,3% do total de postos de traballo equivalentes a tempo completo.

O seguinte gráfico mostra o crecemento anual do VEB da construción e do PIB para Galicia e España en termos reais.

PIB e VEB do sector da construción. Datos corrixidos de efectos estacionais e de calendario. Taxa de variación anual

Unidade: porcentaxe



Fonte: IGE. Contas económicas trimestrais. Revisión Estatística 2024; INE. Contabilidad nacional trimestral. Revisión estadística 2024.

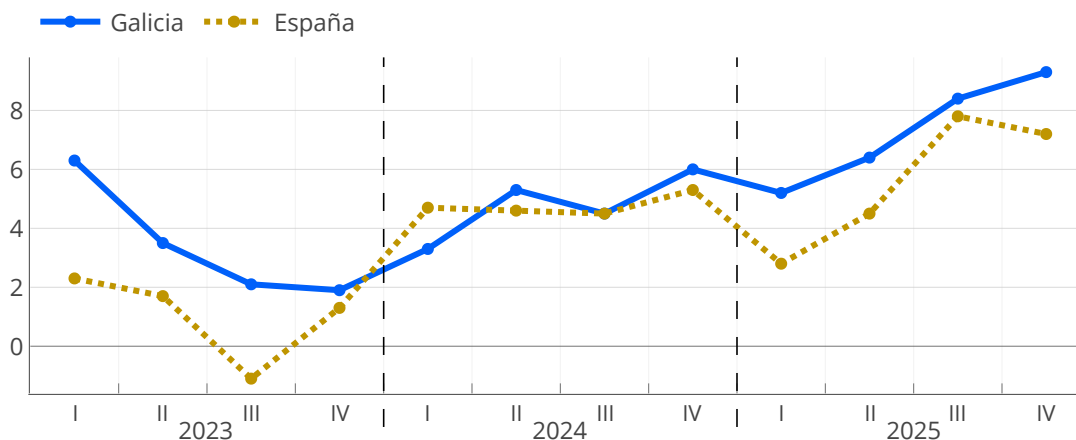
2 O sector no ano 2025

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción experimentou un crecemento do 7,3% no 2025 (2,5 puntos máis que no ano anterior). O crecemento do ano 2025 responde sobre todo ao dinamismo da actividade na edificación residencial e da obra pública.

Durante o ano 2025 o VEB da construción amosou unha evolución crecente todos os trimestres, acadando unha taxa interanual do 9,3% no derradeiro trimestre do ano.

VEB Construción. Datos corrixidos de efectos estacionais e de calendario. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

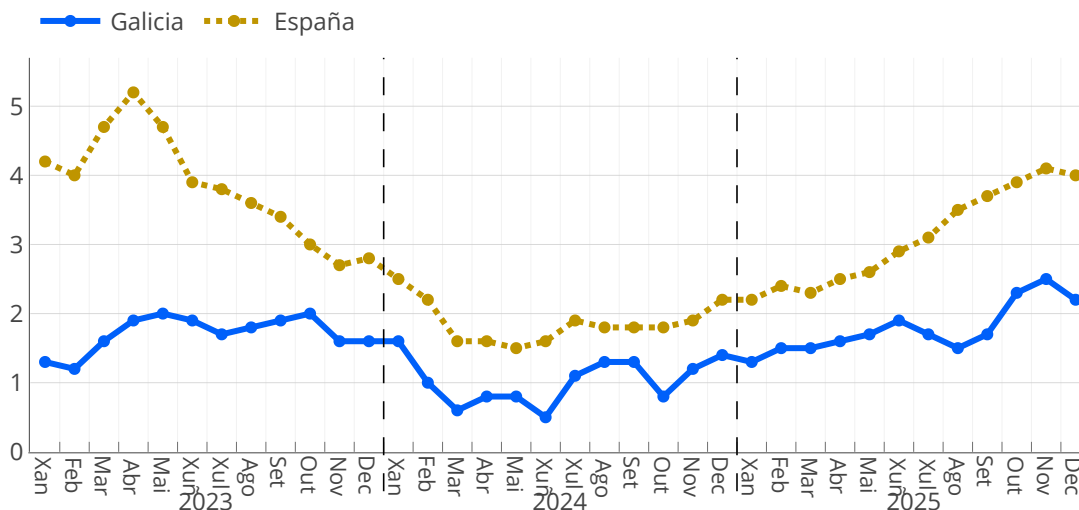


Fonte: IGE. Contas económicas trimestrais. Revisión Estatística 2024; INE. Contabilidad nacional trimestral. Revisión estadística 2024.

No 2025, as afiliacións medias á Seguridade Social no sector da construción rexistran un crecemento do 1,8% en Galicia, inferior ao 3,1% rexistrado en España.

Afiliacións no sector da construción. Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe

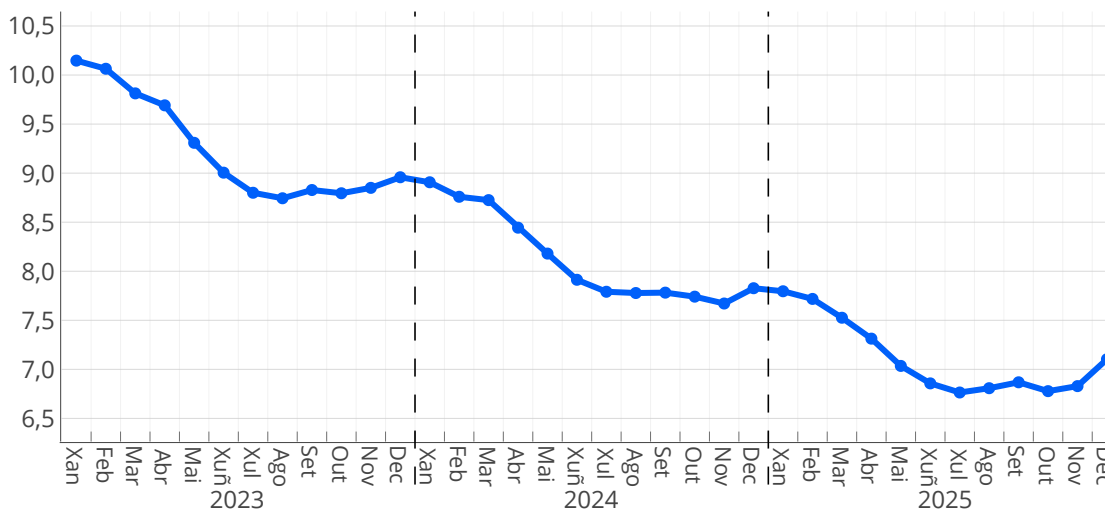


Fonte: Ministerio de Inclusión, Seguridade Social y Migraciones. Afiliacións á Seguridade Social.

O paro rexistrado continúa a súa evolución descendente cunha taxa do -12,4% no ano 2025 en Galicia. En España a variación foi do -10,3%. O número de parados en Galicia sitúase por debaixo dos 8.000, o nivel máis baixo da serie histórica.

Paro rexistrado no sector da construción. Galicia

Unidade: miles de persoas

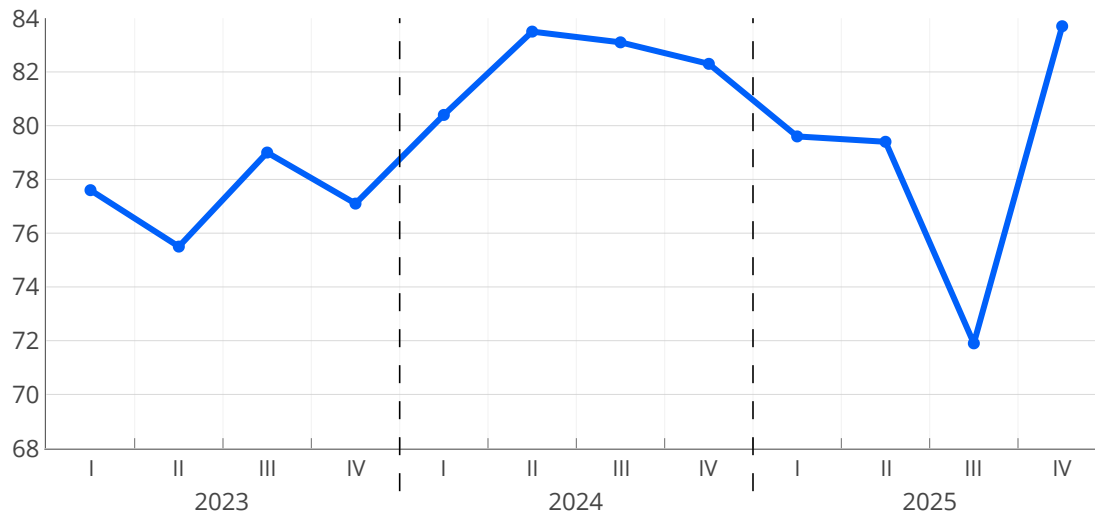


Fonte: Consellería de Emprego, Comercio e Emigración. Paro rexistrado.

Segundo a EPA, a poboación ocupada no sector da construción diminuíu no ano 2025 un 4,5% en Galicia e incrementouse un 4,5% en España.

Poboación ocupada no sector da construción. Galicia

Unidade: miles de persoas



Fonte: INE. Enquisa de poboación activa.

2.1 Edificación residencial

Dende o punto de vista da demanda, o subsector da edificación residencial presentou taxas de variación interanuais positivas no ano 2025. Así mesmo, polo lado da oferta, tanto os visados de dirección de obra dos colexios de arquitectos coma as licenzas concedidas polos concellos rexistran un incremento da actividade.

Demanda

A compravenda de vivendas, principal indicador de demanda, presenta unha evolución positiva no 2025, continuando a senda iniciada o ano anterior.

Tanto a *Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad* do INE coma a *Estadística registral inmobiliaria* do *Colegio de Registradores* amosan o dinamismo da actividade, cun crecemento das compravendas do 14,2% no 2025. Ambas estatísticas indican que a compravenda de vivendas se incrementou máis en Galicia que no conxunto de España durante este último ano. O número de compravendas en Galicia no ano 2025 foi 26.815, o mellor rexistro dende o ano 2009.

Compravenda de vivendas. Taxa de variación anual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad		Estadística registral inmobiliaria	
	Galicia	España	Galicia	España
2021	30,2	34,8	28,7	34,5
2022	10,3	14,8	11,4	14,5
2023	-11,6	-10,2	-11,6	-9,8
2024	22,4	9,7	22,4	9,2
2025	14,2	11,5	14,2	10,7

Fonte: INE. Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad, Colegio de registradores. Estadística registral inmobiliaria.

As dúas estatísticas (INE e Registradores) sinalan á compravenda de vivenda usada como a principal compoñente na evolución do conxunto, se ben tamén indican que nos últimos anos se está a incrementar o peso das vivendas novas sobre o total.

Segundo o *Colegio de Registradores*, as compravendas de vivenda usada, que supoñen un 74,5% en Galicia e un 78,8% en España, aumentaron no 2025 un 12,7% en Galicia e un 10% en España.

Segundo os datos do INE, as compravendas de vivenda usada, o 73,8% do total, aumentaron un 12% en Galicia, en liña coas cifras dos rexistradores.

Pola súa parte, a compravenda de vivenda nova aumentou en 2025 un 18,7% segundo o *Colegio de Registradores* e un 21% segundo o INE.

Por outra parte, os datos de transaccións inmobiliarias en vivenda que publica o *Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana* amosan un crecemento interanual do 8% en Galicia no ano 2025, fronte ao crecemento do 17,9% no 2024. O número de transaccións foi de 30.659, sendo este o valor máis alto dende o 2008.

Transaccións inmobiliarias e hipotecas. Taxa de variación anual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Transaccións inmobiliarias. Vivendas		Hipotecas en vivendas (sen cambios nas condicións)	
	Galicia	España	Galicia	España
2021	29,6	38,3	-11,4	-22,6
2022	3,2	6,4	44,1	66,6
2023	-7,4	-11,0	-29,8	-20,6
2024	17,9	12,0	28,2	8,9
2025	8,0	5,1	37,3	29,5

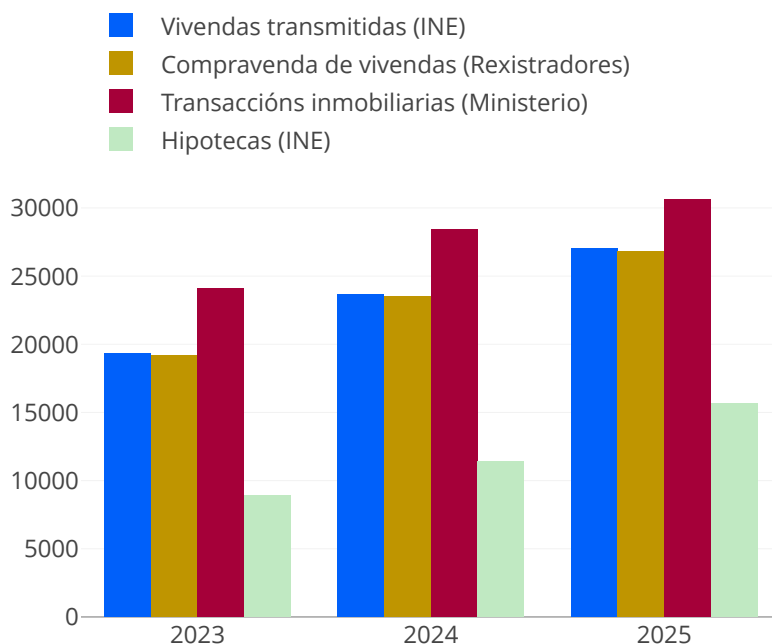
Fonte: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Transacciones inmobiliarias, INE. Estadística de hipotecas.

Segundo a *Estadística de hipotecas* do INE, o número de vivendas hipotecadas sen ter en conta aquelas con cambios nas condicións aumentou no 2025 un 37,3%.

Segundo esta estatística, no ano 2025 o número de hipotecas sen cambios nas condicións foi de 15.662, moi por debaixo das compravendas segundo as estatísticas do INE, Colegio de registradores e Ministerio, que estiman unhas cifras que van desde as 26.815 (Registradores) ata as 30.659 (Ministerio). Isto indica que aproximadamente a metade das vivendas se adquiren sen financiación bancaria. Nos anos anteriores á crise financeira, onde tamén existía un elevado volume de transaccións, máis do 90% das compravendas levaban asociada unha hipoteca.

Demanda de vivendas

Unidade: número de vivendas



Fonte: INE. Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad, Colegio de registradores. Estadística registral inmobiliaria, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Transacciones inmobiliarias, INE. Estadística de hipotecas.

O importe medio das hipotecas en vivenda no 2025 foi de 123.893 euros en Galicia, un 75,7% do importe medio estatal coa información da estatística do INE. Con respecto ao ano anterior, o importe medio medrou en Galicia un 6,1% e no conxunto do Estado un 12,7%.

A *Estadística registral inmobiliaria* do Colegio de Registradores sinala un incremento do importe medio en 2025 do 8,1%. A cota media mensual aumentou un 2,7% debido principalmente á suba do importe medio da hipoteca. O tipo de xuro segundo esta fonte situouse no 3,04% (3,41% no ano anterior). O prazo medio das hipotecas incrementouse con respecto ao ano anterior acadando os 294 meses.

Os prezos da vivenda experimentaron no 2025 o maior incremento dende que se dispón de datos. Segundo os datos publicados polo Ministerio, o incremento en Galicia foi do 9,8% (5,1% no ano anterior). Pola súa parte, o indicador do INE sobre prezos da vivenda reflicte un aumento medio de prezos en 2025 do 12,9% (7,4% no ano anterior).

Prezos da vivenda. Vivenda libre. Taxa de variación anual

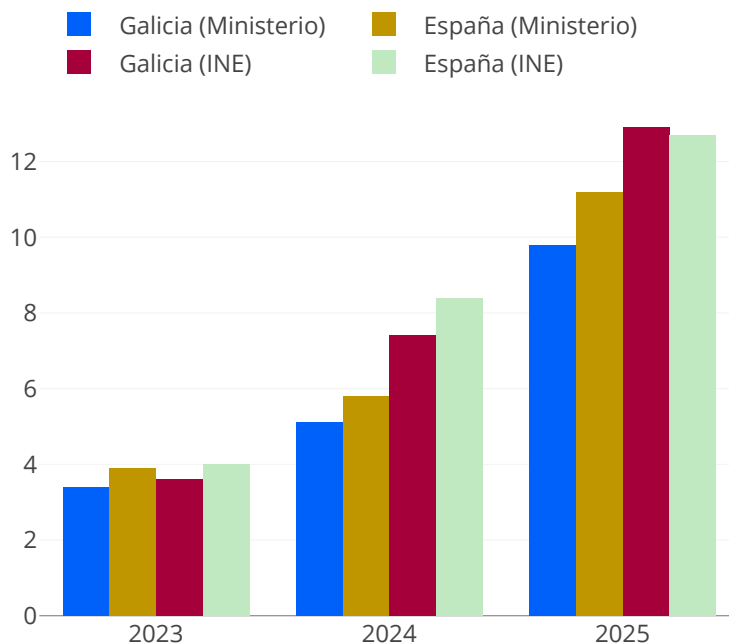
Unidade: porcentaxe

Tempo	Euros por m2		Índices de prezos da vivenda	
	Galicia	España	Galicia	España
2021	1,3	2,1	4,6	3,7
2022	3,6	5,0	6,6	7,4
2023	3,4	3,9	3,6	4,0
2024	5,1	5,8	7,4	8,4
2025	9,8	11,2	12,9	12,7

Fonte: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Valor tasado de la vivienda, INE. Índice de precios de la vivienda.

Prezos da vivenda. Taxa de variación anual

Unidade: porcentaxe

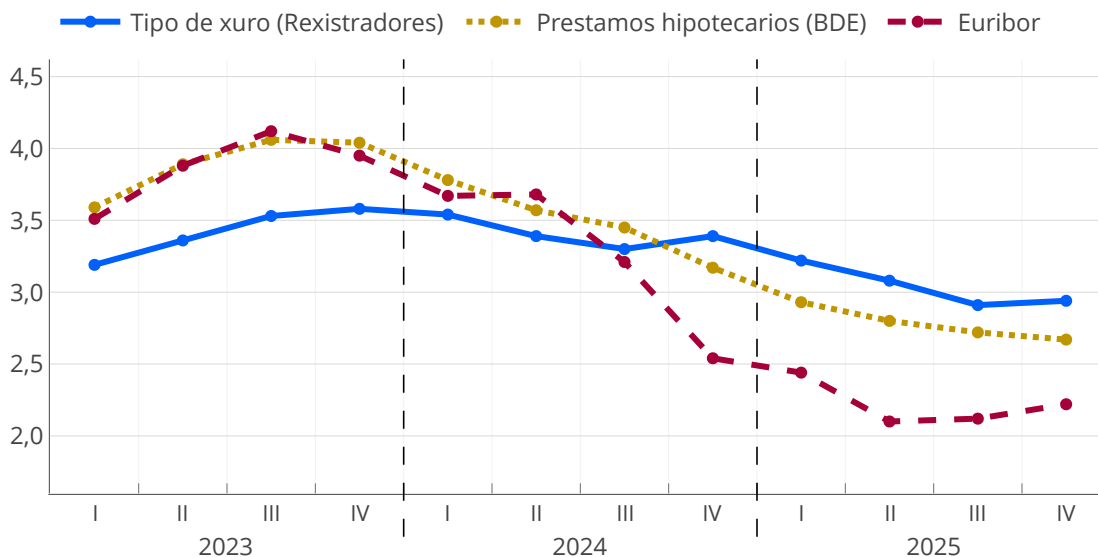


Fonte: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Valor tasado de la vivienda, INE. Índice de precios de la vivienda.

O tipo de xuro de referencia do mercado hipotecario (euríbor), con influencia na demanda, que tomara valores superiores ao 3% durante todo o 2023, reduciuse no 2025 por segundo ano consecutivo. No conxunto do ano o tipo medio do euríbor a 1 ano foi do 2,22% (3,27% no ano anterior)

Na mesma liña, os datos do tipo de xuro dos préstamos hipotecarios para a adquisición de vivenda libre publicados polo Banco de España informan de que o tipo medio situouse no 2,78% no conxunto de 2025 (3,47% no 2024).

Tipos de xuro das hipotecas

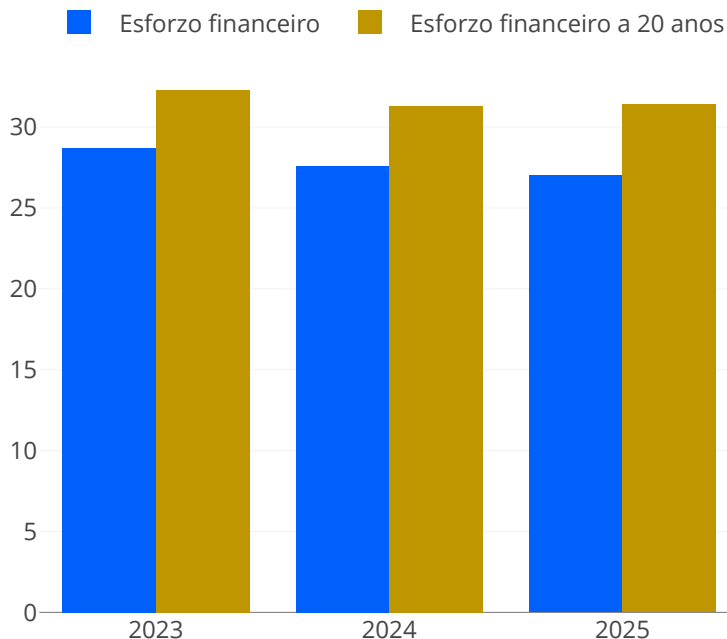


Fonte: Banco de España, Colegio de Registradores. Estadística Registral Inmobiliaria.

O **esforzo financeiro** - medido como a porcentaxe de salario que unha persoa ten que destinar ao pago do préstamo hipotecario – acadou unha taxa do 27% no 2025, seis décimas inferior á do ano anterior.

Esforzo financeiro

Unidade: porcentaxe



Fonte: IGE. Accesibilidade á vivenda.

O comportamento do **emprego total da economía** afecta á demanda de vivenda, debido a súa repercusión sobre a renda dispoñible dos fogares. O número de afiliacións á Seguridade Social (media do mes) rexistrou en 2025 un aumento do 1,7%. Do mesmo xeito, segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados totais tamén rexistran taxas positivas, 2,3% no ano 2025, superior ao 1,4% do ano anterior.

Segundo a EPA, o número de parados en 2025 diminuíu un 9,8% (-2,6% en 2024); o mesmo acontece cos datos de paro rexistrado, que diminúe un 7,7% (-8,4% no ano anterior).

Oferta

Desde a perspectiva da oferta residencial, tanto os visados de dirección de obra dos Colexios de arquitectos coma as licenzas de obra concedidas polos concellos rexistran un incremento da actividade no ano 2025.

O cadro seguinte revela o comportamento destes indicadores para Galicia. Os datos referidos á superficie das licenzas concedidas polos concellos mostran un aumento do 17% en 2025 (16,2% o ano anterior). A superficie, segundo os visados, presenta un aumento do 5,1%, cando a taxa do ano anterior era do 56%.

Edificación residencial: superficie total vivendas. Taxa de variación anual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Licenzas	Visados
2021	-4,0	-6,9
2022	-4,3	0,7
2023	12,0	6,2
2024	16,2	56,0
2025	17,0	5,1

Fonte: IGE. Estatística de construción de edificios; Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Visados de dirección de obra.

O número medio mensual de vivendas visadas no 2025 foi de 680, un 4,5% superior á media mensual de 2024 (651 vivendas). No caso das licenzas concedidas polos concellos, a media mensual de 2025 foi de 365 vivendas a crear de nova planta polo que rexistra un aumento do 22,5% con respecto ao ano anterior (298 vivendas no 2024).

As series periodificadas de licenzas e visados, que son indicadores contemporáneos da actividade ao repartir a realización das obras nos 18 meses seguintes, indican que na media do ano 2025 se produce un aumento do 22,5% segundo as licenzas e un aumento do 40,2% se atendemos aos visados.

Edificación residencial periodificada: superficie total vivendas. Taxa de variación anual

Unidade: porcentaxe

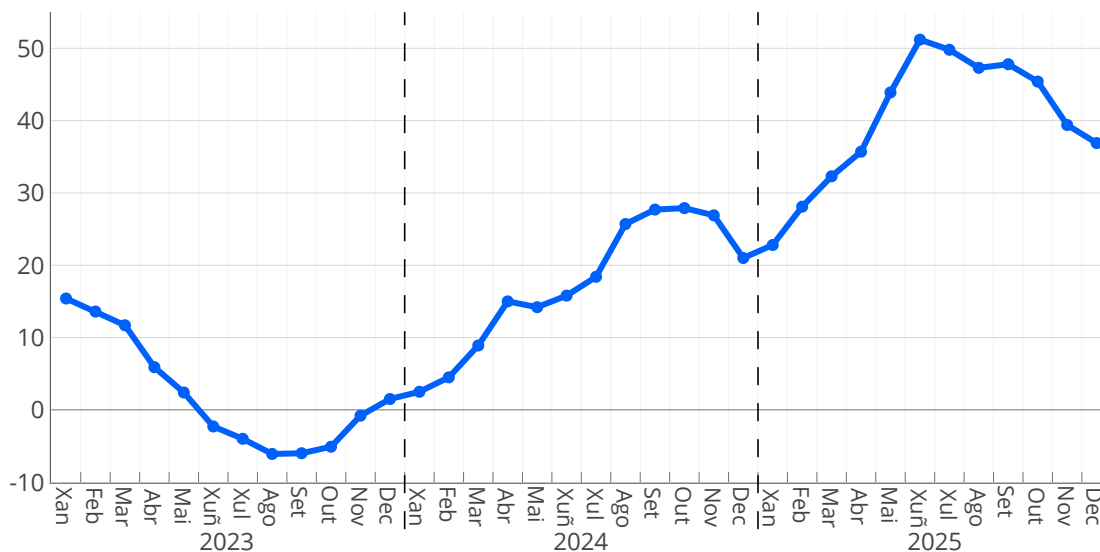
Tempo	Licenzas	Visados
2021	21,6	-2,3
2022	-1,1	-6,6
2023	-5,4	1,8
2024	9,8	17,2
2025	22,5	40,2

Fonte: IGE. Elaboración propia.

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

Edificación residencial: visados de obra nova periodificados (superficie a construír). Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe



Fonte: IGE. Elaboración propia.

2.2 Edificación non residencial

No referido á actividade da edificación non residencial, os indicadores de licenzas e visados, indican comportamentos diferentes. Se empregamos os datos de superficie a construír de licenzas, o ano 2025 rexistrou un avance do 22,7%, despois dunha diminución no ano anterior do 0,2%. Pola contra, a información dos visados indica que a superficie a construír diminuíu un 17,4% no 2025 mentres que en 2024 amosou un crecemento do 20,1%.

Edificación non residencial: superficie. Taxa de variación anual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Licenzas	Visados
2021	-7,8	-49,4
2022	74,9	121,5
2023	-45,1	-44,7
2024	-0,2	20,1
2025	22,7	-17,4

Fonte: IGE. Estatística de construción de edificios; Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Visados de dirección de obra.

As series periodificadas das variables referentes á actividade de edificación non residencial compórtanse de modo semellante ás correspondentes sen periodificar; segundo a información de licenzas, a superficie aumenta no 2025 un 43,1% mentres que segundo os visados presenta unha taxa do -18,6%, empeorando a taxa do ano anterior (32%).

Edificación non residencial periodificada: superficie. Taxa de variación anual

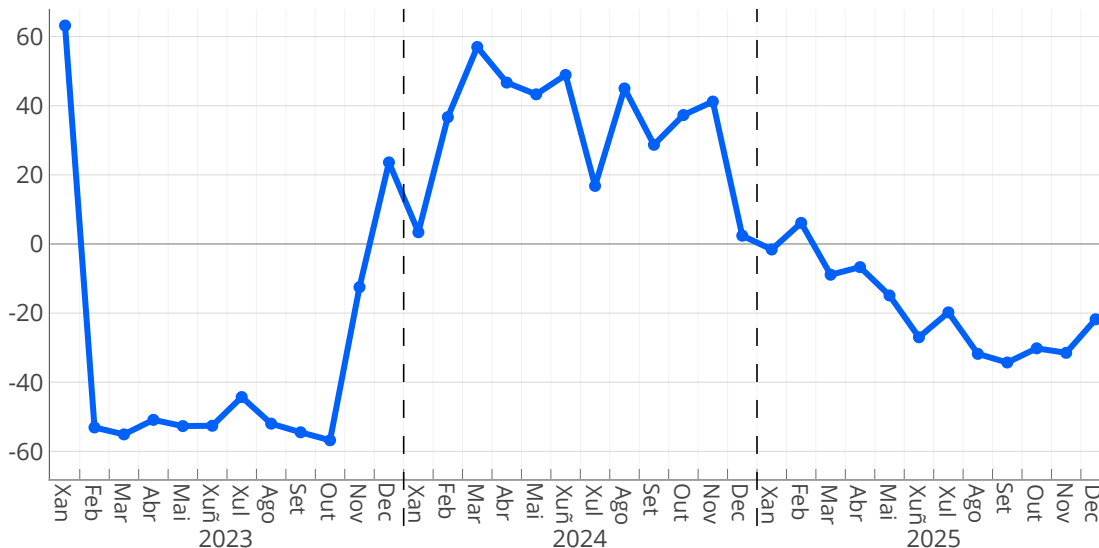
Unidade: porcentaxe

Tempo	Licenzas	Visados
2021	4,2	-32,8
2022	27,4	58,3
2023	-18,7	-42,4
2024	-30,8	32,0
2025	43,1	-18,6

Fonte: IGE. Elaboración propia.

Edificación non residencial: visados de obra nova periodificados (superficie a construír). Taxa de variación interanual

Unidade: porcentaxe



Fonte: IGE. Elaboración propia.

2.3 Licitación oficial

Segundo os datos de licitación oficial do *Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible*, o importe licitado en construción polas administracións (edificación e enxeñaría civil) en Galicia aumentou un 28,7% no 2025. A licitación en obra civil, supuxo o 68,3% sobre o total e incrementouse un 19,6% en termos interanuais. As obras de edificación, supuxeron o 31,7% da actividade licitadora das administracións e medraron un 53,9% respecto ao ano anterior.

Licitación oficial. Taxa de variación anual

Unidade: porcentaxe

Tempo	Licitación oficial total		Licitación oficial en enxeñería civil		Licitación oficial en edificación	
	Galicia	España	Galicia	España	Galicia	España
2021	50,4	87,0	82,5	97,7	-15,5	68,2
2022	-8,1	27,6	-20,3	22,8	46,2	37,3
2023	-2,3	-10,8	-11,3	-10,4	19,3	-11,5
2024	-18,2	7,7	-6,4	1,8	-39,3	18,7
2025	28,7	6,2	19,6	3,1	53,9	11,3

Fonte: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Licitación oficial en construción.

3 Definición

Definición