

SEGUIMIENTO E ANÁLISE DA CONSTRUCIÓN

Cuarto trimestre de 2017

Santiago de Compostela, 29 de decembro de 2017

Índice

1. Introducción

2. O sector no terceiro trimestre de 2017

2.1. Edificación residencial

2.2. Edificación non residencial

2.3. Licitación oficial

3. Resume

4. Definicións

1. Introducción

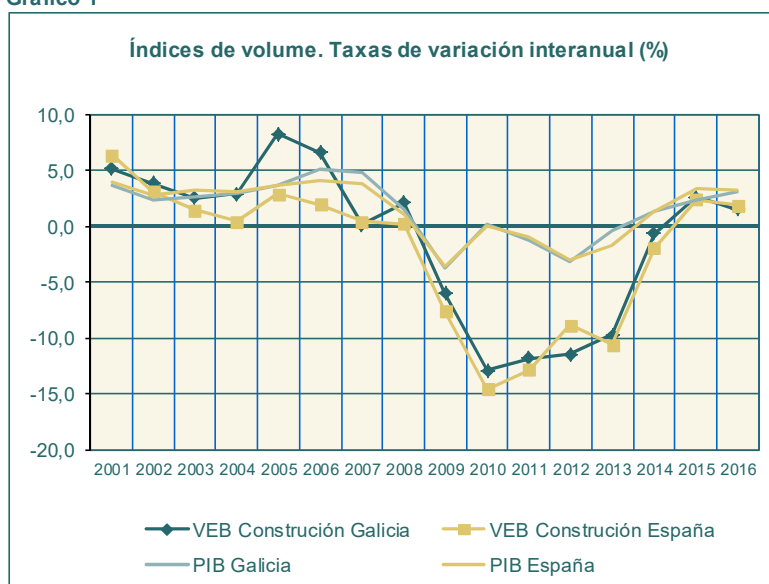
O sector da construción en Galicia xerou en 2016 un valor engadido bruto (VEB) de 3.580,9 millóns de euros, o que representa o 6,1% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 70.280 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,2% do total.

En España, o sector da construción representa o 5,1 % do PIB e o emprego supón o 5,8% 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 no conxunto do Estado.

No ano 2015 comezou a recuperación do sector, que se consolida no ano 2016, onde crece en Galicia un 1,6% e en España un 1,9%. 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 2016 nunha cifra inferior á de 2001 en Galicia e á do 2000 en España. O gráfico 1 mostra o crecemento anual do VEB da construción e do PIB para Galicia e España en termos reais.

Gráfico 1



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

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

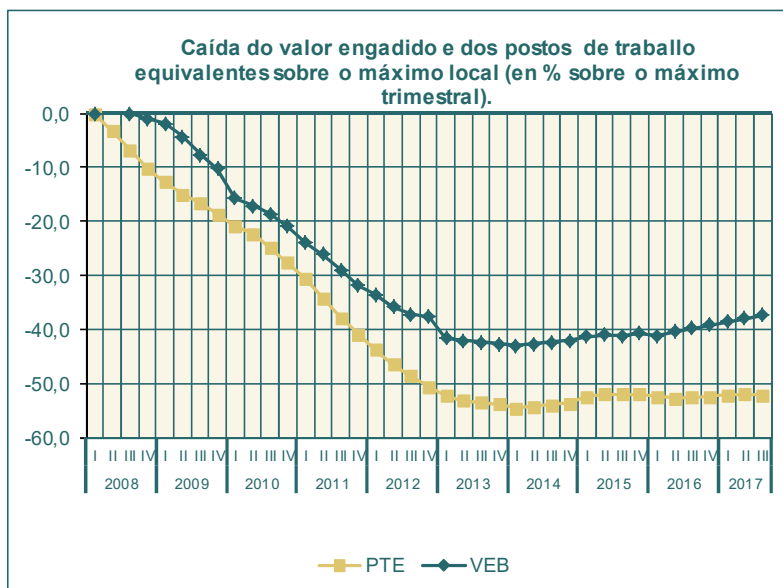
O ano 2015 é o primeiro, despois de sete anos, no que se incrementan os postos de traballo equivalentes a tempo completo tanto en Galicia (4,4%) como no conxunto do Estado (7,1%). No ano 2016 obsérvase un retroceso na creación de emprego, cunha perda do 1,0% dos postos de traballo equivalentes a tempo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

A produtividade aparente do sector creceu no ano 2016 un 2,6% debido a un aumento maior da actividade (1,6%) que do emprego (-1,0%).

O gráfico 2 compara trimestralmente a caída dos postos de traballo e do índice de volume do VEB corrixidos de estacionalidade e calendario co seu valor máis alto dos últimos anos (cuarto trimestre de 2007 no emprego e terceiro trimestre de 2008 no VEB). O gráfico móstranos o

proceso de axuste no sector, que comezou antes e foi máis intenso no emprego que na actividade.

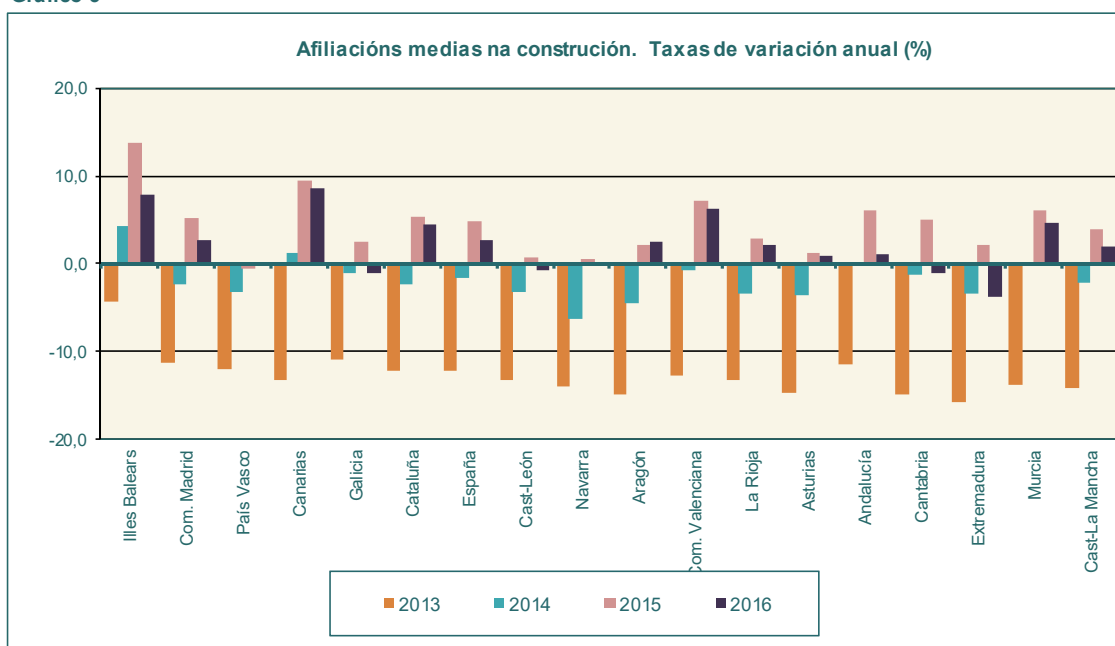
Gráfico 2



Fonte: IGE. Contabilidade trimestral.

As afiliacións á Seguridade Social (media do mes) 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 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 tendo en conta os descensos acumulados nos últimos sete anos. A partir do ano 2014 obsérvase unha melloría das afiliacións no sector, que continuou no ano 2015, con só unha comunidade con rexistro negativo. No ano 2016 rexístrase un retroceso en case todas as comunidades, con catro delas con diminucións nas afiliacións.

Gráfico 3



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

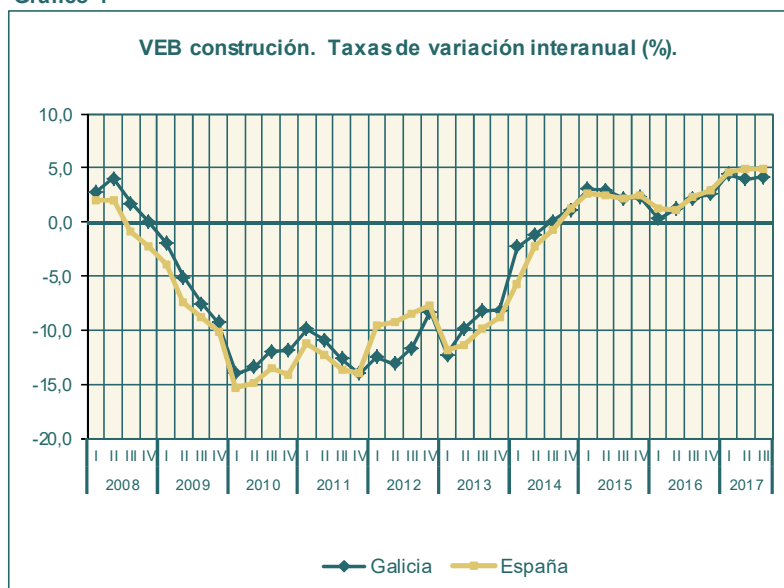
2. O sector no terceiro trimestre de 2017

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción creceu un 4,2% no terceiro trimestre de 2017 con respecto ao mesmo período do ano anterior, mellorando o crecemento rexistrado no trimestre precedente.

O rexistro do terceiro trimestre do ano supón trece trimestres de rexistros positivos logo de máis de seis anos diminuindo a actividade. O crecemento deste trimestre responde principalmente á actividade na edificación residencial, que mellora o rexistro do trimestre anterior.

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

Gráfico 4



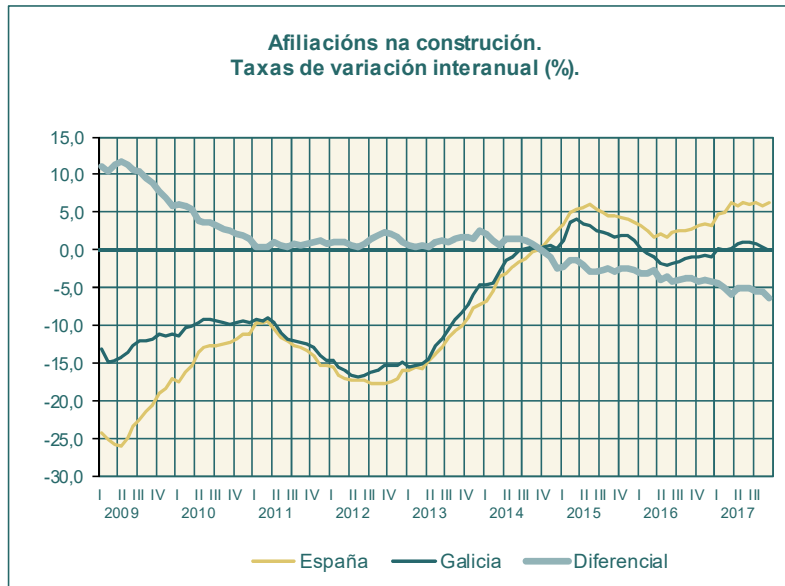
Fonte: IGE. Contabilidade trimestral de Galicia. INE: Contabilidad Nacional Trimestral

Os datos de emprego reflicten no terceiro trimestre de 2017 un incremento máis moderado dos postos de traballo equivalentes a tempo completo (1,2%) que da actividade (4,2%), o que continúa orixinando incrementos da produtividade.

As afiliacións medias á Seguridade Social rexistran no terceiro trimestre deste ano un incremento do 0,4%, seis décimas inferior á taxa do trimestre anterior. O número de afiliacións do sector no terceiro trimestre de 2017 foi 74.929.

O gráfico 5 mostra que as taxas de variación interanual, que se situaron no entorno do -10% en 2010 e nos catro primeiros meses de 2011, descendieron de novo a partir de marzo de 2011 acadando un descenso do 16,8% en abril e maio de 2012. A partires do segundo trimestre de 2013 produciuse unha mellora continua na caída de afiliados na construción ata acadar taxas positivas na segunda metade do 2014. No primeiro trimestre de 2015 rexistráronse os maiores crecementos; despois da contracción do emprego no ano 2016 vólvese a rexistros positivos no que vai de 2017.

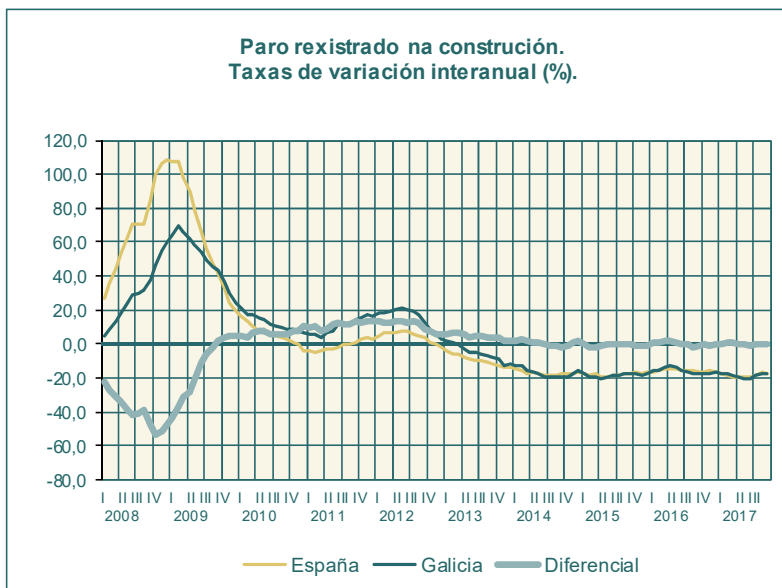
Gráfico 5



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

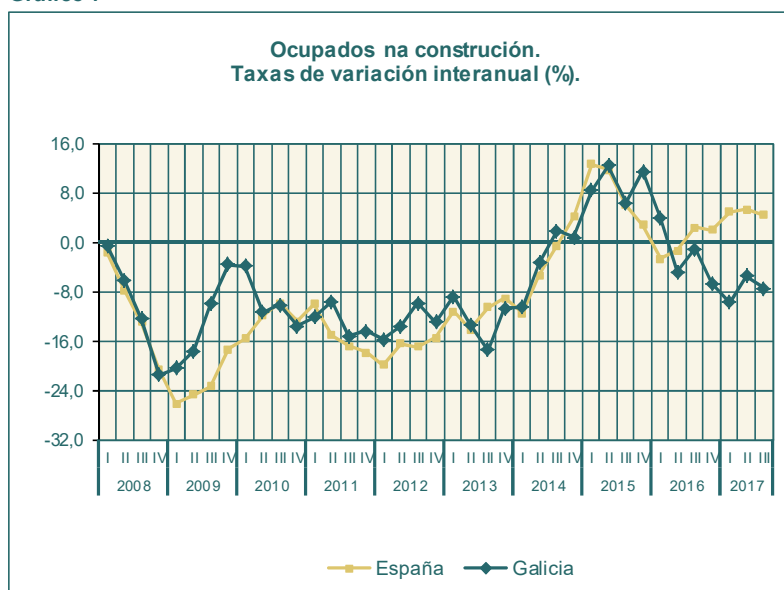


Fonte: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

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 un máximo interanual do -20,0% no segundo trimestre de 2017 e moderándose ata o -18,1% no terceiro trimestre.

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, acadando no terceiro trimestre de 2017 un descenso do 7,5%, empeorando en 1,9 puntos a taxa do trimestre precedente.

Gráfico 7



Fonte: INE-IGE. Enquisa de poboación activa

2.1. Edificación residencial

O subsector da edificación residencial no terceiro trimestre de 2017 acadou taxas de variación positivas desde o punto de vista da demanda. Desde a óptica da oferta tanto visados como licenzas acadan taxas positivas pero mentres que os visados melloran os rexistros do trimestre precedente, as licenzas minoran o seu crecemento.

Segundo o Ministerio de Fomento, o stock de vivenda nova libre sen vender en Galicia a 31 de decembro de 2016 ascende a 24.565 vivendas, isto representa un 5,0% do stock nacional e supón un descenso do 7,1% con respecto ao stock de finais de 2015. O ritmo de diminución do stock ralentizouse, de 2.407 vivendas menos a finais de 2015 a 1.880 vivendas menos a finais do 2016.

Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, recupera a súa tendencia positiva ao rexistrar un novo avance en termos interanuais no terceiro trimestre de 2017 con respecto ao trimestre anterior. Outro indicador relacionado coa vivenda, o tipo de xuro, favorece 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 incremento do 15,3% no terceiro trimestre de 2017, superior en 18,7 puntos á taxa do trimestre anterior. Os datos de compravenda de vivendas da “Estadística registral inmobiliaria” do Colegio de Registradores indican igualmente unha subida do 13,0%, 15,5 puntos superior á do trimestre anterior.

As dúas estatísticas (INE e Registradores) apuntan a que é o aumento da compravenda de vivendas usadas o que máis inflúe no crecemento do conxunto. Así, as compravendas de vivendas usadas creceron un 17,8% segundo o INE, 12,7 puntos mais que no segundo trimestre, e un 15,2% segundo os rexistradores, taxa 12,3 puntos superior á do trimestre anterior.

Ademais, no terceiro trimestre, segundo o INE, as compravendas de vivendas novas creceron un 8,3% despois de máis de dous anos de descensos, 31,3 puntos por riba da taxa do trimestre precedente. Segundo os rexistradores as compravendas de vivendas novas creceron un 7,0% no terceiro trimestre, logo de 18 trimestres consecutivos de descensos.

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

Ano	Trim.	Transmisións de vivendas. Compravendas		Estadística rexistral inmobiliaria. Compravenda de vivendas	
		Galicia	España	Galicia	España
2015		4,8	11,5	4,0	11,2
2016		7,1	14,0	6,8	13,9
2016	III	8,1	11,3	8,3	11,1
	IV	-1,1	11,2	-1,1	11,2
2017	I	8,3	15,0	7,0	14,4
	II	-3,4	11,5	-2,5	10,7
	III	15,3	14,6	13,0	15,6

Fonte: INE, Colegio de registradores

No mesmo senso que as dúas estatísticas anteriores, as transaccións inmobiliarias segundo a estatística de “Transaccións inmobiliarias” do Ministerio de Fomento rexistran un crecemento do 10,0% no terceiro trimestre de 2017, aínda que neste caso o crecemento é 3,5 puntos inferior ao do segundo trimestre de 2017.

O número de vivendas hipotecadas sen ter en conta aquelas con cambios nas condicións, segundo a “Estadística de constitución de hipotecas” do INE, creceu un 25,4% no terceiro trimestre do ano, taxa 13,1 puntos superior á do segundo trimestre.

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

Ano	Trim.	Transaccións inmobiliarias. Vivenda		Hipotecas en vivenda (sen cambios nas condicións)	
		Galicia	España	Galicia	España
2015		4,2	9,9	13,8	87,8
2016		6,6	13,9	21,6	38,4
2016	III	4,2	10,7	18,2	14,0
	IV	6,9	10,0	28,1	45,1
2017	I	16,9	20,4	47,3	34,4
	II	13,5	16,5	12,3	28,9
	III	10,0	16,7	25,4	49,4

Fonte: INE, Ministerio de Fomento

O importe medio das hipotecas en vivenda neste trimestre foi de 97.209 euros en Galicia, un 82,1% do importe medio estatal coa información da estatística do INE. Con respecto ao mesmo trimestre do ano anterior o importe medio creceu un 3,7%, 1,4 puntos inferior á taxa do trimestre precedente.

A “Estadística rexistral inmobiliaria” do Colegio de Registradores sinala que o importe medio das hipotecas aumentou un 4,5% no terceiro trimestre de 2017 respecto do mesmo trimestre do ano anterior, 0,7 puntos máis que no trimestre precedente. A cota media mensual creceu un 4,8%, o tipo medio de xuro rexistrado foi dun 2,3% e o prazo medio das hipotecas recortouse un 0,4% no terceiro trimestre do ano 2017.

A evolución dos prezos da vivenda mostra un incremento no terceiro trimestre segundo as dúas fontes utilizadas. Se atendemos aos publicados polo Ministerio de Fomento, o prezo do m² subiu neste trimestre un 1,1%, superando en 1,9 puntos o rexistro do trimestre precedente.

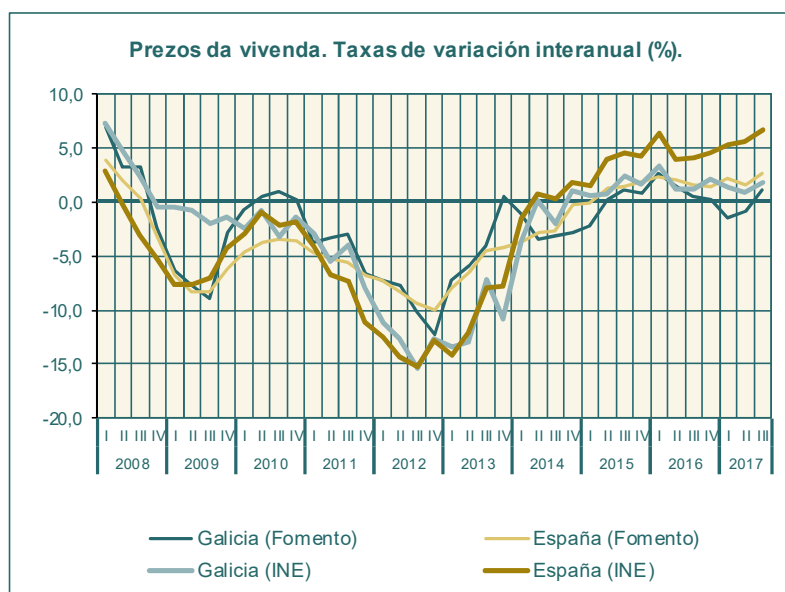
Segundo o indicador do INE, o prezo da vivenda aumentou un 1,7%, 0,7 puntos máis que no trimestre anterior. Como se pode comprobar no gráfico 8 os prezos da vivenda rexistran unha desaceleración da súa caída dende mediados de 2012; segundo o INE acadan taxas positivas dende o cuarto trimestre de 2014 mentres que o indicador do Ministerio de Fomento mostra unha tendencia ascendente nos últimos dous trimestres.

Cadro 3.- PREZOS DA VIVENDA. VIVENDA LIBRE

Ano	Trim.	Euros por m ² . TVI (%)		Índices de prezos da vivenda. TVI (%)	
		Galicia	España	Galicia	España
2015		0,0	1,1	1,4	3,6
2016		1,2	1,9	2,0	4,7
2016	III	0,5	1,6	1,3	4,0
	IV	0,3	1,5	2,1	4,5
2017	I	-1,5	2,2	1,3	5,3
	II	-0,8	1,6	1,0	5,6
	III	1,1	2,7	1,7	6,6

Fonte: Ministerio de Fomento, INE

Gráfico 8

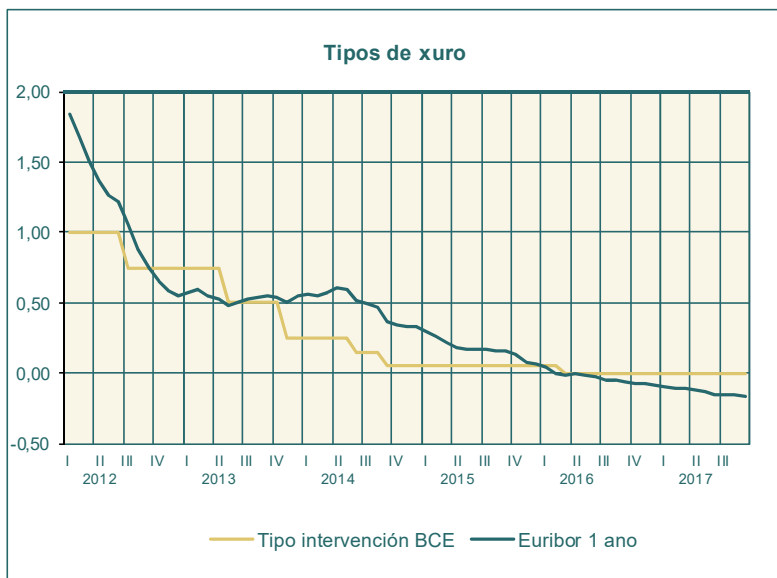


Fonte: Precios de vivienda e Índices de precios de la vivienda. Ministerio de Fomento e INE

O tipo de xuro de referencia do mercado hipotecario (Euribor), con influencia na demanda, amosa unha tendencia descendente nos últimos catro anos, situándose en valores negativos desde o mes de febreiro de 2016; no terceiro trimestre de 2017 a media do Euribor foi de -0,16%, 6 centésimas por debaixo do rexistro do trimestre anterior (-0,10%). Con respecto ao tipo de intervención do BCE, este segue sen variación, no 0,0%, vixente dende marzo de 2016.

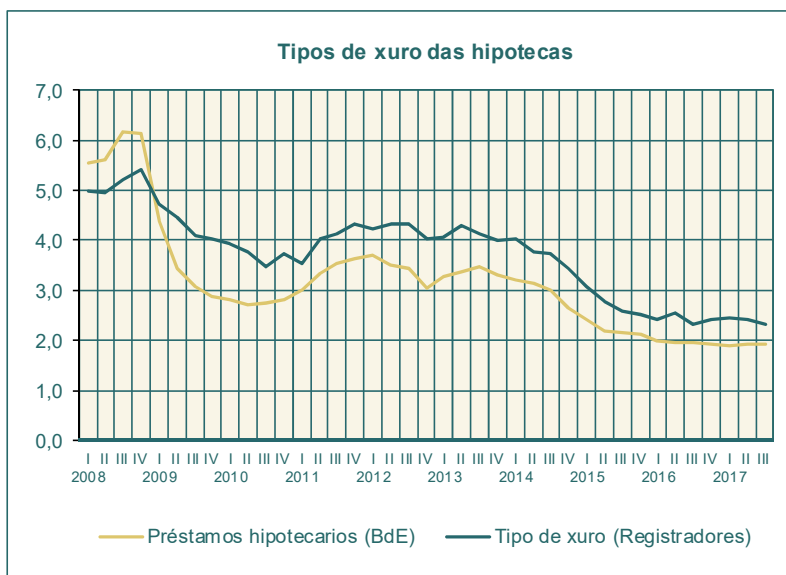
O tipo de xuro dos préstamos hipotecarios a máis de tres anos (IRPH), publicados polo Banco de España, mantense no 1,9%, igual ao tipo de xuro do mesmo trimestre do ano anterior.

Gráfico 9



Fonte: Banco de España

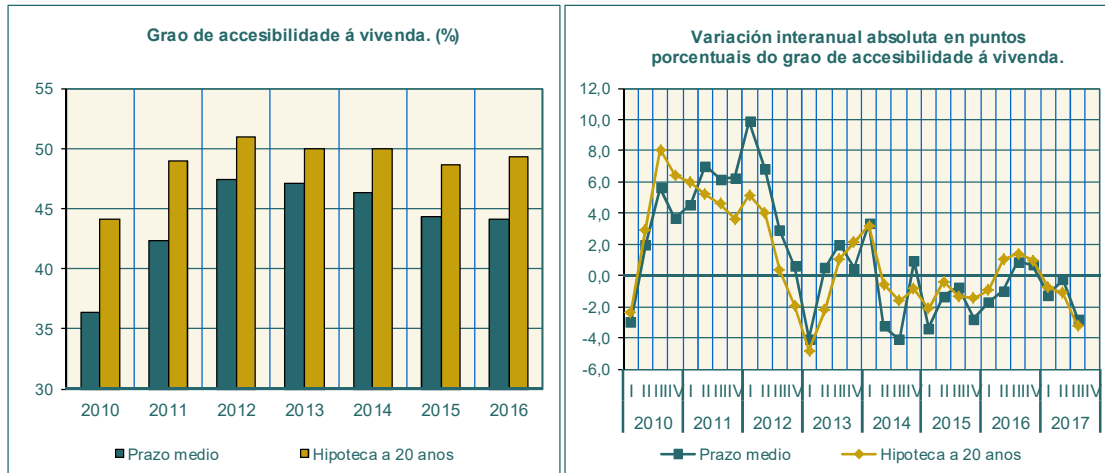
Gráfico 10



Fonte: Banco de España e Colegio de Registradores.

O grao de accesibilidade á vivenda - medido como a porcentaxe de salario que unha persoa ten que destinar á compra dunha vivenda – acadou unha porcentaxe do 43,0% no terceiro trimestre de 2017, 0,4 puntos por debaixo da porcentaxe do trimestre anterior. A maior influencia positiva na accesibilidade do terceiro trimestre de 2017 respecto do mesmo trimestre do ano anterior correspóndelle ao aumento salarial. Pola contra, o maior prezo medio do m² e o recorte na duración dos créditos hipotecarios foron os factores que máis influencia negativa tiveron na accesibilidade á vivenda.

Gráfico 11



O comportamento do emprego total da economía no terceiro trimestre de 2017 contribúe positivamente sobre a demanda de vivenda. As afiliacións á Seguridade Social (media do mes) crecen un 2,1% no terceiro trimestre de 2017 respecto ao mesmo trimestre do ano anterior, 0,2 puntos menos que no segundo trimestre de 2017; segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados aumentaron un 1,4% en taxa interanual, o mesmo que no trimestre precedente.

Segundo os rexistros das oficinas de emprego, o paro rexistrado total encadea dezaseis trimestres consecutivos de descenso. No terceiro trimestre do 2017 o paro rexistrado modera o seu descenso, ata o 6,1%, 3,3 puntos inferior ao do trimestre anterior. Segundo a EPA o paro redúcese máis segundo avanza o ano, acadando unha taxa do -12,1% no terceiro trimestre de 2017, logo do -9,6% no trimestre anterior; no ano 2016 a redución acadou un máximo do -17,3%.

Oferta

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

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

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, en Galicia, un crecemento dun 7,2% no terceiro trimestre de 2017, 75,5 puntos inferior á taxa do trimestre precedente; os datos de superficie segundo as licenzas amosan unha evolución contraria ao crecer un 57,8%, 74,8 puntos superior á taxa do segundo trimestre do ano 2017.

O número medio mensual de vivendas visadas no terceiro trimestre deste ano foi de 290, superior á media mensual de 2016 (277 vivendas) aínda que inferior ao promedio do segundo trimestre de 2017 (425 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 2017 (só dispoñibles os datos de xullo e agosto) foi de 135 vivendas a crear de nova planta, superior á media do mesmo período do 2016 (89 vivendas) e inferior ao promedio do segundo trimestre de 2017 (100 vivendas).

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

Ano	Trim.	Licenzas. Superficie total vivendas		Visados. Superficie total vivendas	
		Galicia	España	Galicia	España
2015		0,0	10,8	13,3	41,8
2016		7,4	49,9	20,8	28,3
2016	III	-11,8	44,1	29,1	13,3
	IV	31,8	56,6	34,7	18,6
2017	I	22,6	31,7	25,3	18,2
	II	-17,0	-0,1	82,8	30,1
	III	57,8	--	7,2	29,3

En Galicia as licenzas do 3º trimestre de 2017 inclúen só os datos de xullo e agosto.

En España, non están dispoñibles os datos de licenzas de Cataluña de maio e xuño.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

Tendo en conta que a realización das obras se estende ao longo de máis ou menos ano e medio, se periodificamos os datos de licenzas e de visados obteríamos os resultados que se mostran no cadro 5. No terceiro trimestre de 2017 as taxas de variación interanual mostran un mellor comportamento dos visados, cun incremento do 32,9% no terceiro trimestre, mentres que nas licenzas o crecemento é máis moderado, un 2,3%. En ambos os dous casos, as taxas son superiores ás do trimestre precedente.

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
2015		-22,2	-14,2	-9,4	8,0
2016		-4,6	12,3	7,2	36,5
2016	III	-2,8	13,0	10,4	42,4
	IV	0,6	19,4	14,9	46,1
2017	I	4,0	29,9	21,0	44,3
	II	2,1	39,9	25,5	34,0
	III	2,3	--	32,9	23,8

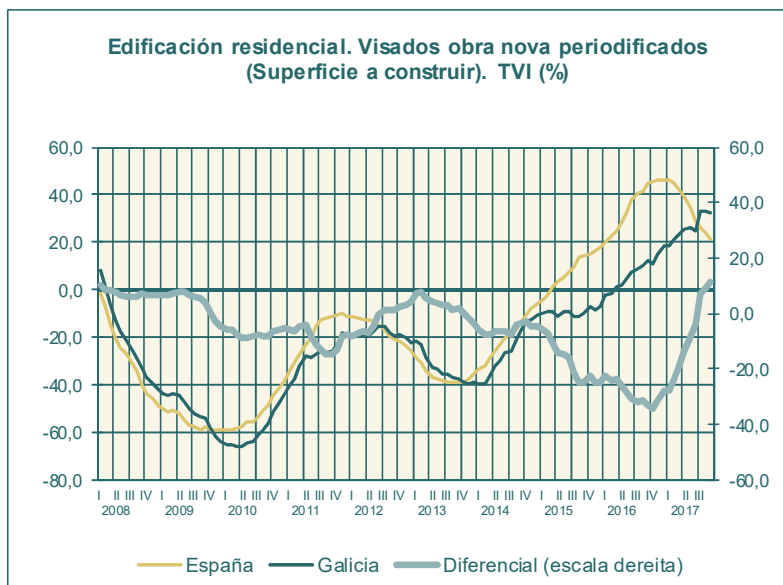
En Galicia as licenzas do 3º trimestre de 2017 inclúen só os datos de xullo e agosto.

En España, non están dispoñibles os datos de licenzas de Cataluña de maio e xuño.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

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

Gráfico 12



Fonte: Elaboración propia

2.2. Edificación non residencial

As dúas principais fontes de información sobre este subsector, licenzas e visados, mostran evolucións contrarias no terceiro trimestre de 2017 respecto ao trimestre precedente. Así, a superficie a construír de licenzas presenta un decrecemento do 35,0%, tras caer 32,8 puntos con respecto ao trimestre anterior. Pola contra, a superficie a construír segundo os visados aumentou un 197,7% neste trimestre, mellorando o rexistro do trimestre precedente en 270,2 puntos.

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

Ano	Trim.	Licenzas. Superficie non residencial		Visados. Superficie non residencial	
		Galicia	España	Galicia	España
2015		-31,6	2,6	-32,3	28,9
2016		85,5	10,0	19,7	-0,7
2016	III	164,9	23,8	-28,7	28,8
	IV	205,1	43,7	-7,9	32,4
2017	I	65,9	25,5	-61,3	-0,5
	II	-2,2	14,0	-72,5	2,9
	III	-35,0	--	197,7	13,6

En Galicia as licenzas do 3º trimestre de 2017 inclúen só os datos de xullo e agosto.

En España, non están dispoñibles os datos de licenzas de Cataluña de maio e xuño.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

As serie periodificada de visados, máis contemporánea co nivel de actividade, presenta no terceiro trimestre de 2017 unha contrición do 45,9%, acentuando aínda máis a caída do trimestre anterior. A serie de licenzas mostra, así mesmo, un crecemento máis moderado que nos trimestres anteriores, 28,7%, reducindo 88,4 puntos o rexistro do trimestre precedente.

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

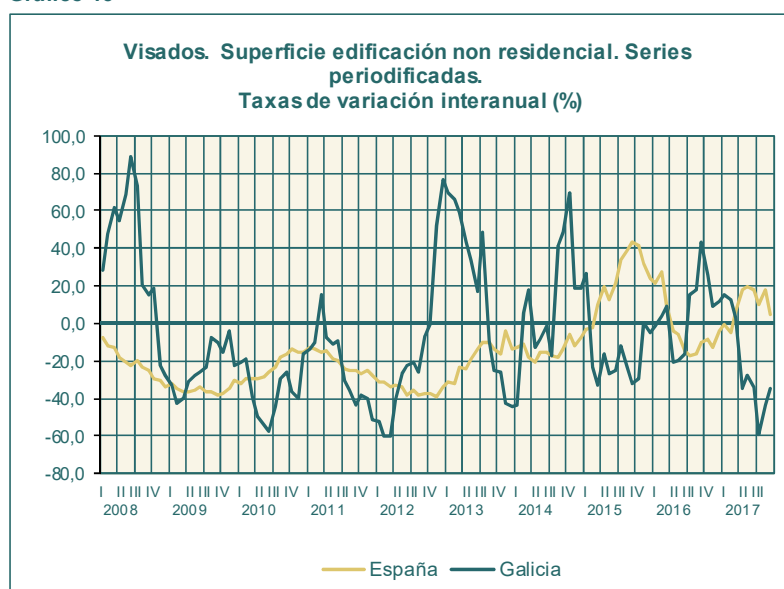
Ano	Trim.	Licenzas periodificadas. Superficie non residencial. TVI (%)		Visados periodificados. Superficie non residencial. TVI (%)	
		Galicia	España	Galicia	España
2015		1,0	-9,3	-18,4	22,3
2016		3,5	-4,8	6,9	-4,2
2016	III	11,7	-5,5	24,1	-14,6
	IV	93,0	6,6	15,2	-8,2
2017	I	141,8	24,7	10,4	0,3
	II	117,1	34,3	-32,1	18,6
	III	28,7	--	-45,9	10,7

En Galicia as licenzas do 3º trimestre de 2017 inclúen só os datos de xullo e agosto.

En España, non están dispoñibles os datos de licenzas de Cataluña de maio e xuño.

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colegios de arquitectos

Gráfico 13



Fonte: Elaboración propia

2.3. Licitación oficial

En canto á licitación oficial, segundo os datos do Ministerio de Fomento, o importe licitado no terceiro trimestre de 2017 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia rexistrou un aumento do 40,0%, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano anterior. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 79,7% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan un crecemento do 74,7%.

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 2016, (cun crecemento dun 16,1%, inferior ao 57,2% de 2015), e as de principios deste ano. Isto implicaría un nivel de actividade en 2017 que debería ser inferior ao do ano precedente.

Cadro 8.- LICITACIÓN OFICIAL. TVI (%)

Ano	Trim.	Licitación oficial total construcción		Licitación oficial en obra civil	
		Galicia	España	Galicia	España
2015		57,2	-16,2	83,5	-22,6
2016		16,1	-4,3	27,9	-8,4
2016	III	61,5	48,4	81,9	46,8
	IV	-24,8	12,8	-24,0	1,3
2017	I	-73,0	-6,2	-80,0	-23,3
	II	-68,4	16,1	-75,6	10,3
	III	40,0	36,0	74,7	30,6

Fonte: Ministerio de Fomento

3. Resume

O sector da construción en Galicia xerou en 2016 un valor engadido bruto (VEB) de 3.580,9 millóns de euros, o que representa o 6,1% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 70.280 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,2% do total.

No ano 2015 comezou a recuperación do sector, que se consolida no ano 2016, onde crece en Galicia un 1,6% e en España un 1,9%.

O valor engadido bruto (VEB) do sector da construción creceu un 4,2% no terceiro trimestre de 2017 con respecto ao mesmo período do ano anterior, mellorando o crecemento rexistrado no trimestre precedente.

O rexistro do terceiro trimestre do ano supón trece trimestres de rexistros positivos logo de máis de seis anos diminuindo a actividade. O crecemento deste trimestre responde principalmente á actividade na edificación residencial, que mellora o rexistro do trimestre anterior.

O subsector da edificación residencial no terceiro trimestre de 2017 acadou taxas de variación positivas desde o punto de vista da demanda. Desde a óptica da oferta tanto visados como licenzas acadan taxas positivas pero mentres que os visados melloran os rexistros do trimestre precedente, as licenzas minoran o seu crecemento.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, recupera a súa tendencia positiva ao rexistrar un novo avance en termos interanuais no terceiro trimestre de 2017 con respecto ao trimestre anterior. Outro indicador relacionado coa vivenda, o tipo de xuro, favorece o desempeño da actividade residencial.

As dúas principais fontes de información sobre o subsector de edificación non residencial, licenzas e visados, mostran evolucións contrarias no terceiro trimestre de 2017 respecto ao trimestre precedente. Así, a superficie a construír de licenzas presenta un decrecemento do 35,0%, tras caer 32,8 puntos con respecto ao trimestre anterior. Pola contra, a superficie a construír segundo os visados aumentou un 197,7% neste trimestre, mellorando o rexistro do trimestre precedente en 270,2 puntos.

En canto á licitación oficial, segundo os datos do Ministerio de Fomento, o importe licitado no terceiro trimestre de 2017 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia rexistrou un aumento do 40,0%, con respecto ao licitado no mesmo trimestre do ano

anterior. As obras de enxeñería civil, que supuxeron un 79,7% da actividade licitadora da Administración neste trimestre, presentan un crecemento do 74,7%.

O emprego do sector presenta un comportamento distinto segundo a fonte de información no segundo trimestre de 2017; así, as afiliacións á Seguridade Social rexistran un incremento do 0,4% mentres que a ocupación segundo a EPA diminúe un 7,5%; tanto as afiliacións como os ocupados amosan un peor comportamento que no trimestre anterior. O paro rexistrado diminúe no sector un 18,1%. Con respecto ao trimestre anterior obsérvase unha caída menor, tanto dos datos de paro segundo a EPA como dos de paro rexistrado.

A produtividade aparente do sector aumentou un 2,9% no terceiro trimestre deste ano, seis décimas máis que no trimestre anterior.

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 teñen 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 do 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.

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 Ministerio de Fomento.

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.