



INSTITUTO GALEGO DE
ESTADÍSTICA

SEGUIMIENTO E ANÁLISE DA CONSTRUCIÓN

Primeiro trimestre de 2021

Santiago de Compostela, 31 de marzo de 2021

Instituto Galego de Estatística
Complexo Administrativo San Lázaro s/n
15703 Santiago de Compostela (A Coruña)
Contacto: <http://www.ige.eu/web/peticioninfo.jsp?>
Teléfono información: 981.54.15.89 (de 9:00 a 14:00 horas)
FAX: 981.54.13.23
Páxina Web : <http://www.ige.eu>

Índice

1. Introducción

2. O sector en 2020

2.1. Edificación residencial

2.2. Edificación non residencial

2.3. Licitación oficial

3. Resumo

4. Definicións

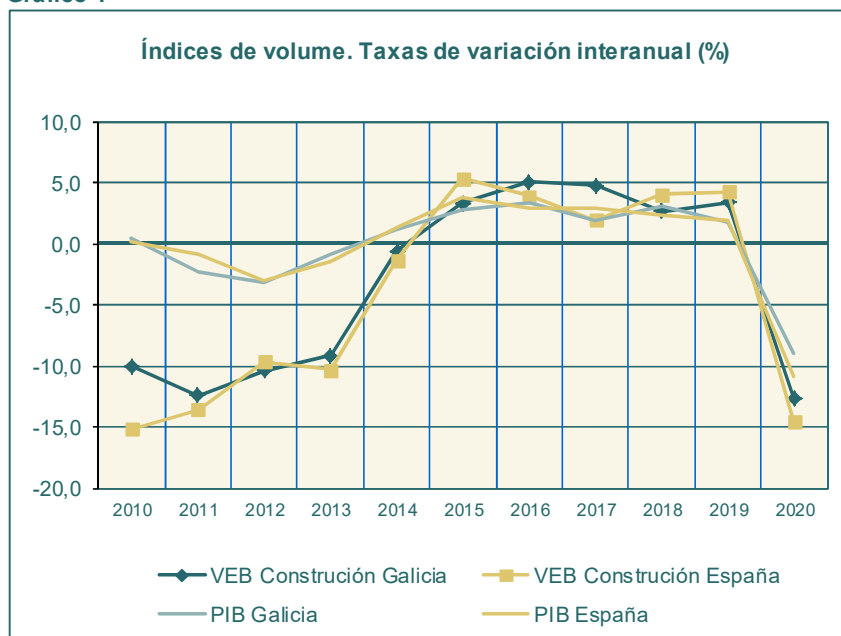
1. Introducción

O sector da construción en Galicia xerou en 2020 un valor engadido bruto (VEB) de 3.964,2 millóns de euros, o que representa o 6,7% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 67.876 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,3% do total.

En España, o sector da construción representa o 5,7% do PIB e o emprego supón o 7,0% do total de postos de traballo equivalentes a tempo completo.

Despois de cinco anos de crecemento do sector, a crise sanitaria provocada pola COVID-19 ocasiona unha forte contracción da actividade económica, que se manifesta tamén no sector da construción, cunha caída do VEB do 12,6% en 2020 en Galicia e do 14,5% no conxunto de 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 de Galicia. Revisión estatística 2019.
INE. Contabilidad Nacional Trimestral de España. Revisión estadística 2019.

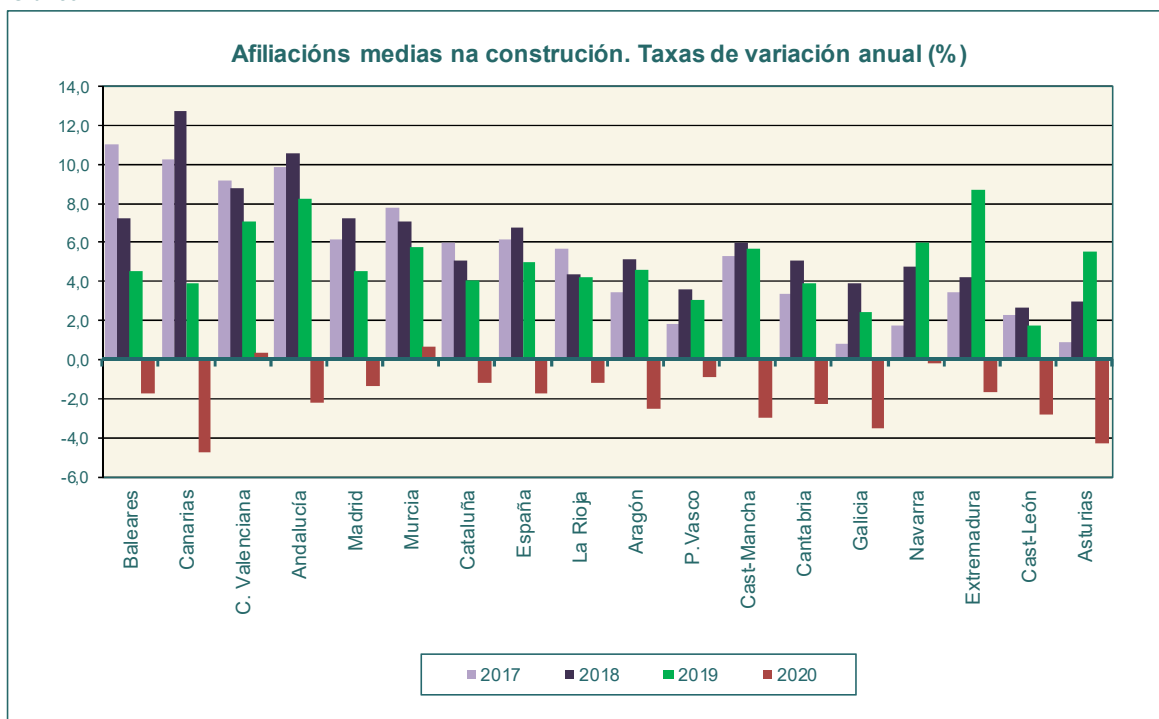
As medidas adoptadas para combater os efectos económicos da pandemia no emprego fan que existan diferenzas importantes entre os indicadores de emprego. As afiliacións á Seguridade Social e os ocupados da Enquisa de Poboación Activa (EPA) non reflicten adecuadamente o nivel de actividade no ano 2020, xa que os traballadores acollidos a Expedientes de Regulación Temporal de Emprego (ERTE) así como os autónomos cunha prestación extraordinaria por cese de actividade, seguen contabilizándose nas afiliacións a Seguridade Social e considéranse persoas ocupadas na EPA se manteñen un vínculo formal coa empresa. Non obstante na definición no SEC de posto de traballo exclúense estas persoas.

Os postos de traballo equivalentes a tempo completo sofren unha forte caída en 2020 tanto en Galicia como en España, -11,3% e -7,0% respectivamente.

A produtividade aparente do sector empeorou no ano 2020 un 1,4% debido a unha diminución maior da actividade (-12,6%) que do emprego (-11,3%).

As afiliacións á Seguridade Social (media mensual), malia que inclúen os traballadores en situación de ERTE ou de prestación por cese de actividade manifestan a perda de emprego pola crise sanitaria. O gráfico 2 mostra a evolución anual da afiliación do sector por comunidades autónomas a partir do ano 2017. No ano 2020 case todas as comunidades (agás Comunitat Valenciana e Murcia) rexistran caídas nas afiliacións medias.

Gráfico 2



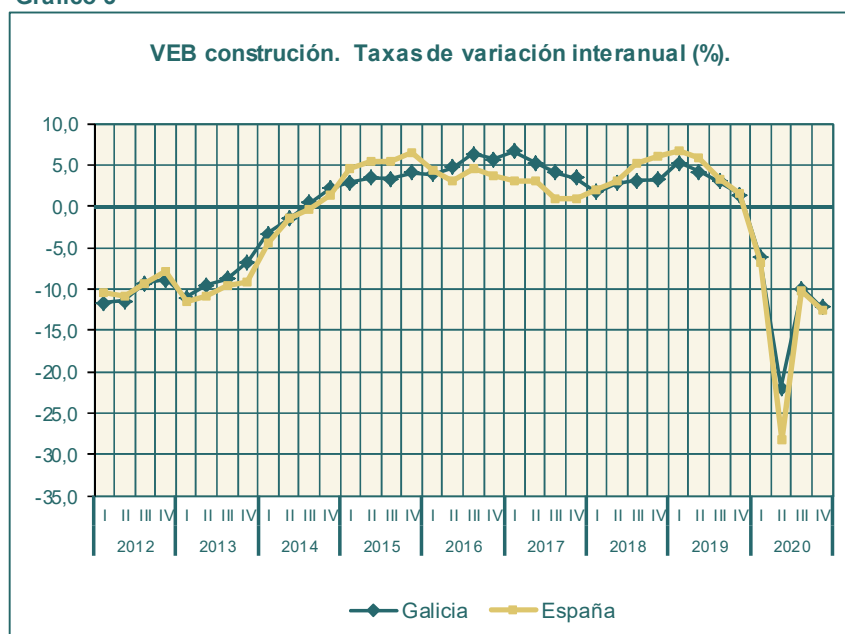
Fonte: Afiliacións á Seguridade Social. Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

2. O sector en 2020

A crise sanitaria provoca unha caída do sector da construción en 2020 do 12,6%. Esta caída responde sobre todo á redución da actividade na edificación; a obra pública rexistra un forte crecemento no conxunto do ano, principalmente a obra civil.

O perfil de variacións interanuais do VEB do sector presenta taxas positivas desde finais do ano 2014 ata o primeiro trimestre de 2020, no que a paralización da actividade na última quincena do mes de marzo xa se reflectiu na actividade cunha caída do 6,1% no primeiro trimestre. O maior impacto da pandemia tivo lugar no segundo trimestre, no que as medidas aplicadas para a contención do coronavirus levaron a unha contracción da actividade sen precedentes e que se reflectiu no sector da construción cunha diminución da actividade do 22,0%. No gráfico 3 pódese apreciar o impacto da pandemia durante o ano 2020 tanto en Galicia como no conxunto do Estado.

Gráfico 3

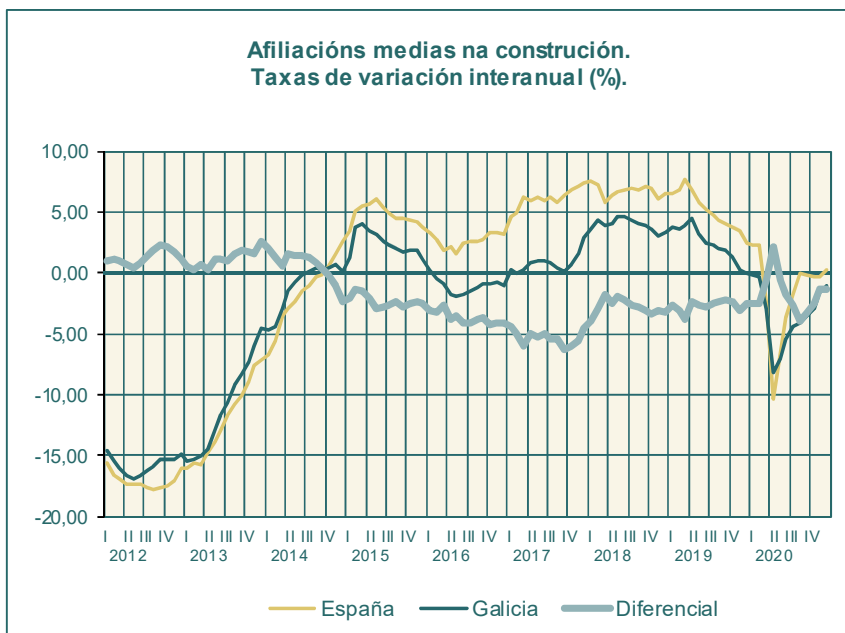


Fonte: IGE. Contabilidade Trimestral de Galicia. Revisión estatística 2019

INE: Contabilidad Nacional Trimestral de España. Revisión estadística 2019

Como se indicaba nos parágrafos anteriores, os datos de **emprego** medidos polas afiliacións non reflicten totalmente a diminución da actividade provocada pola crise sanitaria, sobre todo no segundo trimestre do ano. No conxunto do ano 2020 as afiliacións no sector reducíronse un 3,5%, despois de catro anos de incrementos. Nos dous primeiros meses do ano 2021 continúa a perda de afiliacións no sector .

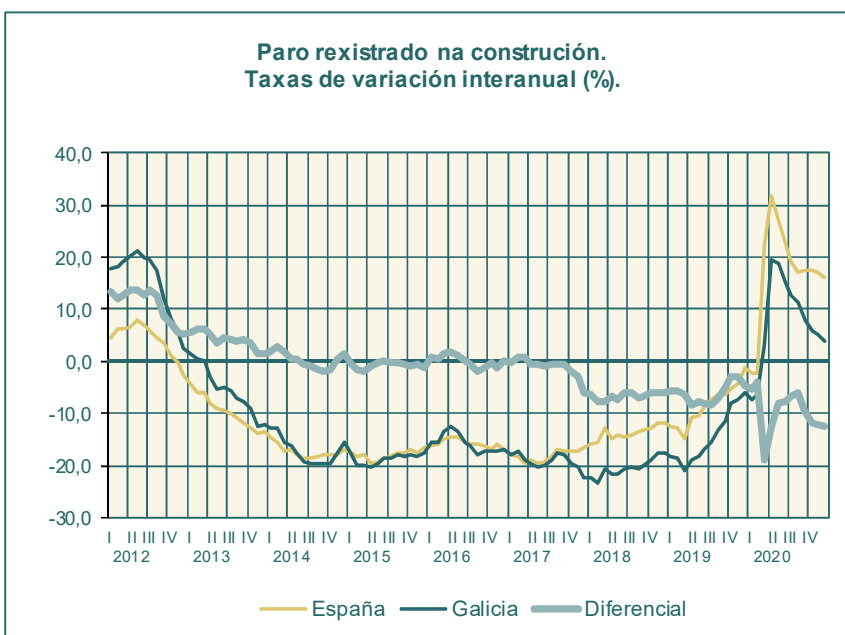
Gráfico 4



Fonte: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

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

Gráfico 5

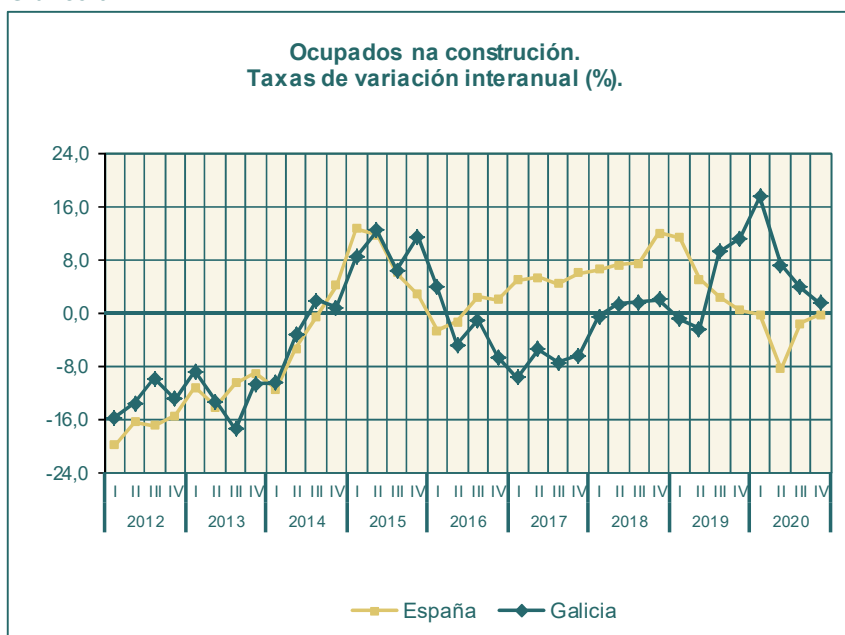


Fonte: Ministerio de Trabajo y Economía Social

Despois de sete anos no que o paro rexistrado se reducía, no ano 2020 rexístrase unha subida do 7,1%. En España a subida é do 16,8%.

Segundo a EPA, a ocupación increméntase en Galicia un 7,1% no ano 2020, mentres que en España cae un 2,6%.

Gráfico 6



Fonte: INE-IGE. Enquisa de poboación activa

2.1. Edificación residencial

O subsector da edificación residencial en 2020 acadou taxas de variación interanual inferiores ás do ano anterior desde o punto de vista da demanda mentres que desde a óptica da oferta as taxas son superiores.

Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no 2020 unha taxa de crecemento inferior á do ano precedente. Outro indicador relacionado coa demanda, o número de hipotecas, tamén minorou o desempeño da actividade residencial.

O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da “Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad” do INE acada unha diminución do 12,9% no 2020, 16,4 puntos menos que no ano 2019 (3,6%).

Os datos de compravenda de vivendas da “Estadística Registral Inmobiliaria” do Colegio de registradores indican un descenso do 11,0%, o que supuxo unha caída de 13,9 puntos respecto ao ano 2019 (2,8%). As dúas estadísticas apuntan a un forte retroceso, tanto en Galicia como a nivel estatal, máis acusado no segundo trimestre (con caídas en torno ao 40%) polo peche das actividades non esenciais.

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

	Transmisións de vivendas. Compravendas		Estadística rexistral inmobiliaria. Compravenda de vivendas	
	Galicia	España	Galicia	España
2014	-4,8	2,0	-9,2	-3,1
2015	4,8	11,5	4,0	11,2
2016	7,1	14,0	6,8	13,9
2017	9,2	15,4	8,0	15,0
2018	12,6	10,8	13,8	11,3
2019	3,6	-2,4	2,8	-2,5
2020	-12,9	-17,7	-11,0	-16,7

Fonte: INE, Colegio de Registradores

As dúas estatísticas (INE e Registradores) sinalan que é a compravenda de vivenda usada a principal compoñente no empeoramento do conxunto. Segundo o Colegio de Registradores, a compravenda de vivenda usada, que supón o 77,4% das compravendas de vivendas en Galicia e o 82,0% en España, baixa un -12,3% en 2020, 14,8 puntos menos que no ano anterior. Segundo o INE, as compravendas de vivenda usada, o 72,1% do total, decreceron un 13,5%, en liña coas cifras dos rexistradores. A compravenda de vivenda nova caeu en 2020 un 10,4%, segundo o INE e un 6,2% segundo o Colegio de registradores.

Segundo o Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) os datos de transaccións inmobiliarias en vivenda amosan un retroceso interanual do 4,9% en Galicia no ano 2020, fronte ao crecemento do 3,4% no ano 2019.

Cadro 2.- HIPOTECAS E TRANSACCIÓNS INMOBILIARIAS. TVI (%)

	Transacción inmobiliarias. Vivendas		Hipotecas en vivenda (sen cambios nas condicións)	
	Galicia	España	Galicia	España
2014	18,2	21,6	54,8	66,1
2015	4,2	9,9	13,8	87,8
2016	6,6	13,9	21,6	38,4
2017	12,5	16,3	21,1	31,2
2018	12,7	9,5	7,4	16,9
2019	3,4	-2,2	3,8	7,3
2020	-4,9	-14,5	-7,6	-16,3

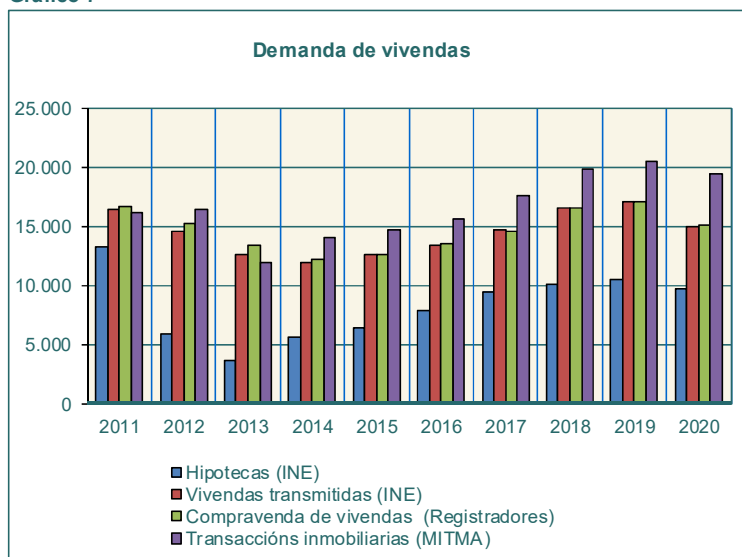
Fonte: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

O número de vivendas hipotecadas sen cambios nas condicións, segundo a “Estadística de constitución de hipotecas” do INE, decreceu en 2020 un 7,6%, despois de seis anos con incrementos.

Segundo esta estatística, no ano 2020 o número de hipotecas sen cambios nas condicións foi de 9.720, por debaixo das compravendas segundo as estatísticas do INE, Colegio de registradores e Ministerio, que estiman unhas cifras que van desde as 14.909 (INE) ata as

19.465 (MITMA); esta situación vense producindo nos oito últimos anos, mentres que nos anos anteriores o número era moi similar, o que indica un cambio na forma de financiar a compra das vivendas.

Gráfico 7



Fonte: INE, Colegio de Registradores, MITMA

O importe medio das hipotecas en 2020 foi de 101.636 euros en Galicia, o 75,0% do importe medio nacional coa información da estatística do INE. Con respecto a 2020 o importe medio creceu un 2,5%, taxa superior en 0,9 puntos á do ano anterior (1,6%). En España, o importe medio aumentou un 6,8%, 5,7 puntos menos que no ano precedente (1,1%).

A “Estatística registral inmobiliaria” do Colegio de registradores mostra un comportamento similar, o importe medio medra en 2020 un 5,5%, 4,8 puntos máis que no 2019 (0,7%). A cota media mensual creceu un 0,1% debido principalmente á suba do importe medio da hipoteca mentres que baixa o tipo de xuro, que se situou no 2,3%, tres décimas inferior ao do ano anterior (2,6%). O prazo medio creceu un 2,8% en 2020 situándose nos 281 meses, cando no 2019 era de 273 meses.

Os prezos da vivenda, publicados polo Ministerio, rexistraron en 2020 un descenso en Galicia do 0,1%, 0,9 puntos por debaixo da taxa do ano anterior (0,8%). Este descenso é debido á caída dos prezos no segundo trimestre, mentres que nos outros trimestres as taxas son positivas; no conxunto do Estado, os prezos están a caer desde o segundo trimestre.

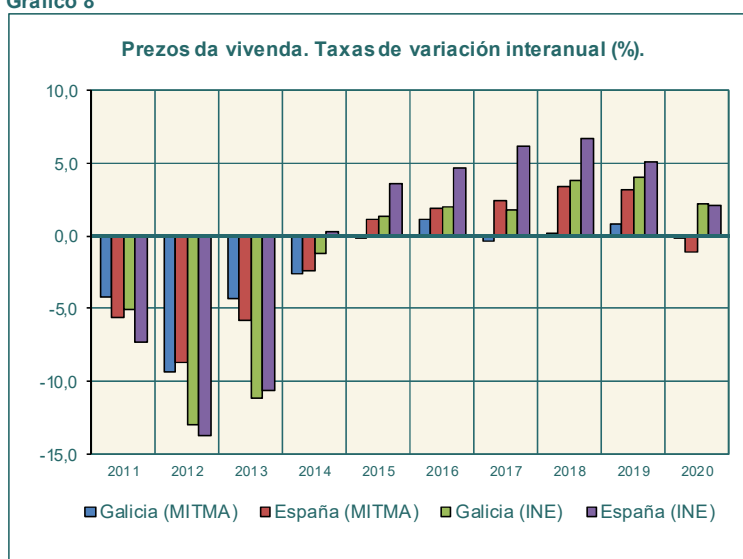
O indicador do INE sobre prezos da vivenda reflicte un aumento medio de prezos en 2020 do 2,2%, 1,8 puntos inferior ao promedio de 2019 (4,0%). As dúas estatísticas reflicten un menor incremento dos prezos no ano 2020 que en 2019, mais a estatística do INE apunta a maiores subidas dos prezos nos últimos seis anos que á do Ministerio.

Cadro 3.- PREZOS DA VIVENDA. VIVENDA LIBRE

	Euros por m ² . TVI (%)		Índices de prezos da vivenda. TVI (%)	
	Galicia	España	Galicia	España
2014	-2,6	-2,4	-1,2	0,3
2015	0,0	1,1	1,4	3,6
2016	1,2	1,9	2,0	4,7
2017	-0,4	2,4	1,7	6,2
2018	0,2	3,4	3,8	6,7
2019	0,8	3,2	4,0	5,1
2020	-0,1	-1,1	2,2	2,1

Fonte: INE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana e Colexio de arquitectos

Gráfico 8

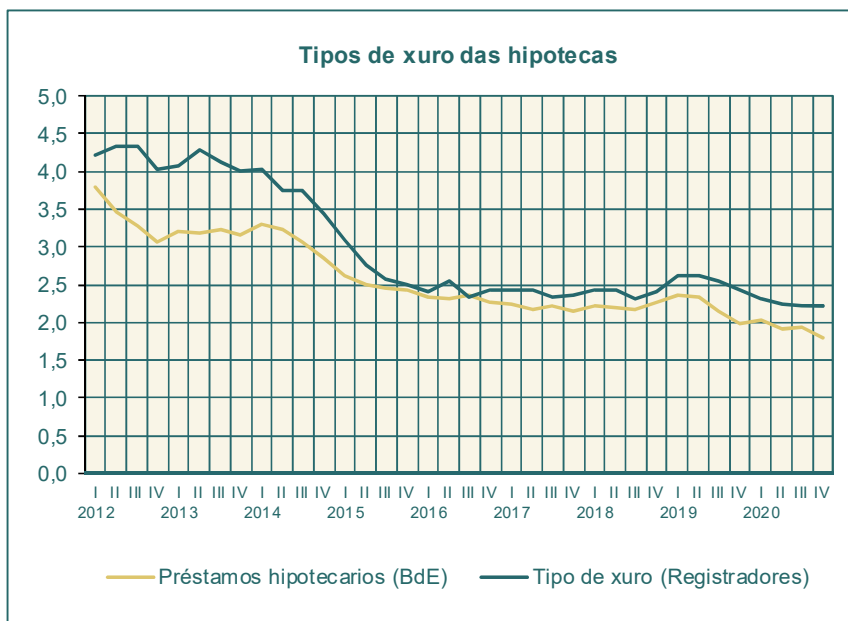


Fonte: Precios de la vivienda (MITMA) e índices de precios de la vivienda (INE)

Os **tipos de xuro** de referencia do mercado hipotecario (euríbor, mibor), con influencia na demanda, seguiron caendo de xeito moderado ao longo de 2020; no conxunto do ano o tipo medio do euríbor a 1 ano foi do -0,303%, inferior en 0,088 puntos á media de 2019 (-0,215%).

Na mesma liña, os datos dos tipos de xuro dos préstamos hipotecarios para a adquisición de vivenda libre publicados polo Banco de España informan de que o tipo medio mantívose no 1,92% no conxunto de 2020 (2,21% no 2019), e con tendencia decrecente. (Gráfico 9).

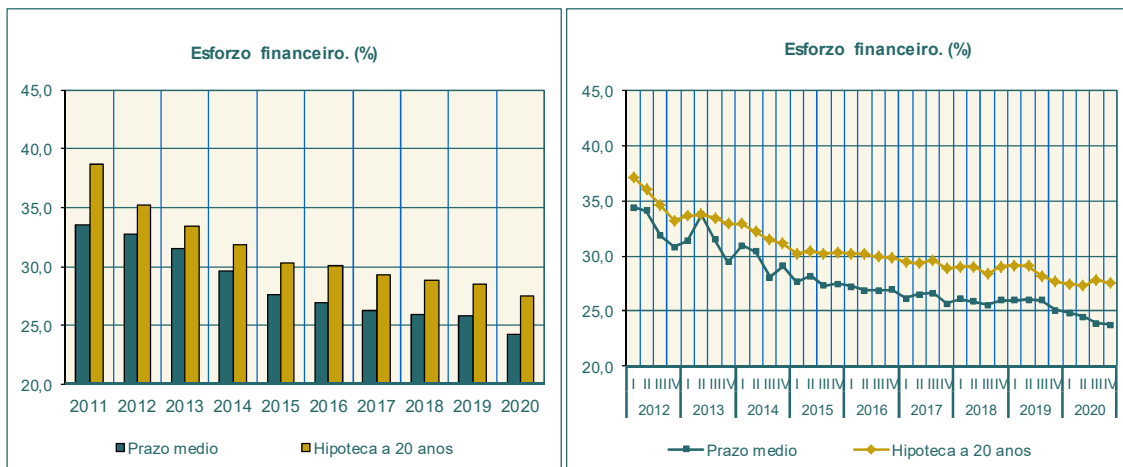
Gráfico 9



Fonte: Banco de España e Colegion 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 24,3% en 2020, e continúa a tendencia descendente desde 2012. Por compoñentes, o esforzo financeiro baixa pola diminución dos tipos hipotecarios e o incremento do prazo medio.

Gráfico 10



Fonte: Elaboración propia

O comportamento do **emprego total** da economía afecta a demanda de vivenda, debido a súa repercusión sobre a renda dispoñible dos fogares. No ano 2020 os datos de emprego non axudan a explicar a evolución da demanda de vivendas debido ás medidas de flexiseguridade adoptadas para reducir o impacto nos fogares da crise sanitaria. O número de afiliacións á Seguridade Social (media do mes) rexistrou en 2020 un descenso do 1,7%, co que rompe con seis anos consecutivos de incrementos. Do mesmo xeito, segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados totais rexistran unha taxa negativa despois de cinco anos seguidos de crecemento.

Segundo a EPA, o número de parados en 2020 creceu do 0,5%, despois dunha caída do 12,0% en 2019; o mesmo acontece cos datos de paro rexistrado, que crece un 10,4%, cando no ano 2019 diminuíu o 6,5%.

Oferta

Desde a perspectiva da oferta residencial, tanto as licenzas de obra concedidas polos concellos como os visados de dirección de obra dos Colexios de arquitectos rexistran, no ano 2020, taxas superiores ás do ano anterior.

O cadro 4 revela o comportamento destes indicadores para Galicia e España. Á vista deste cadro, os datos referidos á superficie das licenzas concedidas polos concellos mostran un crecemento do 29,0% en 2020, taxa moi superior ao do ano anterior (0,8%). A superficie, segundo os visados, que adianta a serie de licenzas, presenta unha variación do 1,3%, cando a taxa do ano anterior era do 0,1%.

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

	Licenzas. Superficie total vivendas		Visados. Superficie total vivendas	
	Galicia	España	Galicia	España
2014	-10,6	5,8	-11,4	2,3
2015	0,0	10,8	13,3	41,8
2016	7,4	49,9	20,8	28,3
2017	13,5	14,9	23,2	25,9
2018	47,4	22,6	39,4	23,7
2019	0,8	-5,5	0,1	1,7
2020	29,0	-	1,3	-19,4

En Galicia as licenzas do 4º trimestre de 2020 só inclúen datos de outubro e novembro.

En España, só hai datos de licenzas ata febreiro de 2020.

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

Fonte: IGE, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana e Colexio de arquitectos

O número medio mensual de vivendas visadas no 2020 foi de 404, un 1,8% inferior á media mensual de 2019 (412 vivendas). No caso das licenzas concedidas polos concellos, coa información dispoñible dos once primeiros meses do ano, a media mensual de 2020 foi de 236 vivendas a crear de nova planta cando, no mesmo período de 2019, foi de 187 vivendas, polo que rexistra un crecemento do 26,2% con respecto ao mesmo período do ano anterior.

As series periodificadas, que son indicadores contemporáneos da actividade ao repartir a realización das obras nos 18 meses seguintes, presentan unha tendencia descendente no que vai de 2020. O resultado final desta traxectoria é unha subida do 9,2% segundo as licenzas e do 13,6% se atendemos aos visados.

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

	Licenzas. Superficie total vivendas. Series periodificadas		Visados. Superficie total vivendas. Series periodificadas	
	Galicia	España	Galicia	España
2014	-30,2	-34,3	-33,1	-28,3
2015	-16,2	2,3	-10,6	1,7
2016	-0,1	23,2	1,3	29,0
2017	8,4	39,8	23,7	36,0
2018	24,1	19,1	30,0	23,1
2019	28,0	11,5	22,1	23,7
2020	9,2	-	13,6	5,5

En Galicia as licenzas do 4º trimestre de 2020 só inclúen datos de outubro e novembro.

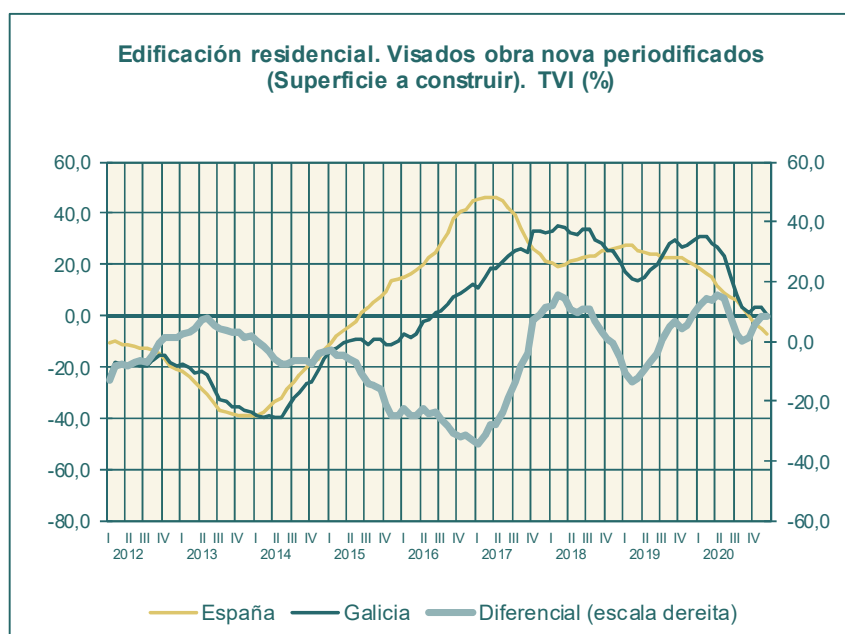
En España, só hai datos de licenzas ata febreiro de 2020.

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

Fonte: Elaboración propia

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

Gráfico 11



Fonte: Elaboración propia

2.2. Edificación non residencial

Os datos referentes á actividade da edificación non residencial indican un peor comportamento que no ano anterior tanto das licenzas como dos visados. Se empregamos os datos de superficie a construír de licenzas, o ano 2020 rexistrou un descenso do 23,2%, despois dun incremento no ano anterior do 9,9%; a información dos visados indica que a superficie a construír creceu un 45,6% no 2020 mentres que en 2019 amosou un crecemento do 60,3%.

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

	Licenzas. Superficie non residencial		Visados. Superficie non residencial	
	Galicia	España	Galicia	España
2014	76,1	-23,7	70,0	-9,7
2015	-31,6	2,6	-32,3	28,9
2016	85,5	10,0	19,7	-0,7
2017	7,6	62,2	-24,1	8,4
2018	0,0	-25,2	-5,5	24,5
2019	9,9	-5,4	60,3	9,9
2020	-23,2	-	45,6	-16,7

En Galicia as licenzas do 4º trimestre de 2020 só inclúen datos de outubro e novembro.

En España, só hai datos de licenzas ata febreiro de 2020.

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

Fonte: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana e Colegio de arquitectos

Segundo as series periodificadas das variables referentes á actividade de edificación non residencial, a concesión de licenzas acaba en 2020 un crecemento do 10,1%, superior ao do ano 2019 (1,7%); así mesmo, os visados aumentaron en 2020 un 73,0%, superando a taxa do ano anterior (27,6%).

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

	Licenzas periodificadas. Superficie non residencial. TVI (%)		Visados periodificados. Superficie non residencial. TVI (%)	
	Galicia	España	Galicia	España
2014	24,0	-4,0	6,2	-14,3
2015	1,0	-9,3	-18,4	22,3
2016	3,5	-4,8	6,9	-4,2
2017	47,0	43,0	-22,7	11,1
2018	6,4	16,8	9,8	23,1
2019	1,7	-20,2	27,6	10,6
2020	10,1	-	73,0	-6,1

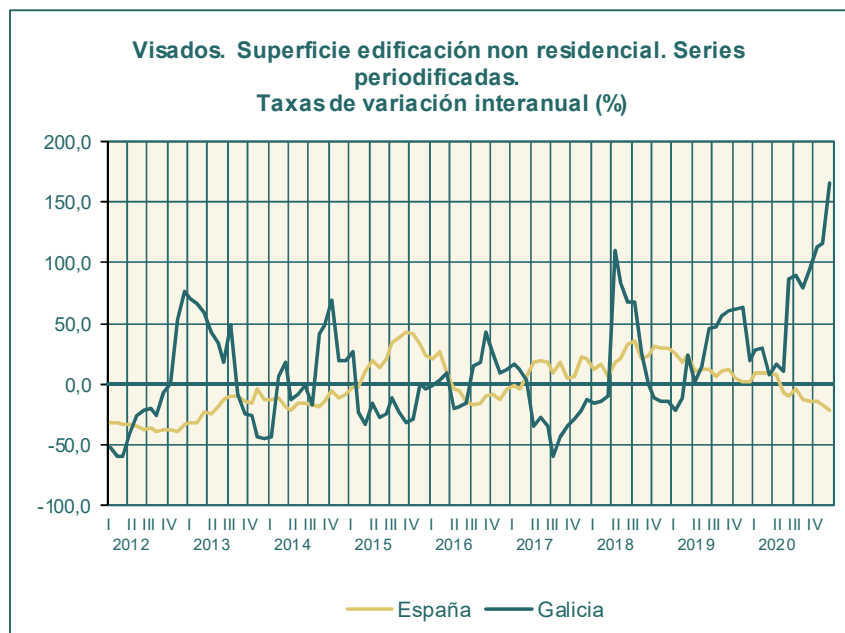
En Galicia as licenzas do 4º trimestre de 2020 só inclúen datos de outubro e novembro.

En España, só hai datos de licenzas ata febreiro de 2020.

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

Fonte: Elaboración propia

Gráfico 12



Fonte: Elaboración propia

2.3. Licitación oficial

Segundo os datos do Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre a licitación oficial, o importe licitado no 2020 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia creceu un 39,9%. Esta subida ven causada maiormente pola licitación en obra civil, que supuxo o 79,6% do total cun aumento do 73,1%; as obras de edificación, que supuxeron o 20,4% da actividade licitadora das administracións, decreceron un 20,1% respecto ao ano anterior.

Cadro 8.- LICITACIÓN OFICIAL. TVI (%)

	Licitación oficial total construción		Licitación oficial en obra civil	
	Galicia	España	Galicia	España
2014	-4,2	33,1	4,8	35,9
2015	57,2	-16,2	83,5	-22,7
2016	16,1	-4,2	27,9	-8,3
2017	-37,4	37,9	-49,8	34,1
2018	21,8	-14,6	19,7	-7,3
2019	-14,3	12,9	-18,5	11,3
2020	39,9	-3,6	73,1	-11,1

Fonte: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

3. Resumo

O sector da **construción** en Galicia xerou en 2020 un valor engadido bruto (VEB) de 3.964,2 millóns de euros, o que representa o 6,7% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 67.876 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,3% do total.

O subsector da edificación residencial en 2020 acadou taxas de variación interanual inferiores ás do ano anterior desde o punto de vista da demanda mentres que desde a óptica da oferta as taxas son superiores.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no 2020 unha taxa de crecemento inferior á do ano precedente. O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da “Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad” do INE acada unha diminución do 12,9% no 2020 e a “Estadística Registral Inmobiliaria” do Colegio de registradores indica un descenso do 11,0%.

Outro indicador relacionado coa demanda, o número de hipotecas, tamén minorou o desempeño da actividade residencial.

Desde a perspectiva da oferta residencial, tanto as **licenzas** de obra concedidas polos concellos como os **visados** de dirección de obra dos Colexios de arquitectos rexistran, no ano 2020, taxas superiores ás do ano anterior.

Os datos referentes á actividade da edificación non residencial indican un peor comportamento respecto do ano anterior tanto das licenzas como dos visados. Se empregamos os datos de superficie a construír de **licenzas**, o ano 2020 rexistrou un descenso do 23,2%, despois dun incremento no ano anterior do 9,9%; a información dos **visados** indica que a superficie a construír creceu un 45,6% no 2020 mentres que en 2019 amosou un crecemento do 60,3%.

Segundo os datos do Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana sobre a **licitación oficial**, o importe licitado no 2020 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia creceu un 39,9%. Esta subida ven causada maiormente pola licitación en obra civil, que supuxo o 79,6% do total cun aumento do 73,1%; as obras de edificación, que supuxeron o 20,4% da actividade licitadora das administracións, decreceron un 20,1% respecto ao ano anterior.

Os **postos de traballo equivalentes a tempo completo** sofren unha forte caída en 2020 tanto en Galicia como en España, -11,3% e -7,0% respectivamente.

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. Desagreganse 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: o indicador de esforzo financeiro proporciona a porcentaxe de salario anual dedicado ao pago da cota anual do préstamo hipotecario para a 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, producirase 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.