



INSTITUTO GALEGO DE  
ESTADÍSTICA

# SEGUIMIENTO E ANÁLISE DA CONSTRUCIÓN

## Primeiro trimestre de 2019

Santiago de Compostela, 29 de marzo de 2019

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 2018

### 2.1. Edificación residencial

### 2.2. Edificación non residencial

### 2.3. Licitación oficial

## 3. Resumo

## 4. Definicións

## 1. Introducción

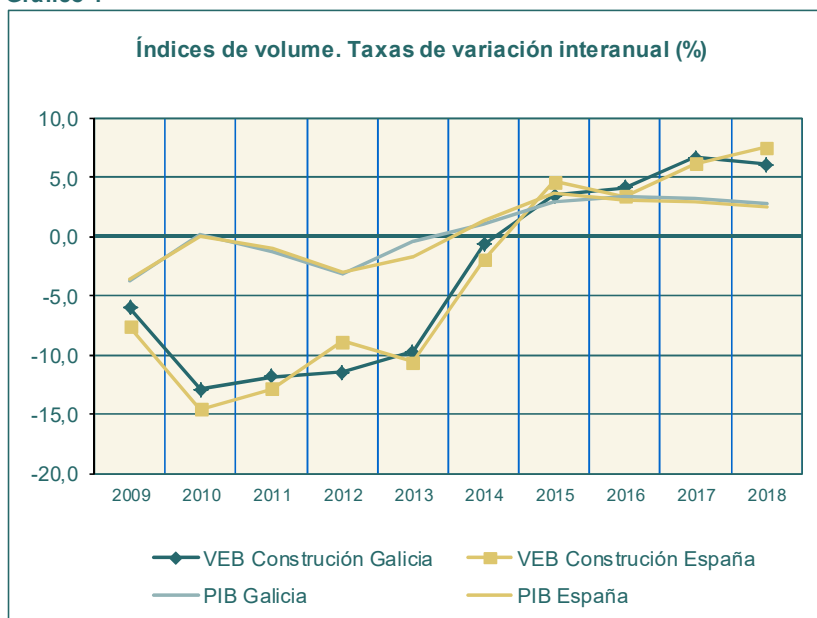
O sector da construción en Galicia xerou en 2018 un valor engadido bruto (VEB) de 4.249,6 millóns de euros, o que representa o 6,6% do Produto Interior Bruto (PIB). Este nivel de actividade fixo que o emprego no sector se situara nos 72.537 postos de traballo equivalentes a tempo completo, o 7,2% do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

En España, o sector da construción representa o 5,9% do PIB e o emprego supón o 6,4% do total de postos de traballo equivalentes a tempo completo.

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

No ano 2015 comezou a recuperación do sector, con crecementos, en termos reais, do 3,5% en Galicia e do 4,7% en España. Nos dous últimos anos as taxas de crecemento superan o 6% nos dous territorios. Aínda así, os descenso nos anos anteriores, acompañados de menores crecementos nos prezos, fan que o nivel do VEB do sector en termos correntes se sitúe en 2018 nunha cifra inferior á de 2011 tanto en Galicia como en España. O gráfico 1 mostra o crecemento anual do VEB da construción e do PIB para Galicia e España en termos reais.

Gráfico 1



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

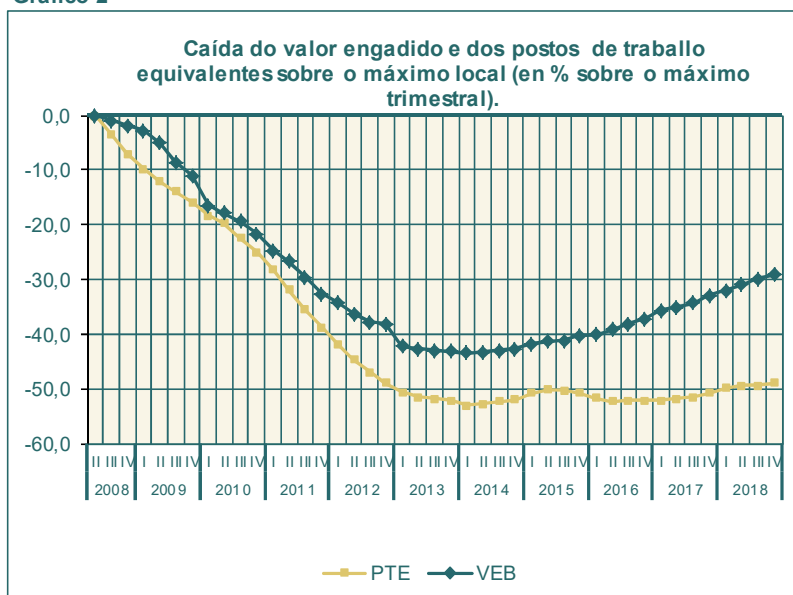
Os datos de emprego do sector reflicten a mesma dinámica, os postos de traballo equivalentes a tempo completo creceron, no período 2000-2007, en maior magnitude que os postos de traballo equivalentes totais mentres que a partir do ano 2008 prodúcense descenso anuais ata o ano 2014.

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

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

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

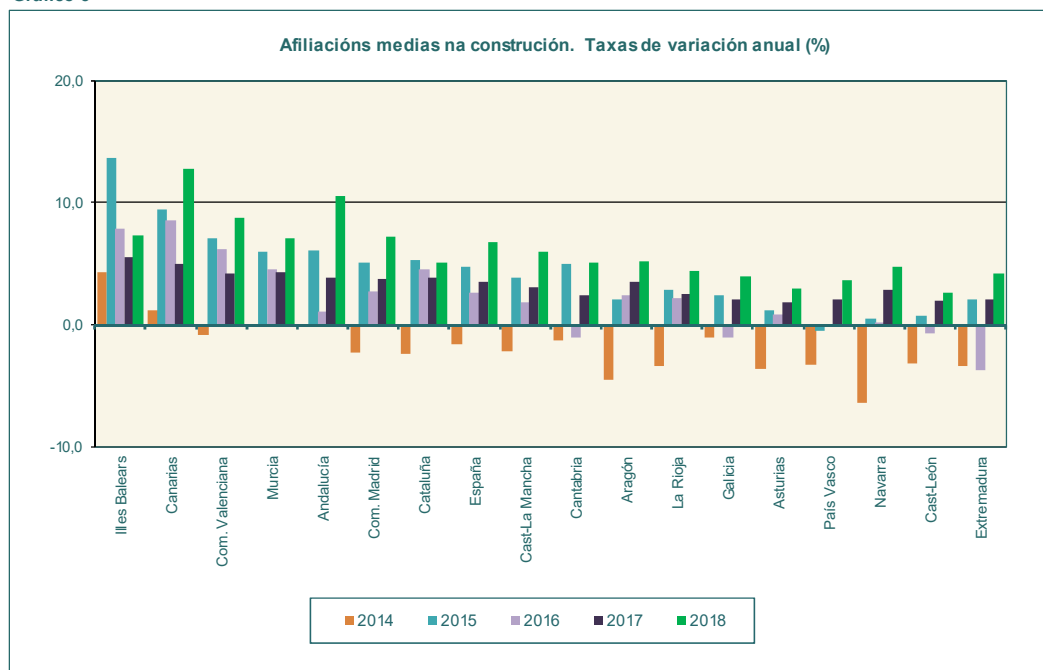
Gráfico 2



Fonte: IGE. Contabilidade trimestral.

As afiliacións á Seguridade Social (media mensual) tamén manifestan o retroceso que se produciu no período 2008 a 2013, especialmente no ano 2009 e de novo no 2012. O gráfico 3 mostra a evolución anual da afiliación do sector por comunidades autónomas a partir do ano 2014, ano no que comeza a observarse unha melloría das afiliacións no sector. No ano 2018 mantense o crecemento das afiliacións en todas as comunidades, por segundo ano consecutivo.

Gráfico 3

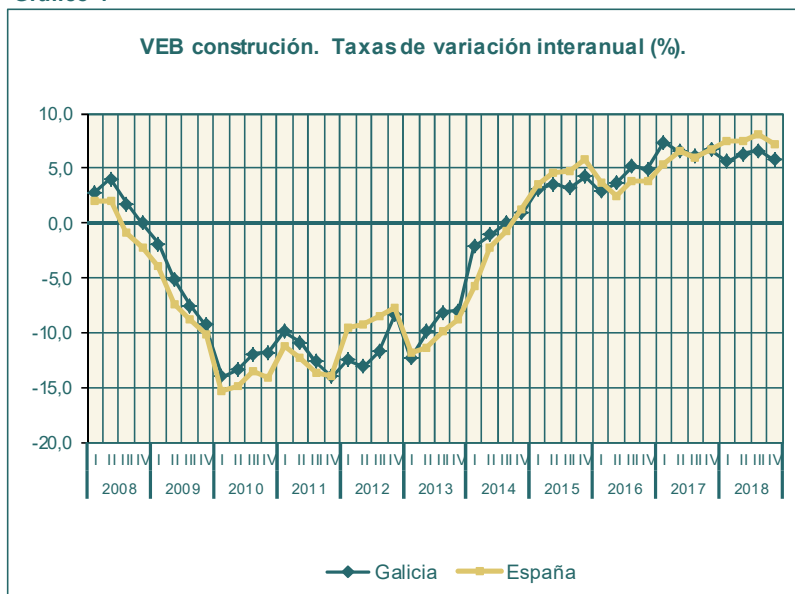


## 2. O sector en 2018

O sector da construción creceu en 2018 un 6,1%, 0,6 puntos menos que no ano anterior. A partir do ano 2015 mostra taxas de variación anual positivas. O crecemento do ano 2018 responde tanto ao desempeño da actividade na edificación residencial como na obra civil.

Como se pode apreciar no gráfico 4 o perfil de variacións interanuais do VEB do sector presenta taxas negativas desde finais de 2008 ata finais do ano 2014; a caída chegou a ser superior ao 13% durante os dous primeiros trimestres de 2010.

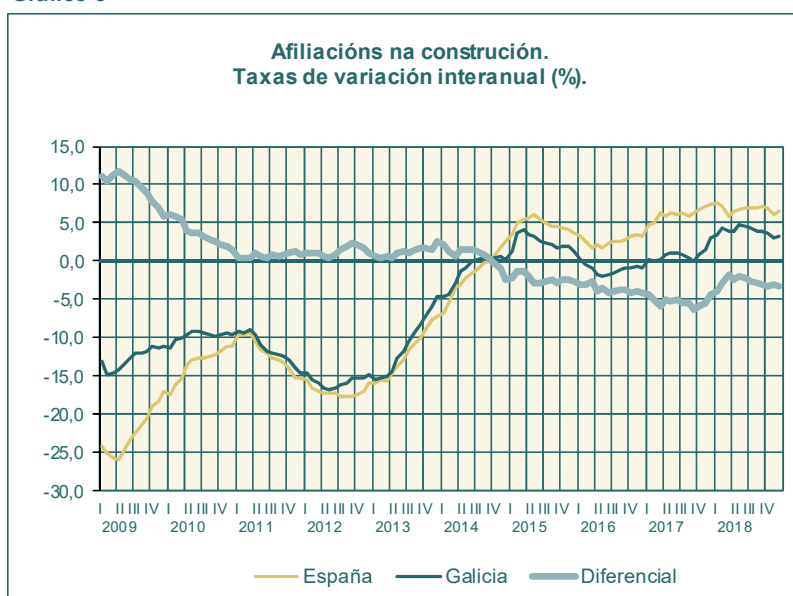
Gráfico 4



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

Os datos de **emprego do sector**, medidos polas afiliacións, mostran caídas desde o ano 2008 ata o ano 2013; a taxa de variación interanual, que se situou en torno ao -10% en 2010 e nos primeiros meses de 2011, descendeu de novo a partir de maio de 2011 acadando un descenso máximo do 16,8% en abril e maio de 2012. A partir de mediados do ano 2014 ata 2016 créase emprego no sector, neste ano houbo un retroceso e desde xaneiro de 2017 vólvese a crear emprego, acadando un crecemento do 3,9% no conxunto do ano 2018.

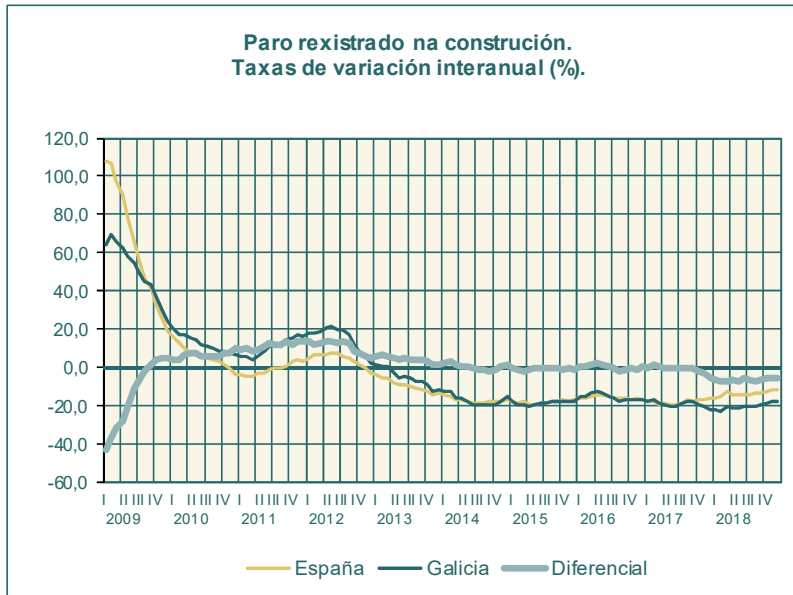
Gráfico 5



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

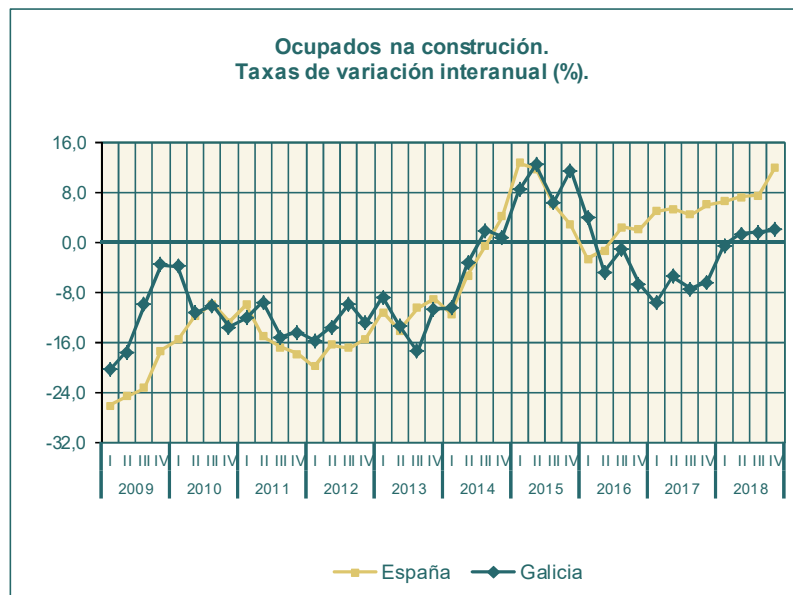


Fonte: Ministerio de Empleo y Seguridad Social

No paro rexistrado observamos o maior crecemento en 2009 (48,0%). Desde o ano 2014 observamos unha redución do paro rexistrado, acadando no ano 2018 unha taxa interanual do -20,6%, coa que mellora a taxa do ano anterior (-19,2%).

Segundo a EPA, o descenso da poboación ocupada no sector da construción tamén rexistrou o máximo en 2009 (-13,4%); nos anos seguintes continuou con taxas negativas ata o ano 2015 onde aumenta a ocupación un 9,6%. Despois de dous anos de taxas negativas a ocupación no sector volve a crecer en 2018 (1,1%), e o número de ocupados supera os 67.000, cifra inferior á de 2013 (máis de 69.000 ocupados). En España a taxa interanual foi do 23,2% en 2009 e tamén rexístranse taxas negativas ata o ano 2015 (8,1%). No ano 2018 a ocupación crece un 8,3% e o número de ocupados é superior ao rexistrado en 2012.

Gráfico 7



Fonte: INE-IGE. Enquisa de poboación activa

## 2.1. Edificación residencial

O subsector da edificación residencial en 2018 acadou taxas de variación interanual superiores ás do ano anterior tanto desde o punto de vista da oferta como da demanda.

### Demanda

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no 2018 un mellor comportamento que no ano anterior en termos absolutos. Outros indicadores relacionados coa demanda, como o número de hipotecas e en menor medida o tipo de xuro, tamén favorecen o desempeño da actividade residencial.

O número de compravendas efectuadas sobre vivendas da “Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad” do INE acada un aumento do 12,0% no 2018, mellorando en 2,8 puntos o rexistro do ano 2017 (9,2%).

Os datos de compravenda de vivendas da “Estadística Registral Inmobiliaria” do Colegio de registradores indican un crecemento do 13,8%, 5,8 puntos superior ao do ano anterior. Como se observa, as dúas estatísticas informan da consolidación do crecemento, igual que ocorre a nivel estatal.

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

	Transmisións de vivendas. Compravendas		Estadística rexistral inmobiliaria. Compravenda de vivendas	
	Galicia	España	Galicia	España
2012	-11,6	-11,5	-9,0	-10,7
2013	-13,5	-1,9	-11,9	-0,5
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	12,0	10,2	13,8	11,3

Fonte: INE, Colegio de Registradores

As dúas estatísticas (INE e Registradores) apuntan que é a compravenda de vivenda usada a principal compoñente desta melloría do conxunto. Segundo o Colegio de Registradores, o peso da vivenda usada segue aumentando e xa supón o 78,8% das compravendas de vivendas en Galicia e o 82,6% en España. O peso da vivenda usada, segundo o INE, amosa cifras semellantes. As compravendas de vivenda usada creceron nun 15,9%, 1,0 puntos menos que no 2017 (16,9%), segundo o INE, en liña coas cifras dos rexistradores, segundo os cales creceron un 18,2%. Pola contra, as compravendas de vivendas novas mantivéronse relativamente estables no 2018 (0,3%) segundo o INE, máis melloraron respecto do ano anterior (-9,4%). Segundo o Colegio de registradores a compravenda de vivenda nova diminúe no ano 2018 (-0,1%), aínda que tamén mellora con respecto ao ano 2017 (-6,9%).

Os datos do Ministerio de Fomento de transaccións inmobiliarias en vivenda amosan un crecemento interanual do 12,7% en Galicia no ano 2018, lixeiramente superior ao acadado en 2017 (12,5%).

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

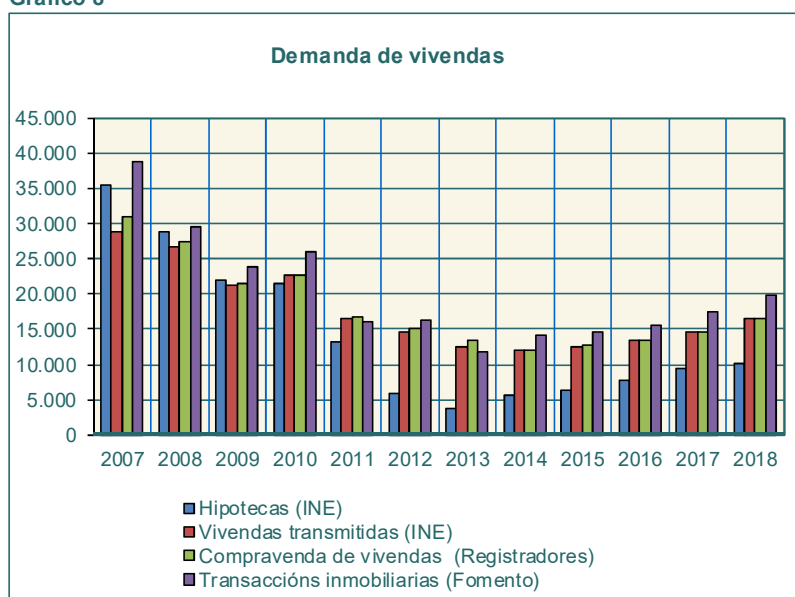
	Transacción inmobiliarias. Viviendas		Hipotecas en vivenda (sen cambios nas condicións)	
	Galicia	España	Galicia	España
2012	1,6	4,2	-55,1	-59,2
2013	-27,4	-17,3	-38,9	-49,5
2014	18,2	21,6	54,8	66,1
2015	4,2	9,9	13,8	87,8
2016	6,6	13,9	21,6	38,4
2017	12,5	16,3	21,1	31,2
2018	12,7	9,3	6,5	15,8

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, creceu en 2018 un 6,5%, 14,6 puntos menos que no 2017 (21,1%).

Segundo esta estatística, no ano 2018 o número de hipotecas sen cambios nas condicións foi de 10.049, moi por debaixo das compravendas segundo as estatísticas do INE, Colegio de registradores e Ministerio de Fomento, que estiman unhas cifras que van desde 16.449 (INE) ata 19.786 (Fomento); esta situación vense producindo de xeito máis acusado 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. O gráfico 8 dá conta desta situación.

**Gráfico 8**



Fonte: INE, Colegio de Registradores, Ministerio de Fomento

O importe medio das hipotecas en 2018 foi de 97.727 euros en Galicia, o 79,0% do importe medio nacional coa información da estatística do INE. Con respecto a 2017 o importe medio creceu un 2,3%, taxa inferior en 0,8 puntos á do ano anterior (3,1%). En España, o importe medio aumentou un 5,6%, 1,2 puntos menos que no ano precedente (6,8%).

A “Estadística registral inmobiliaria” do Colegio de registradores mostra un comportamento similar, o importe medio medra en 2018 un 2,6%, unha décima menos que no 2017 (2,7%). A cota media mensual creceu un 2,7% debido principalmente á suba do importe medio da



hipoteca. O tipo de xuro situouse no 2,4%, igual que no ano anterior, e unha décima superior ao rexistrado a nivel estatal (2,3%). O prazo medio tampouco variou en 2018, manténdose nos 276 meses.

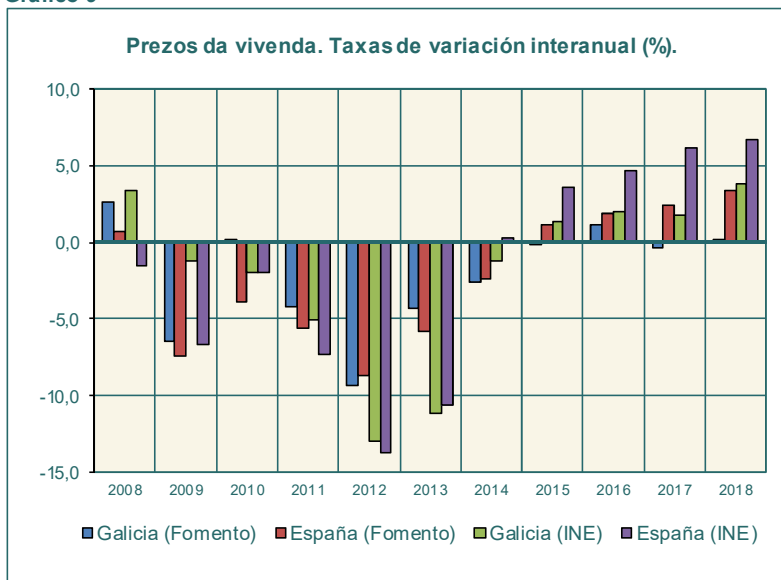
Os prezos da vivenda, publicados polo Ministerio de Fomento, rexistraron en 2018 un ascenso en Galicia do 0,2%, 0,6 puntos por riba da taxa do ano anterior (-0,4%). No cadro 3 e no gráfico 9, pódese observar unha tendencia ascendente desde o ano 2013 ata chegar a rexistros positivos no ano 2016 e pequenas variacións nos anos 2017 e 2018. Non obstante, o indicador do INE sobre prezos da vivenda, reflicte un incremento dos prezos nos catro últimos anos. No ano 2018 rexistra un aumento de prezos do 3,8%, 2,1 puntos superior á taxa interanual do 2017.

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

	Euros por m <sup>2</sup> . TVI (%)		Índices de prezos da vivenda. TVI (%)	
	Galicia	España	Galicia	España
2012	-9,3	-8,7	-12,9	-13,7
2013	-4,3	-5,8	-11,2	-10,6
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

Fonte: INE, Ministerio de Fomento

**Gráfico 9**

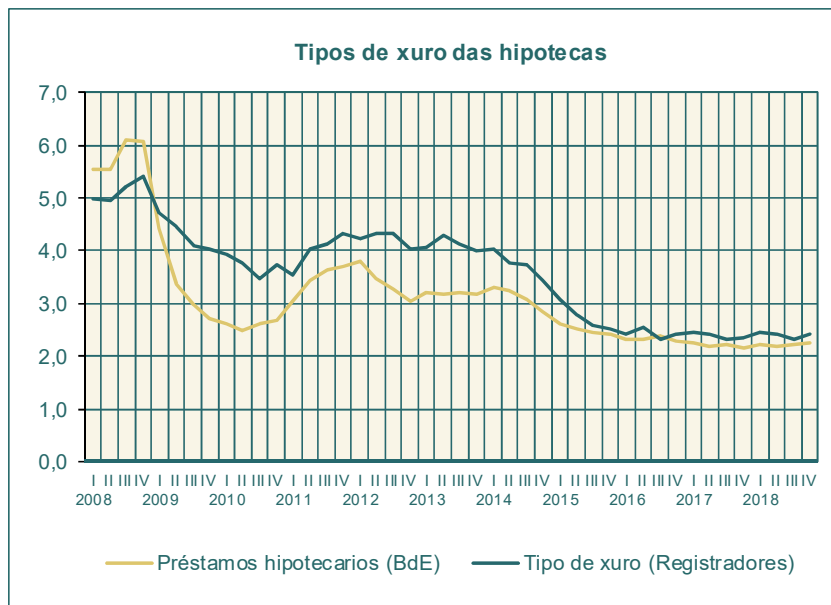


Fonte: Precios de la vivienda (Fomento) e Índices de precios de la vivienda (INE)

Os **tipos de xuro** de referencia do mercado hipotecario (euríbor, mibor), con influencia na demanda, seguiron caendo de xeito moderado ao longo de 2018; no conxunto do ano o tipo medio do euríbor a 1 ano foi do -0,173%, inferior en 0,028 puntos á media de 2017 (-0,145%).

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 2,2% no conxunto de 2018 (Gráfico 10).

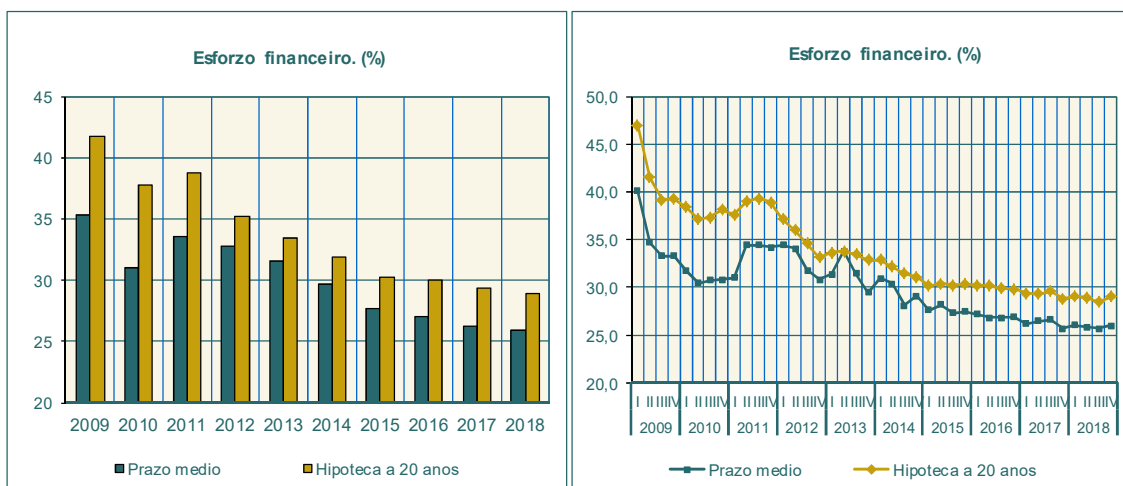
Gráfico 10



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 25,9% en 2018, e continúa a tendencia descendente desde 2009. Por compoñentes, o incremento do custo salarial compensa o incremento da cota anual debido fundamentalmente a un maior prezo da vivenda.

Gráfico 11



O comportamento do **emprego total** da economía en 2018 foi outro dos elementos con contribución positiva sobre a demanda de vivenda debido a súa repercusión sobre a renda dispoñible dos fogares. O número de afiliacións á Seguridade Social (media do mes) rexistrou en 2018 un crecemento do 2,4%, tres décimas superior á taxa do ano anterior (2,1%), co que encadea cinco anos consecutivos de incrementos. Do mesmo xeito, segundo a Enquisa de poboación activa (EPA) os ocupados totais rexistran unha taxa positiva por cuarto ano consecutivo, cun crecemento do 2,4% en 2018, 1,2 puntos maior co ano precedente.

Segundo a EPA, o número de parados decreceu por quinto ano consecutivo, rexistrando unha baixada en 2018 do 15,2%, 6,0 puntos maior que en 2017 (-9,2%); o mesmo acontece cos datos de paro rexistrado, que decrece un 10,2%, 1,7 décimas máis que no 2017 (-8,5%).

## 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 taxas positivas e crecentes desde o ano 2015.

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 41,7% en 2018, moi superior ao do ano anterior (13,5%). A superficie, segundo os visados, que adianta a serie de licenzas, presenta unha subida do 39,4%, mellorando en 16,2 puntos a taxa do ano anterior.

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

	Licenzas. Superficie total vivendas		Visados. Superficie total vivendas	
	Galicia	España	Galicia	España
<b>2012</b>	-31,7	-24,0	-36,6	-39,7
<b>2013</b>	-39,0	-43,3	-27,5	-20,0
<b>2014</b>	-10,6	5,8	-11,4	2,3
<b>2015</b>	0,0	10,8	13,3	41,8
<b>2016</b>	7,4	49,9	20,8	28,3
<b>2017</b>	13,5	14,9	23,2	25,9
<b>2018</b>	41,7	12,0	39,4	23,7

En Galicia as licenzas do 4º trimestre de 2018 só inclúen datos de outubro e novembro.

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

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

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colexio de arquitectos

O número medio mensual de vivendas visadas no 2018 foi de 406, un 33,9% superior á media mensual de 2017 (303 vivendas). Nos anos de maior actividade (2006 e 2007) a media mensual superaba as 4.000 vivendas. No caso das licenzas concedidas polos concellos, coa información dispoñible dos once primeiros meses, a media mensual de 2018 foi de 184 vivendas a crear de nova planta cando, no mesmo período de 2017, foi de 118 vivendas, polo que rexistra un crecemento do 55,6% 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 ascendente no que vai de 2018. O resultado final desta traxectoria é unha subida do 15,2% segundo as licenzas e do 24,9% se atendemos aos visados.

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

	Licenzas. Superficie total viviendas. Series periodificadas		Visados. Superficie total viviendas. Series periodificadas	
	Galicia	España	Galicia	España
2012	-21,8	-13,3	-18,8	-17,0
2013	-34,4	-27,2	-33,3	-36,1
2014	-30,7	-34,0	-26,7	-20,8
2015	-18,3	-14,2	-9,4	8,0
2016	-0,6	12,3	7,2	36,5
2017	7,4	40,0	28,6	29,5
2018	15,2	29,2	24,9	24,8

En Galicia as licenzas do 4º trimestre de 2018 só inclúen datos de outubro e novembro.

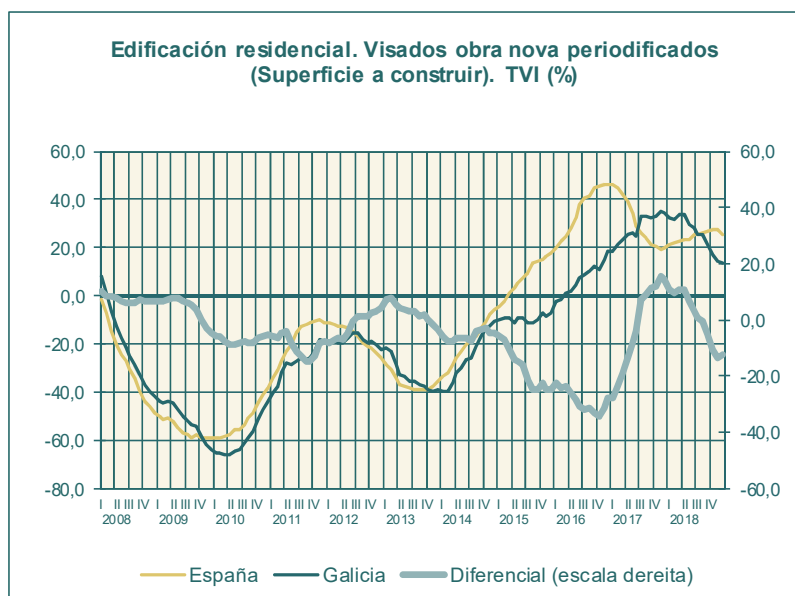
En España, só hai datos de licenzas ata setembro de 2018.

Desde abril 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 12**



Fonte: Elaboración propia

## 2.2. Edificación non residencial

Os datos referentes á actividade da edificación non residencial indican unha alta variabilidade tanto das licenzas como dos visados. Se empregamos os datos de superficie a construír de licenzas, o ano 2018 rexistrou un aumento do 2,4%, inferior ao do ano anterior (6,7%); así mesmo, a información dos visados indica que a superficie a construír decreceu un 5,5% no 2018 mentres que en 2017 amosou un decrecemento do 24,1%.

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

	Licenzas. Superficie non residencial		Visados. Superficie non residencial	
	Galicia	España	Galicia	España
2012	-5,0	-9,9	58,8	-31,3
2013	-41,7	2,0	-46,4	-14,4
2014	76,1	-23,7	70,0	-9,7
2015	-31,6	2,4	-32,3	28,9
2016	85,5	10,0	19,7	-0,7
2017	6,7	62,3	-24,1	8,4
2018	2,4	-32,8	-5,5	24,5

En Galicia as licenzas do 4º trimestre de 2018 só inclúen datos de outubro e novembro.

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

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

Fonte: IGE-Ministerio de Fomento, Colexio de arquitectos

Segundo as series periodificadas das variables referentes á actividade de edificación non residencial, a concesión de licenzas acaba en 2018 un crecemento do 1,3%, minorando en 45,2 puntos a taxa do ano 2017; así mesmo, os visados aumentaron en 2018 un 9,8%, superando a taxa do ano anterior.

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

	Licenzas periodificadas. Superficie non residencial. TVI (%)		Visados periodificados. Superficie non residencial. TVI (%)	
	Galicia	España	Galicia	España
2012	-13,2	-14,8	-23,4	-35,1
2013	-30,4	-6,1	6,6	-18,6
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	46,5	43,0	-22,7	11,1
2018	1,3	34,8	9,8	23,1

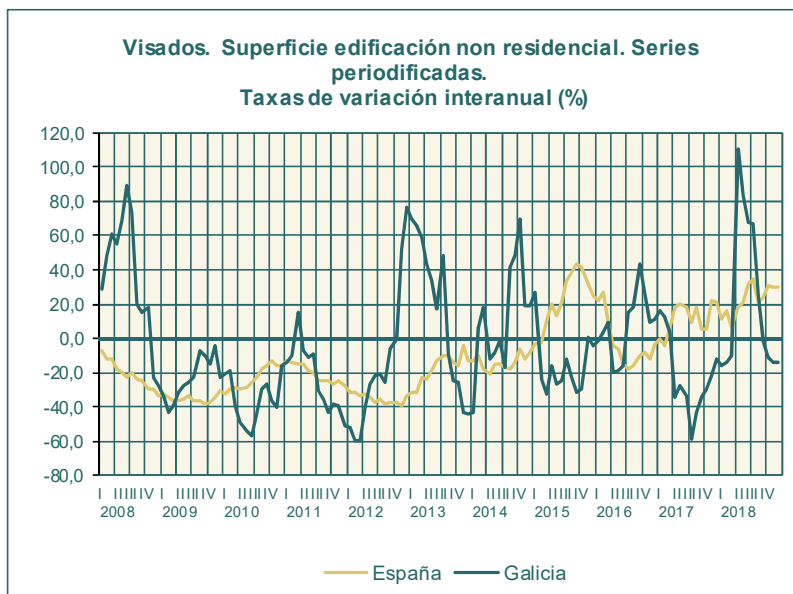
En Galicia as licenzas do 4º trimestre de 2018 só inclúen datos de outubro e novembro.

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

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

Fonte: Elaboración propia

Gráfico 13



Fonte: Elaboración propia

### 2.3. Licitación oficial

Segundo os datos do Ministerio de Fomento sobre a licitación oficial, o importe licitado no 2018 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia creceu un 23,2%. Esta subida ven causada maiormente pola licitación en obra civil, que supuxo o 67,8% do total e aumentou un 21,4%; as obras de edificación, que supuxeron o 32,2% da actividade licitadora das administracións, creceron un 27,3% respecto ao ano anterior.

Cadro 8.- LICITACIÓN OFICIAL. TVI (%)

	Licitación oficial total construción		Licitación oficial en obra civil	
	Galicia	España	Galicia	España
2012	-23,1	-45,4	-18,9	-43,8
2013	-56,8	17,1	-72,2	25,5
2014	-4,2	33,1	4,8	35,9
2015	57,2	-16,2	83,5	-22,6
2016	16,1	-4,3	27,9	-8,4
2017	-37,4	38,0	-49,8	34,1
2018	23,2	-14,3	21,4	-6,8

Fonte: Ministerio de Fomento

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, por tanto, ao longo do ano 2018 abordouse a execución de obras licitadas en 2017 e as de principios de 2018. O incremento da licitación na segunda metade de 2017 e no primeiro trimestre de 2018 determinou o incremento das obras ao longo de 2018.

### 3. Resumo

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

Desde ano 2015 o sector rexistra taxas positivas, ata chegar a un crecemento en 2018 do 6,1% en Galicia e do 7,6% en España.

O subsector da edificación residencial en 2018 acadou taxas de variación interanual superiores ás do ano anterior tanto desde o punto de vista da oferta como desde a perspectiva da demanda.

O principal indicador de demanda, a compravenda de vivendas, presenta no 2018 un mellor comportamento que no ano anterior en termos absolutos. Outros indicadores relacionados coa demanda, como o número de hipotecas e, en menor medida, o tipo de xuro, tamén favorecen 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 taxas positivas e crecentes desde o ano 2015.

Os datos referentes á actividade da edificación non residencial indican unha alta variabilidade tanto das licenzas como dos visados. Se empregamos os datos de superficie a construír de licenzas, o ano 2018 rexistrou un aumento do 2,4%, inferior ao do ano anterior (6,7%); así mesmo, a información dos visados indica que a superficie a construír decreceu un 5,5% no 2018 mentres que en 2017 amosou un decrecemento do 24,1%.

Segundo os datos do Ministerio de Fomento sobre a licitación oficial, o importe licitado no 2018 polas administracións en construción (edificación e enxeñería civil) en Galicia creceu un 23,2%. Esta subida ven causada maiormente pola licitación en obra civil, que supuxo o 67,8% do total e aumentou un 21,4%; as obras de edificación, que supuxeron o 32,2% da actividade licitadora das administracións, creceron un 27,3% respecto ao ano anterior.

Os datos de emprego do sector reflicten a mesma dinámica en 2018 segundo as dúas principais fontes de información; as afiliacións á Seguridade Social rexistraron un avance do 3,9% mentres que os ocupados EPA no sector creceron un 1,1%. O paro rexistrado no sector reduciuse un 20,6%, máis que no ano anterior.

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

## 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 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.