

# SEGUIMIENTO E ANÁLISE DA CONSTRUCIÓN

## Terceiro trimestre de 2019

Santiago de Compostela, 30 de setembro de 2019

# Índice

## 1. Introducción

## 2. O sector no segundo trimestre de 2019

### 2.1. Edificación residencial

### 2.2. Edificación non residencial

### 2.3. Licitación oficial

## 3. Resume

## 4. Definicións

## 1. Introducción

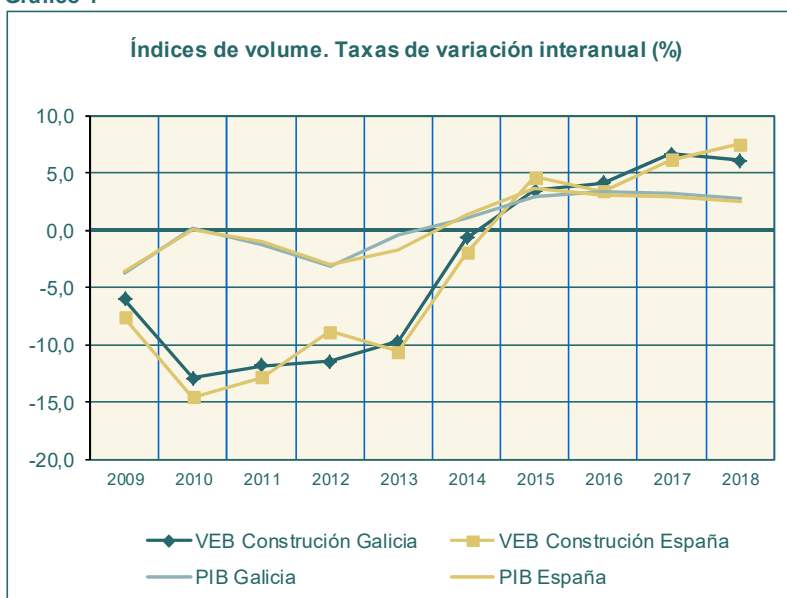
O sector da construción en Galicia xerou en 2018 un valor engadido bruto (VEB) de 4.249,6 millóns de euros, o que representa o 6,6% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 72.537 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,2% do total.

En España<sup>1</sup>, o sector da construción representa o 5,9% do PIB e o emprego supón o 6,4% 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.

No ano 2015 comezou a recuperación do sector, con crecementos, en termos reais, do 3,5% en Galicia e do 4,7% en España. Nos dous últimos anos as taxas de crecemento superan o 6% nos dous territorios. Aínda así, os descenso nos anos anteriores, acompañados de menores crecementos nos prezos, fan que o nivel do VEB do sector en termos correntes se sitúe en 2018 nunha cifra inferior á de 2011 tanto en Galicia como 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. Referencia 2010

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 prodúcense descenso anuais ata o ano 2014.

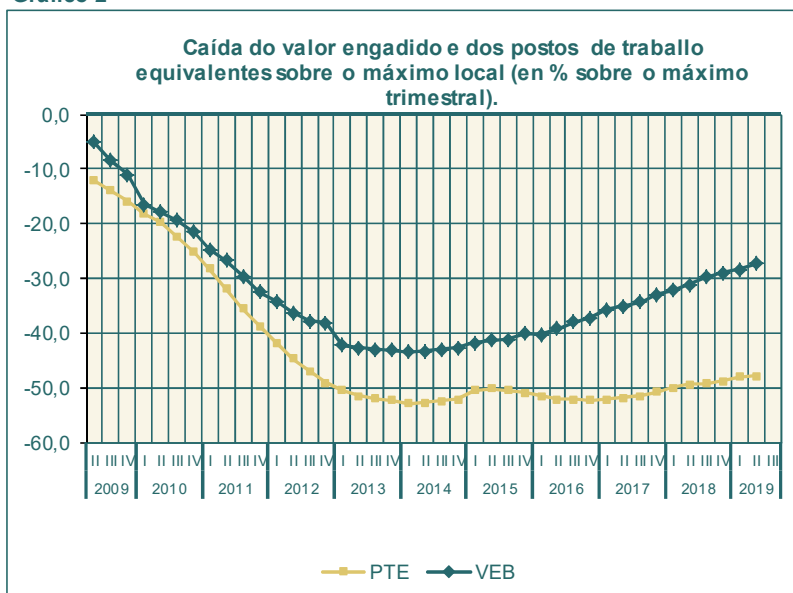
O ano 2015 é o primeiro, despois de sete anos, no que se incrementan os postos de traballo equivalentes a tempo completo tanto en Galicia (4,4%) como no conxunto do Estado (7,1%). Logo dun retroceso en Galicia no ano 2016, nos anos seguintes vólvese a crear emprego, acadando os postos de traballo equivalentes a tempo completo, no ano 2018, unha taxa do 4,5% en Galicia. No conxunto de España a taxa de creación de emprego é de maior magnitude, ata o 9,3% en 2018.

<sup>1</sup> En setembro de 2019, o INE difundiu a información das contas económicas anuais e trimestrais revisando as fontes e os métodos de estimación. Para manter a comparabilidade cos datos de Galicia, neste informe non se utiliza esta información revisada.

A produtividade aparente do sector creceu no ano 2018 un 1,6%, debido a un aumento maior da actividade (6,1%) que do emprego (4,5%).

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.

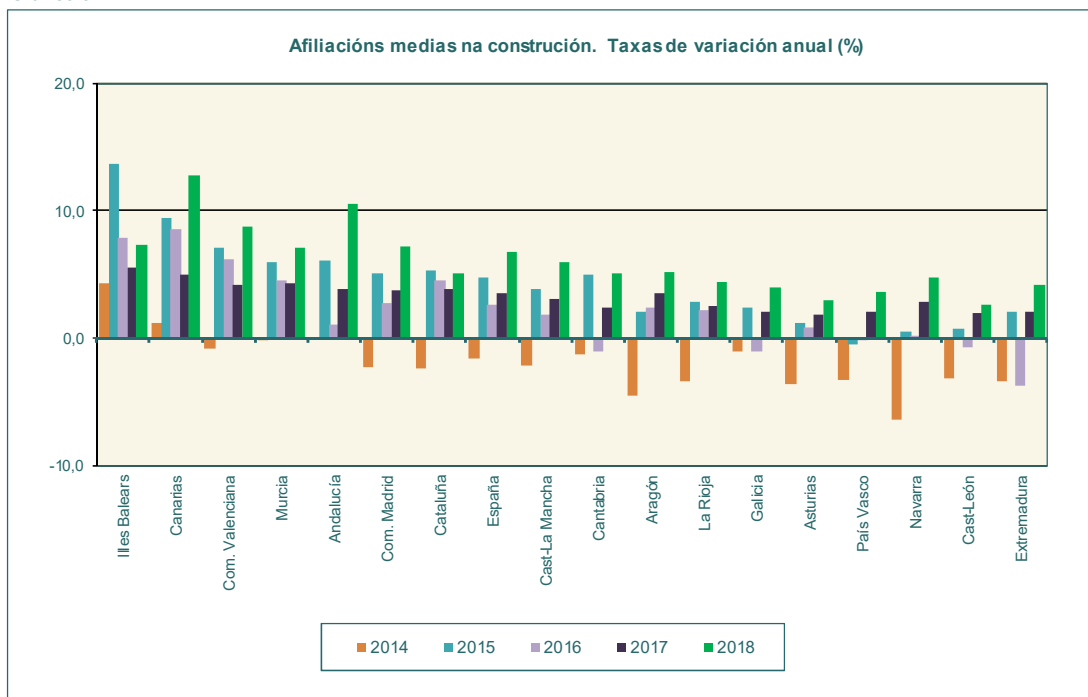
Gráfico 2



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 2018 rexístrase un crecemento das afiliacións en todas as comunidades, por primeira vez nos últimos anos.

Gráfico 3

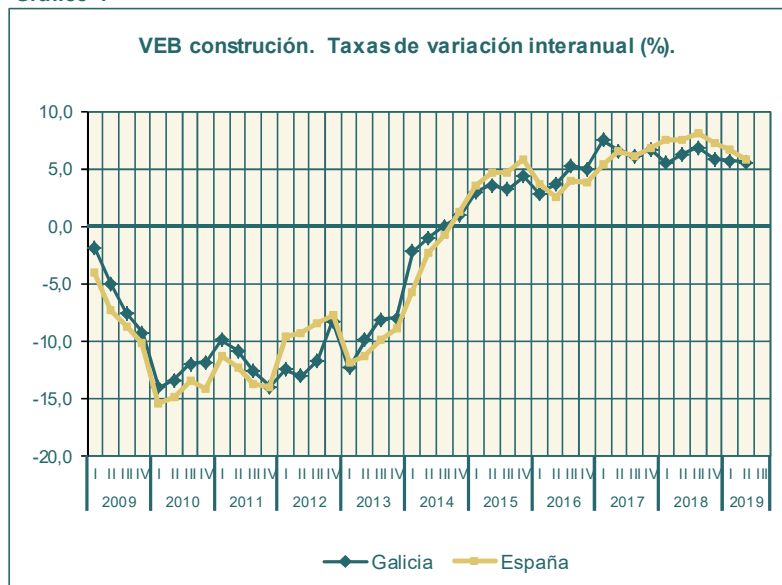


## 2. O sector no segundo trimestre de 2019

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción creceu un 5,5% no segundo trimestre de 2019 con respecto ao mesmo período do ano anterior. Este rexistro supón dezanove trimestres consecutivos de rexistros positivos logo de máis de cinco anos diminuíndo a actividade. O crecemento deste trimestre responde tanto á actividade na edificación non residencial como á obra civil.

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. O cuarto trimestre de 2014 é o primeiro no que se acada unha taxa positiva desde o 2008.

Gráfico 4



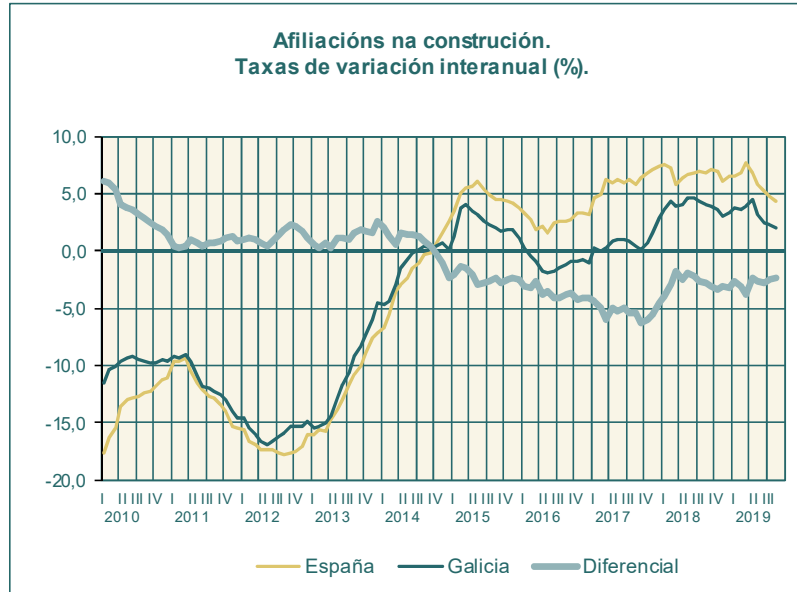
Fonte: IGE. Contabilidade trimestral de Galicia. INE. Contabilidad Nacional Trimestral. Referencia 2010

Os datos de emprego confirman a recuperación do sector, cun incremento do 3,0% dos postos de traballo equivalentes a tempo completo no segundo trimestre de 2019, aínda que inferior ao do trimestre precedente. Un maior crecemento da actividade que do emprego orixina un aumento da produtividade.

As afiliacións medias á Seguridade Social rexistran no segundo trimestre deste ano un incremento do 3,4%, inferior en 0,4 puntos ao trimestre pasado (3,8%). O número de afiliacións do sector no segundo trimestre de 2019 foi de 78.454.

O gráfico 5 mostra que as taxas de variación interanual foron negativas desde o 2010 ata mediados de 2014, acadando os valores máis baixos na metade do ano 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 2018 e no que vai de 2019.

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

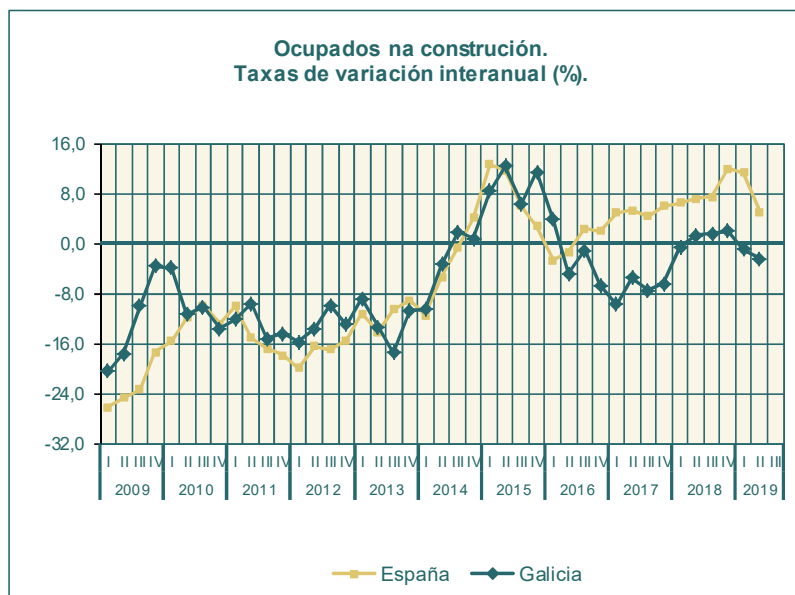


Fonte: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

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 foi mellorando ata acadar unha taxa interanual do -18,0% no segundo trimestre de 2019.

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 dende entón houbo unha perda de ocupados no sector; nos tres últimos trimestres de 2018 recuperáronse ocupados mais nos dous primeiros trimestres de 2019 vólvese a rexistros negativos, cunha taxa de -2,5% no segundo trimestre.

Gráfico 7



Fonte: INE-IGE. Enquisa de poboación activa

## 2.1. Edificación residencial

O subsector da edificación residencial acadou, no segundo trimestre de 2019, taxas de variación positivas. Desde o punto de vista da demanda, as taxas son inferiores ás do trimestre precedente na compravenda de vivendas e, desde a óptica de oferta, a taxa de crecemento dos visados tamén é inferior á do trimestre anterior, ao contrario do que ocorre coas licenzas.

### Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, modera o seu crecemento interanual no segundo trimestre de 2019 con respecto aos trimestres anteriores. Sen embargo, outros indicadores relacionados coa vivenda, como son o número de hipotecas e o tipo de xuro, 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 3,9% no segundo trimestre de 2019, crecemento inferior ao do primeiro trimestre. Na mesma dirección, os datos de compravenda de vivendas da “Estadística registral inmobiliaria” do Colegio de Registradores indican un incremento do 4,7%, 8,2 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 pola súa maior ponderación. O crecemento das compravendas de vivenda usada (5,8%), segundo Registradores, superou ao de vivenda nova (0,7%). O mesmo indican os datos do INE, as compravendas de vivenda usada, que representan o 78% do total, creceron un 3,7%, 10,7 puntos menos que no trimestre anterior, mentres que a vivenda nova medrou un 4,3%, taxa 13,7 puntos inferior á do trimestre precedente.

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

Ano	Trim.	Transmisións de vivendas. Compravendas		Estadística rexistral inmobiliaria. Compravenda de vivendas	
		Galicia	España	Galicia	España
2017		9,2	15,4	8,0	15,0
2018		12,6	10,8	13,8	11,3
2018	II	16,6	10,7	18,3	12,4
	III	13,4	11,7	13,8	11,9
	IV	11,1	8,1	11,5	7,4
2019	I	15,2	3,7	12,9	3,8
	II	3,9	-3,6	4,7	-3,1

Fonte: INE, Colegio de registradores

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

Ano	Trim.	Transaccións inmobiliarias. Vivenda		Hipotecas en vivenda ( sen cambios nas condicións )	
		Galicia	España	Galicia	España
2017		12,5	16,3	21,1	31,2
2018		12,7	9,5	7,6	16,3
2018	II	14,8	12,3	10,8	19,3
	III	13,8	10,6	14,7	13,9
	IV	12,7	6,7	-0,2	17,5
2019	I	5,7	2,2	0,0	20,3
	II	--	--	4,9	7,3

Fonte: INE, Ministerio de Fomento

O número de vivendas hipotecadas sen ter en conta aquelas con cambios nas condicións, segundo a “Estadística de constitución de hipotecas” do INE, aumentou un 4,9% no segundo trimestre de 2019.

O importe medio das hipotecas en vivenda neste trimestre foi de 99.646 euros en Galicia, un 81,0% do importe medio estatal coa información da estatística do INE. Con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior o importe medio creceu un 3,5%, 1,5 puntos inferior á taxa do trimestre precedente (5,0%).

A “Estadística rexistral inmobiliaria” do Colegio de Registradores sinala que o importe medio das hipotecas creceu un 2,6% no segundo trimestre de 2019 respecto do mesmo trimestre do ano anterior, encadeando cinco trimestres consecutivos de crecemento.

A cota media mensual aumenta un 5,0%. O tipo medio de xuro mantense no 2,6% e o prazo medio das hipotecas diminuíu un 0,4% no segundo trimestre do ano 2019.

A evolución dos prezos da vivenda mostra a mesma tendencia segundo as dúas fontes de información utilizada. Se atendemos aos publicados polo Ministerio de Fomento, o prezo da vivenda (€/m<sup>2</sup>) rexistrou un aumento neste trimestre dun 1,1%, 1,3 puntos máis que o rexistro do trimestre precedente. Segundo o indicador do INE, o prezo da vivenda aumentou un 4,8%, tamén 1,3 puntos 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 no indicador do Ministerio de Fomento.

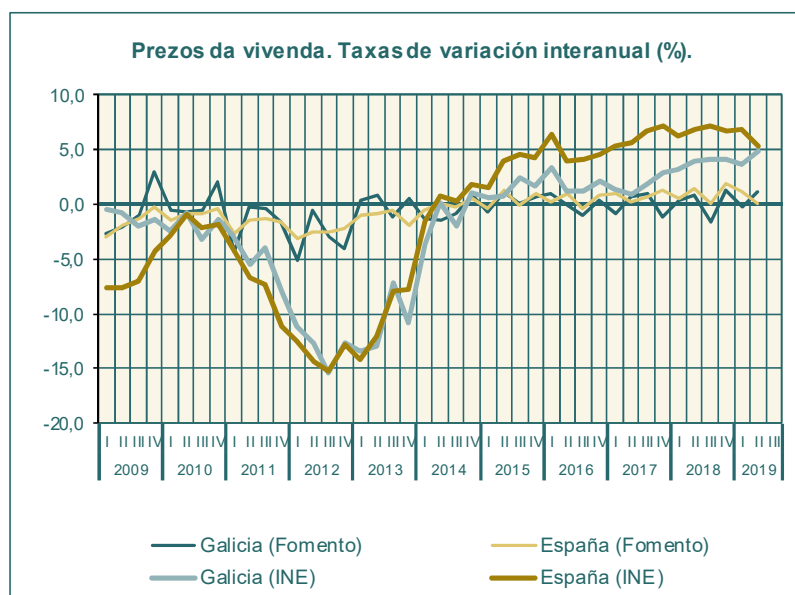


**Cadro 3.- PREZOS DA VIVENDA. VIVENDA LIBRE**

Ano	Trim.	Euros por m <sup>2</sup> . TVI (%)		Índices de prezos da vivenda. TVI (%)	
		Galicia	España	Galicia	España
2017		-0,4	2,4	1,7	6,2
2018		0,2	3,4	3,8	6,7
2018	II	0,7	1,4	3,9	6,8
	III	-1,7	0,1	4,1	7,2
	IV	1,3	1,8	4,1	6,6
2019	I	-0,2	1,1	3,6	6,8
	II	1,1	0,1	4,8	5,3

Fonte: Ministerio de Fomento, INE

**Gráfico 8**

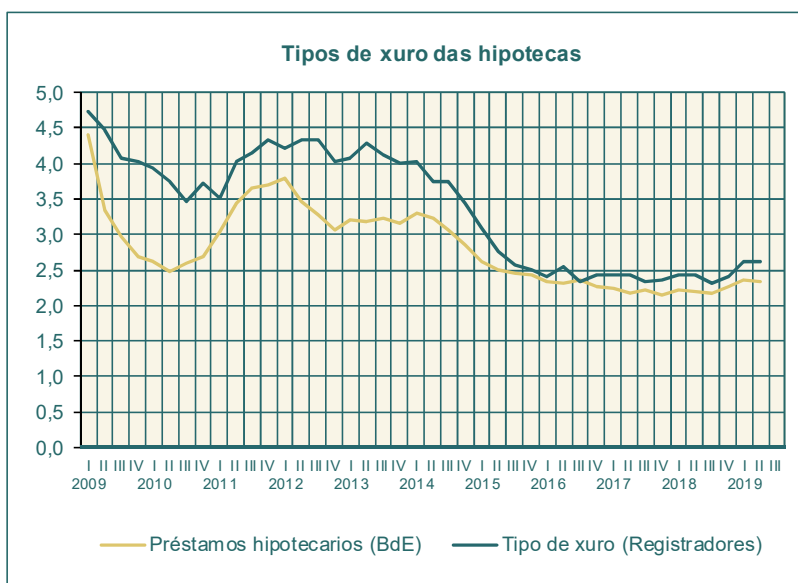


Fonte: Precios de vivienda e índices de precios de la vivienda. Ministerio de Fomento e INE

O tipo de xuro de referencia do mercado hipotecario (Euribor), con influencia na demanda, vai en lixeiro ascenso; no segundo trimestre de 2019 a media do Euribor foi de -0,15%, inferior ao rexistro do trimestre anterior (-0,11%). O Euribor entrou en valores negativos desde o mes de febreiro de 2016 e acusou un descenso continuado ata segundo trimestre de 2019. Ademais, o BCE na súa pasada reunión no mes de setembro de 2019 decidiu manter sen variación o tipo de xuro oficial, no 0,0%, vixente dende marzo de 2016.

O tipo de xuro dos préstamos hipotecarios, publicados polo Banco de España, situouse no 2,3%, unha décima inferior ao do primeiro trimestre do ano precedente (2,4%).

Gráfico 9

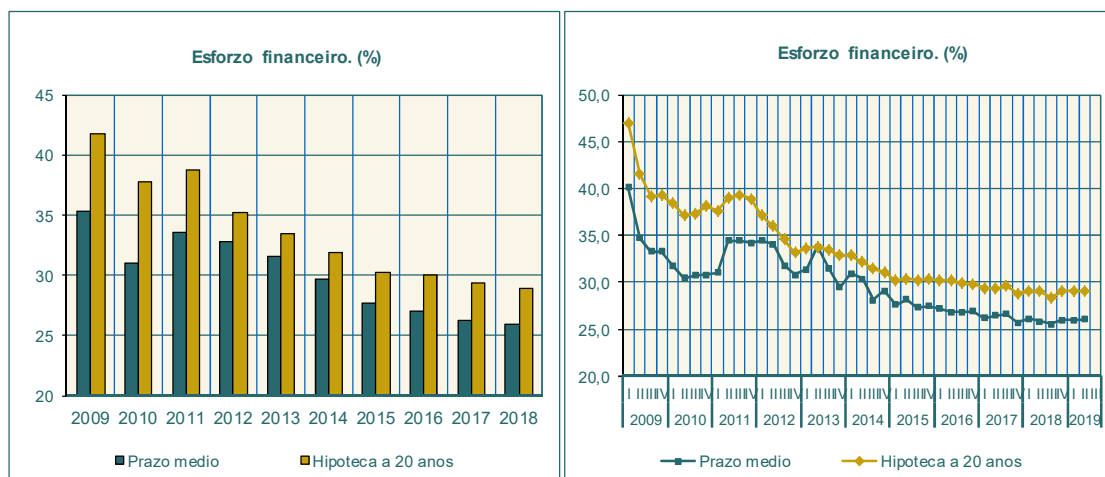


Fonte: Banco de España e Colegio de Registradores.

O esforzo financeiro - medido como a porcentaxe de salario que unha persoa ten que destinar ao pago do préstamo hipotecario – acadou unha taxa do 26,0% no segundo trimestre de 2019, igual ao primeiro trimestre de 2019.

Os factores que favoreceron un maior esforzo financeiro respecto do mesmo trimestre do ano anterior foron o aumento do prezo do m<sup>2</sup> da vivenda. Polo contrario, o aumento do prazo medio, o aumento salarial e a baixada do tipo de xuro contribuíron á redución do esforzo financeiro.

Gráfico 10



O comportamento do emprego total da economía no segundo trimestre de 2019 tamén contribúe positivamente sobre a demanda de vivenda. As afiliacións á Seguridade Social (media do mes) crecen un 2,0% no segundo trimestre de 2019 respecto ao mesmo trimestre do ano anterior; segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados aumentaron un 2,1% en taxa interanual no segundo trimestre de 2019, 0,8 puntos menos que no trimestre precedente.

Segundo os rexistros das oficinas de emprego o paro rexistrado total mellora o ritmo de decrecemento dos últimos trimestres. No segundo trimestre do 2019 o paro rexistrado caeu un 8,8%, caída superior á do trimestre anterior. Os datos da EPA tamén poñen de manifesto o bo

ritmo de redución do paro; no segundo trimestre do 2019 diminúe un 19,8%, 2,3 puntos máis que no trimestre anterior (-17,5%).

## Oferta

Dende a perspectiva da oferta, as series periodificadas de licenzas e visados, contemporáneas da actividade, acada rexistros positivos dende o terceiro trimestre de 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 mostran un descenso no segundo trimestre así como os visados de dirección de obra dos Colexios de arquitectos, que mostran unha contrición máis moderada que as licenzas.

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 retroceso do 3,3% no segundo trimestre de 2019, despois de cinco trimestres con rexistros positivos; os datos de superficie segundo as licenzas rexistran unha caída do 23,1%, aínda que mellora o rexistro do trimestre precedente.

O número medio mensual de vivendas visadas no segundo trimestre deste ano foi de 377, inferior tanto á media mensual de 2018 (406 vivendas) como á do primeiro trimestre de 2019 (386 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 segundo trimestre de 2019 (só dispoñibles os datos de abril e maio) foi de 188 vivendas a crear de nova planta, superior á media do 2018 (183 vivendas).

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

Ano	Trim.	Licenzas. Superficie total vivendas		Visados. Superficie total vivendas	
		Galicia	España	Galicia	España
2017		13,5	14,9	23,2	25,9
2018		43,8	12,9	39,4	23,7
2018	II	74,4	14,6	4,1	23,4
	III	6,9	23,5	44,6	32,2
	IV	58,1	12,5	96,1	21,7
2019	I	-35,2	-14,1	12,4	10,7
	II	-23,1	--	-3,3	9,4

En Galicia as licenzas do 2º trimestre de 2019 só inclúen datos de abril e maio.

En España, só hai datos de licenzas ata febreiro de 2019.

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

Os visados do 2º trimestre de 2019 só inclúen datos de abril e maio

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 segundo trimestre de 2019 as licenzas rexistraron un incremento do 36,1% (só abril e maio), superior en 0,4 puntos ao do trimestre precedente; en canto aos visados, aumentaron un 25,8%, 8,4 puntos máis 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
2017		7,4	41,7	28,6	29,5
2018		21,7	20,9	24,9	24,8
2018	II	17,4	22,0	30,5	23,8
	III	20,5	17,3	24,2	26,0
	IV	31,1	17,1	14,8	27,0
2019	I	35,7	17,4	17,4	24,2
	II	36,1	--	25,8	22,9

En Galicia as licenzas do 2º trimestre de 2019 só inclúen datos de abril e maio.

En España, só hai datos de licenzas ata febreiro de 2019.

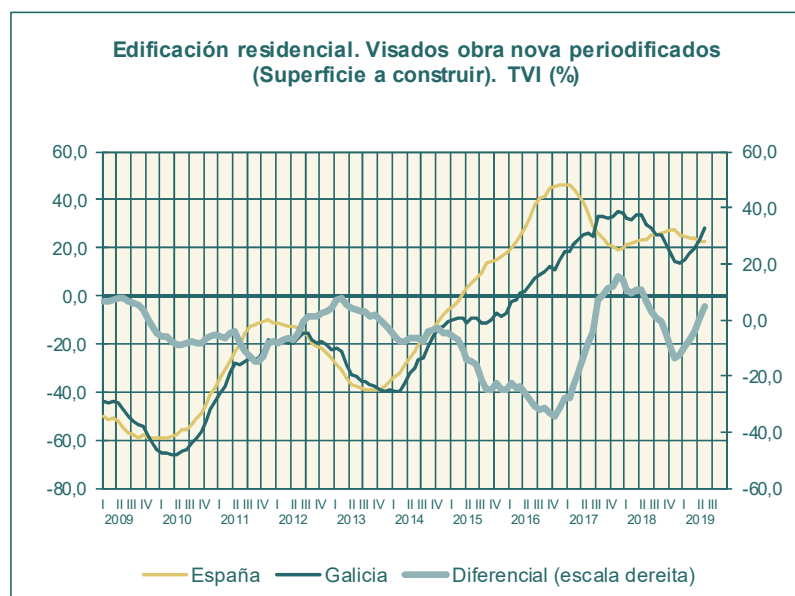
Desde maio de 2018 os datos de licenzas non están dispoñibles en todas as CC.AA.

Os visados do 2º trimestre de 2019 só inclúen datos de abril e maio

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 un mellor comportamento no segundo trimestre de 2019 que no trimestre precedente. Así, a superficie a construír de licenzas presenta un avance do 40,4%, mellorando a taxa interanual do trimestre anterior en 33,2 puntos. A superficie a construír segundo os visados aumenta o 27,3% neste trimestre, inferior ao rexistro do trimestre precedente (160,7%).

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

Ano	Trim.	Licenzas. Superficie non residencial		Visados. Superficie non residencial	
		Galicia	España	Galicia	España
2017		6,7	62,3	-24,1	8,4
2018		-7,3	-25,4	-5,5	24,5
2018	II	-12,5	9,6	82,9	66,9
	III	5,1	-53,2	-75,8	10,5
	IV	-10,5	-31,1	16,9	5,7
2019	I	7,3	-32,3	160,7	14,1
	II	40,4	--	27,3	6,3

En Galicia as licenzas do 2º trimestre de 2019 só inclúen datos de abril e maio.

En España, só hai datos de licenzas ata febreiro de 2019.

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

Os visados do 2º trimestre de 2019 só inclúen datos de abril e maio

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

A serie periodificada de visados, máis contemporánea co nivel de actividade, presenta no segundo trimestre de 2019 un incremento do 7,4%, amortecendo os descenso dos trimestres anteriores. A serie de licenzas encadea dous trimestres con rexistros negativos, cunha taxa de -3,6% no segundo trimestre de 2019.

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

Ano	Trim.	Licenzas periodificadas. Superficie non residencial. TVI (%)		Visados periodificados. Superficie non residencial. TVI (%)	
		Galicia	España	Galicia	España
2017		46,5	43,0	-22,7	11,1
2018		1,6	16,7	9,8	23,1
2018	II	1,2	48,7	86,9	23,5
	III	7,7	3,9	25,2	26,4
	IV	0,7	-26,0	-13,1	30,3
2019	I	-2,7	-32,1	-3,1	22,3
	II	-3,6	--	7,4	11,0

En Galicia as licenzas do 2º trimestre de 2019 só inclúen datos de abril e maio.

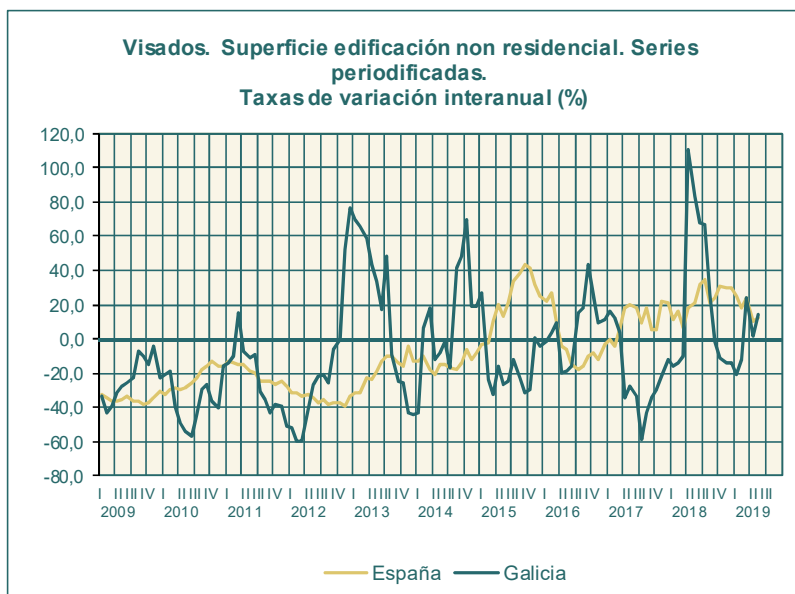
En España, só hai datos de licenzas ata febreiro de 2019.

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

Os visados do 2º trimestre de 2019 só inclúen datos de abril e maio

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 2019 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia rexistrou un incremento do 243,1%, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano anterior. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 31,2% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan unha redución do 58,5%.

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 2018, (cunha taxa do 22,9%, superior ao -37,4% de 2017), e as de principios deste ano. Isto implicaría un nivel de actividade en 2019 que debería ser superior ao do ano precedente.

Cadro 8.- LICITACIÓN OFICIAL. TVI (%)

Ano	Trim.	Licitación oficial total construción		Licitación oficial en obra civil	
		Galicia	España	Galicia	España
2017		-37,4	38,0	-49,8	34,1
2018		22,9	-14,6	21,4	-7,2
2018	II	-52,9	-54,6	-53,0	-49,0
	III	1,5	-8,1	2,3	21,0
	IV	-16,9	-42,4	-51,0	-46,1
2019	I	-22,4	1,0	-19,1	26,7
	II	243,1	155,8	58,5	134,8

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

Fonte: Ministerio de Fomento

### 3. Resumo

O sector da construción en Galicia xerou en 2018 un valor engadido bruto (VEB) de 4.249,6 millóns de euros, o que representa o 6,6% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 72.537 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,2% do total.

En España, o sector da construción representa o 5,9% do PIB e o emprego supón o 6,4% 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 ano 2015 o sector rexistra taxas positivas, ata chegar a un crecemento en 2018 do 6,1% en Galicia e do 7,6% en España.

No segundo trimestre de 2019, o VEB da construción aumentou un 5,5% en termos reais en Galicia.

O subsector da edificación residencial acadou, no segundo trimestre de 2019, taxas de variación positivas. Desde o punto de vista da demanda, as taxas son inferiores ás do trimestre precedente na compravenda de vivendas e, desde a óptica de oferta, a taxa de crecemento dos visados tamén é inferior á do trimestre anterior, ao contrario do que ocorre coas licenzas.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, modera o seu crecemento interanual no segundo trimestre de 2019 con respecto aos trimestres anteriores. Sen embargo, outros indicadores relacionados coa vivenda, como son o número de hipotecas e o tipo de xuro, favorecen o desempeño da actividade residencial.

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

Os datos referentes á actividade da edificación non residencial mostran un mellor comportamento no segundo trimestre de 2019 que no trimestre precedente. Así, a superficie a construír de licenzas presenta un avance do 40,4%, mellorando a taxa interanual do trimestre anterior en 33,2 puntos. A superficie a construír segundo os visados aumenta o 27,3% neste trimestre, inferior ao rexistro do trimestre precedente (160,7%).

Segundo os datos do Ministerio de Fomento sobre a licitación oficial, o importe licitado no segundo trimestre de 2019 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia rexistrou un incremento do 243,1%, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano anterior. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 31,2% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan unha redución do 58,5%.

Os datos de emprego do sector confirman a recuperación do sector, cun incremento do 3,0% dos postos de traballo equivalentes a tempo completo no segundo trimestre de 2019, aínda que inferior ao do trimestre precedente. As afiliacións medias á Seguridade Social rexistran no segundo trimestre deste ano un incremento do 3,4% mentres que os ocupados segundo a EPA diminuíron un 2,5%. O paro rexistrado no sector reduciuse un 18,0%, menos que no trimestre anterior (-19,3%).

A produtividade aparente do sector creceu no segundo trimestre un 2,9%, debido a un maior aumento da actividade que do emprego.

## 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.