

SEGUIMIENTO E ANÁLISE DA CONSTRUCCIÓN

Cuarto trimestre de 2015

Santiago de Compostela, 30 de decembro de 2015

Índice

1. Introducción

2. O sector no terceiro trimestre de 2015

2.1. Edificación residencial

2.2. Edificación non residencial

2.3. Licitación oficial

3. Resume

4. Definicións

1. Introducción

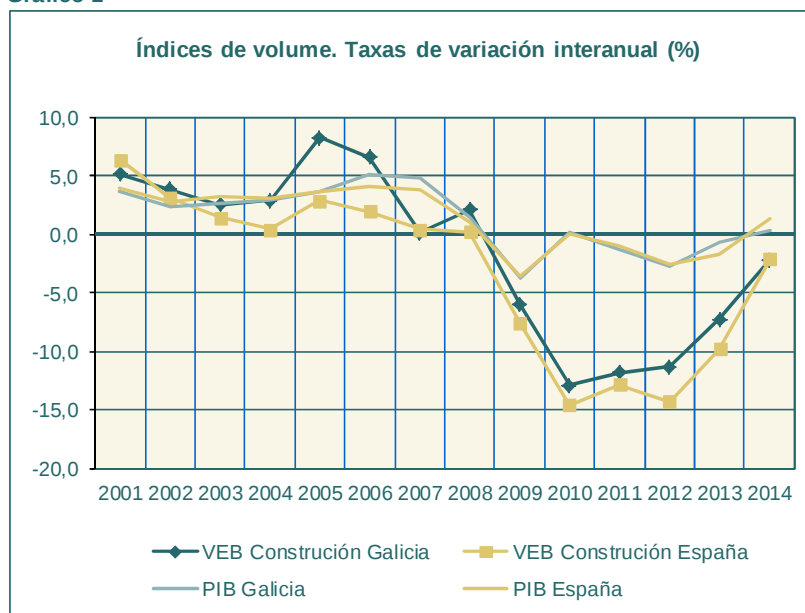
O sector da construción en Galicia xerou en 2014 un valor engadido bruto (VEB) de 3.464,2 millóns de euros, o que representa o 6,3% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara en 68.434 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,1% do total.

Comparando con España, o sector galego representa o 6,7% do VEB nacional e o 7,6% dos postos de traballo equivalentes a tempo completo; cifras superiores á porcentaxe que representan o PIB galego sobre o total nacional, un 5,3%, e sobre o conxunto de postos de traballo equivalentes a tempo completo, un 5,9%.

No período 2001-2008 obsérvase un forte período de expansión do sector tanto en Galicia como a nivel nacional. Nesta etapa o crecemento medio anual do VEB en termos de volume foi do 3,9% en Galicia e do 2,1% en España.

Nos seis últimos anos (2009 a 2014) produciuse unha forte contracción no sector. En Galicia o descenso medio anual neste período en termos reais foi do 8,6%, en España do 10,3%. Estes descensos, acompañados de menores crecementos nos prezos, fan que o nivel do VEB do sector en termos correntes se sitúe en 2014 nunha cifra inferior á de 2000 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

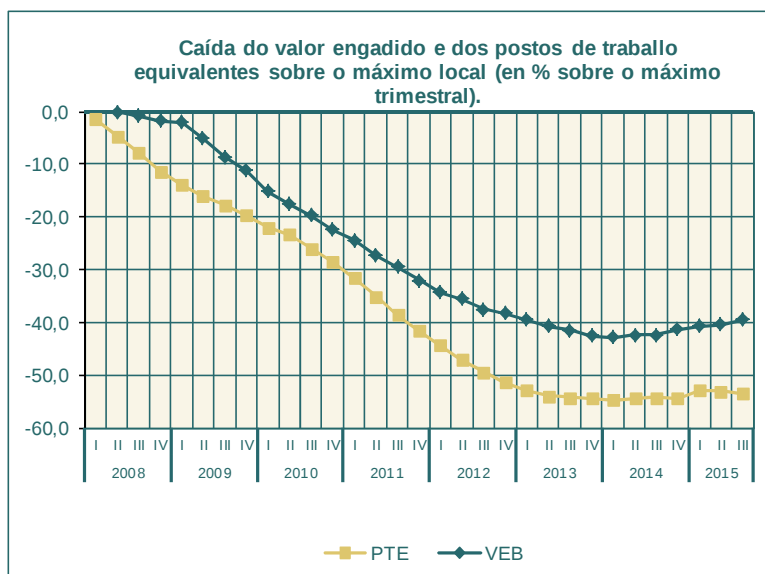
Os datos de **emprego** do sector reflicten a mesma dinámica, os postos de traballo equivalentes a tempo completo creceron, no período 2001-2007, a unha taxa media anual do 4,1% en Galicia e do 5,3% en España, mentres que o ritmo de crecemento anual dos postos de traballo equivalente totais foi do 1,8% e do 3,2% respectivamente. A partir do ano 2008 prodúcese descensos anuais. A caída media anual na construción nos anos 2008 a 2014 é do 10,6% para Galicia e do 14,3% para España.

A **produtividade** aparente do sector creceu nos últimos sete anos como consecuencia do descenso máis apresurado do emprego que da produción. O crecemento medio anual da produtividade aparente foi do 3,8% entre 2008 e 2014, en cambio, no período precedente (2001-2007) esta variable rexistrou un crecemento medio anual do 0,1%.

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.

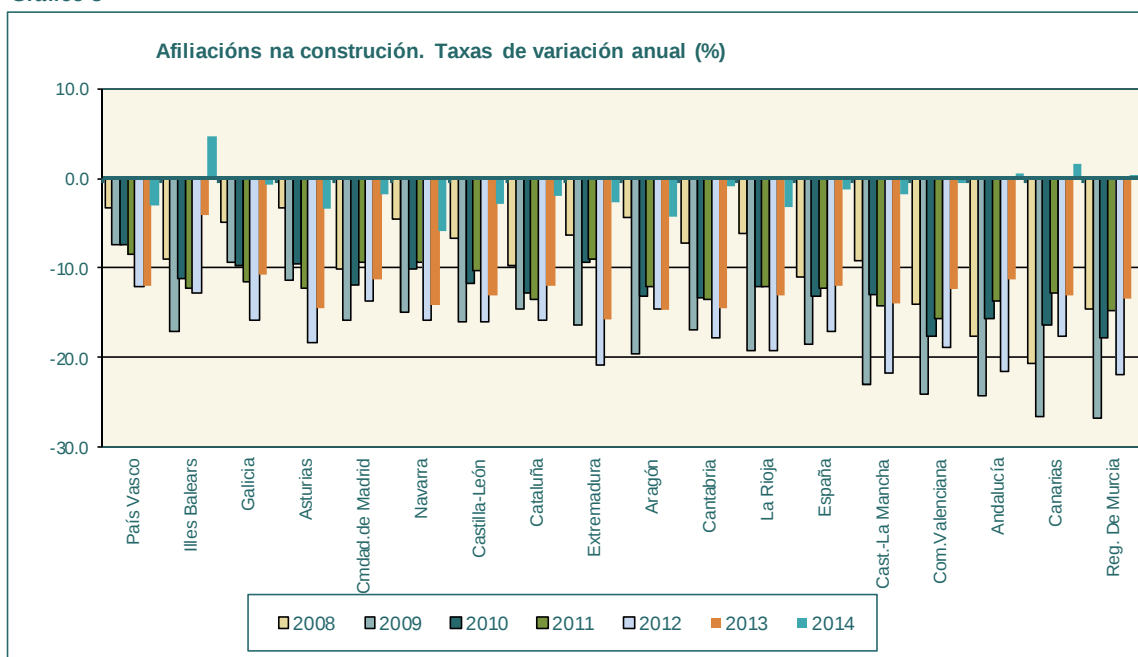
Gráfico 2



Fonte: IGE. Contabilidade trimestral.

As **afiliacións** á Seguridade Social tamén manifestan o forte retroceso que se produciu no período 2008 a 2013, especialmente no ano 2009 e de novo no 2012. O gráfico 3 mostra os descensos anuais da afiliación do sector por comunidades autónomas e permite apreciar onde se produciu con maior intensidade o proceso de contracción, as comunidades están ordenadas en orde descendente tendo en conta os descensos acumulados nos últimos sete anos. No ano 2014 obsérvase unha importante melloría das afiliacións no sector: catro comunidades rexistran un incremento da afiliación e o resto presentan descensos moi inferiores aos rexistrados nos anos precedentes.

Gráfico 3



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

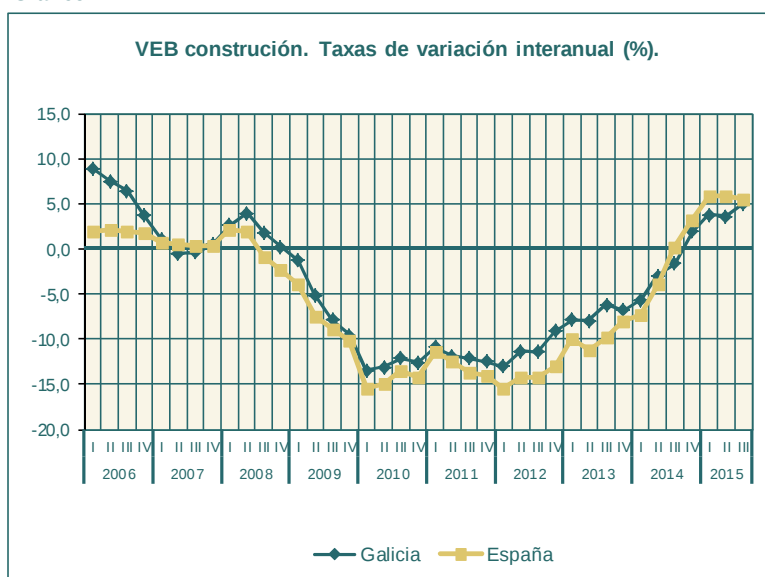
2. O sector no terceiro trimestre de 2015

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción creceu un 5,0% no terceiro trimestre de 2015 con respecto ao mesmo período do ano anterior; este crecemento é superior en 1,4 puntos ao rexistrado no trimestre anterior.

O rexistro do terceiro trimestre do ano significa catro trimestres de crecementos positivos logo de máis de cinco anos con taxas negativas. Este incremento no terceiro trimestre responde sobre todo ao desempeño da actividade na edificación residencial; a edificación non residencial mostra un perfil menos favorable e a licitación, tanto de obra civil como de edificación, rexistrou unha forte contracción.

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 13% durante os dous primeiros trimestres de 2010. O último trimestre de 2014 é o primeiro no que se acadou unha taxa positiva desde o 2008.

Gráfico 4

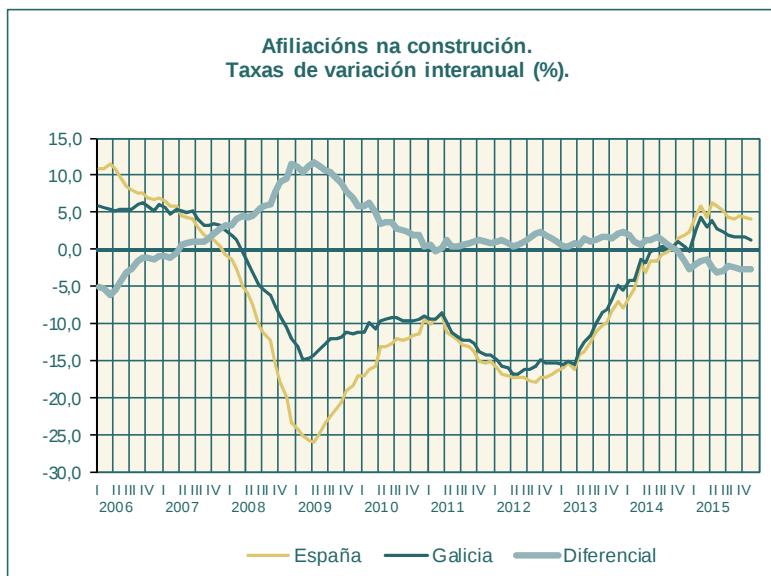


Fonte: IGE. Contabilidade trimestral de Galicia. INE. Contabilidad Nacional Trimestral

Os datos de emprego medidos polas afiliacións á Seguridade Social (ao último día do mes) rexistran no terceiro trimestre deste ano un crecemento do 1,8%, minorando en 1,2 puntos á taxa rexistrada no trimestre anterior. O número de afiliacións do sector no terceiro trimestre de 2015 foi 75.488.

O gráfico 5 mostra que as taxas de variación interanual das afiliacións, 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 despois de 6 anos de descenso continuado ata acadar taxas positivas na segunda metade do 2014 e o máximo no primeiro trimestre do ano 2015 (3,4%).

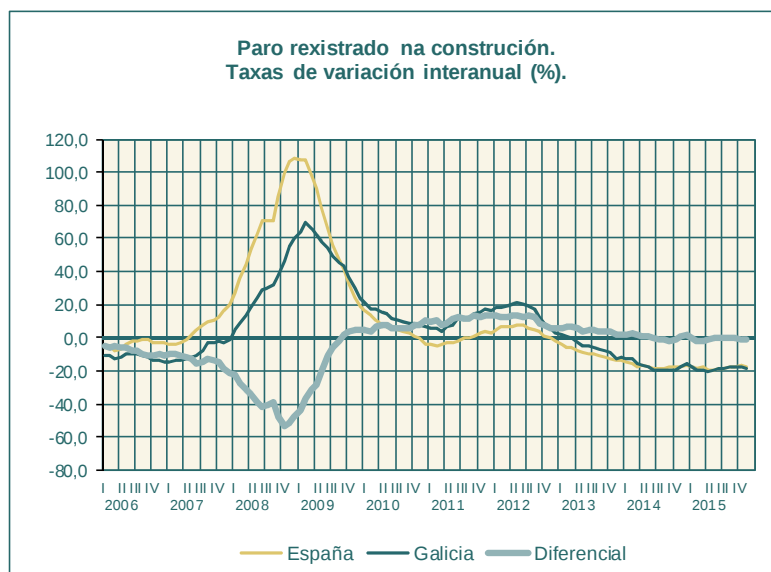
Gráfico 5



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

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

Gráfico 6

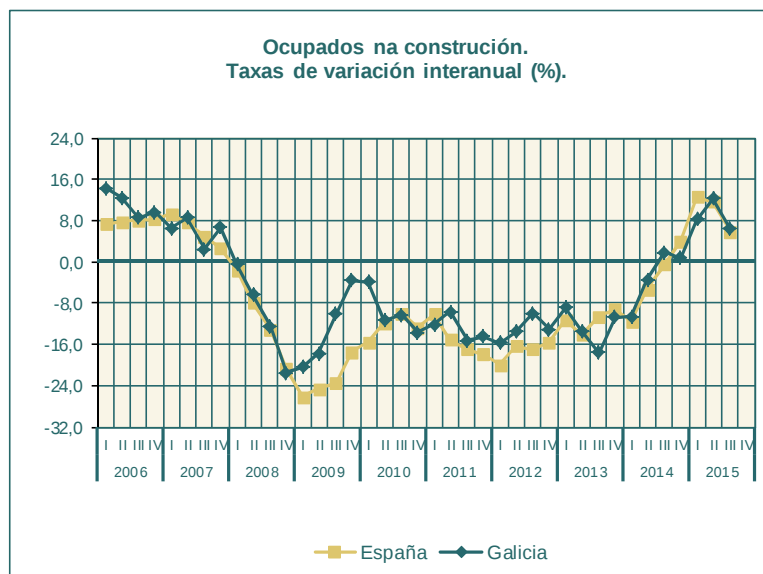


Fonte: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

Ao igual que ocorre coa afiliación, no paro rexistrado observamos o maior crecemento en 2009 (48,0%). 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 -19,6% no segundo e terceiro trimestre de 2015.

Segundo a EPA, o descenso da poboación ocupada no sector da construción rexistrou o máximo en 2009 (-13,4%); en 2012 o descenso foi moi similar a este, ao caer a ocupación un 13,1% e no 2013 a caída foi menor, 12,7%. No terceiro trimestre de 2014 a ocupación comezou a rexistrar taxas positivas; no terceiro trimestre do ano 2015 o crecemento foi do 6,3%, minorando en seis puntos a taxa do trimestre anterior.

Gráfico 7



Fonte: INE-IGE. Enquisa de poboación activa

2.1. Edificación residencial

O subsector da edificación residencial no terceiro trimestre de 2015 acadou uns niveis de actividade superiores aos do mesmo trimestre do ano anterior dende a perspectiva da demanda. En termos de taxas de variación interanual, desde a óptica da oferta, as licencias e os visados rexistran taxas positivas.

Segundo o Ministerio de Fomento, o stock de vivenda nova libre sen vender en Galicia a 31 de decembro de 2014 ascende a 28.852 vivendas, isto representa un 5,4% do stock nacional e supón un descenso do 8,4% con respecto ao stock de finais de 2013. O ritmo de diminución do stock aumentou un 38,0%, de 1.990 vivendas menos a finais de 2013 a 2.660 vivendas menos a finais de 2014.

Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no terceiro trimestre de 2015 taxas interanuais positivas nas tres fontes estatísticas de referencia (INE, Colegio de Registradores e Ministerio de Fomento).

Outros indicadores de demanda, como os tipos de xuro e o nivel de emprego xeral da economía presentan un perfil favorable no terceiro trimestre. Os prezos da vivenda rexistran un crecemento superior ao do trimestre anterior.

O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da “Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad” do INE mostra un aumento do 4,4% no terceiro trimestre de 2015, superior en 3,1 puntos á taxa do trimestre anterior. Os datos de compravenda de vivendas da “Estadística registral inmobiliaria” do Colegio de Registradores indican un incremento do 3,3%, unha décima máis que no trimestre anterior. A estatística de “Transaccións inmobiliarias” do Ministerio de Fomento rexistra un crecemento do 6,9% neste terceiro trimestre, 9,2 puntos inferior ao do trimestre anterior.

Cadro 2.- TRANSMISIÓN E COMPRAVENDA DE VIVENDAS. TVI (%)

		Transmisións de vivendas. Compravendas		Estadística rexistral inmobiliaria. Compravenda de vivendas	
Ano	Trím.	Galicia	España	Galicia	España
2013		-13,5	-1,9	-11,9	-0,5
2014		-4,8	2,0	-9,2	-3,1
2014	III	13,3	8,2	9,5	3,6
	IV	7,2	15,4	2,1	7,3
2015	I	3,8	9,0	4,0	9,0
	II	1,3	10,7	3,2	11,1
	III	4,4	16,9	3,3	16,6

Fonte: INE, Colegio de registradores

Tanto a estatística do INE como a do Colegio de registradores apuntan a que é a compravenda de vivenda usada a principal causante da taxa de crecemento do conxunto: segundo o INE as compravendas de vivendas usadas aumentaron un 27,8% no terceiro trimestre, 7,7 puntos por enriba da taxa do trimestre precedente; para o Colegio de Registradores este incremento é do 31,7%, 3,5 puntos por debaixo do crecemento do trimestre precedente. As compravendas de vivenda nova caeron un 17,7% segundo o INE e un 22,2% segundo os rexistradores. Desde o último trimestre de 2014 a compravenda de vivenda usada superou á de vivenda nova segundo as dúas estatísticas.

Os datos do Ministerio de Fomento de transaccións inmobiliarias en vivenda en Galicia coinciden coas outras dúas estatísticas en que a vivenda usada é a que mellor comportamento rexistra, cun incremento do 20,2% no terceiro trimestre de 2015, mentres que a vivenda nova, segundo esta estatística, rexistra un decrecemento interanual do 29,0%.

Cadro 3.- HIPOTECAS E TRANSACCIONES INMOBILIARIAS. TVI (%)

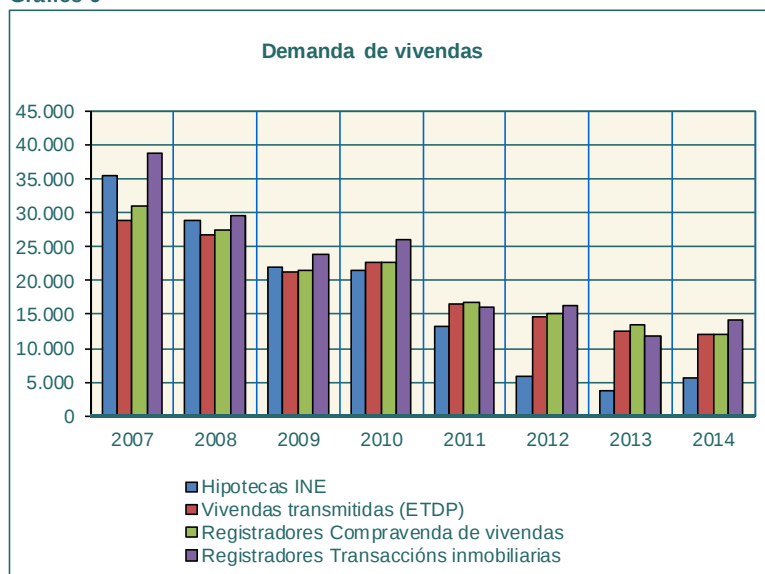
		Transacciones inmobiliarias. Vivenda		Hipotecas en vivenda (sen cambios nas condicións)	
Ano	Trim.	Galicia	España	Galicia	España
2013		-27,4	-17,3	-38,9	-49,5
2014		18,2	21,6	54,8	66,1
2014	III	20,9	13,9	98,5	147,7
	IV	14,9	19,5	124,5	540,2
2015	I	5,4	5,0	-3,2	144,1
	II	16,0	16,6	37,0	107,8
	III	6,9	16,3	5,8	76,8

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 5,8% no terceiro trimestre do ano.

O importe medio das hipotecas en vivenda neste trimestre foi de 95.119 euros en Galicia, un 89,4% do importe medio nacional coa información da estatística do INE. Con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior o importe medio creceu ata o 2,5%, 2,3 puntos superior á taxa do trimestre precedente.

Gráfico 9



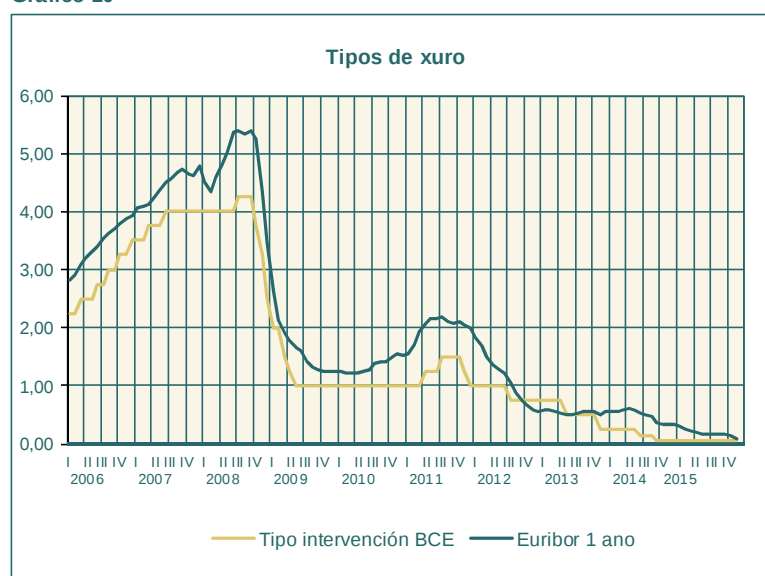
Fonte: INE, Colegio de Registradores, M. Fomento

A “Estadística registral inmobiliaria” do Colegio de Registradores mostra un comportamento similar, o importe medio aumentou un 2,1% no terceiro trimestre, 6,7 puntos inferior á taxa do trimestre anterior. A cota media mensual decreceu un 7,6% e o tipo medio de xuro situouse no 2,6%, o valor máis baixo en moitos anos. O prazo medio diminuíu un 2,8% respecto do mesmo trimestre do ano anterior.

O tipo de xuro de referencia do mercado hipotecario (Euribor), con influencia na demanda, prevese que se manteña estable, en consonancia coa decisión do BCE no mes de setembro de 2015 de manter sen variación o tipo de xuro oficial, no 0,05%, vixente dende setembro de 2014. No terceiro trimestre de 2015 a media do Euribor foi de 0,16%, novo mínimo histórico. O dato do mes de novembro sitúa o tipo no 0,08%.

O tipo de xuro dos préstamos hipotecarios a máis de tres anos (IRPH), publicados polo Banco de España, situouse no 2,2%, igual ao rexistrado no segundo trimestre.

Gráfico 10



Fonte: Banco de España

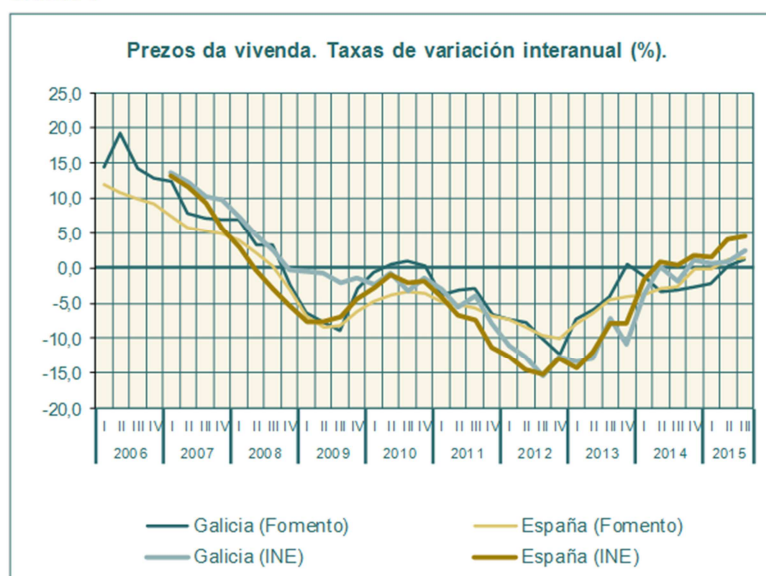
Os prezos da vivenda presentan no terceiro trimestre de 2015 un incremento respecto ao mesmo trimestre do ano anterior. Se atendemos aos publicados polo Ministerio de Fomento, o prezo do m² creceu neste trimestre un 1,1%, 0,8 puntos máis que no trimestre precedente. Segundo o indicador do INE, o prezo da vivenda aumentou un 2,5%, 1,7 puntos máis que no trimestre anterior. Como se pode comprobar no gráfico 8, segundo o INE os prezos da vivenda rexistran unha desaceleración da súa caída dende mediados de 2012 ata acadar taxas positivas nos catro últimos trimestres, mentres que o indicador do Ministerio de Fomento mostra unha máis lenta recuperación acadándose taxas positivas desde o segundo trimestre de 2015.

Cadro 1.- PREZOS DA VIVENDA. VIVENDA LIBRE

Ano	Trim.	Euros por m ² . TVI (%)		Índices de prezos da vivenda. TVI (%)	
		Galicia	España	Galicia	España
2013		-4,3	-5,8	-11,2	-10,6
2014		-2,6	-2,4	-1,2	0,3
2014	III	-3,1	-2,6	-2,0	0,3
	IV	-2,8	-0,3	1,0	1,8
2015	I	-2,3	-0,1	0,5	1,5
	II	0,3	1,2	0,8	4,0
	III	1,1	1,4	2,5	4,5

Fonte: Ministerio de Fomento, INE

Gráfico 8



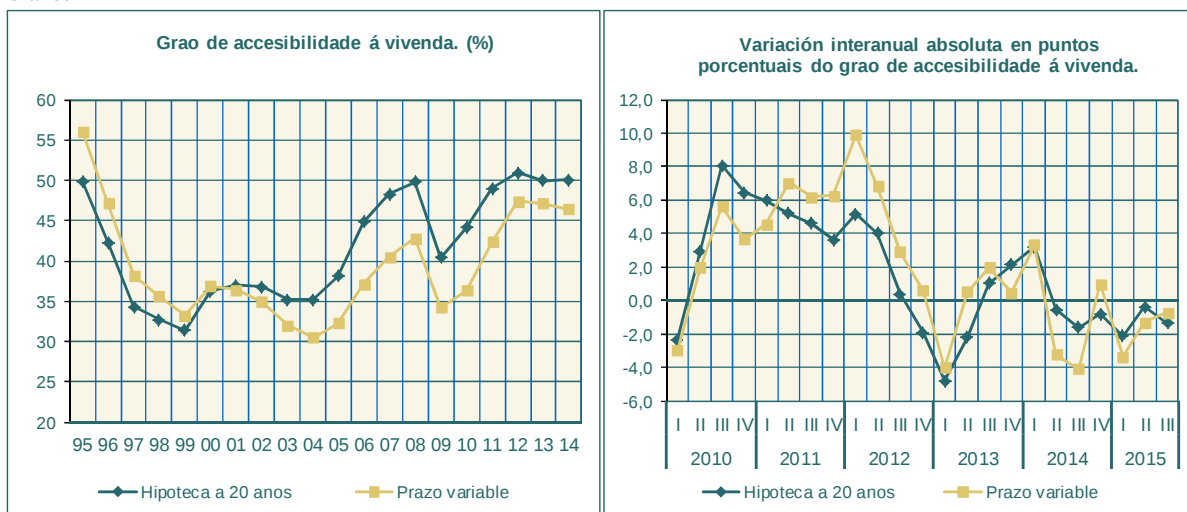
Fonte: Precios de vivienda e índices de precios de la vivienda. Ministerio de Fomento e INE

O grao de accesibilidade á vivenda - medido como a porcentaxe do salario que unha persoa ten que destinar á compra dunha vivenda – acadou unha porcentaxe do 44,9% no terceiro trimestre de 2015, mellorando en sete décimas o rexistro do mesmo trimestre do ano anterior.

A maior influencia positiva na accesibilidade a vivenda correspóndelle á redución do tipo de xuro hipotecario, que pasa do 3,0% no terceiro trimestre de 2014 ao 2,2% no terceiro trimestre de 2015.

Polo contrario, o aumento da superficie media (4,3%), do prezo medio do metro cadrado (1,1%) e a redución do prazo medio de duración dos créditos hipotecarios (-2,8%) prexudicaron a accesibilidade.

Gráfico 11



O comportamento do emprego total da economía no terceiro trimestre de 2015 contribuíu positivamente sobre a demanda de vivenda. Os datos da afiliación á Seguridade Social (a último día do mes) mostran unha lixeira moderación con respecto ao trimestre precedente cun crecemento no terceiro trimestre do 1,8%, cinco décimas menos que no trimestre anterior; segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados aumentaron un 2,1%, dúas décimas máis que no trimestre precedente e a taxa máis alta dende principios de 2008.

Segundo os rexistros das oficinas de emprego, o paro rexistrado continúa co forte ritmo de decrecemento dos últimos trimestres. No terceiro trimestre do 2015 o paro rexistrado caeu un 9,7%, a maior taxa de redución do paro dende principios de 2007. Segundo a EPA o paro leva seis trimestres consecutivos con fortes decrecementos; no terceiro trimestre do 2015 diminúe un 13,7%, 2,6 puntos máis que no trimestre anterior.

Oferta

Dende a perspectiva da oferta, as series de licenzas e visados acadan rexistros positivos no terceiro trimestre. As licenzas de obra concedidas polos concellos presentan taxas positivas logo de tres trimestres consecutivos de descensos; os visados de dirección de obra dos Colexios de arquitectos amosan crecements inferiores aos do trimestre precedente.

O número medio mensual de vivendas **visadas** no terceiro trimestre deste ano foi de 246, por riba da media mensual de 2014 (215 vivendas) e superior tamén á media do segundo trimestre (234 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 2015 (só dispoñibles os datos de xullo e agosto) foi de 106 vivendas familiares a crear de nova planta, aumentando a media do mesmo período do 2014 nun 51,4%.

O cadro 4 mostra o crecemento interanual destes indicadores para Galicia e para España. Así, á vista dese cadro, os datos referidos á superficie segundo os visados presentan un incremento do 5,1% no terceiro trimestre de 2015, taxa 1,7 puntos inferior á do trimestre precedente. Os datos de superficie segundo as licenzas rexistran un crecemento do 46,5%, superior en case 64 puntos á taxa do segundo trimestre de 2015.

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

Ano	Trim.	Licenzas. Superficie total vivendas		Visados. Superficie total vivendas	
		Galicia	España	Galicia	España
2013		-39,0	-43,3	-27,5	-20,0
2014		-10,0	5,8	-11,4	2,3
2014	III	0,0	-8,6	-23,4	21,6
	IV	-8,7	23,2	-13,8	-9,2
2015	I	-18,6	-5,6	4,8	21,7
	II	-17,3	-8,0	6,8	37,6
	III	46,5	--	5,1	29,2

En Galicia os datos de licenzas do 3º trimestre de 2015 inclúen só os datos de xullo e agosto.

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 obtemos os resultados que se mostran no cadro 5. No terceiro trimestre de 2015 tanto as licenzas como os visados rexistraron caídas interanuais. No caso das licenzas (con datos de xullo e agosto) acadouse unha caída do 13,3% e segundo os visados a caída foi do 10,8%.

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
2013		-34,4	-26,6	-33,3	-36,1
2014		-30,5	-35,5	-26,7	-20,8
2014	III	-30,1	-37,4	-21,2	-16,3
	IV	-26,6	-31,2	-12,3	-8,1
2015	I	-26,3	-19,9	-9,5	-2,0
	II	-18,2	-3,2	-9,7	5,3
	III	-13,3	--	-10,8	12,7

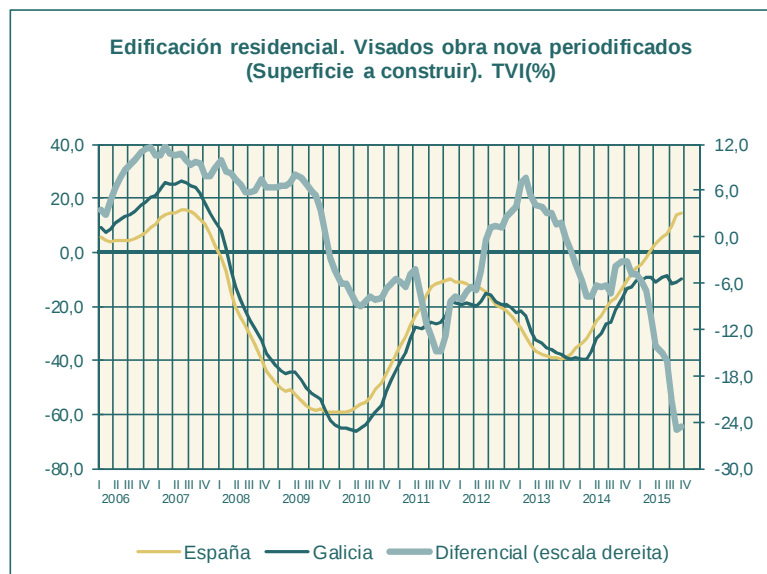
En Galicia os datos de licenzas do 3º trimestre de 2015 inclúen só os datos de xullo e agosto.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

O perfil mensual das series periodificadas suxire un cambio de tendencia no primeiro trimestre de 2014, a partir do cal rexístrase unha mellora continua en España aínda que menos evidente no caso de Galicia.

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

Gráfico 12



Fonte: Obras en edificación. Colegios de Arquitectos

2.2. Edificación non residencial

As dúas principais fontes de información sobre este subsector, licenzas e visados, rexistran taxas negativas no terceiro trimestre de 2015 (só dispoñibles os datos de xullo e agosto). Así, a superficie a construír de licenzas presenta un decrecemento do 17,0%. A superficie a construír segundo os visados volve a ser negativa, caendo un 28,1% no terceiro trimestre.

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

Ano	Trim.	Licenzas. Superficie non residencial		Visados. Superficie non residencial	
		Galicia	España	Galicia	España
2013		-41,7	2,0	-46,4	-14,4
2014		76,1	-23,7	70,0	-9,7
2014	III	105,4	-36,8	156,1	44,0
	IV	6,6	-27,8	72,3	-19,3
2015	I	27,8	47,5	-75,0	55,8
	II	-57,3	21,2	86,7	80,8
	III	-17,0	--	-28,1	-2,4

En Galicia os datos de licenzas do 3º trimestre de 2015 inclúen só os datos de xullo e agosto.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

A serie periodificada de visados, máis contemporánea co nivel de actividade, presenta no terceiro trimestre de 2015 un decrecemento do 40,9%, unha caída 18,1 puntos superior a do trimestre anterior. Non obstante, a serie de licenzas periodificadas continúa mantendo un forte crecemento, 61,4%, en liña cos fortes crecementos dos trimestres precedentes.

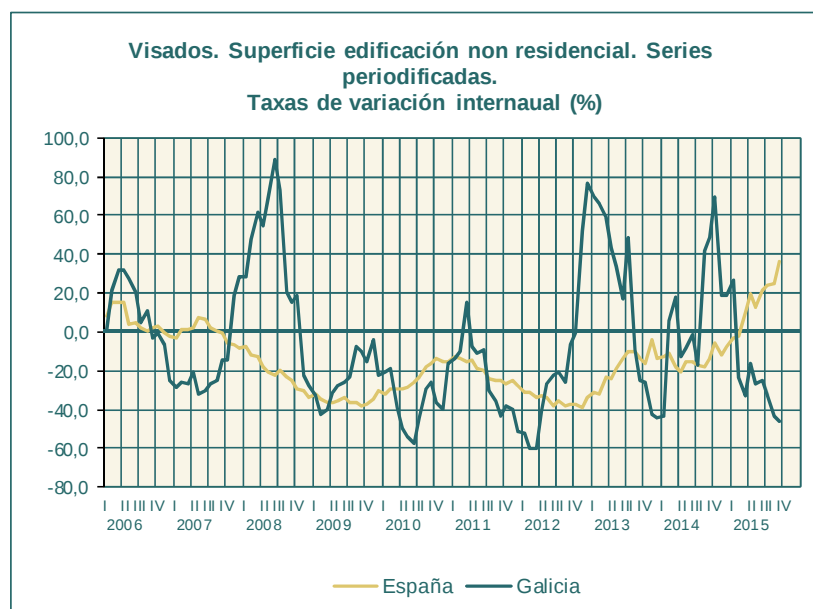
Cadro 7.- LICENZAS E VISADOS. NON RESIDENCIAL. PERIODIFICADOS

Ano	Trím.	Licenzas periodificadas. Superficie non residencial. TVI (%)		Visados periodificados. Superficie non residencial. TVI (%)	
		Galicia	España	Galicia	España
2013		-17,5	-6,1	6,6	-18,6
2014		-23,5	-4,0	6,2	-14,3
2014	III	-23,2	-68,1	16,4	-16,6
	IV	33,6	-19,2	34,8	-8,6
2015	I	124,9	-47,4	-15,7	1,3
	II	102,7	-8,8	-22,7	18,0
	III	61,4	--	-40,9	28,3

En Galicia os datos de licenzas do 3º trimestre de 2015 inclúen só os datos de xullo e agosto.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

Gráfico 13



Fonte: Obras en edificación. Colegios de Arquitectos

2.3. Licitación oficial

En canto á licitación oficial, segundo os datos do Ministerio de Fomento, o importe licitado no terceiro trimestre de 2015 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia reduciuse nun 53,7% tras os fortes incrementos do primeiro semestre do ano. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 56,0% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, amosan unha caída do 62,6%, tras os importantes crecementos dos dous trimestres precedentes.

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 2014, cun decrecemento dun 4,2%, moi inferior ao do ano anterior, e as de principios deste ano. Isto implicaría un nivel de actividade en 2015 que debería ser superior ao do ano precedente, debido aos datos da primeira metade do ano.

Cadro 8.- LICITACIÓN OFICIAL. TVI (%)

Ano	Trim.	Licitación oficial total construcción		Licitación oficial en obra civil	
		Galicia	España	Galicia	España
2013		-56,8	17,3	-72,2	25,8
2014		-4,2	32,8	4,8	35,4
2014	III	50,6	9,4	54,9	3,2
	IV	-13,4	-0,2	-14,6	-3,9
2015	I	128,9	-25,1	187,1	-34,8
	II	178,8	36,0	286,9	30,3
	III	-53,7	-35,4	-62,6	-43,0

Fonte: Ministerio de Fomento

3. Resume

O sector da construción en Galicia xerou en 2014 un valor engadido bruto (VEB) de 3.464,2 millóns de euros, o que representa o 6,3% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara en 68.434 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,1% do total.

Nos seis últimos anos (2009 a 2014) produciuse unha forte contracción no sector. En Galicia o descenso medio anual neste período en termos reais foi do 8,6%, en España do 10,3%. Estes descensos, acompañados de menores crecementos nos prezos, fan que o nivel do VEB do sector en termos correntes se sitúe en 2014 nunha cifra inferior á de 2000 tanto en Galicia como en España.

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción creceu un 5,0% no terceiro trimestre de 2015 con respecto ao mesmo período do ano anterior; este crecemento é superior en 1,4 puntos ao rexistrado no trimestre anterior.

O rexistro do terceiro trimestre do ano significa catro trimestres de crecementos positivos logo de máis de cinco anos con taxas negativas. Este incremento no terceiro trimestre responde sobre todo ao desempeño da actividade na edificación residencial; a edificación non residencial mostra un perfil menos favorable e a licitación, tanto de obra civil como de edificación, rexistrou unha forte contracción.

O subsector da **edificación residencial** no terceiro trimestre de 2015 acadou uns niveis de actividade superiores aos do mesmo trimestre do ano anterior dende a perspectiva da demanda. En termos de taxas de variación interanual, desde a óptica da oferta, as licencias e os visados rexistran taxas positivas.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no terceiro trimestre de 2015 taxas interanuais positivas nas tres fontes estatísticas de referencia (INE, Colegio de Registradores e Ministerio de Fomento).

O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da "Estatística de transmisiones de derechos de la propiedad" do INE mostra un aumento do 4,4% no terceiro trimestre de 2015, superior en 3,1 puntos á taxa do trimestre anterior. Os datos de compravenda de vivendas da "Estatística registral inmobiliaria" do Colegio de Registradores indican un incremento do 3,3%, unha décima máis que no trimestre anterior. A estatística de "Transaccións inmobiliarias" do Ministerio de Fomento rexistra un crecemento do 6,9% neste terceiro trimestre, 9,2 puntos inferior ao do trimestre anterior. A compravenda de vivenda usada é a principal causante da taxa de crecemento do conxunto.

Outros indicadores de demanda, como os tipos de xuro e o nivel de emprego xeral da economía presentan un perfil favorable no terceiro trimestre. Os prezos da vivenda rexistran un crecemento superior ao do trimestre anterior.

Dende a perspectiva da oferta, as series periodificadas de licenzas e visados, contemporáneas da actividade, mantéñense en rexistros negativos.

No subsector da **edificación non residencial**, as dúas principais fontes de información sobre este subsector, licenzas e visados, rexistran taxas negativas no terceiro trimestre de 2015 (só dispoñibles os datos de xullo e agosto). Así, a superficie a construír de licenzas presenta un decrecemento do 17,0%. A superficie a construír segundo os visados volve a ser negativa caendo un 28,1% no terceiro trimestre.

En canto á **licitación oficial**, segundo os datos do Ministerio de Fomento, o importe licitado no terceiro trimestre de 2015 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia reduciuse nun 53,7% tras os fortes incrementos do primeiro semestre do ano. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 56,0% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, amosan unha caída do 62,6%, tras os importantes crecementos dos dous trimestres precedentes.

Os datos de **emprego** na construción reflicten un incremento no terceiro trimestre do ano inferior ao dos dous trimestres precedentes. As afiliacións á Seguridade Social rexistran no terceiro trimestre deste ano un crecemento do 1,8%, minorando en 1,2 puntos á taxa rexistrada no trimestre anterior. O paro rexistrado mantén o mesmo rexistro do trimestre anterior, cun descenso do 19,6%. Segundo a EPA, no terceiro trimestre do ano 2015 o crecemento da ocupación foi do 6,3%, seis puntos inferior á taxa do trimestre anterior.

A **produtividade** aparente do sector creceu un 3,0% no terceiro trimestre deste ano, 2,5 puntos máis que no trimestre anterior; a produtividade presenta unha taxa de crecemento maior debido a que a mellora do emprego medido en postos de traballo equivalente a tempo completo é menor que a do valor engadido.

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. Inclúirá 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.

Tipo de vivenda: as vivendas clasifícanse en función do número de transmisións realizadas en:

- ☐ **Vivenda nova:** se é a primeira transmisión na escritura de compravenda, normalmente realizadas polo promotor ou construtor a favor do primeiro adquirente.
- ☐ **Vivenda usada:** cando existe máis dunha transmisión na escritura pública.

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 inmovible, 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 inmovible, 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.