

1. DINÁMICA INMOBILIARIA	2
1.1. TENDENCIA ACTUAL.....	2
1.1.1 Contenido y fuentes de información utilizadas.....	3
1.1.2 Características del parque de vivienda	7
1.1.3 Dinámica inmobiliaria observada, 1993-1999	24
1.1.4 Evolución de los precios de las viviendas	39
1.2 PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES.....	43
1.3 ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA	44
1.4 ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA	46
2. CRITERIOS, OBJETIVOS Y POSIBLES LÍNEAS DE ACTUACIÓN	48

1. DINÁMICA INMOBILIARIA

1.1. TENDENCIA ACTUAL.

El estudio de la tendencia de la actividad inmobiliaria tiene por objeto coadyuvar a la determinación de las previsiones de crecimiento de la ciudad. El Plan General debe formular propuestas en materia de suelo residencial y vivienda que garanticen la disponibilidad del suelo necesario para que no lleguen a producirse estrangulamientos o situaciones de escasez, pero fijando a la vez unas dimensiones y ritmos coherentes con el modelo de desarrollo urbano que se establezca.

Al observar las tendencias registradas en los últimos años, no hay que perder de vista que la actividad inmobiliaria, condicionada por la gestión urbanística y sujeta a las determinaciones y a la capacidad de acogida establecidas por el planeamiento urbanístico vigente, depende, en buena medida, de los impulsos de promoción generados por factores frecuentemente exógenos. Por tanto, las predicciones que se puedan hacer sobre su comportamiento futuro tienen necesariamente un alto grado de incertidumbre, por encima de lo que pueda reflejar la situación actual.

Desde hace años la dinámica de la promoción inmobiliaria tiene poco que ver con la reducida demanda endógena derivada de la evolución demográfica. El caso de Segovia no es ajeno a esta tendencia general en mercados más dinámicos.

Sin poder contar con datos de composición y estructura de hogares, con los que poder aplicar métodos de análisis más precisos del crecimiento demográfico observado a lo largo de los últimos años, podría en todo caso deducirse, atendiendo sólo a la emancipación y de acuerdo con la estructura de 1991, una demanda potencial demográfica en torno a las 420 viviendas al año. Los datos de las viviendas construidas nos sitúan bastante por encima de esa cifra si a las 410 de Segovia sumamos las más de 200 correspondientes a la Lastrilla y Palazuelos, receptoras de población segoviana.

1.1.1 Contenido y fuentes de información utilizadas

El análisis consiste en una primera valoración del parque inmobiliario existente, para lo cual es necesario recurrir a los datos del Censo de Vivienda de 1991, que resulta ser la fuente mas actualizada en tanto no se disponga de los datos del Censo del año 2001, que según informaciones del mencionado organismo estarán disponibles a finales de 2003. Al valorar la realidad habrá de tenerse en cuenta por siguiente que partimos de una “fotografía” del parque inmobiliario hecha hace diez años. No disponemos de información de los cambios experimentados por los edificios y viviendas durante los diez últimos años.

La información manejada hace referencia al número de viviendas por distritos según las siguientes características:

- Clases: Principales, secundarias, desocupadas
- Superficies
- Número de habitaciones
- Regímenes de tenencia
- Antigüedad
- Equipamientos: ascensor, garaje, baños, calefacción
- Estado de conservación

La información sobre el parque existente en 1991 se complementa con datos de lo construido desde 1993 a 1999. Para ello se han utilizado los datos facilitados por la Subdirección General de Estadística y Estudios del Ministerio de Fomento a partir de la oportuna explotación de la Estadística de Edificación y Vivienda, que, en lo que a la información aquí manejada se refiere, se nutre de los cuestionarios enviados anualmente por los diferentes ayuntamientos con datos relativos a las licencias de obra concedidas.

Según la metodología del Ministerio de Fomento, cualquier obra mayor que se vaya a realizar precisa de la correspondiente licencia municipal de obras, que se convierte así en un trámite que permite generar una información privilegiada para el conocimiento del número y características de las

edificaciones que se ponen en marcha. El cuestionario que el promotor debe entregar necesariamente en el Ayuntamiento al solicitar la licencia de obra mayor es de tipo administrativo y permite disponer de información anticipada sobre la actividad de la edificación de nueva planta, de rehabilitación y demolición total o parcial. Debe tenerse en cuenta que la investigación no se realiza sobre ejecuciones materiales sino sobre proyectos de obra, y que los períodos de referencia se corresponden con el mes de concesión de la licencia.

A los efectos de esta estadística se define obra mayor de edificación como aquella construcción, instalación u obra para la que se exija obtención de licencia de obra para lo cual deberá acompañarse de un proyecto completo de construcción firmado por un técnico competente y visado en el colegio profesional que corresponda.

En la información elaborada por el Ministerio de Fomento se utilizan los siguientes conceptos:

Vivienda: recinto con varias piezas de habitación y anejos que puede ocupar la totalidad de un edificio (casa unifamiliar) o parte del mismo, estando en este caso estructuralmente separada e independiente del resto. Está concebida para ser habitada por personas, generalmente familias de uno o varios miembros y está dotada de acceso directo desde la vía pública o desde recintos comunes privados.

Superficie a construir: En edificación de nueva planta es el total de metros cuadrados que resulta de sumar los correspondientes a cada planta del edificio construido, dentro de la línea exterior del cerramiento vertical y en su caso, los ejes de medianeras.

Número total de viviendas: Es el número de viviendas que se encuentran ubicadas en el edificio objeto de la licencia.

Las características que se recogen de las viviendas son:

Superficie útil: Se refiere exclusivamente a la vivienda y corresponde a los metros cuadrados "útiles" destinados a tal uso y limitada por la cara interior de su cerramiento exterior o del muro que la separa de otras viviendas o locales del mismo edificio, es decir, descontadas las zonas comunes del edificio, espesores de tabiques, huecos, etc.

Número de habitaciones por vivienda: incluye cocina y excluye baños y aseos.

Edificio residencial: un edificio es residencial cuando está destinado principalmente (al menos en un 50 por ciento de su superficie útil – excluidos bajos y sótanos-) a que en él habiten personas, con independencia de que cumpla otra función secundaria y de que quienes residan en él lo hagan con carácter eventual o permanente.

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

Aislados: El esquema básico es que en cada parcela existe una vivienda, rigiéndose el aprovechamiento edificatorio por una ordenanza urbanística. El resultado del proceso edificatorio es una agrupación de viviendas distintas, normalmente alineadas a calle, formando manzanas cerradas o semicerradas. El tipo edificatorio es abierto a cuatro fachadas.

Adosados: Es una agrupación de viviendas repetidas. Por lo general el tipo edificatorio es abierto dos fachadas (jardín delantero a vial y jardín trasero) y permite un uso muy intensivo del terreno.

Pareados: Es una agrupación de dos viviendas simétricas. El tipo edificatorio es abierto a tres fachadas y frecuentemente incorpora como anexo una plaza de aparcamiento cubierto que como pabellón anexo enlaza con la otra agrupación colindante. Una variante de este tipo consiste en agrupar cuatro viviendas en torno a dos ejes de simetría perpendiculares; el tipo sigue siendo abierto, dando cada vivienda a dos fachadas de esquina.

Destinados a residencia colectiva: Caracteriza a estos edificios que el destino de los mismos es ser habitados por personas que ocupan espacios con sólo una relativa autonomía, pues existen una serie de

servicios comunes: comedor, biblioteca, bar, sala de ocio que se utilizan indistintamente por todos los residentes del edificio.

Si en estos edificios se reside por periodos largos o indefinidos deben ser considerados como destinados a *residencia colectiva permanente*, y en caso contrario como *residencia colectiva eventual*. Aunque la diferencia entre permanente y eventual es a veces difícil de establecer en la práctica, un posible criterio de distinción se derivaría de la forma de pago: si generalmente se paga el alojamiento por meses o por temporadas se considerará la residencia como permanente, y si el pago es por días como eventual.

Como complemento de los datos relativos al parque existente y a la promoción realizada durante los últimos años, se efectúa también un análisis de la evolución experimentada por los precios de la vivienda, para ello se parte de la explotación de los datos facilitados por la Subdirección General de Estadística y Estudios del Ministerio de Fomento.

La Estadística del "Precio medio del m² de las viviendas", que se elabora con datos obtenidos de las tasaciones hipotecarias, tiene como finalidad principal conocer la evolución del precio de la vivienda a lo largo del tiempo. Además, el número de tasaciones utilizadas y su distribución espacial es, sin duda, un indicador del mercado inmobiliario de enorme interés.

El período de referencia de los precios medios de vivienda es trimestral. El año de inicio de la investigación fue 1987.

La unidad a investigar es la vivienda libre construida.

Las unidades informantes son las siguientes Entidades Financieras de Tasación:

- Tasaciones Inmobiliarias (TINSA) (1987)
- Banco Hipotecario (1987)
- Tasaciones, Valoraciones y Servicios S.A. (TASER) (1988)
- Tasaciones Hipotecarias, S.A. (excepto en la parte correspondiente al

- Banco Hipotecario) (1991)
- TASAMADRID (1991)
- SERVATAS, S.A. (1993)
- Sociedad de Tasación (1993)
- Compañía Hispana de Tasaciones S.A. (COHISTASA) (1995)

Las variables de las que se dispone información para cada vivienda tasada además de la fecha de tasación, son las siguientes:

- Superficie construida de la vivienda (m2)
- Precio de tasación de la vivienda, en pesetas
- Antigüedad
- Código postal y código de municipio

Para evitar las excesivas variaciones que pueden producirse en la evolución de los precios por desplazamientos territoriales de las tasaciones realizadas, cuando en un trimestre dado, para un código postal y una antigüedad dada, no se dispone de ninguna observación pero sí en el trimestre anterior se toma como valor del período de referencia la información disponible para el subconjunto definido del período inmediatamente anterior. Esto solo se realiza únicamente entre 2 períodos consecutivos.

1.1.2 Características del parque de vivienda

En 1991 un 15,5 por ciento de las viviendas de Segovia estaban desocupadas y casi otro ocho por ciento tenían la consideración de vivienda secundaria. Dada la dificultad para clasificar con precisión las viviendas que no están destinadas a residencia permanente, podría decirse que en 1991 existían en Segovia entre tres mil y cinco mil viviendas vacías.

Los Distritos 1 y 7 son los que registran una mayor infrautilización del parque de vivienda. Sólo dos de cada tres viviendas están ocupadas como vivienda

principal. Por el contrario, la ocupación máxima, que se produce en el Distrito 5, no evita un 14,1 de viviendas no permanentes.

Cuadro 1. Viviendas por clases y distritos, 1991

	<i>Secundari Desocupad</i>				<i>Total</i>
	<i>Principal</i>	<i>a</i>	<i>a</i>	<i>Otro tipo</i>	
<i>Distrito 1</i>	1.551	294	417	10	2.272
<i>Distrito 2</i>	936	54	213	0	1.203
<i>Distrito 3</i>	3.346	349	699	11	4.405
<i>Distrito 4</i>	4.249	406	907	8	5.570
<i>Distrito 5</i>	2.471	126	278	3	2.878
<i>Distrito 6</i>	2.363	201	318	0	2.882
<i>Distrito 7</i>	1.603	246	517	9	2.375
<i>SEGOVI</i>					
<i>A</i>	16.519	1676	3349	43	21.587

	<i>Secundari Desocupad</i>				<i>Total</i>
	<i>Principal</i>	<i>a</i>	<i>a</i>	<i>Otro tipo</i>	
<i>Distrito 1</i>	9,4	17,5	12,5	23,3	10,5
<i>Distrito 2</i>	5,7	3,2	6,4	0,0	5,6
<i>Distrito 3</i>	20,3	20,8	20,9	25,6	20,4

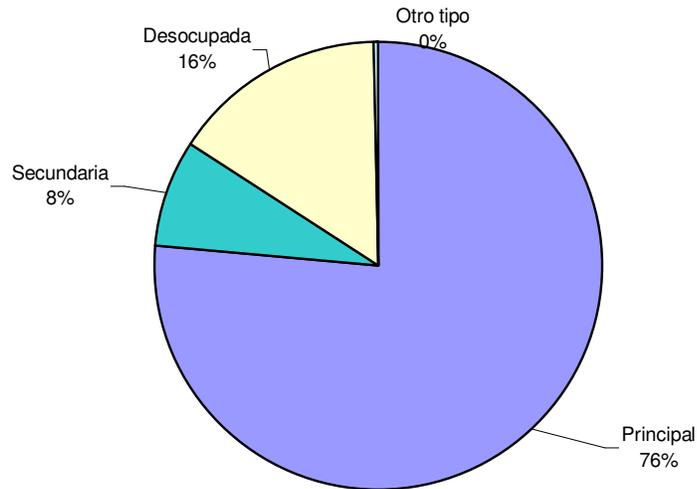
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA
 APROBACIÓN PROVISIONAL. MEMORIA INFORMATIVA.
 F-VIVIENDA

<i>Distrito 4</i>	25,7	24,2	27,1	18,6	25,8
<i>Distrito 5</i>	15,0	7,5	8,3	7,0	13,3
<i>Distrito 6</i>	14,3	12,0	9,5	0,0	13,4
<i>Distrito 7</i>	9,7	14,7	15,4	20,9	11,0
<i>SEGOVI A</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

	<i>Secundari Desocupad</i>				<i>Total</i>
	<i>Principal</i>	<i>a</i>	<i>a</i>	<i>Otro tipo</i>	
<i>Distrito 1</i>	68,3	12,9	18,4	0,4	100,0
<i>Distrito 2</i>	77,8	4,5	17,7	0,0	100,0
<i>Distrito 3</i>	76,0	7,9	15,9	0,2	100,0
<i>Distrito 4</i>	76,3	7,3	16,3	0,1	100,0
<i>Distrito 5</i>	85,9	4,4	9,7	0,1	100,0
<i>Distrito 6</i>	82,0	7,0	11,0	0,0	100,0
<i>Distrito 7</i>	67,5	10,4	21,8	0,4	100,0
<i>SEGOVI A</i>	76,5	7,8	15,5	0,2	100,0

FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE.
 Elaboración propia

Figura 1. Viviendas por clases 1991



FUENTE: Cuadro 1. Elaboración propia

La clasificación del parque según el tamaño de las viviendas, muestra que el tipo predominante es el de 60 a 90 m², con una distribución normal en torno a ese valor medio. Tienen muy escasa presencia (7%) las viviendas con más de 120 m².

La distribución por distritos no muestra desigualdades notables por lo que se refiere a al tamaño *normal*, pero sí que marcan espacios diferenciados las viviendas de tamaños extremos, lo cual da lugar a diferencias significativas en los tamaños medios estimados. Especialmente en la mayor superficie media de los Distritos 1 y 3 y en el tamaño medio más reducido del Distrito 5, casi un veinte por ciento inferior a la media de la ciudad.

Tamaño medio de las viviendas

<i>Distrito 1</i>	9 2m ²
<i>Distrito 2</i>	8 3m ²
<i>Distrito 3</i>	8 8m ²
<i>Distrito 4</i>	8 2m ²
<i>Distrito 5</i>	6 8m ²
<i>Distrito 6</i>	7 9m ²
<i>Distrito 7</i>	7 9m ²
<i>SEGOVIA</i>	8 2m ²

Las viviendas de tamaños más reducidos tienen una especial presencia en el Distrito 5 que a su vez tienen una menor oferta de las mayores de 90 m².

Los distritos 1 y 3 presentan proporciones más altas de las viviendas de mayor superficie. El setenta por ciento de las de más de 150 m² se localiza en esos dos distritos, mientras que en los distritos 5, 6 y 7 es muy escaso ese tipo de viviendas.

Lógicamente, la distribución de las viviendas por número de habitaciones reproduce en buena medida lo visto al estudiar la tipología por superficies. Casi el cincuenta por ciento de las viviendas tienen 5 habitaciones en el

conjunto de la ciudad. Este tipo predominante se distribuye con una razonable homogeneidad por todos los distritos.

Como elementos de diferenciación espacial cabe señalar que los distritos 5 y 1 tienen una especial presencia de las viviendas de 1 a 3 habitaciones y que junto con el distrito 7 tienen también una alta representación de las viviendas con siete y más habitaciones.

La distribución por tamaños y número de habitaciones del parque de viviendas resulta ser suficientemente variada y espacialmente equilibrada como para no plantear especiales problemas, incluso ante la perspectiva de una progresiva reducción del tamaño medio de los hogares y una mayor diversificación de las formas de convivencia.

Cuadro 2. Viviendas clasificadas por superficies, distritos y clases

	Viviendas de < 61 m2								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	265	198	463	9	19	11	57	43	100
<i>Distrito 2</i>	152	44	196	5	4	5	78	22	100
<i>Distrito 3</i>	533	177	710	17	17	17	75	25	100
<i>Distrito 4</i>	719	240	959	23	23	23	75	25	100
<i>Distrito 5</i>	944	192	1.136	30	18	27	83	17	100
<i>Distrito 6</i>	173	44	217	6	4	5	80	20	100
<i>Distrito 7</i>	330	150	480	11	14	12	69	31	100
SEGOVIA	3.116	1.045	4.161	100	100	100	75	25	100

	Viviendas de 60 a 90 m2								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	589	249	838	7	10	7	70	30	100
<i>Distrito 2</i>	511	142	653	6	5	6	78	22	100
<i>Distrito 3</i>	1.500	522	2.022	17	20	18	74	26	100
<i>Distrito 4</i>	2.259	718	2.977	25	28	26	76	24	100
<i>Distrito 5</i>	1.385	169	1.554	15	7	13	89	11	100
<i>Distrito 6</i>	1.778	366	2.144	20	14	19	83	17	100
<i>Distrito 7</i>	922	432	1.354	10	17	12	68	32	100
SEGOVIA	8.944	2.598	11.542	100	100	100	77	23	100

	Viviendas de 91 a 120 m2								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	400	155	555	12	14	13	72	28	100
<i>Distrito 2</i>	198	62	260	6	6	6	76	24	100
<i>Distrito 3</i>	841	269	1.110	26	25	26	76	24	100
<i>Distrito 4</i>	1.022	310	1.332	32	29	31	77	23	100
<i>Distrito 5</i>	118	34	152	4	3	4	78	22	100
<i>Distrito 6</i>	362	104	466	11	10	11	78	22	100
<i>Distrito 7</i>	288	153	441	9	14	10	65	35	100
SEGOVIA	3.229	1.087	4.316	100	100	100	75	25	100

	Viviendas de 121 a 150 m2								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	141	48	189	19	28	20	75	25	100
<i>Distrito 2</i>	51	6	57	7	3	6	89	11	100
<i>Distrito 3</i>	294	53	347	39	31	37	85	15	100
<i>Distrito 4</i>	192	48	240	25	28	26	80	20	100
<i>Distrito 5</i>	11	3	14	1	2	1	79	21	100
<i>Distrito 6</i>	37	3	40	5	2	4	93	8	100
<i>Distrito 7</i>	36	12	48	5	7	5	75	25	100
SEGOVIA	762	173	935	100	100	100	81	19	100

	Viviendas de más de 150 m2								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	156	71	227	33	43	36	69	31	100
<i>Distrito 2</i>	24	13	37	5	8	6	65	35	100
<i>Distrito 3</i>	178	39	217	38	24	34	82	18	100
<i>Distrito 4</i>	57	12	69	12	7	11	83	17	100
<i>Distrito 5</i>	13	8	21	3	5	3	62	38	100
<i>Distrito 6</i>	13	2	15	3	1	2	87	13	100
<i>Distrito 7</i>	27	20	47	6	12	7	57	43	100
SEGOVIA	468	165	633	100	100	100	74	26	100

FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE. Elaboración propia

Cuadro 3 Viviendas clasificadas por número de habitaciones, distritos y clases

	Viviendas de 1-3 habitaciones								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	78	77	155	10	25	15	50	50	100
<i>Distrito 2</i>	37	16	53	5	5	5	70	30	100
<i>Distrito 3</i>	143	74	217	19	25	20	66	34	100
<i>Distrito 4</i>	156	32	188	21	11	18	83	17	100
<i>Distrito 5</i>	206	34	240	27	11	23	86	14	100
<i>Distrito 6</i>	52	13	65	7	4	6	80	20	100
<i>Distrito 7</i>	86	56	142	11	19	13	61	39	100
SEGOVIA	758	302	1.060	100	100	100	72	28	100

	Viviendas de 4 habitaciones								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	264	136	400	9	14	10	66	34	100
<i>Distrito 2</i>	178	54	232	6	6	6	77	23	100
<i>Distrito 3</i>	644	226	870	21	23	22	74	26	100
<i>Distrito 4</i>	710	239	949	24	24	24	75	25	100
<i>Distrito 5</i>	597	127	724	20	13	18	82	18	100
<i>Distrito 6</i>	291	58	349	10	6	9	83	17	100
<i>Distrito 7</i>	323	140	463	11	14	12	70	30	100
SEGOVIA	3.007	980	3.987	100	100	100	75	25	100

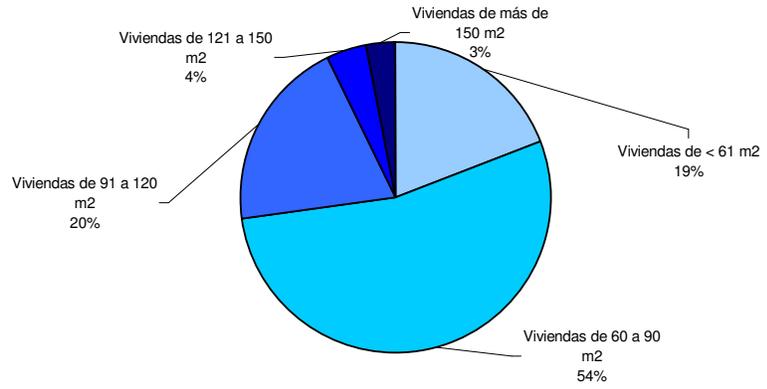
	Viviendas de 5 habitaciones								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	558	233	791	7	9	7	71	29	100
<i>Distrito 2</i>	475	129	604	6	5	6	79	21	100
<i>Distrito 3</i>	1.369	484	1.853	17	19	17	74	26	100
<i>Distrito 4</i>	2.162	757	2.919	27	30	28	74	26	100
<i>Distrito 5</i>	1.290	172	1.462	16	7	14	88	12	100
<i>Distrito 6</i>	1.366	295	1.661	17	12	16	82	18	100
<i>Distrito 7</i>	889	421	1.310	11	17	12	68	32	100
SEGOVIA	8.109	2.491	10.600	100	100	100	77	24	100

	Viviendas de 6 habitaciones								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	356	163	519	10	17	11	69	31	100
<i>Distrito 2</i>	193	47	240	5	5	5	80	20	100
<i>Distrito 3</i>	870	203	1.073	24	21	23	81	19	100
<i>Distrito 4</i>	1.054	241	1.295	29	25	28	81	19	100
<i>Distrito 5</i>	358	67	425	10	7	9	84	16	100
<i>Distrito 6</i>	611	146	757	17	15	16	81	19	100
<i>Distrito 7</i>	254	93	347	7	10	7	73	27	100
SEGOVIA	3.696	960	4.656	100	100	100	79	21	100

	Viviendas de 7 habitaciones y más								
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	295	112	407	31	33	32	72	28	100
<i>Distrito 2</i>	53	21	74	6	6	6	72	28	100
<i>Distrito 3</i>	320	73	393	34	22	31	81	19	100
<i>Distrito 4</i>	167	59	226	18	18	18	74	26	100
<i>Distrito 5</i>	20	6	26	2	2	2	77	23	100
<i>Distrito 6</i>	43	7	50	5	2	4	86	14	100
<i>Distrito 7</i>	51	57	108	5	17	8	47	53	100
SEGOVIA	949	335	1.284	100	100	100	74	26	100

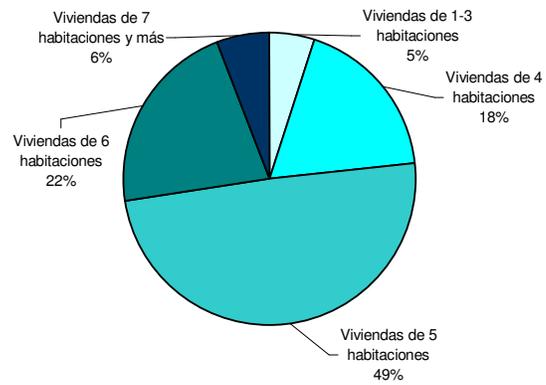
FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE. Elaboración propia

Figura 2. Viviendas clasificadas por superficies. 1991.



FUENTE: Cuadro 2. Elaboración propia

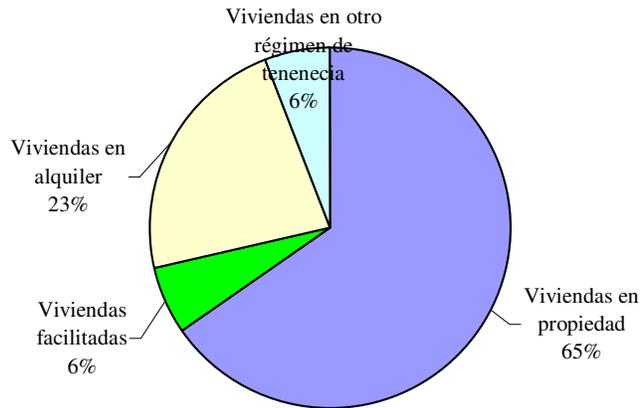
Figura 3. Viviendas clasificadas por número de habitaciones. 1991



FUENTE: Cuadro 3. Elaboración propia

Según los regímenes de tenencia, el parque de viviendas de Segovia muestra una estructura en la que llama la atención la alta proporción de viviendas en alquiler en relación con los valores medios nacionales a este respecto. El que casi una de cada cuatro viviendas esté en alquiler puede responder a causas muy diferentes, pero muy probablemente estará especialmente vinculado a la antigüedad del parque. Así los porcentajes más altos de viviendas en alquiler se encuentran en los distritos 1 y 3, siendo menor la presencia de este tipo de tenencia en los distritos con parque más reciente como el 5.

Figura 4: Viviendas clasificadas por régimen de tenencia. 1991



FUENTE: Cuadro 4. Elaboración propia

Cuadro 4. Viviendas clasificadas por régimen de tenencia, distritos y clases

	Viviendas en propiedad			<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>									
<i>Distrito 1</i>	847	202	1049	7,1	9,3	7,5	80,7	19,3	100,0			
<i>Distrito 2</i>	690	106	796	5,8	4,9	5,7	86,7	13,3	100,0			
<i>Distrito 3</i>	2263	510	2773	19,0	23,5	19,7	81,6	18,4	100,0			
<i>Distrito 4</i>	3085	663	3748	25,9	30,6	26,6	82,3	17,7	100,0			
<i>Distrito 5</i>	2084	198	2282	17,5	9,1	16,2	91,3	8,7	100,0			
<i>Distrito 6</i>	1755	216	1971	14,7	10,0	14,0	89,0	11,0	100,0			
<i>Distrito 7</i>	1188	272	1460	10,0	12,6	10,4	81,4	18,6	100,0			
SEGOVIA	11912	2167	14079	100,0	100,0	100,0	84,6	15,4	100,0			

	Viviendas facilitadas			<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>									
<i>Distrito 1</i>	71	29	100	12,5	3,7	7,4	71,0	29,0	100,0			
<i>Distrito 2</i>	28	44	72	4,9	5,6	5,3	38,9	61,1	100,0			
<i>Distrito 3</i>	80	187	267	14,0	23,7	19,6	30,0	70,0	100,0			
<i>Distrito 4</i>	198	222	420	34,7	28,1	30,9	47,1	52,9	100,0			
<i>Distrito 5</i>	74	67	141	13,0	8,5	10,4	52,5	47,5	100,0			
<i>Distrito 6</i>	74	103	177	13,0	13,1	13,0	41,8	58,2	100,0			
<i>Distrito 7</i>	45	137	182	7,9	17,4	13,4	24,7	75,3	100,0			
SEGOVIA	570	789	1359	100,0	100,0	100,0	41,9	58,1	100,0			

	Viviendas en alquiler			<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>									
<i>Distrito 1</i>	616	96	712	16,0	9,1	14,5	86,5	13,5	100,0			
<i>Distrito 2</i>	206	54	260	5,4	5,1	5,3	79,2	20,8	100,0			
<i>Distrito 3</i>	971	257	1228	25,3	24,3	25,1	79,1	20,9	100,0			
<i>Distrito 4</i>	924	275	1199	24,1	26,0	24,5	77,1	22,9	100,0			
<i>Distrito 5</i>	294	91	385	7,7	8,6	7,9	76,4	23,6	100,0			
<i>Distrito 6</i>	504	131	635	13,1	12,4	13,0	79,4	20,6	100,0			
<i>Distrito 7</i>	324	153	477	8,4	14,5	9,7	67,9	32,1	100,0			
SEGOVIA	3839	1057	4896	100,0	100,0	100,0	78,4	21,6	100,0			

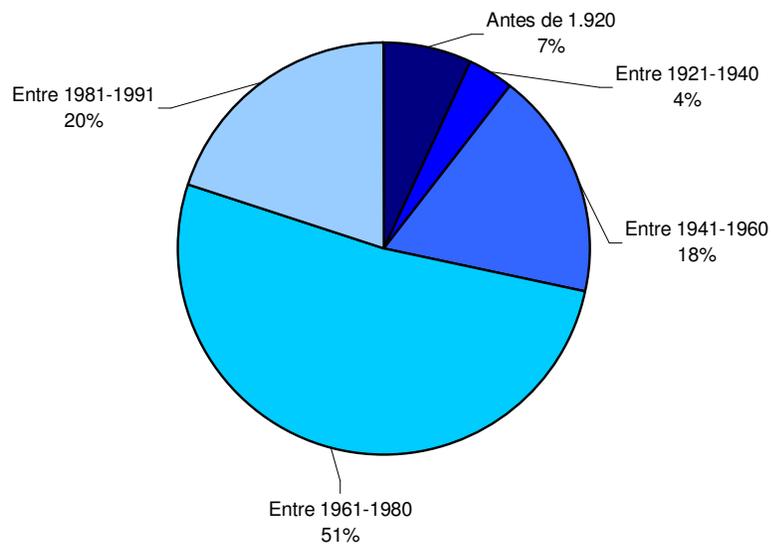
	Viviendas en otro régimen de tenencia			<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>									
<i>Distrito 1</i>	17	394	411	8,6	37,3	32,8	4,1	95,9	100,0			
<i>Distrito 2</i>	12	63	75	6,1	6,0	6,0	16,0	84,0	100,0			
<i>Distrito 3</i>	32	106	138	16,2	10,0	11,0	23,2	76,8	100,0			
<i>Distrito 4</i>	42	168	210	21,2	15,9	16,8	20,0	80,0	100,0			
<i>Distrito 5</i>	19	50	69	9,6	4,7	5,5	27,5	72,5	100,0			
<i>Distrito 6</i>	30	69	99	15,2	6,5	7,9	30,3	69,7	100,0			
<i>Distrito 7</i>	46	205	251	23,2	19,4	20,0	18,3	81,7	100,0			
SEGOVIA	198	1055	1253	100,0	100,0	100,0	15,8	84,2	100,0			

FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE. Elaboración propia

Los datos del Censo de 1991 reflejan que más de la mitad del parque inmobiliario de Segovia se construyó entre 1960 y 1980. Si nos desplazamos al momento actual y tomamos en consideración las no menos de cuatro mil nuevas viviendas que se han construido en Segovia durante los años noventa nos encontramos con que no llegan al veinticinco por ciento las viviendas con más de cuarenta años de antigüedad y apenas un seis por ciento del parque tiene más de ochenta años.

Lógicamente, en este caso la distribución por distritos marca claras diferencias. En el distrito 1 una de cada tres viviendas tiene más de ochenta años y concentra más de la mitad de las viviendas de este tipo. Tres cuartas partes del parque de los distritos 2, 3,4 y 6 se han desarrollado con posterioridad a 1960. El distrito 5 tiene una marcada presencia de edificaciones del periodo 1940 a 1960.

Figura 5. Viviendas familiares según el año de construcción por distritos



FUENTE: Cuadro 8. Elaboración propia

Cuadro 5. Viviendas familiares según el año de construcción por distritos. 1991

	<i>Antes de 1.920</i>	<i>Entre 1921-1940</i>	<i>Entre 1941-1960</i>	<i>Entre 1961-1980</i>	<i>Entre 1981-1991</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	768	245	232	837	190	2.272
<i>Distrito 2</i>	66	61	131	799	146	1.203
<i>Distrito 3</i>	263	124	489	2.375	1.165	4.416
<i>Distrito 4</i>	304	148	1.112	3.131	891	5.586
<i>Distrito 5</i>	15	49	1.082	855	877	2.878
<i>Distrito 6</i>	0	24	445	1.978	435	2.882
<i>Distrito 7</i>	71	158	356	1.152	638	2.375
<i>SEGOVIA</i>	1.487	809	3.847	11.127	4.342	21.612

	<i>Antes de 1.920</i>	<i>Entre 1921-1940</i>	<i>Entre 1941-1960</i>	<i>Entre 1961-1980</i>	<i>Entre 1981-1991</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	51,6	30,3	6,0	7,5	4,4	10,5
<i>Distrito 2</i>	4,4	7,5	3,4	7,2	3,4	5,6
<i>Distrito 3</i>	17,7	15,3	12,7	21,3	26,8	20,4
<i>Distrito 4</i>	20,4	18,3	28,9	28,1	20,5	25,8
<i>Distrito 5</i>	1,0	6,1	28,1	7,7	20,2	13,3
<i>Distrito 6</i>	0,0	3,0	11,6	17,8	10,0	13,3
<i>Distrito 7</i>	4,8	19,5	9,3	10,4	14,7	11,0
<i>SEGOVIA</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

	<i>Antes de 1.920</i>	<i>Entre 1921-1940</i>	<i>Entre 1941-1960</i>	<i>Entre 1961-1980</i>	<i>Entre 1981-1991</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	33,8	10,8	10,2	36,8	8,4	100,0
<i>Distrito 2</i>	5,5	5,1	10,9	66,4	12,1	100,0
<i>Distrito 3</i>	6,0	2,8	11,1	53,8	26,4	100,0
<i>Distrito 4</i>	5,4	2,6	19,9	56,1	16,0	100,0
<i>Distrito 5</i>	0,5	1,7	37,6	29,7	30,5	100,0
<i>Distrito 6</i>	0,0	0,8	15,4	68,6	15,1	100,0
<i>Distrito 7</i>	3,0	6,7	15,0	48,5	26,9	100,0
<i>SEGOVIA</i>	6,9	3,7	17,8	51,5	20,1	100,0

FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE. Elaboración propia

En coherencia con los años de construcción, los datos sobre el estado de conservación de los edificios presentan situaciones problemáticas en los distritos 1 y 5 con más de una de cada cuatro viviendas en un estado de conservación *malo o deficiente*.

El hecho de que un trece por ciento del parque existente en 1991 se encuentre en situación problemática obliga a pensar en la necesidad de implementar acciones dirigidas a la rehabilitación.

Cuadro 6. Viviendas familiares según el estado del edificio por distritos

	<i>Ruinoso</i>	<i>Malo/ deficiente</i>	<i>Bueno</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	12	573	1454	2039
<i>Distrito 2</i>	0	56	1092	1148
<i>Distrito 3</i>	20	555	3624	4199
<i>Distrito 4</i>	2	402	4788	5192
<i>Distrito 5</i>	4	755	2094	2853
<i>Distrito 6</i>	0	71	2769	2840
<i>Distrito 7</i>	0	218	2080	2298
<i>SEGOVIA</i>	38	2630	17901	20569

	<i>Ruinoso</i>	<i>Malo/deficient e</i>	<i>Bueno</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	0,59	28,10	71,31	100,00

<i>Distrito 2</i>	0,00	4,88	95,12	100,00
<i>Distrito 3</i>	0,48	13,22	86,31	100,00
<i>Distrito 4</i>	0,04	7,74	92,22	100,00
<i>Distrito 5</i>	0,14	26,46	73,40	100,00
<i>Distrito 6</i>	0,00	2,50	97,50	100,00
<i>Distrito 7</i>	0,00	9,49	90,51	100,00
<i>SEGOVIA</i>	0,18	12,79	87,03	100,00

FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE. Elaboración propia

Los datos relativos al equipamiento de las viviendas hablan de unas condiciones medias de calidad y confort. En el caso de la proporción de ascensores el dato ha de ser cruzado, además de con la antigüedad, con el número medio de alturas de los edificios. Algo similar ocurre con las bajas proporciones de viviendas que disponen de garaje.

Cuadro 7. Proporción de viviendas con ascensor por distritos y clases

	<i>Principal</i>	<i>No princ.</i>	<i>Total</i>
<i>Distrito 1</i>	20,3	15,3	18,7
<i>Distrito 2</i>	42,8	47,6	43,9
<i>Distrito 3</i>	49,2	46,8	48,6
<i>Distrito 4</i>	43,8	34,5	41,6

<i>Distrito 5</i>	14,5	24,1	15,9
<i>Distrito 6</i>	61,3	59,0	60,9
<i>Distrito 7</i>	16,1	19,9	17,3
<i>SEGOVIA</i>	38,1	34,5	37,2

FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE. Elaboración propia

Cuadro 8. Viviendas con garaje por distritos

	<i>Viviendas</i>	<i>%</i>	<i>%/Total Viv.</i>
<i>Distrito 1</i>	701	7,8	30,9
<i>Distrito 2</i>	425	4,7	35,3
<i>Distrito 3</i>	2100	23,3	47,7
<i>Distrito 4</i>	2345	26,0	42,1
<i>Distrito 5</i>	1088	12,0	37,8
<i>Distrito 6</i>	1160	12,8	40,2
<i>Distrito 7</i>	1213	13,4	51,1
<i>SEGOVIA</i>	9032	100,0	41,8

FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE.
 Elaboración propia

La proporción de viviendas dotadas de calefacción obliga igualmente a plantear actuaciones para dotar al parque, especialmente en los distrito 1 y 7 de unas condiciones de confort más favorables.

Complementariamente, son menos de una cuarta parte las viviendas que cuentan con más de un baño o ducha.

Cuadro 9. Viviendas con calefacción por distritos

	<i>Viviendas</i>	<i>%</i>	<i>%/Total Viv.</i>
<i>Distrito 1</i>	1891	9,5	83,2
<i>Distrito 2</i>	1110	5,6	92,3
<i>Distrito 3</i>	4077	20,5	92,6
<i>Distrito 4</i>	5215	26,3	93,6
<i>Distrito 5</i>	2689	13,5	93,4
<i>Distrito 6</i>	2789	14,0	96,8
<i>Distrito 7</i>	2090	10,5	88,0
<i>SEGOVIA</i>	19861	100,0	92,0

FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE.
 Elaboración propia

Cuadro 10. Viviendas con dos o más baños o duchas por distritos

	Viviendas	%	%/Total Viv.
<i>Distrito 1</i>	566	11,7	24,9
<i>Distrito 2</i>	259	5,4	21,5
<i>Distrito 3</i>	1518	31,4	34,5
<i>Distrito 4</i>	1235	25,5	22,2
<i>Distrito 5</i>	282	5,8	9,8
<i>Distrito 6</i>	510	10,5	17,7
<i>Distrito 7</i>	467	9,7	19,7
<i>SEGOVIA</i>	4837	100,0	22,4

FUENTE: Censo de Vivienda de 1991. Cerca +100. INE.
 Elaboración propia

1.1.3 Dinámica inmobiliaria observada, 1993-1999

Los datos correspondientes a las licencias de construcción facilitadas por los ayuntamientos permiten observar la dinámica de la promoción inmobiliaria de vivienda a lo largo de los últimos años.

Cuadro 11: Viviendas a construir, 1993-1999

	<i>Número de viviendas a construir</i>							
	<i>1993</i>	<i>1994</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>1993-1999</i>
Segovia	322	414	388	385	498	578	285	2.870
<i>Palazuelos de Eresma</i>	97	126	99	167	156	123	158	926
<i>La Lastrilla</i>	11	0	24	3	157	32	36	263
<i>Resto de la Corona</i>	161	122	127	136	30	77	88	741
<i>Total Corona</i>	269	248	250	306	343	232	282	1.930
<i>Segovia + Corona</i>	591	662	638	691	841	810	567	4.800

	<i>1993-1999</i>							
	<i>1993</i>	<i>1994</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>1993-1999</i>
Segovia	11,2	14,4	13,5	13,4	17,4	20,1	9,9	100,0
<i>Palazuelos de Eresma</i>	10,5	13,6	10,7	18,0	16,8	13,3	17,1	100,0
<i>La Lastrilla</i>	4,2	0,0	9,1	1,1	59,7	12,2	13,7	100,0
<i>Resto de la Corona</i>	21,7	16,5	17,1	18,4	4,0	10,4	11,9	100,0
<i>Total Corona</i>	13,9	12,8	13,0	15,9	17,8	12,0	14,6	100,0
<i>Segovia + Corona</i>	12,3	13,8	13,3	14,4	17,5	16,9	11,8	100,0

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1993- 1999
Segovia	54,5	62,5	60,8	55,7	59,2	71,4	50,3	59,8
<i>Palazuelos de Eresma</i>	16,4	19,0	15,5	24,2	18,5	15,2	27,9	19,3
<i>La Lastrilla</i>	1,9	0,0	3,8	0,4	18,7	4,0	6,3	5,5
<i>Resto de la Corona</i>	27,2	18,4	19,9	19,7	3,6	9,5	15,5	15,4
<i>Total Corona</i>	45,5	37,5	39,2	44,3	40,8	28,6	49,7	40,2
<i>Segovia + Corona</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Estadísticas de edificación y vivienda. Ministerio de Fomento.
 Elaboración propia

La comparación de los datos del municipio de Segovia con los de los municipios de su entorno confirman lo ya observado a través del análisis de la dinámica demográfica. En los últimos años se viene produciendo una expansión residencial sobre algunos de los municipios más próximos.

La relación de viviendas construidas por cada mil habitantes es suficientemente elocuente a la hora de explicar la dinámica de los procesos de construcción de viviendas en municipios como La lastrilla y, especialmente, Palazuelos de Eresma.

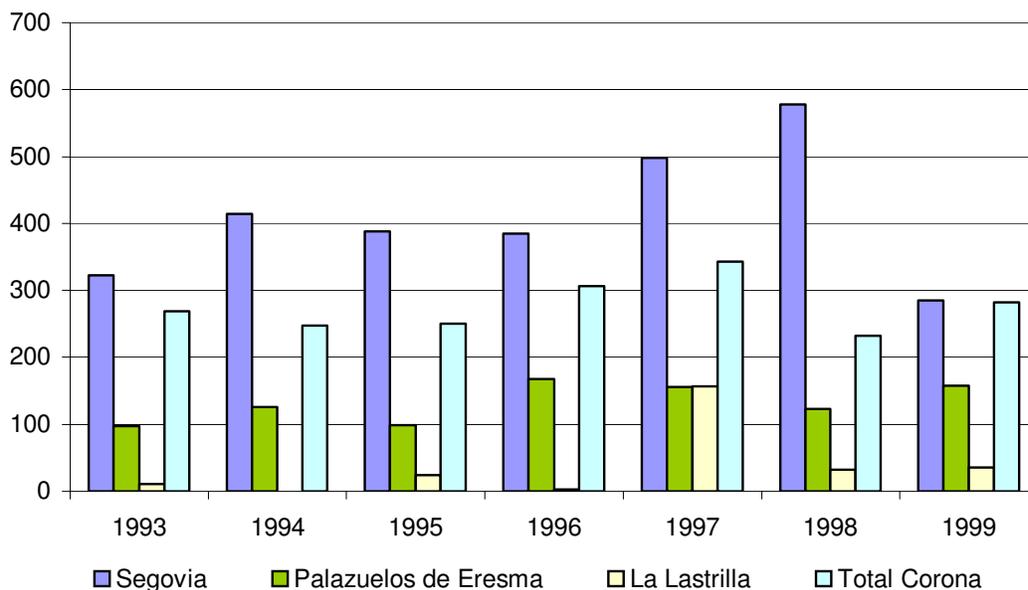
Los datos relativos a la evolución de los precios permitirán a explicar en parte este fenómeno.

Cuadro 12: Media de vivienda, 1993-1999

	<i>Viviendas/año Viv/ 1000 hab/año</i>	
Segovia	410	7,5
<i>Palazuelos de Eresma</i>	132	85,5
<i>Lastrilla (La)</i>	38	59,2
<i>Resto de la Corona</i>	106	8,2
<i>Total Corona</i>	276	18,3
<i>Segovia + Corona</i>	686	9,9

Fuente: Elaboración
Propia

Figura 6. Evolución de las viviendas a construir, Segovia 1993-1999



Fuente: Cuadro 11.

La dinámica inmobiliaria a través de los metros cuadrados construidos pone de manifiesto en primer lugar que hay un predominio absoluto de las construcciones residenciales. Las construcciones no residenciales apenas suponen el siete por ciento del total en el municipio de Segovia y no llegan al uno por ciento en los municipios denominados como Corona, lo cual viene a señalar el carácter exclusivamente residencial y dependiente de los desarrollos de dichos municipios.

Cuadro 14: Superficie a construir (m²), 1993-1999

	<i>Superficie a construir (m2)</i>								
	<i>1.993</i>	<i>1.994</i>	<i>1.995</i>	<i>1.996</i>	<i>1.997</i>	<i>1.998</i>	<i>1.999</i>	<i>1993-1999</i>	
Segovia	58.269	87.244	64.113	66.923	101.35	121.90	8	6 44.805	544.618
<i>Palazuelos de Eresma</i>	16.204	20.304	15.148	27.027	21.336	23.400	22.408		145.827
<i>Lastrilla (La)</i>	2.486	0	6.727	1.027	24.421	4.989	6.987		46.637
<i>Resto de la Corona</i>	26.662	21.019	21.482	23.536	7.027	19.917	13.133		132.776
<i>Total Corona</i>	45.352	41.323	43.357	51.590	52.784	48.306	42.528		325.240
<i>Segovia + Corona</i>	103.62	128.56	107.47	118.51	154.14	170.21			
	1	7	0	3	2			2 87.333	869.858

	<i>1993-1999</i>							
	<i>1.993</i>	<i>1.994</i>	<i>1.995</i>	<i>1.996</i>	<i>1.997</i>	<i>1.998</i>	<i>1.999</i>	<i>1999</i>
Segovia	11	16	12	12	19	22	8	100
<i>Palazuelos de Eresma</i>	11	14	10	19	15	16	15	100
<i>Lastrilla (La)</i>	5	0	14	2	52	11	15	100
<i>Resto de la Corona</i>	20	16	16	18	5	15	10	100

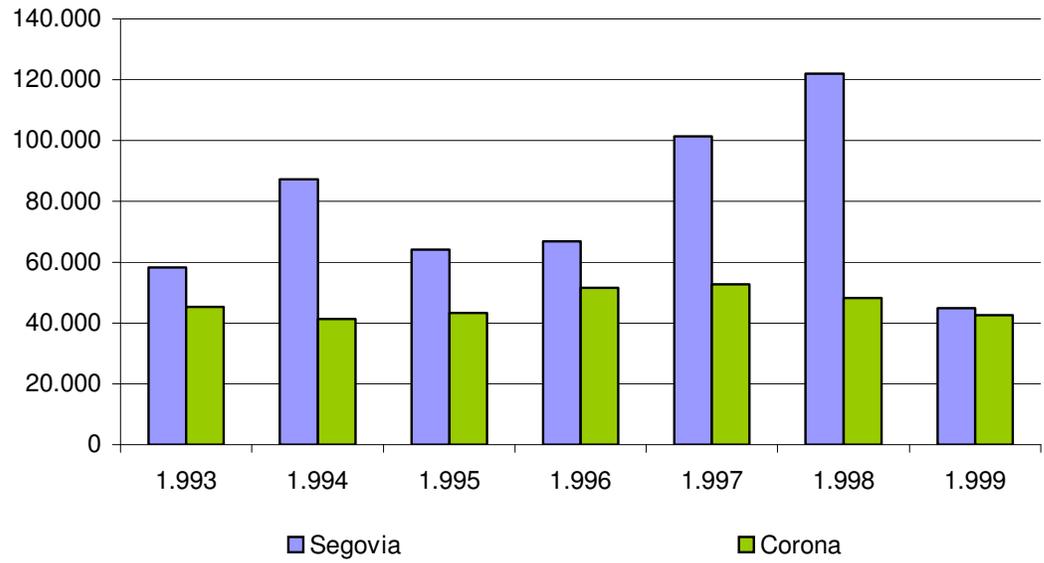
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA
 APROBACIÓN PROVISIONAL. MEMORIA INFORMATIVA.
 F-VIVIENDA

<i>Total Corona</i>	14	13	13	16	16	15	13	100
<i>Segovia + Corona</i>	12	15	12	14	18	20	10	100

	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	1993-1999
Segovia	56	68	60	56	66	72	51	63
<i>Palazuelos de Eresma</i>	16	16	14	23	14	14	26	17
<i>Lastrilla (La)</i>	2	0	6	1	16	3	8	5
<i>Resto de la Corona</i>	26	16	20	20	5	12	15	15
<i>Total Corona</i>	44	32	40	44	34	28	49	37
<i>Segovia + Corona</i>	100	100	100	100	100	100	100	100

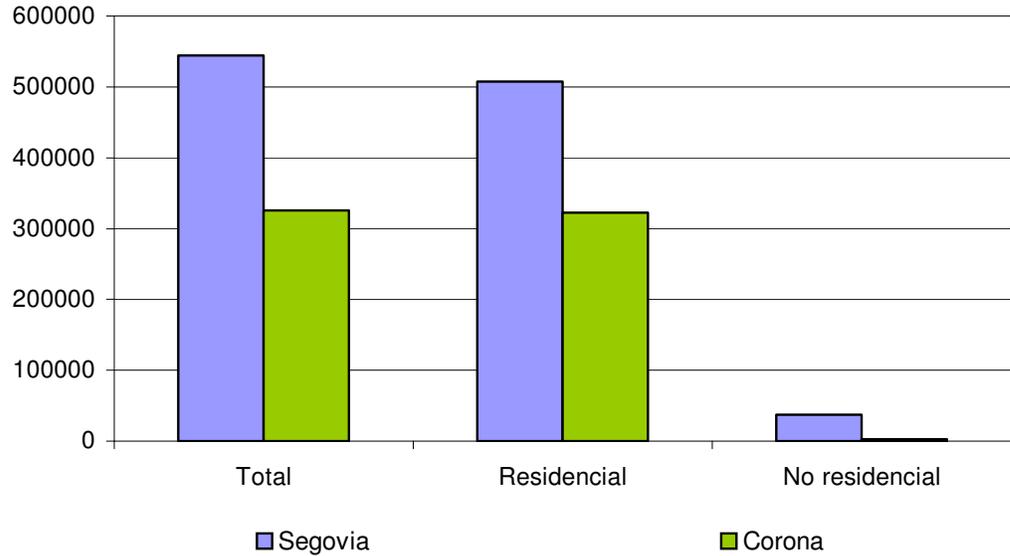
Fuente: Estadísticas de edificación y vivienda. Ministerio de Fomento. Elaboración propia

Figura 7. Evolución de la superficie a construir (m2), Segovia 1993-1999



Fuente: Cuadro 14. Elaboración propia.

Figura 8. Evolución de la superficie a construir (m2), Segovia 1993-1999



Fuente: Cuadro 14. Elaboración propia.

Las viviendas construidas durante los últimos años corresponden en un setenta y ocho por ciento a la tipología de edificios de varias viviendas. Una quinta parte son viviendas adosadas y sólo el dos por ciento son viviendas aisladas.

No se puede decir que durante el citado periodo se reflejen tendencias definidas que vayan a producir alteraciones de esas proporciones.

Es también significativo que durante los siete años del periodo considerado, no se ha construido ninguna edificación para establecimientos de residencia colectiva.

Cuadro 15. Superficie residencial a construir según tipos de edificios (m2), Segovia 1992-1999

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SEGOVIA
 APROBACIÓN PROVISIONAL. MEMORIA INFORMATIVA.
 F-VIVIENDA

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1992-1999
<i>Vivienda Aislada</i>	1.755	2.411	1.967	391	1.350	1.822	1.165	345	11.206
<i>Vivienda Adosada</i>	15.577	13.516	12.513	3.445	6.750	16.276	26.822	22.414	117.313
<i>Vivienda Pareada</i>	0	451	0	0	0	0	501	0	952
<i>2 o + Viviendas</i>	17.087	46.674	75.930	61.771	59.238	67.722	82.681	38.881	449.984
<i>Colectiva Permanente</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Colectiva Eventual</i>	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Total Residencial</i>	34.419	63.052	90.410	65.607	67.338	85.820	111.169	61.640	579.455

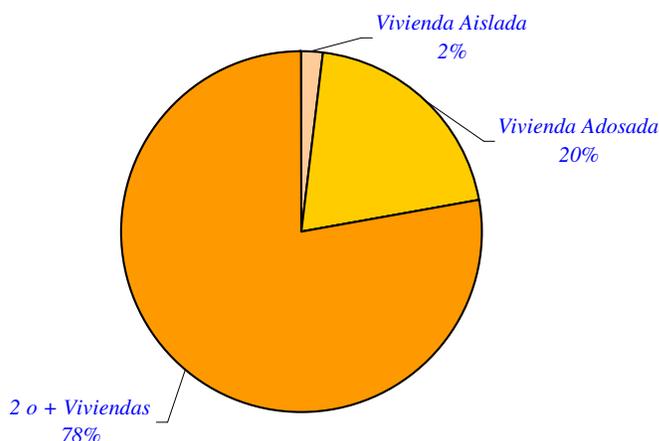
	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1992-1999
<i>Vivienda Aislada</i>	15,7	21,5	17,6	3,5	12,0	16,3	10,4	3,1	100
<i>Vivienda Adosada</i>	13,3	11,5	10,7	2,9	5,8	13,9	22,9	19,1	100
<i>Vivienda Pareada</i>	0,0	47,4	0,0	0,0	0,0	0,0	52,6	0,0	100
<i>2 o + Viviendas</i>	3,8	10,4	16,9	13,7	13,2	15,0	18,4	8,6	100
<i>Colectiva Permanente</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
<i>Colectiva Eventual</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0
<i>Total Residencial</i>	8,2	22,7	11,3	5,0	7,7	11,3	26,1	7,7	100,0

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1992-1999
<i>Vivienda Aislada</i>	5,1	3,8	2,2	0,6	2,0	2,1	1,0	0,6	1,9
<i>Vivienda Adosada</i>	45,3	21,4	13,8	5,3	10,0	19,0	24,1	36,4	20,2

<i>Vivienda Pareada</i>	0,0	0,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,2
<i>2 o + Viviendas</i>	49,6	74,0	84,0	94,2	88,0	78,9	74,4	63,1	77,7
<i>Colectiva Permanente</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Colectiva Eventual</i>	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<i>Total Residencial</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Estadísticas de edificación y vivienda. Ministerio de Fomento. Elaboración propia

Figura 9. Superficie residencial a construir según tipos de edificios (%), Segovia 1992-1999



Fuente: Cuadro 15. Elaboración propia.

La distribución de las viviendas construidas por tamaños refleja una tendencia a aumentar el tamaño medio. El tipo predominante sigue siendo el grupo de 60 a 90 m² con una proporción del 55 por ciento, prácticamente igual a la del parque existente en 1991. Sigue siendo igual también la proporción del grupo de viviendas de 91 a 120 m², pero aumenta considerablemente la proporción de las que tienen más de 120 m², que de un siete por ciento en el parque existente en 1991, pasa a ser ahora de más de un trece por ciento. La tipología de las adosadas juega probablemente en ello su papel. Es también reseñable el aumento reciente de la proporción de

las viviendas (apartamentos) más pequeñas, en coherencia con nuevas formas de convivencia y con la reducción el tamaño medio del hogar.

La distribución de las viviendas construidas en los años noventa por el número de habitaciones no presenta modificación significativa con respecto al parque existente en 1991

Cuadro 16. Viviendas distribuidas por umbrales de tamaño en m² útiles, Segovia 1992-1999

<i>Tamaños (m²)</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>1992-1999</i>
<i><40</i>	6	1	14	6	3	4	8	9	51
<i>41-60</i>	28	47	42	31	23	38	40	86	335
<i>61-90</i>	112	211	252	258	278	315	292	119	1837
<i>91-120</i>	56	42	110	92	59	115	125	65	664
<i>120-150</i>	14	40	27	10	32	16	54	18	211
<i>>150</i>	58	24	22	20	13	32	74	7	250
<i>Total</i>	274	365	467	417	408	520	593	304	3348

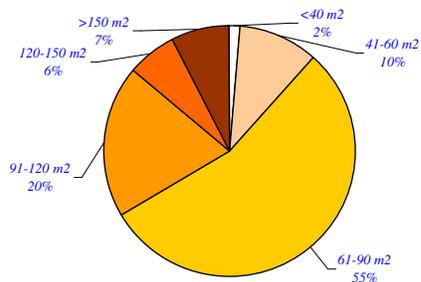
<i>Tamaños (m2)</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>1992-1999</i>
<i><40</i>	11,8	2,0	27,5	11,8	5,9	7,8	15,7	17,6	100
<i>41-60</i>	8,4	14,0	12,5	9,3	6,9	11,3	11,9	25,7	100
<i>61-90</i>	6,1	11,5	13,7	14,0	15,1	17,1	15,9	6,5	100

<i>91-120</i>	8,4	6,3	16,6	13,9	8,9	17,3	18,8	9,8	100
<i>120-150</i>	6,6	19,0	12,8	4,7	15,2	7,6	25,6	8,5	100
<i>>150</i>	23,2	9,6	8,8	8,0	5,2	12,8	29,6	2,8	100
<i>Total</i>	10,7	10,4	15,3	10,3	9,5	12,3	19,6	11,8	100

<i>Tamaños (m2)</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>1992-1999</i>
<i><40</i>	2,2	0,3	3,0	1,4	0,7	0,8	1,3	3,0	1,5
<i>41-60</i>	10,2	12,9	9,0	7,4	5,6	7,3	6,7	28,3	10,0
<i>61-90</i>	40,9	57,8	54,0	61,9	68,1	60,6	49,2	39,1	54,9
<i>91-120</i>	20,4	11,5	23,6	22,1	14,5	22,1	21,1	21,4	19,8
<i>120-150</i>	5,1	11,0	5,8	2,4	7,8	3,1	9,1	5,9	6,3
<i>>150</i>	21,2	6,6	4,7	4,8	3,2	6,2	12,5	2,3	7,5
<i>Total</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

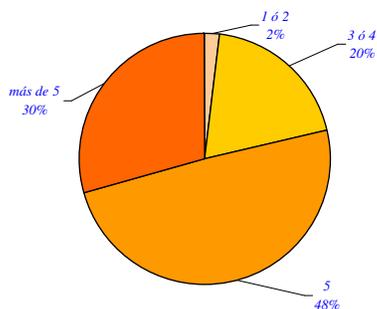
Fuente: Estadísticas de edificación y vivienda. Ministerio de Fomento.
 Elaboración propia

Figura 10. Viviendas distribuidas por umbrales de tamaño en m2 útiles (%), Segovia 1992-1999



Fuente: Cuadro 16. Elaboración propia.

Figura 11. Viviendas distribuidas por el número de habitaciones (%), Segovia 1992-1999



Fuente: Cuadro 17. Elaboración propia.

Cuadro 17. Viviendas distribuidas por el número de habitaciones, Segovia 1992-1999

Habitaciones	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	1992-1999
1 ó 2	4	3	9	10	2	15	13	9	65
3 ó 4	39	91	122	76	74	75	64	113	654
5	108	117	203	216	243	276	317	159	1639
más de 5	119	158	133	115	89	154	199	23	990

<i>Total</i>	270	369	467	417	408	520	593	304	3348
<i>Habitaciones</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>1992-1999</i>
<i>1 ó 2</i>	6,2	4,6	13,8	15,4	3,1	23,1	20,0	13,8	100
<i>3 ó 4</i>	6,0	13,9	18,7	11,6	11,3	11,5	9,8	17,3	100
<i>5</i>	6,6	7,1	12,4	13,2	14,8	16,8	19,3	9,7	100
<i>más de 5</i>	12,0	16,0	13,4	11,6	9,0	15,6	20,1	2,3	100
<i>Total</i>	7,7	10,4	14,6	13,0	9,6	16,7	17,3	10,8	100

<i>Habitaciones</i>	<i>1992</i>	<i>1993</i>	<i>1994</i>	<i>1995</i>	<i>1996</i>	<i>1997</i>	<i>1998</i>	<i>1999</i>	<i>1992-1999</i>
<i>1 ó 2</i>	1,5	0,8	1,9	2,4	0,5	2,9	2,2	3,0	1,9
<i>3 ó 4</i>	14,4	24,7	26,1	18,2	18,1	14,4	10,8	37,2	19,5
<i>5</i>	40,0	31,7	43,5	51,8	59,6	53,1	53,5	52,3	49,0
<i>más de 5</i>	44,1	42,8	28,5	27,6	21,8	29,6	33,6	7,6	29,6
<i>Total</i>	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fuente: Estadísticas de edificación y vivienda. Ministerio de Fomento.
 Elaboración propia

1.1.4 Evolución de los precios de las viviendas

La comparación de la evolución de los precios del m² construido de vivienda entre 1987 y 2001 ayuda a entender el proceso de expansión residencial hacia algunos de los municipios limítrofes.

La amplitud del abanico de precios existente en Segovia es mayor como corresponde a la mayor variedad y dimensión de su parque. Los precios mínimos de la capital, que corresponderán en buena medida a vivienda usada, se mueven claramente por debajo de los equivalente de los municipios de su entorno y han experimentada una evolución discreta, mucho menos que los precios máximos, correspondientes en general a las nuevas edificaciones. En este caso los precios de la capital se sitúan claramente por encima de los de los municipios de La Lastrilla y Palazuelos de Eresma.

Es esta última circunstancia, sumada probablemente al predominio de tipologías de viviendas unifamiliares y modelos residenciales más en boga, la que hace que se produzca la salida de residentes segovianos hacia esos nuevos desarrollos residenciales que no significan sin embargo que se eliminen los vínculos sociales y laborales con el espacio urbano de la capital.

Cuadro 18. Precio mínimo (media anual) de la vivienda

	<i>Segovia</i>	<i>La Lastrilla</i>	<i>Palazuelos de Eresma</i>
1987	30.563	43.588	33.416
1988	34.606	47.700	51.282
1989	54.508	57.800	48.914
1990	60.467	71.607	56.850
1991	66.044	83.585	63.884
1992	73.231	84.075	71.639
1993	69.203	72.253	71.617
1994	62.830	45.840	76.022
1995	66.523	89.920	81.744
1996	71.984	71.745	82.850
1997	50.875	106.003	83.255
1998	72.815	85.346	76.786
1999	69.474	95.164	84.923
2000	53.537	82.405	94.750
2001	56.122	97.100	93.010

Fuente: Estadísticas de edificación y vivienda. Ministerio de Fomento. Elaboración propia

Cuadro 19. Precio máximo (media anual) de la vivienda, 1987-2001

	Segovia	<i>Lastrilla (La)</i>	<i>Palazuelos de Eresma</i>
<i>1987</i>	62.770	43.588	43.222
<i>1988</i>	89.717	50.515	63.382
<i>1989</i>	109.334	57.800	54.650
<i>1990</i>	117.175	71.607	60.352
<i>1991</i>	173.754	83.585	83.693
<i>1992</i>	134.731	110.225	93.437
<i>1993</i>	174.514	139.668	111.810
<i>1994</i>	195.627	124.577	122.182
<i>1995</i>	214.816	139.705	129.644
<i>1996</i>	232.979	132.993	137.818
<i>1997</i>	228.775		147.875
<i>1998</i>	236.646	133.000	143.950
<i>1999</i>	252.257	147.911	165.425
<i>2000</i>	293.340	169.501	165.351
<i>2001</i>	330.000	191.923	176.317

Fuente: Estadísticas de edificación y vivienda. Ministerio de Fomento. Elaboración propia

Figura 12. Evolución de los precios máximos de vivienda (Pts/m²)

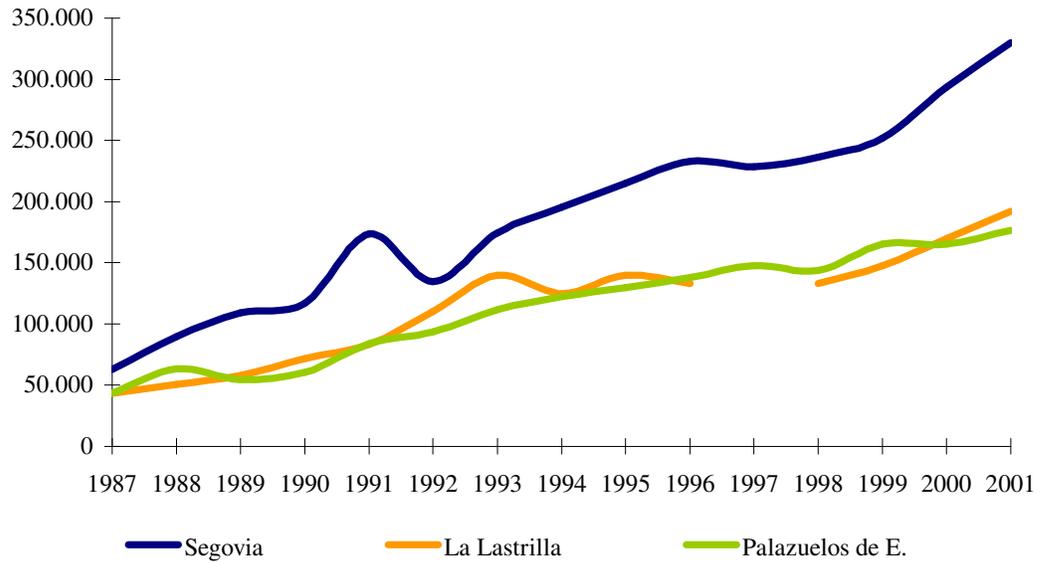
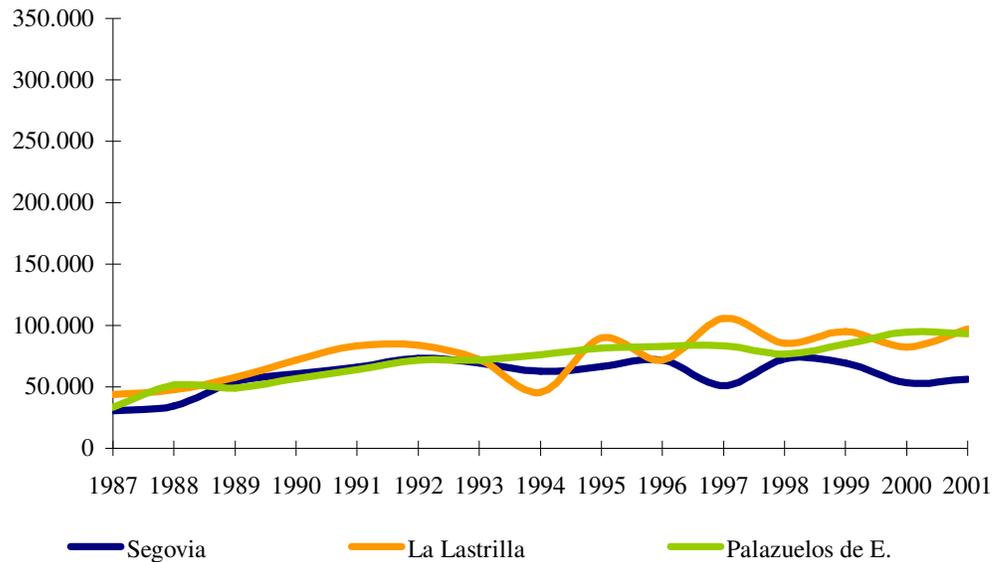


Figura 13. Evolución de los precios mínimos de vivienda (Pts/m²)



Fuente: Cuadros 18 y 19

1.2 PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES

El análisis precedente sobre la situación del parque de viviendas y la dinámica inmobiliaria de Segovia permite llegar a la siguiente enumeración de problemas y oportunidades, especialmente dirigida a enunciar hipótesis de comportamiento futuro y a la formulación de propuestas.

Para el estudio de la situación del parque de viviendas no se ha podido contar con información reciente. Los datos disponibles corresponden al Censo de Edificios y Vivienda de 1991 y la dinámica de elaboración del Plan no permite esperar a que estén disponibles los datos del próximo Censo.

En síntesis, el parque de viviendas existente en 1991 presenta una desocupación superior al quince por ciento, que se agudiza en las zonas más antiguas. Esta circunstancia viene ligada a problemas de tamaños y distribuciones inadecuados y a deficiencias en el estado de las edificaciones.

El *efecto frontera*, definido por los precios más bajos y por las mayores facilidades municipales en la gestión inmobiliaria, vienen provocando la salida de una porción significativa de la demanda generada en Segovia hacia municipios limítrofes, especialmente Palazuelos de Eresma y La Lastrilla.

Además de las pérdidas demográficas y económicas que ello supone para la ciudad, hay que señalar como efecto negativo la consolidación de un modelo de estructura urbana supramunicipal, excesivamente extenso y poco denso, con grandes necesidades de desplazamientos cotidianos, especialmente domicilio-trabajo, puesto que se mantiene una total dependencia de los equipamientos y el empleo del espacio urbano central.

Una parte importante del parque de vivienda se construyó con unos estándares de calidad muy bajos, generalmente inferiores a lo que el nivel de vida actual exige.

El hecho de que los precios de vivienda se mantengan por debajo de los del aglomerado metropolitano madrileño, junto con las sustanciales e inminentes mejoras en la conectividad, constituyen una importantísima oportunidad para el futuro de la ciudad. Estas circunstancias, junto con los especiales valores culturales, de calidad ambiental y paisajística y los atractivos propios de las condiciones de vida en una ciudad de tamaño medio, podrían justificar económicamente la puesta en valor de los espacios residenciales en proceso

de deterioro, siempre que se adapten para atender a una demanda de altas exigencias.

1.3 ESTIMACIÓN DE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

Los datos facilitados por el Ministerio de Fomento a través de la Estadística de licencias concedidas por los ayuntamientos arrojan una cifra media de 410 viviendas anuales entre 1993 y 1999.

Media de vivienda, 1993-1999

	<i>Viviendas/año Viv/ 1000 hab/año</i>	
Segovia	410	7,5
<i>Palazuelos de Eresma</i>	132	85,5
<i>Lastrilla (La)</i>	38	59,2
<i>Resto de la Corona</i>	106	8,2
<i>Total Corona</i>	276	18,3
<i>Segovia + Corona</i>	686	9,9

Fuente: Elaboración Propia

Las proyecciones realizadas sobre unas hipótesis de crecimiento de la población, que mejoran el comportamiento vegetativo e invierten la tendencia migratoria, junto con las previsiones de una continuación en la reducción del tamaño medio familiar, en convergencia con los valores de la UE, arrojan unas necesidades medias anuales de unas 255 viviendas durante el primer quinquenio y de 274 durante el segundo. En total, por este concepto y de acuerdo con estos planteamientos, habría que construir cerca de 2.650 nuevas viviendas en los próximos diez años. Lo que supondría un esfuerzo constructor de 4,7 viviendas al año por cada mil habitantes.

A los efectos de estimar las necesidades de suelo residencial necesario es preciso considerar también algunos otros aspectos de la realidad urbana.

Tal como se ha indicado en el análisis de la dinámica inmobiliaria, en Segovia hay que considerar la necesidad de intervenir sobre algo más de 2.600 viviendas que se encuentra en un estado de conservación “malo o deficiente”. Además del envejecimiento del parque, una parte importante de lo construido en la segunda mitad del siglo pasado responde a unos estándares de calidad muy bajos, generalmente inferiores a lo que el nivel de vida actual exige.

El hecho de que los precios de vivienda se mantengan por debajo de los del aglomerado metropolitano madrileño, junto con las importantes e inminentes mejoras en la conectividad, constituyen una importantísima oportunidad para el futuro de la ciudad. Estas circunstancias, junto con los especiales valores culturales, de calidad ambiental y paisajística y los atractivos propios de las condiciones de vida en una ciudad de tamaño medio, podrían justificar económicamente la puesta en valor de los espacios residenciales en proceso de deterioro, siempre que se adapten para atender a una demanda de altas exigencias.

Tampoco debe olvidarse que según los datos del Censo de Vivienda, en Segovia puede haber unas 3.500 viviendas desocupadas. Esta circunstancia, habitual en las ciudades españolas en proporciones normalmente superiores al 15% que se registra en Segovia, es consecuencia de varios factores tales como la inadecuación del parte del parque existente, especialmente en las zonas más antiguas, o la consideración de la vivienda como inversión unida a la voluntad de mantenerla fuera del mercado de alquiler.

También es importante el hecho de que una parte nada despreciable de la demanda efectiva no está vinculada a la dinámica demográfica. No se trata de cubrir necesidades de alojamiento sino utilizar la vivienda como objeto de inversión. Esta actitud suele estar unida a la voluntad de mantener las viviendas vacías y fuera del mercado de alquiler.

También es oportuno considerar que de acuerdo con las especiales características del mercado del suelo y las dificultades que suelen acompañar a la gestión urbanística, es normal que en el proceso urbanizador se produzcan alargamientos que suelen dar lugar a la intensificación de la

rigidez de la oferta. Por esto, a la hora de estimar las necesidades de suelo residencial es conveniente aplicar un “coeficiente de rigidez” que garantice que en todo momento la cantidad de suelo calificado sea al menos el doble del que pudiera necesitarse en función de las previsiones demográficas. La aplicación de este coeficiente, aplicado como ya se ha comentado en las previsiones de población y de formación de hogares, implica unas necesidades de suelo para algo más de 20.000 viviendas.

1.4 ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

De la información facilitada por la Consejería de Fomento sobre las actuaciones en materia de vivienda realizadas durante los años 1999 y 2000, se deduce una total ausencia de actividad en Segovia. Tampoco hay referencias de actuaciones municipales.

Sin embargo, el panorama sociodemográfico reclama intervenciones de diverso carácter a las que el Plan deberá de dar cobertura.

Ha de frenarse el proceso por el cual una parte de los nuevos hogares segovianos salen hacia los municipios limítrofes, especialmente Palazuelos de Eresma y La Lastrilla, en busca de una oferta de vivienda más asequible y mejor adaptada a las exigencias de la demanda.

Además de las pérdidas demográficas y económicas que ello supone para la ciudad, hay que señalar como efecto negativo la consolidación de un modelo de estructura urbana supramunicipal, excesivamente extenso y poco denso, con excesivas necesidades de desplazamientos cotidianos, especialmente domicilio-trabajo, puesto que se mantienen una total dependencia de los equipamientos y el empleo del espacio urbano central.

Los nuevos desarrollos residenciales habrán de corregir esta situación, para ello, además de tener en cuenta los componentes tipológicos, se establece como principio rector el asegurar la satisfacción de la demanda endógena, generada sobre todo por la formación de nuevos hogares, para lo cual es necesario que en todos los casos se reservará al menos un sesenta por ciento del nuevo Suelo Urbanizable para vivienda con algún tipo de protección que habilite al Gobierno Regional o al Ayuntamiento para tasar su precio en venta y renta.

El suelo obtenido mediante las correspondientes cesiones de aprovechamiento debería destinarse como finalidad prioritaria a programas de vivienda social, o a incrementar el patrimonio municipal de suelo para políticas sociales a medio y largo plazo.

Hay que señalar la conveniencia de desarrollar promociones de vivienda protegida, pública o privada, en régimen de alquiler, especialmente para jóvenes o para parte de la nueva demanda desplazada por motivos laborales.

Han de afrontarse actuaciones dirigidas a la recuperación y adaptación del parque inmobiliario deteriorado y/o no utilizado existente para constituir una oferta diversa, adaptable a las nuevas formas de hogar y a las nuevas demandas que habrán de surgir como consecuencia del cambio cualitativo de las actividades terciarias al hilo de las mejoras de la conectividad.

También se debe ofrecer estímulos fiscales y financieros para la puesta en alquiler de viviendas desocupadas, especialmente en el casco, con lo que además se paliar ciertos problemas de deterioro del parque más antiguo.

Se debe impulsar el desarrollo del mercado de alquiler con actuaciones que van desde la promoción directa de este tipo de viviendas a la gestión y coordinación de una bolsa de vivienda y de demandantes. Se trata de atender las necesidades de los jóvenes y de las familias de rentas más bajas, por ejemplo, mediante la puesta en uso de viviendas vacías en régimen de alquiler protegido o mediante condiciones especiales. En este caso, además de atender a la demanda con menos recursos se actúa en favor del reequilibrio de las zonas más envejecidas.

Deberá reforzarse la acción municipal estableciendo Convenios con la Consejería de Fomento.

2. CRITERIOS, OBJETIVOS Y POSIBLES LÍNEAS DE ACTUACIÓN

El Plan General debe formular propuestas en materia de suelo residencial y vivienda que garanticen la disponibilidad del suelo necesario para que no lleguen a producirse estrangulamientos o situaciones de escasez, pero fijando a la vez unas dimensiones y ritmos coherentes con el modelo de desarrollo urbano que se establezca.

El modelo de desarrollo debe incorporar programas de apoyo a la rehabilitación y renovación. Han de tener preferencia las acciones dirigidas a atender la rehabilitación y readaptación del parque existente, con condiciones subestándar y /o con superficies y números de habitaciones no adecuadas a la media demanda por los nuevos tamaños medios de familia y por los hogares propios de las nuevas formas de convivencia..

En el planteamiento de los desarrollos urbanos y de las acciones dirigidas a dar respuesta adecuada a la demanda de vivienda deberá prestarse una especial atención a las bolsas de demanda insatisfecha.

Es preciso dimensionar y calificar las tendencias previsibles de la demanda endógena que habrá de complementarse y compatibilizarse con la eventual promoción inmobiliaria dirigida a nuevas demandas derivadas de la mejor conectividad y la recualificación de los espacios residenciales.

Deben establecerse unas pautas de desarrollo de la promoción de espacio residencial acomodadas al modelo de crecimiento del Plan con objeto de evitar costes e impactos indeseables. Deben corregirse las tendencias al desarrollo urbano extensivo en coherencia con el modo de ciudad compacta al que pertenece Segovia.

Las líneas de actuación en este sentido pasan por:

- Implementar políticas de mantenimiento y mejora de las zonas que reflejan situaciones subestándar con acciones puntuales rehabilitación.
- La disponibilidad de suelo específico resulta un factor esencial para el desarrollo de actuaciones de vivienda. El Ayuntamiento, a través del Plan deberá asumir la responsabilidad de asegurar una cantidad suficiente de suelo adecuado para atender la promoción de viviendas protegidas, bien sean de promoción pública o privada. Con especial

atención a las bolsas de demanda que en la actualidad se están viendo obligadas a abandonar la ciudad.

- Han de emprenderse actuaciones de vivienda que permitan atender dentro del municipio a la demanda endógena de vivienda, haciendo competitiva la oferta y adecuándola a los nuevos requerimientos tipológicos sin renunciar a los atractivos ambientales y de centralidad del casco urbano.
- Ante la nueva conectividad, deben emprenderse líneas promocionales para vender espacio residencial de Segovia en el mercado metropolitano madrileño, constituyendo una oferta de vivienda permanente y de segunda residencia.
- Hay que arbitrar medidas de concertación del planeamiento urbanístico con los municipios limítrofes.