



CONSEJO GENERAL  
DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA  
DE ESPAÑA



## Q4 2022. Spain Construction Monitor

# La carga de trabajo en la construcción desciende en la mayoría de los sectores

- El índice de actividad de la construcción vuelve adentrarse ligeramente en terreno negativo.
- Se reducen las expectativas de carga de trabajo a doce meses vista.
- La presión de los costes de los materiales sigue siendo intensa, aunque hay indicios de que el ritmo de inflación podría disminuir en el futuro.

Los resultados del cuarto trimestre de 2022 del RICS-CGATE Spain Construction Monitor sugieren que el impulso continúa debilitándose en todo el mercado, con expectativas que apuntan a una tendencia algo moderada en el futuro. Mientras tanto, aunque se prevé que los costes generales de la construcción sigan aumentando considerablemente durante el próximo año, los últimos datos sugieren que al menos la tasa de inflación ha alcanzado probablemente su punto máximo.

### El Índice de Actividad de la Construcción vuelve a caer en terreno negativo.

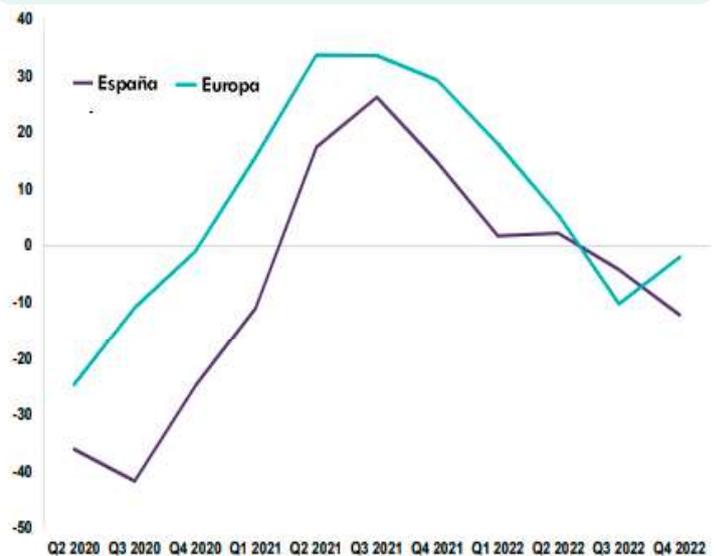
Durante el cuarto trimestre, el Índice de Actividad de la Construcción, IAC, para España cayó de -4 a -12, marcando el tercer deterioro trimestral consecutivo en la métrica principal de la encuesta (Gráfico 1). En consecuencia, la última lectura apunta a un descenso general de la actividad de la construcción, aunque por el momento sólo modestamente. En comparación, el IAC agregado en toda Europa se situó en -2, tras una lectura de -10 en el tercer trimestre. Aunque esta cifra no difiere demasiado de los resultados individuales de España, parece que la actividad de la construcción estuvo más o menos estancada (en lugar de caer) en Europa en su conjunto durante el cuarto trimestre.

### La carga de trabajo cae en los sectores residencial y no residencial privados.

En cuanto a las tendencias de la carga de trabajo comunicadas durante el último periodo de la encuesta, un saldo neto del -17% de los encuestados registró un descenso de la actividad en el sector privado no residencial en el cuarto trimestre. Esta cifra es inferior a la del trimestre anterior, que fue ligeramente positiva (+6%), y apunta a una contracción de la carga de trabajo en todo el sector.

Del mismo modo, el saldo neto de la carga de trabajo en el sector residencial privado fue del -5%, después de haber caído desde el +18% del tercer trimestre. Como resultado, los últimos datos sugieren que la actividad de construcción de viviendas del sector privado está ahora disminuyendo, incluso si la lectura del cuarto trimestre es solo ligeramente inferior. Junto a esto, los encuestados citaron una tendencia estable

Imagen 1. Índice de actividad de la construcción



en las cargas de trabajo de infraestructura durante el trimestre, evidenciada por una lectura de saldo neto de cero (poco cambiado desde el -3% visto en el trimestre anterior).

### Los indicadores prospectivos sugieren que el impulso seguirá siendo moderado durante el próximo año

Para los próximos doce meses, los encuestados prevén una tendencia moderadamente negativa con respecto a la actividad en los sectores privado no residencial y de infraestructura (con un saldo neto de -12% y -7% respectivamente). Sobre la misma base, las perspectivas son algo más prometedoras para las cargas de trabajo residenciales privadas, como se muestra en el gráfico 2, aunque el último saldo neto

de +11 % (por debajo del +19 % de la última vez) es indicativo de un crecimiento relativamente débil por venir. Además, las expectativas de carga de trabajo residencial privada de doce meses ahora se han reducido en cierta medida, en cada uno de los últimos cinco informes, disminuyendo desde un máximo reciente de +67% (saldo neto) en el tercer trimestre de 2021.

**Los costos de materiales siguen siendo el impedimento más importante para la actividad.**

Como se ilustra en la Gráfica 3, el costo de los materiales sigue siendo el factor más citado que se cree que está frenando la actividad en la industria de la construcción en la actualidad. De hecho, el 97 % de los participantes de la encuesta informaron que los costos de los materiales fueron un impedimento en el cuarto trimestre, frente a una proporción ya alta del 92 % que opinaba lo mismo en el trimestre anterior. Mientras tanto, cerca de las tres cuartas partes de los encuestados señalaron que las restricciones financieras y la escasez de habilidades obstaculizarán el mercado en el cuarto trimestre. Dicho esto, en el caso de este último, la proporción de encuestados que señalan este problema se ha reducido ligeramente desde el 87 % en el tercer trimestre al 79 %. Del mismo modo, aunque la escasez general de mano de obra y materiales sigue siendo un problema destacado, la proporción de encuestados que señalan que estos factores tienen un impacto negativo en el mercado viene retrocediendo ligeramente entre el tercer y el cuarto trimestre.

**Las previsiones de costes a doce meses siguen siendo elevadas, aunque un poco menos que antes**

Como se muestra en el Gráfico 4, los costos totales de seguirán aumentando considerablemente (+7 %) durante los próximos doce meses, y no se espera que el crecimiento de los precios de licitación sigan el mismo ritmo de crecimiento. Al observar el desglose de varios costos de insumos, las proyecciones para la inflación de los precios de los materiales siguen siendo elevadas en un 7 %, pero se han reducido ligeramente desde un crecimiento anual cercano al 8 % previsto en el último trimestre.

Además, desde principios de 2022, se anticipó que los costos de los materiales aumentarían un 11 %, lo que significa que las presiones inflacionarias (aunque siguen siendo intensas según los estándares históricos a más largo plazo) ahora parecen estar disminuyendo.

Dicho esto, las proyecciones para los costos de mano de obra calificada se mantienen cercanas al 6,5% y no han experimentado una moderación significativa en los últimos trimestres. Asimismo, aún se espera que los costos de mano de obra no calificada aumenten alrededor del 5% durante el próximo año, y estas proyecciones experimentaron pocos ajustes en los últimos tres trimestres.

Dado este contexto, los encuestados continúan previendo que los márgenes de beneficio se reducirán durante el próximo año. De hecho, un saldo neto de -45% de los encuestados anticipa un deterioro en los márgenes durante los próximos doce meses, por debajo de una lectura ya firmemente negativa de -37% en los resultados anteriores.

Imagen 2. Expectativa a doce meses de carga de trabajo

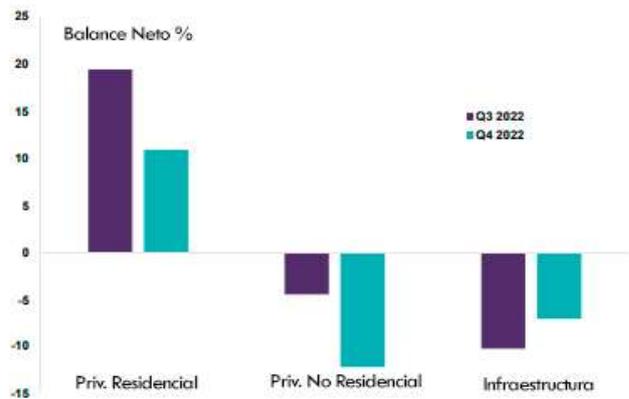


Imagen 3. Factores que frenan la actividad

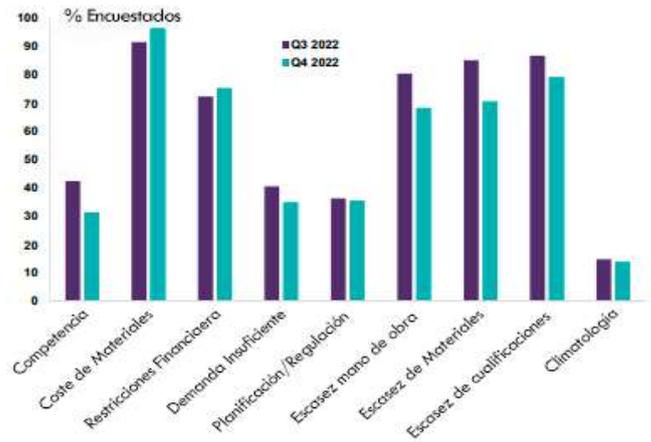
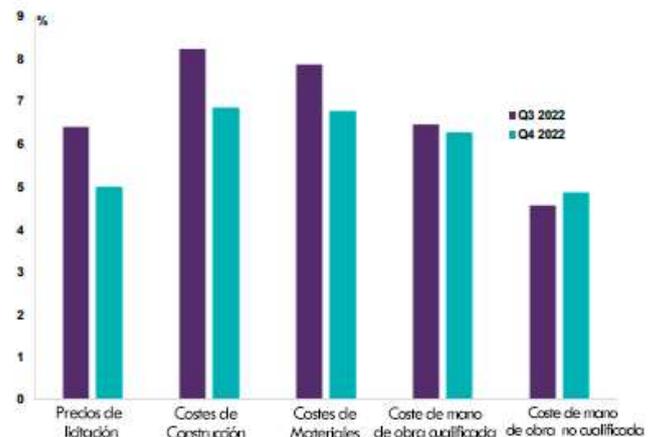


Imagen 4. Expectativa a doce meses de márgenes de beneficio



# Market comments

## **A Coruña**

La incertidumbre en los costes es el mayor factor que afecta al mercado.

## **Alicante**

Subida de precios y falta de personal cualificado.

## **Andalucía**

Falta de mano de obra cualificada.

Préstamos hipotecarios más caros.

## **Asturias**

Falta de requisitos de calidad del producto en toda la cadena de desarrollo.

## **Baleares**

Brexit, leyes urbanísticas, materiales caros, falta de demanda.

## **Barcelona**

Falta de suelo finalista.

## **Castilla y León**

Muchos proyectos desiertos por subida de precios. No hay ejecución.

Aumento de los tipos de interés, coste de los materiales, falta de mano de obra.

## **Córdoba**

Normativa muy restrictiva.

## **Euskadi**

Complejidad en la normativa y su cumplimiento.

## **Granada**

Competencia desleal.

## **Jaén**

La economía de la provincia depende de la producción agrícola, en este caso del aceite.

## **Madrid**

Falta de mano de obra.

## **Málaga**

Contratistas profiteering a lomos de los aumentos de inflación.

Falta de demanda.

## **Navarra**

Falta de suelo para construir.

# Information

## Spain Construction Monitor

The RICS-CGATE Construction Monitor is a quarterly guide to the trends in the construction market. The report is available from the RICS website [www.rics.org/economics](http://www.rics.org/economics) along with other surveys covering the housing market, residential lettings, commercial property, construction activity and the rural land market.

## Methodology

Survey questionnaires were sent out on 7 December 2022 with responses received until 16 January 2023. Respondents were asked to compare conditions over the latest three months with the previous three months as well as their views as to the outlook.

Net balance = Proportion of respondents reporting a rise in a variable (e.g. occupier demand) minus those reporting a fall (if 30% reported a rise and 5% reported a fall, the net balance will be 25%). Net balance data can range from -100 to +100. A positive net balance reading indicates an overall increase while a negative reading indicates an overall decline.

RICS-CGATE Construction Activity Index is constructed by taking an unweighted average of current and 12-month expectations of four series: residential workloads, non-residential workloads, infrastructure workloads and profit margins.

## Disclaimer

This document is intended as a means for debate and discussion and should not be relied on as legal or professional advice. Whilst every reasonable effort has been made to ensure the accuracy of the contents, no warranty is made with regard to that content. Data, information or any other material may not be accurate and there may be other more recent material elsewhere. RICS will have no responsibility for any errors or omissions. RICS recommends you seek professional, legal or technical advice where necessary. RICS cannot accept any liability for any loss or damage suffered by any person as a result of the editorial content, or by any person acting or refraining to act as a result of the material included.

## Contact details

This publication has been produced by RICS. For all economic enquiries, including participation in the monitor please contact a member of the RICS Economics Team.

## Economics Team

### **Simon Rubinsohn**

Chief Economist

[srubinsohn@rics.org](mailto:srubinsohn@rics.org)

### **Tarrant Parsons**

Senior Economist

[tparsons@rics.org](mailto:tparsons@rics.org)

### **Donglai Luo**

Senior Economist

[dluo@rics.org](mailto:dluo@rics.org)

### **Lauren Hunter**

Economist

[lhunter@rics.org](mailto:lhunter@rics.org)

## Delivering confidence

We are RICS. Everything we do is designed to effect positive change in the built and natural environments. Through our respected global standards, leading professional progression and our trusted data and insight, we promote and enforce the highest professional standards in the development and management of land, real estate, construction and infrastructure. Our work with others provides a foundation for confident markets, pioneers better places to live and work and is a force for positive social impact.

Americas, Europe, Middle East & Africa

[aemea@rics.org](mailto:aemea@rics.org)

Asia Pacific

[apac@rics.org](mailto:apac@rics.org)

United Kingdom & Ireland

[contactrics@rics.org](mailto:contactrics@rics.org)



CONSEJO GENERAL  
DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA  
DE ESPAÑA



**RICS**<sup>®</sup>

[rics.org](https://rics.org)