

Anuario de la Construcción. 1985-2025

NOTA METODOLÓGICA

1. Introducción
2. Conceptos
3. Fuentes

1. Introducción

Esta publicación surge con el fin de ofrecer una visión general del sector de la construcción en la Comunidad de Madrid a través de datos básicos y su comparación en el tiempo.

El objetivo no es otro que poner a disposición del usuario, especializado o no, un conjunto seleccionado de los principales datos estadísticos que posibiliten una visión rápida del sector de la construcción en la región. Ofreciendo datos sobre catastro inmobiliario, vivienda, edificación, precios y costes, unidades productivas y empleo e indicadores económicos del sector de la Construcción.

Se presentan tablas y mapas que reflejan la situación con el dato más actualizado en el momento de su publicación.

Es una publicación anual con la información contenida en los Bancos de Datos cuya actualización es continua a lo largo de todo el año, y pueden ser consultados asimismo en el Portal Estadístico de la Comunidad de Madrid, por lo que está indicado acceder a ellos para obtener los datos más recientes:

https://web.comunidad.madrid/iestadis/fijas/otros/estructu_ban.htm

La simbología que se utiliza en las tablas es:

“0” El dato es cero, o bien no llega a la unidad que aparece en la tabla.

“-” La información no está disponible, ni lo estará, bien porque se haya dejado de explotar o porque ya no existe.

“..” La información existe, pero en el momento de elaborar las tablas no estaba disponible.

“(p)” Provisional

“(a)” Avance

2. Conceptos

- Catastro inmobiliario

o Catastro urbano

Recibos: Se contabilizan como recibos todas aquellas unidades urbanas que no gozan de ningún tipo de exención fiscal.

Bien inmueble (unidad urbana): 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.

Valor catastral: Es el resultado de aplicar las ponencias de valores a cada uno de los bienes, teniendo en cuenta las características físicas consignadas en el catastro, conforme a la normativa técnica de valoración, y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones.

Parcela catastral: Se entiende por parcela catastral urbana la unidad diferenciada de suelo (con o sin construcción).

Base imponible: estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que 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 Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL).

Cuota íntegra: Será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL).

○ Catastro rústico

Titulares catastrales: Las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos:

- Concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto.
- Derecho real de superficie.
- Derecho real de usufructo.
- Derecho de propiedad.

Parcelas: Se refiere a los terrenos rústicos que presentan una continuidad espacial constituyendo un recinto delimitado por una perimetral continua y que pertenece a un solo titular catastral, o a varios pro indiviso.

Subparcelas: Corresponden a cada uno de los diferentes usos o tipos de cultivo existentes dentro de una parcela real. Cuando una parcela real tiene un único uso o tipo de cultivo se contabiliza también como una subparcela.

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.

Base imponible: Estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, que 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 Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL).

Cuota íntegra: Será el resultado de aplicar a la base liquidable el tipo de gravamen a que se refiere el artículo 72 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL).

- **Vivienda**

Vivienda familiar: vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas que no constituyen un colectivo, independientemente de los vínculos existentes entre ellas.

Vivienda familiar convencional. Es una vivienda familiar que cumple todos los requisitos para ser habitada y en la fecha censal se encuentra habitada.

Vivienda familiar no-convencional o alojamiento: *Vivienda familiar que presenta la particularidad de ser móvil, semipermanente o improvisada, o bien que no ha sido concebida en un principio con fines residenciales, pero, sin embargo, constituye la residencia de una o varias personas en el momento de referencia de la Operación Estadística.*

Vivienda principal: una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual. La vivienda convencional puede ser principal cuando es la residencia habitual de sus componentes. Si está destinada a ser ocupada sólo ocasionalmente (por ejemplo, durante las vacaciones) o se utiliza de forma continuada, pero por grupos diferentes (por ejemplo, para alquileres sucesivos de corta duración) se denomina vivienda secundaria

Vivienda no principal: Una vivienda familiar se considera no principal cuando no es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas. Puede ser secundaria o vacía. Es secundaria cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádica y no constituye residencia habitual de una o varias personas. 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. Se trata de viviendas deshabitadas.

Viviendas familiares en propiedad: Una vivienda se considera en propiedad cuando lo es de alguna de las personas que la ocupan. Por extensión cuando el titular ha fallecido, emigrado, etc. Se puede considerar propietarios a aquellos que, no siendo aún titulares legales de la vivienda, lo son de modo natural por vía de transmisión, herencia u otra modalidad.

Viviendas familiares en alquiler: Una vivienda se considera en alquiler cuando, estando ocupada por los miembros de un hogar, alguno de sus componentes satisface por su uso una cantidad anual o mensual, en metálico o en especie, e independientemente de que medie contrato o no. El hecho de que esté alquilado con o sin muebles deberá constar en el contrato o declararse por algún otro medio.

Viviendas familiares cedidas gratis: Una vivienda es facilitada gratuita o semigratuitamente por el patrono, organismo o empresa donde trabaja alguno de los miembros del hogar, cuando lo es en virtud de contrato de empleo, aun cuando dicho miembro haya fallecido, esté jubilado o no trabaje actualmente para dicho patrono, organismo o empresa, siempre y cuando la vivienda siga perteneciendo al mismo. También se incluyen en esta rúbrica las viviendas familiares cuyo uso es facilitado como remuneración en especie. Una vivienda es facilitada gratuitamente o semigratuitamente por otras personas o instituciones cuando, sin ser la vivienda propiedad de ninguno de los ocupantes ni estar en régimen de alquiler, no existe contraprestación alguna por el uso de la vivienda o bien la contraprestación está fijada, de forma voluntaria por el propietario de la vivienda, por debajo del precio de alquiler del mercado.

No se consideran aquí, por tanto, los alquileres de renta antigua cuyo precio está también, aunque no voluntariamente, por debajo de su valor.

Viviendas familiares con otro régimen de tenencia: Una vivienda se tiene en otra forma si su régimen de tenencia no se ajusta a ninguna de las modalidades siguientes: en propiedad, en alquiler o cedida gratis.

Hogar-vivienda: a todas las personas que viven en una misma vivienda son miembros del mismo hogar, por lo que existirá un hogar por cada vivienda ocupada (vivienda principal en terminología censal) o cada alojamiento encontrado.

- Precios y Costes

Vivienda protegida: Viviendas construidas con arreglo a una normativa de diseño y calidad, de acuerdo con el procedimiento administrativo establecido que las declare como protegidas, y para cuya construcción y/o adquisición la Administración Pública prevé ayudas de diversa índole, estableciendo como límites más importantes el precio de la vivienda y los ingresos de los adquirentes o inquilinos

Vivienda libre: Viviendas que no se encuentran sujetas a ningún régimen de protección pública y puede ser transmitidas sin restricción entre partes.

Transacciones (compraventas): Contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa determinada y la otra parte se obliga a pagar por ella un precio cierto.

Vivienda nueva: Vivienda de nueva construcción, ya sea en promoción para venta o en promoción cooperativa o comunitaria, y a la vivienda en construcción.

Vivienda usada: se considera vivienda usada o de segunda mano a aquella que no es nueva.

- Unidades productivas y empleo

Unidad productiva: Unidad generadora de actividad económica, coincidente en su mayor parte con los conceptos de establecimiento o unidad local, pero que incluye igualmente las actividades móviles y de otros autónomos.

Ocupados en unidades productivas: Media anual de los afiliados por trimestre a la Seguridad Social en Madrid.

Paro registrado: Parados registrados en las oficinas de empleo.

El 3 de mayo de 2005 entró en funcionamiento el nuevo modelo de gestión SISPE que integra la información relativa a las políticas activas de empleo y a las prestaciones por desempleo, que llevan a cabo los Servicios Públicos de Empleo, Estatal y Autonómico. Este nuevo sistema ha hecho necesario un cambio en la forma en que se determinan los colectivos que deben ser excluidos de las demandas pendientes, para obtener el paro registrado, conforme a la Orden Ministerial de marzo de 1985. A partir de la estadística correspondiente a mayo de 2005, las estadísticas de empleo se darán siguiendo la nueva metodología.

Demandas de empleo pendientes: Solicitudes de puestos de trabajo por cuenta ajena realizadas por personas en edad de trabajar. La clasificación por grupos ocupacionales se hace en función de la ocupación solicitada.

Accidentes de trabajo in itinere: Toda lesión corporal que sufre un trabajador por cuenta ajena con ocasión o como consecuencia de su trabajo, tanto en el trayecto de su domicilio al centro de trabajo como viceversa.

- **Indicadores económicos**

- **Licitación oficial:** La demanda de construcción por parte de las distintas Administraciones Públicas (central, autonómica, local), siempre que ésta haya sido anunciada en los distintos Boletines Oficiales.

- **Óptica perceptores**

Asalariados: Número de personas asalariadas que reciben una contraprestación dineraria en concepto de rendimiento de trabajo, contadas de forma única independientemente de que hayan trabajado para una o varias empresas o entidades.

Percepciones por persona: Número de retribuciones salariales percibidas por una persona y pagadas por distintas entidades o empresas.

Salarios: Suma de los salarios anuales recibidos por cada uno de los asalariados.

Salario medio anual: Salario calculado como cociente entre los salarios totales y el número de asalariados total.

- **Óptica pagadores**

Entidades: Es el número total de entidades o empresas pagadoras con obligación de retener o ingresar a cuenta.

Perceptores: Número de personas asalariadas por empresa. Así, cuando un individuo está trabajando en más de una empresa o entidad, será computado tantas veces como número de empresas para las que trabaje.

Retribuciones: Suma del total de salarios anuales pagados por las entidades.

Retenciones: Retenciones o ingresos a cuenta que las empresas o entidades están obligadas a retener al total de sus asalariados.

3. Fuentes

- **Catastro inmobiliario**

- Catastro Inmobiliario. Dirección General del Catastro.
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Dirección General del Catastro.

- **Vivienda**

- Censos de Población y Vivienda. INE.
- Estimación del Parque de Viviendas. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- Stock de Vivienda. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

- Estadística de Vivienda Libre. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- Estadística de Vivienda Protegida. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- Encuesta de Presupuestos Familiares. INE.
- Encuesta de Condiciones de Vida. INE.

- **Edificación**

- Estadística de Obras en Edificación. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- Dirección General de Vivienda y Rehabilitación. Consejería de Vivienda y Transportes e Infraestructuras.

- **Precios y costes**

- Estadística de Valor Tasado de la Vivienda. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- Estadística de Transacciones Inmobiliarias. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- Encuesta Anual de Coste Laboral. INE.
- Índice de Precios de Consumo. INE.
- Índice de Precios de Vivienda. INE.
- Estadística de Precios de Suelo. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

- **Unidades productivas y empleo**

- Colectivo Empresarial. Dirección General de Economía.
- Encuesta de Población Activa. INE.
- Estadística de Empleo. Ministerio de Trabajo y Economía Social.
- Estadística de Contratos Registrados. Ministerio de Trabajo y Economía Social.
- Encuesta de Coyuntura Laboral. Ministerio de Trabajo y Economía Social.
- Estadística de Accidentes de Trabajo y Enfermedades Profesionales. Ministerio de Trabajo y Economía Social.
- Tesorería General de la Seguridad Social. Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

- **Indicadores económicos**

- Licitación Oficial. SEOPAN.
- Mercado de Trabajo y Pensiones en las Fuentes Tributarias. Agencia Estatal de Administración Tributaria.
- Anuario Estadístico. Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.
- Hipotecas. INE.
- Estadística de Transmisión de Derechos de la Propiedad. INE.
- Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España.
- Banco de España.