

7. CONSTRUCCIÓN, EDIFICIOS Y VIVENDAS

FUENTES

Agrupación de Fabricantes de Cemento de España. OFICEMEN

Suministra datos sobre venta de cemento gris y blanco, tanto en saco como a granel.

INE. Encuesta de Condiciones de Vida

Esta encuesta pertenece al conjunto de operaciones estadísticas armonizadas para los países de la Unión Europea. Su realización permite poner a disposición de la Comisión Europea un instrumento estadístico de primer orden para el estudio de la pobreza, desigualdad, el seguimiento de la cohesión social en el territorio de su ámbito, el estudio de las necesidades de la población y del impacto de las políticas sociales y económicas sobre los hogares y las personas, así como para el diseño de nuevas políticas. Esta encuesta es de carácter anual, va dirigida a hogares y tuvo su antecesora en el Panel de Hogares de la Unión Europea.

INE. Índice de Precios de Vivienda

El Índice de Precios de Vivienda (IPV), base el año 2007, tiene como objetivo la medición de la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo (quedan fuera del ámbito del IPV las viviendas protegidas). Destacar que entre sus objetivos no figura la medición de variables, como pueden ser el precio por metro cuadrado o el valor de compraventa de viviendas según determinadas características, que sí forman parte de los objetivos de otras estadísticas existentes en España.

La fuente de información utilizada para el cálculo del IPV procede de las bases de datos sobre viviendas escrituradas que proporciona el Consejo General del Notariado, de donde se obtienen los precios de transacción de las viviendas, así como las ponderaciones que se asignan a cada conjunto de viviendas con características comunes procedente, todo ello, de todas las operaciones registrales en el conjunto de las Notarías españolas. Las características que hacen de esta fuente de información la más adecuada para los objetivos establecidos son, por un lado, su contenido ya que incluye todas las operaciones de compra de viviendas, y por otro, la disponibilidad de la información, que es prácticamente inmediata ya que se registra en el momento en que se hace efectiva la operación de compra. Por último, también ha sido determinante el hecho de que los precios recogidos se refieren a transacciones efectivamente realizadas y no a valoraciones teóricas de las mismas.

La muestra utilizada para esta estadística comprende todas las viviendas escrituradas en el trimestre de referencia.

El proceso de diseño y desarrollo del IPV se ha realizado de forma coordinada con la Oficina de Estadística de la UE (Eurostat).

Entre sus principales características cabe destacar: la utilización de registros administrativos en línea con la demanda de reducción de la carga de las unidades informantes planteada por la estadística oficial europea; la fórmula general de cálculo, concebida para que el indicador se adapte permanentemente a los movimientos del mercado; y el uso de técnicas estadísticas para el tratamiento de los cambios de la calidad, que permiten realizar comparaciones de los precios sin que vengan afectadas por cambios en las características de las viviendas.

Ministerio de Fomento. Construcción de Edificios

Publicación de carácter anual que se realiza en colaboración con las Comunidades Autónomas; en el caso de la Región de Murcia, con la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio que, a su vez, nos suministra la información de esta estadística a nivel municipal. Se dispone de información desde el año 1990.

Ministerio de Fomento. Estadística de Precios de la Vivienda

La Estadística de Precios de Vivienda tiene como principal objetivo estimar el precio de la vivienda del mercado inmobiliario en España tanto a nivel provincial como regional, lo que nos permite conocer su evolución trimestral y anual.

La población objeto de estudio está formada por todas las viviendas que han sido valoradas por las empresas de tasación en un determinado trimestre. La población es variable trimestralmente, puesto que depende del número de valoraciones efectuadas por las empresas de tasación.

Para la estimación de precios, se clasifica la vivienda en función de su acceso al mercado inmobiliario en vivienda libre y vivienda protegida. Se utiliza otro criterio diferenciador como es que la vivienda tenga dos o menos años de antigüedad o tenga más de dos años de antigüedad.

A tal efecto se considera vivienda libre si la vivienda accede libremente al mercado inmobiliario y vivienda protegida si existen restricciones legales sobre precios, superficies y otras cuestiones referentes al mercado hipotecario, señaladas por ley.

En cuanto a la vivienda nueva o de segunda mano, será el año de construcción de la vivienda el que posibilite tal clasificación.

Ministerio de Fomento. Estadística de Precios del Suelo

La Estadística de Precios del Suelo ofrece, trimestral y anualmente, información sobre la evolución del precio del suelo urbano, o urbanizable, así como sobre el número, valor y superficie de las compraventas de suelo.

Se trata de una estadística censal obtenida a partir de los datos remitidos trimestralmente por el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles, según convenio de colaboración firmado en 2004 entre el Ministerio de Vivienda y el citado Colegio dado el interés mutuo en incrementar el conocimiento de las cuestiones vinculadas a la vivienda.

La Estadística del Suelo estudia las variables (valor, superficie) ligadas a las compraventas formalizadas ante registro del "Terreno no edificado. Suelo sin edificar, con independencia de si constituye o no solar".

Se entiende por "Terreno no edificado. Suelo sin edificar, con independencia de si constituye o no solar" a todo terreno en suelo urbano que aún no han sido objeto de edificación. No se prejuzga su calificación urbanística, por lo que podrán ser solares o no.

Ministerio de Fomento. Estadística de Vivienda Libre

La Estadística de Vivienda Libre facilita datos estimados de las viviendas libres iniciadas y terminadas.

Las estimaciones se han realizado, básicamente, a partir de los datos de viviendas libres contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos.

Desde 2004 a 2010 el Ministerio de Vivienda realizó la citada estimación garantizando así la continuidad de esta serie estadística, iniciada en el año 1962, que, con anterioridad, había sido elaborada por el Ministerio de Fomento y por otros ministerios que le precedieron (Ministerio de Vivienda, de Obras Públicas y Urbanismo), y que en la actualidad ha pasado, de nuevo, a ser realizada por el Ministerio de Fomento.

Ministerio de Fomento. Estadística de Vivienda Protegida

El objetivo principal de la Estadística de Vivienda Protegida es el cuantificar el número de viviendas protegidas de nueva construcción en sus distintas fases administrativas:

- ✓ Solicitud de calificación/declaración provisional.
- ✓ Calificación/declaración provisional.
- ✓ Solicitudes de calificación/declaración definitiva.
- ✓ Calificación/declaración definitiva.

Los datos van referidos a actuaciones promovidas en el ámbito de planes estatales de vivienda y en base a los convenios de colaboración establecidos con las Comunidades Autónomas, con la excepción de Navarra y País Vasco, donde se recoge información de sus propios planes autonómicos, debido a su sistema especial de financiación.

La estadística también recoge información sobre solicitudes, aprobaciones provisionales y definitivas de las actuaciones protegidas de rehabilitación correspondientes a planes estatales de vivienda, de elementos privativos de las viviendas, así como los elementos estructurales o funcionales de los edificios, computándose conjuntamente el número de viviendas afectadas por actuaciones de rehabilitación, acogidas al amparo de los planes estatales de viviendas.

Ministerio de Fomento. Licitación Oficial en Construcción

Contiene información sobre la Licitación Oficial en construcción, a través de los datos correspondientes a los anuncios de contratación de obras que publican las Administraciones Públicas y Organismos Autónomos Comerciales, Industriales y Financieros, información que se obtiene a través del seguimiento de los boletines oficiales del Estado, Comunidades Autónomas, Diputaciones y principales Ayuntamientos.

Se dispone de información desde 1989.

Ministerio de Fomento. Obras en Edificación

Estadística que resulta de la recopilación de información incluida en los formularios que los Aparejadores o Arquitectos Técnicos deben cumplimentar en los Colegios profesionales con ocasión del Visado de Encargo de dirección de obra y de la Certificación de fin de obra. La normativa vigente establece que en toda obra de arquitectura es preceptiva la intervención de, al menos, un aparejador que asuma, respecto a su dirección, las atribuciones fijadas por el Decreto 265/1971, de 19 de febrero, sin perjuicio de las competencias que puedan corresponder a otros profesionales. La participación de los aparejadores y arquitectos técnicos en la estadística sobre obras en edificación consiste precisamente en el suministro al Ministerio de Fomento, a través de sus respectivos colegios provinciales, de la información necesaria para la elaboración de esta estadística.

Su información hace referencia a las modalidades de Obra nueva por tipología, Ampliación y Reforma o restauración de edificios.

Se dispone de información desde el año 1992.

Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Estadísticas Catastrales

La Dirección General del Catastro viene elaborando anualmente la publicación de las estadísticas catastrales, así como de las estadísticas tributarias del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, series que vienen publicándose manteniendo una mínima estructura desde 1990.

Esta Dirección ejerce las tareas de formación y mantenimiento del Catastro Inmobiliario, así como la difusión de la información catastral, pudiendo existir distintas fórmulas de colaboración con las diferentes Administraciones, entidades y corporaciones públicas.

El objetivo de estas estadísticas es doble: por una parte, dan a conocer una información continua y objetiva de la realidad inmobiliaria, con el suficiente grado de detalle, tanto a los analistas del patrimonio y mercado inmobiliario como a los ciudadanos en general, y por otra, servir de base estadística a la actividad catastral y a los responsables de información de la gestión catastral.

La investigación se extiende a todos los municipios españoles con la excepción de las situadas en los territorios forales del País Vasco (en todas las estadísticas), y Navarra (solo en la Estadística Nacional de Parcelas Catastrales), que tienen un régimen fiscal diferenciado.

PRINCIPALES CONCEPTOS

Ampliación: Cuando se aumenta la superficie ya construida incorporando nuevos elementos estructurales. Este incremento puede realizarse de forma vertical sin aumentar la superficie ocupada sobre el terreno (ej: añadiendo

una nueva planta) o bien horizontalmente, y en tal caso sí existe superficie a añadir en el terreno.

Base Imponible: La Base Imponible del Impuesto sobre Bienes Inmuebles está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles no exentos. Se determinará, notificará y será susceptible de impugnación conforme a lo dispuesto en las normas reguladoras del Catastro Inmobiliario.

Base liquidable: Será el resultado de practicar en la base imponible una reducción, calculada según lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del TRLHL (Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Bienes inmuebles de características especiales: Conjunto complejo de uso especializado, integrado por suelo, edificios, instalaciones y obras de urbanización y mejora que, por su carácter unitario y por estar ligado de forma definitiva para su funcionamiento, se configura a efectos catastrales como un único bien inmueble.

Se consideran bienes inmuebles de características especiales los comprendidos, conforme al apartado anterior, en los siguientes grupos:

- Los destinados a la producción de energía eléctrica y gas y al refino de petróleo, y las centrales nucleares.
- Las presas, saltos de agua y embalses, incluido su lecho o vaso, excepto las destinadas exclusivamente al riego.
- Las autopistas, carreteras y túneles de peaje.
- Los aeropuertos y puertos comerciales.

Cuota íntegra: Será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el artículo 72 del TRLHL (Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Cuota líquida: Se obtendrá minorando la cuota íntegra en el importe de las bonificaciones previstas en los artículos 73 y 74 del TRLHL (Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Demolición: Es el derribo total o parcial de un edificio.

Destino principal de la obra: El criterio a seguir, en el caso de que la obra afecte a edificios con distinto destino, para determinar el destino principal, será la superficie. Es decir, se entiende que si una obra afecta a uno o más edificios con varios destinos (explotación agraria, industria, oficinas...), en la ficha debe consignarse aquel cuya superficie haya sido modificada por la obra en mayor medida. Sin embargo, en ciertos casos, se ha de acudir a la lógica e imputar como destino principal de la obra aquel que, por las características de ésta, se ve claramente que es el principal, aunque la superficie afectada por la obra en ese destino sea inferior a la que afecta a otro destino del edificio o edificios a los que se refiere el visado.

Edificio: Toda construcción permanente, fija sobre el terreno, separada e independiente, concebido para ser utilizado con fines residenciales y/o para el desarrollo de una actividad.

La característica "construcción separada" significa la delimitación lateral por muros exteriores o intermedios (medianeros) y superior por techo y cubierta. El carácter "independiente" obliga a tener un sólo acceso directo principal desde la vía pública o terreno privado. Por ejemplo: una construcción de chalets adosados aunque forme un bloque compacto y homogéneo y, por supuesto, utilice una misma licencia de obra, no constituye un solo edificio según la metodología de esta estadística, sino que lo forman tantos como entradas o portales principales e independientes posean, lo que no excluye que haya otros accesos secundarios (ver apartado de vivienda).

Impuesto sobre Bienes Inmuebles: Es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en el TRLHL (Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo).

Licitación Oficial de Obras: Volumen de contratación pública que se obtiene mediante el registro y la agregación de todos los anuncios de licitaciones que aparecen en los Boletines Oficiales del Estado, Comunidades Autónomas, Diputaciones y principales Ayuntamientos.

Local (reforma o acondicionamiento): Se considera local a todo recinto estructuralmente separado e independiente, en el que se llevan a cabo actividades económicas dependientes de una persona natural o jurídica. El recinto estará situado en un edificio, ocupándolo total o parcialmente.

No se incluyen las construcciones ubicadas en aceras, plazas, jardines o lugares de recreo destinadas a la venta de bebidas, tabacos, periódicos, etc. Obras de refuerzo o consolidación de edificios.
Son obras destinadas a reparar las lesiones o deficiencias de las edificaciones, y las que tienen por objeto modificar la capacidad resistente de las mismas.

Obra nueva: Es aquella obra que da lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición previa de otro edificio o no. Para su ejecución precisa de la existencia de un visado de encargo profesional de dirección de obra, otorgado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la provincia donde radique el municipio en el que se realizará la obra.

Presupuesto de ejecución material de las obras: Es el resultado obtenido por la suma de los productos del número de cada unidad de obra por su precio unitario.

El cálculo de los precios de las distintas unidades de obra se basará en la determinación de los costes directos e indirectos precisos para su ejecución, sin incorporar, en ningún caso, el importe del Impuesto sobre el Valor Añadido que pueda gravar las entregas de bienes o prestaciones de servicios realizados.

Reforma y/o restauración de edificios: Cuando no varía la superficie construida pero sufre modificaciones el edificio. Puede realizarse con vaciado del edificio conservando sólo la fachada o sin vaciado.

Rehabilitación protegida: Se entiende por rehabilitación protegida a aquellas acciones constructivas o de edificación que se realizan, de acuerdo con los requisitos de la normativa estatal que regula las actuaciones de rehabilitación, para mejorar algunas de las condiciones de las viviendas o edificios.

Solar: Parcelas de suelo urbano que cuenten con la urbanización mínima exigida por la normativa urbanística aplicable. En caso contrario, nos encontraríamos ante un suelo urbano no consolidado, es decir, terrenos donde sean precisas actuaciones de urbanización, reforma interior u obtención de terrenos reservados para ubicar dotaciones urbanísticas públicas.

Suelo de naturaleza rústica: Aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en su apartado, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

Suelo de naturaleza urbana: El clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento urbanístico y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle, y el que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a las anteriores según la legislación autonómica.
Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

Urbanización: Son obras de urbanización los trabajos y operaciones destinados a la formación de calles, caminos, vías públicas o privadas y, en general, todas aquellas obras cuyo fin sea acondicionar el suelo urbanizable y dotarle de las instalaciones e infraestructura necesaria para su uso, así como de los elementos de ornato, jardinería, etc.

Valor catastral: El determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones.

Para la determinación del valor catastral se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- La localización del inmueble, las circunstancias urbanísticas que afecten al suelo y su aptitud para la producción.
- El coste de ejecución material de las construcciones, los beneficios de la contrata, honorarios profesionales y tributos que gravan la construcción, el uso, la calidad y la antigüedad edificatoria así como el carácter histórico-artístico u otras condiciones de las edificaciones.
- Los gastos de producción y beneficios de la actividad empresarial de promoción, o los factores que correspondan en los supuestos de inexistencia de la citada promoción.
- Las circunstancias y valores del mercado.
- Cualquier otro factor relevante que reglamentariamente se determine.

Vivienda: Recinto con una o varias piezas de habitación y anejos que puede ocupar la totalidad de un edificio o parte del mismo, estando en este caso estructuralmente separada e independiente del resto. Está concebida para ser habitada por personas, generalmente familias de uno o varios miembros y está dotada de acceso directo desde la vía pública o desde recintos comunes privados.

Vivienda de segunda mano: La clasificación de las viviendas en nuevas o de segunda mano se realiza en función del orden de la transmisión realizada. Así cuando existe más de una transmisión en la escritura pública, la vivienda se clasifica como de segunda mano.

Vivienda Libre: Toda vivienda que no se encuentra sujeta a ningún régimen de protección pública y puede ser transmitida sin restricción entre partes.

Vivienda libre: Es aquella que no es vivienda protegida.

Vivienda libre: La promovida y construida sin ningún tipo de ayuda ni protección económica, financiera, fiscal o legal estatal. Sus precios de venta y renta, consiguientemente, no están sometidos a limitación y, en general, le es de aplicación la legislación común.

Vivienda nueva: La clasificación de las viviendas en nuevas o de segunda mano se realiza en función del orden de la transmisión realizada. Así cuando es la primera transmisión en la escritura de compraventa, normalmente realizada por el promotor o constructor a favor del primer adquirente, la vivienda se clasifica como nueva.

Vivienda protegida: Es aquella que ha recibido cualquier tipo de subvención a su construcción, independientemente del organismo que la conceda, y donde se tiene en cuenta limitaciones de superficie y precio. Se excluyen aquellas viviendas que ya han sobrepasado el tiempo de vencimiento de dicha subvención y aquellas otras que, aunque no lo hayan pasado, aparecen con un valor de realización definido en Orden Ministerial de Economía y Hacienda. Estas dos últimas consideraciones otorgan a la vivienda categoría de vivienda libre.

Vivienda protegida: Se entiende por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las comunidades autónomas y de las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla que cumplan los requisitos establecidos en la normativa estatal que regula los planes de vivienda, o los establecidos en normativa específica de las comunidades autónomas que regula sus propios planes de vivienda, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Viviendas Iniciadas: Hace referencia a la primera de las fases constructivas y son aquellas que han presentado modelo de iniciación y no han enrasado cimientos.

Viviendas terminadas: Aquellas que han obtenido certificación final de obras por el arquitecto-director de la misma y su promotor ha presentado modelo de terminación. Es la cuarta y última de las fases constructivas. Las fases intermedias son: Viviendas con cimientos enrasados y Viviendas con cubierta de aguas.