

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 (TRLCI), 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

	2020	2021	2022	2023	2024
OBRA NUEVA					
Número de edificios	193	132	136	152	132
Destinados a uso residencial	170	118	109	125	103
Unifamiliares	134	82	92	102	91
Adosados	36	2	7	16	18
Aislados	98	80	85	86	73
En bloque	36	36	17	23	12
Colectivos	-	-	-	-	-
Servicios comerciales y almacenes	8	4	3	4	1
Otros destinos	15	10	24	23	28
Superficie a construir (m²)	262.547	179.503	161.233	156.357	131.067
Edificios de uso residencial	236.485	174.733	135.477	129.613	74.454
Servicios comerciales	14.383	1.022	11.033	6.018	40
Otros destinos	11.679	3.748	14.723	20.726	56.573
AMPLIACIÓN					
Número de edificios	9	5	8	13	12
Destinados a vivienda	5	2	5	6	7
Otros destinos	4	3	3	7	5
Superficie a construir (m²)	2.337	570	1.235	5.142	12.084
Edificios de viviendas	687	234	704	1.345	1.368
Otros destinos	1.650	336	531	3.797	10.716
REFORMA Y/O RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS					
Total	155	183	184	185	193
Destinados a vivienda	122	142	134	132	135
Otros destinos	33	41	50	53	58

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 DESTINO PRINCIPAL

Unidades: Número de viviendas

	2020	2021	2022	2023	2024
TIPO DE OBRA					
Obra nueva	1.036	857	622	670	477
En edificios de viviendas familiares	1.036	857	621	670	477
Unifamiliar	134	82	92	102	91
En bloque	902	775	529	568	386
En otros edificios	-	-	1	-	-
Ampliación	5	2	5	6	7
Reforma y/o restauración	122	142	135	132	135

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

	2020	2021	2022	2023	2024
SUPERFICIE MEDIA POR VIVIENDA					
Obra nueva					
En edificios de viviendas familiares					
Unifamiliar	201	166	157	178	144
En bloque	140	130	136	122	105
En otros edificios	-	-	177	-	-
Ampliación	116	117	105	203	145
SUPERFICIE EN EDIFICIOS NO RESIDENCIALES					
Total	26.062	4.770	25.756	26.744	56.613
Servicios comerciales y almacenes	14.383	1.022	11.033	6.018	40
Explotaciones agrarias y ganaderas	390	60	827	578	477
Industrias	3.384	2.096	238	12.625	42.317
Servicios burocráticos (oficinas)	-	-	1.374	255	-
Turismo, recreo y deportes	2.430	994	3.174	2.937	8.677
Servicios de transporte	1.818	592	-	-	58
Otros servicios	3.657	6	9.110	4.331	5.044

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

	2020	2021	2022	2023	2024
NÚMERO DE CERTIFICADOS	326	333	282	217	242
Nº DE EDIFICIOS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR	356	374	304	232	253
Promotor privado	339	359	289	222	247
Personas físicas y comunidad de propietarios	272	258	203	184	203
Sociedades mercantiles	49	88	84	37	36
Cooperativas	4	2	1	1	5
Otros promotores	14	11	1	-	-
Administraciones públicas	17	15	15	10	10
Nº DE VIVIENDAS SEGÚN CLASE DE PROMOTOR	810	738	1.025	344	746
Promotor privado	809	737	1.023	344	746
Personas físicas y comunidad de propietarios	431	157	209	85	137
Sociedades mercantiles	183	578	814	258	582
Cooperativas	192	-	-	1	27
Otros promotores	3	2	-	-	-
Administraciones públicas	1	1	2	-	-

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

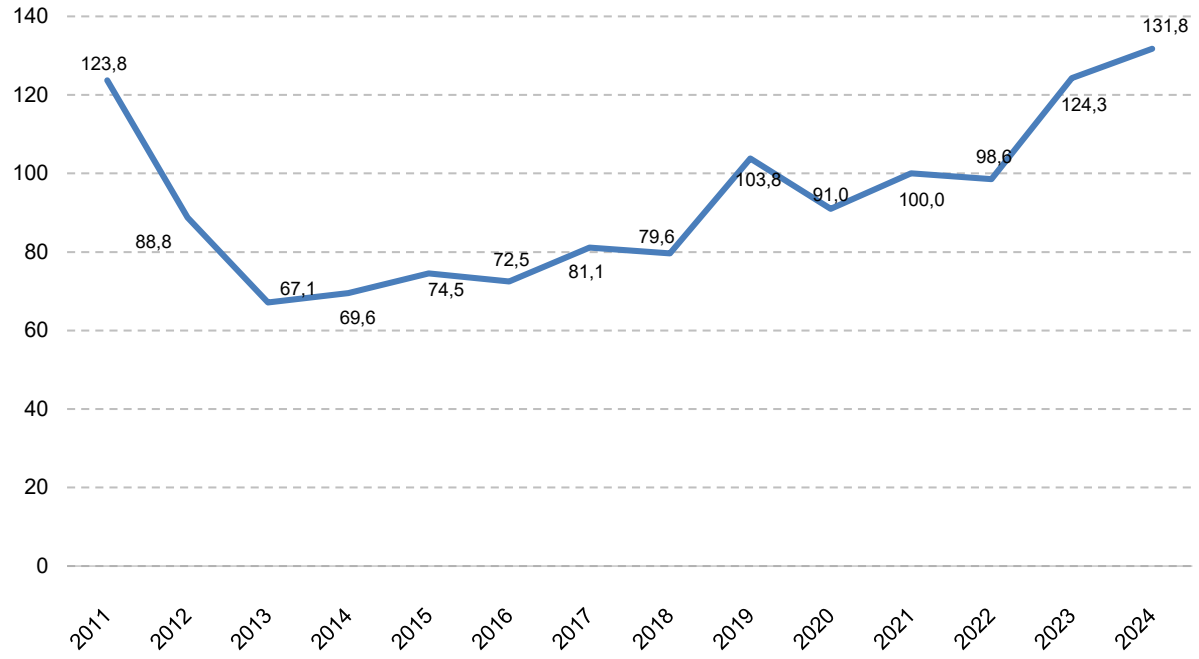
4. CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO

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

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Tasas de variación								
Indicador sintético	11,9	-1,9	30,4	-12,4	9,9	-1,4	25,6	6,0
Construcción residencial	68,3	-29,7	17,0	46,0	31,6	-13,7	-19,3	-21,4
Construcción no residencial	7,2	0,0	20,5	-34,3	-32,4	-1,8	84,1	30,3
Reforma	9,8	0,4	37,5	-57,7	-10,8	19,9	67,1	10,7
Ingeniería Civil	-21,8	13,5	33,7	10,1	28,1	-12,9	-9,5	7,2

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

	2020	2021	2022	2023	2024
ADMINISTRACIONES PÚBLICAS					
Construcción	69.361	101.265	136.630	161.539	204.962
Edificación	11.212	25.545	49.590	27.253	61.016
Ingeniería civil	58.149	75.720	87.039	134.285	143.946
Estado y Seguridad Social					
Construcción	10.518	10.407	19.664	75.745	30.705
Edificación	792	1.053	1.508	1.116	2.170
Ingeniería civil	9.726	9.354	18.156	74.629	28.535
Entes Territoriales					
Construcción	58.844	90.858	116.966	85.794	174.257
Edificación	10.420	24.492	48.082	26.138	58.846
Ingeniería civil	48.423	66.366	68.883	59.656	115.411
GRUPO DE FOMENTO					
Construcción	7.528	7.019	17.410	73.429	26.909
Edificación	148	100	-	688	1.056
Ingeniería civil	7.380	6.919	17.410	72.741	25.853
Ministerio y Organismos Autónomos					
Construcción	1.590	1.544	10.740	2.330	1.730
Edificación	-	-	-	688	48
Ingeniería civil	1.590	1.544	10.740	1.642	1.681
Entidades Públicas Estatales					
Construcción	5.938	5.475	6.670	71.099	25.179
Edificación	148	100	-	-	1.008
Ingeniería civil	5.790	5.375	6.670	71.099	24.171

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

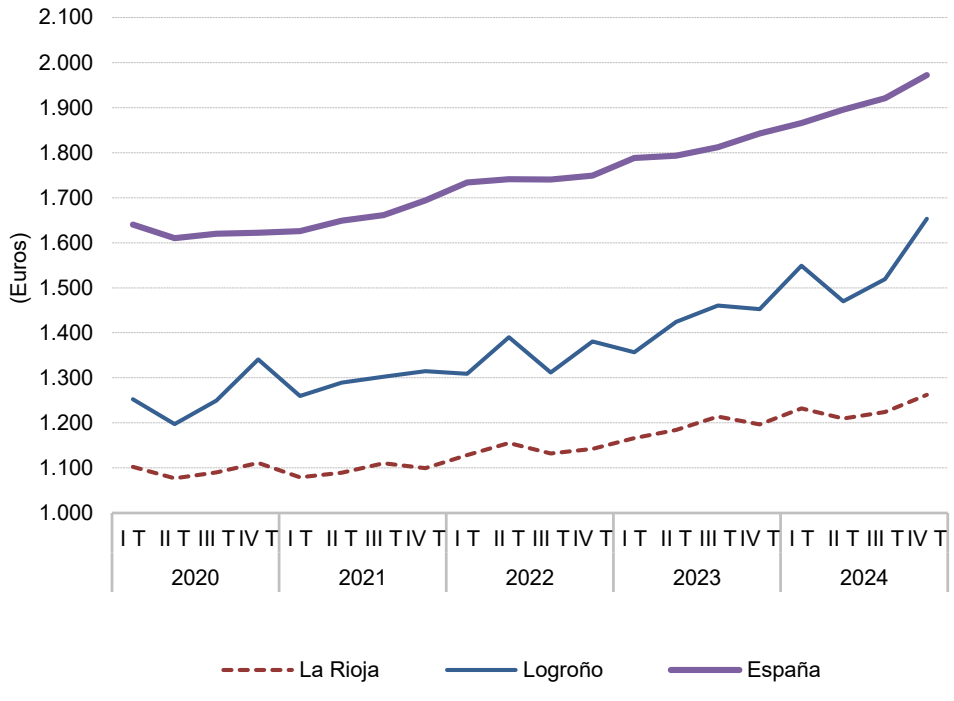
Unidades: Euros/m²

	2020	2021	2022	2023	2024
LA RIOJA					
Vivienda libre	1.095	1.095	1.140	1.190	1.232
Hasta cinco años de antigüedad	1.435	1.475	1.540	1.593	1.652
Con más de cinco años de antigüedad	1.072	1.070	1.115	1.166	1.208
Vivienda protegida	1.046	1.065	1.089	1.054	1.084
LOGROÑO					
Vivienda libre	1.260	1.291	1.348	1.423	1.548
Hasta cinco años de antigüedad	"	1.685	1.858	1.855	2.084
Con más de cinco años de antigüedad	1.255	1.286	1.341	1.414	1.534
ESPAÑA					
Vivienda libre	1.623	1.658	1.741	1.809	1.914
Hasta cinco años de antigüedad	1.892	1.927	2.037	2.147	2.244
Con más de cinco años de antigüedad	1.615	1.649	1.732	1.799	1.904
Vivienda protegida	1.134	1.142	1.147	1.165	1.169

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

	2020	2021	2022	2023	2024
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 2006)	46	47	47	49	50
Plan General Municipal (PGM) (Adaptados a la LOTUR 1998)	65	65	65	64	64
Plan de Ordenación Suelo Urbano (POSU) (Adaptados a la LOTUR 1998)	8	8	8	8	8
Sin adaptar a la LOTUR 1998	27	26	26	25	24
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

	2021	2022	2023	2024	2025
VARIABLES CATASTRO					
Parcelas urbanas	124.209	124.502	124.994	125.031	124.859
Superficie parcelas urbanas	7.662	7.749	7.911	7.947	7.956
Bienes inmuebles	347.778	349.325	350.787	351.994	353.575
Valor catastral construcción	10.269.107	10.338.066	10.411.148	10.489.906	10.584.446
Valor catastral suelo	4.935.150	4.964.204	5.019.897	5.006.145	5.043.753
Valor catastral total	15.204.257	15.302.270	15.431.046	15.496.051	15.628.199
BIENES INMUEBLES POR USOS					
Almacén, Estacionamiento	64.007	64.677	65.140	65.841	66.861
Comercial	11.523	11.534	11.515	11.529	11.476
Cultural	338	338	366	374	385
Ocio, Hostelería	574	555	591	606	628
Industrial	34.993	34.815	34.490	33.633	32.892
Deportivo	967	974	934	940	978
Suelo vacante	28.835	29.557	30.049	31.074	31.684
Oficinas	2.685	2.691	2.749	2.766	2.788
Edificio Singular	291	296	295	300	307
Religioso	587	585	584	585	584
Espectáculos	30	30	30	30	31
Residencial	202.520	202.847	203.532	203.781	204.418
Sanidad, Beneficencia	423	426	506	529	533
VALOR CATASTRAL POR USOS					
Almacén, Estacionamiento	1.094.484	1.106.103	1.096.941	1.099.401	1.106.060
Comercial	883.243	889.390	895.568	893.352	894.103
Cultural	276.158	276.303	277.521	276.237	292.750
Ocio, Hostelería	210.064	207.902	218.606	229.249	234.687
Industrial	1.773.447	1.804.751	1.856.188	1.860.578	1.865.098
Deportivo	324.684	325.437	326.974	344.032	346.391
Suelo vacante	639.560	654.091	666.004	670.663	677.092
Oficinas	310.004	310.370	321.105	323.499	330.156
Edificio Singular	141.683	142.617	144.132	154.623	154.769
Religioso	97.368	97.642	98.190	98.351	101.960
Espectáculos	17.576	17.576	17.576	17.683	18.783
Residencial	9.178.947	9.212.744	9.229.770	9.239.432	9.316.494
Sanidad, Beneficencia	256.969	257.272	282.340	288.821	289.691

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