



MINISTERIO
DE VIVIENDA

Estudio sobre el stock de viviendas, a 31 de diciembre de 2008



Índice.

Introducción

- 1.- Métodos directos versus métodos indirectos.
- 2.- Objetivos.
- 3.- Ámbitos de estudio.
- 4.- Unidades estadísticas
- 5.- Muestreo.
- 6.- Recogida y tratamiento de la información.
- 7.- Conceptos metodológicos.
- 8.- Principales resultados.



Notas metodológicas

Introducción.

En las últimas décadas, la construcción y adquisición de viviendas ha venido constituyendo uno de los motores básicos de la economía española. El sector de la vivienda se ha convertido simultáneamente en efecto y causa del crecimiento económico. La expansión económica ha impulsado la construcción de viviendas que, a su vez, dado el carácter multiplicador de esta actividad sobre el sistema económico, ha pasado a constituir un elemento clave del desarrollo económico español, todo ello, en un marco de favorables circunstancias en los mercados de activos financieros y de expansión de la actividad turística, que ha derivado hacia la construcción y adquisición de vivienda importantes flujos de inversión, tanto nacional como internacional.

La construcción de viviendas ajusta la oferta a la demanda de vivienda. Cuando en los mercados de activos financieros se derivan importantes flujos de inversión hacia la adquisición de viviendas (viviendas de obra nueva, de rehabilitación y/o de segunda mano) la demanda se incrementa o por la creación de nuevos hogares¹ (vivienda principal) o por la adquisición de vivienda como segunda residencia (vivienda turística) o como ahorro y/o inversión de las unidades residentes y no residentes. En este caso, la oferta intenta ajustarse a la demanda con la construcción de nuevas viviendas, con cierto desfase temporal, u ofertando viviendas existentes y disponibles en el parque residencial.

Cuando los mercados financieros imponen restricciones a la hora de conceder préstamos para adquirir viviendas, la demanda de vivienda se adapta rápidamente a las nuevas circunstancias, comprándose menos viviendas, accediendo los hogares² a la vivienda en alquiler. Entonces, la oferta se ajusta a la demanda con una menor actividad en la construcción de viviendas y la retirada del mercado de las viviendas de segunda mano en venta.

¹ Los datos demográficos¹ expresan que la población española ha tenido un incremento poblacional de 10,3%, 4.319.928 habitantes, en los últimos seis años (2002-2007)¹, a una tasa anual media de 1,7%. El número de hogares se ha incrementado un 18,3%, pasando de 14.184.026 en 2002 a los 16.776.722 hogares en 2007¹. El saldo neto de nuevos hogares ha sido de 2.592.696.

² Se ha pasado en el último año del 11,2% al 13% los hogares que residen en viviendas en alquiler. Encuesta sobre tenencia y uso de la vivienda.2008 Ministerio de Vivienda



La construcción de viviendas se paraliza, Incrementándose el número de viviendas en construcción y disminuyendo las viviendas que se terminan. El stock de viviendas de vivienda nueva, vivienda en mano de los promotores, se estabiliza con un menor número de viviendas.

1. Métodos directos versus métodos indirectos

La estimación del número de viviendas iniciadas, terminadas, vendidas, en stock etc... puede efectuarse a partir de datos originados en actos administrativos vinculados con las variables a estimar, así, los visados de dirección de obra (Colegios de Arquitectos Técnicos) se utilizan para estimaciones el número de viviendas iniciadas, los certificaciones fin de obra (Colegios de Arquitectos Técnicos) para calcular el número de viviendas terminadas, los registros notariales permiten establecer el número de viviendas vendidas.

El stock del año t se puede calcular a partir de la siguiente igualdad: número de viviendas terminadas en t , $t-1$, $t-2$, $t-3$, $t-4$ menos las viviendas terminadas y no son susceptibles de compra en t , $t-1$, $t-2$, $t-3$, $t-4$ (viviendas autopromocionadas, cooperativas y comunidades de propietarios) menos las viviendas vendidas en t , $t-1$, $t-2$, $t-3$, $t-4$ (Estadísticas de los Notarios).

Estos métodos, denominados **métodos indirectos de estimación**, tienen la ventaja de proporcionar información rápida para el análisis coyuntural, y el inconveniente de, en algún momento del ciclo, introducir efectos perversos o no deseados en las estimaciones³.

Los métodos, denominados **métodos directos de estimación**, basados en encuestas tienen la ventaja de observar directamente el fenómeno a través de la información facilitada por las propias unidades productivas, unidades informantes. La ventaja de estos métodos es proporcionar estimaciones estrechamente correlacionadas con la información recogida y el inconveniente es que los resultados no son inmediatos para la toma de decisiones.

De ahí que una combinación de ambos métodos sea la manera más conveniente para obtener estimaciones sobre el comportamiento coyuntural del sector.



2. Objetivos.

Hasta ahora, nunca se había realizado un estudio que observara directamente la **construcción de viviendas**. Como ya se ha puesto de manifiesto, las estimaciones sobre el número de viviendas que se inician y se terminan se realizan utilizando información estadística originada en actos administrativos, visados de dirección de obra, visados de certificaciones de fin obra. De ahí, la importancia de iniciar y continuar de manera periódica la investigación de estas y otras variables sobre la construcción de viviendas a través de encuestas que permitan conocer el grado de fiabilidad de las estimaciones indirectas y actualizar los coeficientes de acceso de unas variables a otras.

Varios son los objetivos a la hora de llevar a cabo este tipo de estudios. En definitiva, los objetivos son los siguientes:

- Estimar el stock de viviendas, definido como el número de viviendas terminadas sin vender.
- Estimar las viviendas, de obra nueva y de rehabilitación, en construcción así como el ritmo de ventas.
- Estudiar la distribución del período de construcción y de comercialización de una vivienda.

³ Con la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación, el número de visados creció sustancialmente.



3. Ámbitos del estudio

3.1. Ámbito poblacional

La sección F de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas NACE Rev.2 **Construcción** comprende todas las actividades económicas, generales y especializadas, de construcción de edificios y obras de ingeniería civil. Esta sección incluye las obras nuevas, la reparación, las ampliaciones y reformas, la construcción in situ de edificios y estructuras prefabricadas, así como las construcciones de carácter temporal.

Esta sección incluye las actividades sobre la **promoción de proyectos de construcción de edificios u obras de ingeniería civil**⁴, entendiéndose como promoción el conjunto de actividades económicas que agrupa los medios financieros, técnicos y físicos necesarios para la realización de tales proyectos con vistas a su **venta posterior**. Si las actividades de promoción se efectúan para su explotación, no para una venta posterior, la unidad que las realiza no se clasifica en esta sección, sino de acuerdo con su actividad económica operativa.

En esta definición es importante destacar el término **venta posterior**, ya que cuando una promoción no tiene este objetivo, como es el caso de las cooperativas de propietarios, comunidades de propietarios o que sea el propio promotor, **autopromotor**, el que vaya a utilizar para uso final propio la vivienda que el mismo promociona no se clasifican en esta sección.

Por consiguiente, el ámbito poblacional del estudio comprenderá todas las actividades sobre la promoción de edificios residenciales destinados a la venta de viviendas.

Se excluye, por motivos conceptuales y operativos del ámbito poblacional las promociones de viviendas protegidas. Estas son directamente observadas en la Estadística de Vivienda Protegida⁵.

⁴ En la anterior Clasificación estas actividades estaban clasificadas en servicios y no en la Construcción.

⁵ Estadística de Vivienda Protegida. Ministerio de Vivienda.



3.2. Ámbito geográfico

El ámbito geográfico comprende todo el territorio nacional, incluidas las Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla.

3.3. Ámbito temporal

El estudio se llevará a cabo con carácter anual, la fecha de referencia de los datos solicitados es el 31 de diciembre del año del estudio.

4. Unidades estadísticas.

4.1. Unidades de observación.

La unidad de observación es la promoción de viviendas. No son unidades observables aquellas promociones que en el período de referencia hayan efectuado la entrega de llaves (promociones de viviendas terminadas) 48 meses después de la fecha de referencia⁶.

4.2. Unidades de análisis.

La unidad de análisis es la vivienda de la promoción incluida en el ámbito poblacional del estudio.

⁶ Estas se consideran estadísticamente no significativas.



5. Muestreo.

5.1. Marco poblacional.

Por ser la unidad de observación la promoción, ***unidad de actividad económica local***, y no la empresa promotora, ***unidad de actividad económica***, es extremadamente difícil disponer de un marco poblacional para el diseño de técnicas deterministas de muestreo por el gran dinamismo existente en la creación o terminación de las promociones.

5.2. Muestra.

En una primera etapa, se observa todas las provincias que constituyen el territorio nacional. En una segunda etapa se seleccionan un conjunto de municipios en cada una de las provincias y se investigan todas las promociones ubicadas en cada uno de los términos municipales de los municipios seleccionados.

Los municipios seleccionados de la muestra representan el 49,8% de la población total y el 42% del total de las tasaciones de las viviendas de obra nueva. En el siguiente cuadro se relacionan los municipios que se investigan en este estudio. La muestra consta de 6.810 promociones.



CP	PROVINCIA	MUNICIPIO
1	ÁLAVA	VITORIA-GASTEIZ
2	ALBACETE	ALBACETE
2	ALBACETE	HELLIN
3	ALICANTE	ALICANTE
3	ALICANTE	EL CAMPELLO
3	ALICANTE	ELCHE
3	ALICANTE	MUTXAMEL
3	ALICANTE	ORIHUELA
3	ALICANTE	PEGO
3	ALICANTE	SAN VICENTE DEL RASPEIG
3	ALICANTE	SANT JOAN D'ALACANT
3	ALICANTE	SANTA POLA
3	ALICANTE	TORREVIEJA
3	ALICANTE	ALCOY
3	ALICANTE	ELDA
4	ALMERÍA	ALMERÍA
4	ALMERÍA	MOJÁCAR
4	ALMERÍA	ROQUETAS DE MAR
4	ALMERÍA	VERA
4	ALMERÍA	EL EJIDO
5	ÁVILA	ÁVILA
6	BADAJOS	BADAJOS
6	BADAJOS	MÉRIDA
6	BADAJOS	DON BENITO
7	ISLAS BALEARES	ANDRATX
7	ISLAS BALEARES	CALVIÀ
7	ISLAS BALEARES	MARRATXÍ
7	ISLAS BALEARES	PALMA DE MALLORCA
8	BARCELONA	BADALONA
8	BARCELONA	BARCELONA
8	BARCELONA	CASTELLAR DEL VALLÈS
8	BARCELONA	CERDANYOLA DEL VALLÈS
8	BARCELONA	CERVELLÓ
8	BARCELONA	GRANOLLERS
8	BARCELONA	HOSPITALET DE LLOBREGAT
8	BARCELONA	MATARÓ
8	BARCELONA	OLIVELLA
8	BARCELONA	RUBÍ
8	BARCELONA	SABADELL
8	BARCELONA	SANT CUGAT DEL VALLÈS
8	BARCELONA	SANT ESTEVE SESROVIRE
8	BARCELONA	SANT LLORENÇ D'HORTONS
8	BARCELONA	TERRASSA
8	BARCELONA	VILADECALLS
8	BARCELONA	CORNELLA
8	BARCELONA	ESPLUGES DEL LLOBREGAT
8	BARCELONA	MANRESA
8	BARCELONA	MOLLET DEL VALLES



8	BARCELONA	PRAT DEL LLOBREGAT
8	BARCELONA	SAN BOI DE LLOBERGAT
8	BARCELONA	SANTA COLOMA DE GRAMANET
8	BARCELONA	VILADECANS
8	BARCELONA	VILANOVA I LA GELTRU
9	BURGOS	BURGOS
9	BURGOS	MIRANDA
10	CÁCERES	CÁCERES
10	CÁCERES	PLASENCIA
10	CÁCERES	NAVALMORAL DE LA MATA
11	CÁDIZ	ARCOS DE LA FRONTERA
11	CÁDIZ	CÁDIZ
11	CÁDIZ	CHICLANA DE LA FRONTERA
11	CÁDIZ	JEREZ DE LA FRONTERA
11	CÁDIZ	JIMENA DE LA FRONTERA
11	CÁDIZ	LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
11	CÁDIZ	PUERTO DE SANTA MARÍA
11	CÁDIZ	SAN FERNANDO
11	CÁDIZ	SAN ROQUE
11	CÁDIZ	ALGECIRAS
11	CÁDIZ	SANLUCAR DE BARRAMEDA
12	CASTELLÓN	BENICÀSSIM
12	CASTELLÓN	BURRIANA
12	CASTELLÓN	CASTELLÓN DE LA PLANA
12	CASTELLÓN	OROPESA DEL MAR
12	CASTELLÓN	VILLAREAL
13	CIUDAD REAL	CIUDAD REAL
13	CIUDAD REAL	PUERTOLLANO
14	CÓRDOBA	CÓRDOBA
14	CÓRDOBA	LUCENA
15	A CORUÑA	A CORUÑA
15	A CORUÑA	ARTEIXO
15	A CORUÑA	CAMBRE
15	A CORUÑA	CULLEREDO
15	A CORUÑA	FERROL
15	A CORUÑA	OLEIROS
15	A CORUÑA	SADA
15	A CORUÑA	SANTIAGO DE COMPOSTE LA
16	CUENCA	CUENCA
17	GIRONA	BEGUR
17	GIRONA	CALONGE
17	GIRONA	CASTELL-PLATJA D'ARO
17	GIRONA	GIRONA
17	GIRONA	LLORET DE MAR
17	GIRONA	MAÇANET DE LA SELVA
17	GIRONA	SANTA CRISTINA D'ARO
17	GIRONA	VIDRERES
17	GIRONA	FIGUERAS



18	GRANADA	GRANADA
18	GRANADA	MOTRIL
19	GUADALAJARA	CABANILLAS DEL CAMPO
19	GUADALAJARA	CHILOECHES
19	GUADALAJARA	GUADALAJARA
20	GUIPUZCOA	DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN
20	GUIPUZCOA	IRUN
21	HUELVA	HUELVA
22	HUESCA	BIESCAS
22	HUESCA	HUESCA
23	JAÉN	JAÉN
23	JAÉN	ANDUJAR
23	JAÉN	LINARES
24	LEÓN	LEÓN
24	LEÓN	PONFERRADA
26	LA RIOJA	LOGROÑO
26	LLEIDA	LLEIDA
27	LUGO	LUGO
28	MADRID	ALCALÁ DE HENARES
28	MADRID	ALCOBENDAS
28	MADRID	ALCORCÓN
28	MADRID	ARANJUEZ
28	MADRID	ARROYOMOLINOS
28	MADRID	COLLADO VILLALBA
28	MADRID	COLMENAR DE OREJA
28	MADRID	COLMENAR VIEJO
28	MADRID	COSLADA
28	MADRID	FUENLABRADA
28	MADRID	GALAPAGAR
28	MADRID	GETAFE
28	MADRID	LAS ROZAS DE MADRID
28	MADRID	LEGANÉS
28	MADRID	MADRID
28	MADRID	MAJADAHONDA
28	MADRID	MÓSTOLES
28	MADRID	NAVALVARNERO
28	MADRID	PARLA
28	MADRID	POZUELO DE ALARCÓN
28	MADRID	SAN FERNANDO DE HENARES
28	MADRID	SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES
28	MADRID	TORREJÓN DE ARDOZ
28	MADRID	TRES CANTOS
28	MADRID	VALDEMORO
28	MADRID	BOADILLA DEL MONTE
29	MÁLAGA	BENALMÁDENA
29	MÁLAGA	CÁRTAMA
29	MÁLAGA	ESTEPONA
29	MÁLAGA	FUENGIROLA



29	MÁLAGA	MÁLAGA
29	MÁLAGA	MARBELLA
29	MÁLAGA	MIJAS
29	MÁLAGA	RINCÓN DE LA VICTORIA
29	MÁLAGA	TORREMOLINOS
29	MÁLAGA	ANTEQUERA
29	MÁLAGA	VELEZ-MALAGA
30	MURCIA	CARTAGENA
30	MURCIA	LORCA
30	MURCIA	LOS ALCÁZARES
30	MURCIA	MOLINA DE SEGURA
30	MURCIA	MURCIA
30	MURCIA	TORRE PACHECO
30	MURCIA	ALCANTARILLA
30	MURCIA	SAN JAVIER
31	NAVARRA	EGÜÉS
31	NAVARRA	HUARTE
31	NAVARRA	PAMPLONA
32	OURENSE	OURENSE
33	ASTURIAS	GIJÓN
33	ASTURIAS	OVIEDO
33	ASTURIAS	AVILES
34	PALENCIA	GRIJOTA
34	PALENCIA	PALENCIA
35	LAS PALMAS	ARUCAS
35	LAS PALMAS	PALMAS DE GRAN CANARIA
35	LAS PALMAS	TELDE
35	LAS PALMAS	ARRECIFE
36	PONTEVEDRA	GONDOMAR
36	PONTEVEDRA	MARIN
36	PONTEVEDRA	MOS
36	PONTEVEDRA	NIGRÁN
36	PONTEVEDRA	POIO
36	PONTEVEDRA	PONTEVEDRA
36	PONTEVEDRA	REDONDELA
36	PONTEVEDRA	VIGO
36	PONTEVEDRA	VILABOA
36	PONTEVEDRA	VILLAGARCIA DE AROSA
37	SALAMANCA	SALAMANCA
37	SALAMANCA	SANTA MARTA DE TORMES
38	SANTA CRUZ DE TENERIFE	ADEJE
38	SANTA CRUZ DE TENERIFE	ARONA
38	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SAN CRISTÓBAL DE LA LAGUNA
38	SANTA CRUZ DE TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE
38	SANTA CRUZ DE TENERIFE	GRANADILLA DE ABONA



39	CANTABRIA	CAMARGO
39	CANTABRIA	PIÉLAGOS
39	CANTABRIA	SANTANDER
39	CANTABRIA	TORRELAVEGA
40	SEGOVIA	MARUGÁN
40	SEGOVIA	SEGOVIA
41	SEVILLA	ALCALÁ DE GUADAÍRA
41	SEVILLA	DOS HERMANAS
41	SEVILLA	GUILLENA
41	SEVILLA	LA PUEBLA DEL RÍO
41	SEVILLA	LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA
41	SEVILLA	MAIRENA DEL ALJARAFE
41	SEVILLA	SEVILLA
41	SEVILLA	UTRERA
41	SEVILLA	ECIJA
41	SEVILLA	BORMUJOS
42	SORIA	SORIA
43	TARRAGONA	CALAFELL
43	TARRAGONA	DELTEBRE
43	TARRAGONA	LA SECUITA
43	TARRAGONA	TARRAGONA
43	TARRAGONA	REUS
44	TERUEL	TERUEL
45	TOLEDO	BARGAS
45	TOLEDO	BOROX
45	TOLEDO	ILLESCAS
45	TOLEDO	LAYOS
45	TOLEDO	MOCEJÓN
45	TOLEDO	OLÍAS DEL REY
45	TOLEDO	SESEÑA
45	TOLEDO	TOLEDO
45	TOLEDO	YUNCLER
45	TOLEDO	TALAVERA DE LA REINA
46	VALENCIA	ALQUÁ
46	VALENCIA	ALBAL
46	VALENCIA	ALBERIC
46	VALENCIA	ALBORAYA
46	VALENCIA	ALCÀSSER
46	VALENCIA	ALDAIA
46	VALENCIA	ALFAFAR
46	VALENCIA	ALZIRA
46	VALENCIA	BENETÚSSER
46	VALENCIA	BÉTERA
46	VALENCIA	BURJASSOT
46	VALENCIA	CATARROJA
46	VALENCIA	GODELLA
46	VALENCIA	LA POBLA DE VALLBONA
46	VALENCIA	MANISES
46	VALENCIA	MASSANASSA



46	VALENCIA	MISLATA
46	VALENCIA	MONCADA
46	VALENCIA	PAIORTA
46	VALENCIA	PATERNA
46	VALENCIA	PICANYA
46	VALENCIA	PICASSENT
46	VALENCIA	QUART DE POBLET
46	VALENCIA	ROCAFORT
46	VALENCIA	SEDAVÍ
46	VALENCIA	TAVERNES BLANQUES
46	VALENCIA	TORRENT
46	VALENCIA	VALENCIA
46	VALENCIA	XIRIVELLA
46	VALENCIA	GANDIA
46	VALENCIA	SAGUNTO
46	VALENCIA	XATIVA
47	VALLADOLID	LAGUNA DE DUERO
47	VALLADOLID	VALLADOLID
48	VIZCAYA	BILBAO
48	VIZCAYA	BASAURI
48	VIZCAYA	GETXO
48	VIZCAYA	PORTUGALETE
48	VIZCAYA	SANTURCE
49	ZAMORA	ZAMORA
50	ZARAGOZA	CUARTE DE HUERVA
50	ZARAGOZA	EJEA DE LOS CABALLEROS
50	ZARAGOZA	LA MUELA
50	ZARAGOZA	MUEL
50	ZARAGOZA	ZARAGOZA
51	CEUTA	CEUTA
52	MELILLA	MELILLA

5.3. Estimadores.

Para realizar el procedimiento de estimación se utilizan los modelos lineales mixtos con efecto aleatorio común. La modelización por áreas pequeñas determina que los estimadores de regresión son los más adecuados para estimar las viviendas promocionadas, en venta y en construcción. De las variables auxiliares disponibles, el número de viviendas transmitidas (compraventa de viviendas) de obra nueva en el periodo considerado que facilita a nivel municipal la Estadística de Transacciones Inmobiliarias del Ministerio de Vivienda. (Acto jurídico que permite en un momento determinado conocer el número de viviendas vendidas en el periodo t) es la variable más altamente correlacionada con las variables objeto de estudio.



Los estimadores utilizados en este estudio se encuentran desarrollados en el documento **estudio sobre estimación del número de viviendas de obra nueva** (Militino. U N, 2007) publicado por el Ministerio de Vivienda.

6. Recogida y tratamiento de la información.

6.1. Recogida de la información.

6.1.1. Trabajos de campo.

A partir del directorio de las promociones que tuvieron oferta en el ejercicio 2007, se actualiza la información de estas promociones en 2008.

Los agentes recorren los términos municipales de la muestra utilizando “barridos” de los municipios, anuncios en prensa o revistas para localizar todas y cada una de las promociones nuevas e incorporando las existentes y no localizadas en años anteriores.

6.1.2. Cuestionario.

El cuestionario consta de dos partes claramente diferenciadas, una relativa a las características de la promoción y otra sobre las tipologías de las viviendas.

Las características básicas de la promoción vienen determinadas por las siguientes variables:

▶ Identificativos de la promoción.

1. Provincia.
2. Municipio.



3. Código Postal.
4. Calle, número etc.
5. Número de referencia catastral.

▶ **Actividad de la promoción.**

1. Activa.
2. Inactiva.

▶ **Tipología de promoción.**

1. Promoción libre.
2. Cooperativa, Comunidad de propietarios.
3. Otros.

▶ **Estado de la obra.**

1. Sin iniciar.
2. En construcción.
 - 2.1. En cimentación.
 - 2.2. Cubierta.
 - 2.3. Fachada.
3. Terminada.

▶ **Número de viviendas.**

1. Viviendas promocionadas.
2. Viviendas en oferta.

▶ **Fecha de comercialización.**

▶ **Fecha de inicio.**

▶ **Fecha de entrega de llaves.**



La segunda parte del cuestionario es referente a las características y calidades de las viviendas promocionadas. Las variables integradas en esta parte del cuestionario son las siguientes:

Superficie
Precios
Financiación
Calidades de las viviendas

El procedimiento de obtención de los datos se realiza mediante entrevistas personales a los agentes comerciales o promotores en las oficinas de venta de cada promoción, que se visitan cuantas veces sea necesario.

6.2. Seguimiento y control de calidad.

La inspección de los trabajos de campo es realizada por la Subdirección General de Estudios y Estadística comprobando la calidad y características de los cuestionarios recogidos. Las inspecciones del trabajo de campo se realizan mediante entrevistas repetidas, inspecciones “in situ” o cualquier otro método que considere oportuno.

6.3. Tratamiento de la información.

La grabación de los datos se hace por personal especializado y, en todo caso, se realiza un sistema de doble grabación de la información, realizando la correspondiente verificación informática de forma que reduzca los errores a una proporción no significativa. La estructura de archivos y campos se ajustará a lo establecido en el cuestionario. Existen dos archivos uno con los datos de las promociones y otro conteniendo la información de cada tipo de vivienda.

La empresa de trabajo de campo valida el rango prefijado en cada campo de información, la coherencia de la relación entre campos y la del cuestionario y la dirección del



trabajo además comprueba el sistema implementado por la empresa para el tratamiento de la información y el seguimiento y gestión del proceso seguido.

7. Conceptos metodológicos.

Promotores

Son personas, físicas o jurídica, públicas o privadas, que individual o colectivamente, impulsan, programan y financian, con recursos propios o ajenos, la construcción de viviendas.

Promoción

Se define como el agrupamiento de medios financieros, técnicos y físicos para la realización de proyectos inmobiliarios de viviendas para su venta.

Tipos de promociones. En general, las promociones pueden clasificarse según distintos criterios:

1. *Atendiendo al estado de la obra en el período de referencia:*

- Sin iniciar.
- Cimentación.
- En construcción estructura.
- Construcción cubierta.
- Fachada/ Acabados.
- Terminada.

2. *Según el destino de las viviendas de la promoción.*

- Promociones de viviendas destinadas a la venta.
- Promociones de viviendas destinadas al alquiler.



- Promociones de viviendas en cooperativas, comunidades de propietarios.
- Autopromociones.⁷

3. *Por tipología de la obra, las promociones se clasifican como.*

- Promociones de Obra Nueva.
- Promociones de Rehabilitación.

4. *Según el estado de actividad se clasifican como.*

- Promociones Activas
- Promociones Inactivas

Las promociones activas son aquellas promociones que el momento de referencia están comercializando alguna/algunas de sus viviendas, (viviendas en venta) independientemente del estado de la obra. Esta clasificación se realiza con el fin de distinguirlas de aquellas otras promociones que por alguna circunstancia, económica, financiera o de otra índole, han paralizado temporalmente la construcción de las mismas. Estas promociones se clasificaran como inactivas.

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 una parte del mismo, estando en este último caso, el conjunto estructuralmente separado e independiente del resto. La vivienda está concebida para ser habitada por personas, generalmente familias, y dotada de acceso directo desde la vía pública o recintos privados.

Vivienda protegida

La vivienda protegida es aquella que ha recibido cualquier tipo de subvención a su construcción, independientemente del organismo que la conceda, y donde se tienen en cuenta limitaciones de superficie y precios máximos.



Vivienda libre

Es aquella que no está clasificada como vivienda protegida.

Fecha de entrega de llaves

Es el momento en la vivienda es susceptible de ser utilizada por el comprador. A partir de este momento se considera que las viviendas están terminadas.

Fecha de construcción

Es cuando el promotor inicia la construcción de las viviendas.

Fecha de comercialización

Es el momento en el que el promotor inicia las ventas de las viviendas.

Stock de vivienda

Con independencia del registro que se dé en términos de cuentas nacionales, al objeto de este estudio se define como **stock de viviendas** el número total de viviendas promocionadas terminadas para la venta que no se han vendido en el momento de referencia del estudio. El stock de vivienda se puede estimar utilizando o un método directo o un método indirecto.

1. Método directo:

Stock t = Stock t-1 + Viviendas promocionadas terminadas en t sin vender – Viviendas promocionadas antes del año t y vendidas en el año t

⁷ Las autopromociones se excluyen del ámbito de este estudio.



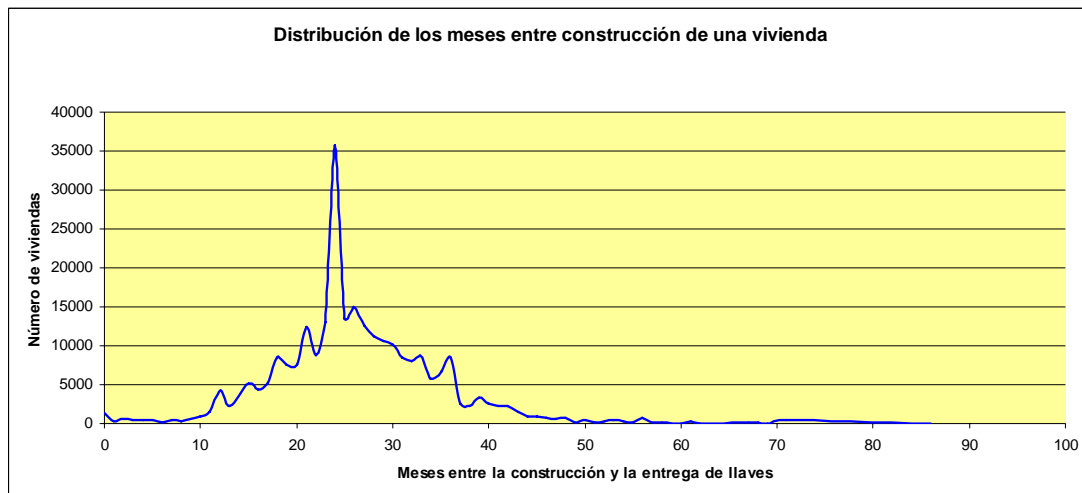
2. Método indirecto:

Stock t = Viviendas terminadas en $(t, t-1, t-2, t-3, \dots)$ - Viviendas autopromocionadas, cooperativas y comunidades de propietarios en $(t, t-1, t-2, t-3, \dots)$ - Viviendas promocionadas vendidas $(t, t-1, t-2, t-3, \dots)$ Notarios.

8. Principales resultados.

8.1. Distribución del periodo de construcción de una vivienda.

El período de construcción de una vivienda comprende el número de meses desde que se inicia la construcción de la misma hasta el momento de la entrega de llaves. Momento este en el que el promotor da por finalizada la construcción.





8.2. Principales tablas estadísticas de las promociones.

- 1.1 Stock de viviendas en 2008
- 1.2 Stock de viviendas en 2008 por mil habitantes
- 2.1. Viviendas en construcción según disponibilidad de compra
- 2.2. Viviendas en construcción según estado de la obra
- 3. Número medio de viviendas por promoción



Tabla 1.1
Stock de viviendas libres a 31 de diciembre de 2008

Unidad: vivienda

	Stock 2008
	Total
TOTAL NACIONAL	613.512
Andalucía	104.861
Almería	18.240
Cádiz	15.216
Córdoba	7.960
Granada	11.422
Huelva	6.374
Jaén	7.432
Málaga	21.092
Sevilla	17.125
Aragón	15.484
Huesca	3.492
Teruel	1.641
Zaragoza	10.351
Asturias (Principado de)	11.865
Balears (Illes)	15.294
Canarias	39.450
Palmas (Las)	18.872
Santa Cruz de Tenerife	20.578
Cantabria	2.674
Castilla y León	40.003
Ávila	3.468
Burgos	5.266
León	6.956
Palencia	2.717
Salamanca	6.114
Segovia	2.240
Soria	1.694
Valladolid	7.499
Zamora	4.049
Castilla-La Mancha	45.488
Albacete	4.929
Ciudad Real	12.641
Cuenca	3.460
Guadalajara	4.968
Toledo	19.490
Cataluña	98.363
Barcelona	55.315
Girona	13.450
Lleida	11.768
Tarragona	17.830
Comunidad Valenciana	94.230
Alicante/Alacant	46.366
Castellón/Castelló	17.826
Valencia/València	30.038
Extremadura	7.424
Badajoz	5.353
Cáceres	2.071
Galicia	31.798
Coruña (A)	14.841
Lugo	2.808
Ourense	3.533
Pontevedra	10.616
Madrid (Comunidad de)	51.034
Murcia (Región de)	27.279
Navarra (Comunidad Foral de)	7.838
País Vasco	12.078
Álava	3.495
Guipúzcoa	4.264
Vizcaya	4.319
Rioja (La)	8.022
Ceuta y Melilla	327



Tabla 1.2
Stock de viviendas libres 2008 por 1.000 habitantes

Unidad: vivienda

	Stock 2008
TOTAL NACIONAL	13,3
Andalucía	12,8
Almería	27,3
Cádiz	12,5
Córdoba	10,0
Granada	12,7
Huelva	12,5
Jaén	11,1
Málaga	13,5
Sevilla	9,1
Aragón	11,7
Huesca	15,5
Teruel	11,2
Zaragoza	10,8
Asturias (Principado de)	11,0
Baleares (Illes)	14,3
Canarias	19,0
Palmas (Las)	17,6
Santa Cruz de Tenerife	20,5
Cantabria	4,6
Castilla y León	15,6
Ávila	20,2
Burgos	14,1
León	13,9
Palencia	15,7
Salamanca	17,3
Segovia	13,7
Soria	17,9
Valladolid	14,2
Zamora	20,5
Castilla-La Mancha	22,3
Albacete	12,4
Ciudad Real	24,2
Cuenca	16,1
Guadalajara	20,9
Toledo	29,1
Cataluña	13,4
Barcelona	10,2
Girona	18,4
Lleida	27,6
Tarragona	22,6
Comunidad Valenciana	18,7
Alicante/Alacant	24,5
Castellón/Castelló	30,0
Valencia/València	11,8
Extremadura	6,8
Badajoz	7,8
Cáceres	5,0
Galicia	11,4
Coruña (A)	13,0
Lugo	7,9
Ourense	10,5
Pontevedra	11,1
Madrid (Comunidad de)	8,1
Murcia (Región de)	19,1
Navarra (Comunidad Foral de)	12,6
País Vasco	5,6
Álava	11,3
Guipúzcoa	6,1
Vizcaya	3,8
Rioja (La)	25,3
Ceuta y Melilla	2,2



Tabla 2.1.
Número de viviendas libres promocionadas en construcción en 2008
clasificadas según su disponibilidad de compra

Unidad: vivienda

	Viviendas promocionadas		
	Total	En venta	Vendidas
TOTAL NACIONAL	626.691	384.050	242.641
Andalucía	121.668	77.486	44.182
Almería	9.693	6.695	2.998
Cádiz	19.256	9.979	9.277
Córdoba	8.821	5.340	3.481
Granada	20.392	15.086	5.306
Huelva	3.509	1.767	1.742
Jaén	21.767	14.533	7.234
Málaga	16.107	8.977	7.130
Sevilla	22.123	15.109	7.014
Aragón	22.746	15.389	7.357
Huesca	4.303	2.977	1.326
Teruel	5.469	3.106	2.363
Zaragoza	12.974	9.306	3.668
Asturias (Principado de)	11.636	7.277	4.359
Baleares (Illes)	10.831	8.249	2.582
Canarias	45.995	31.302	14.693
Palmas (Las)	25.934	20.157	5.777
Santa Cruz de Tenerife	20.061	11.145	8.916
Cantabria	4.701	2.008	2.693
Castilla y León	49.037	26.244	22.793
Ávila	3.383	1.736	1.647
Burgos	9.386	3.483	5.903
León	7.767	5.236	2.531
Palencia	1.684	1.390	294
Salamanca	4.659	3.342	1.317
Segovia	6.007	3.033	2.974
Soria	3.692	1.906	1.786
Valladolid	10.628	4.946	5.682
Zamora	1.831	1.172	659
Castilla-La Mancha	40.012	24.781	15.231
Albacete	6.885	3.780	3.105
Ciudad Real	2.839	1.986	853
Cuenca	3.752	1.575	2.177
Guadalajara	4.715	2.207	2.508
Toledo	21.821	15.233	6.588
Cataluña	79.313	55.345	23.968
Barcelona	42.191	29.277	12.914
Girona	12.084	8.757	3.327
Lleida	6.958	3.915	3.043
Tarragona	18.080	13.396	4.684
Comunidad Valenciana	72.590	42.365	30.225
Alicante/Alacant	20.456	11.753	8.703
Castellón/Castelló	14.482	8.220	6.262
Valencia/València	37.652	22.392	15.260
Extremadura	9.243	5.100	4.143
Badajoz	4.615	2.378	2.237
Cáceres	4.628	2.722	1.906
Galicia	53.406	29.299	24.107
Coruña (A)	21.737	12.619	9.118
Lugo	6.655	3.192	3.463
Ourense	2.565	1.921	644
Pontevedra	22.449	11.567	10.882
Madrid (Comunidad de)	30.595	17.008	13.587
Murcia (Región de)	34.810	16.962	17.848
Navarra (Comunidad Foral de)	9.827	6.350	3.477
País Vasco	21.068	13.223	7.845
Álava	1.826	970	856
Guipúzcoa	4.024	2.755	1.269
Vizcaya	15.218	9.498	5.720
Rioja (La)	8.786	5.551	3.235
Ceuta y Melilla	427	111	316



Tabla 2.2
Número de viviendas libres promocionadas en construcción en 2008
clasificadas según el estado de la obra

Unidad: vivienda

	Viviendas promocionadas en construcción				
	Total	Cimentación	En estructura	Cubierta	Fachada/Acabados
TOTAL NACIONAL	626.691	12.224	27.526	143.268	443.673
Andalucía	121.668	1.840	10.635	29.986	79.207
Almería	9.693	469	217	1.977	7.030
Cádiz	19.256	0	1.381	4.363	13.512
Córdoba	8.821	493	303	3.601	4.424
Granada	20.392	0	8.041	5.923	6.428
Huelva	3.509	0	0	779	2.730
Jaén	21.767	0	0	4.354	17.413
Málaga	16.107	180	301	2.867	12.759
Sevilla	22.123	698	392	6.122	14.911
Aragón	22.746	0	578	1.975	20.193
Huesca	4.303	0	0	0	4.303
Teruel	5.469	0	0	726	4.743
Zaragoza	12.974	0	578	1.249	11.147
Asturias (Principado de)	11.636	0	187	3.657	7.792
Baleares (Illes)	10.831	0	1.096	4.043	5.692
Canarias	45.995	0	4.512	8.616	32.867
Palmas (Las)	25.934	0	4.512	3.197	18.225
Santa Cruz de Tenerife	20.061	0	0	5.419	14.642
Cantabria	4.701	0	0	667	4.034
Castilla y León	49.037	781	964	14.400	32.892
Ávila	3.383	43	241	778	2.321
Burgos	9.386	0	0	1.339	8.047
León	7.767	455	0	1.186	6.126
Palencia	1.684	0	0	0	1.684
Salamanca	4.659	0	53	1.265	3.341
Segovia	6.007	0	0	4.909	1.098
Soria	3.692	0	305	225	3.162
Valladolid	10.628	283	365	3.993	5.987
Zamora	1.831	0	0	705	1.126
Castilla-La Mancha	40.012	0	1.648	8.803	29.561
Albacete	6.885	0	0	2.400	4.485
Ciudad Real	2.839	0	0	909	1.930
Cuenca	3.752	0	275	0	3.477
Guadalajara	4.715	0	410	238	4.067
Toledo	21.821	0	963	5.256	15.602
Cataluña	79.313	386	1.777	13.951	63.199
Barcelona	42.191	0	761	6.536	34.894
Girona	12.084	386	1.016	4.534	6.148
Lleida	6.958	0	0	194	6.764
Tarragona	18.080	0	0	2.687	15.393
Comunidad Valenciana	72.590	1.050	442	14.853	56.245
Alicante/Alacant	20.456	0	162	4.047	16.247
Castellón/Castelló	14.482	0	0	1.807	12.675
Valencia/València	37.652	1.050	280	8.999	27.323
Extremadura	9.243	248	0	2.100	6.895
Badajoz	4.615	0	0	974	3.641
Cáceres	4.628	248	0	1.126	3.254
Galicia	53.406	826	2.823	12.324	37.433
Coruña (A)	21.737	481	1.186	5.100	14.970
Lugo	6.655	0	0	258	6.397
Ourense	2.565	196	0	680	1.689
Pontevedra	22.449	149	1.637	6.286	14.377
Madrid (Comunidad de)	30.595	260	570	9.559	20.206
Murcia (Región de)	34.810	448	2.294	8.048	24.020
Navarra (Comunidad Foral de)	9.827	0	0	709	9.118
País Vasco	21.068	6.324	0	7.180	7.564
Álava	1.826	0	0	1.406	420
Guipúzcoa	4.024	1.440	0	42	2.542
Vizcaya	15.218	4.884	0	5.732	4.602
Rioja (La)	8.786	61	0	2.233	6.492
Ceuta y Melilla	427	0	0	164	263



Tabla 3.
Número medio de viviendas por promoción

Unidad: vivienda

	TOTAL
TOTAL NACIONAL	42,8
Andalucía	47,9
Almería	51,5
Cádiz	37,8
Córdoba	45,7
Granada	46,6
Huelva	28,7
Jaén	23,7
Málaga	68,0
Sevilla	30,8
Aragón	37,8
Huesca	29,5
Teruel	26,9
Zaragoza	40,0
Asturias (Principado de)	41,5
Balears (Illes)	36,4
Canarias	35,1
Palmas (Las)	30,5
Santa Cruz de Tenerife	37,9
Cantabria	65,6
Castilla y León	42,2
Ávila	39,5
Burgos	40,3
León	45,0
Palencia	36,4
Salamanca	32,1
Segovia	27,6
Soria	38,2
Valladolid	57,6
Zamora	49,9
Castilla-La Mancha	33,1
Albacete	27,5
Ciudad Real	47,8
Cuenca	40,1
Guadalajara	29,2
Toledo	99,1
Cataluña	32,5
Barcelona	33,3
Girona	29,7
Lleida	35,3
Tarragona	31,8
Comunidad Valenciana	44,1
Alicante/Alacant	43,6
Castellón/Castelló	51,9
Valencia/València	41,2
Extremadura	32,6
Badajoz	31,8
Cáceres	33,9
Galicia	39,4
Coruña (A)	37,6
Lugo	27,6
Ourense	29,8
Pontevedra	44,8
Madrid (Comunidad de)	55,5
Murcia (Región de)	32,4
Navarra (Comunidad Foral de)	22,9
País Vasco	37,8
Álava	33,1
Guipúzcoa	20,0
Vizcaya	51,3
Rioja (La)	41,3
Ceuta y Melilla	29,8