

La vivienda en el medio rural

La palanca de la repoblación

LA VIVIENDA EN UN MEDIO RURAL. ESTUDIO DE CASO EN UN ESPACIO RURAL
CON MUY BAJA DENSIDAD DE POBLACIÓN.
ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN Y PROPUESTAS DE ACTUACIÓN EN
EL ÁMBITO DE LA ASOCIACIÓN TIERRAS SORIANAS DEL CID



**ASOCIACIÓN TIERRAS
SORIANAS DEL CID**

Elaborada en 2021 por

fúndc
ARQUITECTURA

 **CUATRO
TAPIAS**

SR
SEGOVIANA DE
INICIATIVAS RURALES

2. EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN TIERRAS SORIANAS DEL DEL CID



CONTENIDOS

2. EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN TIERRAS SORIANAS DEL DEL CID	2
2.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES: ANTIGÜEDAD, CONSERVACIÓN Y HABITABILIDAD ...	4
2.2. ALQUILER: CONDICIONES Y EVOLUCIÓN	23
2.3. PROPIEDAD: ESTRUCTURA, PRECIOS Y COMPRAVENTA DE VIVIENDA.....	33
2.4. VIVIENDA PÚBLICA: DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS MUNICIPALES Y POLÍTICAS PÚBLICAS.....	42
2.5. ANÁLISIS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA	49
2.6. ANÁLISIS DEL “EFECTO MADRID”	57



2.1. Características generales: antigüedad, conservación y habitabilidad

El estudio se ha realizado a partir de los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011 (INE) y de las estadísticas catastrales publicadas regularmente por la Dirección General del Catastro.

Para profundizar en la obtención de información cualitativa se han diseñado cuestionarios destinados a residentes de los distintos municipios, inmobiliarias locales y empresas vinculadas al sector de la construcción, junto a una ficha de toma de datos para las entidades locales.

También se han llevado a cabo grupos focales con representantes municipales, inmobiliarias locales, profesionales de la arquitectura tanto vinculados a la administración como en ejercicio libre de la profesión en el territorio, empresas de construcción y responsables de los servicios sociales de zona u organizaciones del tercer sector que trabajan en el territorio.

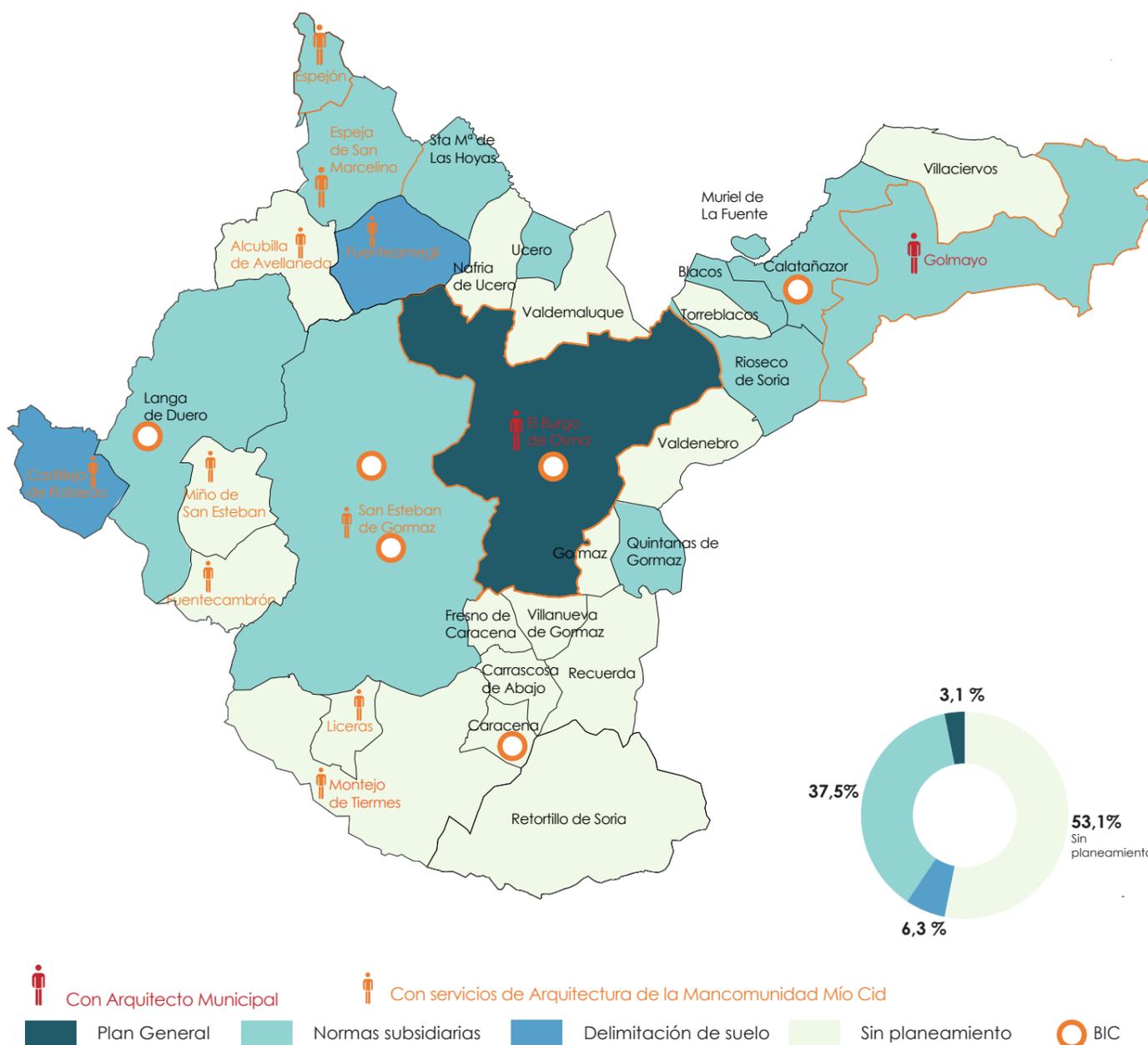
Queremos iniciar esta fase mostrando de manera gráfica los recursos especializados con los que cuenta el territorio de estudio. Este acercamiento, tanto a nivel de desarrollo de planeamiento como de personal técnico en materia de vivienda y urbanismo, nos proporciona una imagen de las herramientas disponibles en el ámbito de estudio.

Del mismo modo nos muestra las debilidades y los aspectos en los que sería necesario avanzar. En materia de planeamiento, únicamente el municipio de El Burgo de Osma cuenta con Plan General y gran parte de territorio no dispone de planeamiento. Los municipios carentes de normativa urbanística solo cuentan con los servicios técnicos de la Diputación Provincial. Algunos municipios cuentan además con la consideración de BIC y cada uno muestra su propia realidad técnico-normativa.



AREA DE ESTUDIO: RECURSOS TÉCNICOS EN MATERIA DE URBANISMO

Figuras de planeamiento 2021



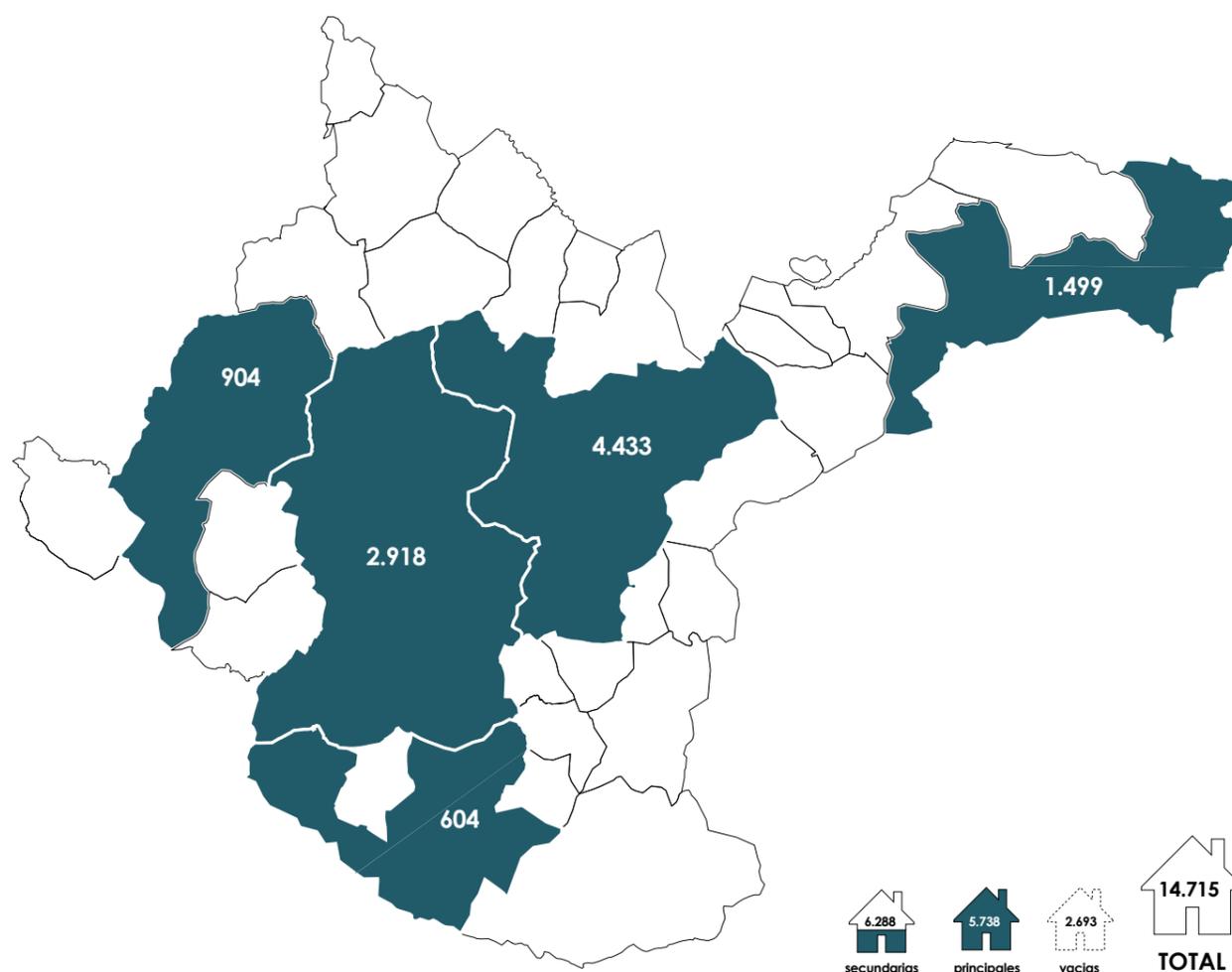
Fuente: Elaboración propia. Datos: www.dipsoria.es/areas-diputacion/urbanismo/planeamiento-urbanistico-y-ordenacion-del-territorio

El ámbito de estudio se contabiliza, según el Censo de Viviendas de 2011 del INE, un total de 14.715 viviendas, de las cuales 5.738 son viviendas principales, 6.288 son secundarias y 2.693 están vacías.

En el siguiente gráfico se muestran los datos de vivienda total desagregados por municipios. Aparecen resaltados sobre el mapa los cinco municipios con mayor número de inmuebles, que aglutinarían el 64,25% de la vivienda total existente. A continuación, se muestran por término municipal el desglose de vivienda principal, secundaria y vacía. En la mayoría de los municipios, el peso de la vivienda secundaria supera al de la vivienda principal, a excepción de los tres municipios con mayor población (El Burgo de Osma, San Esteban de Gormaz y Golmayo).



DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS EN EL TERRITORIO

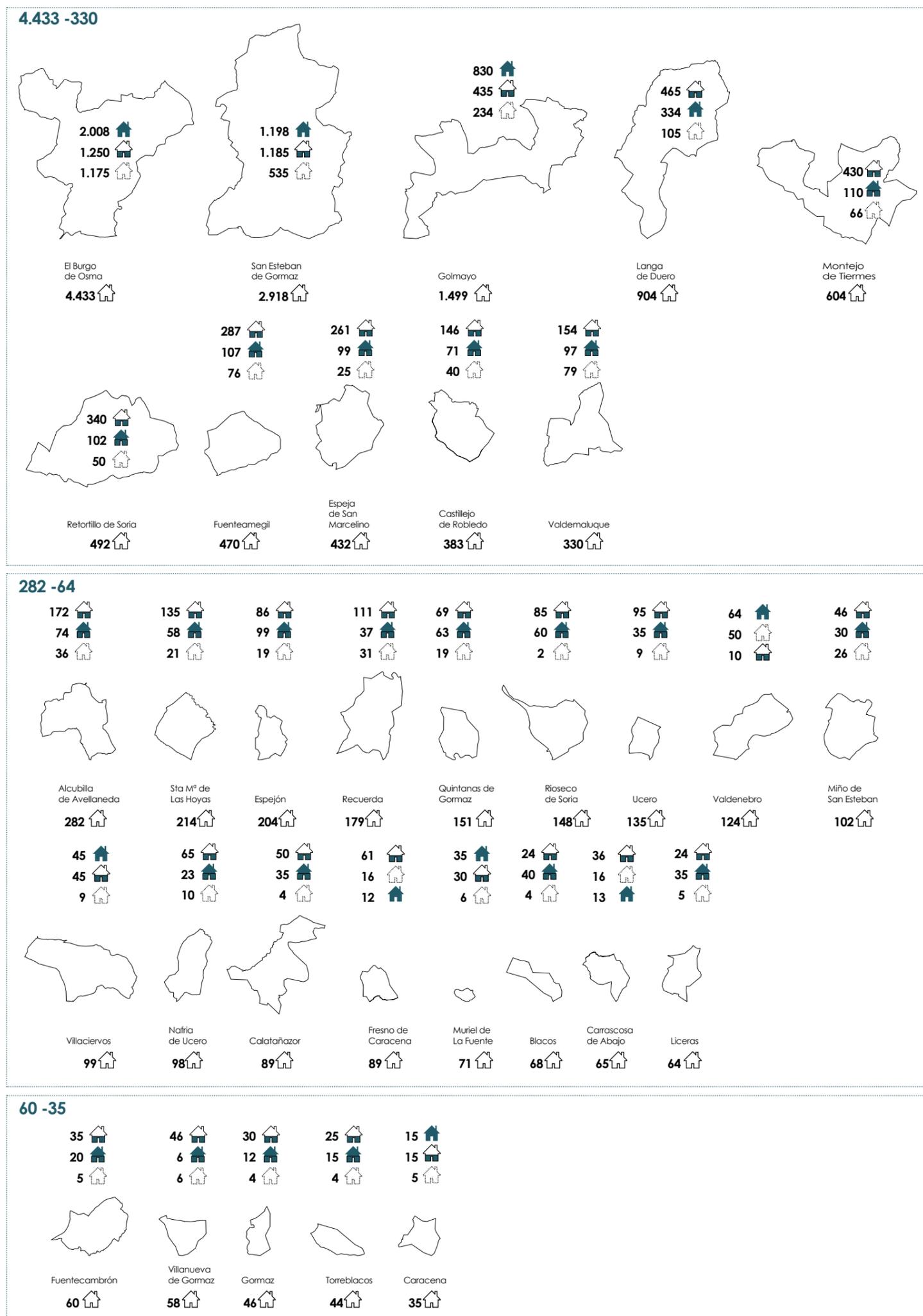


Alcubilla de Avellaneda	282	Miño de San Esteban	102
Blacos	68	Montejo de Tiermes	604
Burgo de Osma-Ciudad de Osma	4433	Muriel de la Fuente	71
Calatañazor	89	Nafría de Ucero	98
Caracena	35	Quintanas de Gormaz	151
Carrascosa de Abajo	65	Recuerda	179
Castillejo de Robledo	257	Retortillo de Soria	492
Espeja de San Marcelino	383	Rioseco de Soria	148
Espejón	204	San Esteban de Gormaz	2918
Fresno de Caracena	89	Santa María de las Hoyas	214
Fuentearmegil	470	Torreblacos	44
Fuentecambrón	60	Ucero	135
Golmayo	1499	Valdemaluque	330
Gormaz	46	Valdenebro	124
Langa de Duero	904	Villaciervos	99
Liceras	64	Villanueva de Gormaz	58

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



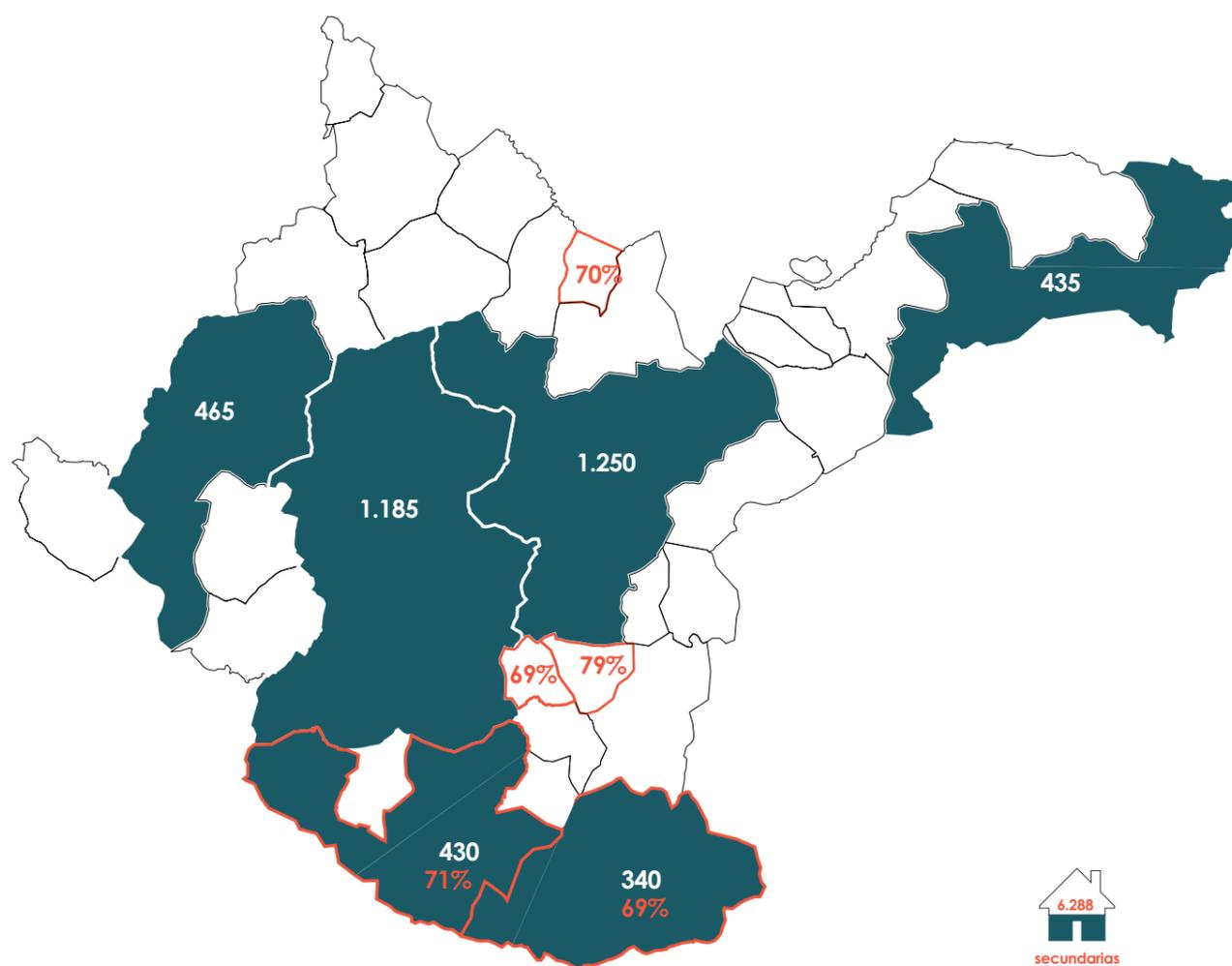
DISTRIBUCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS POR MUNICIPIOS



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS SECUNDARIAS EN EL TERRITORIO

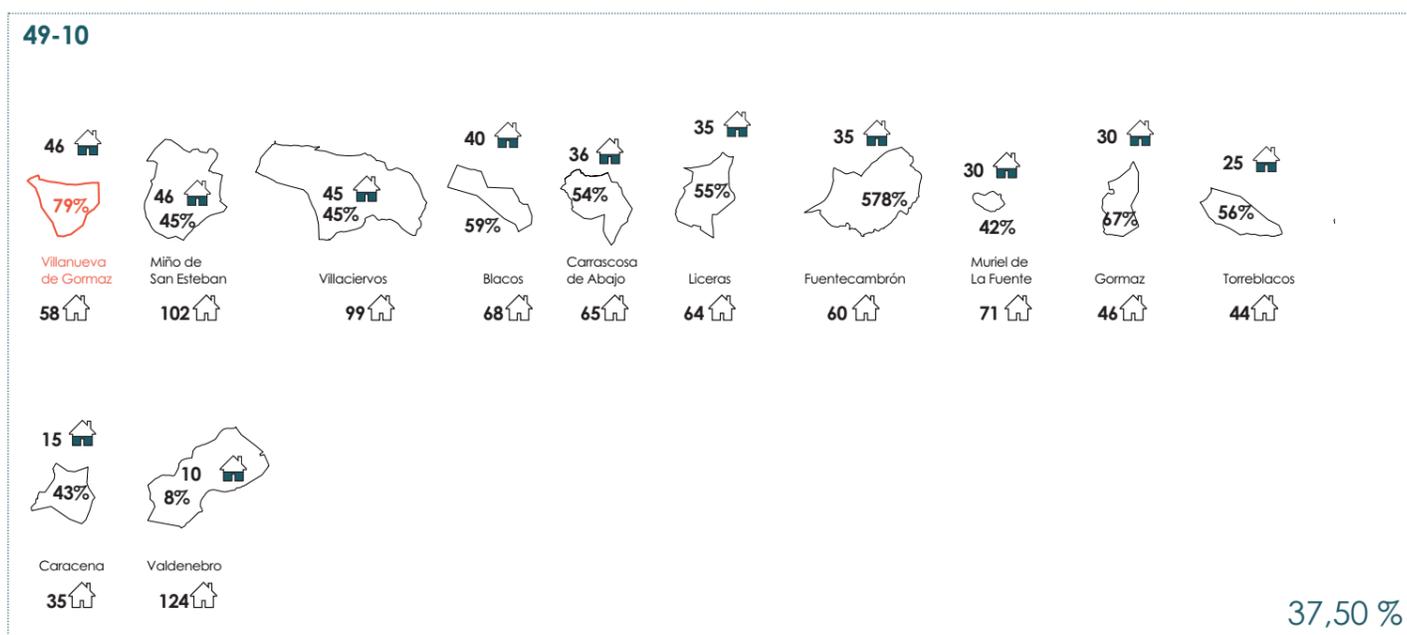
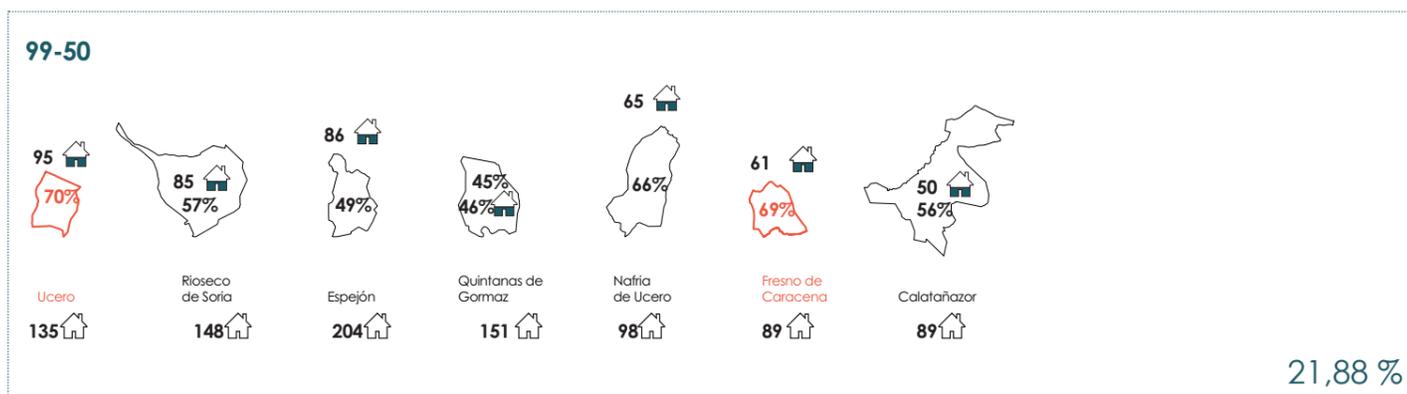
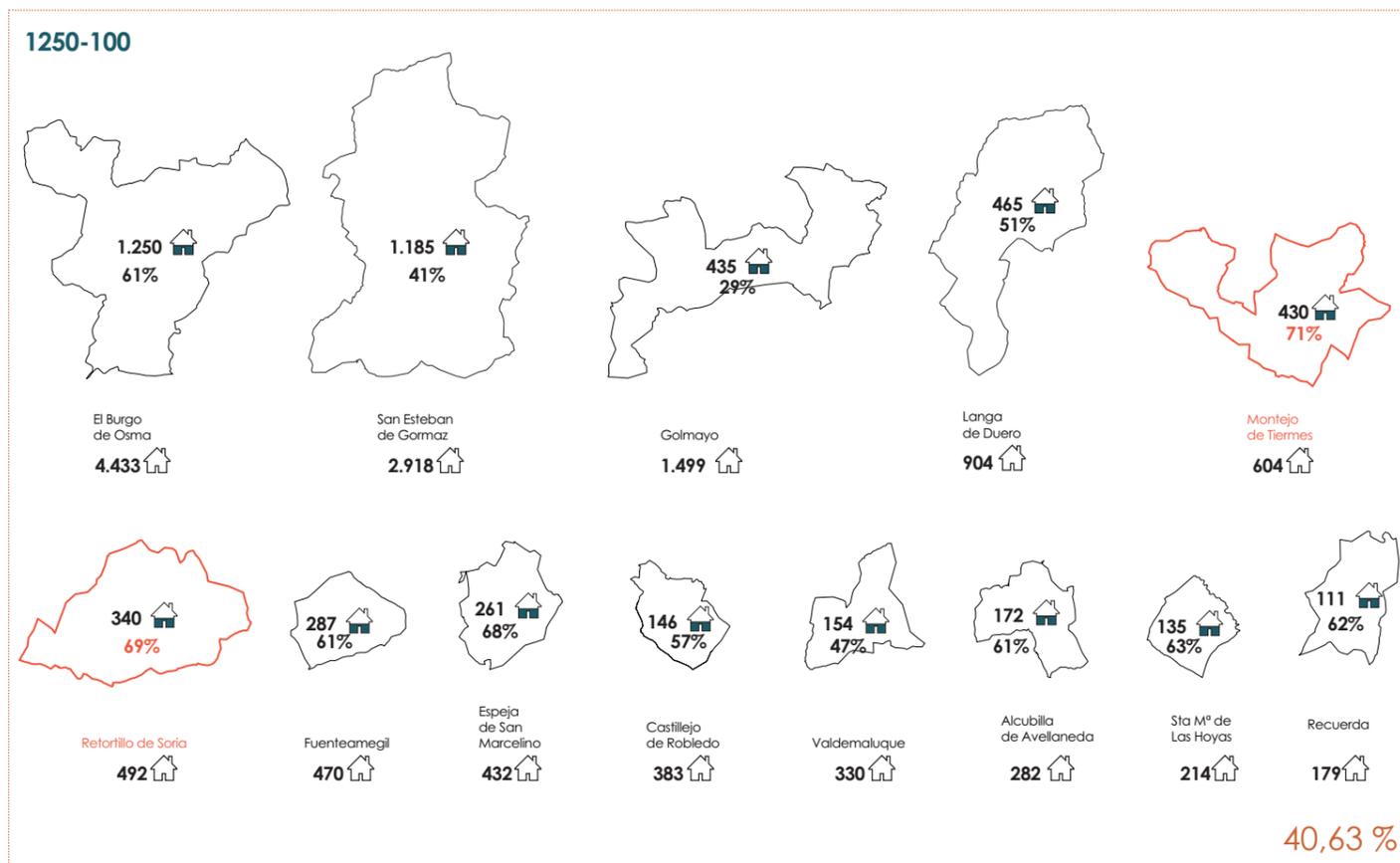


Alcubilla de Avellaneda	172	61%	Miño de San Esteban	46	45%
Blacos	40	59%	Montejo de Tiermes	430	71%
Burgo de Osma-Ciudad de Osma	1250	28%	Muriel de la Fuente	30	42%
Calatañazor	50	56%	Nafra de Ucero	65	66%
Caracena	15	43%	Quintanas de Gormaz	69	46%
Carrascosa de Abajo	36	55%	Recuerda	111	62%
Castillejo de Robledo	146	57%	Retortillo de Soria	340	69%
Espeja de San Marcelino	261	68%	Rioseco de Soria	85	57%
Espejón	99	49%	San Esteban de Gormaz	1185	41%
Fresno de Caracena	61	69%	Santa María de las Hoyas	135	63%
Fuentealmegil	287	61%	Torreblacos	25	57%
Fuentecambrón	35	58%	Ucero	95	70%
Golmayo	435	29%	Valdemaluque	154	47%
Gormaz	30	65%	Valdenebro	10	8%
Langa de Duero	465	51%	Villaciervos	45	45%
Liceras	35	55%	Villanueva de Gormaz	46	79%

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



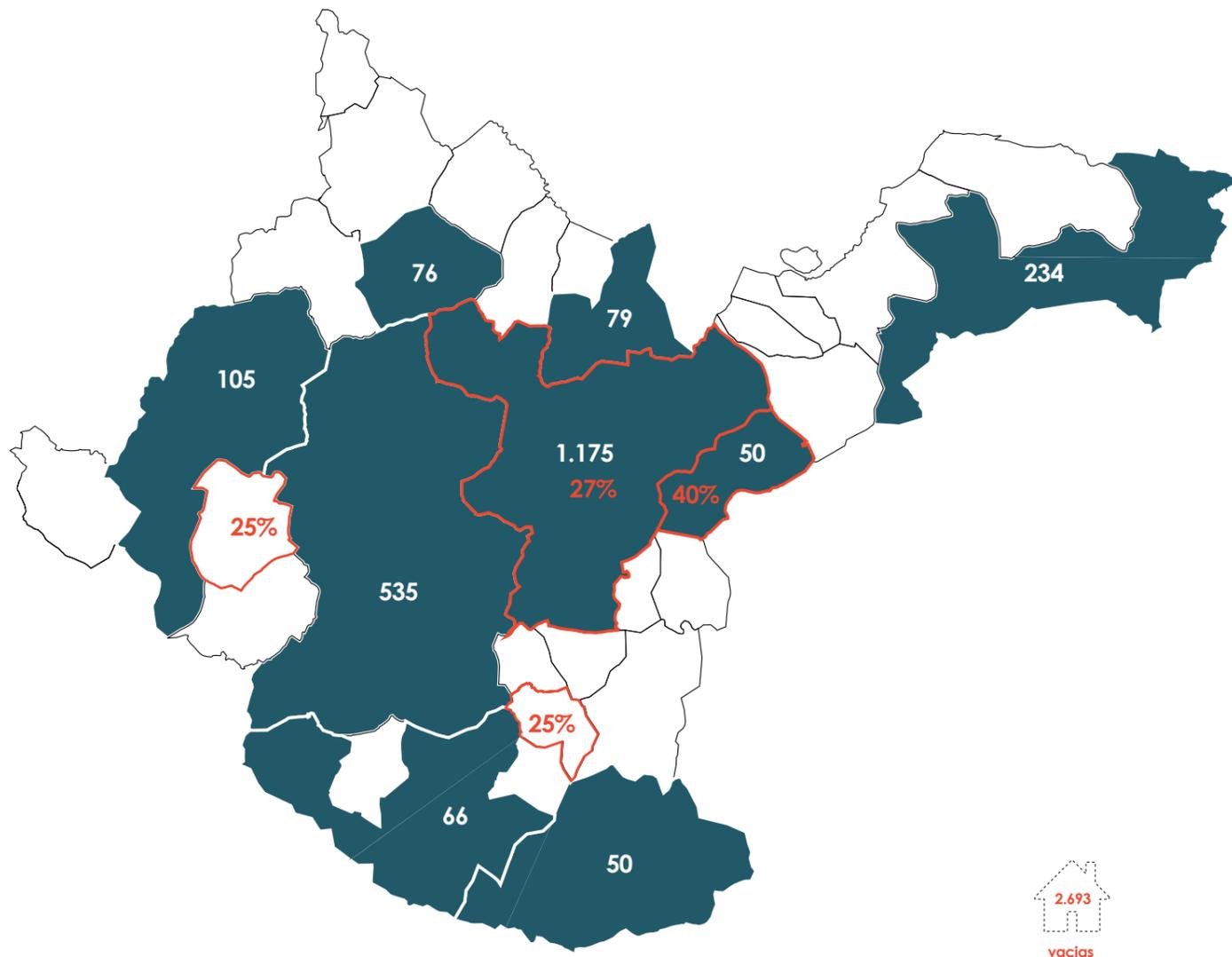
DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS SECUNDARIAS POR MUNICIPIOS



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS VACÍAS EN EL TERRITORIO

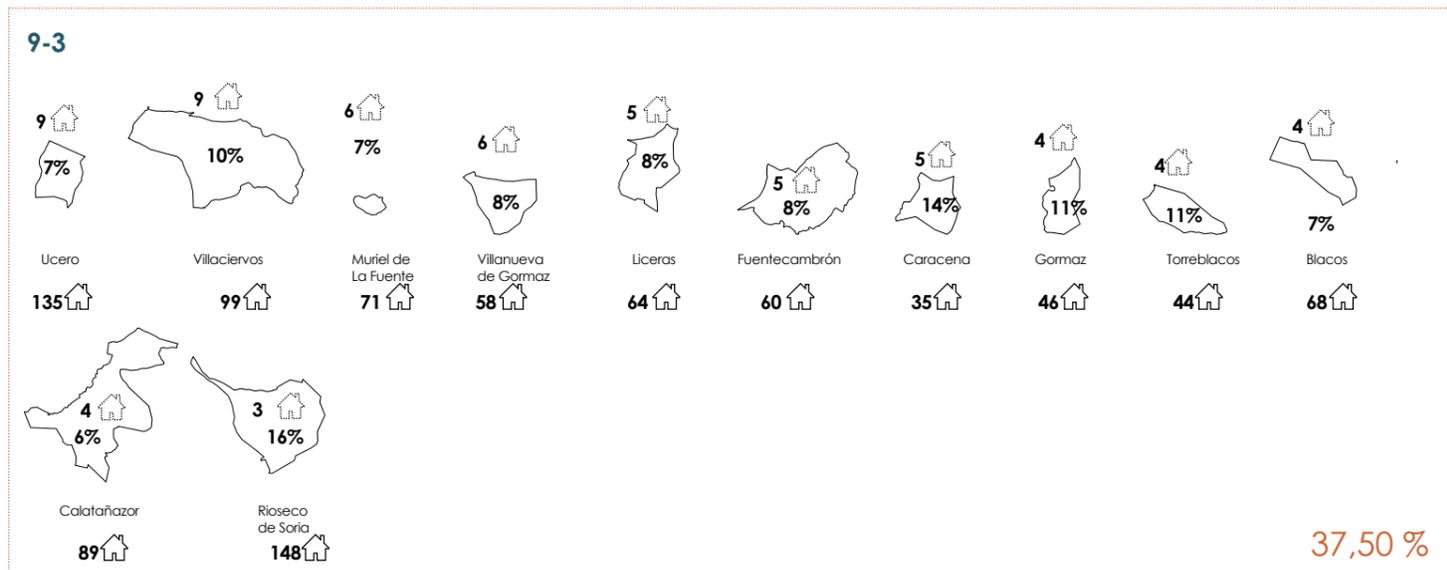
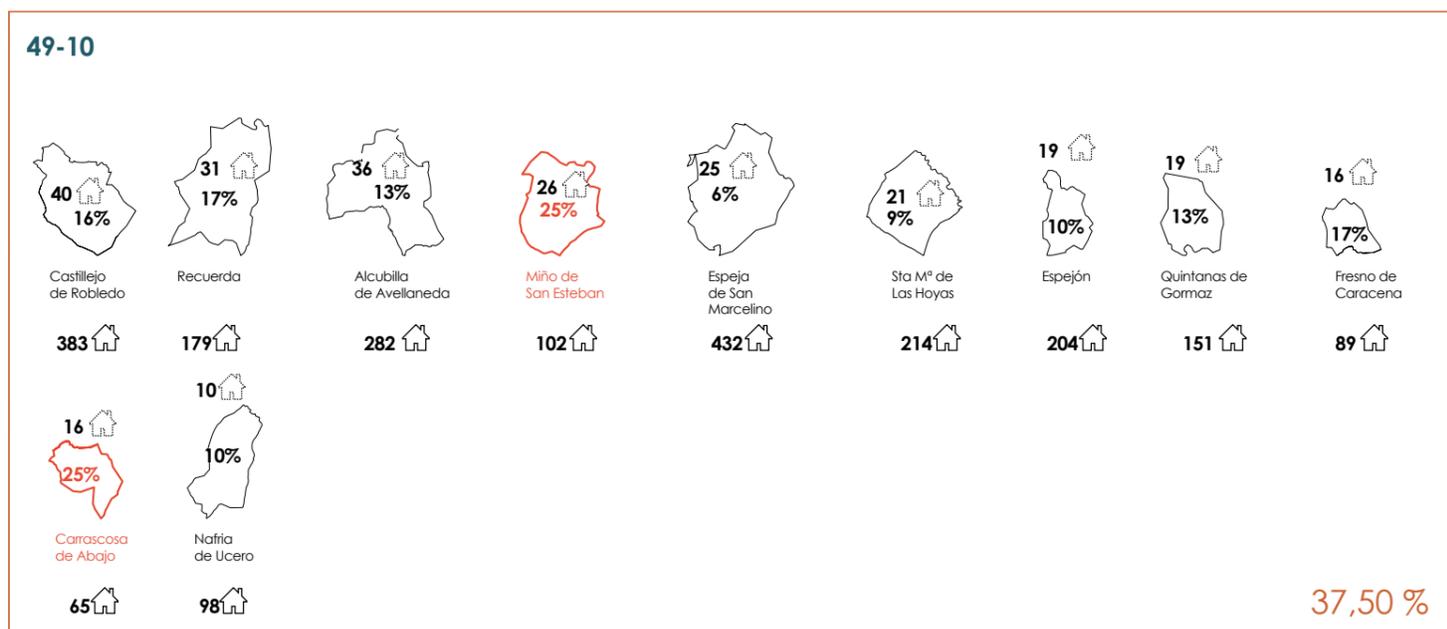
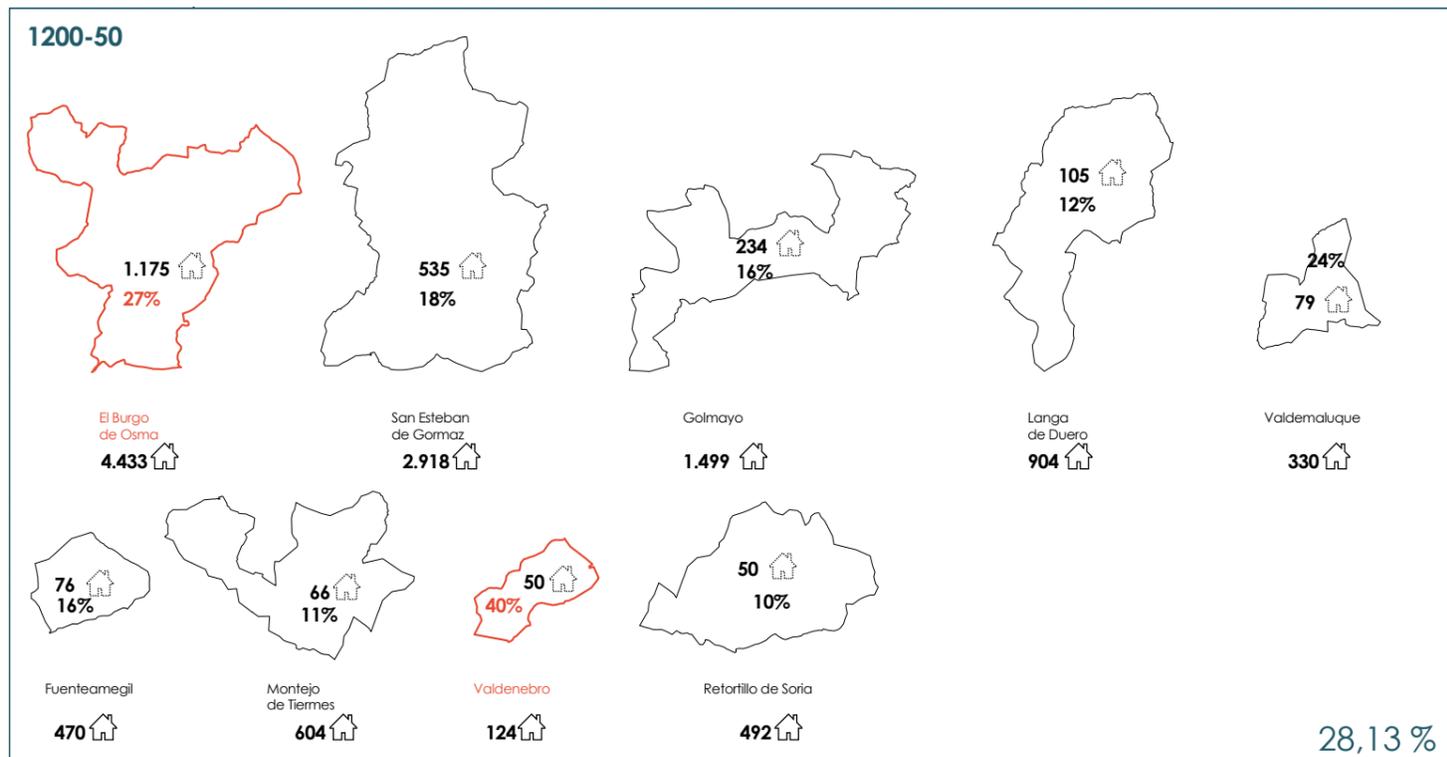


Alcubilla de Avellaneda	36	13%	Miño de San Esteban	26	25%
Blacos	4	6%	Montejo de Tiermes	66	11%
Burgo de Osma-Ciudad de Osma	1175	27%	Muriel de la Fuente	6	8%
Calatañazor	4	4%	Nafría de Ucero	10	10%
Caracena	5	14%	Quintanas de Gormaz	19	13%
Carrascosa de Abajo	16	25%	Recuerda	31	17%
Castillejo de Robledo	40	16%	Retortillo de Soria	50	10%
Espeja de San Marcelino	25	7%	Rioseco de Soria	3	2%
Espejón	19	9%	San Esteban de Gormaz	535	18%
Fresno de Caracena	16	18%	Santa María de las Hoyas	21	10%
Fuentearmegil	76	16%	Torreblacos	4	9%
Fuentecambrón	5	8%	Ucero	9	7%
Golmayo	234	16%	Valdemaluque	79	24%
Gormaz	4	9%	Valdenebro	50	40%
Langa de Duero	105	12%	Villaciervos	9	9%
Liceras	5	8%	Villanueva de Gormaz	6	10%

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS VACÍAS POR MUNICIPIOS

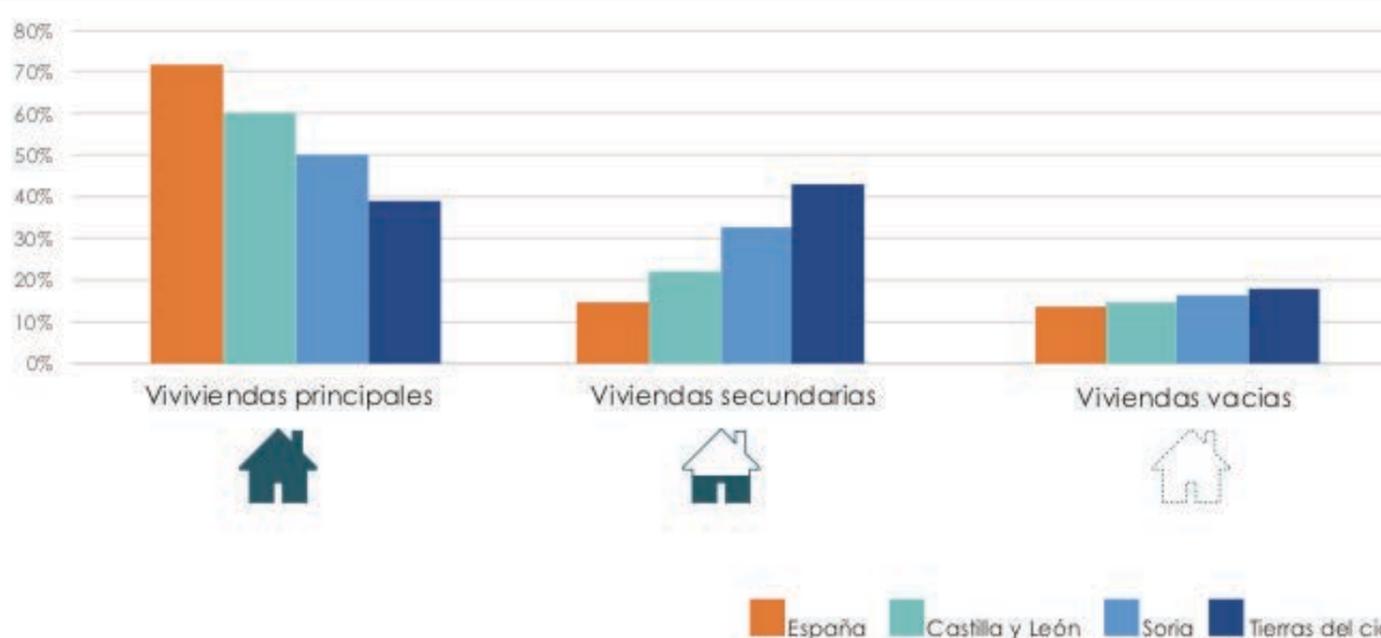


Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



Haciendo una comparativa con el marco territorial a toda la provincia de Soria, a la comunidad autónoma completa y a escala nacional, podemos observar que las mayores diferencias se dan cuando hablamos de vivienda principal y vivienda secundaria. En el gráfico siguiente vemos como las **viviendas principales** en el ámbito de estudio de Tierras Sorianas del Cid suponen un **39%**, sensiblemente por debajo del **72%** de la **media nacional**. Mientras las **viviendas secundarias** muestran la tendencia contraria, un **43%** del **parque edificado** frente al **15%** en el conjunto de España. Las diferencias no son tan pronunciadas en el porcentaje de **vivienda vacía**, **18%**, cuatro puntos por encima de la media del país.

VIVIENDA SEGÚN USO



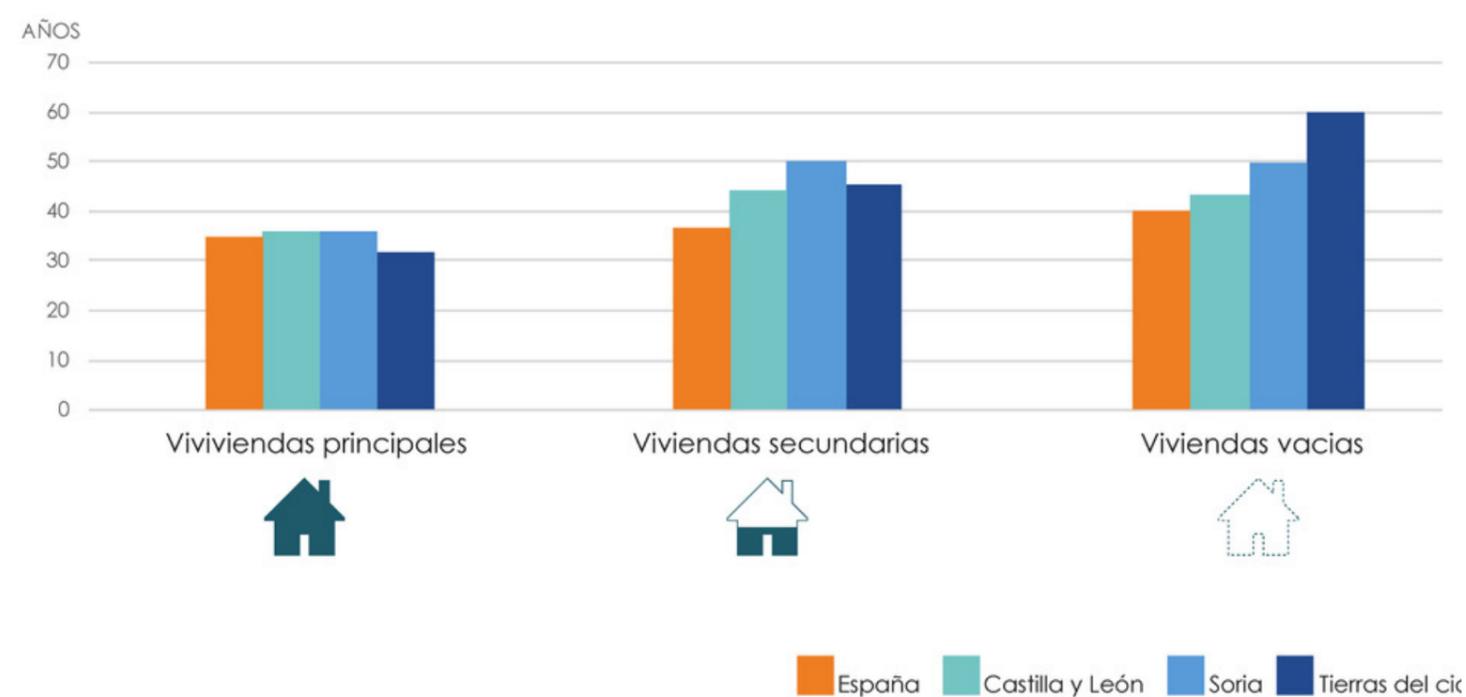
Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

Aunque la diferencia porcentual entre la vivienda vacía no es demasiado significativa entre los distintos ámbitos territoriales es preciso incorporar en este análisis la edad media que alcanza este tipo de vivienda. La media nacional se sitúa en 40 años frente a los 60 años en la zona de estudio.

► **La antigüedad de las viviendas vacías denota un parque de viviendas obsoletas y en mal estado en Tierras Sorianas del Cid.**



EDAD MEDIA DE LAS VIVIENDAS



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

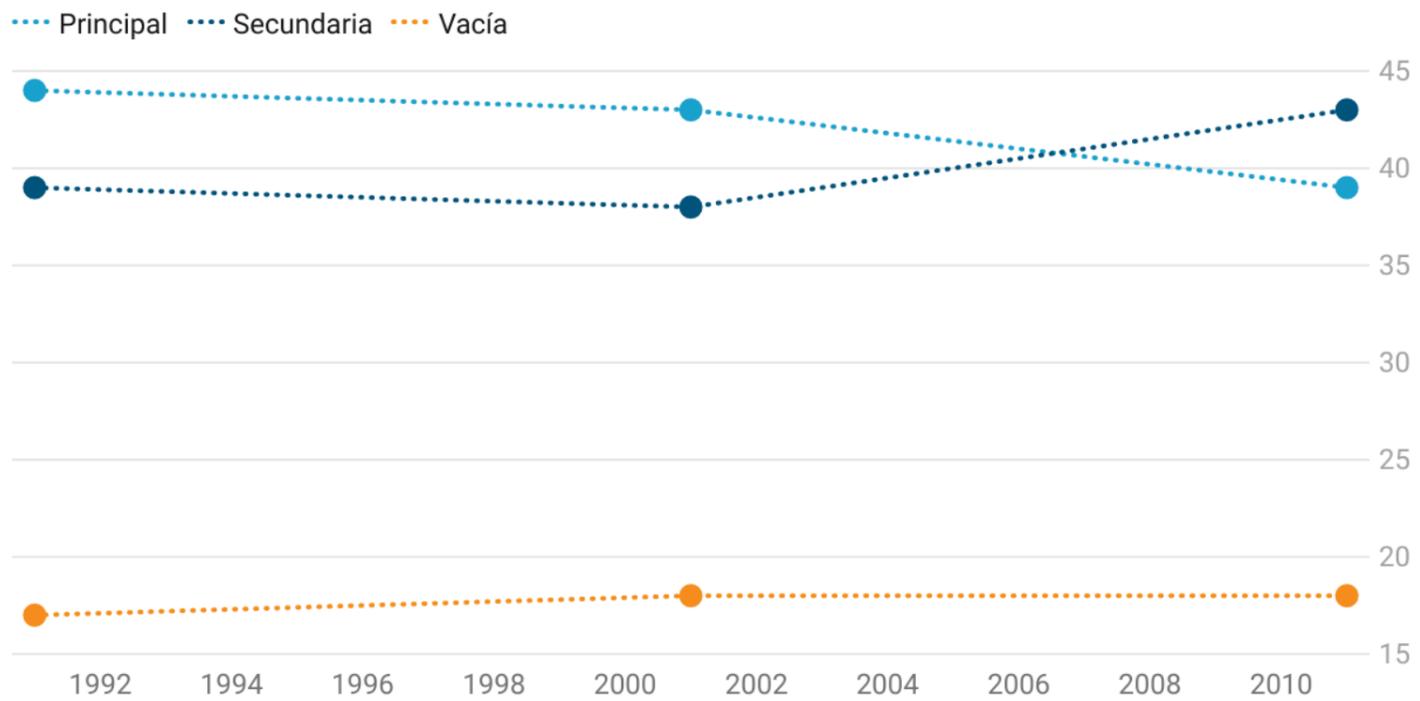
La comparativa con los Censos de Población y Vivienda de 1991 y 2001 permite identificar las tendencias que sigue la vivienda en el territorio.

Entre el censo de 1991 y 2001 decrecieron muy levemente los porcentajes de vivienda principal (del 44% al 43%) y de vivienda secundaria (del 39% al 38%) y esa diferencia la asumía el porcentaje de vivienda vacía que en 2001 se situaba en el 18%, porcentaje que se mantiene en el censo de 2011. Sin embargo, entre 2001 y 2011 la distribución de viviendas principales y secundarias experimentaron cambios significativos. Las viviendas principales pierden peso (39%, cuatro puntos porcentuales menos) y por primera vez su número es inferior al de las viviendas secundarias (43% del total, cinco puntos porcentuales más).

Este intercambio de posiciones entre la vivienda principal y secundaria, así como el sostenimiento del porcentaje de vivienda vacía ha tenido lugar en una década de ascenso del parque de viviendas (de 11.795 viviendas totales a 14.715). Es de suponer que los datos del próximo censo de vivienda, pasada una década de crisis inmobiliaria en la que el número de viviendas totales no ha crecido significativamente, nos mostrarán que la tendencia de la vivienda principal y secundaria continúa, bajando la vivienda principal y creciendo la secundaria, pero combinada con un aumento del porcentaje de vivienda vacía.



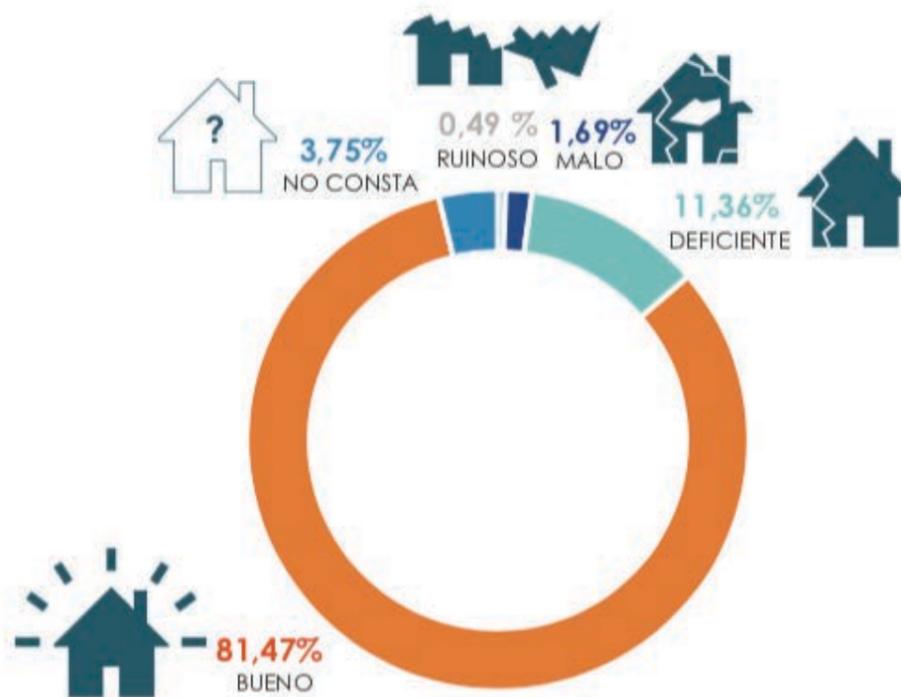
EVOLUCIÓN INTERCENSAL DE LA VIVIENDA



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

Los datos del INE nos muestran en el siguiente gráfico como, del total de 14.715 viviendas, 12.803, un 81,47% de las mismas son consideradas en buen estado de habitabilidad.

ESTADO DE LA VIVIENDA



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



Si aceptamos estos datos sin cuestionarlos, la suma de vivienda principal y vivienda secundaria, 12.026 unidades en total, sería toda vivienda en buen estado e incluso parte de la vivienda vacía también estaría en este grupo.

Pero si nos aproximamos a los datos incorporado la perspectiva histórica de la normativa edificatoria en España, la valoración ofrece datos bastante distintos como observamos en el siguiente gráfico y nos arroja un total de 6.436 viviendas en buen estado, estaríamos hablando de la mitad de las viviendas valoradas como tal en los datos del INE.

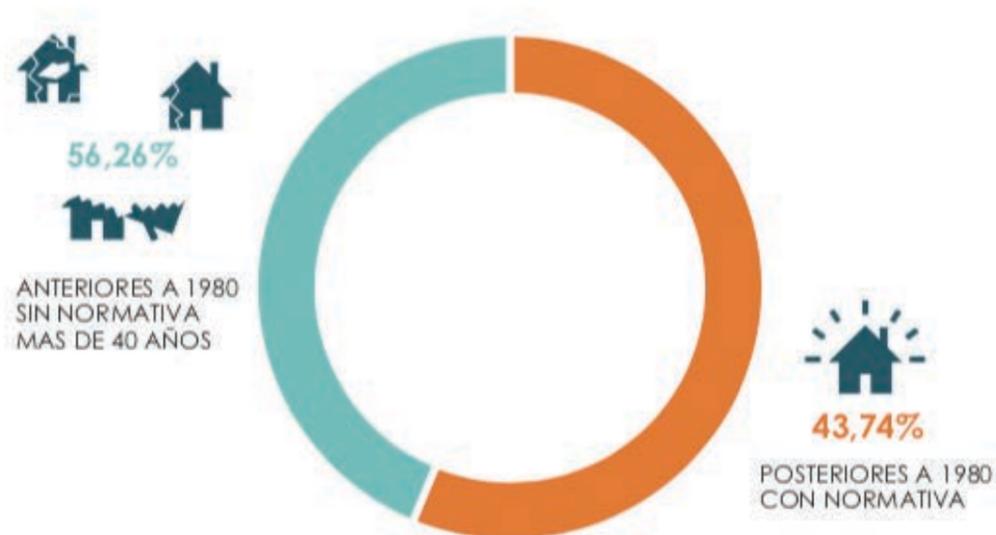
En España las Normas Básicas de la Edificación no se empiezan a desarrollar hasta 1977, y no es hasta la publicación del Real Decreto 2429/79, de 6 de julio, por el que se aprueba la normativa básica de la edificación NBE-CT-79, cuando se empieza a regular sobre condiciones térmicas en los edificios.

Estas normas, muy laxas en sus requerimientos, son las que están vigentes hasta que se publica el Código Técnico de la Edificación mediante el Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, fecha a partir de la cual han venido sucediéndose diferentes actualizaciones.

En él se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios se refieren a materias de seguridad (seguridad estructural, seguridad contra incendios, seguridad de utilización) y habitabilidad (salubridad, protección frente al ruido y ahorro de energía).

El Código Técnico de la Edificación también se ocupa de la accesibilidad como consecuencia de la Ley 51/2003 de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

INDICE HABITABILIDAD SEGÚN ANTIGÜEDAD Y ADAPTACIÓN NORMATIVA



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



Por lo tanto, se considera que las viviendas anteriores a 1980, salvo que hayan sido rehabilitadas de manera integral después de la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación, presentan deficiencias.

Actualmente el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León en relación con la Inspección Técnica de Construcciones¹ solo es de aplicación en nuestro ámbito de estudio en El Burgo de Osma y Golmayo. En estos dos municipios es obligatoria la ITE parcial, que solo afecta a los edificios residenciales plurifamiliares. La primera ITE se debe realizar cuando las construcciones cuenten con 40 años de antigüedad y las posteriores cada 10 años.

▶ **Con parques de vivienda envejecidos en la zona, sería conveniente plantear una ITE obligatoria independientemente del tamaño del municipio y de la tipología edificatoria.**

Para la conservación y la mejora de la habitabilidad tanto la Junta de Castilla y León como Diputación de Soria disponen de líneas de ayuda. En la siguiente tabla se especifica el montante y ámbito de aplicación de dichas ayudas.

VIVIENDAS DE TITULARIDAD PRIVADA – ACCESIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Convocatoria BOPSO n. 138, de 11/12/2017 para financiar obras de rehabilitación de viviendas particulares para la mejora de la accesibilidad

Municipio	Nº de Inmuebles	Cuantía otorgada
Burgo de Osma	7	10.234,43 €
Golmayo	1	2.090,00 €
San Esteban de Gormaz	4	9.672,55 €
Carrascosa de Abajo	1	2.652,49 €
Castillejo de Robledo	1	859,00 €
Quintanas de Gormaz	1	2.532,50 €
Rioseco de Soria	1	7.500,00 €
Valdenebro	2	2.153,36 €

Convocatoria BOPSO n. 3, de 09/01/2019 para financiar obras de rehabilitación de viviendas particulares para la mejora de la accesibilidad e instalaciones de calefacción:

Municipio	Nº de Inmuebles	Cuantía otorgada
Valdemaluque	2	1.282,00 €
Langa de Duero	1	7.500,00 €

¹ <https://vivienda.jcyl.es/web/es/rehabilitacion-urbana/inspeccion-tecnica-edificaciones.html>.



San Esteban de Gormaz	8	14.228,08 €
Valdenebro	1	3.330,46 €
Langa de Duero	2	2.000,00 €
Burgo de Osma	2	3.382,45 €
Alcubilla de Avellaneda	1	572,50 €
Torreblacos	2	2.630,99 €
Calatañazor	1	923,75 €

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

Estas ayudas, tal y como manifestaban distintos grupos de interés, son insuficientes frente a las necesidades de rehabilitación que presenta el parque de viviendas obsoleto de la zona.

Todos los agentes que han participado de los distintos grupos focales consideraron que la ruina es un problema muy importante en todo el territorio. Aun así, no existe ningún censo fiable de ruinas realizado en cada municipio.

Según el Censo de Población y Vivienda de 2011, en Tierras Sorianas del Cid tan sólo se contabilizaron 72 viviendas en estado ruinoso. Dicho censo tiene la particularidad de que solo establece la antigüedad y estado de las edificaciones de uso vivienda, pero no del total del parque edificatorio.

A la hora de representar la antigüedad de las viviendas también hemos empleado datos de la Dirección General del Catastro, que aparecen reflejados en el Anexo I en una colección de mapas de todos los municipios y sus pedanías. Siendo éstos, los datos más fiables acerca de la antigüedad de las edificaciones que se presentan en este informe.

Para contrastar y validar estos datos se ha realizado un estudio de campo en dos de los municipios donde localizan y mapean edificaciones ruinosas, solares limpios de ruinas, así como edificaciones con la necesidad de una rehabilitación integral que pudieran considerarse ruina económica.

Se estudian también las ruinas que aparecen como tales en catastro, comprobando una gran divergencia. Ya que en Miño de San Esteban no hay ninguna ruina inscrita en catastro y en Calatañazor, aunque el número es similar al del estudio de campo la ubicación de los solares y de las ruinas no coinciden. Entendemos que esto se debe a las comunicaciones internas entre los distintos organismos y a la tramitación de las ruinas, ya que en algunos no se realiza y en otros sí.



RUINAS MIÑO DE SAN ESTEBAN



Fuente: Elaboración propia. Datos: Estudio de campo Asociación Tierras Sorianas del Cid presentado sobre datos de Catastro.

Superponiendo la antigüedad de los edificios facilitada por la Dirección General de Catastro y las ruinas detectadas, se observa que estas suceden en edificaciones anteriores a 1950 en ambos municipios salvo dos excepciones en el caso de Miño de San Esteban.

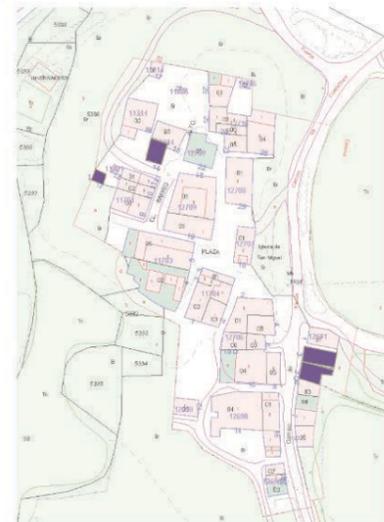


RUINAS CALATAÑAZOR

CALATAÑAZOR
4 RUINAS



ABIONCILLO DE CALATAÑAZOR
4 RUINAS



ALDEHUELA DE CALATAÑAZOR
14 RUINAS



■■■■■■■■■■ RUINAS

Fuente: Elaboración propia. Datos: Dirección General del Catastro.



RUINAS CALATAÑAZOR



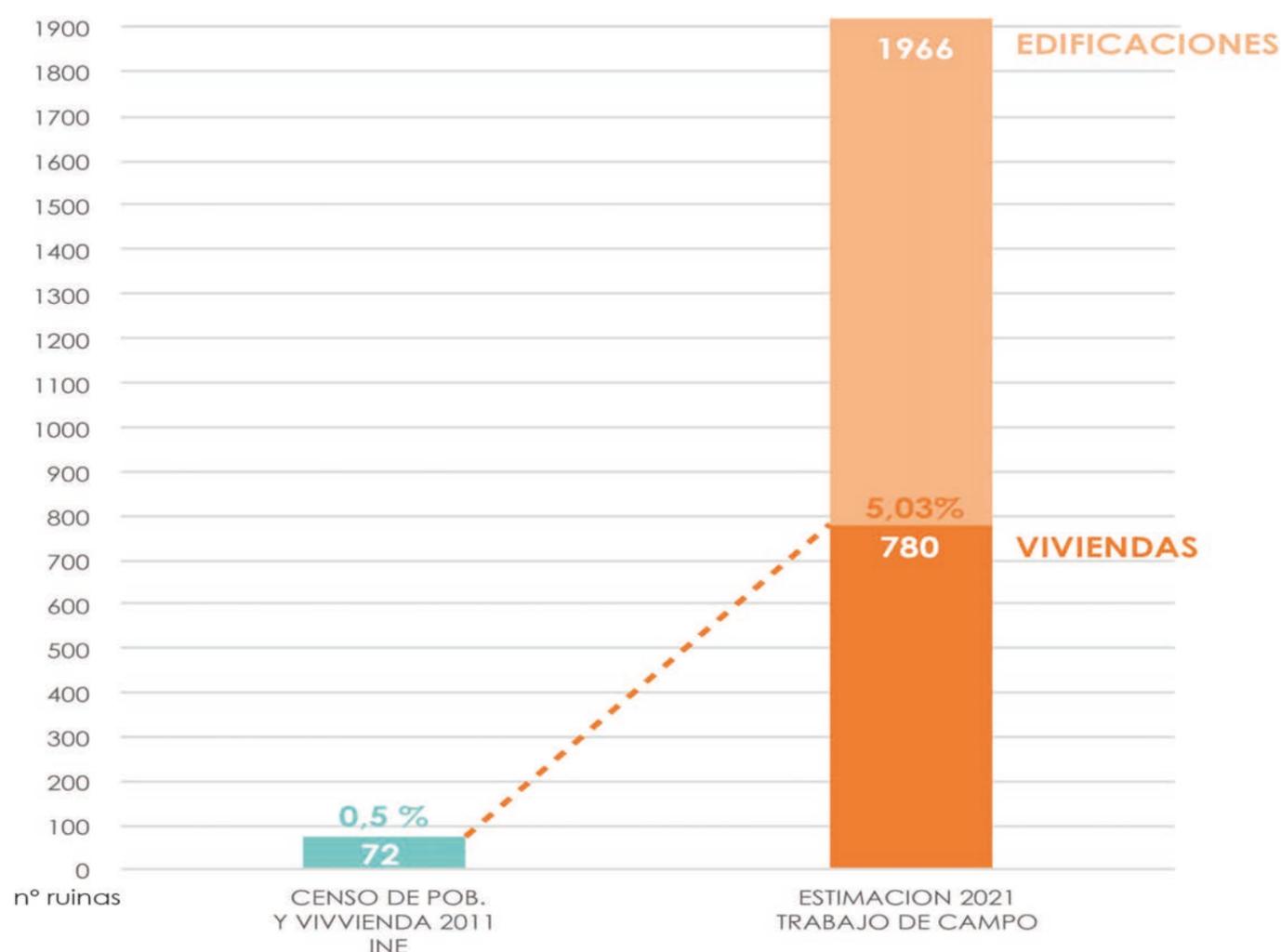
Fuente: Elaboración propia. Datos: Estudio de campo Asociación Tierras Sorianas del Cid presentado sobre datos de Catastro.



Considerando esta desviación, se obtiene así un porcentaje de ruina en torno al 16,7% en las edificaciones anteriores a 1950.

Tomando este valor, como base para una estimación al conjunto de Tierras Sorianas del Cid, un total de 1.966 edificaciones² se encuentran en estado de ruina, lo que supondrían un 5,01% del total del parque edificatorio.

NÚMERO ESTIMADO DE EDIFICACIONES Y VIVIENDAS EN RUINA



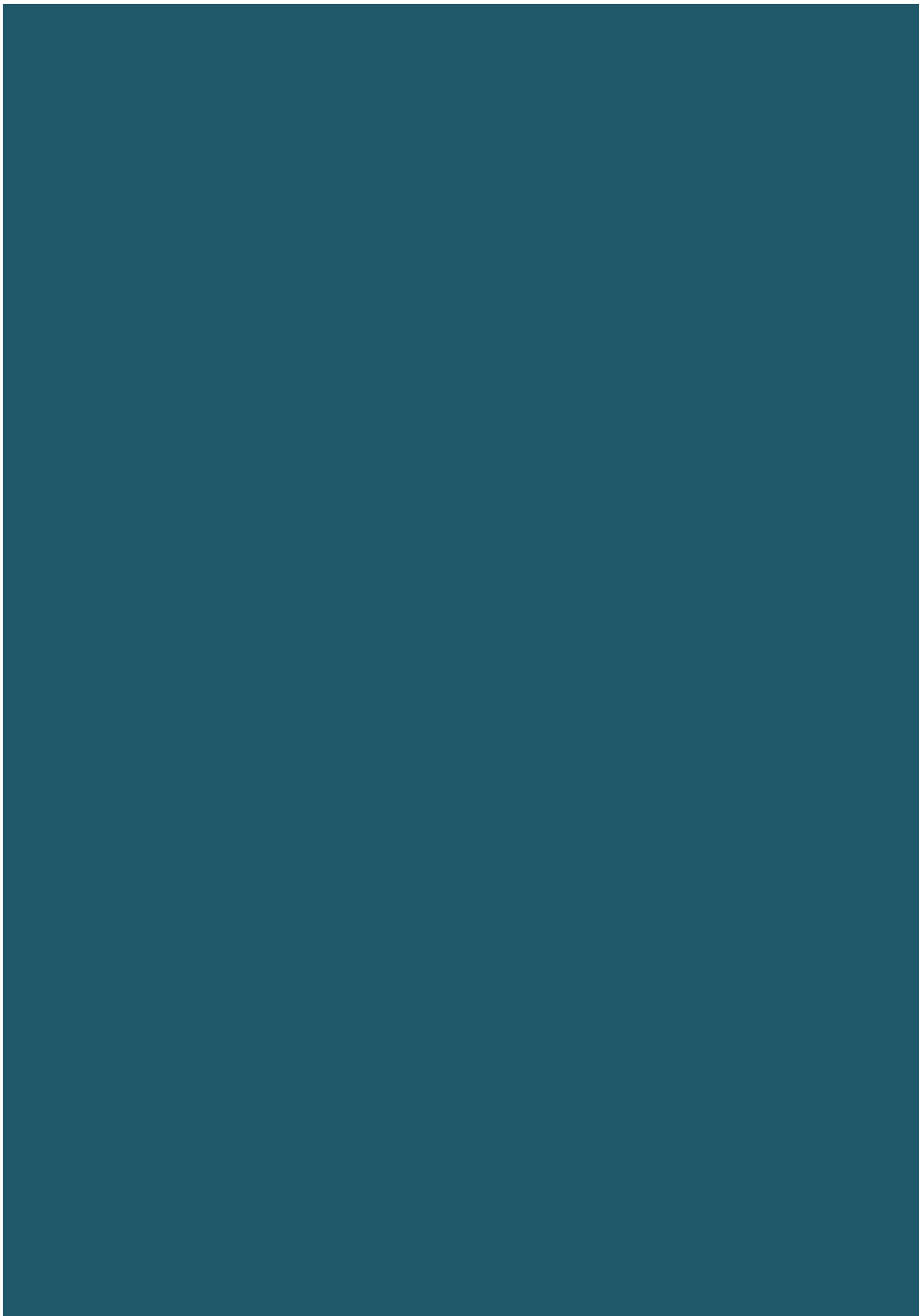
Fuente: Elaboración propia. Datos: Estudio de campo Asociación Tierras Sorianas del Cid. Dirección General de Catastro. INE.

Si de este total de edificaciones sustrajésemos el dato para edificaciones con el uso de vivienda obtenemos un estimado de 760 viviendas en ruinas, un 5,3% del total de las viviendas existentes.

► **Las edificaciones en ruinas se encuentran generalmente en los cascos históricos de los núcleos de población y deberán tener un tratamiento y estrategia distintos: acupuntura urbana³**

² Se entienden por edificaciones toda construcción, no exclusivamente con uso de vivienda.

³ La acupuntura urbana es una teoría de ecologismo urbano que combina el diseño urbano con la tradicional teoría médica china de la acupuntura. Su objetivo es la mejora de los problemas sociales y urbanos a través de intervenciones precisas que revitalizan áreas concretas de un municipio y consolidan estrategias de planificación urbana.





2.2. Alquiler: condiciones y evolución

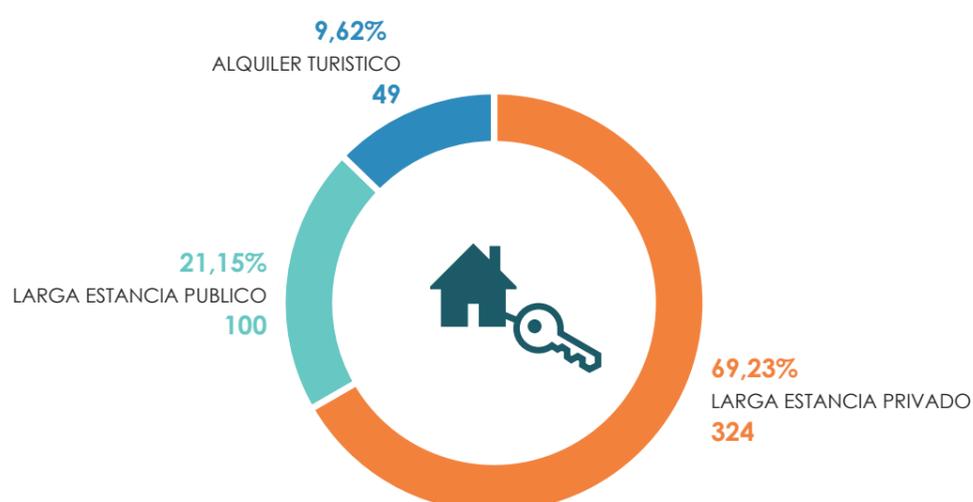
Para abordar la situación del alquiler en el ámbito de estudio recurrimos a:

- Datos Sistema Estatal de Índices de Alquiler de Vivienda. Explotación estadística de fuentes tributarias (2018).
- Estudio propio realizado sobre los datos existentes tanto en los principales portales inmobiliarios generalistas como en las webs de las inmobiliarias locales.
- Datos disponibles en la web de Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales de la Diputación Provincial de Soria.
- Encuesta realizada a personas propietarias de viviendas en el territorio.
- Fichas cumplimentadas por los distintos ayuntamientos del ámbito de estudio.
- Reuniones realizadas a grupos focales.

También se recogen los recursos disponibles por parte de las distintas administraciones supramunicipales en materia de fomento del alquiler. Así como los datos del INE sobre vivienda turística para analizar el impacto de este modelo.

Tras analizar las distintas fuentes hemos identificado una **bolsa de alquiler disponible de 473 viviendas**. Si la comparamos con el total de la vivienda secundaria, que ascendía a 6.288 inmuebles, observamos que hay un gran potencial aún de vivienda ya edificada susceptible de aumentar la oferta de alquiler.

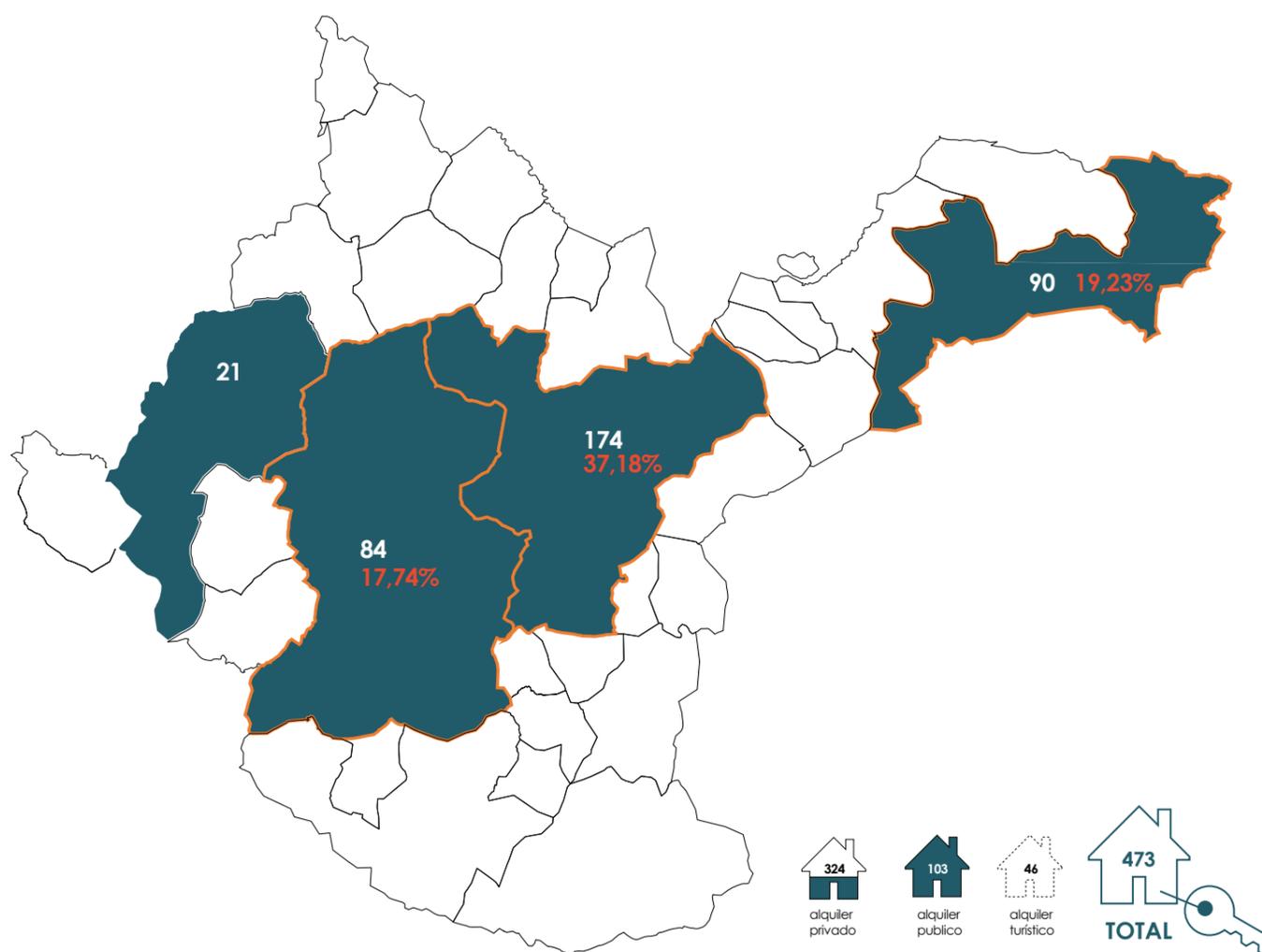
VIVIENDA EN ALQUILER IDENTIFICADA



Fuente: Elaboración propia. Datos: Compilación fuentes citadas al inicio del capítulo.

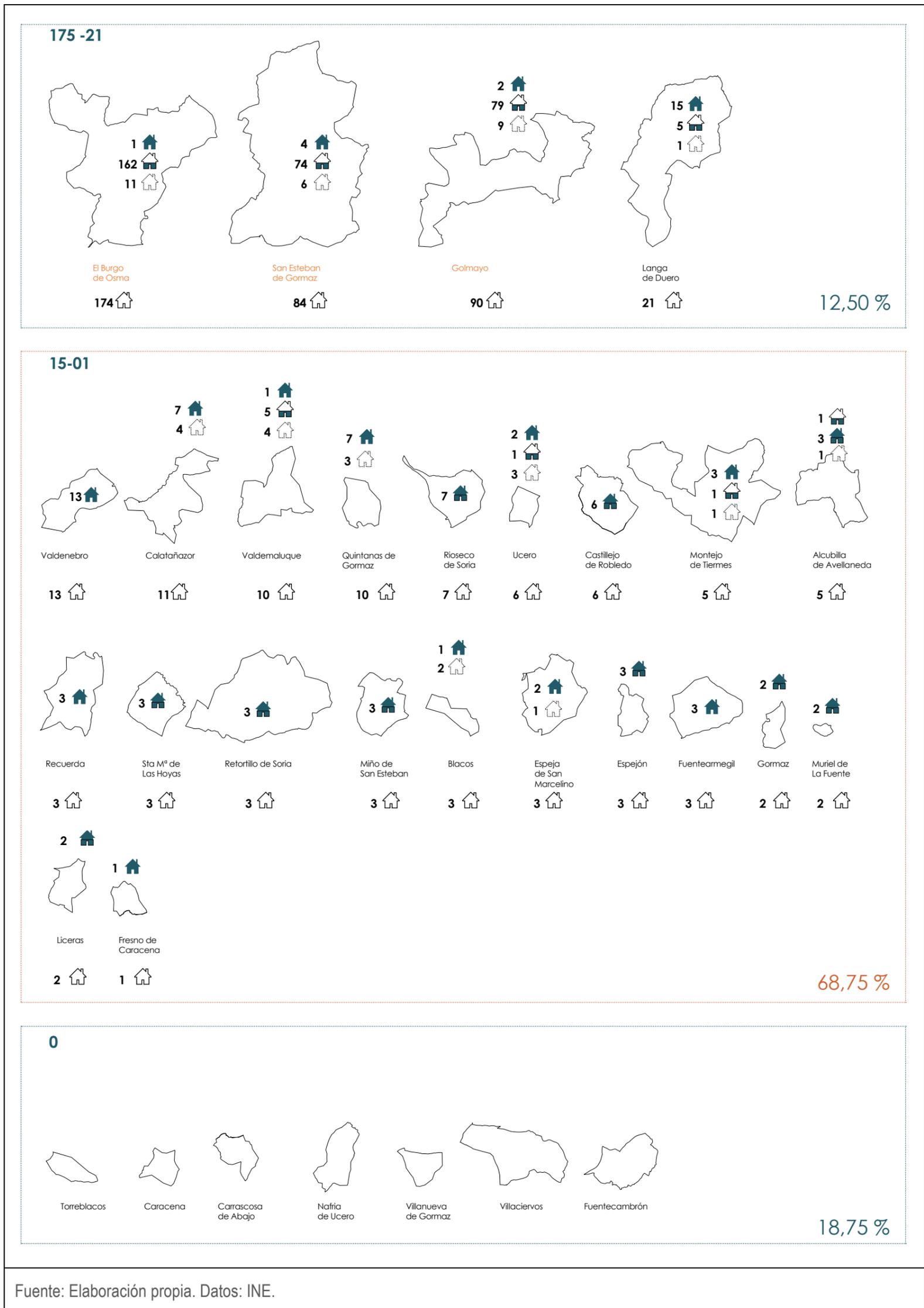


DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER



	PR	PU	T		PR	PU	T
Alcubilla de Avellaneda	1	3	1	Miño de San Esteban	0	3	0
Blacos	0	1	2	Montejo de Tiermes	1	3	1
Burgo de Osma-Ciudad de Osma	162	1	11	Muriel de la Fuente	0	2	0
Calatañazor	0	7	4	Nafría de Ucero	0	0	0
Caracena	0	0	0	Quintanas de Gormaz	0	7	3
Carrascosa de Abajo	0	0	0	Recuerda	0	3	0
Castillejo de Robledo	0	6	0	Retortillo de Soria	0	3	0
Espeja de San Marcelino	0	2	1	Rioseco de Soria	0	7	0
Espejón	0	3	0	San Esteban de Gormaz	74	4	6
Fresno de Caracena	0	1	0	Santa María de las Hoyas	0	3	0
Fuentearmegil	0	3	0	Torreblacos	0	0	0
Fuentecambrón	0	0	0	Ucero	1	2	3
Golmayo	79	2	9	Valdemaluque	1	5	4
Gormaz	0	2	0	Valdenebro	0	13	0
Langa de Duero	5	15	1	Villaciervos	0	0	0
Liceras	0	2	0	Villanueva de Gormaz	0	0	0

Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

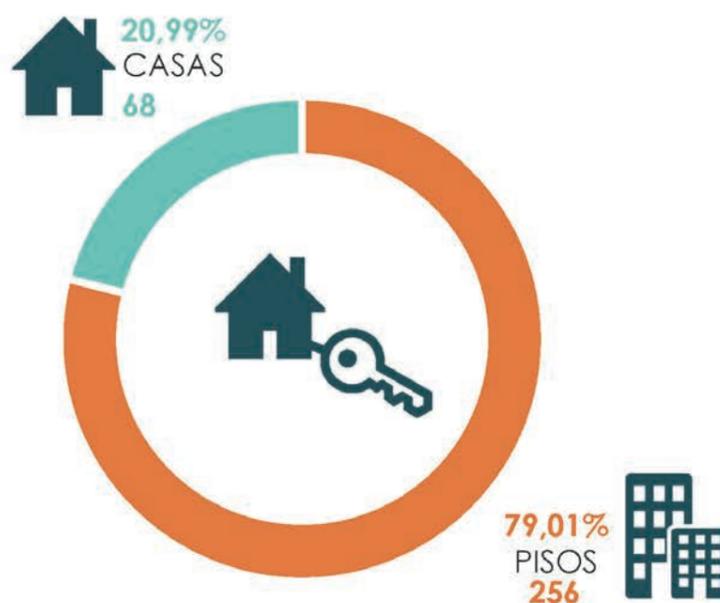


Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



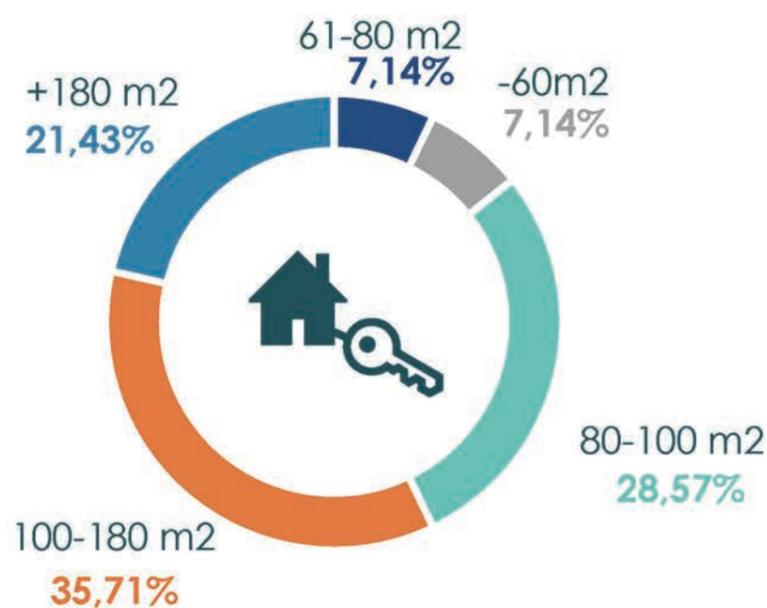
A partir de los datos de Sistema Estatal de Índices de Alquiler de Vivienda, se extraen los **contratos de alquiler firmados en el territorio**, que suman un total de 324. La mayoría se concentran en los tres municipios principales: Golmayo (162), El Burgo de Osma (79) y San Esteban de Gormaz (74). El resto se reparte en los municipios de Alcobilla de Avellaneda (1), Langa de Duero (5), Montejo de Tiernes (1), Uceró (1) y Valdemaluque (1). Los contratos de alquiler se establecen mayoritariamente en pisos (ocho de cada diez contratos firmados).

TIPOLOGÍA PROPIEDADES ALQUILADAS



Fuente: Elaboración propia. Datos: Sistema Estatal de índices de alquiler de vivienda (explotación estadística fuentes tributarias). 2018.

TAMAÑO MEDIO VIVIENDA ALQUILADA



Fuente: Elaboración propia. Datos: Sistema Estatal de índices de alquiler de vivienda (explotación estadística fuentes tributarias). 2018.



Atendiendo a la superficie de la vivienda, se aprecia el predominio de alquiler de inmuebles de tamaño medio y grande. Las viviendas alquiladas de menos de 80 metros cuadrados son minoritarias, 14,3%, y más de la mitad (57,1%) superan los 100 metros cuadrados. Dada la composición actual de hogares y el deseo de viviendas que nos permitan un mayor contacto con el exterior, con la naturaleza, deducimos que esta realidad viene construida más desde la oferta que desde la demanda.

En el marco de este estudio se han identificado varias **iniciativas de fomento el alquiler**. La **Junta de Castilla y León⁴** tiene una **línea de ayudas** destinada a favorecer el acceso de los jóvenes a la vivienda desde 2018, subvencionan el pago de hasta el 50% de la renta. También presta un **servicio de intermediación** para ofrecer garantías a los propietarios y un alquiler a precios asequibles a los inquilinos, pero, según indica la web del programa, actualmente no existe ninguna vivienda disponible.

VIVIENDAS DISPONIBLES BOLSA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SORIA

Piso en Boos (Valdenebro)



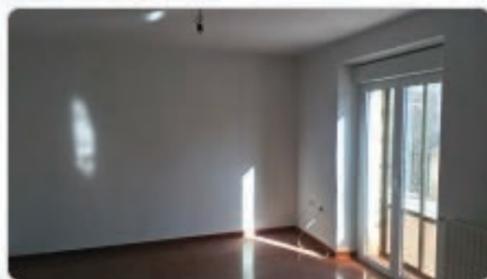
C/ Zapateros
Boos (Valdenebro)

Casa en Miño de San Esteban



C/ Carretera del Valdanzo, S/N
Miño de San Esteban

Casa en Ucero



C/ Mayor, 15
Ucero

Casa/chalet en Muriel de la Fuente



C/ Real, 24
Muriel de la Fuente

Fuente: Elaboración propia. Datos: <http://www.dipsoria.es/bolsa-de-viviendas> (consulta junio 2021).

⁴ En el marco del Programa de Fomento del Alquiler, <https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda/programa-fomento-alquiler.html>.



La Diputación provincial de Soria dispone de una bolsa de viviendas destinadas al alquiler, tanto de propiedades municipales como privadas. Se desarrolla dentro de las actuaciones previstas en el Plan de Dinamización Económica y Demográfica de la provincia de Soria, en concreto las señaladas dentro del apartado 3.3 dedicado a las medidas de Mejora del Entorno, que incluyen el fomento de la disponibilidad de vivienda en régimen de alquiler para fijar población en el ámbito provincial. En el BOCyL 3/04/2017 se regulan las condiciones de la misma⁵.

En las dos convocatorias de subvenciones celebradas (BOPSO n. 138, de 11/12/2017 y BOPSO n. 3, de 09/01/2019) con la finalidad de financiar obras de rehabilitación en viviendas propiedad particular en municipios de la Provincia de Soria, para su destino a alquiler residencial, no se registraron solicitudes para inmuebles ubicados en municipios del ámbito de estudio.

► **Los programas específicos de fomento del alquiler –autonómico y provincial– son de reciente implementación y tienen un impacto limitado en la zona.**

El INE proporciona datos actualizados del número de vivienda turística. Aunque la cuantía total es discreta, un total de 46 inmuebles en el territorio, si resulta interesante analizar el impacto relativo que tiene en algunos municipios. En el siguiente gráfico se cotejan los datos con los porcentajes de vivienda turística sobre vivienda censada en los municipios del ámbito de estudio que disponen de esta tipología de alquiler. Cuatro municipios rebasan la media nacional e incluso superan el índice de una ciudad que presenta problemas de turistificación como es Sevilla. El caso más extremo es Catalañazor, que duplica la tasa de Barcelona.

Para los municipios rurales con declive de población residente el alquiler turístico presenta una doble cara. Por un lado, como en las ciudades, resta posibilidades a un alquiler de larga estancia. Pero, al ser pueblos con un mercado de alquiler poco tensionado por la demanda, esta otra modalidad impulsa a la conservación y rehabilitación de sus viviendas (coincidiendo los municipios con alta tasa de turistificación con porcentajes bajos de vivienda vacía).

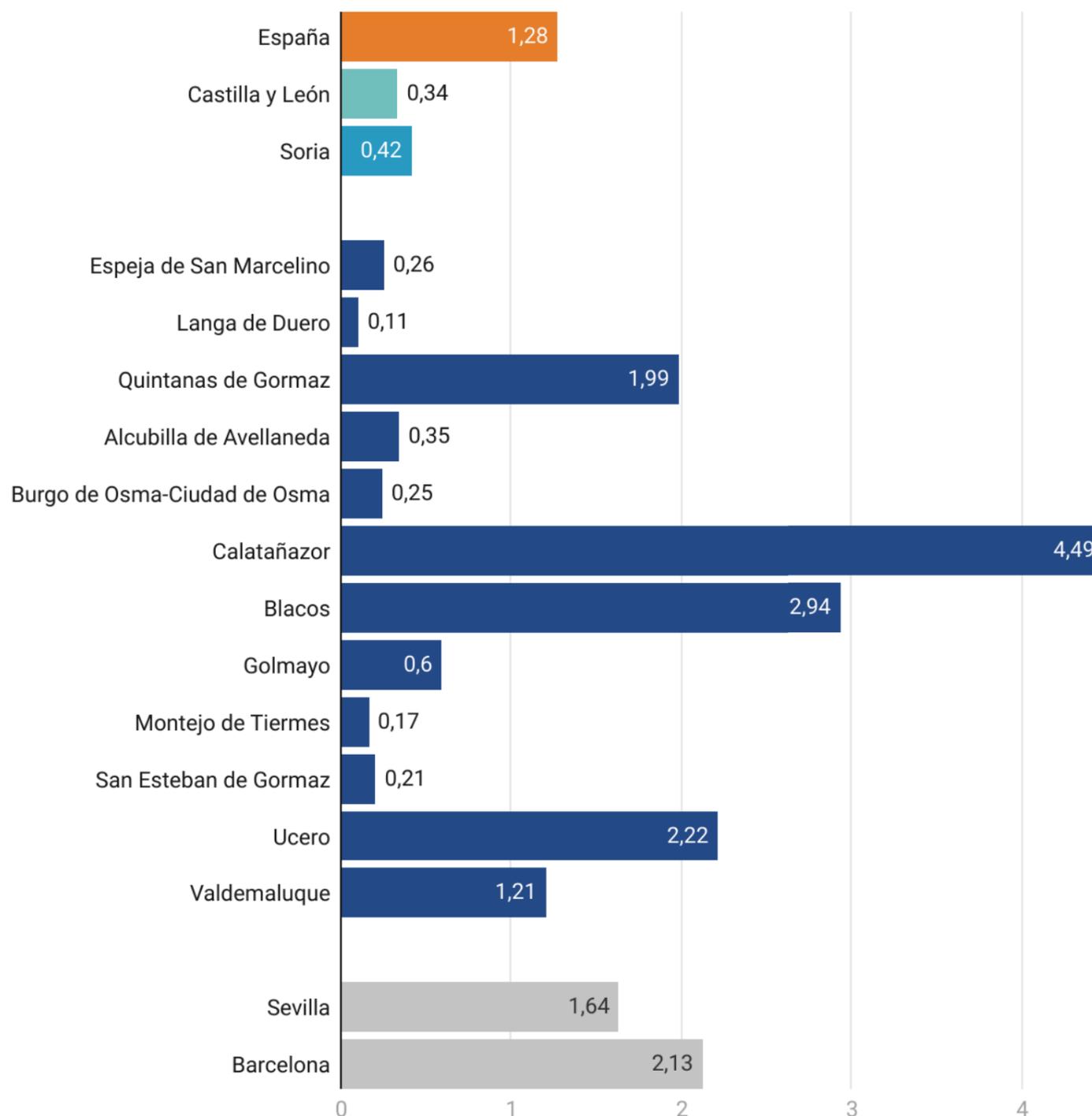
⁵ Se pueden consultar en los siguientes enlaces:

http://www.dipsoria.es/sites/dipsoria/files/public/paginas/archivos/bolsa_de_vivienda_municipal_en_alquiler.pdf;

http://www.dipsoria.es/sites/dipsoria/files/public/paginas/archivos/bolsa_de_vivienda_privada_en_alquiler.pdf



INDICE DE TURISTIFICACIÓN: PORCENTAJE DE VIVIENDAS TURÍSTICAS SOBRE EL TOTAL DE VIVIENDAS



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

En todos los grupos focales organizados se identifica la vivienda en alquiler como un elemento básico para una transición del mundo urbano al mundo rural de esas posibles personas repobladoras. Pero no existe una estrategia que de manera integral aborde este reto.

De las **105 encuestas realizadas a particulares** a través de formulario online se obtienen los siguientes datos: tan sólo un 9,5% (10) de las personas encuestadas han alquilado en alguna ocasión su vivienda, pero un 16,2% (17) estarían dispuestas a hacerlo. De las personas que han alquilado su vivienda en alguna ocasión la mitad no volvería a hacerlo.



Este escaso interés por poner en alquiler las viviendas se sustenta sobre los temores o barreras que se plasman en el siguiente gráfico.

PRINCIPALES BARRERAS PARA ALQUILAR

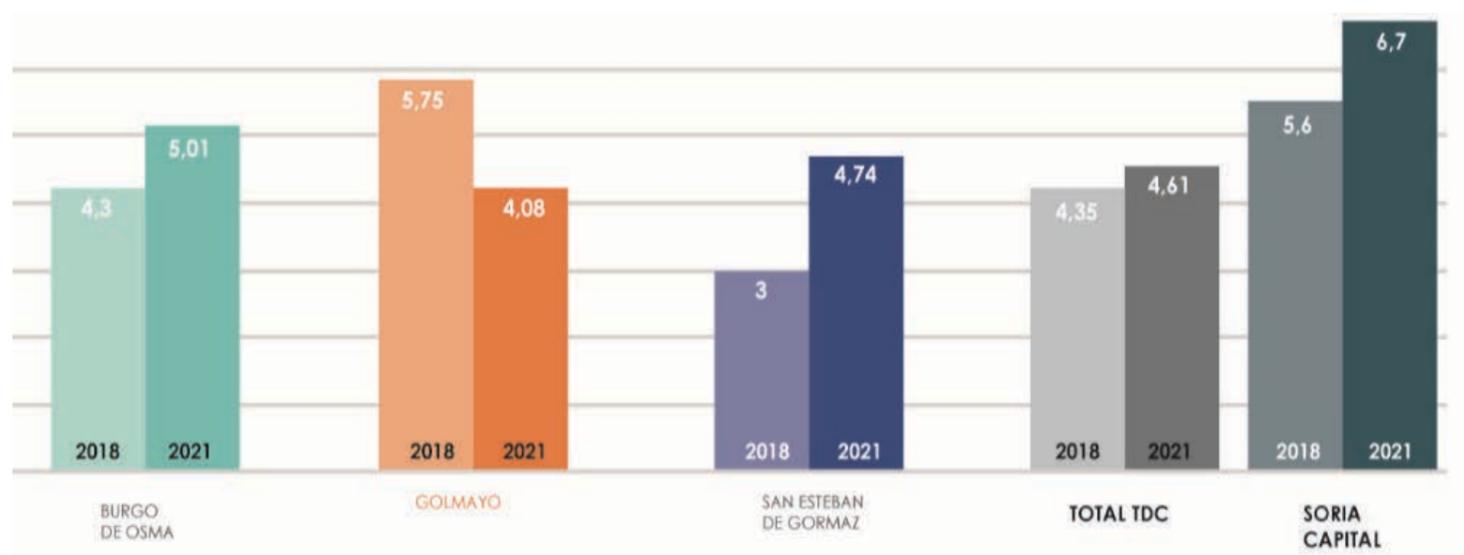


Fuente: Elaboración propia. Datos: Formulario online.

En los siguientes gráficos se analizan los precios medios registrados en los tres municipios de cabecera, que tanto en el grupo focal de las inmobiliarias como en el social se valoraban como elevados. En la evolución de precios por metro cuadrado entre 2018 y 2021, se aprecian incrementos significativos en San Esteban de Gormaz y El Burgo de Osma. La tendencia de Golmayo ha sido negativa, lo que contrasta con el la subida experimentada en el vecino municipio de Soria capital. No obstante, en términos de valor total del alquiler de inmuebles el precio de Golmayo encabeza el ranking y se aproxima a la cifra de Soria Capital.



EVOLUCIÓN PRECIO MEDIO DEL ALQUILER (€/m²)



Fuente: Elaboración propia. Datos: Sistema Estatal de índices de alquiler de vivienda (explotación estadística fuentes tributarias). 2018. Idealista 2021.

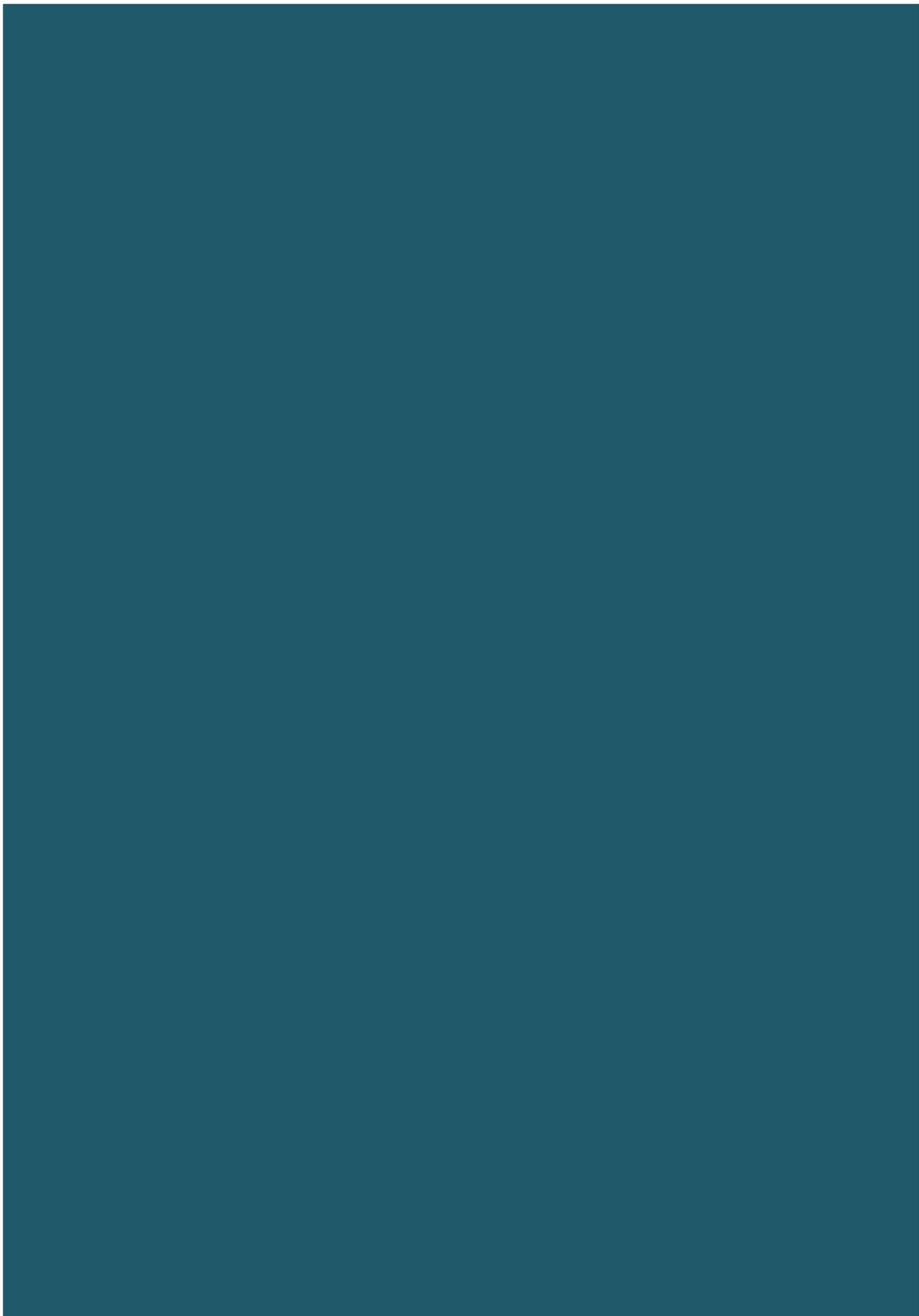
Para tener una visión completa, además de estos precios se deben analizar el precio medio de la vivienda, porque como veíamos en gráficos anteriores el tamaño medio de la vivienda en los municipios de Tierras sorianas del Cid se situaba en la horquilla de 100 – 120 m². El siguiente gráfico muestra una convergencia del precio de la vivienda de los municipios de Tierras Sorianas del Cid con el estándar urbano de la provincia .

► *Se ha detectado un proceso incipiente de gentrificación que, según la información recabada en los grupos focales, está desplazando a la capital a las personas más jóvenes y colectivos más vulnerables de bajos ingresos.*

EVOLUCIÓN PRECIO MEDIO DEL ALQUILER (€)



Fuente: Elaboración propia. Datos: Sistema Estatal de índices de alquiler de vivienda (explotación estadística fuentes tributarias). 2018. Idealista 2021.





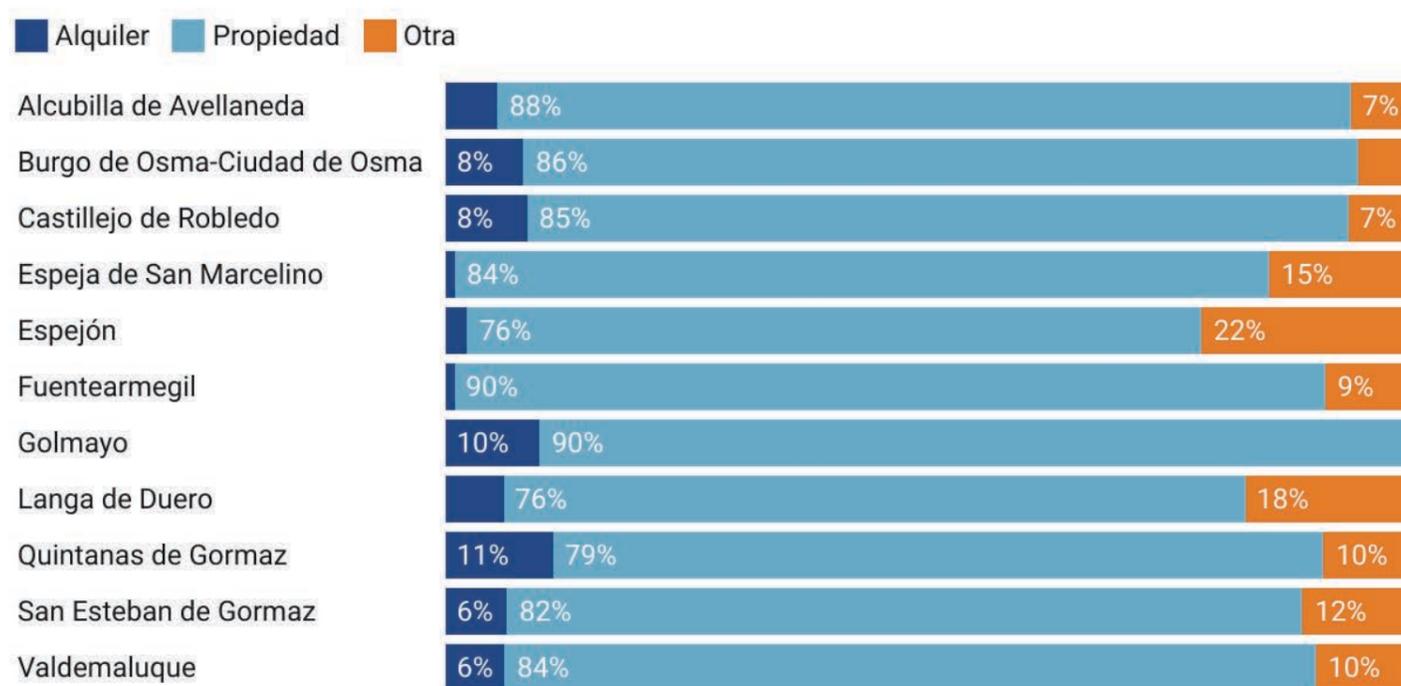
2.3. Propiedad: estructura, precios y compraventa de vivienda

Las fuentes empleadas para analizar la propiedad y sus dinámicas territoriales han consistido en:

- Datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE).
- Datos de transacciones de vivienda del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.
- Estudio propio realizado sobre los datos existentes tanto en los principales portales inmobiliarios generalistas como en las webs de las inmobiliarias locales.
- Reuniones realizadas a grupos focales y datos cuantitativos proporcionados por algunas de las personas participantes.

Los datos de los municipios disponibles en el INE respecto al régimen de tenencia de la vivienda principal destacan el predominio de propiedad en la zona, un 85%, frente al 7% en alquiler y el 8% en cesión y otros tipos.

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA PRINCIPAL

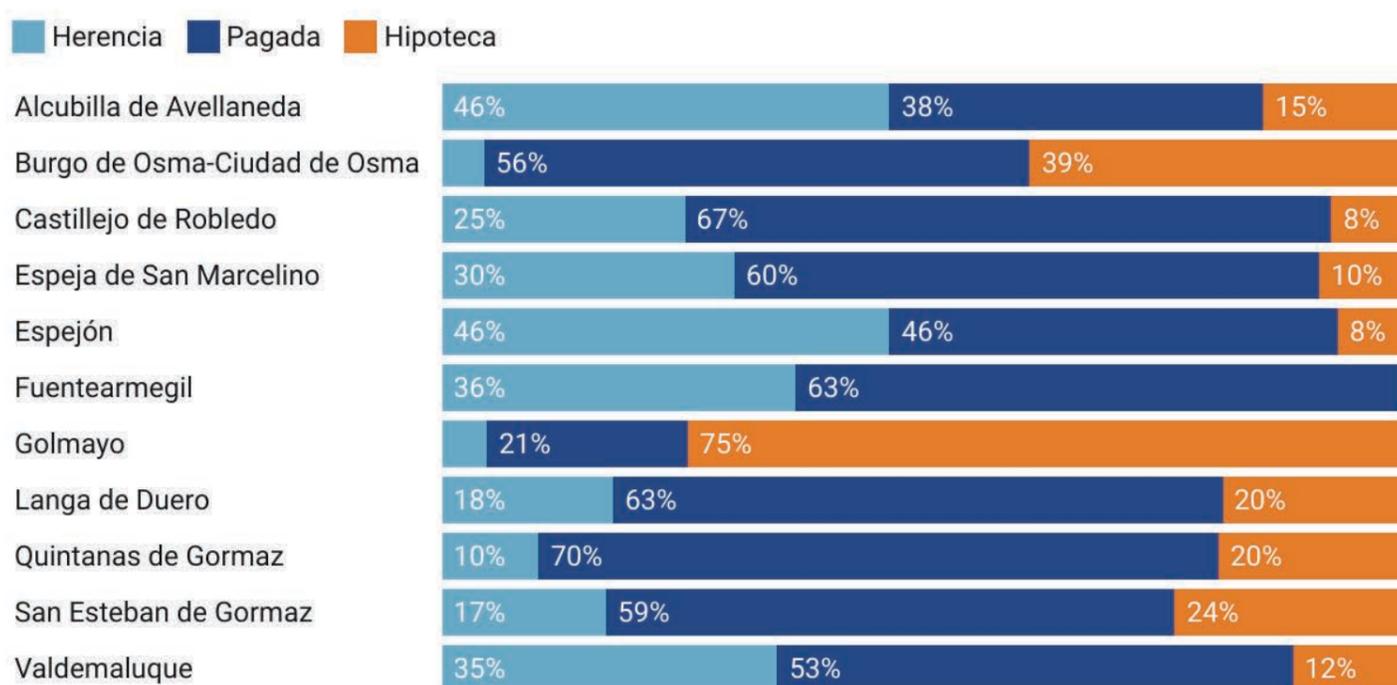


Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.



► *Es interesante, para el planteamiento de futuras estrategias en el territorio, un abordaje más complejo de los denominados otros modos de acceso a la vivienda, que en determinados municipios alcanzan un 22%. Su implementación podría favorecer el éxito de proyectos piloto de vivienda en cesión de uso u otros modelos de innovación social.*

ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE.

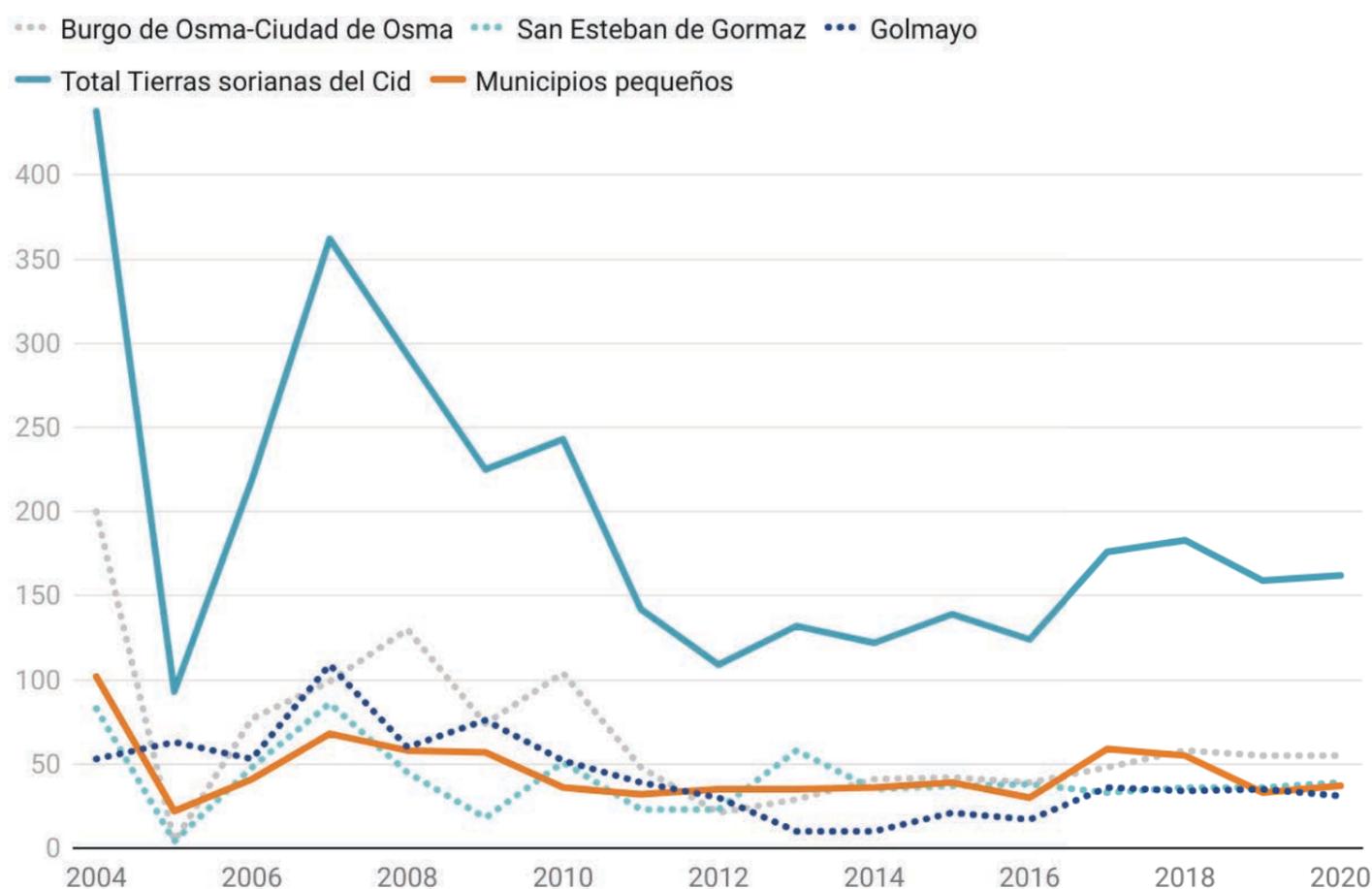
En el ámbito dominante de la vivienda en propiedad, si se analiza la forma y el nivel endeudamiento para acceder a la misma podemos apreciar diferencias significativas entre un tipo de municipio y otro, vinculadas a su tamaño, a su estructura demográfica y a la edad de su edificación. Golmayo tiene un perfil totalmente distinto al resto de municipios, con una población y un parque de viviendas más joven, y el nivel de endeudamiento es muy superior con un 75% de las familias con una hipoteca pendiente de pago.

En los municipios pequeños la dependencia hipotecaria es significativamente inferior, hecho que puede ser significativo a la hora de abordar procesos de rehabilitación de vivienda.

El siguiente gráfico recoge las transacciones inmobiliarias entre 2004 y 2021. En la evolución mostrada destaca el valle de 2005, que anticipó la crisis inmobiliaria de 2008 y, como se verá más adelante, también se produjo a nivel provincial.



TRANSACCIONES INMOBILIARIAS ÁMBITO TIERRAS SORIANAS DEL CID



	Burgo de Osma-Ciudad de Osma	San Esteban de Gormaz	Golmayo	Tierras sorianas del Cid	Municipios pequeños
2004	200	83	53	438	102
2005	4	4	63	93	22
2006	77	48	53	219	41
2007	99	86	109	362	68
2008	130	45	60	293	58
2009	74	18	76	225	57
2010	104	51	52	243	36
2011	48	23	39	142	32
2012	21	23	30	109	35
2013	29	58	10	132	35
2014	41	35	10	122	36
2015	42	37	21	139	39
2016	39	38	17	124	30
2017	48	33	36	176	59
2018	58	36	34	183	55
2019	55	36	35	159	33
2020	55	39	31	162	37

Fuente: Elaboración propia. Datos: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

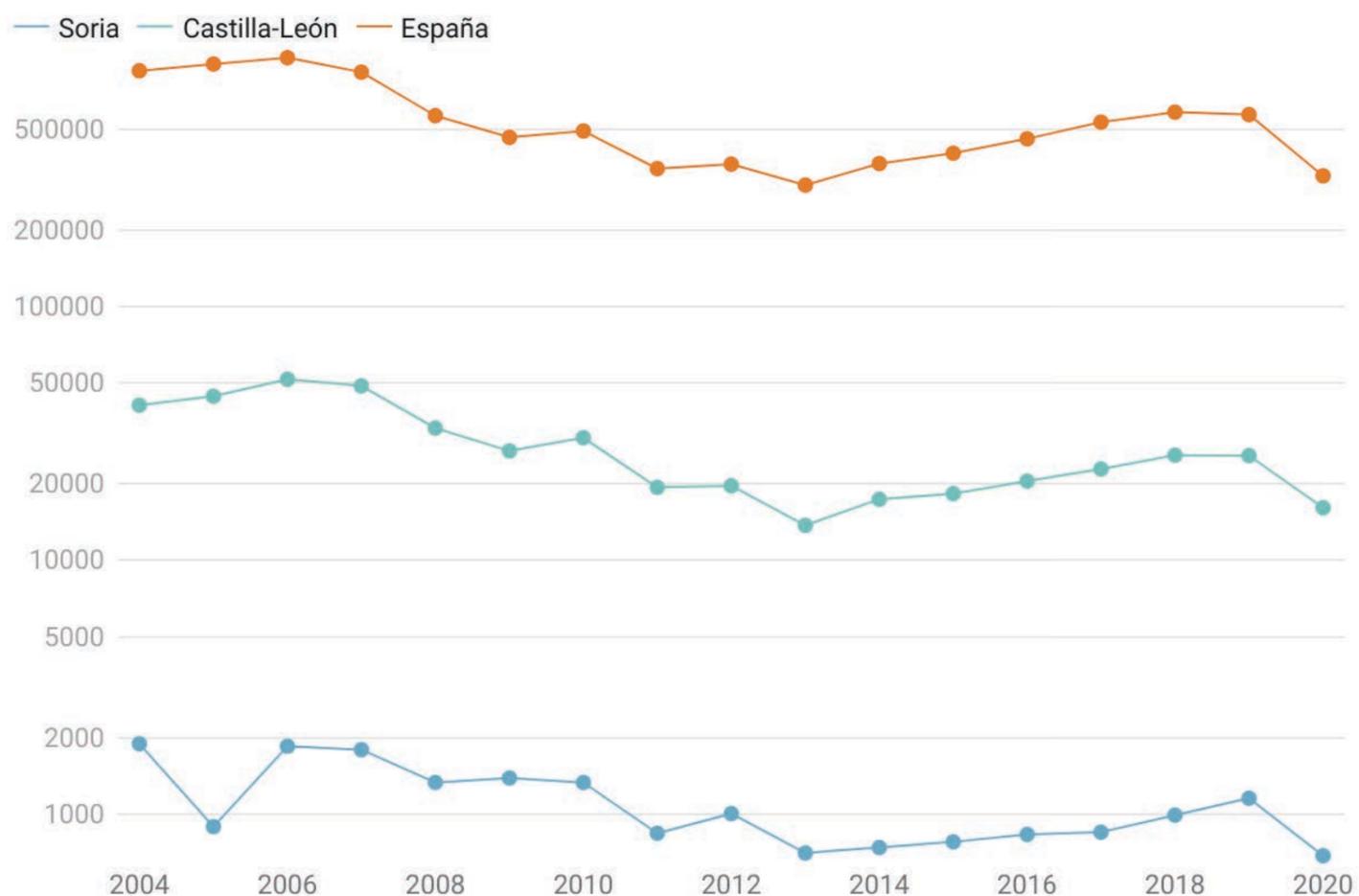


En todos los municipios se observa ese valle en 2005, que en Golmayo se desplaza a 2006. También se percibe entre los años 2008 y 2013 que las curvas de los distintos municipios presentan pequeñas crestas, producto de las dinámicas específicas de cada uno de ellos.

La suma de las transacciones inmobiliarias en los municipios pequeños se asimila al volumen total en San Esteban de Gormaz, y dibuja una línea menos afectada por las coyunturas de mercado, es decir, una dinámica más autónoma.

► **El número de transacciones inmobiliarias que se dan actualmente en el territorio son el 40% de las que tenían lugar en 2004.**

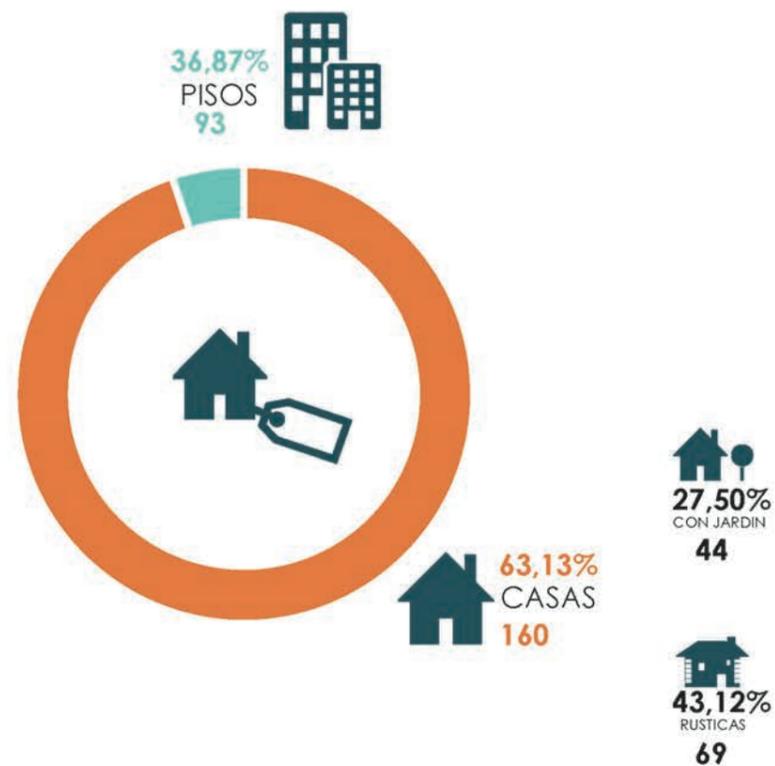
TRANSACCIONES INMOBILIARIAS COMPARATIVA



Fuente: Elaboración propia. Datos: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana.

La oferta inmobiliaria accesible, 253 viviendas, resulta insignificante si la comparamos con el número de viviendas no principales existentes en el ámbito de estudio, 8.981. Es necesaria una mayor visibilidad de los activos inmobiliarios para la dinamización del mercado.

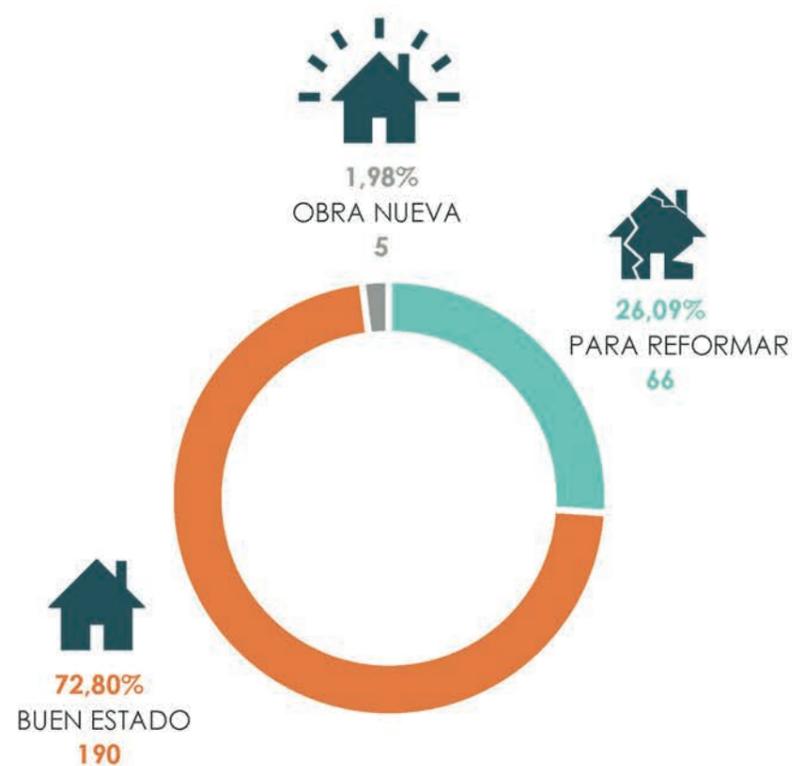
TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA EN VENTA



Fuente: Elaboración propia. Datos: Idealista (mayo 2021)

En el mercado de compraventa, al contrario de lo que pasaba cuando se analizaba el alquiler, la oferta se adecúa más a las actuales demandas de vivienda con espacio al aire libre, y su estado permitiría en un 73.91% entrar a vivir en ellas.

ESTADO DE LAS VIVIENDAS EN VENTA



Fuente: Elaboración propia. Datos: Idealista (mayo 2021)

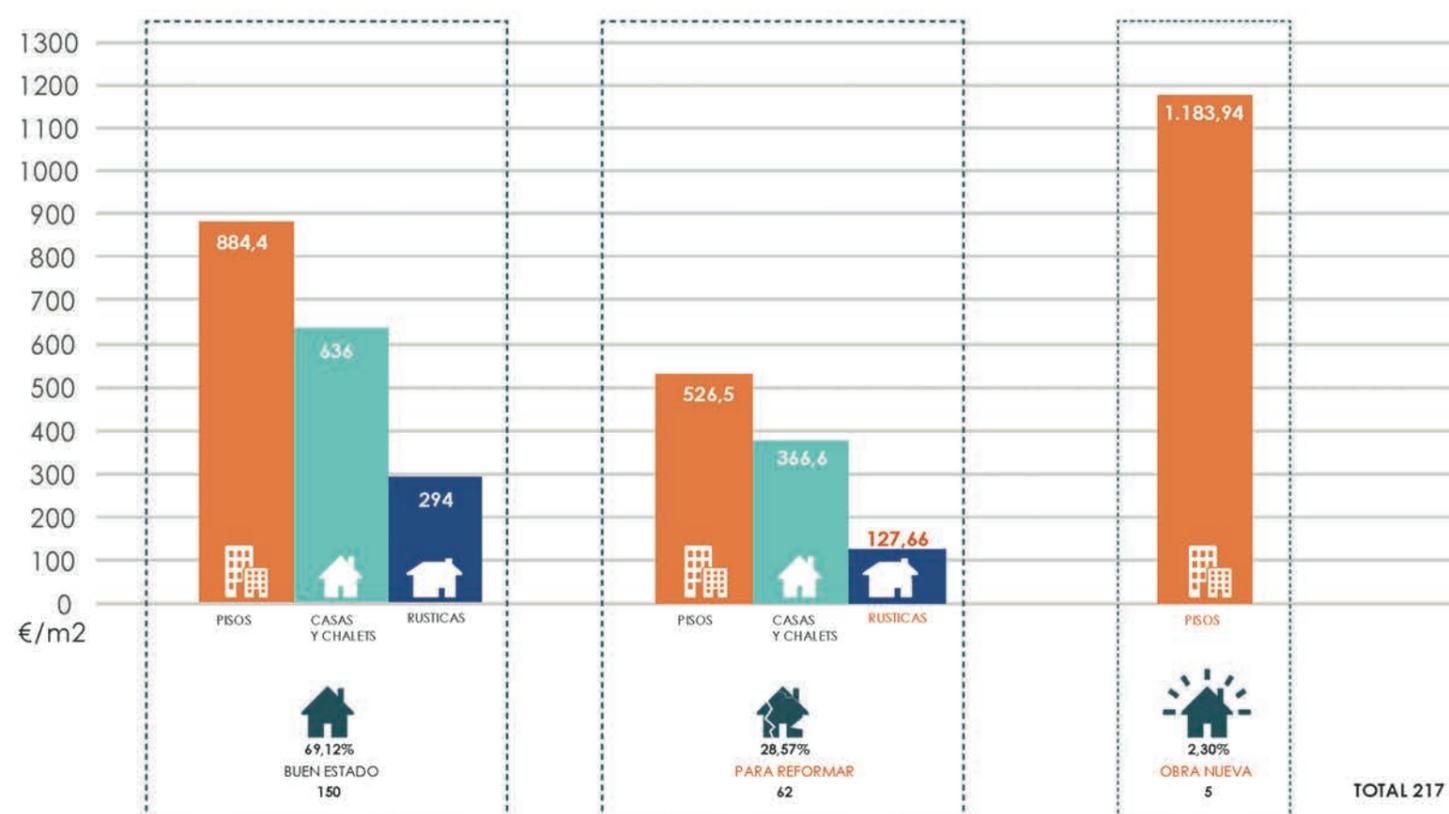
En

En cuanto a la distribución territorial de estas categorías, se distinguen dos ámbitos o áreas de influencia: El Burgo de Osma, por un lado, y Golmayo por otro.

De las 253 viviendas en venta localizadas 217 se encuentran en la órbita territorial de El Burgo de Osma. Tanto la vivienda nueva como la vivienda a reformar, teniendo en cuenta el nivel de rehabilitación necesaria para conseguir condiciones óptimas de habitabilidad, presentan precios de salida elevados. Las inmobiliarias, en su grupo focal, también identificaban la vivienda en compraventa como un elemento que está expulsando fuera del territorio a las personas jóvenes en edad de emanciparse (que se dirigen mayoritariamente a la capital soriana, con una oferta de tipologías de vivienda más asequible y coherente con sus necesidades).

Resulta significativo que la obra nueva disponible pertenezca a una tipología edificatoria que, a pesar de ser de reciente construcción, carece de demanda por el efecto COVID-19.

VIVIENDAS A LA VENTA ZONA EL BURGO DE OSMA: PRECIO, TIPOLOGÍA Y ESTADO



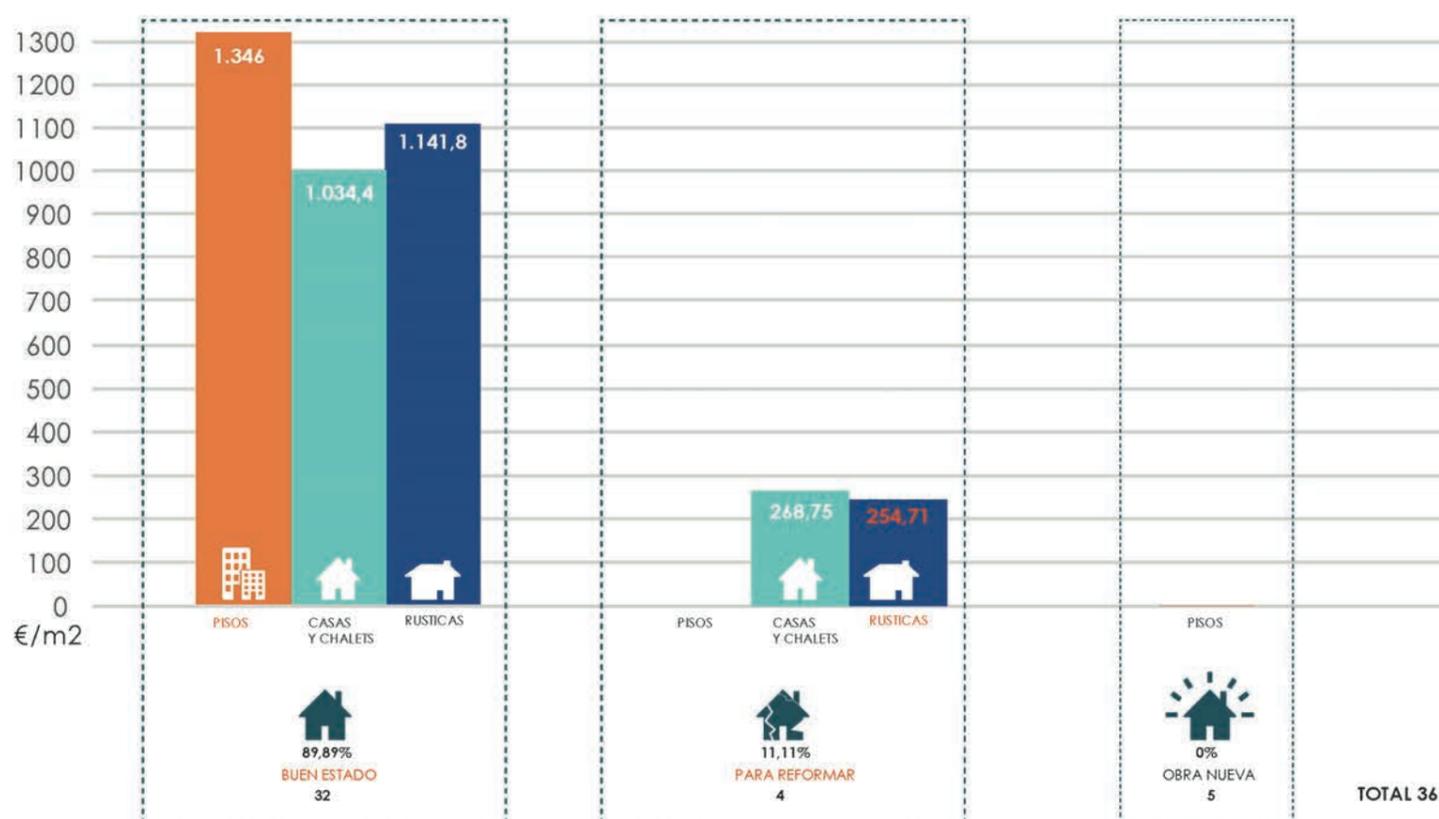
Fuente: Elaboración propia. Datos: Idealista (mayo 2021)

En la zona de Golmayo hay disponibles 36 viviendas. El estado de la vivienda también varía en función de la localización del municipio. La vivienda en buen estado predomina en las áreas de nuevo desarrollo, mientras que en el casco del municipio y sus pedanías abunda la vivienda para reformar. Las áreas de reciente urbanización del municipio, a precios de capital de provincia, no facilitan el acceso a la vivienda a los principales



demandantes del territorio (personas jóvenes que permanecen en el territorio en edad de emanciparse con un nivel de socioeconómico medio-bajo y trabajadores migrantes).

VIVIENDAS A LA VENTA ZONA GOLMAYO: PRECIO, TIPOLOGÍA Y ESTADO



Fuente: Elaboración propia. Datos: Idealista (mayo 2021).

Según datos de Idealista, la diferencia entre el precio al que están puestas a la venta las viviendas en el portal y las ofertas de compra enviadas por los usuarios al vendedor suponen bajadas del 23,1% de media.

En cuanto a los datos de inmatriculaciones, facilitados por el Registro de la Propiedad de Burgo de Osma, en los últimos seis años ascienden a 1.094, con un valor total de 4.431.882 €.

Estas cifras son significativas, puesto que evidencian la existencia de un gran número de propiedades urbanas sin registrar. Este hecho, tal y como se apuntaba en el grupo focal de registro y notaria, dificulta mucho los procesos de compraventa y las tramitaciones hipotecarias, dilatando plazos y aumentando gastos.



DATOS DE INMATRICULACIONES DE VIVIENDAS

AÑO 2014

Categoría	Campo	Cantidad	Valor
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	≤ 500 m	132	737.998 €
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	>500 m	22	351.042 €

AÑO 2015

Categoría	Campo	Cantidad	Valor
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	≤ 500 m	253	628.241 €
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	>500 m	39	145.506 €
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	Desconocida	14	22.205 €

AÑO 2016

Categoría	Campo	Cantidad	Valor
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	≤ 500 m	130	295.776 €
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	>500 m	10	56.716 €

AÑO 2017

Categoría	Campo	Cantidad	Valor
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	≤ 500 m	123	589.140 €
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	>500 m	2	41.500 €

AÑO 2018

Categoría	Campo	Cantidad	Valor
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	≤ 500 m	213	658.347 €
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	>500 m	27	257.403 €

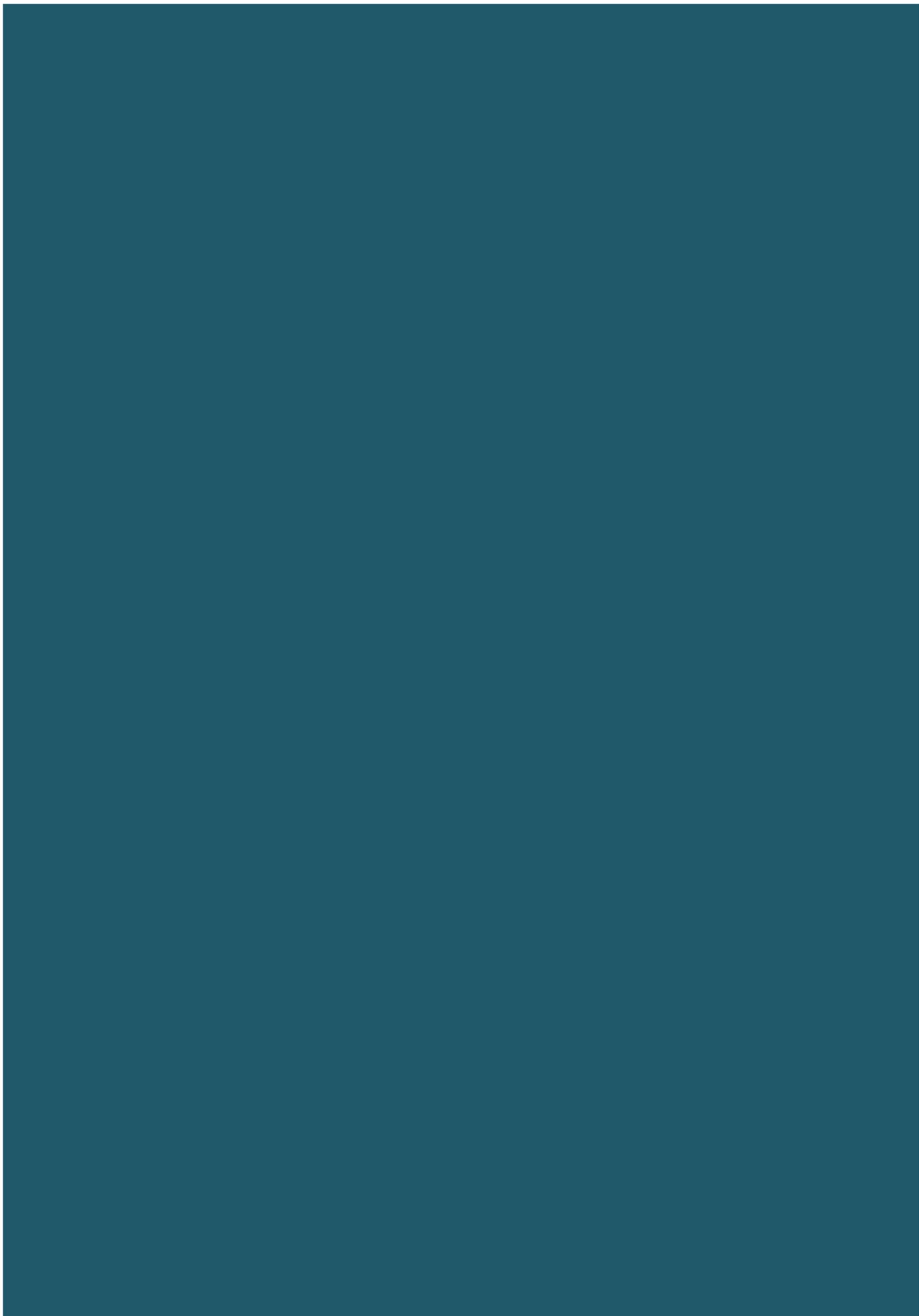
AÑO 2019

Categoría	Campo	Cantidad	Valor
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	≤ 500 m	54	199.016 €
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	>500 m	35	57.100 €

AÑO 2020

Categoría	Campo	Cantidad	Valor
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	≤ 500 m	37	375.393 €
Fincas Registradas 1ª vez - Urbanas	>500 m	3	16.500 €

Fuente: Registro de la Propiedad de Burgo de Osma





2.4. Vivienda pública: disponibilidad de viviendas municipales y políticas públicas

Para conocer la dotación y el estado de la vivienda pública se ha elaborado una encuesta distribuida entre los 32 ayuntamientos que componen Tierras Sorianas del Cid. De manera complementaria, se han analizado los datos disponibles en la web de la Encuesta de Infraestructura y Equipamientos Locales de la Diputación de Soria. Todos estos datos están recogidos con detalle en el Anexo 2.

El número total de vivienda pública identificada es de 103. Asimismo, en el citado anexo se han incluido otras 17 edificaciones municipales con potenciales para un uso como vivienda.

La oferta de vivienda pública en los municipios del área de estudio es exclusivamente en régimen de alquiler. En el grupo focal organizado con representantes municipales, desde la alcaldía de El Burgo de Osma se mencionaron promociones de viviendas de protección públicas para venta llevadas a cabo con anterioridad en el municipio. Su impacto se valoró de manera negativa porque acababan teniendo periodos sin uso al dejarlas vacías las personas adjudicatarias cuando tenían capacidad de acceso a otro tipo de viviendas. Teniendo en cuenta el escaso recorrido de las iniciativas de venta de vivienda pública, resultan más eficaces por su potencial de transformación e impacto demográfico los modelos de alquiler.

▶ ***Se recomienda el desarrollo de proyectos piloto de vivienda pública mediante cesión de uso, masovería urbana⁶ u otras iniciativas que impliquen colaboraciones público-privadas.***

En la política de vivienda pública de la Junta de Castilla y León destaca el programa Rehabitare⁷, implementado desde 2016. Tiene como objetivo incrementar el parque público de alquiler social de la Comunidad y fijar población en el medio rural, a través de la recuperación de inmuebles en desuso que sean de titularidad municipal. Su finalidad prioritaria es atender las necesidades habitacionales de los colectivos de

⁶ La masovería es un antiguo sistema de vivienda según el cual el propietario de una finca otorgaba el derecho a vivir en su propiedad a una persona o familia a cambio de trabajar las tierras y cederle un porcentaje de la cosecha y/o del ganado. Ante el estallido de la burbuja inmobiliaria y el impacto de sus consecuencias económicas resurge la masovería urbana, en la que el propietario de un edificio o vivienda desocupada cede el derecho a vivir en su propiedad a una persona o grupo de personas que, a cambio de no pagar alquiler, se comprometen a reformar y/o mantener la vivienda en buenas condiciones.

⁷ <https://vivienda.jcyl.es/web/es/programa-rehabitare.html>.



especial protección relacionados en el artículo 5 de la Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León, particularmente de los jóvenes.

Hasta finales de 2020 la Junta ha rehabilitado con este programa 264 viviendas distribuidas por toda la comunidad y la previsión en los próximos tres años es la de rehabilitar 238 viviendas más. Una cifra escasa teniendo en cuenta las amplias necesidades sociales de vivienda.

La región cuenta con un total de 2188 municipios menores de 5.000 habitantes por lo que, tal y como extraíamos del grupo focal de representantes municipales, no impacta de manera significativa en los municipios de estudio. Se trata de una ayuda interesante, pero se necesitaría una mayor dotación económica para hacer frente a las necesidades de rehabilitación de las viviendas municipales disponibles.

En nuestro ámbito de actuación las intervenciones realizadas acogidas a este programa han sido las siguientes:

- 2016: Ninguna en la zona.
- 2017: Fuentetoba (Golmayo).
- 2018: Castillejo de Robledo.
- 2019: No disponemos de información.
- 2020: Carbonera de Frentes (Golmayo).

La Junta también cuenta con un registro de Demandantes de Vivienda Pública⁸ en compra y en alquiler, cuyo impacto en el territorio se analiza en el apartado de análisis de la demanda (2.5).

A escala provincial, la Diputación soriana ha lanzado convocatorias de ayudas para la rehabilitación de viviendas públicas vinculadas a la creación de la bolsa de vivienda en alquiler (mencionadas en el apartado 2.2. Alquiler). El impacto sobre inmuebles ubicados en municipios del ámbito de la Asociación "Tierras Sorianas del Cid" se analiza en la siguiente tabla.

CONVOCATORIA DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS DE LA DIPUTACIÓN DE SORIA

Convocatoria BOPSO n. 138, de 11/12/2017 para financiar obras de rehabilitación de viviendas municipales con destino a alquiler

Municipio	Inmueble	Cuantía otorgada
Miño de San Esteban	C/ El Burgo	7.900,00 €
Gormaz	C/ Real 6	20.000,00 €
Quintanas de Gormaz	Plaza Mayor 23	18.241,38 €

⁸

<https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100Detalle/1251181050732/Tramite/1226327911670/Tramite>.



San Esteban de Gormaz	Plaza Frontón, 6 (Atauta)	19.997,75 €
Valdenebro	Plaza Mayor 1	14.436,86 €
Valdenebro	C/ Escuelas 3 (Boos)	19.917,86 €
Valdenebro	C/ Eras 2	13.096,42 €

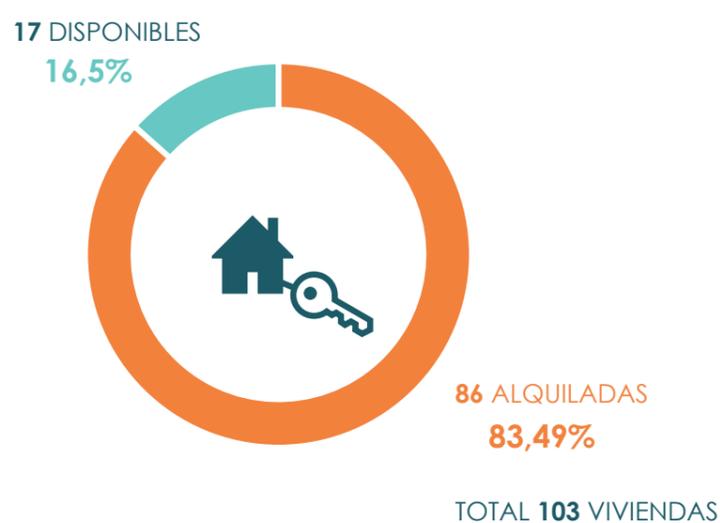
Convocatoria BOPSO n. 3, de 09/01/2019 para financiar obras de rehabilitación de viviendas municipales con destino a alquiler

Municipio	Inmueble	Cuantía otorgada
Castillejo de Robledo	C/ Doña Gregoria Arranz Nº 9	9.305,38 €
Liceras	C/ Peñuela Nº 15	3.749,19 €
Quintanas de Gormaz	Plaza Mayor Nº 15	20.000,00 €
Quintanas de Gormaz	Plaza Mayor Nº 23	18.241,38 €
Valdenebro	C/ Escuelas Nº 3 (Boos)	16.031,47 €
Gormaz	C/ Real Nº 6	19.975,08 €

Fuente: Diputación de Soria

Como se puede observar en la tabla, son siempre municipios pequeños o pedanías quienes recurren a estas ayudas para la rehabilitación de su parque público de viviendas. Además, se ha detectado un esfuerzo en mantenerlas alquiladas de manera permanente (de las 103 viviendas identificadas 86 están ocupadas).

TASA DE OCUPACIÓN DE LA VIVIENDA DE ALQUILER PÚBLICO

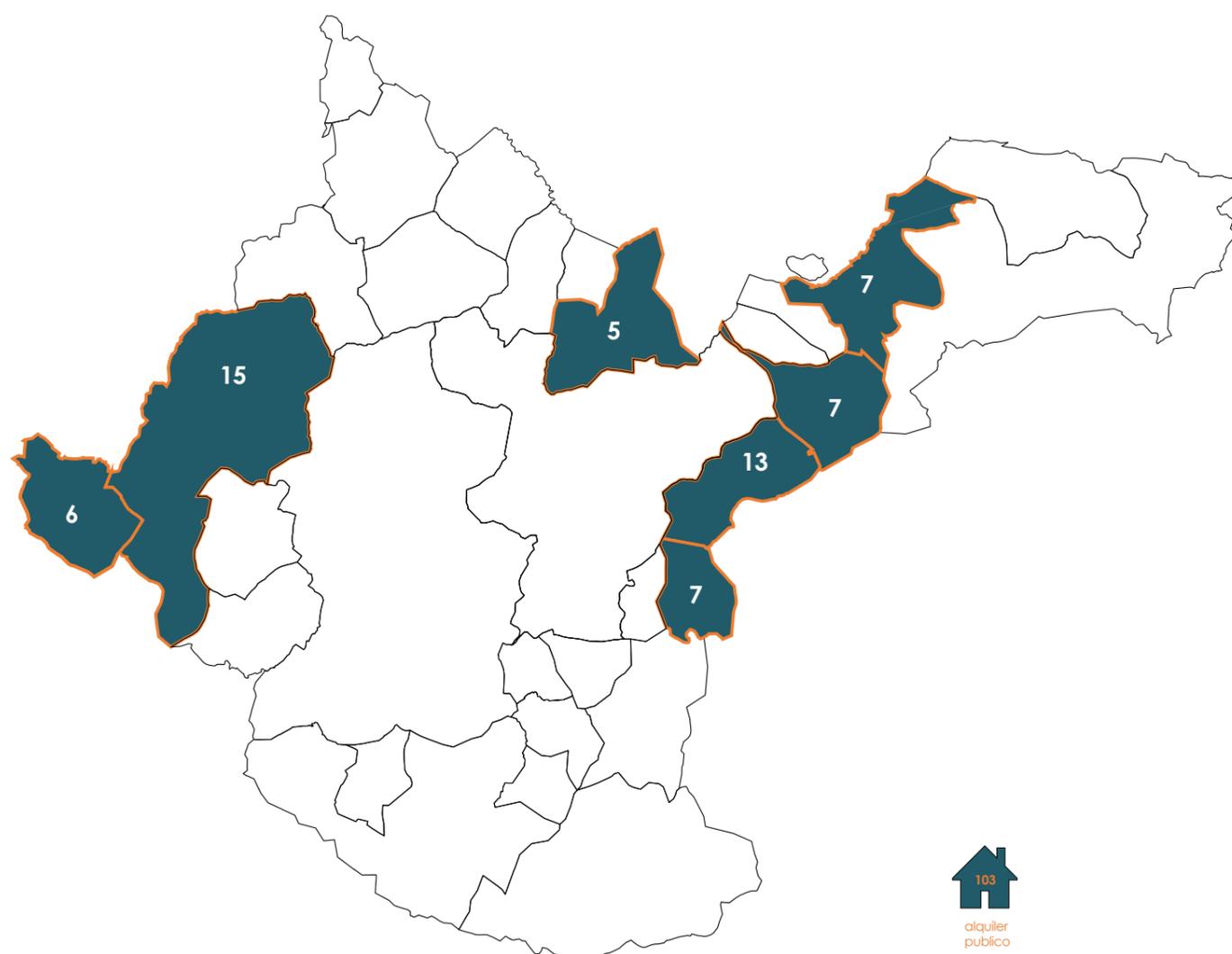


Fuente: Elaboración propia. Datos: Fichas propias y Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales Diputación Provincial de Soria.

Tal y como muestran los siguientes mapas, la oferta de vivienda pública en alquiler se concentra en los municipios pequeños, siendo además casi la única oferta de alquiler disponible en los mismos.



DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS PÚBLICAS EN ALQUILER

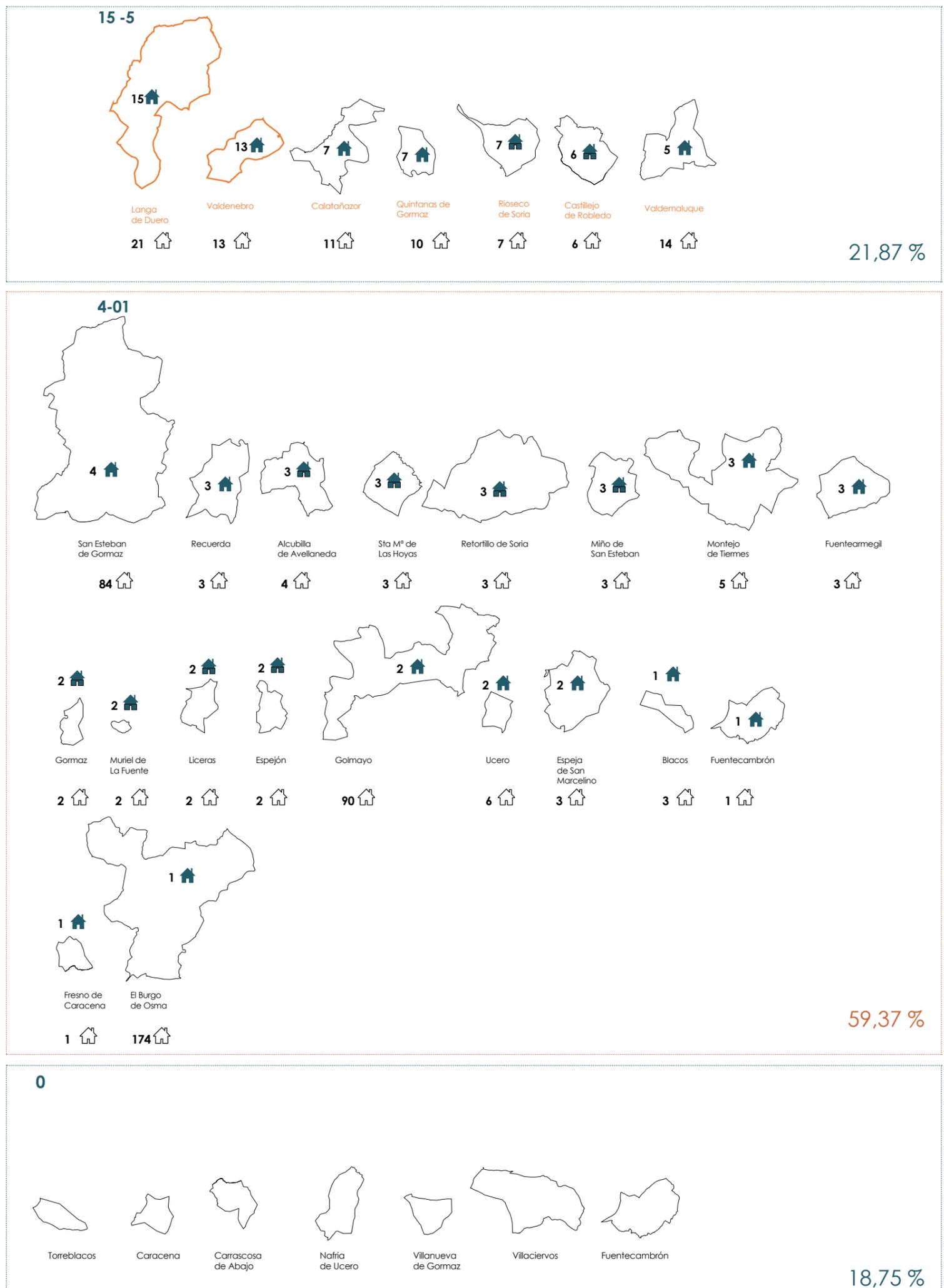


Alcubilla de Avellaneda	3	Miño de San Esteban	3
Blacos	1	Montejo de Tiermes	2
Burgo de Osma-Ciudad de Osma	1	Muriel de la Fuente	2
Calatañazor	7	Nafría de Ucero	0
Caracena	0	Quintanas de Gormaz	7
Carrascosa de Abajo	0	Recuerda	3
Castillejo de Robledo	6	Retortillo de Soria	3
Espeja de San Marcelino	2	Rioseco de Soria	7
Espejón	3	San Esteban de Gormaz	4
Fresno de Caracena	1	Santa María de las Hoyas	3
Fuentearmegil	3	Torreblacos	0
Fuentecambrón	0	Ucero	2
Golmayo	2	Valdemaluque	5
Gormaz	2	Valdenebro	13
Langa de Duero	15	Villaciervos	0
Liceras	2	Villanueva de Gormaz	0

Fuente: Elaboración propia. Datos: Fichas propias y Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales Diputación Provincial de Soria.



DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS EN ALQUILER POR MUNICIPIOS

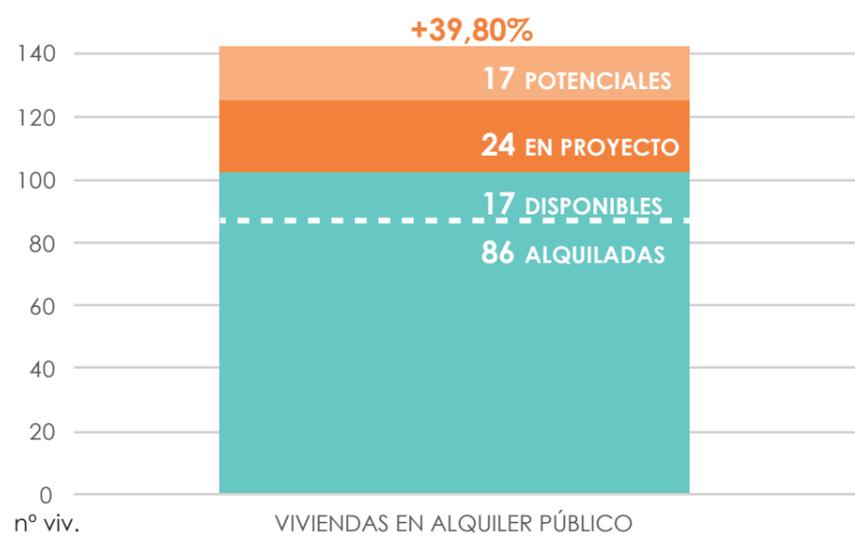


Fuente: Elaboración propia. Datos: Fichas propias y Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales Diputación Provincial de Soria.

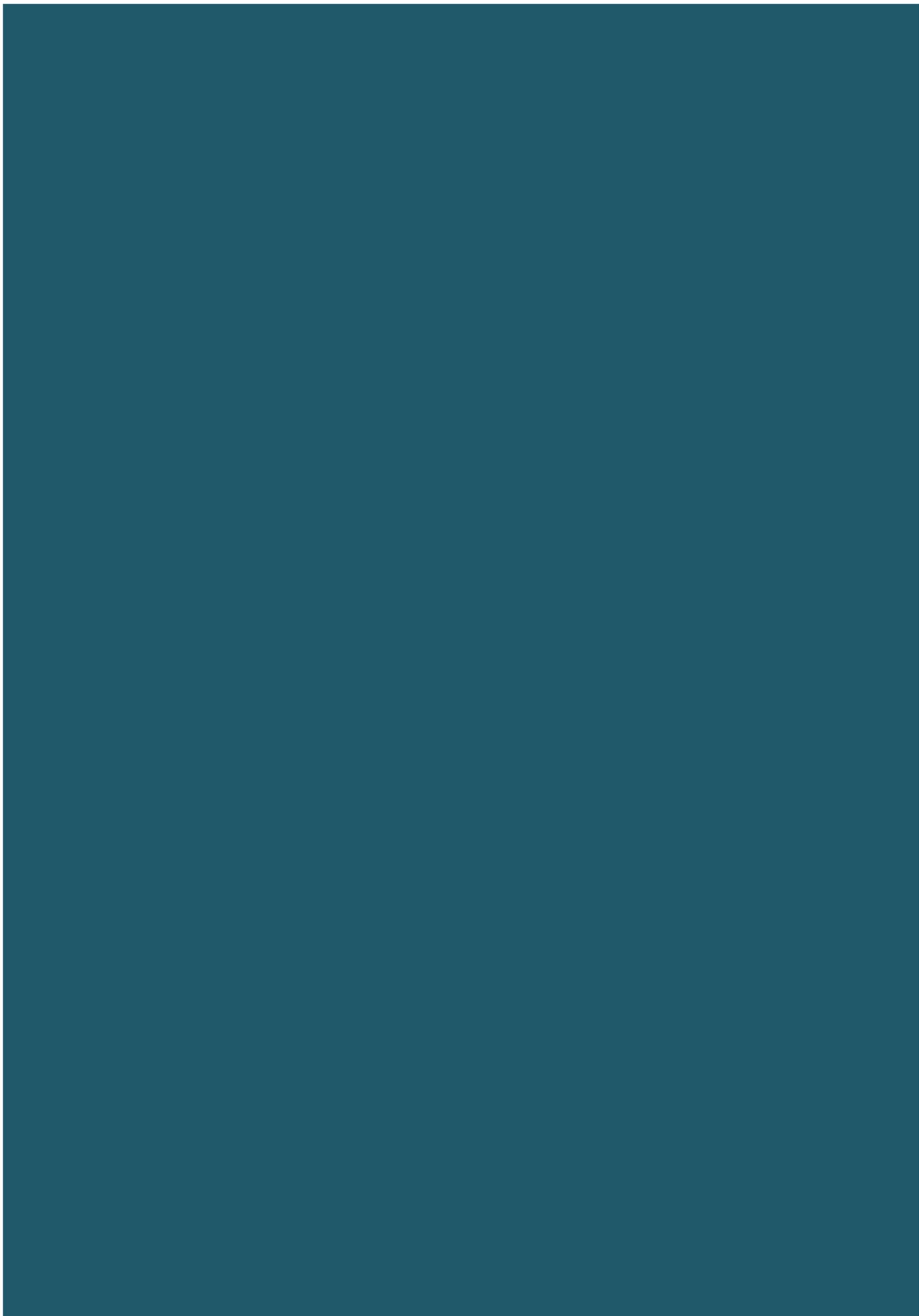


Los ayuntamientos pequeños son conscientes del potencial de la vivienda en alquiler municipal y están interesados en seguir ampliándolo (véase siguiente gráfico). Al respecto, se ha contabilizado 19 nuevas viviendas en ejecución, a las que habría que sumar 17 edificaciones de titularidad pública (identificadas en el Anexo 2) con potencialidad para ser rehabilitadas y adaptarse a uso residencial.

PLANES DE DESARROLLO PARA VIVIENDA EN ALQUILER PÚBLICO



Fuente: Elaboración propia. Datos: Fichas propias y Encuesta de Infraestructuras y Equipamientos Locales Diputación Provincial de Soria.



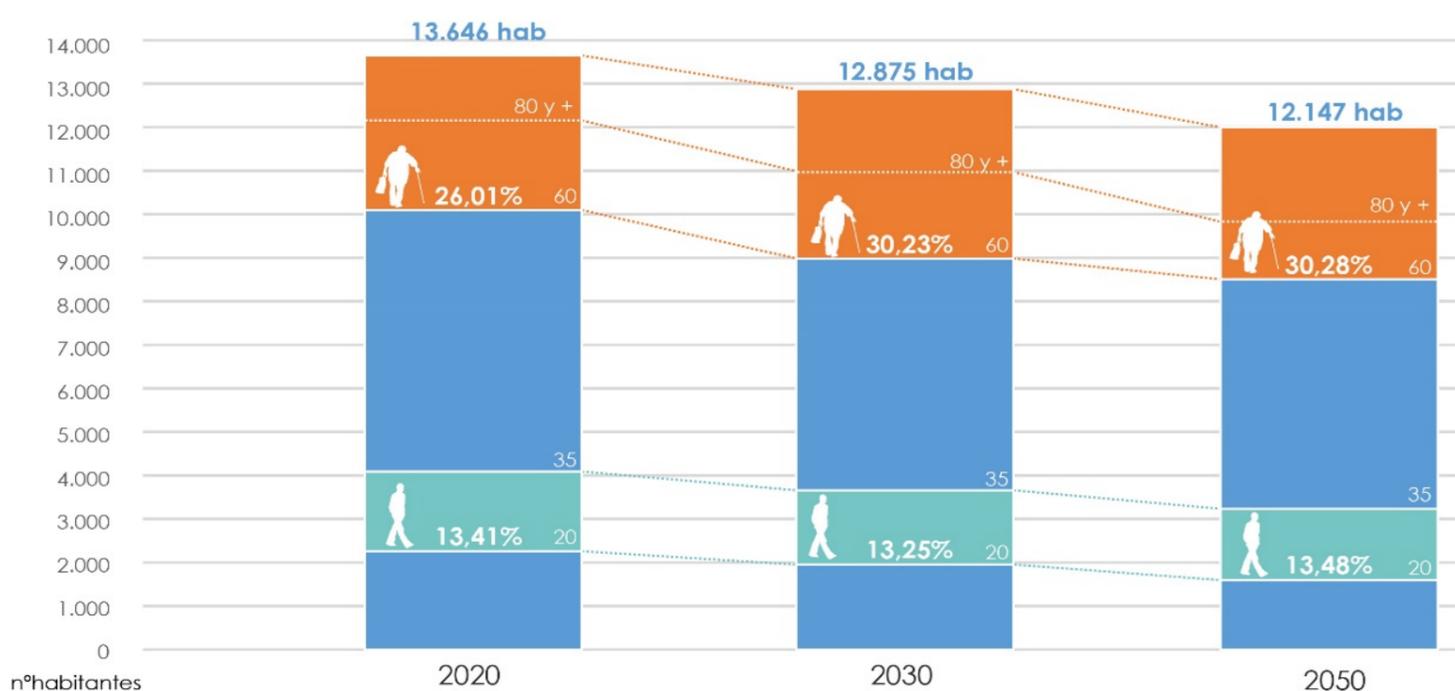


2.5. Análisis de la demanda de vivienda

Para esta sección, en primer lugar se han estudiado las demandas reales actuales y futuras de la población local. Una vez evaluada la pulsión endógena, el foco se ha centrado en conocer los factores externos que condicionan la proyección del sector de la vivienda y del parque inmobiliario para acoger a nuevos pobladores.

Según los datos de población actual residente en Tierras Sorianas del Cid, obtenidos del Censo de Población del INE 2020, se detectan dos grupos etarios con importantes necesidades de provisión de vivienda o de alojamiento: los jóvenes en edad de emanciparse (de 20-35 años) y las personas mayores (+65 años).

POBLACIÓN ACTUAL Y PROYECCIONES FUTURAS



Fuente: Elaboración propia. Datos: Censo de Población INE. Serie 2020-2070. Análisis de sensibilidad: Población residente en España a 1 de enero según escenario por sexo, edad y año. EDDS.

Dado que el sector de la vivienda requiere de una planificación y plazos mucho más extensos que otros sectores, se investigan también las proyecciones de población (escenarios de 2030 y 2050) para vislumbrar cómo se comportará en los años venideros y las posibles demandas que requerirá.

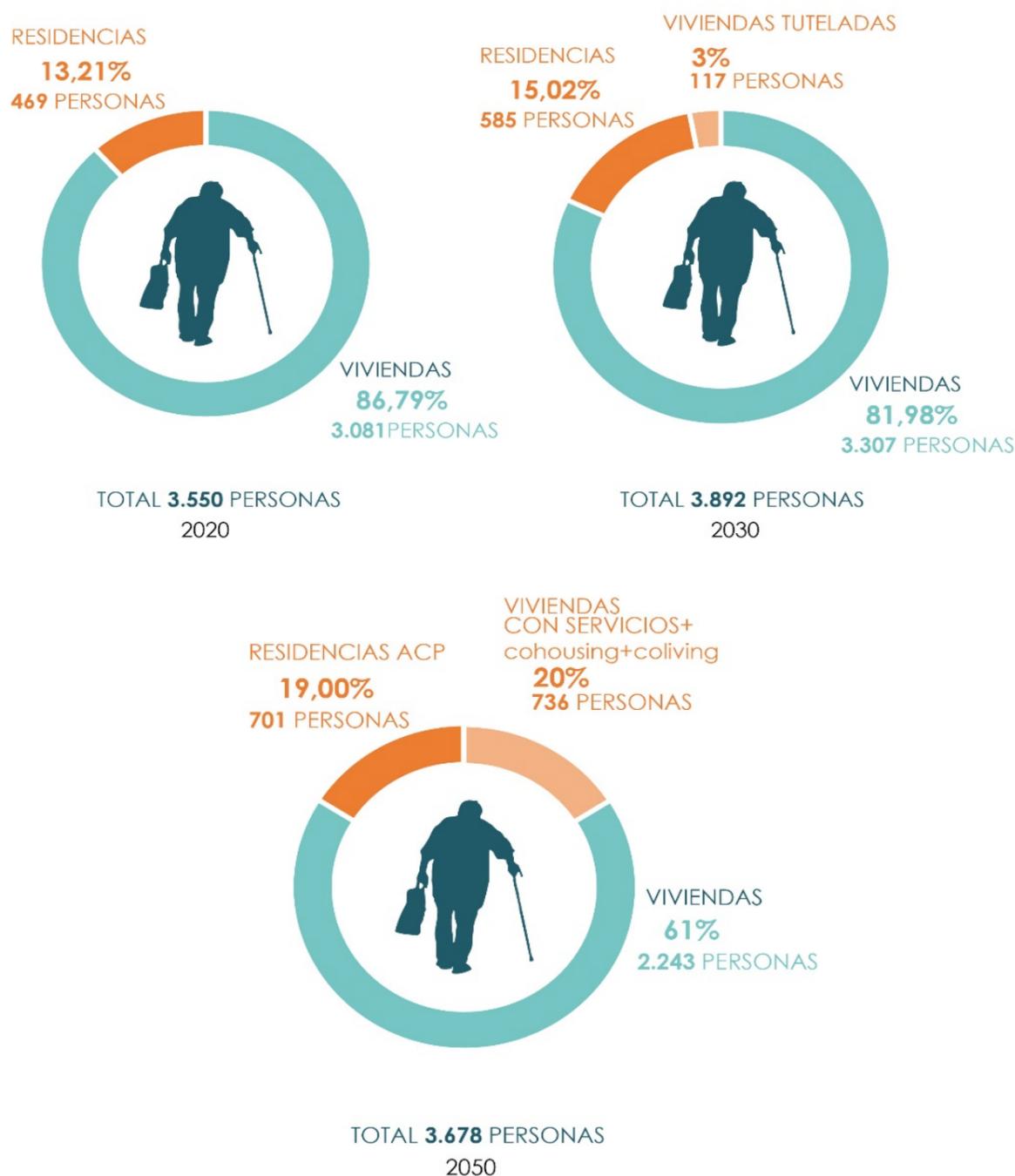
De estas proyecciones obtenidas del INE se observan datos muy reveladores, que ponen de manifiesto que la población mayor es la única que seguirá creciendo de manera constante y en cifras acusadas hasta 2050. Esta franja de la población presenta unas demandas muy específicas, en gran medida derivadas los déficits detectados en el parque de viviendas (problemas de accesibilidad, confort y servicios asociados), así



como la creciente necesidad de centros de alojamiento para personas de avanzada edad con altos grados de dependencia.

La Diputación Provincial de Soria dispone de líneas de ayuda para inmuebles particulares destinadas a implementar medidas que mejoren la accesibilidad de las viviendas (cuya incidencia en el territorio de estudio se ha analizado anteriormente, en el apartado 2.1). Como ya se ha dicho, dichas ayudas son de interés, pero insuficientes si las comparamos con el gran número de edificios que requieren una rehabilitación o acondicionamiento.

ESTIMACIÓN DE MAYORES DEMANDANTES DE VIVIENDA



Fuente: Elaboración propia. Datos: Censo de Población INE. Serie 2020-2070. Análisis de sensibilidad: Población residente en España a 1 de enero según escenario por sexo, edad y año. ENVEJEZANDO.

Cabe señalar que las generaciones que se van incorporando a la edad senior difieren de épocas pasadas (son más activas, preparadas y con mayores niveles de renta) y, en



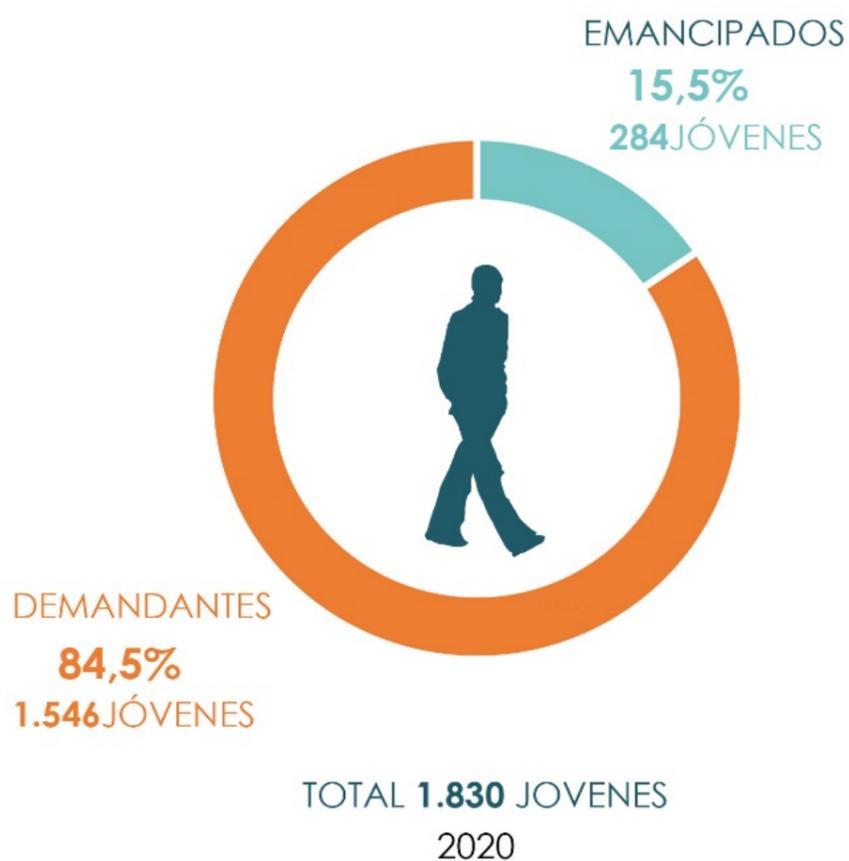
consecuencia, sus demandas son cada vez más sofisticadas y van más allá que la clásica adaptación de la vivienda a la movilidad reducida.

Desde la perspectiva de un cambio de modelo social, se están llevando a cabo multitud de intentos para diseñar formas alternativas y más innovadoras de viviendas para mayores, cada una de ellas relacionada con el grado de fragilidad y dependencia de los mismos.

Ordenadas de menor a mayor nivel de institucionalización, se distinguen las siguientes categorías: las viviendas senior independientes, las viviendas colaborativas de mayores, los proyectos intergeneracionales, las viviendas tuteladas, las viviendas asistidas, las residencias y los centros sociosanitarios.

El objetivo actual en este sector es extender la independencia y la autonomía de las personas mayores al máximo para que su estancia en viviendas independientes se prolongue y el cuidado institucional sea sustituido por modelos radicalmente nuevos, con unidades mucho más pequeñas de convivencia, asimilables a unidades familiares, y con un modelo de atención centrado en la persona.

ESTIMACIÓN DE JÓVENES DEMANDANTES DE VIVIENDA



Fuente: Elaboración propia. Datos: Censo de Población INE. Serie 2020-2070. Análisis de sensibilidad: Población residente en España a 1 de enero según escenario por sexo, edad y año. Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España.



Por otra parte, y con los datos obtenidos del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España 2020, se puede extrapolar para el ámbito de Tierras Sorianas del Cid que el nivel de emancipación de los jóvenes, en torno al 15,5% de (tasa que ha descendido un 1,4 puntos desde el año 2019 por el impacto de la crisis Covid). En términos efectivos, este porcentaje se traduciría en un total de 1.456 jóvenes que estarían buscando vivienda en la zona.

Ambos grupos de edad confluye en la demanda de vivienda asequible, ya sea en venta o en alquiler. Según el INE el salario medio de los jóvenes entre 25 y 34 años fue de 1.184,7 euros al mes. Si tomamos de referencia la regla según la cual los gastos en vivienda no deben superar el 30% de los ingresos, un alquiler o hipoteca asequible rodaría los 355 euros.

La Junta de Castilla y León se dotó en 2006 del registro de demandantes de vivienda⁹. Un instrumento administrativo para proporcionar información actualizada sobre los demandantes de vivienda protegida que permita a las distintas Administraciones adecuar sus programaciones públicas de vivienda protegida.

En el siguiente gráfico vemos los datos del registro de Demandantes de Vivienda Pública de la Junta de Castilla- León que afectan al ámbito de estudio. Solo hay solicitudes para residir en los tres municipios principales y los datos no son significativos como para conocer la demanda real.

Es muy significativo que haya tan pocas personas en edad de emanciparse inscritas como demandantes. Se debería animar desde los ayuntamientos a que los vecinos que tengan necesidad de vivienda se inscriban en este registro.

⁹ <https://vivienda.jcyl.es/web/es/vivienda/registro-demandantes.html>.



DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA*

RÉGIMEN	EDAD	SAN ESTEBÁN DE GORMAZ	BURGO DE OSMA-CIUDAD DE OSMA	GOLMAYO
Alquiler	Menor de 30 años	0	0	0
	Entre 30 y 39 años	0	1	1
	Entre 40 y 49 años	0	1	0
	Entre 50 y 59 años	0	0	0
	Entre 60 y 69 años	0	1	1
	Mayor de 70 años	0	0	0
	Propiedad	Menor de 30 años	0	1
Entre 30 y 39 años		0	0	3
Entre 40 y 49 años		0	1	0
Entre 50 y 59 años		0	0	0
Entre 60 y 69 años		0	0	0
Mayor de 70 años		0	1	0
Cualquiera		Menor de 30 años	1	3
	Entre 30 y 39 años	0	1	1
	Entre 40 y 49 años	0	0	1
	Entre 50 y 59 años	1	2	0
	Entre 60 y 69 años	0	0	0
	Mayor de 70 años	0	0	0

* Inscripciones vigentes en el Registro de Demandantes de Viviendas de Protección Pública de Castilla y León, a fecha 04/03/2021.

Fuente: Elaboración propia. Datos: Consejería de Fomento y Medio Ambiente. Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo. Junta de Castilla y León.

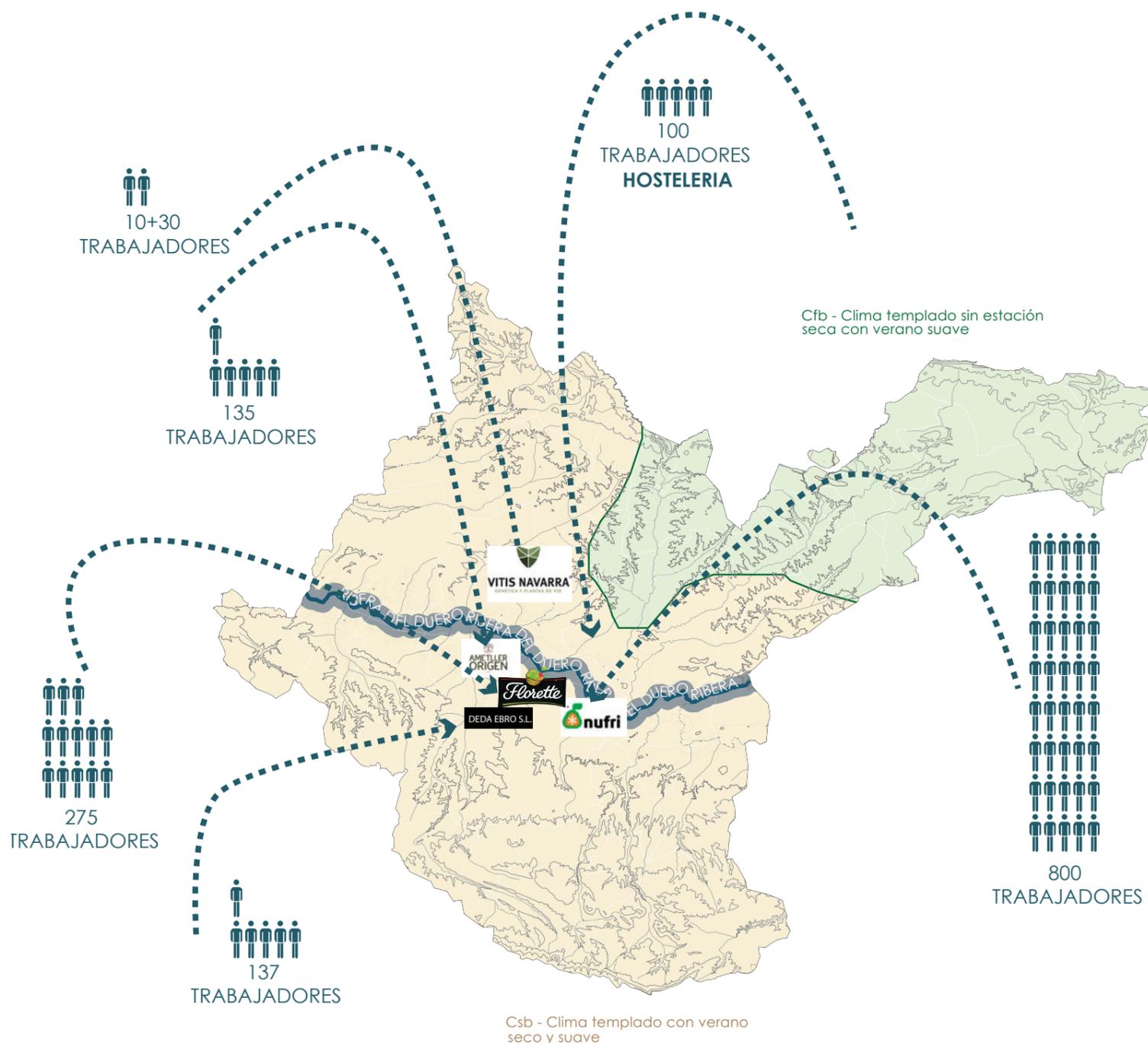
Con respecto a las principales demandas externas actualmente en la zona, destacan dos colectivos: los trabajadores temporales de las empresas hortofrutícolas y hosteleras y los nuevos pobladores.

Tal y como se observa en el gráfico siguiente para trabajar en Olmillos llegan 550 trabajadores con necesidades de vivienda entre los meses de abril y noviembre, y a La Rasa 800 trabajadores que necesitan alojamiento de temporada entre agosto y octubre.

Estos flujos migratorios favorecen un entorno rural cada vez más diverso y cosmopolita, en el que las madres de origen extranjero y la reagrupación de familias con hijos podrían contribuir de manera significativa a la repoblación del territorio y a la renovación generacional.



DEMANDANTES DE VIVIENDA DE LAS EXPLOTACIONES HORTOFRUTÍCOLAS Y DE LA HOSTELERÍA



Fuente: Elaboración propia. Datos: Heraldo de Soria.

El 35,61% de las necesidades de vivienda de este grupo de demanda están cubiertas directamente por las empresas que los contratan. Pero tal y como se veía en los grupos focales de las inmobiliarias y las entidades sociales, unos 940 trabajadores tienen serias dificultades para acceder a una vivienda digna.

En la mayor parte de los casos la demanda es de vivienda en alquiler, pero también existe demanda de vivienda en compraventa a precios asequibles. La intención de arraigo al territorio es significativa. Para ello, es clave la reagrupación familiar y las oportunidades de promoción sociolaboral que tengan. Al respecto, la incorporación de otros miembros de la familia puede favorecerse a través del impulso de la economía social de cuidados (en un marco de fuerte envejecimiento) y de los pequeños comercios



y la industria, junto con un contexto de dificultades de relevo endógeno de la población activa.

ESTIMACIÓN DE TRABAJADORES TEMPORALES DEMANDANTES DE VIVIENDA

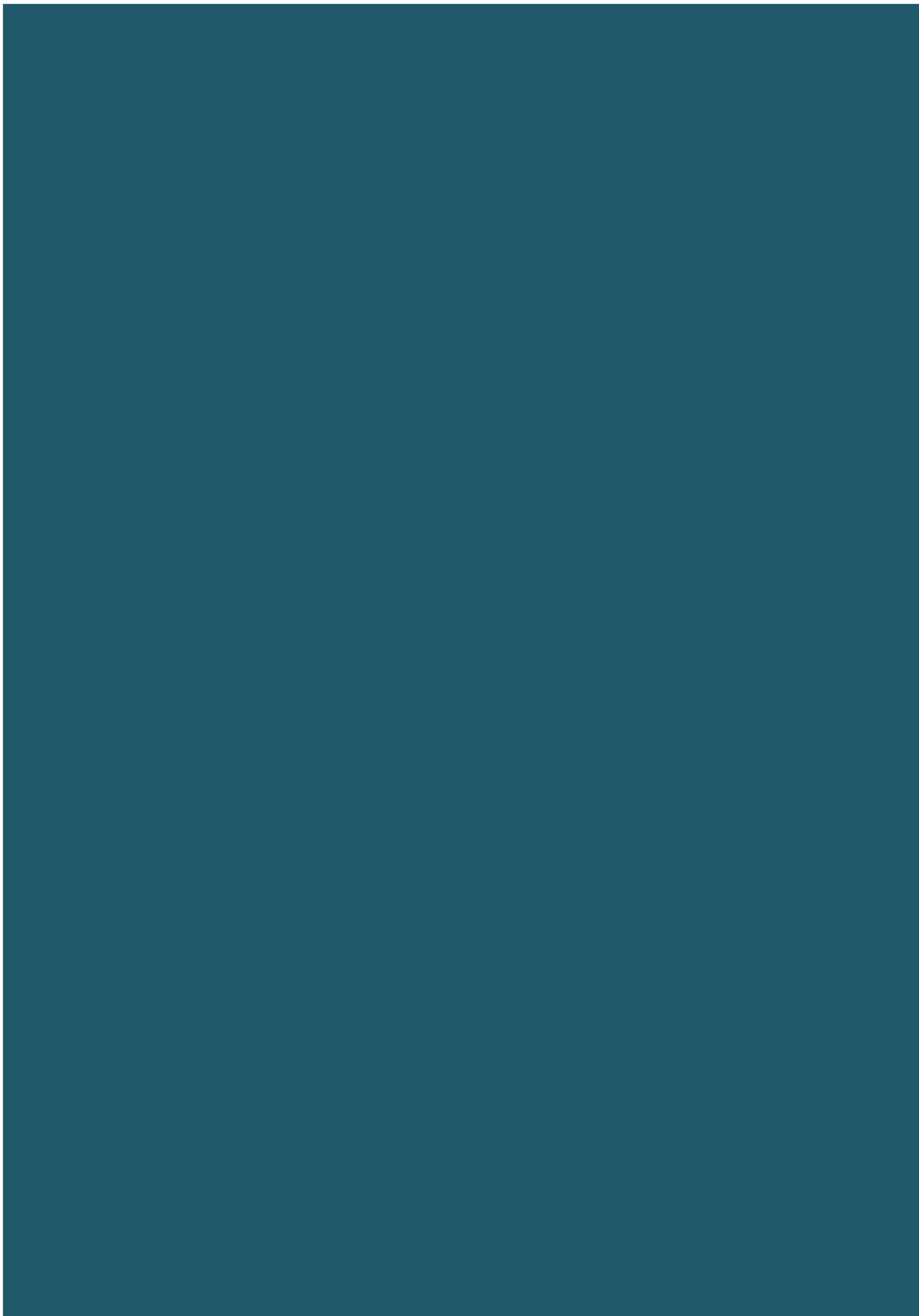


Fuente: Elaboración propia. Datos: Asociación Tierras Sorianas del Cid y Heraldo de Soria.

Las búsquedas en portales inmobiliarios a nivel nacional como Idealista o Fotocasa inciden en el aumento de la demanda de neorrurales, personas no vinculadas o con vínculos muy débiles a las zonas rurales y que se plantean un cambio de vida, temporal o permanente. Estos nuevos proyectos de vida se han acentuado tras la crisis Covid.

A escala local, en el grupo focal de las inmobiliarias se apuntó un pico de clientes durante el verano de 2020 desde las grandes ciudades, pero todavía no existen datos suficientes para corroborar que esta tendencia se consolide a largo plazo.

Teniendo en cuenta la situación geográfica y los servicios disponibles, tal y como aparecía reflejado en los mapas de la primera fase del estudio, Tierras Sorianas del Cid es un ámbito territorial de interés. Pero el desarrollo del mercado de la vivienda con un foco externo exige avanzar en la conexión de la oferta y la demanda de estos nuevos pobladores.



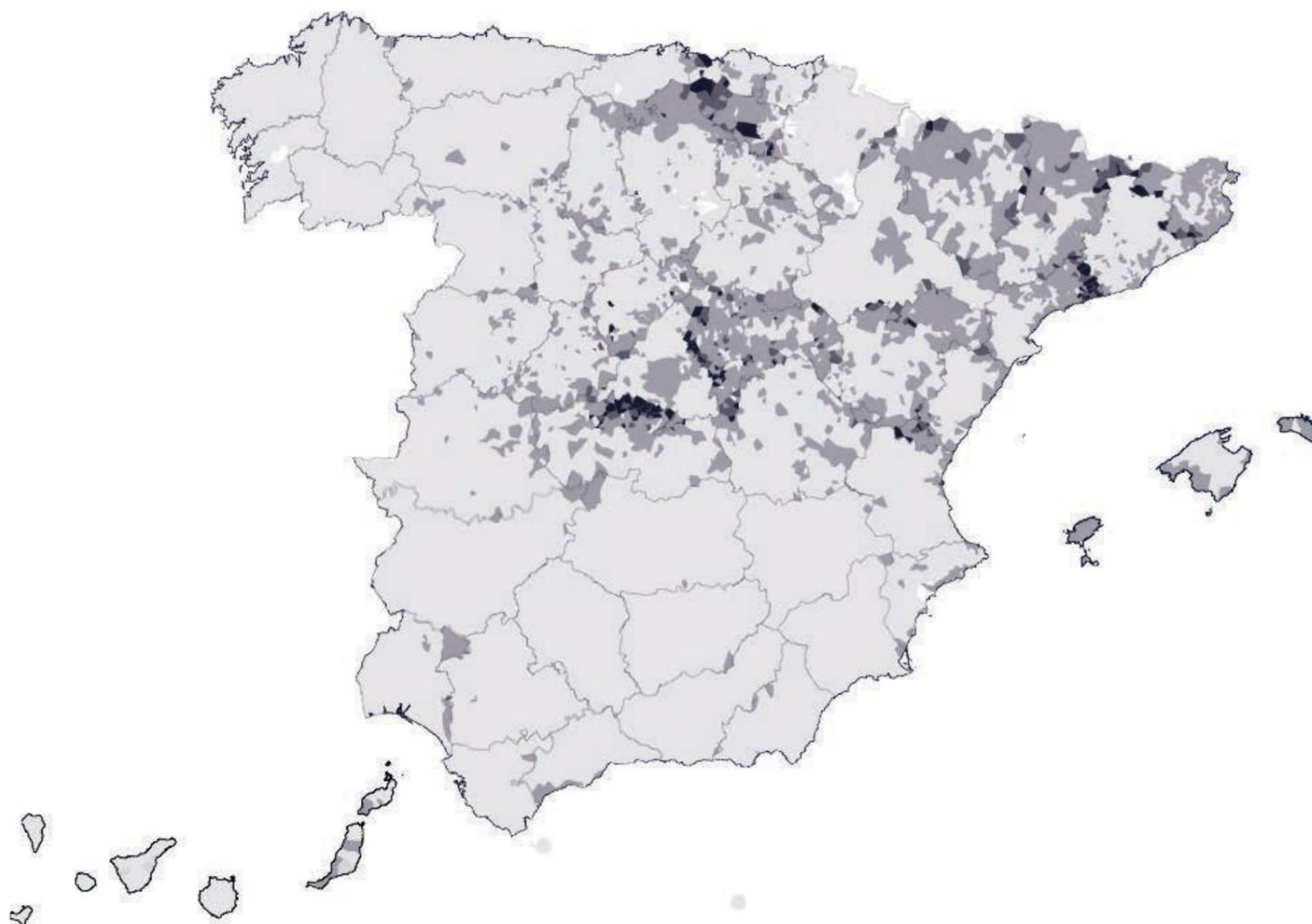


2.6. Análisis del “efecto Madrid”

La expresión “efecto Madrid” hace alusión al potencial de atracción de Tierras Sorinas del Cid respecto a las grandes áreas urbanas, más o menos próximas. Este efecto es bidireccional, ya que puede generar tanto flujos de salida o éxodo rural, como de atracción y repoblación.

Actualmente en Madrid y otras grandes ciudades se perciben dos movimientos de población simultáneos. Uno de expulsión provocado por la gentrificación y otro de atracción de personas jóvenes cualificadas de las regiones emisoras. Estas personas entran en Madrid con una renta superior a la media, o la consiguen rápidamente, por lo que desplazan a las clases populares autóctonas.

PORCENTAJE HABITANTES NACIDOS EN OTRA PROVINCIA



Fuente: El Confidencial. Datos: INE



Como podemos observar en el mapa anterior las zonas receptoras de esa población afectada por los procesos de gentrificación de Madrid se concentran en las zonas de Toledo y Guadalajara más próximas a la capital. Nuestra zona de estudio se encuentra en un radio de distancia y tiempo excesivamente alejado para verse favorecido por este flujo demográfico, puesto que las personas que se desplazan a estas localidades siguen teniendo vinculación laboral con Madrid.

▶ **Aunque de manera orgánica no se den, la necesidad de mano de obra vinculada a la agricultura intensiva, construcción, hostelería y servicios sociales, haría factible canalizar ese flujo a través de procesos planificados con contrataciones en origen en Madrid o en otras grandes ciudades afectadas por la gentrificación.**

La necesidad de mano de obra se refleja en un estudio realizado por la Cámara de Comercio de Soria¹⁰, que ha entrevistado a las 50 empresas que más facturación y empleo generan en la provincia¹¹. De dicho estudio se extraen las siguientes conclusiones reveladoras:

- *El 70% de las empresas manifiesta que tendrán problemas para renovar sus plantillas en los próximos años.*
- *La gran mayoría de las empresas tienen dificultades para contar con mano de obra cualificada.*
- *Con la mano de obra no cualificada no ha habido tensiones desde hace 15-20 años, momento en el que hubo una carencia importante. Pero numerosas empresas trasladan que el problema de la despoblación ya se nota y que comienzan a tener dificultades también para la contratación de mano de obra no cualificada.*
- *Algunas empresas entrevistadas tienen plantillas envejecidas y otras tienen trabajadores que se jubilarán a corto y medio plazo que deben sustituir.*
- *La demanda de profesionales es muy superior al volumen de jóvenes que anualmente se incorporan al mercado de trabajo.*
- *Por lo general, la vivienda en alquiler en la provincia es escasa y en muchos casos cara. A esto se añade que las viviendas, en ocasiones, no reúnen las condiciones para ser alquiladas.*
- *Las empresas entrevistadas apuestan por la atracción de familias enteras que dispongan en Soria de vivienda para alquilar a precios competitivos. La procedencia no importa, pero sí que hablen nuestro idioma.*

¹⁰ <http://www.camarasoria.com/content/necesidades-de-personal-2019-2021>.

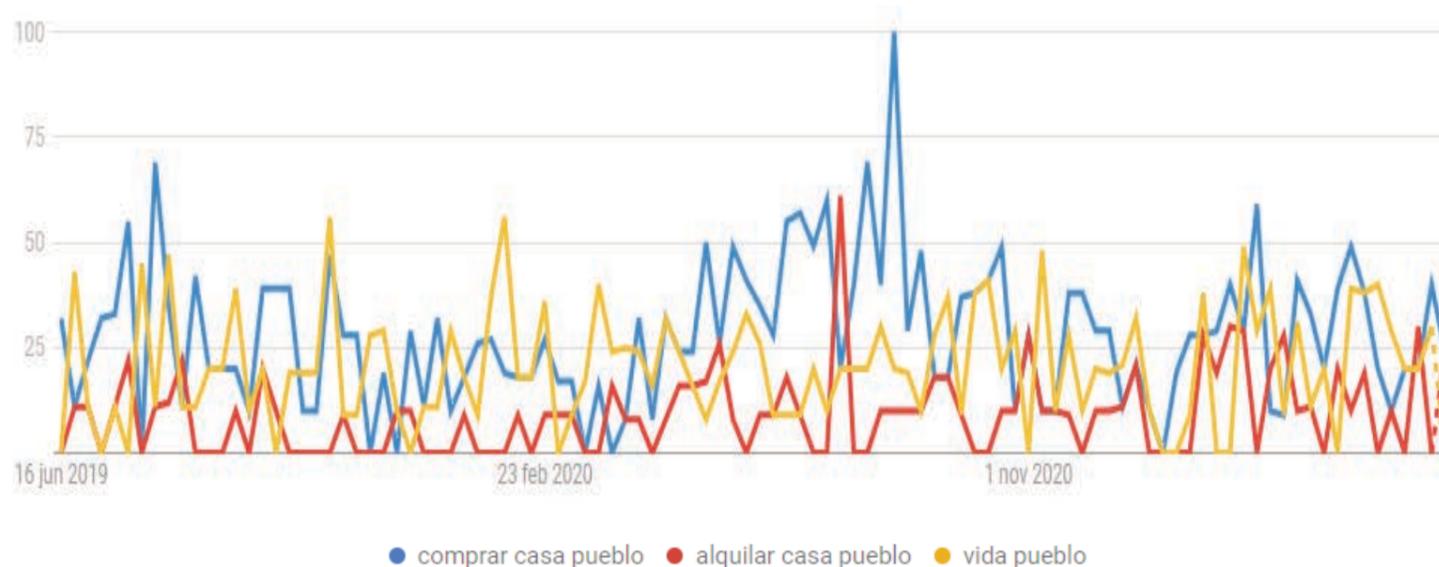
¹¹ De las cuales, Exide Technologies S.A., Huf España S.A., Logística y transportes de Pedro S.L., Sistemas técnicos contra incendios S.A. y Nufri S.L. están implantadas en el ámbito territorial de Tierras Sorianas del Cid.



El interés suscitado por el medio rural durante la pandemia, como entorno más amable en una situación como la vivida, no es evaluable por la falta de datos contrastados y de perspectiva temporal.

Como observamos en la siguiente línea temporal el interés por comprar o alquilar una vivienda en un pueblo presenta un pico en las interacciones online en verano de 2020, pero actualmente las tasas son similares a las que existían antes de la pandemia, por lo tanto estos datos pueden tener un sesgo coyuntural.

EVOLUCIÓN INTERÉS JUNIO 2019 – JUNIO 2021



Fuente: Google Trends.

Resulta interesante observar cómo, además de en las comunidades autónomas con grandes áreas urbanas, el interés por comprar una casa de pueblo se manifiesta también en las regiones afectadas por la despoblación. Como se puede percibir en el siguiente gráfico, la mayor parte de las búsquedas en Google de vivienda en la zona de estudio se circunscriben a Castilla y León. Lo cual denota la preponderancia de los flujos ciudad-rural en entornos de proximidad, particularmente a escala provincial, y con un impacto alto en la segunda residencia.

INTERÉS POR REGIONES: COMPRAR CASA PUEBLO



Fuente: Google Trends.

Sin embargo, el interés por el alquiler en zonas rurales sí se concentraría en Madrid. Disponer de un parque de viviendas en alquiler en buenas condiciones, a precios asequibles y bien posicionado en Internet potenciaría ese efecto Madrid de atracción de posibles nuevos pobladores hacia Tierras Sorianas del Cid.

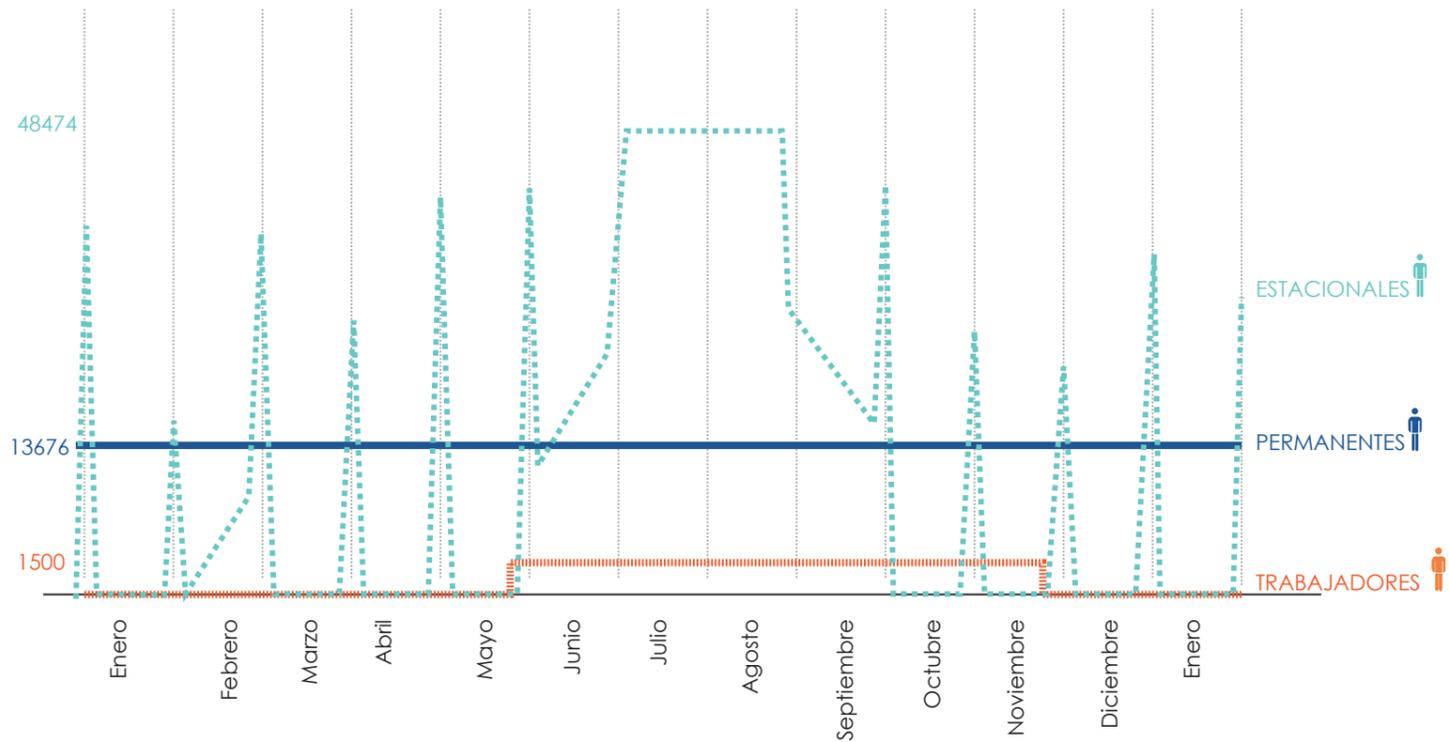
INTERÉS POR REGIONES: ALQUILAR CASA PUEBLO



Fuente: Google Trends.



VARIACIONES DE POBLACIÓN POR ÉPOCA DEL AÑO

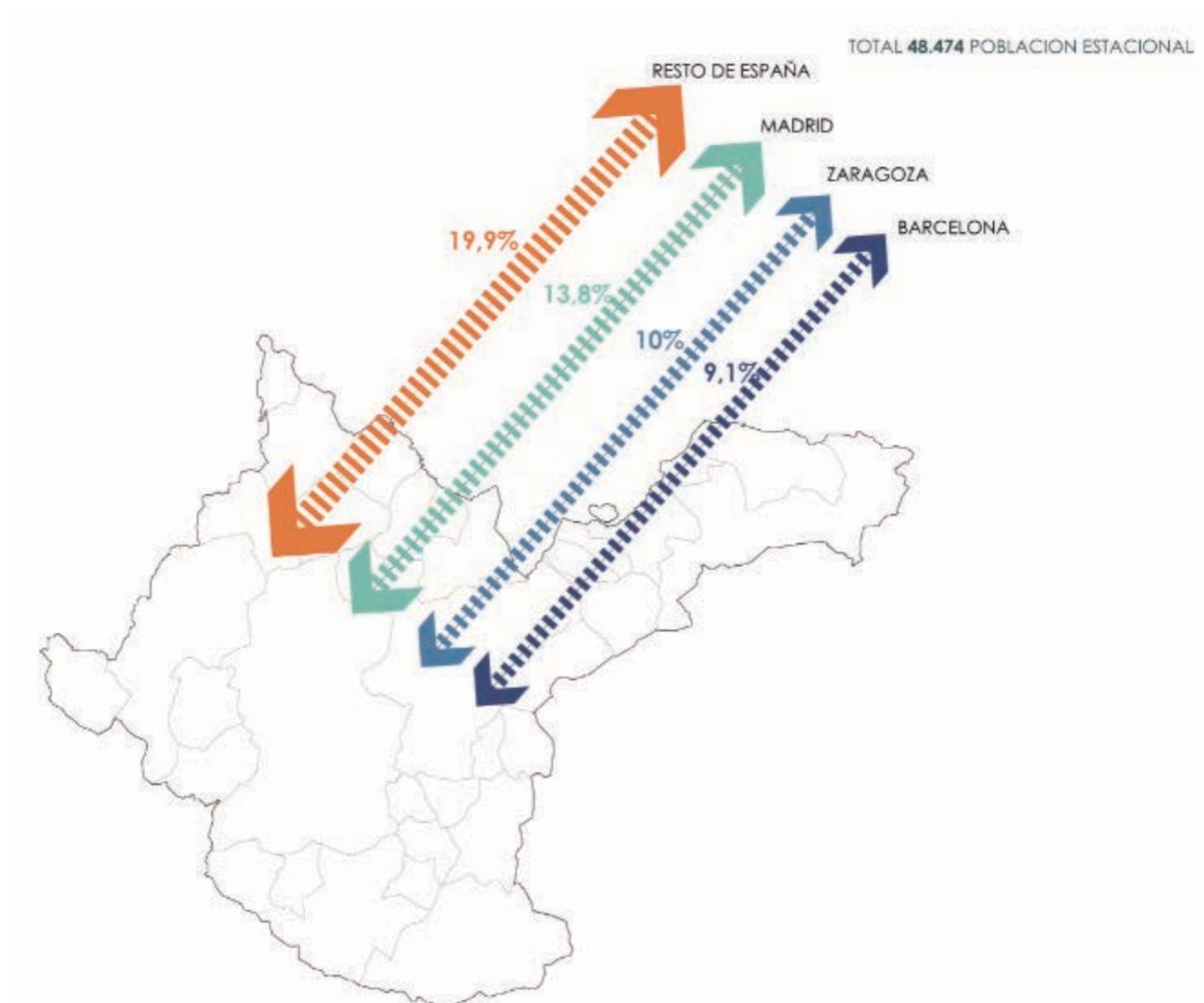


Fuente: Elaboración propia. Datos: INE

Otro flujo poblacional desde Madrid –y otras ciudades como Barcelona, Bilbao, Zaragoza o Valladolid– es el posible retorno de personas nacidas en la zona y que han mantenido los vínculos con el territorio. Como veíamos en puntos anteriores la población flotante asciende a 48.474 personas.



PROCEDENCIA DE LA POBLACIÓN ESTACIONAL VINCULADA AL TERRITORIO



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE

Si los procesos de gentrificación y turistificación de las grandes ciudades continúan y las zonas rurales logran garantizar una calidad de vida digna y acceso a los servicios básicos muchas de esas personas, una vez completada su vida laboral, estarían interesadas en fijar definitivamente su residencia en los pueblos de origen.



El interés de las áreas rurales en el mercado de la vivienda se ha acentuado tras la crisis Covid. En este sentido, el informe anual del Banco de España¹² señala la creciente demanda de viviendas unifamiliares, con superficies de mayor tamaño y espacios abiertos, así como el dinamismo de los entornos rurales como alternativa a las áreas urbanas densamente pobladas.

TENDENCIAS EN EL MERCADO DE VIVIENDA TRAS LA CRISIS DEL COVID

Desde el estallido de la crisis sanitaria se han observado un aumento del porcentaje de las compras de viviendas unifamiliares y un incremento de la superficie media de la vivienda, que han alcanzado máximos históricos en casi todas las modalidades de vivienda y de manera generalizada por regiones.

El deterioro de las perspectivas laborales a raíz de la pandemia también habría inducido cambios en la composición de los compradores hacia demandantes de edad y posición socioeconómica algo más elevadas.

La pandemia también ha podido acelerar alguna tendencia previa en la demanda de vivienda, como su reorientación desde los municipios más poblados hacia otros con menor densidad poblacional. Este desarrollo ya estaba condicionado por una mayor escasez en la oferta de vivienda nueva y un precio medio más elevado en las grandes ciudades, pero se ha exacerbado debido a las nuevas preferencias de la demanda hacia espacios abiertos y más amplios por la mayor presencia en el hogar a raíz de los confinamientos y el aumento del teletrabajo.

De acuerdo con la información registral, esta evolución es generalizada por regiones: más del 80% de las capitales de provincia redujeron su peso a lo largo de 2020 en las compraventas totales de la provincia.

Fuente: Banco de España

¹² Informe Anual 2020. (13/05/2021) (<https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/informes-y-memorias-anuales/informe-anual>).

