



La rehabilitación, motor del sector de la construcción en Vigo y su área de influencia en el primer trimestre de 2024

Los expedientes de obras de construcción en la ciudad de Vigo y su entorno se reducen un 20% en los tres primeros meses del año

El presidente del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra insiste en que la falta de trabajadores es el principal lastre del sector de la construcción

Vigo. 02/05/2024. La rehabilitación de viviendas está siendo la protagonista del sector de la construcción en la ciudad de Vigo y su área de influencia. Así lo reflejan los datos de los expedientes de dirección de obra durante el primer trimestre de 2024 del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra. Las obras de reforma suman 120 y representan el 60% del total. El otro 40% (79 expedientes) es obra nueva. La rehabilitación se mantiene en este inicio de año. Por el contrario, en los tres primeros meses de 2023 era la obra nueva la que lideraba el sector. Representaba el 52% de los expedientes (130), frente a las reformas, que copaban el 48% restante (121 expedientes).

El presidente del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra, Manuel Rañó, ratifica lo que apuntan los datos. "La rehabilitación, en general, está siendo la protagonista de nuestro sector en los últimos meses". ¿Por qué? "Las diferentes Administraciones públicas están apostando por la rehabilitación y lo hacen incentivando esta actividad a través de diferentes líneas de ayudas". A su juicio, "esta política está siendo estratégica para nuestro sector y para la ciudadanía, que puede afrontar obras que, de otro modo, difícilmente podrían llevarse a la práctica, mejorando la eficiencia energética de los edificios y el confort de sus usuarios; sería deseable que estas ayudas se mantuviesen, e incluso se incrementasen, ya que la respuesta está siendo abrumadoramente positiva". La Xunta, por ejemplo, acaba de poner en marcha ayudas para contribuir a financiar obras de rehabilitación de inmuebles incluidas en el Programa de movilización de viviendas vacías para alquiler. Manuel Rañó, en este sentido, hace un llamamiento a las Administraciones públicas para "simplificar y facilitar los trámites para así garantizar su máxima ejecución en tiempo y forma". En su opinión y por la experiencia del Coatpo en la tramitación de expedientes, "el exceso de papeleo ralentiza algunos procesos y, en definitiva, las obras proyectadas". "El parque gallego de viviendas precisa de una puesta al día", asegura.

Expedientes de dirección de Obra

Vigo y su área registró 199 expedientes de dirección de obra en los tres primeros meses del año, frente a los 251 del mismo período del 2023. La caída: un 20,72%. Los expedientes de dirección de obra son un termómetro para conocer la evolución de la actividad. La obra nueva en la ciudad y su entorno pasó de 130 expedientes en el primer trimestre del pasado ejercicio a los 79 de estos tres primeros meses.

El delegado del Coatpo en Vigo, Antonio Arias, al igual que sucedió durante todo el ejercicio de 2023, cree que la bajada de expedientes en estos primeros meses de 2024, fundamentalmente de obra nueva, responde al periodo de *impasse* en torno al PXOM de Vigo, pendiente de su aprobación definitiva. Arias reitera que esta circunstancia afecta más a la obra nueva que a los proyectos de rehabilitación y mantiene en *stand by* la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios. "Muchas iniciativas vinculadas al sector de la construcción están esperando la aprobación definitiva del PXOM para echar a andar".

El horizonte próximo de la construcción

¿Cuál es el horizonte del sector de la construcción en la provincia de Pontevedra? El presidente del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra destaca que persisten ciertos "nubarrones". Pero es optimista. "Nuestro sector, salvo caídas puntuales explicadas por situaciones concretas, confirma su estabilidad". Manuel Rañó, como ya lo viene advirtiendo en los últimos trimestres, destaca que "la falta de mano de obra cualificada y también no cualificada sigue siendo un lastre". "Es difícil encontrar trabajadores con experiencia para ciertos puestos que requieren capacitación y preparación", apunta. Y esta circunstancia "ralentiza algunos proyectos y aplaza otros muchos".

También destaca que el precio de los materiales, tras la subida de los tres últimos años, tiende a la "estabilizarse", aunque "puntualmente se producen subidas, aparentemente injustificadas de algunos materiales". Augura que una señal del Banco Central Europeo, que prevé una bajada de tipos a partir de la segunda mitad de año, "ayudará a mantener el empuje del sector". "Muchos proyectos esperan el abaratamiento del precio del dinero". El Informe Diagnóstico de la Construcción correspondiente al cierre de 2023 que elabora RICS, entidad que representa a profesionales del sector de la construcción e inmobiliario, y el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España (CGATE), entidad a la que está vinculada el Coatpo, insiste en la falta de mano de obra como uno de los factores que más pesan.

Presupuesto de Ejecución Material

Aunque habrá que observar su evolución durante 2024, el Presupuesto de Ejecución Material (PEM) _refleja desde el inicio del proyecto todos los costes que implicará una obra incluyendo materiales, mano de obra y medios auxiliares_ de los expedientes de dirección de obra tramitados en Vigo y su área de influencia en el primer trimestre sumó 41,5 millones de euros. Esa cantidad en el mismo periodo de 2023 llegó a los 47,6 millones. La caída: un 12,78%. ¿Por qué cae el PEM total? "Porque hay menos viviendas unifamiliares iniciadas, cuyo presupuesto por unidad es más elevado; no obstante habrá que observar la evolución durante lo que queda de año y sobre todo analizar las tendencias a medio y largo plazo", según destaca Jose Iglesias, miembro de la Junta de Gobierno del Coatpo. Por su parte, el PEM medio de cada obra fue de 208.910 euros, un 10% de subida frente al PEM de cada obra registrado en el primer trimestre de 2023 y que llegó a los 189.000 euros, según datos del Coatpo.

Viviendas en la provincia de Pontevedra

En toda la provincia de Pontevedra se tramitaron durante el primer trimestre de 2024 un total de 129 viviendas unifamiliares y 13 edificios, que albergan 269 viviendas (pisos). Por su parte, en el primer trimestre del pasado ejercicio se tramitaron en toda la provincia 158 viviendas unifamiliares. Y nueve edificios, con un total de 173 pisos. La tramitación de viviendas unifamiliares cae un 18,35% y de edificios, sube un 44%. La media de viviendas por edificio creció un 7%, según datos del Coatpo.

AÑO 2024		VIGO							
		1. T. 24		2. T. 24		3. T. 24		4. T. 24	
			%		%		%		%
199	nº expedientes Dirección de obra	199							
41.573.142 €	PEM total	41.573.142 €							
208.910 €	PEM por obra	208.910 €							
79	nº expedientes obra Nueva	79	40%						
120	nº expedientes Reforma y/o Rehabilitación	120	60%						

AÑO 2023		VIGO							
		1. T. 23		2. T. 23		3. T. 23		4. T. 23	
			%		%		%		%
894	nº expedientes Dirección de obra	251		235		219		189	
182.897.875 €	PEM total	47.662.619 €		59.460.624 €		48.393.000 €		27.381.632 €	
204.584 €	PEM por obra	189.891 €		253.024 €		220.973 €		144.876 €	
340	nº expedientes obra Nueva	130	52%	77	33%	66	30%	67	35%
554	nº expedientes Reforma y/o Rehabilitación	121	48%	158	67%	153	70%	122	65%

Fuente: Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra

+ info: www.coatpo.es Prensa Coatpo: 679.486.961.