

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

Los expedientes de obras de construcción en la ciudad Pontevedra y su entorno avanzan un 1,4% durante 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

Pontevedra. 02/05/2024. La rehabilitación de viviendas sigue siendo la protagonista del sector de la construcción en la ciudad de Pontevedra 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 146 y representan el 67% del total. El otro 33% (72 expedientes) es obra nueva. En este inicio de año la rehabilitación continúa superando a la obra nueva. En los tres primeros meses de 2023 la rehabilitación tenía menor peso. Representaba el 65% de los expedientes (139), frente a la obra nueva, que suponía el 35% restante (76 expedientes).

El presidente del Coatpo, Manuel Rañó, ratifica lo que apuntan los datos. "La rehabilitación continúa como la protagonista del 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 de colegiadas y colegiados del Coatpo en la tramitación de expedientes, "el exceso de papeleo ralentiza algunos procesos y, en definitiva, las obras proyectadas". "Porque el parque de viviendas de Galicia precisa de una puesta al día", asegura.

Expedientes de dirección de Obra

La ciudad de Pontevedra y su área de influencia registró un total de 218 expedientes de dirección de obra en los tres primeros meses del año, frente a los 215 del mismo período del 2023. La subida: un 1,4 por ciento. 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 76 expedientes en el primer trimestre del pasado ejercicio a los 72 de estos tres primeros meses.

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 la de edificios, sube un 44%. La media de viviendas por edificio creció un 7%, según datos del Coatpo.

El horizonte próximo de la construcción

¿Cuál es el horizonte del sector de la construcción en la provincia de Pontevedra? ¿Cómo evolucionará en los próximos meses? 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; los datos de los últimos años así lo reflejan y, salvo imprevistos, no se esperan cambios a corto plazo". Manuel Rañó, como ya lo viene advirtiendo en los últimos trimestres, destaca que "la falta de mano de obra, especialmente la cualificada, siendo un lastre". "Es difícil encontrar trabajadores con experiencia o formación para ciertos puestos que requieren capacitación y preparación", apunta. Y esta circunstancia "ralentiza algunos proyectos, aplaza otros muchos e incrementa los precios al existir menos oferta".

También destaca que el precio de los materiales, tras la subida de los tres últimos años, ahora tiende a "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 de interés a partir de la segunda mitad de año, "ayudaría a mantener el empuje del sector inmobiliario". "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 Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra, insiste en la falta de mano de obra como uno de los factores que más pesan sobre el sector de la construcción.

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 la ciudad de Pontevedra y su área de influencia en el primer trimestre sumó 26 millones de euros. Esa cantidad en el mismo periodo de 2023 llegó a los 36 millones de euros. La caída: un 28,34%. El Presupuesto de Ejecución Material medio de cada obra fue de 120.098 euros, un 29,33% de caída frente al Presupuesto de Ejecución Material medio de cada proyecto registrado en el primer trimestre de 2023 y que llegó a los 169.900 euros, según datos del Coatpo. ¿Por qué cae el PEM? "Porque hay menos viviendas unifamiliares iniciadas, cuyo presupuesto por unidad es más elevado; no obstante habrá que observar la evolución durante todo el resto del año y sobre todo analizar las tendencias a medio y largo plazo", según destaca Jose Iglesias, miembro de la Junta de Gobierno del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra.

		PONTEVEDRA							
		1. T. 24		2. T. 24		3. T. 24		4. T. 24	
			%		%		%		%
218	nº expedientes Dirección de obra								
26.181.451 €	PEM total	26.181.451 €							
120.098 €	PEM por obra	120.098 €							
72	nº expedientes obra Nueva	72	33%						
146	nº expedientes Reforma y/o Rehabilitación	146	67%						

		PONTEVEDRA							
		1. T. 23		2. T. 23		3. T. 23		4. T. 23	
			%		%		%		%
933	nº expedientes Dirección de obra	215		262		245		211	
196.278.247 €	PEM total	36.536.955 €		47.535.061 €		68.244.000 €		43.962.231 €	
210.373 €	PEM por obra	169.939 €		181.432 €		278.547 €		208.352 €	
319	nº expedientes obra Nueva	76	35%	79	30%	80	33%	84	40%
614	nº expedientes Reforma y/o Rehabilitación	139	65%	183	70%	165	67%	127	60%

Fuente: Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra