



4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

Conceptos

Licitación Oficial. Recoge todos los contratos de obra que liciten las distintas Administraciones Públicas: Estado, Seguridad Social y los Entes Territoriales (Comunidades Autónomas, Diputaciones, Cabildos, Consejos Insulares y Ayuntamientos) así como de las empresas dependientes de las mismas. La información se obtiene de los anuncios de licitación publicados en alguno de los Diarios Oficiales.

Edificios destinados a vivienda. Se define como vivienda a un 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.

Edificio residencial. Un edificio es residencial cuando está destinado principalmente (al menos en un 50% de su superficie útil excluidos bajos y sótanos) a que en él habiten personas, con independencia de que cumpla otra función secundaria y de que quienes residan en él lo hagan con carácter eventual o permanente. Estos edificios pueden ser destinados a vivienda y a residencia colectiva.

Destinados a vivienda. Edificios que se construyen para albergar una o más viviendas destinadas a residencia familiar. Lo que diferencia a las viviendas de las residencias colectivas es que aquéllas poseen una casi absoluta autonomía física y funcional sin que existan otros servicios comunes que los propios de una casa normal de vecindad: portería, escaleras, ascensor,... tal vez piscina o jardines. Estos edificios pueden ser de 1 ó de 2 ó más viviendas. Entre los primeros se pueden distinguir: Aislados y Adosados.

Destinados a residencia colectiva. Edificios habilitados para ser ocupados por personas con sólo una relativa autonomía, por lo que deben disponer de una serie de servicios comunes que son utilizados indistintamente por todos los residentes del edificio: comedor, biblioteca, bar, sala de ocio, etc. Si en estos edificios se reside por periodos largos o indefinidos deben ser considerados como destinados a residencia colectiva permanente, y en caso contrario como residencia colectiva eventual. Aunque la diferencia entre permanente y eventual es a veces difícil de establecer, en la práctica un posible criterio de distinción se derivaría de la forma de pago: Si generalmente se paga el alojamiento por meses o por temporadas se considerará la residencia como permanente, y si el pago es por días como eventual.

Censos de Población y Viviendas. Los datos de vivienda aquí presentados forman parte del conjunto de operaciones que constituyen los Censos de Población y Viviendas. El Censo de Viviendas, permite determinar el número de viviendas existentes y algunas características de las mismas, así como de los edificios donde se encuentran.

Vivienda familiar: Vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo.

Establecimiento colectivo (o vivienda colectiva): Vivienda destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basado en lazos familiares ni de convivencia, La vivienda colectiva puede ocupar sólo parcialmente un edificio o, más frecuentemente, la totalidad del mismo

Vivienda principal: Vivienda familiar que es la residencia habitual de sus ocupantes. Las viviendas principales pueden ser convencionales (se encuentran en edificios) o alojamientos. Un alojamiento es una vivienda familiar con la particularidad de ser móvil, semipermanente o improvisada o que no ha sido concebida con fines residenciales pero que constituye la residencia de una o varias personas. Los alojamientos no están ubicados en edificios por lo que no forman parte de los inmuebles.

Vivienda secundaria: Si está destinada a ser ocupada sólo ocasionalmente (por ejemplo, durante las vacaciones o fines de semana) o si se utiliza de manera continuada y no estacional, pero sin ser residencia habitual (por ejemplo, para alquileres sucesivos de corta duración).

Vivienda vacía: Se considera desocupada o vacía cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie, estando disponible para su venta o alquiler o incluso abandonada.

Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (LOTUR). Es la norma que regula las actuaciones y asentamientos en el territorio, así como la actividad urbanística municipal, con el objetivo de conseguir un desarrollo equilibrado y sostenible en la región.

Plan General Municipal (PGM). Es un instrumento de ordenación integral de uno o varios municipios; tiene por objeto la clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, la definición de los elementos esenciales de la estructura general y orgánica del territorio, el modelo de ciudad y de los asentamientos urbanos, los criterios para su desarrollo y la determinación de los espacios y elementos de especial protección.

Plan de Ordenación del Suelo Urbano (POSU). Instrumento de ordenación urbanística recogido en la Ley 10/1998, de 2 de Julio, de ordenación del territorio y urbanismo de La Rioja. El Plan de Ordenación del Suelo Urbano clasifica el suelo en urbano y no urbanizable, determinando el ámbito territorial de cada una de las distintas clases de suelo. Incluye además la ordenación detallada del suelo urbano y establece las determinaciones orientadas a promover su desarrollo y ejecución.

Catastro inmobiliario. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (TRLRJI), define al mismo como un registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales, siendo dicha Ley de aplicación en todo el territorio nacional, sin perjuicio de lo dispuesto en los regímenes especiales vigentes en el País Vasco y Navarra.

Bien inmueble. A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza del suelo.

Valor catastral. Es 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.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1 CONSTRUCCIÓN Y VIVIENDA

4.1.1 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. DATOS GENERALES

	2019	2020	2021	2022	2023
OBRA NUEVA					
Número de edificios	118	193	132	136	152
Destinados a uso residencial	95	170	118	109	125
Unifamiliares	74	134	82	92	102
Adosados	6	36	2	7	16
Aislados	68	98	80	85	86
En bloque	21	36	36	17	23
Colectivos	-	-	-	-	-
Servicios comerciales y almacenes	4	8	4	3	4
Otros destinos	19	15	10	24	23
Superficie a construir (m ²)	185.004	262.547	179.503	161.233	156.357
Edificios de uso residencial	162.189	236.485	174.733	135.477	129.613
Servicios comerciales	1.449	14.383	1.022	11.033	6.018
Otros destinos	21.366	11.679	3.748	14.723	20.726
AMPLIACIÓN					
Número de edificios	14	9	5	8	13
Destinados a vivienda	3	5	2	5	6
Otros destinos	11	4	3	3	7
Superficie a construir (m ²)	6.065	2.337	570	1.235	5.142
Edificios de viviendas	376	687	234	704	1.345
Otros destinos	5.689	1.650	336	531	3.797
REFORMA Y/O RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS					
Total	264	155	183	184	185
Destinados a vivienda	205	122	142	134	132
Otros destinos	59	33	41	50	53

FUENTE: Obras en edificación (visados de dirección de obra). Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.2 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. VIVIENDAS SEGÚN TIPO DE OBRA Y CLASE DE PROMOTOR

Unidades: Número de viviendas

	2019	2020	2021	2022	2023
TIPO DE OBRA					
Obra nueva	716	1.036	857	622	670
En edificios de viviendas familiares	716	1.036	857	621	670
Unifamiliar	74	134	82	92	102
En bloque	642	902	775	529	568
En otros edificios	-	-	-	1	-
Ampliación	3	5	2	5	6
Reforma y/o restauración	205	122	142	135	132

FUENTE: Obras en edificación (visados de dirección de obra). Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

4.1.3 VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA. SUPERFICIE

Unidades: m²

	2019	2020	2021	2022	2023
SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA					
Obra nueva					
En edificios de viviendas familiares					
Unifamiliar	177	201	166	157	178
En bloque	140	140	130	136	122
En otros edificios	-	-	-	177	-
Ampliación	101	116	117	105	203
SUPERFICIE EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES					
Total	22.815	26.062	4.770	25.756	26.744
Servicios comerciales y almacenes	1.449	14.383	1.022	11.033	6.018
Explotaciones agrarias y ganaderas	1.533	390	60	827	578
Industrias	160	3.384	2.096	238	12.625
Servicios burocráticos (oficinas)	6.603	-	-	1.374	255
Turismo, recreo y deportes	5.258	2.430	994	3.174	2.937
Servicios de transporte	34	1.818	592	-	-
Otros servicios	7.778	3.657	6	9.110	4.331

FUENTE: Obras en edificación (visados de dirección de obra). Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.4 CERTIFICACIONES DE FIN DE OBRA SEGÚN CLASE DE PROMOTOR

	2019	2020	2021	2022	2023
NÚMERO DE CERTIFICADOS	267	326	333	282	217
Nº DE EDIFICIOS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR	288	356	374	304	232
Promotor privado	279	339	359	289	222
Personas físicas y comunidad de propietarios	222	272	258	203	184
Sociedades mercantiles	54	49	88	84	37
Cooperativas	1	4	2	1	1
Otros promotores	2	14	11	1	-
Administraciones públicas	9	17	15	15	10
Nº DE VIVIENDAS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR	505	810	738	1.025	344
Promotor privado	503	809	737	1.023	344
Personas físicas y comunidad de propietarios	200	431	157	209	85
Sociedades mercantiles	303	183	578	814	258
Cooperativas	-	192	-	-	1
Otros promotores	-	3	2	-	-
Administraciones públicas	2	1	1	2	-

FUENTE: Obras en edificación (certificaciones de fin de obra). Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

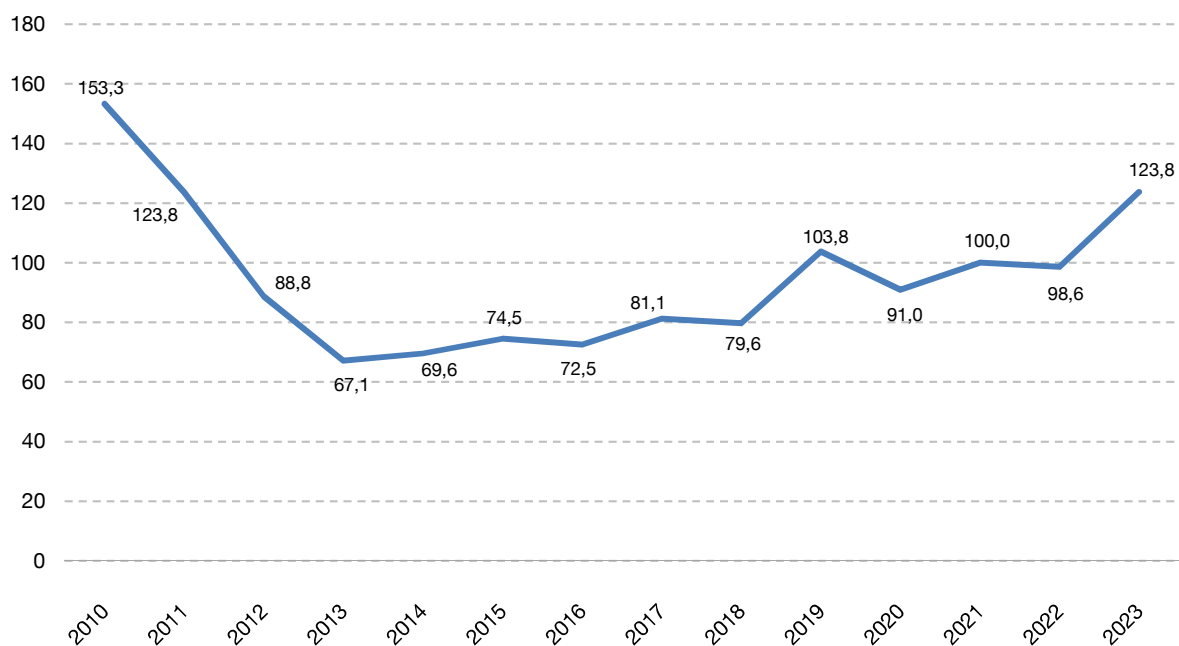
4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.5 INDICADOR SINTÉTICO DE LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA RIOJA

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tasas de variación								
Indicador sintético	-2,7	11,9	-1,9	30,4	-12,4	9,9	-1,4	25,6
Construcción residencial	15,7	68,3	-29,7	17,0	46,0	31,6	-13,7	-19,3
Construcción no residencial	-5,8	7,2	0,0	20,5	-34,3	-32,4	-1,8	84,1
Reforma	-6,1	9,8	0,4	37,5	-57,7	-10,8	19,9	67,1
Ingeniería Civil	-11,6	-21,8	13,5	33,7	10,1	28,1	-12,9	-9,5

FUENTE: Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción de La Rioja (ISAC). Instituto de Estadística de La Rioja.

G.4.1 Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción en La Rioja



4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.6 LICITACIÓN OFICIAL POR AGENTE CONTRATANTE

Unidades: Miles de euros

	2019	2020	2021	2022	2023
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS					
Construcción	194.297	69.361	101.265	136.630	161.539
Edificación	7.531	11.212	25.545	49.590	27.253
Ingeniería civil	186.766	58.149	75.720	87.039	134.285
Estado y Seguridad Social					
Construcción	168.197	10.518	10.407	19.664	75.745
Edificación	3.920	792	1.053	1.508	1.116
Ingeniería civil	164.277	9.726	9.354	18.156	74.629
Entes Territoriales					
Construcción	26.100	58.844	90.858	116.966	85.794
Edificación	3.611	10.420	24.492	48.082	26.138
Ingeniería civil	22.488	48.423	66.366	68.883	59.656
GRUPO DE FOMENTO					
Construcción	164.277	7.528	7.019	17.410	73.429
Edificación	-	148	100	-	688
Ingeniería civil	164.277	7.380	6.919	17.410	72.741
Ministerio y Organismos Autónomos					
Construcción	157.461	1.590	1.544	10.740	2.330
Edificación	-	-	-	-	688
Ingeniería civil	157.461	1.590	1.544	10.740	1.642
Entidades Públicas Estatales					
Construcción	6.817	5.938	5.475	6.670	71.099
Edificación	-	148	100	-	-
Ingeniería civil	6.817	5.790	5.375	6.670	71.099

FUENTE: Licitación oficial en construcción. Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.7 VALOR TASADO MEDIO DEL METRO CUADRADO DE LA VIVIENDA

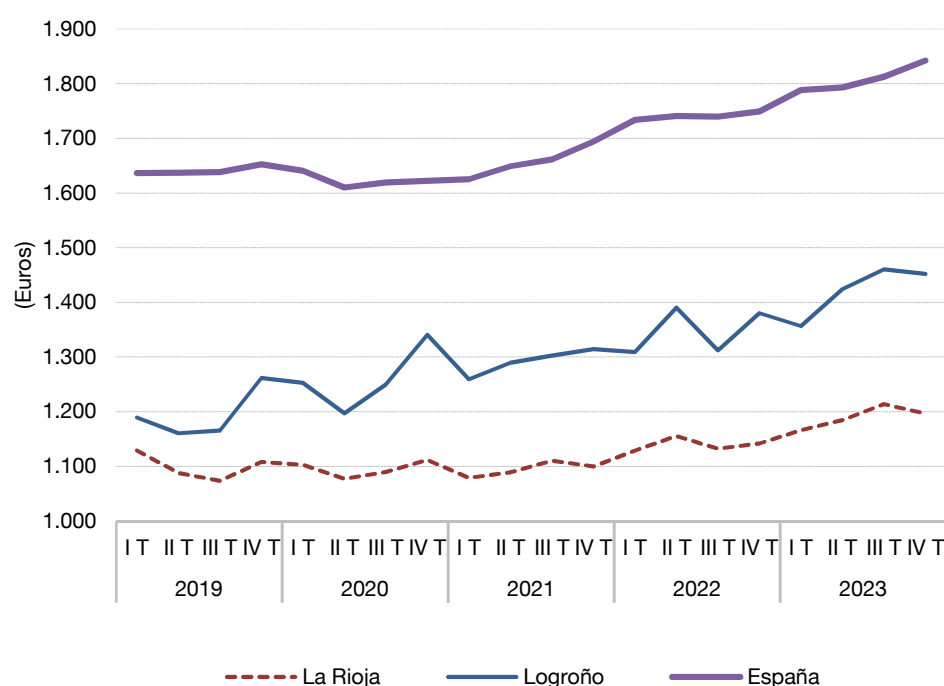
Unidades: Euros/m²

	2019	2020	2021	2022	2023
LA RIOJA					
Vivienda libre	1.100	1.095	1.095	1.140	1.190
Hasta cinco años de antigüedad	1.433	1.435	1.475	1.540	1.593
Con más de cinco años de antigüedad	1.076	1.072	1.070	1.115	1.166
Vivienda protegida	1.032	1.046	1.065	1.089	1.054
LOGROÑO					
Vivienda libre	1.194	1.260	1.291	1.348	1.423
Hasta cinco años de antigüedad	"	"	1.685	1.858	1.855
Con más de cinco años de antigüedad	1.190	1.255	1.286	1.341	1.414
ESPAÑA					
Vivienda libre	1.641	1.623	1.658	1.741	1.809
Hasta cinco años de antigüedad	1.886	1.892	1.927	2.037	2.147
Con más de cinco años de antigüedad	1.633	1.615	1.649	1.732	1.799
Vivienda protegida	1.126	1.134	1.142	1.147	1.165

FUENTE: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

": Dato no disponible.

G.4.2 Evolución del precio medio del m² de la vivienda libre



4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.1.8 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS POR TIPO

	1981	1991	2001	2011	2021
TOTAL DE VIVIENDAS	109.519	128.337	156.040	198.759	211.439
Viviendas familiares	109.250	128.019	155.931	198.669	211.333
Principales	74.800	84.853	101.439	129.984	132.241
No principales	34.450	43.166	54.492	68.685	79.092
Secundarias	15.636	24.060	30.202	32.940	53.158
Vacías	18.814	18.768	22.898	35.745	25.934
Otras	-	338	1.392	-	-
Alojamientos	69	32	-	-	-
Viviendas colectivas	200	261	109	90	106

FUENTE: Censos de Población y Viviendas. INE.

NOTAS: La denominación de epígrafes es la existente en el Censo de 2001.

A partir de 2001 los "alojamientos" están incluidos en "principales".

En 2011 desaparece el epígrafe "Otras".

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.2 URBANISMO

4.2.1 MUNICIPIOS CON PLANEAMIENTO URBANÍSTICO POR TIPOS

Unidades: Número de municipios

	2019	2020	2021	2022	2023
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 2006)	44	46	47	47	49
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 1998)	66	65	65	65	64
Plan de Ordenación Suelo Urbano (POSU) (Adaptados a la LOTUR 1998)	8	8	8	8	8
Sin adaptar a la LOTUR 1998	28	27	26	26	25
Sin planeamiento urbano	28	28	28	28	28

FUENTE: *Consejería de Política Local, Infraestructuras y Lucha contra la Despoblación*

NOTAS: LOTUR 2006: Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.

LOTUR 1998: Ley 10/1998, de 2 de julio, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja (vigente hasta el 3 de noviembre de 2006 y derogada por la Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja).

4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

4.2.2 CATASTRO URBANO

Unidades: Número / Hectáreas / Miles de euros

	2019	2020	2021	2022	2023
VARIABLES CATASTRO					
Parcelas urbanas	123.922	124.098	124.209	124.502	124.994
Superficie parcelas urbanas	7.650	7.661	7.662	7.749	7.911
Bienes inmuebles	345.447	346.928	347.778	349.325	350.787
Valor catastral construcción	10.025.563	10.215.519	10.269.107	10.338.066	10.411.148
Valor catastral suelo	4.868.258	4.927.678	4.935.150	4.964.204	5.019.897
Valor catastral total	14.893.821	15.143.198	15.204.257	15.302.270	15.431.046
BIENES INMUEBLES POR USOS					
Almacén, Estacionamiento	62.863	63.603	64.007	64.677	65.140
Comercial	11.356	11.487	11.523	11.534	11.515
Cultural	329	335	338	338	366
Ocio, Hostelería	559	564	574	555	591
Industrial	35.241	35.131	34.993	34.815	34.490
Deportivo	962	967	967	974	934
Suelo vacante	28.306	28.604	28.835	29.557	30.049
Oficinas	2.639	2.669	2.685	2.691	2.749
Edificio Singular	285	291	291	296	295
Religioso	585	585	587	585	584
Espectáculos	31	31	30	30	30
Residencial	201.872	202.231	202.520	202.847	203.532
Sanidad, Beneficencia	414	425	423	426	506
VALOR CATASTRAL POR USOS					
Almacén, Estacionamiento	1.077.614	1.093.618	1.094.484	1.106.103	1.096.941
Comercial	837.321	870.697	883.243	889.390	895.568
Cultural	267.653	273.829	276.158	276.303	277.521
Ocio, Hostelería	199.940	207.177	210.064	207.902	218.606
Industrial	1.732.515	1.753.581	1.773.447	1.804.751	1.856.188
Deportivo	318.882	324.289	324.684	325.437	326.974
Suelo vacante	645.327	640.367	639.560	654.091	666.004
Oficinas	291.490	301.833	310.004	310.370	321.105
Edificio Singular	139.081	141.619	141.683	142.617	144.132
Religioso	96.187	97.359	97.368	97.642	98.190
Espectáculos	18.102	18.319	17.576	17.576	17.576
Residencial	9.013.581	9.160.086	9.178.947	9.212.744	9.229.770
Sanidad, Beneficencia	256.058	260.351	256.969	257.272	282.340

FUENTE: Dirección General del Catastro. Ministerio de Hacienda y Función Pública.