

SEGUIMIENTO E ANÁLISE DA CONSTRUCIÓN

Cuarto trimestre de 2018

Santiago de Compostela, 28 de decembro de 2018

Índice

1. Introducción

2. O sector no terceiro trimestre de 2018

2.1. Edificación residencial

2.2. Edificación non residencial

2.3 Licitación oficial

3. Resume

4. Definicións

1. Introducción

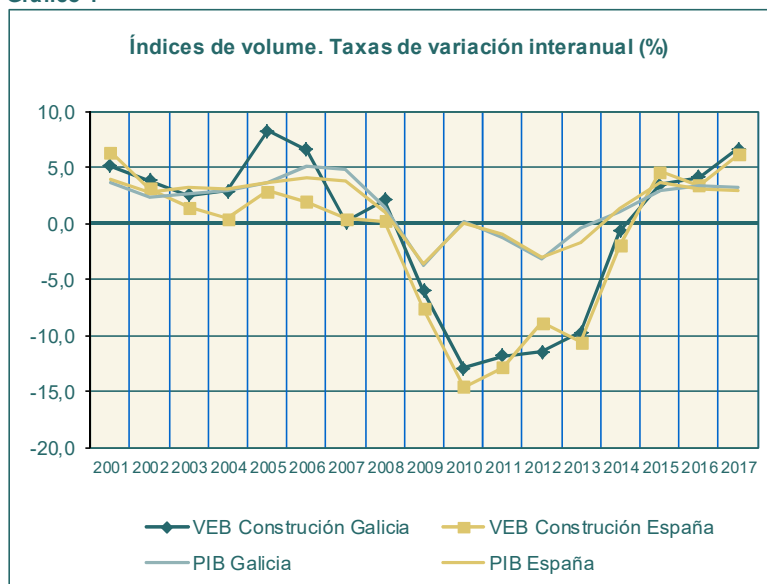
O sector da construción en Galicia xerou en 2017 un valor engadido bruto (VEB) de 4.003,3 millóns de euros, o que representa o 6,5% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 69.404 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,0% do total.

En España, o sector da construción representa o 5,6 % do PIB e o emprego supón o 6,0% do total de postos de traballo equivalentes a tempo completo.

O período de expansión que rexistrou o sector nos anos 2000-2008 veu seguido dun período de contracción nos anos 2009-2014 tanto en Galicia como en España.

Desde o ano 2015 o sector rexistra taxas positivas, ata chegar a un crecemento, en termos reais, en 2017 do 6,7% en Galicia e do 6,2% en España. Aínda así, os descenso nos anos anteriores, acompañados de menores crecements nos prezos, fan que o nivel do VEB do sector en termos correntes se sitúe en 2017 nunha cifra inferior á de 2002 en Galicia e do 2001 en España. O gráfico 1 mostra o crecemento anual do VEB da construción e do PIB para Galicia e España en termos reais.

Gráfico 1



Fonte: IGE. Contabilidade trimestral. INE. Contabilidad Nacional Trimestral

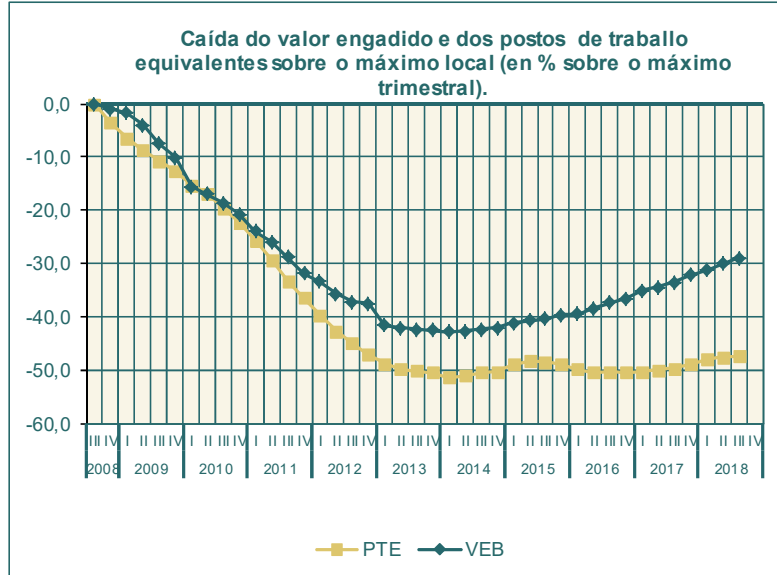
Os datos de emprego do sector reflicten a mesma dinámica, os postos de traballo equivalentes a tempo completo creceron, no período 2000-2007, en maior magnitude que os postos de traballo equivalentes totais mentres que a partir do ano 2008 prodúcese descenso anuais ata o ano 2014.

O ano 2015 é o primeiro, despois de sete anos, no que se incrementan os postos de traballo equivalentes a tempo completo tanto en Galicia (4,4%) como no conxunto do Estado (7,1%). No ano 2016 obsérvase un retroceso na creación de emprego en Galicia, cunha perda do 3,2% dos postos de traballo equivalentes a tempo completo, e un crecemento en España (2,1%) inferior ao do ano anterior. No ano 2017, hai unha recuperación do emprego, con maior intensidade en España (6,5%) que en Galicia (1,0%).

A produtividade aparente do sector creceu no ano 2017 un 5,6% debido a un aumento maior da actividade (6,7%) que do emprego (1,0%).

O gráfico 2 compara trimestralmente a caída dos postos de traballo e do índice de volume do VEB corrixidos de estacionalidade e calendario co seu valor máis alto dos últimos anos (cuarto trimestre de 2007 no emprego e terceiro trimestre de 2008 no VEB). O gráfico móstranos o proceso de axuste no sector, que comezou antes e foi máis intenso no emprego que na actividade.

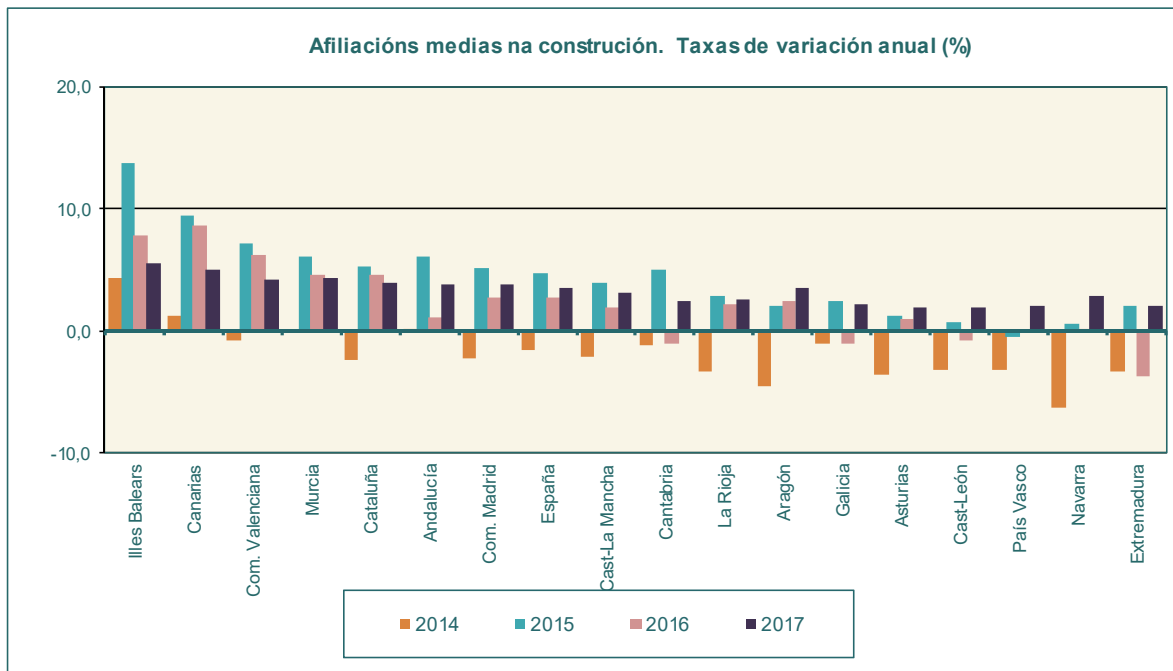
Gráfico 2



Fonte: IGE. Contabilidade trimestral.

As afiliacións á Seguridade Social tamén manifestan o retroceso que se produciu no período 2008 a 2013, especialmente no ano 2009 e de novo no 2012. O gráfico 3 mostra a evolución anual da afiliación do sector por comunidades autónomas a partir do ano 2014, ano no que comeza a observarse unha melloría das afiliacións no sector. No ano 2017 rexístrase un crecemento das afiliacións en todas as comunidades, por primeira vez nos últimos anos.

Gráfico 3



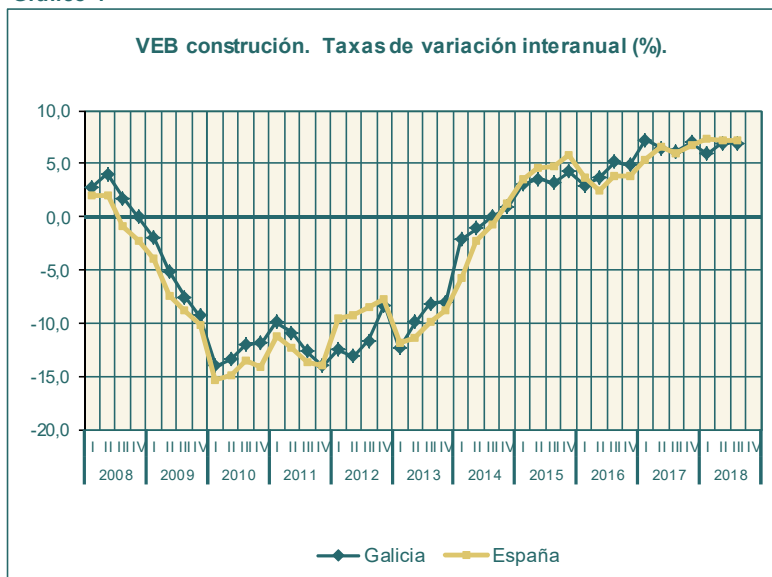
Fonte: Afiliacións á Seguridade Social. Ministerio de Empleo y Seguridad Social

2. O sector no terceiro trimestre de 2018

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción creceu un 6,9% no terceiro trimestre de 2018 con respecto ao mesmo período do ano anterior. Este rexistro supón catro anos consecutivos de rexistros positivos logo de máis de cinco anos diminuíndo a actividade. O crecemento deste trimestre responde tanto ao comportamento da licitación oficial como á edificación.

Como se pode apreciar no gráfico 4 as variacións interanuais do VEB do sector presentan taxas negativas dende finais de 2008, a caída chegou a ser próxima ao 10% durante os dous primeiros trimestres de 2010. Desde mediados de 2014 acádanse taxas positivas.

Gráfico 4



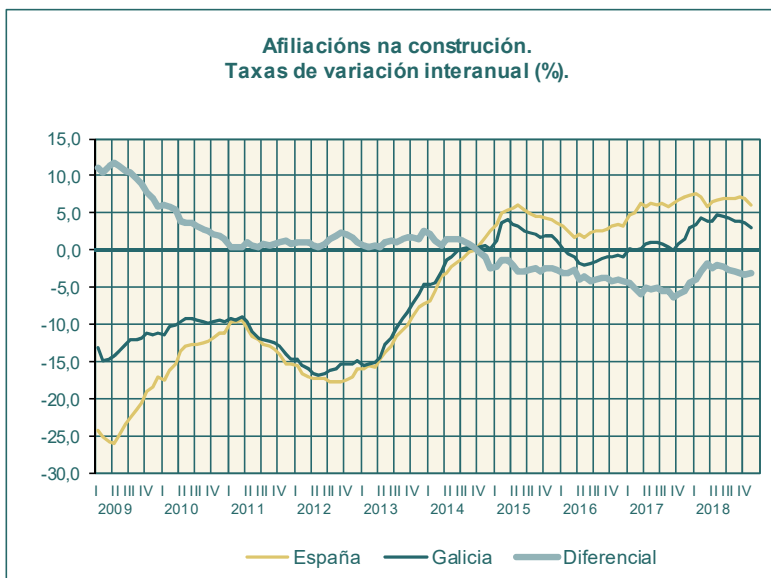
Fonte: IGE. Contabilidade trimestral de Galicia. INE: Contabilidad Nacional Trimestral

Os datos de emprego reflicten unha evolución positiva e crecente no último ano dos postos de traballo equivalentes a tempo completo, ata un crecemento do 4,6% no terceiro trimestre. Un incremento superior da actividade (6,9%) que do emprego (4,6%) orixina un aumento da produtividade no terceiro trimestre de 2018.

As afiliacións medias á Seguridade Social rexistran no terceiro trimestre deste ano un incremento do 4,1%, tres décimas inferior ao rexistrado no trimestre anterior (4,4%). O número de afiliacións do sector no terceiro trimestre de 2018 foi de 77.977.

O gráfico 5 mostra que as taxas de variación interanual, que se situaron no entorno do -10% en 2010 e nos catro primeiros meses de 2011, descendieron de novo a partir de marzo de 2011 acadando un descenso do 16,8% en abril e maio de 2012. A partires do segundo trimestre de 2013 produciuse unha mellora continua na caída de afiliados na construción ata acadar taxas positivas na segunda metade do 2014. Despois dun retroceso no ano 2016, vólvese a rexistros positivos no 2017, cun crecemento máis intenso no que vai de 2018 (4,0%).

Gráfico 5



Fonte: Afiliacións medias á Seguridade Social. Ministerio de Empleo y Seguridad Social

Os datos do paro rexistrado ofrecen unha visión similar á anterior.

Gráfico 6

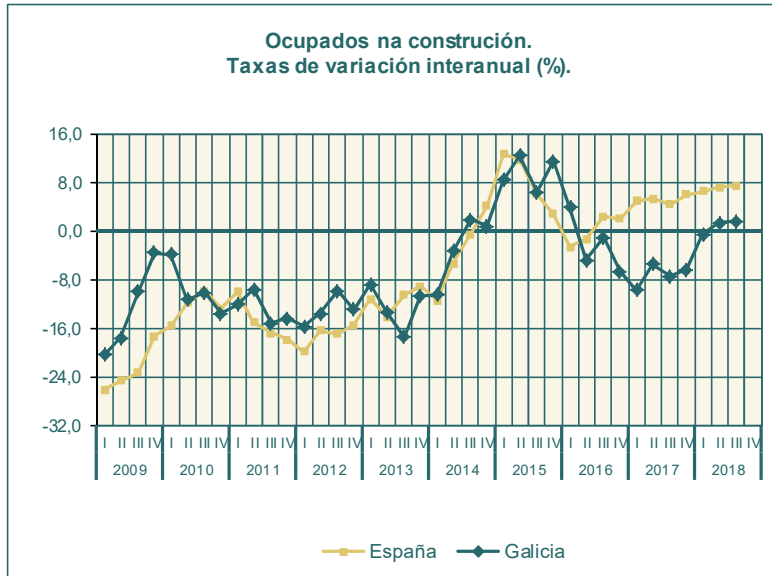


Fonte: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

Ao igual que ocorre coa afiliación, no paro rexistrado observamos o maior crecemento en 2009 (48%). A partir de 2011 a taxa de variación repuntou e acadouse no 2012 unha taxa media do 14,9%, superior á dos dous anos precedentes; a partir do segundo trimestre de 2013 o nivel de paro reduciuse ata acadar unha taxa interanual do -20,3% no terceiro trimestre de 2018.

Segundo a EPA, o descenso da poboación ocupada no sector da construción rexistrou o máximo en 2009 (13,4%), taxa moi similar á acadada no ano 2012 (13,1%). No terceiro trimestre de 2014 a ocupación comezou a rexistrar taxas positivas que se mantiveron ata o primeiro trimestre do ano 2016, e desde entón houbo unha perda de ocupados no sector ata o segundo trimestre de 2018, onde se rexistrou un crecemento do 1,3%. O terceiro trimestre de 2018 rexistra tamén un dato positivo (1,5%).

Gráfico 7



Fonte: INE-IGE. Enquisa de poboación activa

2.1. Edificación residencial

O subsector da edificación residencial acadou, no terceiro trimestre de 2018, taxas de variación positivas. Os principais indicadores tanto desde o punto de vista da demanda como da oferta reflicten o dinamismo do subsector no que vai de ano.

Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, consolida o seu crecemento interanual no terceiro trimestre de 2018. Outros indicadores relacionados coa vivenda, como o número de hipotecas e o tipo de xuro, tamén favorecen o desempeño da actividade residencial.

O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da “Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad” do INE mostra un aumento do 14,2% no terceiro trimestre de 2018, crecemento superior en 0,8 puntos ao do trimestre anterior. Os datos de compravenda de vivendas da “Estadística registral inmobiliaria” do Colegio de Registradores indican un incremento do 13,8%, 4,4 puntos inferior ao do trimestre anterior.

As dúas estatísticas (INE e Registradores) apuntan que é a compravenda de vivenda usada a que máis inflúe no crecemento do conxunto. Segundo o INE as compravendas de vivendas usadas aumentaron un 19,9% no terceiro trimestre, 4,9 puntos por riba da taxa do trimestre precedente; para o Colegio de Registradores as compravendas das vivendas usadas increméntanse nun 19,9%, 1,0 puntos por riba do crecemento do trimestre precedente. As compravendas de vivenda nova decreceron un 3,2% segundo o INE e un 4,7% segundo os rexistradores.

Cadro 1.- TRANSMISIÓNS E COMPRAVENDA DE VIVENDAS. TVI (%)

Ano	Trim.	Transmisións de vivendas. Compravendas		Estadística rexistral inmobiliaria. Compravenda de vivendas	
		Galicia	España	Galicia	España
2016		7,1	14,0	6,8	13,9
2017		9,2	15,4	8,0	15,0
2017	III	12,9	15,9	13,0	15,6
	IV	16,6	19,0	16,1	19,8
2018	I	9,2	11,6	11,4	13,4
	II	13,5	10,3	18,3	12,4
	III	14,2	11,0	13,8	11,9

Fonte: INE, Colegio de registradores

O número de vivendas hipotecadas sen ter en conta aquelas con cambios nas condicións, segundo a “Estadística de constitución de hipotecas” do INE, creceu un 14,7% no terceiro trimestre do ano, 7,1 puntos máis que no trimestre anterior.

Cadro 2.- HIPOTECAS E TRANSACCIÓN S INMOBILIARIAS. TVI (%)

Ano	Trim.	Transaccións inmobiliarias. Vivenda		Hipotecas en vivenda (sen cambios nas condicións)	
		Galicia	España	Galicia	España
2016		6,6	13,9	21,6	38,4
2017		12,5	16,3	21,1	31,2
2017	III	11,4	14,4	24,2	51,7
	IV	9,1	14,2	5,6	11,8
2018	I	9,2	8,6	3,9	13,4
	II	14,8	12,3	7,6	18,6
	III	10,6	10,3	14,7	13,9

Fonte: INE, Ministerio de Fomento

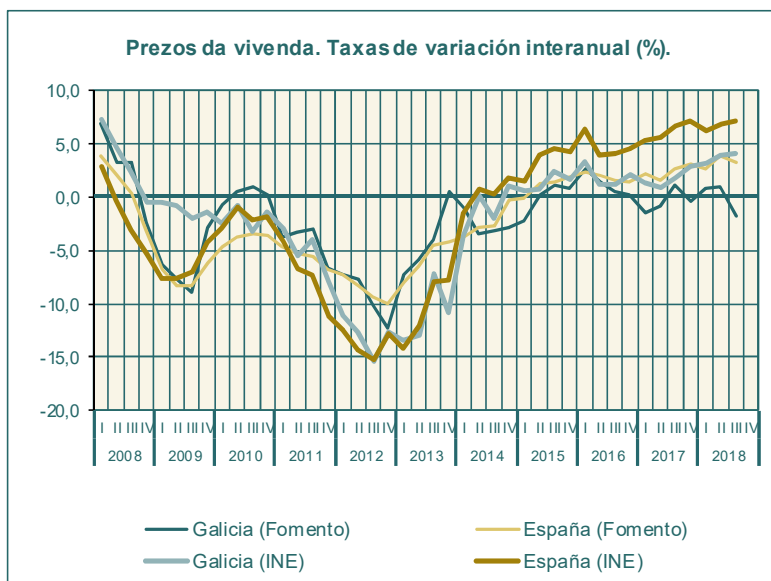
O importe medio das hipotecas en vivenda neste trimestre foi de 98.310 euros en Galicia, un 78,5% do importe medio estatal coa información da estatística do INE. Con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior o importe medio creceu un 1,7%, 1,4 puntos menos que no trimestre precedente.

A “Estadística rexistral inmobiliaria” do Colegio de Registradores sinala que o importe medio das hipotecas creceu un 3,1% no terceiro trimestre de 2018 respecto do mesmo trimestre do ano anterior, 1,7 puntos menos que no trimestre anterior. A cota media mensual aumenta un 3,2% e o tipo medio de xuro baixa unha décima, ata o 2,3%; o prazo medio das hipotecas decreceu un 0,4% no terceiro trimestre do ano 2018, despois da subida do 1,8% no trimestre anterior.

A evolución dos prezos da vivenda mostra tendencias opostas segundo as dúas fontes de información utilizada. Se atendemos aos publicados polo Ministerio de Fomento, o prezo da vivenda libre (€/m²) baixou neste trimestre un 1,7%, taxa 2,7 puntos inferior á do trimestre precedente. Pola contra, segundo o indicador do INE, o prezo da vivenda aumentou un 4,1%, dúas décimas máis que no trimestre anterior. Como se pode comprobar no gráfico 8 os prezos da vivenda rexistran unha desaceleración da súa caída dende mediados de 2012 ata acadar rexistros positivos desde finais de 2014 (INE) ou comezo de 2015 (Fomento); nos últimos

trimestres o indicador do INE mostra un maior incremento no prezo da vivenda do que se reflicte co indicador do Ministerio de Fomento.

Gráfico 8



Fonte: Precios de vivienda e Índices de precios de la vivienda. Ministerio de Fomento e INE

Cadro 3.- PREZOS DA VIVENDA. VIVENDA LIBRE

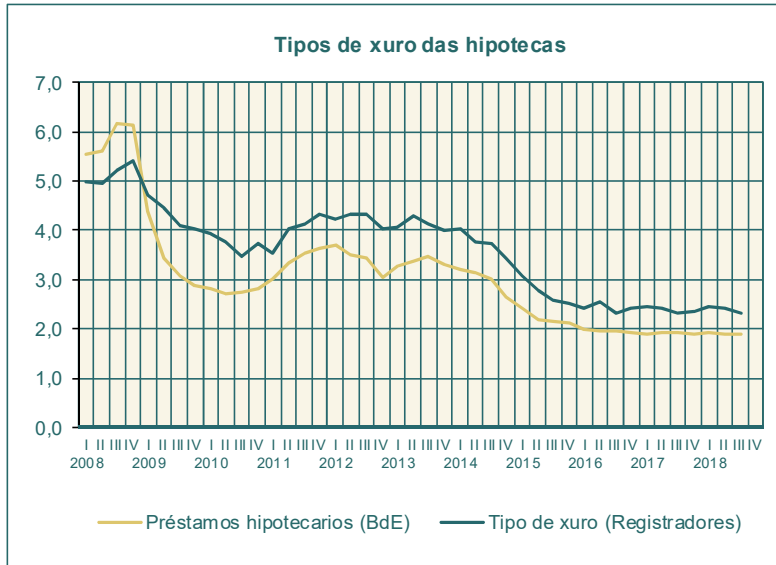
Ano	Trim.	Euros por m ² . TVI (%)		Índices de prezos da vivenda. TVI (%)	
		Galicia	España	Galicia	España
2016		1,2	1,9	2,0	4,7
2017		-0,4	2,4	1,7	6,2
2017	III	1,1	2,7	1,7	6,6
	IV	-0,4	3,1	2,9	7,2
2018	I	0,8	2,7	3,2	6,2
	II	0,9	3,8	3,9	6,8
	III	-1,7	3,2	4,1	7,2

Fonte: Ministerio de Fomento, INE

O tipo de xuro de referencia do mercado hipotecario (Euribor), con influencia na demanda, mantense negativo inda que en lixeiro ascenso; no terceiro trimestre de 2018 a media do Euribor foi de -0,17%, superior ao rexistro do trimestre anterior (-0,19%). O Euribor entrou en valores negativos desde o mes de febreiro de 2016 e acusou un descenso continuado ata estabilizarse nos últimos trimestres. Ademais, o BCE na súa reunión no mes de decembro de 2018 decidiu manter sen variación o tipo de xuro oficial, no 0,0%, vixente dende marzo de 2016, en tanto a inflación da zona euro non baixe do 2,0%.

O tipo de xuro dos préstamos hipotecarios a máis de tres anos (IRPH), publicados polo Banco de España, situouse no 1,9%, similar ao do terceiro trimestre do ano precedente e un dos valores máis baixos desde que se dispón desta información.

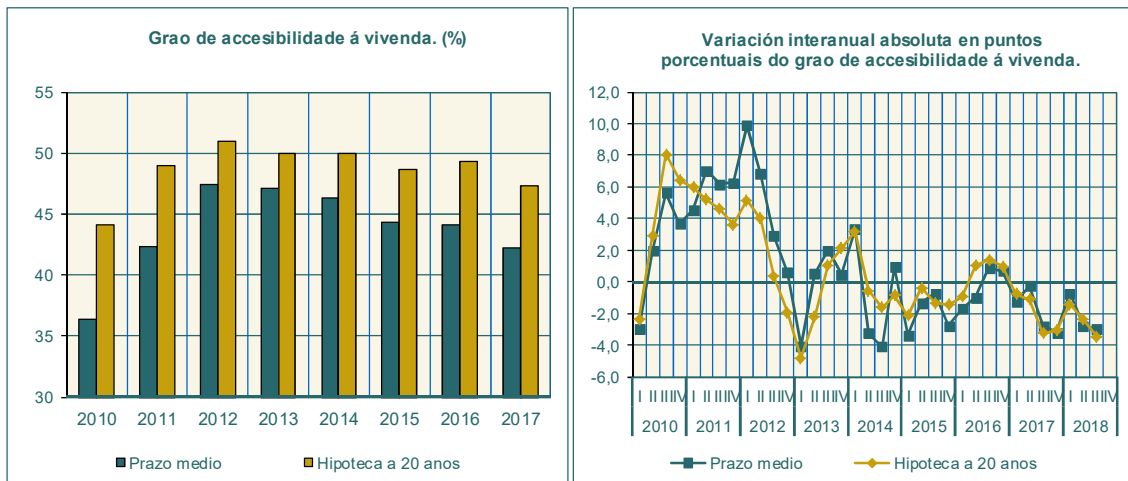
Gráfico 9



Fonte: Banco de España e Colegio de Registradores.

O grao de accesibilidade á vivenda - medido como a porcentaxe de salario que unha persoa ten que destinar á compra dunha vivenda – acadou unha porcentaxe do 40,1% no terceiro trimestre de 2018, 0,6 puntos por debaixo da porcentaxe do segundo trimestre de 2018. Todos os factores favoreceron positivamente a accesibilidade respecto do mesmo trimestre do ano anterior: o maior custo salarial, a menor superficie media da vivenda, o maior prazo medio de duración dos créditos hipotecarios e a diminución do prezo medio do metro cadrado da vivenda. A melloría destes factores fan que este indicador acade un dos seus valores máis baixos dos últimos oito anos.

Gráfico 10



O comportamento do emprego total da economía no terceiro trimestre de 2018 tamén contribúe positivamente sobre a demanda de vivenda aínda que de xeito máis moderado. As afiliacións á Seguridade Social (media do mes) crecen un 2,3% no terceiro trimestre de 2018 respecto ao mesmo trimestre do ano anterior (2,7% no segundo trimestre); segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados aumentaron un 2,2% en taxa interanual no terceiro trimestre de 2018 (2,6% no trimestre anterior).

Segundo os rexistros das oficinas de emprego o paro rexistrado total continúa co bo ritmo de decrecemento. No terceiro trimestre do 2018 o paro rexistrado caeu un 9,7%, 1,3 puntos menos que a caída do trimestre anterior. Os datos da EPA tamén poñen de manifesto a redución do paro; no terceiro trimestre do 2018 diminúe un 15,8%, 2,6 puntos mais que no trimestre anterior.

Oferta

Dende a perspectiva da oferta, as series periodificadas de licenzas e visados, contemporáneas da actividade, acada rexistros positivos dende a segunda metade do 2016 no caso das licenzas, e dende o segundo trimestre de 2016 no caso dos visados.

As series sen periodificar de licenzas de obra concedidas polos concellos e os visados de dirección de obra dos Colexios de arquitectos mostran distinta evolución.

O cadro 4 mostra as taxas de variación interanual da superficie total das vivendas para Galicia e España. Así, á vista dese cadro, os datos referidos á superficie segundo os visados presentan un crecemento do 44,6% no terceiro trimestre de 2018, moi superior á taxa do trimestre precedente; os datos de superficie segundo as licenzas rexistran, pola contra, un aumento do 19,7%, moi inferior á taxa do trimestre anterior.

O número medio mensual de vivendas visadas no terceiro trimestre deste ano foi de 407, superior tanto á media mensual de 2017 (303 vivendas) aínda que inferior á do segundo trimestre de 2018 (428 vivendas). Nos anos de maior actividade (2006 e 2007) a media mensual roldaba as 4.000 vivendas. No caso das licenzas concedidas polos concellos, a media mensual no terceiro trimestre de 2018 (só dispoñibles os datos de xuño e agosto) foi de 160 vivendas a crear de nova planta, inferior á media do segundo trimestre (197 vivendas) e superior á media do 2017 (116 vivendas).

Cadro 4.- LICENZAS E VISADOS DE VIVENDAS. TVI (%)

Ano	Trim.	Licenzas. Superficie total vivendas		Visados. Superficie total vivendas	
		Galicia	España	Galicia	España
2016		7,4	49,9	20,8	28,3
2017		13,5	14,9	23,2	25,9
2017	III	36,0	24,5	7,2	29,3
	IV	20,7	-2,8	-12,6	26,7
2018	I	42,1	34,6	37,8	18,1
	II	74,4	-10,9	4,1	23,4
	III	19,7	--	44,6	32,2

En Galicia as licenzas do 3º trimestre de 2018 só inclúen datos de xullo e agosto.

En España, só hai datos de licenzas ata xuño de 2018.

Desde xaneiro de 2018 os datos de licenzas non están dispoñibles en todas as CC.AA.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

Tendo en conta que a realización das obras se estende ao longo de máis ou menos ano e medio, se periodificamos os datos de licenzas e de visados obteríamos os resultados que se mostran no cadro 5. No terceiro trimestre de 2018 as taxas de variación interanual seguiron a mesma evolución: as licenzas rexistraron un incremento do 14,3% (só xullo e agosto), inferior en 0,7 puntos ao do trimestre precedente, mentres que os visados aumentaron un 24,2%, 6,3 puntos menos que no trimestre anterior.

Cadro 5.- LICENZAS E VISADOS DE VIVENDAS. PERIODIFICADAS. TVI (%)

Ano	Trim.	Licenzas. Superficie total vivendas. Series periodificadas		Visados. Superficie total vivendas. Series periodificadas	
		Galicia	España	Galicia	España
2016		-0,6	13,9	7,2	36,5
2017		7,4	41,2	28,6	29,5
2017	III	12,3	46,0	32,9	23,8
	V	11,6	42,9	34,1	20,1
2018	I	16,8	35,0	32,5	22,1
	II	15,0	26,3	30,5	23,8
	III	14,3	--	24,2	26,0

En Galicia as licenzas do 3º trimestre de 2018 só inclúen datos de xullo e agosto.

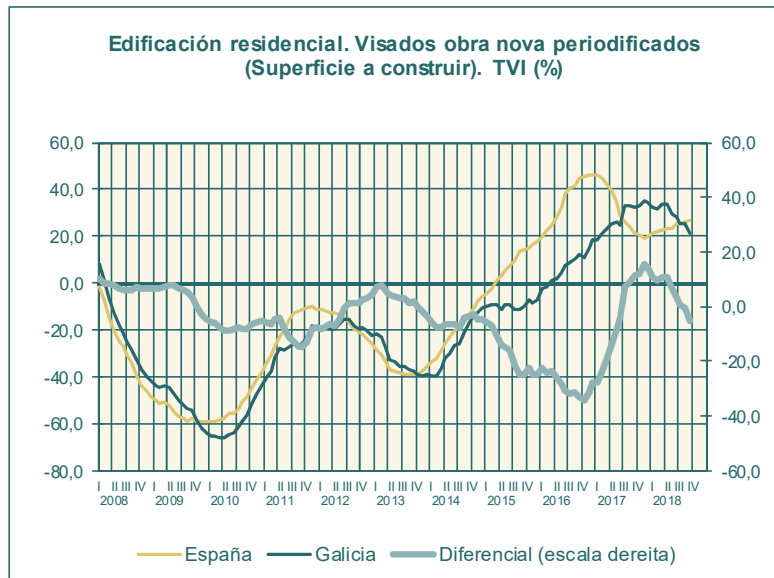
En España, só hai datos de licenzas ata xuño de 2018.

Desde xaneiro de 2018 os datos de licenzas non están dispoñibles en todas as CC.AA.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

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

Gráfico 11



Fonte: Elaboración propia

2.2. Edificación non residencial

As dúas principais fontes de información sobre este subsector, licenzas e visados, mostran evolucións contrarias no terceiro trimestre de 2018 respecto ao trimestre precedente. Así, a superficie a construír de licenzas presenta, no terceiro trimestre de 2018, unha variación nula co que mellora a taxa interanual do trimestre anterior en 12,5 puntos. Pola contra, a superficie a construír segundo os visados manifesta un decrecemento do 75,8%, empeorando a taxa interanual do trimestre anterior en 158,7 puntos.

Cadro 6.- LICENZAS E VISADOS. EDIFICACIÓN NON RESIDENCIAL. TVI (%)

Ano	Trim.	Licenzas. Superficie non residencial		Visados. Superficie non residencial	
		Galicia	España	Galicia	España
2016		85,5	10,0	19,7	-0,7
2017		6,7	62,2	-24,1	8,4
2017	III	-10,7	142,7	197,7	14,1
	IV	20,2	53,2	9,2	16,8
2018	I	-24,7	-6,5	143,9	23,1
	II	-12,5	-16,5	82,9	66,9
	III	0,0	--	-75,8	10,5

En Galicia as licenzas do 3º trimestre de 2018 só inclúen datos de xullo e agosto.

En España, só hai datos de licenzas ata xuño de 2018.

Desde xaneiro de 2018 os datos de licenzas non están dispoñibles en todas as CC.AA.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

A serie periódificada de visados, máis contemporánea co nivel de actividade, presenta no terceiro trimestre de 2018 un crecemento do 29,5%, 57,5 puntos menor que a subida do trimestre anterior. A serie de licenzas mostra unha evolución positiva nos dous últimos trimestres, rexistrando un crecemento do 8,4% no terceiro trimestre de 2018 (1,2% no segundo trimestre).

Cadro 7.- LICENZAS E VISADOS. NON RESIDENCIAL. PERIODIFICADOS

Ano	Trim.	Licenzas periódificadas. Superficie non residencial. TVI (%)		Visados periódificados. Superficie non residencial. TVI (%)	
		Galicia	España	Galicia	España
2016		3,5	-4,8	6,9	-4,2
2017		46,5	43,0	-22,7	11,1
2017	III	14,1	40,3	-45,9	10,7
	IV	-5,7	68,3	-21,6	16,1
2018	I	-1,1	65,0	-13,7	11,1
	II	1,2	39,1	86,9	23,5
	III	8,4	--	29,5	28,2

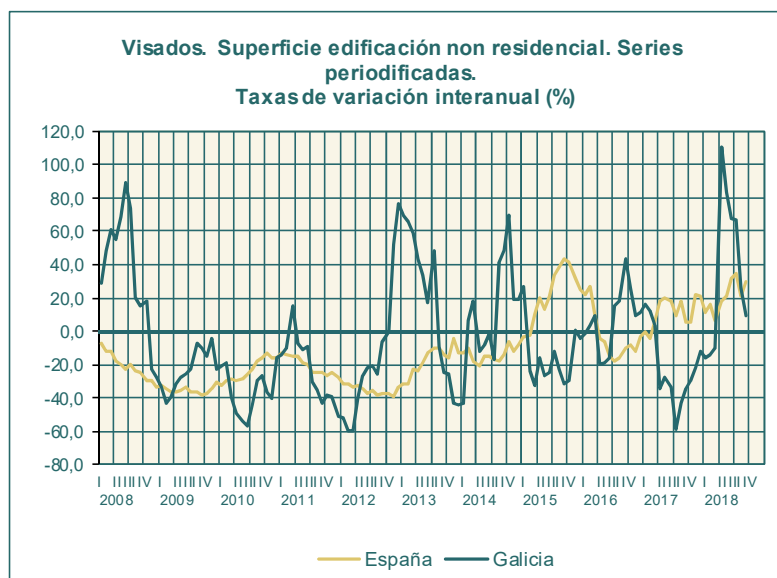
En Galicia as licenzas do 3º trimestre de 2018 só inclúen datos de xullo e agosto.

En España, só hai datos de licenzas ata xuño de 2018.

Desde xaneiro de 2018 os datos de licenzas non están dispoñibles en todas as CC.AA.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

Gráfico 12



Fonte: Elaboración propia

2.3. Licitación oficial

En canto á licitación oficial, segundo os datos do Ministerio de Fomento, o importe licitado no segundo trimestre de 2018 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia rexistrou un crecemento do 1,4%, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano anterior. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 80,2% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan un incremento do 2,3%.

Ao igual que ocorre cos datos de edificación residencial e non residencial, estes importes habería que periodificalos en función da duración das obras de cada proxecto, polo tanto, ao longo deste ano abordaríase principalmente a execución de obras licitadas en 2017, (cunha taxa do -37,4%, inferior ao 16,1% de 2016), e as de principios deste ano. Isto implicaría un nivel de actividade en 2018 que debería ser inferior ao do ano precedente.

Cadro 8.- LICITACIÓN OFICIAL. TVI (%)

Ano	Trim.	Licitación oficial total construción		Licitación oficial en obra civil	
		Galicia	España	Galicia	España
2016		16,1	-4,3	27,9	-8,4
2017		-37,4	38,0	-49,8	34,1
2017	III	40,1	36,3	74,4	31,7
	IV	82,3	107,0	53,9	127,2
2018	I	182,1	77,5	209,4	93,2
	II	-53,0	-54,8	-53,1	-49,3
	III	1,4	-2,0	2,3	20,6

Desde abril de 2018 non se inclúen datos dos entes locais (concellos, mancomunidades,...)

Fonte: Ministerio de Fomento

3. Resume

O sector da construción en Galicia xerou en 2017 un valor engadido bruto (VEB) de 4.003,3 millóns de euros, o que representa o 6,5% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 69.404 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,0% do total.

Desde o ano 2015 o sector rexistra taxas positivas, ata chegar a un crecemento, en termos reais, en 2017 do 6,7% en Galicia e do 6,2% en España.

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción creceu un 6,9% no terceiro trimestre de 2018 con respecto ao mesmo período do ano anterior. Este rexistro supón catro anos consecutivos de rexistros positivos logo de máis de cinco anos diminuíndo a actividade.

O crecemento deste trimestre responde tanto ao comportamento da licitación oficial como á edificación.

O subsector da edificación residencial acadou, no terceiro trimestre de 2018, taxas de variación positivas. Os principais indicadores tanto desde o punto de vista da demanda como da oferta reflicten o dinamismo do subsector no que vai de ano.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, consolida o seu crecemento interanual no terceiro trimestre de 2018. Outros indicadores relacionados coa vivenda, como o número de hipotecas e o tipo de xuro, tamén favorecen o desempeño da actividade residencial.

As dúas principais fontes de información sobre o subsector de edificación non residencial, licenzas e visados, mostran evolucións contrarias no terceiro trimestre de 2018 respecto ao trimestre precedente. Así, a superficie a construír de licenzas mantense estable no terceiro trimestre de 2018, co que mellora a taxa interanual do trimestre anterior en 12,5 puntos. Pola contra, a superficie a construír segundo os visados manifesta un decrecemento do 75,8%, empeorando a taxa interanual do trimestre anterior en 158,7 puntos.

A serie periodificada de visados, máis contemporánea co nivel de actividade, presentan no terceiro trimestre de 2018 un crecemento do 29,5%, 57,5 puntos menor que a subida do trimestre anterior. A serie de licenzas mostra unha evolución positiva nos dous últimos trimestres, rexistrando un crecemento do 8,4% no terceiro trimestre de 2018 (1,2% no segundo trimestre).

En canto á licitación oficial, segundo os datos do Ministerio de Fomento, o importe licitado no terceiro trimestre de 2018 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia rexistrou un crecemento do 1,4%, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano anterior. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 80,2% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan un incremento do 2,3%.

O comportamento do emprego total da economía no terceiro trimestre de 2018 tamén contribúe positivamente sobre a demanda de vivenda. As afiliacións á Seguridade Social (media do mes) crecen un 2,3% no terceiro trimestre de 2018 respecto ao mesmo trimestre do ano anterior (2,7% no segundo trimestre); segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados aumentaron un 2,2% en taxa interanual no terceiro trimestre de 2018 (2,6% no trimestre anterior).

Segundo os rexistros das oficinas de emprego o paro rexistrado total continúa co bo ritmo de decrecemento. No terceiro trimestre do 2018 o paro rexistrado caeu un 9,7%, 1,3 puntos menos que a caída do trimestre anterior. Os datos da EPA tamén poñen de manifesto a redución do paro; no terceiro trimestre do 2018 diminúe un 15,8%, 2,6 puntos mais que no trimestre anterior.

A produtividade aparente do sector creceu no ano 2017 un 5,6% debido a un aumento maior da actividade (6,7%) que do emprego (1,0%).

4. Definicións

Produción: é unha actividade realizada baixo o control e a responsabilidade dunha unidade institucional que utiliza man de obra, capital e bens e servizos para producir outros bens e servizos.

Consumos intermedios: representan o valor dos bens e servizos consumidos como insumos nun proceso de produción.

Valor engadido bruto (VEB): é a diferenza entre a produción e os consumos intermedios.

Produto interior bruto (PIB): é o resultado da actividade produtiva das unidades de produción residentes.

Transmisións de dereitos de propiedade: número de dereitos sobre bens inmobles transmitidos durante o período de referencia, cuxa transmisión queda inscrita nos Rexistros da Propiedade. A Estatística rexistral inmobiliaria recolle as escrituras inscritas no rexistro que corresponden exclusivamente a compravendas, coa transmisión do 100% do dominio sobre a propiedade.

Rexistro da propiedade: é un rexistro público que ten por obxecto a inscrición de bens inmobles, da súa titularidade así como de todos os cambios e limitacións que experimenten

Título de adquisición: acceso á titularidade dun ben que se transmite. Desagregase en compravenda, doazón, permuta, herdanza e outros. Non contempla a transmisión de hipotecas por estar estas incluídas dentro da subrogación de hipotecas.

Compravenda: Polo contrato de compravenda un dos contratantes obrígase a entregar unha cousa determinada e o outro a pagar por ela un prezo certo, en diñeiro ou signo que o represente.

Doazón: É un acto de liberalidade polo cal unha persoa dispón gratuitamente dunha cousa en favor doutra que a acepta. Para que sexa válida a doazón do inmovible debe facerse en escritura pública, expresándose nela individualmente os bens doados e o valor das cargas que deba satisfacer o donatario.

Permuta: É un contrato polo que cada un dos contratantes obrígase a dar unha cousa para recibir outra.

Herdanza: Cando por disposición testamentaria ou legal conséguese a propiedade dun ben pertencente a unha persoa falecida. Poderán suceder por testamento ou abintestato os que non estean incapacitados por unha lei.

Outros: Títulos de adquisición distintos da compravenda, doazón, permuta ou herdanza. Pode reflectir concentracións parcelarias ou divisións horizontais. Tamén pode tratarse dunha operación conxunta, mestura de varios títulos de adquisición, ou de transmisións con título de adquisición indefinido...

Réxime da vivenda: refírese ao réxime de protección da vivenda, é dicir, se é de prezo libre ou ten algún tipo de protección oficial:

Vivenda de prezo libre: cando a vivenda non está sometida a ningún tipo de protección.

Vivenda suxeita a algún réxime de protección: aquela que recibiu calquera tipo de subvención á súa construción, independentemente do organismo que a conceda, e onde se ten en conta limitacións de superficie e prezo.

Natureza da finca: Os dereitos de transmisión clasifícanse segundo sexa a natureza do ben transmitido, distinguindo entre rústica e urbana.

Natureza rústica: unha finca denomínase rústica cando pertence ao campo ou zona rural. Distínguense cinco tipos de bens rústicos diferenciados e un sexto para todos aqueles que non estean incluídos nos cinco anteriores, ou se descoñeza onde incluílos:

- **Secaño:** finca rústica non regada, cuxa especificación de secaño figura na escritura.

- **Regadío:** finca rústica que utiliza calquera medio de rego, cuxa especificación figura na escritura.
- **Vivenda rústica:** construción utilizada para vivenda fóra di casco urbano e non dentro dunha parcela urbanizable.
- **Edificio agrario rústico:** construción utilizada para servizos agrarios. Incluirá as edificacións agrícolas ou gandeiras, fábricas agrícolas gandeiras ou forestais, edificios auxiliares que formen finca independente: celeiros, cortes, depósitos, etc...
- **Explotación agrícola:** fincas rexistradas constituídas por un conxunto de terras e edificacións destinadas ao uso agrícola, forestal
 - **Natureza urbana:** considéranse fincas de natureza urbana cando están emprazadas dentro da cidade ou dentro dun terreo que se acondiciona para crear e desenvolver un núcleo urbano. Desagréganse na seguinte clasificación:
 - **Vivenda:** é un recinto que está pensado para habitalo e destinado ao uso por unha ou varias persoas. Pódese distinguir entre piso con anexos, piso sen anexos, vivenda adosada ou pareada e vivenda illada.
 - **Soar:** terreo non edificado
 - **Outras urbanas:** local comercial, garaxe, oficina, rocho, nave industrial, ...

Valor de compravenda: Prezo ou valor de transmisión que consta na escritura.

Cota de mercado da compravenda por CC. AA.: porcentaxe de compravenda de vivenda en cada CC.AA. respecto o total nacional de compravendas

Hipoteca: contrato mediante o que se consegue un crédito coa garantía dun ben (móble ou inmóble), cuxo valor responde do risco de non pagamento. A Estatística de Hipotecas só inclúe as hipotecas constituídas sobre bens inmóbles e inscritas nos Rexistros da propiedade.

Tipo de xuro: cantidade que se paga como remuneración pola dispoñibilidade dunha suma de diñeiro tomada en concepto de crédito. Pode ser fixo ou variable (MIBOR, EURIBOR, RPH, outros).

Cota hipotecaria mensual: calculada en base á hipoteca media e o tipo de xuro medio, asumindo como prazo o período de contratación do crédito hipotecario obtido da duración dos novos créditos hipotecarios contratados sobre a vivenda.

Transacción inmobiliaria: inclúe todas as vivendas obxecto de compravenda formalizadas en escritura pública en oficina notarial. Non se inclúen as vivendas que foron transmitidas a través de actos xurídicos diferentes á compravenda como herdanzas, doazóns...

Accesibilidade á vivenda: porcentaxe de salario dunha persoa destinado á adquisición de vivenda.

Visados de dirección de obra: visados de encargo profesional de dirección de obra e dos certificados fin de obra. Isto significa que non se inclúen proxectos salvo que correspondan a visados de proxecto e dirección de obra conxuntamente.

Visados de Encargo profesional de dirección de obra. Recóllense:

- Traballos de edificación nas modalidades de obra nova, ampliación e reforma e/ou restauración de edificios.
- Obras de reforzo ou consolidación de edificios.
- Obras de urbanización.
- Derrubamentos ou demolicións.
- Decoración interior de edificios e locais.
- Traballos realizados ao servizo da Administración Pública.
- Traballos realizados para a Administración Pública.

Non inclúen:

- Deslindes e mediación de terreos, soares e edificios.
- Recoñecementos, consultas, exame de documentos, dilixencias, informes, ditames, certificacións, actuacións periciais, etc.
- Traballos especiais excepto derrubamentos.

Certificado fin de obra: Inclúe exclusivamente os traballos de edificación en obra nova, ampliación e reforma e/ou restauración de edificios.

Índices de custos da construción: obtense a partir do índice de custo dos consumos intermedios e de custo da man de obra ponderados segundo o peso relativo de cada un deles. As ponderacións obtéñense a partir da Encuesta de Estructura de la Construcción do INE.

Licitación oficial: todos os contratos de obra que licitan as distintas Administracións Públicas, entendendo como tales aqueles cuxo obxecto sexa: a construción de bens que teñan natureza inmoble, a realización de traballos que modifiquen a forma ou sustancia do terreo ou do subsolo e a reforma, reparación, conservación ou demolición dos anteriores.

Licencias municipais de obras: Trátase dun permiso necesario para a realización de calquera tipo de obras en locais, naves, edificios, etc. dentro dun concello. Os diferentes tipos de obras son: de construción, rehabilitación ou demolición ben se refiran a edificios ou vivendas.

Tipoloxía das obras: os tipos de obras aos que se fai referencia na actividade da construción divídense en dous grupos: Edificación e enxeñería civil

Edificación: É toda construción permanente, separada e independente, fixa sobre o terreo, concibida para ser utilizada con fins residenciais e/ou para o desenvolvemento dunha actividade. Por "construción separada" enténdese a delimitación lateral por muros exteriores ou intermedios (medianeiros) e superior por teito e cuberta. Por "independente" enténdese que teña un só acceso directo principal desde a vía pública o terreo privado.

Enxeñería Civil: É toda construción dun ben que teña natureza de inmoble, distinta da edificación, destinada a ser utilizada colectivamente, no sentido do uso xeral ou do servizo, como por exemplo: estradas, aeroportos, portos, ferrocarrís, presas, canles, instalacións de telecomunicación, oleodutos, gasodutos, etc...

Postos de traballo equivalentes a tempo completo: defínese como o total de horas traballadas dividido pola media anual das horas traballadas en postos de traballo a tempo completo no territorio económico.

Ocupados: persoas de 16 e máis anos que durante a semana de referencia tiveron un traballo por conta allea ou exerceron unha actividade por conta propia, podendo estar durante esa semana:

Traballando polo menos unha hora a cambio dun soldo, salario, beneficio empresarial ou ganancia familiar, en metálico ou en especie.

Con emprego pero sen traballar, é dicir, ausentes do seu traballo por razóns de enfermidade ou accidente, vacacións, festas ou outras razóns análogas. Tamén se consideran dentro desta categoría as persoas que, estando suspendidas ou separadas do seu emprego como consecuencia dunha regulación de emprego, esperan reincorporarse á súa empresa.

Os ocupados clasifícanse segundo o tipo de xornada laboral en: traballadores a tempo completo e a tempo parcial.

Traballadores afiliados: a afiliación ao Sistema de Seguridade Social é obrigatoria para todas as persoas incluídas no campo de aplicación da Seguridade Social e única para toda a vida do traballador e para todo o Sistema, sen prexuízo das baixas, altas e demais variacións que con posterioridade á afiliación poidan producirse. É dicir, o traballador afíliase cando comeza a súa vida laboral e dáse de alta nalgún dos réximes do Sistema da Seguridade Social; esta situación denomínase alta inicial; se cesa na súa actividade, será dado de baixa pero seguirá afiliado en

situación de baixa laboral, se retoma a actividade, producírase unha alta, denominada alta sucesiva a efectos estatísticos, pero non terá que afiliarse novamente, dado que, como xa se indicou, a afiliación é única para toda a vida do traballador.

Paro rexistrado: concepto estatístico establecido pola Orde do 11 de marzo de 1985 do Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, segundo a que o paro rexistrado compóñeno as demandas de emprego pendentes de satisfacer no último día do mes nas Oficinas públicas de emprego, excluíndose as correspondentes aos seguintes colectivos:

- Traballadores ocupados: os que solicitan un emprego para compatibilizalo co actual ou cambialo polo que teñen, os que están en suspensión ou redución de xornada por un expediente de regulación de emprego e os que están ocupados en traballos de colaboración social.
- Traballadores sen dispoñibilidade inmediata para o traballo ou en situación de incompatibilidade co mesmo: xubilados, pensionistas de invalidez absoluta ou grande invalidez, persoas maiores de 65 anos, traballadores en situación de incapacidade temporal, maternidade ou baixa médica, estudantes de ensino oficial regrado, sempre que sexan menores de 25 anos ou demandantes do primeiro emprego, e alumnos de formación profesional ocupacional, cando as súas horas lectivas superen as vinte semanais, teñan unha bolsa de manutención e sexan demandantes do primeiro emprego.
- Traballadores que demandan exclusivamente un emprego de características específicas tales como as seguintes: emprego a domicilio, por período inferior a tres meses, de xornada semanal inferior a 20 horas, para traballar no estranxeiro e os traballadores que se inscriben nas oficinas de emprego como requisito previo para participar nun proceso de selección para un posto de traballo determinado.
- Traballadores eventuais agrarios beneficiarios do subsidio especial por desemprego que están percibíndoo ou que, unha vez esgotado, non transcorre un período superior a un ano do día de nacemento do dereito.