

A VIVENDA E O SECTOR DA CONSTRUCCIÓN EN GALICIA: EVOLUCIÓN E PERSPECTIVAS

MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ ANDIÓN

Departamento de Métodos Cuantitativos para a Economía e a Empresa
Facultade de Ciencias Económicas e Empresariais
Universidade de Santiago de Compostela

Recibido: 3 outubro 2000

Aceptado: 10 outubro 2000

Resumo: *A vivenda e o sector da construción do cal forma parte teñen un indubidable protagonismo non só económico senón tamén social. Neste traballo analízase o papel da construción na economía galega comezando pola súa importancia cuantitativa para continuar con aspectos relacionados coa súa estrutura e coa evolución dos principais subsectores que o compoñen e dedicándolle unha atención especial ó da vivenda. Finalmente, realízase un breve esbozo do que pode supoñer-lo futuro da vivenda e a construción en Galicia.*

Palabras clave: *Construcción / Vivenda / Economía galega.*

HOUSING AND BUILDING SECTOR IN GALICIA: EVOLUTION AND PERSPECTIVES

Summary: *Both housing and building have an unquestionable prominence not only at economic but also at social level. The role of building in Galician economy, beginning by its quantitative importance and continuing with aspects related to its structure and the evolution of its main subsectors, is analyzed devoting special attention to housing. Finally a brief outline of what the future of housing and building in Galicia may involve is carried out.*

Keywords: *Building / Housing / Galician economy.*

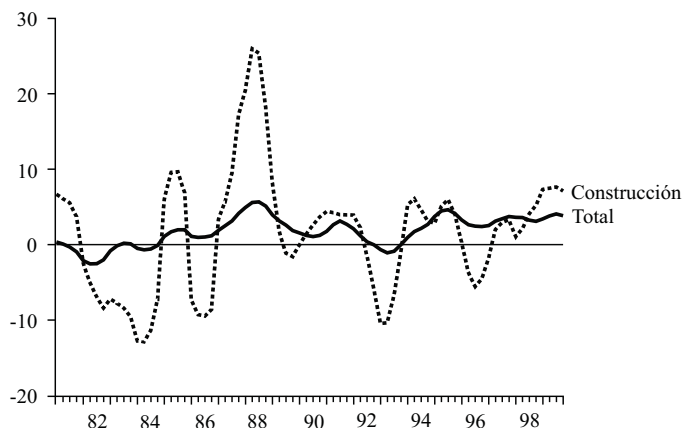
1. INTRODUCCIÓN: A IMPORTANCIA DA CONSTRUCCIÓN NA ECONOMÍA GALEGA

A actividade do sector da construción en Galicia caracterízase por presentar fluctuacións máis intensas có resto da actividade económica. Este fenómeno prodúcese na maioría dos países do noso contorno, nos que o sector presenta, en xeral, un perfil de crecemento procíclico. Como se pode apreciar na gráfica 1, na que se recollen as taxas de variación interanuais do VEB total e do da construción na nosa rexión, calculadas sobre as series de ciclo-tendencia de ámbalas dúas magnitudes, aínda que non se pode falar dun ciclo exactamente coincidente no caso do sector da construción e do conxunto da actividade económica, si é certo que en xeral o crecemento global vai acompañado de taxas de crecemento máis altas da construción e viceversa. De feito, houbo períodos nos que o VEB da construción en Galicia, ó igual có de España e outros países, experimentou elevadas taxas de crecemento negativas, mentres que no nivel agregado é moi difícil que isto suceda.

Na evolución recente do sector é preciso resalta-lo seu bo comportamento nos anos 94 e 95, e a súa recuperación, trala caída de 1996, con taxas de crecemento importantes nos últimos anos. Este crecemento supón unha contribución directa ó

crecemento do VEB total galego, medida cada ano mediante o produto da súa taxa de variación anual polo peso do sector no período anterior, de 0,2 puntos no 1998 e de 0,6 puntos no 1999.

Gráfica 1.- Valor engadido bruto en Galicia (pesetas de 1986). Taxas de crecemento interanuais 1981.1-1999.4



FONTE: IGE.

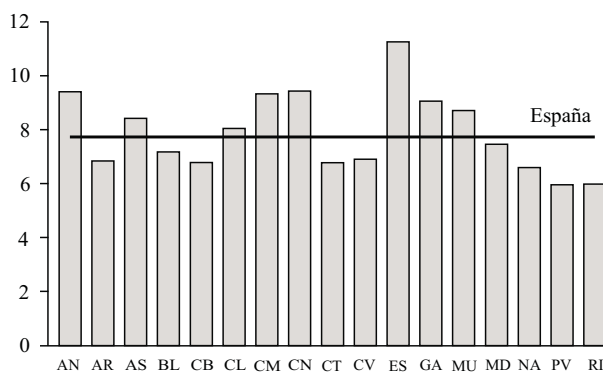
Con relación ó peso que o sector da construción ten na economía galega, pódese afirmar que, polo lado da demanda, a formación bruta de capital fixo en construción a prezos correntes supoñía no período 90-94 o 52,7% do total da formación bruta de capital fixo e o 12,2% do PIB. Pero o principal indicador da importancia do sector é o valor engadido bruto. Esta magnitude supoñía na nosa rexión o 8,4% do VEB total no 1999; o 8,6% como media, se temos en conta o acontecido nos últimos dez anos.

Aínda que o peso da construción é, polo tanto, moi inferior ó da industria e sobre todo ó dos servizos, resulta interesante compara-la súa situación coa das restantes rexións españolas. Esa comparación realízase para o período 86-96 en razón dos últimos datos dispoñibles pertencentes á *Contabilidad Regional de España*, elaborada polo INE. Na gráfica 2 pode observarse como Galicia resulta favorecida en comparación con numerosas rexións. O peso da construción na nosa rexión é superior ó de España, que non alcanza o 8% de media no período. Por outra parte, estes datos poñen de manifesto que naquelas rexións con menores niveis de renda e nas que, como en Galicia, non existe un forte tecido industrial a construción ten un papel máis importante na actividade económica.

Malia o seu reducido peso no total desa actividade, son varias as razóns do seu protagonismo no ámbito económico e social. O sector ten importancia por diferentes motivos entre os que se atopa, en primeiro lugar, o recoñecido efecto de arrastre sobre outras ramas da actividade económica; en segundo lugar, por tratarse dun

sector que xera emprego a un ritmo superior ó do conxunto da economía¹. Por último, é de sobra recoñecida a incidencia que o investimento público, tanto en infraestruturas coma en equipamentos sociais, ten nas posibilidades de crecemento da actividade económica e, polo tanto, na renda e no benestar dos individuos. Ámbolos dous factores tamén se ven afectados de forma fundamental polo outro gran compoñente da construción: a edificación residencial. Nun país coma o noso, no que se produce un predominio moi acusado da vivenda en propiedade, a compra dunha vivenda é o desembolso máis importante co que se atopa unha familia ó longo da súa vida, o que implica comprometer unha parte moi importante do orzamento familiar ó longo de varios anos.

Gráfica 2.- Participación do VEB da construción no VEB total (pesetas de 1986). Comparación rexional. Media 1986-96



FONTE: INE. Elaboración propia

Nos seguintes epígrafes atenderémo-la estrutura do sector en Galicia, a evolución seguida polos subsectores que o compoñen, con especial dedicación ó da vivenda, para finalizar cun breve esbozo do que pode supoñe-lo futuro da vivenda e a construción na nosa rexión.

2. A ESTRUCTURA DO SECTOR

2.1. AS EMPRESAS

Unha das características que conforman a estrutura do sector é o gran número de axentes que interveñen nel, tanto polo lado da oferta como da demanda. Aínda

¹ No caso galego, o nivel de emprego existente no sector da construción no 1999 implica un crecemento do 10,5% con relación a 1990, mentres que, no mesmo período, o emprego total diminuíu.

que no caso do subsector de obra civil a demanda é realizada de forma fundamental polo sector público, no caso da edificación, ademais deste, interveñen como demandantes unha gran cantidade de empresas e particulares.

O elevado fraccionamento da demanda vai acompañado do da oferta. O gran número de empresas existentes no sector non é unha peculiaridade exclusiva da nosa rexión, como veremos de seguido.

Segundo o *Directorio Central de Empresas* (DIRCE) do INE, no ano 1999 existían en Galicia un total de 19.618 empresas² coa construción como actividade principal, cifra que representaba o 7,2% das empresas constructoras existentes en España.

Un dos trazos principais das empresas constructoras de Galicia é o seu pequeno tamaño, xa que unha porcentaxe moi importante delas está formada por aquelas que teñen menos de 10 asalariados. Esta característica é compartida por España, como se pode apreciar na táboa 1, e tamén pola Unión Europea no seu conxunto³.

Táboa 1.- Empresas da construción segundo o seu tamaño. 1999. Número de asalariados

	GALICIA		ESPAÑA	
	Nº EMPRESAS	% SOBRE O TOTAL	Nº EMPRESAS	% SOBRE O TOTAL
Sen asalariados	7.851	40,0	124.322	45,8
1-2	5.832	29,7	68.586	25,2
3-5	2.925	14,9	35.218	13,0
6-9	1.423	7,3	18.251	6,7
<10	18.031	91,9	246.377	90,7
10-19	1.003	5,1	14.913	5,5
20-49	459	2,3	7.814	2,9
50-99	92	0,5	1.684	0,6
100-499	32	0,2	776	0,3
500 ou máis	1	0,005	52	0,02
Total	19.618	100,0	271.616	100,0

FONTE: INE. Elaboración propia.

A porcentaxe de empresas de menos de 10 asalariados representa en Galicia no ano 1999 o 92% do total, lixeiramente superior ó de España. Esa porcentaxe mantívose bastante estable nos últimos 5 anos para os que se dispón de información,

² O termo empresa tal e como se utiliza aquí está referido non só ás empresas constituídas como sociedades senón tamén ós traballadores autónomos do sector, empresarios individuais que realizan o seu traballo sen persoal asalariado ou ben cun número moi reducido de traballadores. Segundo a publicación *Estructura de la construcción*, para o conxunto de España os empregados polos autónomos eran nos primeiros anos 90 aproximadamente dous traballadores de media.

³ A información recollida en *Panorama de la industria comunitaria 1996*, referida á Europa dos 15, indica que en 1992 do total das empresas da construción o 92,2% contaba con menos de 10 asalariados, o 4,8% constituían as de entre 10 e 19 asalariados, o 2,2% as de entre 20 e 49 asalariados e as de maior tamaño representaban unha parte moi pequena do total, sen chegar no seu conxunto ó 1%. As empresas que contaban cun número de asalariados entre 50 e 99 supoñían o 0,5%; as de entre 100 e 499 asalariados, o 0,3%; e as 691 empresas con 500 ou máis asalariados só o 0,03% do total.

aínda que o número total de empresas do sector medrou de forma continuada no período 95-99, pasando das 16.217 empresas do ano 1995 á cifra anteriormente comentada de 19.618 empresas do 1999.

Cómpre ter en conta que é unha actividade de carácter basicamente local, polo que en tódolos países do noso contorno conviven un gran número de pequenas empresas e de traballadores autónomos que realizan obras no ámbito local cun número pequeno de grandes empresas, cun ámbito de actuación moito maior. Aínda que estas en número representan unha porcentaxe moi pequena do total, teñen maior relevancia en canto a volume de facturación. Ademais, poden chegar a subcontratar unha gran parte dos seus traballos ás de menor tamaño.

No período 95-99 aumentou o número de empresas en tódolos estratos considerados na táboa 1, agás no caso das de maior tamaño, é dicir, as que empregan máis de 100 traballadores. Estas representan no último ano só o 4% das dese tamaño existentes en España. En canto ás empresas sen asalariados, cómpre comentar que, aínda que aumentaran en número, tenden a reducir lixeiramente a súa importancia respecto ó total.

A análise da distribución das empresas por ramas de actividade⁴ (táboa 2) mostra no caso de Galicia bastante similitude coa situación española. A rama de actividade que concentra máis da metade das empresas é a correspondente ós traballos de construción de edificios e obras, á que están adscritas a case totalidade das empresas galegas con máis de 100 asalariados. Os traballos de acabado de edificios e obras constitúen a actividade fundamental do 20,4% das empresas e os de instalación, do 19,1%. As restantes ramas teñen escasa importancia no total.

Táboa 2.- Empresas da construción: distribución por ramas de actividade 1999

ACTIVIDADE PRINCIPAL	GALICIA		ESPAÑA	
	NÚMERO	% SOBRE O TOTAL	NÚMERO	% SOBRE O TOTAL
Preparación de obras	410	2,1	5.273	1,9
Construción xeral de inmobles e obras de enxeñería civil	11.077	56,5	138.659	51,0
Instalacións de edificios e obras	3.741	19,1	59.824	22,0
Acabado de edificios e obras	4.001	20,4	63.505	23,4
Alugueiro de equipo de construción	7	0,03	115	0,04
Sen clasificar	382	1,9	4.240	1,6
Total	19.618	100,0	271.616	100,0

FONTE: INE. Elaboración propia.

A presenza das empresas de pequeno tamaño é predominante en tódalas ramas de actividade. Podemos afirmar que en todas elas as empresas de menos de 10 asa-

⁴ A actual clasificación das actividades da construción da táboa 2, que recolle a CNAE-93 en función das diferentes etapas seguidas na realización das obras, veu substituír á clasificación que en función do tipo de obra distinguía catro ramas no sector: construción de inmobles; obras públicas; instalación, montaxe e acabado de edificios e obras; e edificación e obras públicas (sen predominio), demolición.

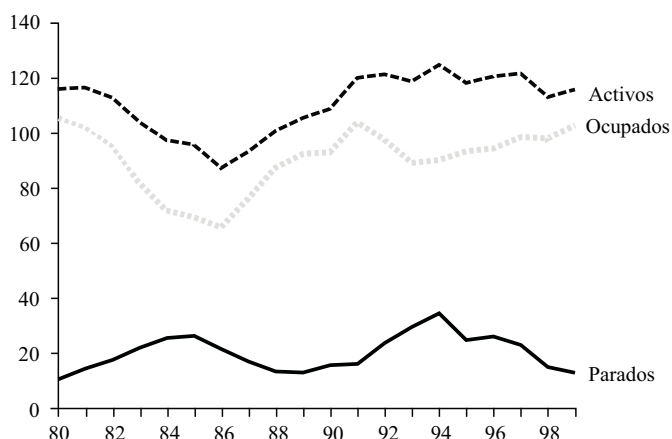
lariados achéganse ou superan o 90% do total. Pero este predominio prodúcese de forma atafegante nas etapas finais dos traballos de construción: os traballadores por conta propia teñen un papel moi importante xa que case a metade das empresas correspondentes á rama de acabado de edificios e obras son empresas sen asalariados e non superan os 5 máis do 90% das empresas desa rama.

2.2. O MERCADO DE TRABALLO

En relación co emprego, a *Encuesta de Población Activa* (EPA) indica que o sector ocupaba en 1999 a 102.900 traballadores, o 11% do total do emprego en Galicia. A cifra de parados ascendía a 12.900 aproximadamente, co que a poboación activa estaba constituída por 115.800 persoas. Na evolución do emprego no sector durante os últimos 20 anos poden distinguirse varias etapas. Unha primeira que comprende o período 80-86 caracterizada por unha forte diminución do emprego, que alcanza o seu nivel mínimo en 1986. A etapa de crecemento posterior fai que o emprego se recupere para alcanza-lo nivel de principios dos 80 e conseguir en 1991 a cifra máxima de ocupados destes 20 anos. Logo dun novo descenso ata 1993, comeza unha nova etapa de recuperación que, en liñas xerais e coa excepción do ocorrido en 1998, se mantén ata a actualidade.

A poboación activa do sector durante os anos 90 mantívose relativamente estable, sobre todo se se compara coa súa evolución na década anterior, na que á importante diminución daquela ata 1986 lle segue un non menos importante aumento ata 1991, ó igual que ocorrera co emprego.

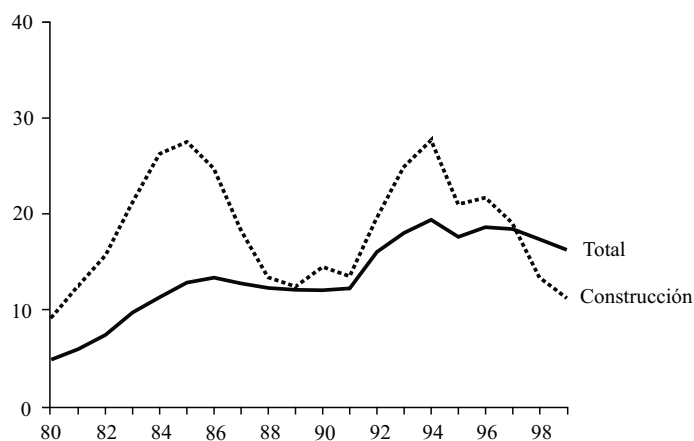
Gráfica 3.- Evolución da poboación activa no sector construción en Galicia (miles de persoas), 1980-99



FONTE: INE.

A taxa de paro do sector en Galicia caracterízase por estar situada nos anos 80 e nunha boa parte dos 90 por riba da taxa de paro do conxunto da economía, coa excepción dos dous últimos anos como consecuencia dos altos niveis de actividade. Así, mentres que no ano 1994 o paro do sector chegou a representa-lo 27,6 da poboación activa, no 1999 supoñía nada máis que o 11,2%, cifra mellorada só a principios dos 80, como se pode apreciar na gráfica 4.

Gráfica 4.- Taxa de paro en Galicia (1980-1999) (%)



FONTE: INE.

A explicación a este feito, a pesar da situación máis favorable para o emprego a partir da segunda metade dos 80, sobre todo se se compara coa evolución do emprego na industria ou na agricultura, hai que buscala en que é, despois do sector servicios, o que máis poboación activa atrae. Trátase dun sector que historicamente absorbeu man de obra procedente fundamentalmente da agricultura, actividade na que se produciu un fenómeno de expulsión de man de obra moi importante nas últimas décadas. E, en xeral, caracterízase a construción por atraer activos pouco cualificados. Ademais, no emprego deste sector prodúcese máis volatilidade ca nos demais. Se a actividade da construción se caracteriza por presentar fluctuacións máis intensas có conxunto da actividade económica, como vimos anteriormente, o mesmo pode dicirse do emprego. Este medra nas etapas de expansión por riba da media, pero tamén mingua con máis intensidade nas de recesión.

Outro aspecto de interese relacionado co mercado de traballo do sector é o comportamento da produtividade. A construción en Galicia presenta unha produtividade aparente do traballo inferior á da industria e dos servicios, aínda que superior á da agricultura. Trátase, ademais, dunha magnitude que, aínda que experimentou un lixeiro avance nos primeiros anos 80, se mantivo dende aquela relati-

vamente estable. É, xa que logo, a construción un sector que utiliza máis intensivamente a man de obra, como consecuencia das propias características do proceso productivo, que dificultan a introducción de novas tecnoloxías.

A menor utilización do factor capital no sector obsérvase especialmente na edificación. Aínda que no existen datos de ámbito galego, a *Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción* (ECIC), elaborada polo Ministerio de Fomento, proporciona para o conxunto de España datos sobre persoal ocupado na construción e a súa distribución entre os subsectores de edificación e enxeñería civil. Dela obtense o peso que o emprego ten de media para o período 88-99 no subsector edificación: un 67,3%. O nivel de actividade do sector queda reflectido na variable “traballos realizados polas empresas”, segundo a cal a porcentaxe media correspondente a edificación nese período é do 57,5%. O maior peso do emprego permite constatar que o subsector edificación é máis intensivo en man de obra có de enxeñería civil.

A produtividade do sector construción en Galicia é inferior á de España, como se recolle na táboa 3, xa que supón ó longo do período analizado entre un 72,5% e un 84% da produtividade observada no ámbito nacional, aínda que nos últimos cinco anos se pode apreciar unha redución progresiva, anque lenta, das diferencias.

Táboa 3.- Magnitudes laborais do sector da construción en Galicia

	POBOACIÓN ACTIVA NA CONSTRUCCIÓN (miles de persoas)			TAXA DE PARO	PRODUCTIVIDADE APARENTE DO TRABALLO (millóns de pesetas de 1986 por ocupado)		
	TOTAL	OCUPADOS	PARADOS		GALICIA (1)	ESPAÑA (2)	(1)/(2)
1980	116,10	105,51	10,59	9,12	1,58	1,94	0,81
1985	95,86	69,50	26,36	27,50	2,10	2,56	0,82
1990	108,83	93,10	15,73	14,45	1,98	2,57	0,77
1991	120,12	103,95	16,17	13,46	1,84	2,54	0,73
1992	121,43	97,64	23,79	19,59	1,95	2,56	0,76
1993	118,80	89,23	29,57	24,89	1,98	2,65	0,75
1994	124,84	90,26	34,58	27,70	2,05	2,78	0,74
1995	118,30	93,47	24,83	20,99	2,07	2,76	0,75
1996	120,63	94,48	26,15	21,68	1,98	2,60	0,76
1997	121,74	98,62	23,12	18,99	1,93	2,49	0,77
1998	113,19	98,12	15,07	13,31	2,00	2,51	0,80
1999	115,90	102,93	12,97	11,19	2,04		

FONTES: INE, IGE.

As diferencias de produtividade adoitan xustificarse segundo as diferencias de tamaño das empresas: a menor tamaño, menor produtividade. Adicionalmente, neste caso detrás destas diferencias podería esta-lo reducido nivel de capitalización do sector, xa que a relación capital/traballo na construción galega é inferior á media española e incluso as deficiencias de formación dos traballadores.

Esta característica da produtividade en Galicia parece verse confirmada pola ECIC (táboa 4), aínda que neste caso desde a óptica da produción das empresas, non do valor engadido total. As cifras de produción por persoa ocupada durante o período 88-99 en Galicia mostran que esa magnitude non superou en ningún ano o 92% da correspondente a España, aínda que as diferencias observadas na primeira metade da década dos 90 tenden a se reducir lixeiramente nos últimos anos.

Táboa 4.- Producción por conta das empresas por persoa ocupada (miles de pesetas correntes)

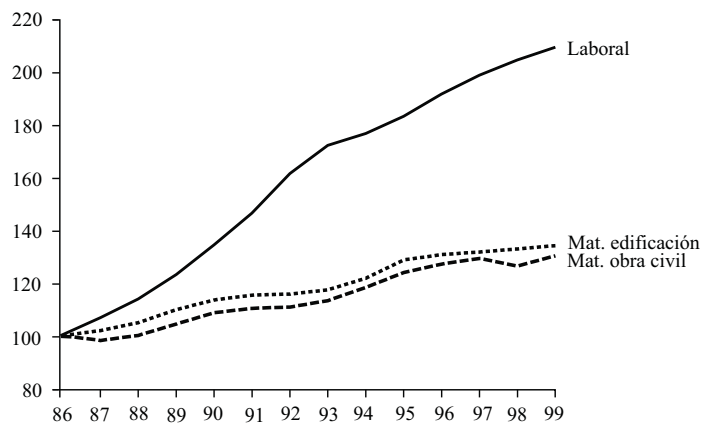
	GALICIA	ESPAÑA	% GALICIA/ESPAÑA
1988	4.701,0	5.367,7	87,6
1989	5.600,9	6.210,9	90,2
1990	5.532,7	6.593,4	83,9
1991	5.718,3	6.946,5	82,3
1992	5.750,6	6.920,2	83,1
1993	5.819,7	6.857,9	84,9
1994	6.136,3	7.121,9	86,2
1995	6.730,1	7.785,8	86,4
1996	7.181,2	8.034,5	89,4
1997	7.879,6	8.651,7	91,1
1998	8.432,3	9.388,8	89,8
1999	8.820,0	9.886,8	89,2

FONTE: Ministerio de Fomento.

2.3. OS CUSTOS DE CONSTRUCCIÓN

Polo que respecta á evolución dos custos ós que se enfrontan as empresas, o índice de ámbito nacional elaborado polo Ministerio de Fomento indica que os custos de construción medraron no período 86-99 a unha taxa media anual do 3,6%, inferior á do IPC. A desagregación deste índice nos seus diversos compoñentes amosa que son os custos da man de obra os que experimentaron un maior crecemento (gráfica 5), moi superior ó dos materiais utilizados tanto na edificación coma na obra civil. Mentres que os primeiros medraron a unha taxa media anual do 5,9%, os dos materiais de edificación facían a unha taxa do 2,3%, moi semellante aínda que lixeiramente superior ó 2,1% correspondente ós materiais de obra civil.

Durante os anos 90 produciuse unha moderación nas taxas de crecemento dos tres compoñentes con relación ós últimos 80. Destaca o feito de que os custos dos materiais de edificación medraron nos tres últimos anos a unha taxa anual inferior ó 1%, que a taxa de crecemento dos correspondentes ós materiais da obra civil foi negativa no 1998 e que os custos laborais medraron dende 1996 a unha taxa cada vez menor situada no 1999 nun 2,4%.

Gráfica 5.- Índice de custos da construción en España. Compoñentes. 1986=100

FONTE: Ministerio de Fomento.

Sen embargo, obsérvanse discrepancias no ICC elaborado por SEOPAN, que estima un maior crecemento tanto dos custos laborais coma dos materiais. O crecemento destes últimos sería especialmente importante no último ano.

Con relación ós salarios, podemos afirmar que en Galicia se situaron en niveis inferiores á media española do sector e tamén con relación á media dos salarios da industria e dos servizos na nosa comunidade autónoma, en consonancia coas cifras comentadas anteriormente dunha menor produtividade aparente do traballo.

A diferenza Galicia-España conséntase ó examina-los datos da ECIC e da *Encuesta de Salarios de la Industria y de los Servicios*. Segundo a primeira, por termo medio ó longo do período 88-99 o salario por traballador na construción en Galicia supón un 85% da media española. Tendo en conta a segunda, o gasto medio galego por traballador e mes, para o período 96-98, sitúase por riba do 86% do español.

A menor retribución dos traballadores do sector en relación coa industria e cos servizos está recollida tamén na *Encuesta de Salarios*, da que se deduce que o salario ordinario por traballador representa na construción no período 96-98 en Galicia o 87,7% do total da industria e dos servizos. Ademais, pode observarse que nese período o salario ordinario por traballador na construción medrou un 4,4%, cifra inferior á do conxunto da industria e dos servizos (6%).

3. A CONSTRUCCIÓN POR TIPOS DE OBRA

A clasificación habitual desta actividade distingue dous tipos de obra, os traballos de enxeñería civil e a edificación; e dentro desta última distínguese entre edificación residencial, fundamentalmente vivendas, e non-residencial.

Non existen datos galegos do VEB da construción por tipo de obra, pero a ECIC informa do valor dos traballos realizados polas empresas, desagregándoo segundo a tipoloxía que acabamos de recoller, aínda que esta variable se aproxima máis ó concepto de produción ca ó de VEB.

Da evolución desta variable en Galicia podemos concluír que no período 88-99 os traballos en edificación tiveron un crecemento superior ós correspondentes á obra civil o que orixinou que, aínda que na primeira metade do período estes tiveran un maior peso (táboa 5), durante os últimos anos sexa a edificación a actividade máis importante chegando a representar no último ano o 54% dos traballos realizados polas empresas, a porcentaxe máis elevada de todo o período. A parte correspondente ás vivendas familiares representa ese ano o 70% dos traballos de edificación (o 38% sobre o total dos traballos realizados polas empresas), tamén o máis alto do período considerado.

Táboa 5.- Traballos realizados polas empresas. Galicia

	VALOR DOS TRABALLOS (millóns de pesetas correntes)				PORCENTAXE SOBRE O TOTAL		
	TOTAL	OBRA CIVIL	EDIFIC.	VIVENDAS FAMILIARES	OBRA CIVIL	EDIFIC.	VIVENDAS FAMILIARES
1988	194.426	112.430	81.996	50.974	57,8	42,2	26,2
1989	223.345	124.225	99.120	59.853	55,6	44,4	26,8
1990	212.674	118.336	94.338	52.265	55,6	44,4	24,6
1991	224.174	123.187	100.987	59.325	55,0	45,0	26,5
1992	219.332	108.055	111.277	67.928	49,3	50,7	31,0
1993	220.185	110.083	110.102	72.176	50,0	50,0	32,8
1994	252.518	127.882	124.636	79.162	50,6	49,4	31,3
1995	274.623	139.123	135.500	88.362	50,7	49,3	32,2
1996	264.998	126.947	138.051	93.609	47,9	52,1	35,3
1997	299.672	142.170	157.502	109.407	47,4	52,6	36,5
1998	328.327	156.196	172.131	118.389	47,6	52,4	36,1
1999	349.248	160.039	189.209	132.512	45,8	54,2	37,9

FONTE: Ministerio de Fomento.

En España advírtese unha maior importancia da produción en edificación xa que segundo a mesma fonte no ano 1999 os traballos en edificación supoñen o 61% do total, fronte ó 54% xa comentado para Galicia. No ano 1991 estas porcentaxes eran do 54% e do 45%, respectivamente. O maior peso da edificación en España é unha constante ó longo de todo o período que cobre a ECIC.

Sen embargo, esta enquisa non reflicte con exactitude o peso dos distintos subsectores xa que non inclúe os autónomos, colectivo de importancia nada desprezable no sector. Segundo a *Estructura de la Construcción*, elaborada polo Ministerio de Fomento, os traballos dos autónomos supoñen como termo medio no período 89-95 o 16,7% da produción total de ámbito nacional. Se no caso galego concedémo-lo mesmo peso ó traballo dos autónomos e, seguindo o criterio de Buisán e

Pérez (1997), asignámo-lo traballo deste colectivo totalmente á edificación e, dentro desta, a vivendas familiares nun 80%, a situación sería dun predominio máis marcado dos traballos de edificación sobre os de obra civil e, dentro dos primeiros, un maior predominio dos traballos en vivendas familiares.

De acordo coas nosas estimacións, ó longo dos anos que cobre a ECIC os traballos en obra civil non chegarían a representa-la metade do total dos realizados polas empresas e autónomos, e suporían no 1999 só o 38% do total.

3.1. O SUBSECTOR DE OBRA PÚBLICA

A evolución do subsector de obra civil na súa vertente pública, a máis importante, pode seguirse a partir da información sobre a licitación oficial, utilizándoa como indicador da demanda do sector público.

Existen dúas fontes estatísticas sobre a evolución da licitación oficial: a proporcionada por SEOPAN e a máis recente elaborada polo Ministerio de Fomento. Estas estatísticas presentan diferente cobertura en canto á licitación das administracións locais. Ademais, mentres que na de SEOPAN os datos se refiren á apertura de pregos no momento da contratación, na do ministerio os datos son os correspondentes ó momento da publicación das licitacións no BOE e nos boletíns dos concellos, deputacións e CC.AA. cando as obras son por subasta pública. Polo tanto, a información sobre licitación deste último está adiantada con respecto á do primeiro.

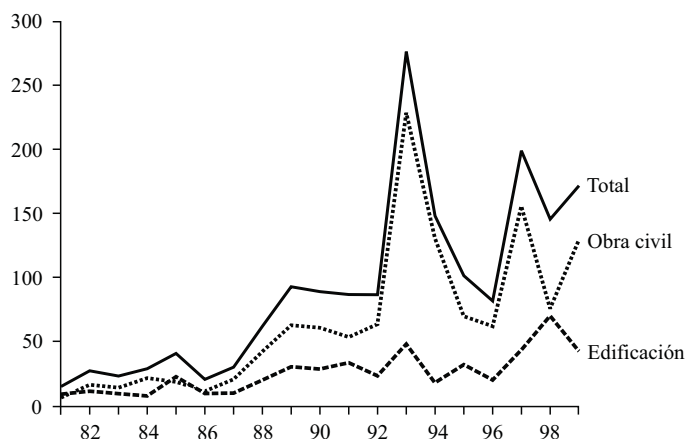
Dende o punto de vista dos datos, a información é, pois, diferente. Ademais, nin sequera pode dicirse que no caso de Galicia as taxas de variación de ámbalas dúas magnitudes presentaran sempre o mesmo signo. As estatísticas presentan discrepancias neste sentido nos anos 92, 96 e 97.

Basearémonos aquí nos datos de SEOPAN, ó presentar series históricas máis longas e información máis polo miúdo no ámbito rexional. Cómpre ter en conta que dende o momento da apertura de pregos ata a materialización do gasto transcorre un período de tempo variable segundo os casos, que pode oscilar entre 6 e 12 meses aproximadamente. Ademais, os prazos de execución das obras tamén son variables, e se as pequenas obras se executan nun prazo inferior ó ano, as grandes obras poden alcanzar prazos de execución superiores ós tres anos, polo que os efectos sobre o nivel de actividade do sector poden estenderse ó longo de varios períodos.

De acordo con esta información, a licitación oficial en Galicia alcanzou no 1999 a cifra de 171.513 millóns de pesetas, o que supuxo un aumento en termos nominais do 18% con relación ó ano anterior, superior ó rexistrado no ámbito español.

Dende o punto de vista da súa evolución temporal, como se pode apreciar na gráfica 6, a licitación oficial presentou un comportamento bastante irregular, sobre todo no último decenio no que anualmente presentou fortes taxas de variación tanto positivas coma negativas, e isto converte tamén en irregular a súa distribución entre a correspondente a obra civil e a edificación, e o peso que as distintas administracións teñen ó longo do tempo na obra licitada. Cómpre ter en conta que as decisións de investimento das diferentes administracións dependen en gran medida da situación orzamentaria e das súas dispoñibilidades de financiamento.

Gráfica 6.- Licitación oficial por tipos de obra. Galicia (miles de millóns de pesetas correntes)



FONTE: SEOPAN.

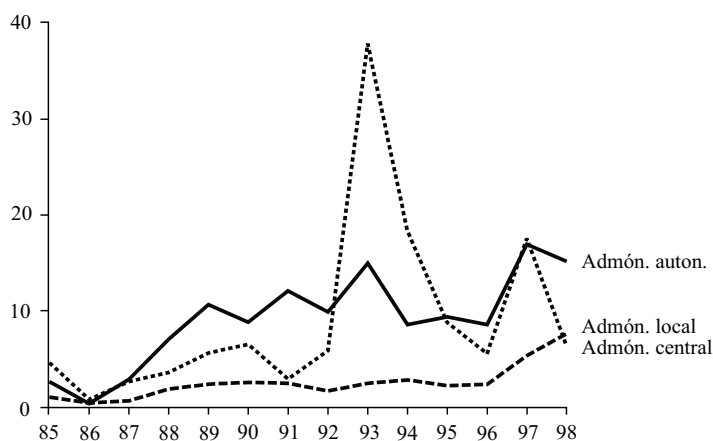
Nos anos 90 rexistráronse niveis de licitación superiores na media ó decenio anterior, chegando a acadar un máximo notable no ano 93 como consecuencia das obras das autovías de conexión coa meseta.

Se atendemos á clasificación por tipo de obra, distinguindo entre edificación e obra civil, no ano 1999 a edificación supón o 25% do total da obra licitada, porcentaxe similar ós valores medios do último decenio. A obra civil representa nese período como termo medio un 74% do total licitado, aínda que as porcentaxes son moi variables cada ano, oscilando entre o 88% do 1994 e o 52% do 1998. Cómpre destacar que o predominio da obra civil con relación á edificación en Galicia é unha constante dende 1986. Ademais, tamén pode observarse un trazo común a todo o período considerado: os grandes crecementos da licitación van asociados ós incrementos da obra civil, mentres que a edificación presenta un comportamento máis estable.

Se se analiza a evolución da licitación en canto á súa procedencia (gráfica 7), pode afirmarse que en 1998 o 52% da obra licitada corresponde á Administración

autonómica, o 22% á Administración central e o 26% restante ós concellos e deputacións provinciais. Esta última porcentaxe é moi superior ás de anos anteriores e consecuencia tanto do aumento da licitación local (43%) como da caída da correspondente á Administración central (64%). De feito, no período 85-98 a licitación correspondente ás administracións locais representa só o 12% do total.

Gráfica 7.- Licitación oficial por axente contratante. Galicia, 1985-1998 (millóns de pesetas correntes)



FONTE: SEOPAN.

Na obra licitada pola Administración central cómpre resalta-la importancia do Ministerio de Fomento. A súa participación, que na última década non baixou do 67%, alcanzou o maior protagonismo no ano 1993 co 98% da licitación realizada por esa Administración.

Ó longo do período 86-98 o peso fundamental recaeu nas obras licitadas pola Administración autonómica, agás nos anos 93 e 94 polo impacto da actuación da Administración central cos volumes de licitación máis importantes nos dous últimos decenios. Así, no devandito período o gasto da Administración autonómica representa o 44% do total (o 51% se exceptuámo-los dous anos antes citados). Entre as razóns desta elevada porcentaxe atópase a asunción de competencias por parte do Goberno galego nun contexto que se viu favorecido pola entrada de fondos comunitarios, así como o escaso peso da Administración central no período 86-92.

3.2. A EDIFICACIÓN

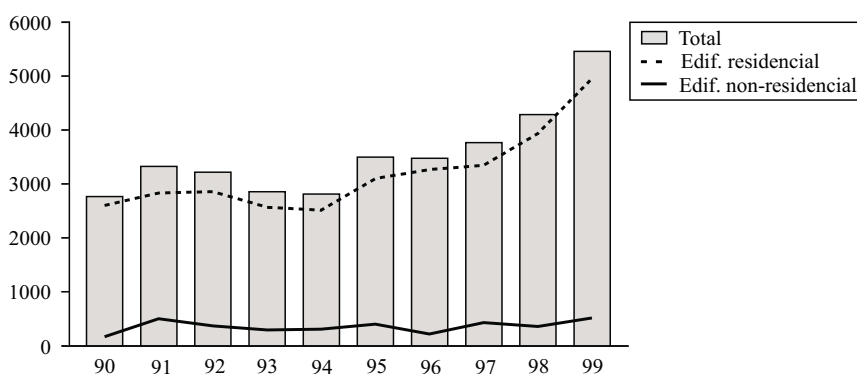
Como fixemos notar con anterioridade, segundo a ECIC os traballos realizados polas empresas no subsector de edificación representaron no período 88-99 entre o 42,2% e o 54,2% do total da construción. Pero, se se inclúen os traballos dos au-

tónomos segundo o criterio antes exposto, as nosas estimacións indican que o peso dos traballos en edificación no total da construción tería sido bastante superior, representando unha porcentaxe crecente que oscilaría entre o 52% do 1988 e o 62% do 1999.

En canto ás actuacións en materia de edificación que se recollen nas estatísticas do Ministerio de Fomento, podemos falar de que no ano 1999 se concederon licencias en Galicia para actuar nun total de 10.348 edificios, dos cales o 74,6% corresponde a edificios de nova planta, o 14,6% a rehabilitacións e o 10,8% restante a edificios para demoler. Esas porcentaxes varían se se considera en conxunto o período histórico para o que existe información dispoñible (1990-99), no que os edificios novos supoñen o 79,3% do total de actuacións, os edificios para rehabilitar supoñen un 16,7% e as demolicións só o 4%, reparto que non difire substancialmente do rexistrado para o ámbito español.

Non se dispón de información sobre o destino dos edificios rehabilitados, pero si dos de nova construción. Un indicador máis axeitado da importancia que os distintos usos supoñen no subsector é a superficie para construír. Esta, así como a súa desagregación entre usos residenciais e non-residenciais, recóllese na gráfica 8, onde se pode apreciar a importancia que na última década tivo en Galicia a edificación residencial, xa que a superficie construída con ese destino supuxo neste período o 90% do total. No caso español, a superficie residencial construída representou o 82% do total, polo que o papel da edificación non-residencial foi máis importante.

Gráfica 8.- Edificación de nova planta en Galicia. Superficie construída (miles de m²)



FONTE: Ministerio de Fomento.

Deixando a un lado a análise do subsector da vivenda na nosa rexión, ó que pola súa importancia lle dedicaremos un apartado específico, centraremos agora na análise das características máis importantes da edificación non-residencial.

Ó longo dos anos noventa, a construción de edificios dedicados a usos non-residenciais tivo un comportamento bastante irregular, con elevadas taxas de variación anual de distinto signo. Dado que se trata dunha actividade que garda unha estreita relación coas necesidades dos demais sectores económicos e das súas expectativas de crecemento, a conxuntura económica favorable propiciou que no último ano se rexistrara o valor máximo de toda a década en canto ó número de m² construídos (512.000), cifra tres veces superior á rexistrada no ano 90, que supón un aumento do 45% con relación ó ano anterior.

A distribución dos edificios non-residenciais segundo o seu destino para o período 90-99 móstrase na táboa 6. Nela pode apreciarse que ó longo dos dez últimos anos, tanto dende o punto de vista do número como da superficie, os edificios industriais e os almacéns supoñen máis da metade do total edificado, circunstancia que se produce tanto en Galicia coma en España, aínda que o peso dos edificios destinados a usos industriais é sensiblemente inferior no caso de Galicia.

Táboa 6.- Edificios non-residenciais de nova planta segundo o seu destino. Porcentaxe sobre o total. 1990-1999

	NÚMERO DE EDIFICIOS		SUPERFICIE	
	GALICIA	ESPAÑA	GALICIA	ESPAÑA
Agricultura, gandería ou pesca	16,0	17,1	6,3	8,1
Industria	21,8	27,4	26,0	34,6
Transportes e comunicacións	1,8	3,1	3,8	4,5
Almacéns	31,9	33,0	25,9	22,5
Oficinas	4,2	3,3	6,0	8,3
Comercio	10,3	7,6	14,9	12,5
Servicios sanitarios	1,5	0,6	3,1	1,4
Servicios culturais e recreativos	1,8	2,1	2,1	2,2
Educación	2,5	1,4	4,8	2,8
Igrexa e outros edificios relixiosos	0,5	0,6	0,8	0,5
Outros	7,6	3,7	6,2	2,5
<i>Total</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>	<i>100,0</i>

FONTE: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

O terceiro destino en importancia en canto a superficie na nosa rexión, ó igual ca en España, é o correspondente ós edificios dedicados ó comercio (14,9%). En canto ós destinados ó sector primario, aínda que en número representan o 16%, en superficie só alcanzan o 6,3% do total, porcentaxe inferior ó rexistrado en España.

En definitiva, e igual que ocorre en España, o destino dos edificios non-residenciais que se constrúen en Galicia constitúeno maioritariamente as actividades do sector terciario, tanto en número como en superficie construída.

3.3. A VIVENDA

Dende o punto de vista do seu peso no conxunto da actividade económica, pode afirmarse que o investimento residencial supón unha pequena parte do PIB na

maioría dos países do noso contorno. No caso galego, no período 90-94 non alcanza a representa-lo 4% desa magnitude⁵. Pero a pesar do pequeno peso que representa anualmente o investimento residencial, non debemos esquecer que o stock de capital residencial supoñía no 1994 case a metade do stock de capital privado e arredor do 40% do stock de capital total. Estas cifras non están en contradición coas anteriores, xa que o investimento en vivenda só representa anualmente unha pequena contribución ó stock de capital residencial, situada en torno ó 3% deste.

Ademais da súa vertente económica, a vivenda ten importancia sobre todo pola social, xa que se trata dun ben imprescindible para que os individuos satisfagan unha necesidade básica como é a do aloxamento. O dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada recóllese expresamente no artigo 47 do noso texto constitucional.

Esta especial característica fai que o mercado da vivenda sexa un dos que rexistran en maior medida a intervención do sector público. Esta intervención, que varía en modalidades e intensidade duns países a outros, pode ser efectuada por autoridades nacionais, rexionais ou locais e abrangue multitude de aspectos reguladores, que van dende o deseño das áreas urbanas ata a promoción directa de vivendas de protección oficial, pasando por toda unha serie de medidas de carácter fiscal.

Na análise do sector da vivenda en Galicia comezaremos por dúas das variables máis relevantes, como son o nivel de actividade e mailos prezos, para continuarmos posteriormente coas características da oferta de vivendas dos últimos anos, así como os principais aspectos de interese relacionados co noso parque residencial.

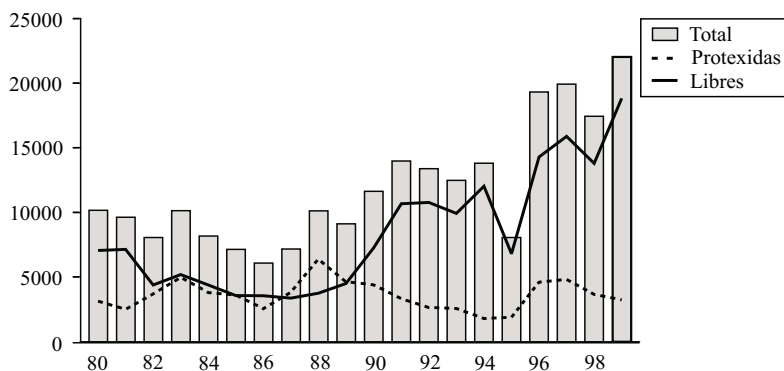
3.3.1. Niveis de actividade e prezos

Ó longo dos últimos 20 anos, a actividade do sector pode seguirse mediante os tradicionais indicadores publicados pola Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo (DGVAU), entre os que se atopan as vivendas rematadas e das que recollémo-la súa evolución na gráfica 9.

O ritmo de construción de vivendas foi moito máis intenso no último decenio que durante os oitenta, anos marcados inicialmente por un escaso e decrecente nivel de actividade. Aínda así, a intensidade da edificación é inferior ó caso español xa que o número de vivendas rematadas nos noventa supón aproximadamente o 6% das finalizadas en España, mentres que a poboación galega representa case o 7% da española.

Se o bo comportamento da construción en Galicia nos anos 94 e 95 foi debido fundamentalmente á obra pública, a raíz dos elevados niveis de licitación alcanzados no ano anterior, a actual situación de crecemento continuado a partir do 1997 está motivada polo auxe da vivenda.

⁵ Os datos de investimento residencial utilizados aquí, os últimos dispoñibles, así como as estimacións do stock de capital están tomados de Mas *et al.* (1998).

Gráfica 9.- Evolución das vivendas rematadas en Galicia, 1980-1999

FONTE: DGVAU. Ministerio de Fomento.

O espectacular crecemento das vivendas ó que estamos asistindo nos últimos anos na nosa comunidade autónoma, ó igual ca en España, levounos a alcanzar uns niveis de edificación residencial sen precedentes como consecuencia do forte tirón da demanda polas razóns que analizaremos posteriormente.

A comparación da evolución das vivendas de protección oficial e as libres pon de manifesto tanto en Galicia como en España o escaso protagonismo que as primeiras tiveron no crecemento da edificación residencial nos anos 90. No período 90-99 as vivendas protexidas supoñen na nosa rexión arredor do 21% das rematadas, mentres que no decenio anterior esa porcentaxe ascendía ó 45%⁶.

O predominio das vivendas libres arrinca do auxe da construción de vivendas a finais dos oitenta. É daquela cando o crecemento dos custos de construción, fundamentalmente o prezo do solo, resulta moi superior ó do módulo que serve para determina-lo prezo de venda das vivendas de protección oficial, o que levou ós promotores privados a se centraren na construción de vivendas libres, que atopan unha fácil saída ó mercado nas etapas de bonanza do sector. A edificación de vivenda protexida quedou, en moitos casos, a expensas do que as administracións con competencia no tema poidan conseguir nos seus convenios cos concellos en materia de solo urbanizable para que se poida dispoñer del a un custo asequible para este tipo de vivendas.

⁶ Estes datos deben ser tomados con reservas, no sentido de que a comparación do número de vivendas existentes, segundo os sucesivos censos, indica que as estatísticas non recolleron tódalas vivendas libres edificadas, ó non existir un prazo obrigatorio de notificación da fin das obras e ó non recolle-las vivendas libres construídas sen licenza. Do que se deduce que o peso das libres no total debeu ser superior na década dos oitenta. Será preciso esperar ós resultados do próximo censo para saber se isto ocorreu tamén nos últimos anos.

Nos anos 90, 3s indicadores tradicionais do sector da vivenda incorpor3ronse as licencias municipais de obras e os proxectos visados e certificados de fin de obras dos Colexios Oficiais de Aparelladores e Arquitectos T3cnicos (COAAT).

Como se pode apreciar, de compar3rmo-las vivendas rematadas da gr3fica 9 cos certificados de fin de obra da t3boa 7, existen discrepancias importantes tanto en n3mero como na evoluci3n temporal. Dado que en teor3a t3dalas vivendas que se rematan deben dispo3er do correspondente certificado de fin de obra, este indicador deber3a ser m3is adecuado fronte 3s estimaci3ns de vivendas rematadas da DGVAU. Pero tam3n 3 verdade que un certo n3mero das vivendas que se rematan non dispo3en dese certificado.

T3boa 7.- Principais indicadores de actividade no subsector da vivenda. Galicia. N3mero de vivendas

	LICENCIAS MUNICIPAIS DE OBRA		PROXECTOS VISADOS POLOS COAAT		CERTIFICADOS DE FIN DE OBRA
	VIVENDA NOVA	REHABILIT.	VIVENDA NOVA	AMPLIACI3NS E/OU RESTAURACI3NS	
1990	13.166	429			
1991	15.011	601			
1992	13.969	802	14.089	605	9.680
1993	13.009	697	11.943	564	10.072
1994	12.816	862	16.008	676	8.876
1995	16.302	818	17.676	517	9.612
1996	17.148	827	15.245	745	11.264
1997	17.315	1.049	16.654	902	13.268
1998	19.509	962	19.323	726	14.697
1999	25.034	1.512	28.840	780	14.047

FONTE: Ministerio de Fomento.

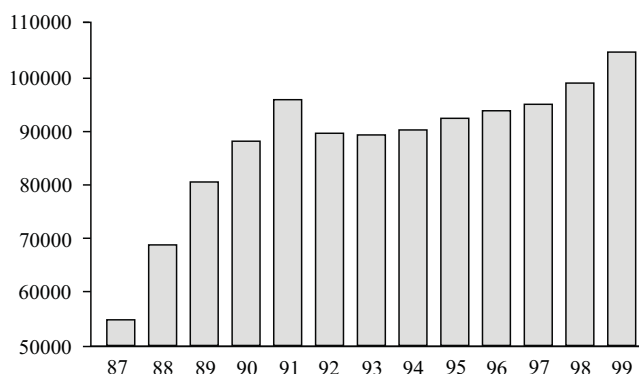
A evoluci3n das licencias de edificaci3n reflicte o diferente comportamento da construcci3n residencial 3 longo dos anos 90. A crise do sector manif3stase nun descenso continuado do n3mero de licencias a partir do 1991. Este descenso toca fondo no 1994, ano no que s3 se conceden 12.800 licencias para a construcci3n de novas vivendas. A partir dese ano, o cambio de tendencia desta variable mostra a recuperaci3n do sector, especialmente nos dous 3ltimos anos con crecementos das licencias do 12% e do 28%, respectivamente. Os visados para este tipo de vivendas con aumentos do 16% no 1998 e do 49% no 1999 tam3n dan fe do excelente momento que vive o subsector.

Dado que tanto os proxectos visados como as licencias son indicadores adiantados da actividade do sector, 3 previsible que no ano 2000 se acaden altos niveis de edificaci3n de vivendas; sen embargo, 3 dif3cil que as elevadas taxas de crecemento actuais se mante3nan no futuro.

Outra variable de interese no mercado da vivenda son os prezos. A informaci3n dispo3ible sobre a evoluci3n destes m3strase na gr3fica 10, na que se observa un

comportamento á alza daqueles nos últimos anos. Sen embargo, ese crecemento foi moi superior a finais da década dos 80 como consecuencia da forte presión da demanda.

Gráfica 10.- Evolución do prezo medio da vivenda en Galicia 1987-1999 (pesetas por m²)



FONTE: Ministerio de Fomento.

Entre 1987 e 1991, anos dun importante crecemento do sector, o prezo do m² da vivenda aumentou un 75%. Esta etapa de forte aceleración deu paso a unha recesión que orixinou moderados descensos nominais nese prezo nos dous anos seguintes. A partir do 1994 os prezos volveron subir, aínda que ata 1997 o fixeron por baixo do IPC galego. As importantes subas experimentadas nos dous últimos anos coinciden tamén coa forte auxe que está experimentando a edificación, como xa vimos anteriormente.

En liñas xerais, e con moi poucas excepcións, o aumento dos prezos en Galicia foi inferior á media española. A táboa 8, na que se amosan as taxas medias de variación anual calculadas para distintos subperíodos, é unha boa mostra diso. Isto conduciu a que na actualidade o prezo medio galego (táboa 9) estea situado por baixo da media nacional, ó contrario do que ocurría no ano 1987.

O crecemento dos prezos das vivendas observado en Galicia prodúcese tamén en maior ou menor medida nas restantes rexións españolas. Pero esta característica común non impide que as disparidades dos prezos entre comunidades autónomas sexan moi acusadas (táboa 9). No 1999 o prezo medio da rexión máis cara resulta case tres veces superior ó da máis barata.

Táboa 8.- Taxas medias de crecemento anual dos prezos das vivendas (percentaxes)

	87-91	91-95	95-99
Galicia	15,1	-0,9	3,2
España	19,5	0,6	4,6

FONTE: Ministerio de Fomento. Elaboración propia.

Táboa 9.- Comparación rexional dos prezos das vivendas en España, 1999

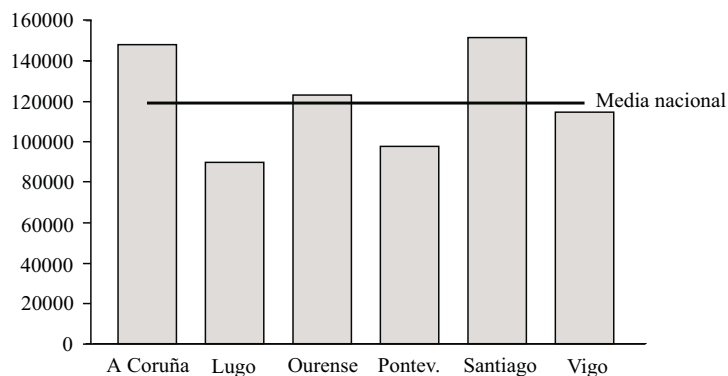
COMUNIDADE AUTÓNOMA	PREZO EN PESETAS POR m ²
Madrid	195.579
Pais Vasco	194.683
Cataluña	168.418
Baleares	155.514
Navarra	138.387
Canarias	137.209
<i>Media nacional</i>	<i>131.834</i>
Cantabria	128.119
Castela-León	121.326
Asturias	120.079
Aragón	109.420
A Ríoxa	109.417
<i>Galicia</i>	<i>104.916</i>
Andalucía	97.867
Comunidade Valenciana	96.987
Murcia	79.651
Castela-A Mancha	79.651
Estremadura	71.079

FONTE: Ministerio de Fomento.

Estas diferenzas interrexionais tamén se producen dentro de cada rexión. No caso de Galicia, as disparidades de prezos medios entre cidades son tamén moi importantes.

Na gráfica 11 móstranse os prezos medios das principais cidades galegas e a súa comparación coa media nacional. No ano 1998, a cidade que na adquisición dunha vivenda supoñía un maior desembolso era Santiago de Compostela, seguida da Coruña e eran precisamente estes núcleos urbanos os que rexistraran un maior aumento de prezos ese mesmo ano. En Lugo, a cidade máis barata, o prezo medio da vivenda supoñía só un 60% do da primeira. Cómpre ter en conta que cada área urbana constitúe un mercado da vivenda propio, con características específicas de oferta e demanda, que poden chegar a ser moi diferentes. As disparidades de prezos no son máis ca unha das consecuencias deste fenómeno.

Deixando a un lado os contrastes dentro de Galicia, a evolución dos prezos medios da nosa rexión dende finais dos anos 80, así como os niveis de construción, son o resultado da conxunción de varios factores. O forte crecemento dos prezos ata 1991, tanto en Galicia como en España, é o produto da forte presión da demanda, favorecida pola recuperación económica cunha clara mellora nas expectativas de renda e emprego. A isto cómpre engadir unha serie de medidas como a reforma do mercado hipotecario de principios dos oitenta, que incrementou de forma importante a capacidade de endebedamento das familias; e tamén o famoso “Decreto Boyer” do 1985 no que se incluíron unha serie de normas que tiñan por obxecto estimular o investimento en vivendas: a supresión da prórroga forzosa dos contratos de arrendamentos urbanos, a libre transformación de vivendas en locais de negocio e o reforzamento da desgravación fiscal por adquisición de vivenda, facendoa extensiva ás segundas residencias.

Gráfica 11.- Prezo medio da vivenda nas principais cidades galegas, 1998 (pesetas por m²)

FONTE: Ministerio de Fomento.

Fogares de nova creación que se confrontan por primeira vez á compra dunha vivenda, familias que queren mellorar de vivenda substituíndo a que xa posúen por outra, ou que desexan unha secundaria, e investidores que buscan rendibilidade ante as expectativas de revalorización fan que os prezos aumenten de forma espectacular e que se sitúen en niveis demasiado elevados para as rendas de familias medias e sobre todo para o nivel de ingresos dos fogares de nova creación, contribuíndo a aumenta-lo problema da accesibilidade agudizado en Galicia con relación á media española, como teremos ocasión de comentar.

A desaceleración económica que se produce xa entrados os noventa, o aumento da temporalidade no emprego asalariado e a desaparición das expectativas de fortes plusvalías no sector fan cae-la demanda. O exceso de oferta, con vivendas que no se adaptan ás características da demanda, frea o crecemento dos prezos, aínda que estes se sitúan nuns niveis demasiado elevados para as familias con menores ingresos.

Os plans de vivenda que se sucederon nos anos noventa tiveron como obxectivo fundamental paliar-las dificultades coas que se atopan estas familias de menores recursos e maila mocidade á hora de adquiri-la súa vivenda, aínda que no caso de Galicia os obxectivos fixados anualmente en materia de vivenda protexida tiveron un desigual grao de cumprimento⁷.

Nos últimos anos estamos asistindo a un novo relanzamento da demanda debido fundamentalmente ó crecemento económico e do emprego e ás mellores expectati-

⁷ No convenio da Xunta co Ministerio de Fomento no marco do actual Plan de Vivenda 1998-2001 establécense como obxectivos prioritarios, entre outros, facilita-lo primeiro acceso á vivenda en propiedade ás familias de baixos ingresos, con especial atención ás familias numerosas, a promoción nas zonas urbanas de vivendas de promoción pública, así como das declaradas protexidas segundo a normativa autonómica, e a rehabilitación. O número de actuacións para financiar previstas anualmente sobre solo e vivenda no período 1999-2001 é de 6889. Unha parte importante delas é a referida ás vivendas para venda, sobre as cales se establece como obxectivo anual o financiamento de 4310 vivendas protexidas, das que 900 corresponden ás de réxime especial.

vas existentes a raíz da entrada da peseta no euro, o que deu lugar a un crecemento moi importante dos prezos, vendas e tamén dos niveis de construción, como apuntamos con anterioridade.

Nunha situación como a actual, na que a demanda segue tendo tamén un claro compoñente especulativo, un factor moi importante para entende-la euforia que vive o subsector é o comportamento dos tipos de xuros hipotecarios, cun prolongado e intenso descenso ó longo do último decenio. Os baixos tipos de xuro facilitaron a posibilidade de acceso tanto á primeira vivenda como a outra de mellor calidade.

Existen numerosos estudos sobre o tema da accesibilidade. Aínda que discrepan nas porcentaxes concretas que supón o esforzo investidor en relación cos ingresos das familias, dados os diferentes criterios utilizados en cada un de eles, todos coinciden en sinala-lo aumento da accesibilidade á vivenda en España dende principios dos noventa ata o primeiro semestre do 1999.

No caso galego, o esforzo resulta similar a España. García e Mas (2000) estiman para o cuarto trimestre do ano 1998 un esforzo investidor de ámbito nacional dun 20,66% do ingreso por fogar, mentres que en Galicia esa porcentaxe é do 19,75%. En cambio, Rodríguez (1998), para o primeiro trimestre do mesmo ano, estima un esforzo do 26,16% para a media nacional e do 26,22% para Galicia. Esta similitude supuxo unha mellora notable na posición relativa de Galicia con respecto a España, xa que por exemplo no ano 92, segundo Gómez e Levenfeld (1993), o esforzo era de 4 a 6 puntos porcentuais superior na nosa comunidade autónoma.

O cambio de tendencia observado no comportamento dos tipos de xuro a partir da segunda metade do 1999, xunto coa continua elevación dos prezos, terán como consecuencia un aumento no esforzo para o acceso á propiedade por parte das familias que adquiren por primeira vez unha vivenda. De manterse o aumento dos prezos, a suba dos tipos de xuro pode facer cae-la demanda, sobre todo entre os fogares xoves e con baixos salarios.

3.3.2. Características da oferta de vivendas

A oferta de vivendas na última década está centrada nas de nova construción, xa que as rehabilitacións supoñen só o 5% do total de licencias concedidas, situación similar á do mercado español.

Se temos en conta tanto as vivendas novas como as rehabilitadas, o número de licencias concedidas no período 90-99, un total de 171.478, está destinado fundamentalmente ás vivendas que teñen entre 60 e 90 m² útiles, o que representa case a metade das licencias (48,4%). Outra característica de interese é o escaso peso das vivendas de poucos metros, xa que só un 2,5% das licencias corresponde a vivendas de menos de 40 m² e un 12,4% ás de entre 41 e 60 m². O 36,7% das vivendas que se constrúen dispoñen de máis de 90 m² útiles, coa seguinte distribución: un

20,6% constitúeno as de 91 a 120 m²; un 6,7% as de 121 a 150 m² e o 9,4% restante as de superficie superior ós 150 m². Prodúcese, polo tanto, un predominio das vivendas de tamaño medio, resultado da conxunción de factores como o aumento do nivel de vida das familias, que leva asociada unha demanda de vivendas de maior superficie, e unha progresiva, aínda que lenta, diminución do tamaño medio dos fogares galegos.

Por outra parte, os visados de vivendas novas expedidos polos COAAT indican que das 139.778 vivendas visadas no período 92-99 a gran maioría (78,4%) corresponden ás construídas en bloque, fronte a un 20% de vivendas unifamiliares e un 1,5% de vivendas situadas noutros edificios. Isto é consecuencia lóxica duns maiores niveis de construción nas áreas urbanas correspondentes ás principais cidades. A porcentaxe de vivendas en bloque é, ademais, crecente nestes anos xa que pasou de representa-lo 74,9% no 1992 ó 81,4% no 1999.

Dentro das vivendas unifamiliares, cunha superficie de aproximadamente 1,75 veces superior á das vivendas en bloque, a maior parte da construción prodúcese nas vivendas illadas xa que as apegadas representan menos da cuarta parte das unifamiliares.

Existen diferencias con España en canto a estas características. En primeiro lugar, as vivendas unifamiliares teñen maior protagonismo a nivel nacional ó representa-lo 31% do total de novas vivendas visadas; e, en segundo lugar, a distribución delas entre apegadas e illadas é sensiblemente diferente ó caso galego. As vivendas apegadas cobran protagonismo no ámbito nacional chegando a duplica-las vivendas illadas.

3.3.3. O parque de vivendas en Galicia

Para coñece-las características do parque de vivendas en Galicia cómpre recorrer á información censual de periodicidade decenal. Dado que o último censo é o correspondente a 1991, non se pode considerar unha información moi recente pero o detalle que proporciona sobre o parque de vivendas é de grande utilidade e pode completarse en certa medida coa *Enquisa de condicións de vida das familias* (ECVF) do 1999 e da que recentemente o IGE publicou un avance. Cómpre resaltar que dada a diferente natureza da información, esta non é estrictamente comparable, pero pode ser moi útil na medida en que supón unha actualización dalgúns aspectos da información censual. Para dispoñer dunha información actualizada con suficiente detalle será preciso agarda-los resultados do próximo censo.

Segundo o censo, no ano 1991 existían en Galicia 1.136.833 vivendas familiares: o 69,4% constituíanas as vivendas principais, fronte a un 11,7% de vivendas secundarias e a un 18,9% das desocupadas. Mentres que a porcentaxe de vivendas baleiras era moi similar á rexistrado no censo anterior, a correspondente ás viven-

das secundarias medrara considerablemente, dado que no 1981 as vivendas encadradas nesta categoría supoñían só o 5,5% do total. Pola contra, a porcentaxe de vivendas principais descendera con relación ó 76% do ano 1981. Aínda que tódalas categorías de vivendas medraran en cifras absolutas no período intercensal, cómpre destaca-lo importante aumento das vivendas secundarias, un 126,8%, o maior dos rexistrados en tódalas rexións españolas. Con todo, Galicia segue sendo unha das comunidades autónomas con menor peso porcentual de vivendas secundarias no total. Entre as razóns do elevado crecemento destas atópase, probablemente, o aumento das rendas familiares. Parte das novas vivendas secundarias poden ter sido adquiridas como tales, pero outra parte foron probablemente vivendas principais que deixaron de selo ó emigrar ou adquirir unha vivenda mellor os seus propietarios. Por outra parte, no debemos esquecer que no censo pode producirse un transvasamento entre vivendas secundarias e desocupadas, de tal modo que un certo número das primeiras sexan en realidade vivendas baleiras. Ademais, a elevada porcentaxe destas últimas coloca a Galicia á cabeza das rexións españolas neste aspecto.

Os datos indican maiores carencias en materia de vivenda no caso galego con relación ó total español. A dispoñibilidade de vivendas per cápita en Galicia é menor, tanto se contabilizámo-lo total de vivendas familiares como se temos en conta unicamente as vivendas principais, que son as que teñen máis interese dende o punto de vista das necesidades das familias. Galicia contaba no ano 1991 con 288 vivendas principais por cada mil habitantes fronte ás 303 de España.

Entre as características das vivendas principais atópanse a forma de posesión, a antigüidade, o tamaño, o tipo de edificio no que se constrúen e o seu nivel de equipamento.

En canto ó réxime de posesión, cómpre falar do predominio das vivendas en propiedade (79,8%) fronte ás ocupadas en réxime de alugueiro (14,7%). Un comportamento similar rexístrase nas demais rexións e a nivel nacional as porcentaxes son respectivamente 78,3 e 15,17%. Esta taxa de ocupación en propiedade das vivendas é moi superior á da maioría dos países europeos. Só Irlanda e Grecia rexistran porcentaxes similares. Nos demais casos o peso daquelas é moi inferior. Sirvan como exemplo Holanda ou Alemaña (48% e 40%, respectivamente, no 1990). Esta situación viuse, ademais, favorecida polo tratamento fiscal favorable para a adquisición de vivendas en propiedade. O réxime de posesión non variou substancialmente nos últimos anos xa que, segundo a ECVF, no 1999 as vivendas principais ocupadas en propiedade representaban o 78,8% do total.

A información sobre o ano de construción das vivendas principais pon de manifesto outra característica fundamental do noso parque de vivendas: a súa relativa xuventude, sobre todo se se compara con outros países europeos. Aínda que Galicia, xunto con Navarra e Cantabria, é unha das rexións españolas nas que unha maior porcentaxe de vivendas construídas con anterioridade a 1900 seguen ocupa-

das de forma permanente (9,2%), a porcentaxe de vivendas principais construídas con posterioridade a 1960 (58,2%) supera amplamente a metade delas. Esta característica compártea coas demais rexións españolas, de forma que para o conxunto de España pode falarse dun 66,2% de vivendas principais construídas con posterioridade a 1960.

Polo que se refire ó tamaño das vivendas principais, no 1991 só o 17,7% destas non superaban os 60 m². O 45,1% tiña entre 61 e 90 m² e o 37,2% restante presentaba unha superficie maior. No caso de España, as vivendas de máis de 90 m² representaban só o 33,4% do total.

Os datos da ECVF do 1999 correspondentes a Galicia indican que se produce un desprazamento das vivendas principais cara ás de maior tamaño, en concordancia co aumento das rendas familiares e as preferencias dos fogares por vivendas de maior superficie. As que non superan os 60 m² perden relevancia e representan agora só o 12,6% do total. O mesmo ocorre coas pertencentes ó intervalo 61-90 m², que supoñen o 41,1%. Sen embargo, as de maior tamaño teñen agora máis participación e superan o 46% das existentes.

Na distribución segundo o número de vivendas do edificio, obsérvanse diferencias claras con España. Máis da metade (55,5%) son vivendas unifamiliares, cando no caso de España a penas superan o 31%. Cómpre destacar que este predominio das vivendas unifamiliares é lóxico, dada a dispersión da poboación e o feito de que máis da metade das vivendas principais (56%) estea situado en zonas rurais do noso territorio.

A importancia das vivendas unifamiliares dentro das principais segue manténdose nos últimos anos xa que, segundo a ECVF, supoñen a mesma porcentaxe que no 1991, cun claro predominio das illadas fronte ás apegadas, dado que as primeiras representan o 88% das vivendas unifamiliares.

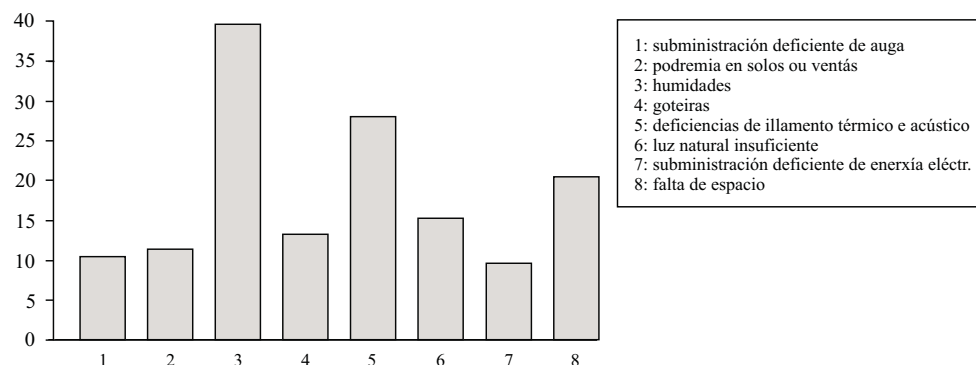
En canto ó nivel de equipamento que presentaban as vivendas principais galegas no ano 1991, malia que se producira unha mellora considerable con relación ó censo anterior, aínda así resultaba inferior á media española. Sen facermos unha relación exhaustiva, podemos cita-lo feito de que o 2,7% das vivendas carecían de auga corrente; o 15,9%, de auga quente; o 8,9%, de baño ou ducha; e o 37,8%, de teléfono. Ademais, segundo o *Censo de Edificios*, o 22% dos destinados a vivenda atopábanse en deficiente ou mal estado, fronte a só un 15% no caso español.

As melloras nas instalacións e equipamentos dos fogares galegos son evidentes nos últimos anos. Segundo a ECVF, só un 4,1% dos fogares carecen de auga quente; e un 1,3%, de baño ou aseo. A porcentaxe de fogares que non dispoñen de teléfono (10%) reduciuse tamén considerablemente.

Sen embargo, aínda persisten deficiencias e problemas de importancia nunha parte considerable das vivendas principais galegas. Ó feito de que aínda un 60,1% destas careza de calefacción instalada, pode engadirse, entre outros (gráfica 12), o que o 40% presente problemas de humidade, que o 29% presente deficiencias de

illamento térmico e acústico ou que o 10% careza dunha axeitada subministración de auga ou de enerxía eléctrica.

Gráfica 12.- Algunhas deficiencias das vivendas principais galegas. Porcentaxe sobre o total, 1999



FONTE: IGE.

En definitiva, o parque de vivendas principais caracterízase polo dominio esmagador da vivenda en propiedade, o papel destacado das vivendas unifamiliares, a tendencia a dispoñer dunha maior superficie e a mellora no nivel de equipamento e instalacións nos últimos anos. Sen embargo, os numerosos problemas e deficiencias que aínda persisten nunha parte nada desprezable daquelas permiten afirmar que as obras de rehabilitación e mellora no parque residencial galego poden desenvolver un papel nada desprezable no futuro.

4. PERSPECTIVAS

Resulta difícil realizar un prognóstico a medio e longo prazo sobre a evolución e o papel da construción na economía galega. As previsións a curto prazo indican que, aínda que no bienio 2000-2001 a construción seguirá medrando, o fará a ritmos inferiores ós de 1999. A pesar das dificultades do prognóstico a longo prazo podemos, cando menos, apuntar algúns dos factores que indubidablemente van influír no comportamento futuro do sector, especialmente os referidos ó subsector da vivenda.

A evolución da vivenda en Galicia a longo prazo virá determinada fundamentalmente polas condicións da demanda, xa que a oferta, aínda que rixida a curto prazo, tenderá a axustarse ás necesidades daquela.

A demanda de vivendas, que pode obedecer a motivos diversos, vese influenciada por unha serie de variables, entre as que se atopan a renda das familias, as condi-

cións de financiamento, a fiscalidade ou a rendibilidade de activos alternativos⁸. Pero a longo prazo o principal factor explicativo da demanda potencial de vivendas é a evolución da poboación, en concreto o proceso de formación de fogares.

As estimacións realizadas sobre a evolución futura dos fogares galegos, baseadas nas catro variantes das proxeccións de poboación do IGE para o período 1991-2026⁹, non permiten ser moi optimistas a este respecto, dado o descenso que se está a producir na poboación galega así como o seu importante avellentamento.

As proxeccións de fogares, que se refiren basicamente ós núcleos familiares (gráfica 13), indican que asistimos no último decenio a un incremento deles que alcanzaría o seu máximo dependendo da variante das proxeccións á que se achegue a futura poboación galega. Segundo estas previsións, o número de fogares tería medrado nos anos 90 e superaría amplamente os existentes no 1991. Sen embargo, o ritmo de crecemento dos fogares é cada vez menor. O número máximo de fogares alcanzaríase arredor do 2016, para as hipóteses máis optimistas, momento a partir do cal comezaría a decrecer. Esta redución comezaría en torno ó 2011, segundo a variante baixa das proxeccións e mesmo un pouco antes segundo a máis pesimista.

A última actualización do padrón do 1998 indica que no ámbito global galego a poboación se achega ós supostos máis pesimistas das proxeccións de poboación, co que aproximadamente dentro de 10 anos é posible que nos atopemos co descenso no número de fogares galegos, agás cambios notables nas pautas de convivencia ou unha afluencia importante de inmigrantes.

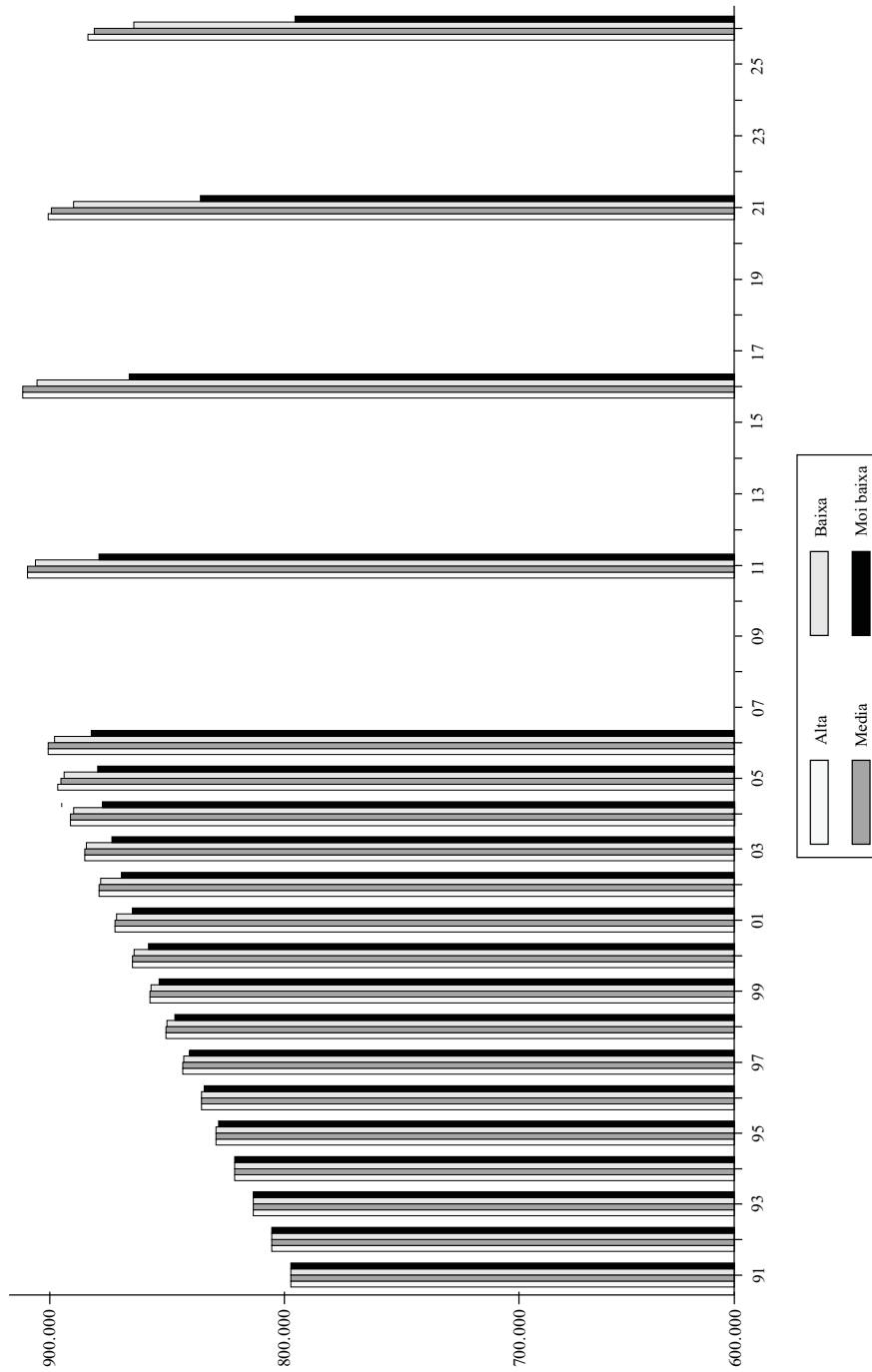
As estimacións sobre fluxos de creación de novos fogares indican que, mentres que durante último decenio se terían creado anualmente arredor de 21.000 fogares de media, no próximo o ritmo anual de formación destes diminuirá para se situar aproximadamente nuns 18.000 a finais do decenio, con caídas sucesivas ata o final do período analizado.

Por outra parte, a desaparición de fogares, consecuencia da elevada idade ou o falecemento dos seus membros, que presentou unha tendencia crecente durante os noventa, manterá esta ó longo da próxima década.

⁸ Un resumo das principais variables que afectan á oferta e á demanda das vivendas, así como o seu tratamento econométrico, pode consultarse en López (1998).

⁹ O procedemento seguido para estas estimacións, na liña das realizadas por Curbelo e Martín (1990) e Rodríguez *et al.* (1991) para o caso español, detállase en López Andión (1998), así como o número de fogares e os fluxos de formación e desaparición deles por grupos quinquenais de idade. Unha actualización das necesidades de vivendas principais para os próximos anos, baseada na variante media das proxeccións de poboación do IGE, na que se formulan necesidades asociadas a diferentes escenarios, recóllese en López Andión (1999).

Gráfica 13.- Previsións do número total de fogares segundo as diferentes variantes das proxeccións da poboación. Galicia, 1991-2026



FONTES: INE, IGE. Elaboración propia.

A demanda potencial de vivendas principais asociada ó aínda intenso proceso de creación de fogares dos próximos anos non ten que ser necesariamente satisfeita con vivendas de nova construción, xa que os fogares que desaparecen deixan libres unha serie de vivendas que poderán ser utilizadas en parte polos de nova creación. Non o serán na súa totalidade por unha serie de razóns entre as que se atopan o feito de pasar a ser vivendas de segunda residencia, a súa inadecuada localización ou o seu deficiente estado de conservación, o que debería conducir á necesidade da súa rehabilitación antes de que poidan pasar a ser utilizadas como vivendas principais polos novos fogares. En calquera caso, non parece necesario manter no futuro os niveis de construción residencial dos dous últimos anos.

Para que esta demanda potencial se converta en demanda efectiva cómpre que estes fogares de nova creación poidan acceder a vivendas con prezos, ou alugueiros de se-lo caso, accesibles ó seu nivel de renda. Neste sentido, as autoridades en materia de vivenda deberán continuar ou intensificar, se o mercado endurece as condicións de acceso, a política de axudas na liña establecida no actual Plan de Vivenda.

Un importante factor que incidirá no futuro da construción residencial é o desenvolvemento da vivenda secundaria. Neste sentido resulta interesante o traballo de Guisán *et al.* (1999), no que se analizan as posibilidades e perspectivas do turismo en Galicia así como o seu impacto sobre a construción e outros sectores.

Como comentamos con anterioridade, o censo do 1991 indica que o parque de vivendas para segunda residencia experimentara un importante proceso de expansión nos anos oitenta, a pesar do cal aínda nos atopabamos nese ano en niveis inferiores ó conxunto de España. Isto constitúe un camiño para o crecemento das novas edificacións residenciais, tanto vivendas secundarias como aloxamentos doutro tipo, pero tamén pode contribuír á recuperación, pola vía da rehabilitación, de vivendas en zonas rurais de escaso dinamismo económico. A recuperación para aloxamentos múltiples de antigas vivendas rurais tivo un grande éxito e presenta de cara ó futuro posibilidades adicionais.

O futuro das vivendas secundarias dependerá do crecemento das rendas das familias, pero a demanda proveniente do exterior dependerá adicionalmente da promoción adecuada dunha actividade turística con características específicas, moi diferente da masificación do litoral mediterráneo e dos arquipélagos. O fomento do turismo debería ir acompañado de investimentos para completa-la rede de comunicacións e tamén en infraestructuras e equipamentos relacionados co ocio e co tempo libre. Todo iso produciría maiores niveis de actividade no sector da construción.

O futuro da edificación residencial pasa tamén polo fomento da rehabilitación, que non só afectará ás vivendas secundarias e demais aloxamentos turísticos senón tamén de forma fundamental ás vivendas principais. Como comentamos anterior-

mente (gráfica 12), aínda existen numerosos problemas e deficiencias nunha parte deste tipo de vivendas, que fan da rehabilitación unha actividade con perspectivas. Ademais, dado que as de maior antigüidade se atopan nos centros históricos das cidades, cómpre o desenvolvemento de programas de rehabilitación que eviten o despoboamento destas zonas e a redución da súa actividade a usos unicamente terciarios. O éxito dos que xa están en marcha, como o de Santiago de Compostela, demostra o acertado destas formulacións.

A demanda de edificación non-residencial, tanto de obra nova como de renovación dos edificios existentes, dependerá dos investimentos dos outros sectores e verase, polo tanto, influída pola evolución do ciclo económico. O investimento público de obras de infraestrutura e equipamento social verase afectado pola situación orzamentaria e financeira do sector público, aínda que é de esperar que se vexa completado pola participación da iniciativa privada nas grandes obras.

Con relación á importancia do sector no conxunto da actividade económica, xa apuntamos ó principio (gráfica 2) que o peso da construción en Galicia é superior ó da media española e, especialmente, ó das rexións cun maior nivel de renda. A comparación realizada por García e Más (2000) para o período 86-93 do caso español co ocorrido en 13 países da OCDE, na súa maioría cun grao de desenvolvemento superior ó noso, indica que en España o peso do sector é tamén superior ó da maior parte dos países cos que se establece a comparación. Polo tanto, se a estrutura productiva galega tende a parecerse á das rexións españolas máis desenvolvidas ou ós países máis avanzados, o peso do sector da construción tendería a reducirse no futuro. Sen embargo, a dotación de infraestructuras, a pesar dos indubidables avances dos últimos anos, atópase afastada dos niveis alcanzados nas rexións europeas máis avanzadas. Os proxectos previstos nesta materia, se se materializan en investimentos efectivos nos próximos anos, xunto coas obras de edificación que se acometerán, deben facer que o peso da construción siga manténdose en niveis similares á media do último decenio.

BIBLIOGRAFÍA

- BUISÁN, A.; PÉREZ, M. (1997): *Un indicador del gasto en construcción para la economía española*. (Documento de Trabajo, núm. 9711). Banco de España, Servicio de Estudios.
- CARRERAS YÁÑEZ, J.L. (1992): "Perspectivas de la construcción en la década de los noventa", *Papeles de Economía Española*, núm. 50, pp. 210-237.
- COMMISSION EUROPÉENNE (1997): *Panorama de l'industrie communautaire-1997*, vol. II. Luxemburgo: Office des Publications Officielles des Communautés Européennes.
- CURBELO, J.L.; MARTÍN, V. (1990): "Formación de hogares y demanda de vivienda. Proyecciones 1980-2010", *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, núm. 11, pp. 55-66.
- DIRECCIÓN GENERAL PARA LA VIVIENDA, LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO: *Evolución del subsector vivienda*. (Varios anos). Madrid: Ministerio de Fomento.

- GARCÍA MONTALVO, J.; MAS, M. (2000): *La vivienda y el sector de la construcción en España*. Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- GÓMEZ CHURRUCA, R.; LEVENFELD, G. (1993): “La accesibilidad a la vivienda en España”, *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, núm. 24-25, pp. 65-72.
- GUISÁN, M.C.; AGUAYO, E.; NEIRA, I. (1999): *Economía del turismo en Galicia. Impacto económico y distribución territorial*. Asociación Hispalink-Galicia. (Distribúe Mundi-Prensa. Madrid).
- INSTITUTO GALEGO DE ESTADÍSTICA (1996): *Proxección da poboación de Galicia. 1991-2026*, t. I e II. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia, Consellería de Economía e Facenda.
- INSTITUTO GALEGO DE ESTADÍSTICA (1999): *Enquisa de condicións de vida das familias*. Santiago de Compostela: Xunta de Galicia, Consellería de Economía e Facenda.
- INSTITUTO GALEGO DE ESTADÍSTICA: *Contabilidade trimestral de Galicia. Base 1986*. (Varios anos). Xunta de Galicia, Consellería de Economía e Facenda.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (1995): *Censo de viviendas 1991*, t. II: Resultados por CC.AA. Galicia. Madrid
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: *El Directorio Central de Empresas*, t. I: Datos de empresas. (Varios anos). Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: *Encuesta de Población Activa*. (Varios anos). Madrid.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: *Contabilidad Regional de España*. (Varios anos). Madrid.
- LÓPEZ, M.C. (1998): *Modelos econométricos del mercado de la vivienda*. (Documentos de Econometría, núm. 15). Universidade de Santiago de Compostela, Servicio de Publicacións e Intercambio Científico.
- LÓPEZ ANDIÓN, M.C. (1998): *Análisis del mercado de la vivienda: un estudio econométrico de las regiones españolas*. Universidade de Santiago de Compostela, Servicio de Publicacións e Intercambio Científico.
- LÓPEZ ANDIÓN, M.C. (1999): “Evolución demográfica y demanda de viviendas en Galicia”, *Congreso de Economía de Galicia. Desenvolvemento e Globalización*. (Cursos e Congresos da Universidade de Santiago de Compostela, núm. 116, pp. 783-795). Universidade de Santiago de Compostela, Servicio de Publicacións e Intercambio Científico.
- MINISTERIO DE FOMENTO: *Anuario Estadístico*. (Varios anos). Madrid.
- MINISTERIO DE FOMENTO: *Boletín Estadístico*. (Varios anos). Madrid
- MINISTERIO DE FOMENTO (1997): *Estructura de la Construcción 1980-1995*. Madrid
- MINISTERIO DE FOMENTO (1999): *Índice de precios de las viviendas. Estadística de precio medio del m²*. Madrid
- RODRÍGUEZ, J. (1998): “Coyuntura inmobiliaria 1998: cambios en la política de vivienda”, *Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales*, núm. 115, pp. 171-185
- RODRÍGUEZ, J.; CURBELO, J.L.; MARTÍN, V. (1991): “Una aproximación a las necesidades de la vivienda en España. Proyecciones 1990-2009”, *Revista Española de Financiación a la Vivienda*, núm. 14/15, pp. 69-89.
- SEOPAN: *Informe Anual. Comunidades Autónomas*. (Varios anos). Madrid.