



Universidad de Valladolid

EL MODELO URBANÍSTICO EN ÉPOCA DE BONANZA

Fernando Sánchez Mínguez

TESIS DOCTORAL

**ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE VALLADOLID
DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTONICAS, INGENIERIA
DEL TERRENO Y MECANICA DE LOS MEDIOS CONTINUOS Y TEORIA DE
ESTRUCTURAS**

**TUTOR: Dr. JOSÉ LUIS SAINZ GUERRA
COTUTOR: Dr. FRANCISCO JAVIER LEÓN VALLEJO**

JULIO 2011

TESIS DOCTORAL

**EL MODELO URBANÍSTICO EN ÉPOCA DE
BONANZA**

FERNANDO SÁNCHEZ MÍNGUEZ

**DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIONES ARQUITECTONICAS, INGENIERIA
DEL TERRENO Y MECANICA DE LOS MEDIOS CONTINUOS Y TEORIA DE
ESTRUCTURAS**

**ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE VALLADOLID
UNIVERSIDAD DE VALLADOLID**

JULIO 2011

DIRECTORES DE LA TESIS

**JOSÉ LUIS SAINZ GUERRA
PROFESOR TITULAR DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y
REPRESENTACION DE LA ARQUITECTURA**

**FRANCISCO JAVIER LEON VALLEJO
PROFESOR TITULAR DEPARTAMENTO DE CONSTRUCCIONES
ARQUITECTONICAS, INGENIERIA DEL TERRENO Y MECANICA DE LOS
MEDIOS CONTINUOS Y TEORIA DE ESTRUCTURAS**

**ESCUELA TECNICA SUPERIOR DE ARQUITECTURA DE VALLADOLID
UNIVERSIDAD DE VALLADOLID**

Agradecimientos

A todos aquellos que de una forma u otra me han ayudado y animado en la realización de esta tesis. En especial a mis dos compañeros y amigos que han dirigido con acierto el desarrollo de este trabajo, por la dedicación que me han prestado y por sus importantes aportaciones: críticas, consejos, correcciones, ideas, etc. También al resto de compañeros del Departamento que me han transmitido fuerza para continuar en los momentos de desánimo.

A mi familia que en todo momento me han apoyado y a mis dos hijas Elena e Isabel que me han dado sus valiosas opiniones, al mismo tiempo que han colaborado eficazmente en la representación gráfica contenida en la tesis.

INDICE

<u>INTRODUCCIÓN</u>	1
1. Razones de la tesis	3
1.1 Interés por el tema inmobiliario	
1.2 Elección del ámbito de actuación	
1.3 Elección del periodo seleccionado	
2. Objetivo de la tesis	9
3. Método de trabajo	11
4. Descripción del método de trabajo seguido en cada parte de la tesis	14
4.1 Primera parte.- Medio siglo de crecimiento urbano (1945–1995)	
4.2 Segunda parte.- Desarrollo urbano durante la época de bonanza (1996-2007)	
4.3 Tercera parte.- Circunstancias que han propiciado el crecimiento urbano	
4.4 Cuarta parte.- El modelo de crecimiento urbano en años de auge económico	
4.5 Quinta parte.- Crisis en el sector inmobiliario	
4.6 Sexta parte.- Conclusiones	
4.7 Séptima parte.- Bibliografía y fuentes consultadas	
<u>PRIMERA PARTE.-</u>	
MEDIO SIGLO DE CRECIMIENTO URBANO EN ESPAÑA (1945–1995).	
VALLADOLID, UNA CASO CONCRETO	23
1. Acontecimientos que han influido en el desarrollo urbano 1945-1995	26
1.1 En España	26
1.1.1 Etapa de la posguerra 1945-1960	
1.1.2 Etapa desarrollista 1960-1975	
1.1.3 Etapa democrática 1976-1985	
1.1.4 Etapa de desarrollo inmobiliario 1986-1995	
1.2 Breve relato histórico de la ciudad de Valladolid	39
1.2.1 Valladolid anterior al año 1945	
1.2.2 Valladolid años 1945-1955. “Etapa de crecimiento lento”	
1.2.3 Valladolid 1955-1964: transformación en ciudad industrial y crecimiento	
1.2.4 Valladolid años 1966-1975. “Etapa de fuerte crecimiento”	
1.2.5 Periodo de desaceleración por la crisis económica 1975-1985	
1.2.6 Años de crisis y de transformación 1986-1995	
1.3 Despegue urbano de los municipios próximos a la capital	58
2. Crecimiento demográfico durante cinco décadas	68
2.1 Datos generales	68
2.2 Crecimiento demográfico de Valladolid	71
2.3 Crecimiento demográfico del entorno de Valladolid	72
TABLAS Y GRAFICOS DEL CAPITULO 2	77
3. Evolución y características del parque inmobiliario	79
3.1 Evolución del parque de viviendas	79
3.1.1 Evolución del parque de viviendas en España, Castilla y León, y provincia de Valladolid	
3.1.2 Datos sobre Valladolid capital y su entorno	
3.1.3 Evolución del número de viviendas protegidas	
3.2 Análisis del parque de viviendas según su destino	93
TABLAS Y GRAFICOS DEL CAPITULO 3	99
4. El Planeamiento anterior a la liberalización del suelo	102
5. Historia de la economía en España, 1950-1996	105

SEGUNDA PARTE.-	
DESARROLLO URBANO EN EPOCA DE BONANZA (1996-2007)	111
1. La Promoción Inmobiliaria en doce años (1996-2007)	116
1.1 Desarrollo inmobiliario en los ámbitos más generales:	118
1.1.1 España	
1.1.2 Castilla y León	
1.1.3 Provincia de Valladolid	
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 1.1	125
1.2 La actividad constructiva de la ciudad de Valladolid 1996-2007	127
1.2.1 Suelo urbano	
1.2.2 Suelo urbanizable	
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 1.2	139
1.3 Desarrollo de la promoción inmobiliaria en el entorno de Valladolid	144
1.3.1 Laguna	
1.3.2 Arroyo	
1.3.3 Zaratán	
1.3.4 Santovenia	
1.3.5 La Cisterniga	
1.3.6 Resumen de los cinco municipios	
1.4 Composición del parque de viviendas	154
1.4.1.- Definiciones y conceptos	
1.4.2.- Evolución del parque de Viviendas No Principales	
2. Desarrollo demográfico	163
2.1 Población y demografía	164
2.1.1 Crecimiento vegetativo. Indicadores Demográficos Básicos	
2.1.2 Los Indicadores Demográficos y el crecimiento inmobiliario	
2.1.3 Inmigración y emigración	
ANEXO.- Definiciones de los Indicadores Demográficos Básicos	
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 2.1	182
2.2 Datos de población	191
2.2.1 Población de la provincia de Valladolid, Castilla y León, España	
2.2.2 Población de Valladolid capital	
2.2.3 Población de su entorno próximo	
2.2.4 Población del Area Metropolitana de Valladolid	
2.2.5 Comparativo de la población de Valladolid y su entorno	
2.2.6 Análisis prospectivo	
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 2.2	209
2.3 Evolución de los hogares españoles	216
2.3.1 Características de los hogares	
2.3.2 Número tamaño y estructura de los hogares españoles	
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 2.3	229
3. Evolución del Planeamiento urbanístico	236
3.1 Planeamiento urbanístico a nivel estatal	236
3.2 Planeamiento urbanístico a nivel autonómico	242
3.3 Planeamiento urbanístico a nivel municipal	245
3.3.1 Desarrollo urbanístico del suelo residencial en Valladolid, 1997-2009	
1ª Etapa desde 1997 hasta 2003 (PG97)	
2ª Etapa desde 2004 hasta 2007 (PG04)	
PLANOS. Desarrollo urbanístico de Valladolid	262
3.3.2 Desarrollo del suelo industrial en Valladolid, 1997-2009	
3.3.3 Planeamiento en el Entorno de Valladolid	
3.3.4 Uso industrial en los municipios del entorno de Valladolid	
3.3.5 Previsiones de vivienda por el planeamiento	

4. La economía en los años de bonanza económica, 1996-2007	322
4.1 Datos económicos producidos durante el periodo 1996-2007	323
4.1.1 Datos que reflejan un mayor poder adquisitivo en las familias	
4.1.2 La rentabilidad del capital	
4.1.3 Indicadores económicos a nivel local	
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 4.2	341
4.2 El Mercado del suelo y vivienda	349
4.2.1 Evolución de los precios de la vivienda y del suelo	
4.2.2 La revalorización de la vivienda y su financiación	
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 4.3	375
4.3 Política de la vivienda	385
4.3.1 Ayudas a la promoción y adquisición de viviendas	
4.3.2 Fiscalidad de la vivienda	
4.3.3 Regulación del alquiler de viviendas en España	
4.3.4 Viviendas protegidas	
4.3.5 La promoción solidaria: comunidades y cooperativas	
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 4.4	403
5. Infraestructuras y equipamientos	406
5.1 Las infraestructuras viarias	406
5.1.1 La liberalización del suelo y las infraestructuras viarias	
5.1.2 Beneficio de las nuevas infraestructuras viarias en los núcleos urbanos de la primera corona del Alfoz de Valladolid.	
5.2 Otras dotaciones o equipamientos	413
5.2.1 Perfil de la ciudad de Valladolid	
5.2.2 La oferta comercial de Valladolid y su entorno	
5.2.3 El pequeño comercio tradicional	
5.2.4 Nuevas superficies comerciales en Valladolid	
6. Crecimiento inmobiliario en los periodos 1950-2001 y 1996-2007	418
6.1 España, Castilla y León y provincia de Valladolid	418
6.2 Valladolid capital y su entorno	422
6.3 Destinos de las viviendas en las últimas décadas	423

TERCERA PARTE.- CIRCUNSTANCIAS QUE HAN PROPICIADO EL CRECIMIENTO URBANO DURANTE EL PERIODO 1996-2007

1. Consideraciones previas	429
1.1 La demanda de viviendas principal origen del desarrollo urbano	429
1.2 Interés de ciertos grupos sociales	431
1.3 El uso residencial el más desarrollado	436
1.4 Ámbito de aplicación	438
1.5 Análisis de cómo algunas circunstancias han favoreciendo el crecimiento urbano.	439
2. Razones sociales de la producción inmobiliaria	440
2.1 Comportamiento de la sociedad en relación con el desarrollo urbano	440
2.1.1 El aumento de población no es el único factor que potencia el desarrollo urbanístico	
2.1.2 La demanda de viviendas y el aumento de la población. Valladolid un caso especial	
2.1.3 Competencia entre municipios por aumentar su población	
2.1.4 Disminución del número de ocupantes por vivienda	
2.1.5 Comprar antes que alquilar	

2.2 Necesidad de vivienda y realidad inmobiliaria	451
2.2.1 Cálculo de viviendas necesarias según los datos de población	
2.2.2 Comparativos del número de viviendas necesarias con las realmente edificadas	
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 2	457
3. La buena situación económica ha potenciado la oferta de viviendas.	458
3.1 Circunstancias económicas que han potenciado el mercado inmobiliario	460
3.1.1 Mayor poder adquisitivo de los ciudadanos	
3.1.2 Mejores condiciones financieras	
3.1.3 Estabilidad económica de los trabajadores	
3.1.4 Ayudas de la Administración	
3.2 La inversión en la vivienda	466
3.2.1 Capacidad de ahorro	
3.2.2 Comprar o alquiler de la vivienda	
3.3 Conclusiones	471
4. El envejecimiento del parque inmobiliario	473
4.1 Causas técnicas	474
4.2 Características comerciales	479
5. La vivienda como destino no principal	480
5.1 Relación entre viviendas principales y no principales	480
5.2 Nuevo argumento que justifica el aumento excesivo de la producción de viviendas	483
5.3 Importante stock de viviendas nueva	488
5.4 Comentarios sobre las fuentes de los datos utilizados	491
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 5	496
6. Influencia de la normativa Urbanística	497
6.1 La normativa estatal y de la Comunidad de Castilla y León	497
6.1.1 El cambio que representa la Ley 6/1998 en el urbanismo español	
6.1.2 El difícil equilibrio entre el interés general y la libertad de los propietarios de suelo	
6.2 Evolución del planeamiento en cada uno de los municipios estudiados	500
6.2.1 La ciudad de Valladolid	
• 1ª Etapa desde 1997 hasta 2003 (PG97)	
• 2ª Etapa desde 2004 hasta 2007(09)	
• Previsiones a corto plazo (2008-2010)	
6.2.2 Entorno de Valladolid	
• Laguna	
• Arroyo	
• Zaratán	
• Santovenia	
• La Cisterniga	
6.3 Conclusiones respecto al planeamiento de Valladolid y su entorno	519
7. Conclusiones de la Tercera Parte	513
7.1 Evolución inmobiliaria, económica y social	513
7.2 Conclusiones de la tercera parte	515
7.2.1 Relación de hechos que constatan la importante actividad inmobiliaria desarrollada	
7.2.2 Circunstancias que han provocado tales hechos	
7.2.3 Resultados cuantificables	

<u>CUARTA PARTE.-</u>	
EL MODELO DE CRECIMIENTO URBANO EN ÉPOCA DE BONANZA	525
1. Tendencia del crecimiento urbano	527
1.1 Causas por las que la ciudad crece hacia una zona determinada	527
1.2 El desarrollo periurbano	530
2. El modelo de crecimiento en Valladolid y su entrono	534
2.1 Las DOTVaENT y el área metropolitana de Valladolid	534
2.2 Datos del crecimiento físico de Valladolid y su entorno	537
PLANOS	546
2.3 Hacia donde hemos crecido	556
FOTOS	561
2.4 Futura superficie a urbanizar	580
3. Relación entre la promoción de viviendas y la ocupación del territorio	582
3.1 Otros tipos de obra que no incrementan la superficie ocupada	582
3.2 Flujos de entrada y de salida de viviendas del Parque de Viviendas	585
3.3 Superficies construidas según tipologías de viviendas	586
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 3	
<u>QUINTA PARTE.- CRISIS EN EL SECTOR INMOBILIARIO. CONSECUENCIA DE UN CRECIMIENTO INCONTROLADO</u>	593
1 Datos sobre la situación del sector inmobiliario tras los años de auge.	598
1.1 Viviendas iniciadas	598
1.2 Transacciones realizadas	600
1.3 Stock de viviendas sin vender	601
1.4 Precio de la vivienda	604
1.5 Costes financieros	607
1.6 Mercado no residencial	609
TABLAS Y GRÁFICOS CAPITULO 1	610
2. Crisis inmobiliaria	614
2.1 Antecedentes. Herencia del pasado	616
2.2 Inicio de la crisis	617
2.3 Desarrollo	601
2.4 Consecuencias de la crisis inmobiliaria	622
2.4.1 Crisis general de la economía española	
2.4.2 La crisis inmobiliaria y el sector financiero	
2.4.3 La quiebra de empresas en el sector de la construcción	
2.4.4 La crisis de los profesionales. El arquitecto	
2.4.5 Stock de viviendas	
2.5 Futuro incierto	630
TABLAS Y GRÁFICOS CAPITULO 2	633
3. La demografía no ayuda	636
3.1 Crecimiento futuro de la población en Valladolid y su alfoz	637
3.2 Evolución de los hogares en los próximos 10 años	639
TABLAS Y GRÁFICOS CAPITULO 3	642
<u>SEXTA PARTE.- CONCLUSIONES</u>	649
<u>SEPTIMA PARTE.- BIBLIOGRAFIA Y FUENTES CONSULTADAS</u>	655

INTRODUCCIÓN

En esta primera parte introductoria se exponen las razones que han llevado a su autor a seleccionar el tema del que trata la tesis. También se fija el objetivo que se pretende alcanzar y, por último, se describe el método de trabajo utilizado en su desarrollo.

Consta de los siguientes apartados:

Razones de la tesis

Objetivo de la tesis

Método de trabajo

1. Razones de la tesis

Antes de iniciar el desarrollo de esta tesis, que tuvo lugar en los comienzos del año 2007 cuando todavía la promoción inmobiliaria no había entrado de lleno en crisis, tenía cierto interés en resolver algunas cuestiones que me había planteado sobre el extraordinario auge del sector de la construcción que, como profesional, estaba viviendo en primera línea. No comprendía cómo se incrementaba la construcción de viviendas muy por encima del aumento de la población, ni cómo se mantenía la demanda a pesar del importante incremento del precio de los productos inmobiliarios, no justificado por los costes de producción.

También observé el enorme interés que la sociedad prestaba al desarrollo urbanístico e inmobiliario, lo cual me ha animó aún más a elaborar un trabajo que no solo pudiera aclarar mis dudas sino que además fuera útil a la comunidad científica y a las personas responsables de la planificación urbana. También podría servir al conjunto de profesionales relacionados con el sector, arquitectos principalmente, para poder orientar su futuro profesional adecuándose a las necesidades que la sociedad solicita de este colectivo.

1.1 Interés por el tema inmobiliario

El interés de los ciudadanos por el tema inmobiliario, sobre todo el relativo a la vivienda, es una constante a lo largo de los años, pues no hay que olvidar que España es el país europeo que tiene un porcentaje mayor de viviendas en régimen de propiedad, superando el 80%.

En los años sesenta, cuando España empezó a industrializarse y las ciudades comenzaron a absorber población procedente de los espacios rurales, la iniciativa privada sustituyó a la pública en la tarea de construir viviendas para las muchas familias que buscaban alojamiento en los núcleos urbanos, viendo en ello un lucrativo negocio.

En la década siguiente, con mejor situación económica y un poder adquisitivo mayor, unos buscaban su primera vivienda y otros trataban de mejorar la que tenían, y así la demanda creció del mismo modo que lo hizo el sector de la construcción.

Durante todos estos años previos al último *boom* inmobiliario, se sucedieron distintos ciclos, con altibajos en la demanda y en la producción que tenían que ver con la marcha de la economía nacional y mundial. Situaciones que eran seguidas con interés por la población en general.

A partir de mediados de los noventa el desarrollo inmobiliario tuvo un imparable crecimiento en dos aspectos: el número de viviendas que se construían, ocupando nuevas superficies de terreno, y el precio de venta que llegaban a alcanzar en un mercado con fuerte presión de la demanda.

Con el nuevo siglo, sector comenzó a enfrentarse a una sobreproducción de distintos productos inmobiliarios, sobre todo de nuevas viviendas, que se habían ido acumulando a lo largo de los años de bonanza económica. Algunos expertos empezaron a hablar de la “burbuja inmobiliaria”, refiriéndose a la excesiva tasa de crecimiento que, de seguir al mismo ritmo, podría acabar estallando. El mercado, hechizado por la aparente bonanza y el redondo negocio que para algunos suponía, desoyó la advertencia y siguió al alza.

Ya con la tesis comenzada, sobrevino la crisis monetaria internacional, y junto al exceso de producción de viviendas, precipitaron al mercado inmobiliario al límite de la supervivencia. Y así, la llama del estallido inmobiliario se fue apagando hasta quedar totalmente a oscuras.

La crisis del “ladrillo” surge con fuerza en todos los medios de comunicación, ya que afecta a muchas familias que habían invertido una parte importante de los ahorros en la vivienda, y a otras cuyos ingresos dependían del sector de la construcción. Este, en toda su amplitud, ha entrado en una profunda crisis que se traduce en multitud de despidos, cuando no en el cierre de empresas. Situación que no solo afecta al ámbito puramente inmobiliario, si no que lo hace a otras muchas empresas relacionadas con la construcción y decoración, que en su conjunto forman un sector básico en nuestra economía. Las inmobiliarias no venden, ni las miles de viviendas que se están construyendo, ni las de segunda mano que algunos habían puesto en venta para con ello acceder a una nueva vivienda. Ante tal perspectiva los promotores no inician nuevas promociones, e incluso aquellos que no han adquirido compromisos de venta y son a la vez constructores, paran las obras que se están ejecutando, o al menos las ralentizan.

En el caso concreto de la ciudad de Valladolid, ha sucedido lo mismo que en otras ciudades españolas, si bien con algunas particularidades concretas que se comentarán en su momento.

Durante las décadas de los años 60 y 70, surgió en nuestra ciudad una cierta necesidad de vivienda para dar cobijo a los muchos inmigrantes que llegaron a la capital en busca de trabajo, huyendo de un mundo rural que presentaba pocas perspectivas de futuro.

En la década siguiente, aunque disminuyó la afluencia de emigrantes, pues hubo un estancamiento en la oferta de trabajo, se mantuvo la demanda de vivienda protagonizada por parte de la clase trabajadora que habiendo mejorado económicamente y con un puesto de trabajo seguro, vio la ocasión de acceder a una nueva vivienda mejor que la que ocupaba.

Igual que sucedió en el resto de España, tuvo lugar en Valladolid el inicio de un largo periodo de tiempo de bonanza económica, dando lugar a que el atractivo del mercado inmobiliario estuviera presente en buena parte de los ciudadanos. Así, en los medios de comunicación locales eran frecuentes las portadas con la subida de los precios de la vivienda y el crecimiento urbano de los municipios próximos a la capital.

Pero en estos últimos años, debido a la importante crisis económica internacional, las portadas han ofrecido otro panorama menos positivo. Se habla del cierre de muchas empresas constructoras e inmobiliarias. De la bajada de los precios y de la cantidad de viviendas sin vender. De los problemas que tienen muchos ciudadanos para pagar la hipoteca que adquirieron cuando disponían de un puesto de trabajo.

El enorme interés que está suscitando esta nueva situación que se está desarrollando al mismo tiempo que estoy elaborando la tesis, me ha obligado a incluir una quinta parte titulada “crisis en el sector inmobiliario, consecuencia de un crecimiento incontrolado”.

Además del interés general, que sobre el tema inmobiliario se ha desatado tanto en Valladolid como en el resto de España, se añade el mío propio como consecuencia de la actividad profesional que he llevado a cabo a lo largo de mi vida, en un doble contenido: la enseñanza y el ejercicio profesional. En el primer caso impartiendo las asignaturas de Economía y posteriormente Valoración y Gestión de Empresas. Y en ambas, la promoción inmobiliaria y el desarrollo urbano han ocupado buena parte de su programa. En cuanto a la actividad profesional, que he desarrollado a lo largo de treinta años principalmente en la ciudad de Valladolid, ha estado dirigida en su mayor parte hacia el campo de la proyección, promoción y construcción de viviendas, siendo protagonista directo en los tres campos de actuación. Para ello me he formado a través de diversos cursos¹ realizados sobre estos temas.

La razón de acometer esta investigación está en mi interés por alcanzar una respuesta a una serie de cuestiones que me había planteado como espectador y protagonista de la realidad urbanística de la ciudad de Valladolid y su entorno próximo. Las preguntas formuladas son las siguientes:

¿Cómo es que la ciudad de Valladolid ha crecido recientemente más que en ningún otro periodo, en superficie, fuera de los límites de la ciudad consolidada, precisamente cuando el número de sus habitantes no solo no ha aumentado sino que ha disminuido?

Ya se ha mencionado que en la ciudad de Valladolid en los años 60 y 70 se construyeron muchas viviendas, pero apenas se movieron sus bordes, la ciudad creció sobre si misma por el importante aumento de su población, que llegó a duplicarse.

¿Quién ocupa, por lo tanto, esa nueva superficie edificada? Si no hay aumento de población entonces debería haber un trasvase de población del interior a la periferia, y sin embargo no parece que otras zonas de la ciudad se estén vaciando.

¿Cómo es que ha aumentado tanto la población de los municipios próximos a la capital, sin haberse producido incrementos importantes de nacimientos? ¿De donde provienen esas personas, cuando no se detectan corrientes migratorias en busca de trabajo, como sucediera en Valladolid en las décadas de los años 60 y 70?

Es cierto que se ha producido, como en el resto de España, la llegada de emigrantes extranjeros, pero no en número suficiente como para considerarlo causa de tal crecimiento. Y si apuntamos a la dispersión de ciudadanos de la ciudad a su entorno, contestaríamos a esta última pregunta pero aumentaríamos la incertidumbre sobre la causa del crecimiento de la capital.

¿Cómo se explica la enorme superficie de suelo apto para construir que se está ofertando en todos los municipios próximos a la capital, además de la oferta propia de esta, si una demanda racional de la vivienda no justifica tal oferta?

Si sumamos todas las personas que habitan, tanto en la capital como en los municipios próximos, incluso añadiendo los previsibles crecimientos que en un futuro se pudieran

¹ Título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, Cursos de Tasaciones Inmobiliarias, Curso de Gerente de Cooperativas de Viviendas, Curso sobre la promoción inmobiliaria, Director del Curso de Postgrado “Especialista en la Empresa Constructora e Inmobiliaria” etc.

registrar en este entorno, resulta que la demanda razonable de nuevas viviendas que pudiera darse a medio plazo sería muy inferior a la oferta que resultaría si se ocuparan todas las viviendas posibles con los datos de ocupación actuales.

¿Con que ingresos las autoridades locales pretenden mantener las infraestructuras y los servicios que estos nuevos y amplios espacios edificados necesitarán en un futuro, si se llevara a cabo la promoción y construcción de toda la superficie ofertada por el planeamiento urbanístico aprobado?

¿Estamos creando futuras poblaciones sostenibles? ¿En algún momento las infraestructuras realizadas serán suficientes para cubrir las necesidades de la población a la que abastecen?

1.2 Elección del periodo seleccionado

He seleccionado como periodo principal de desarrollo de la tesis el comprendido entre los años de 1996 y 2007. La primera fecha coincide con el inicio del periodo de crecimiento económico que tuvo lugar en nuestra ciudad, después de unos años de crisis que afectó de manera significativa al sector inmobiliario, situación coincidente con lo ocurrido en el resto de España. Y la segunda fecha se corresponde con el estallido de la burbuja inmobiliaria que ha generado la mayor crisis inmobiliaria que se recuerda. Fue precisamente a partir del verano del año 2007 cuando los promotores sufrieron un descenso sin precedentes en las ventas de todo tipo de productos inmobiliarios, lo que originó la parada general de la actividad inmobiliaria.

Ha sido pues en ese periodo de tiempo seleccionado, en el que coincidiendo con un largo periodo de bonanza se ha producido una importante ocupación de suelo, por edificaciones en su mayoría de uso residencial, en el espacio situado en la periferia tanto de la ciudad de Valladolid como de aquellos otros municipios comprendidos en el anillo más próximo a la capital. Y dando lugar a un cambio del modelo urbanístico de dichos núcleos en relación al que habían tenido en épocas anteriores.

También me ha parecido interesante y necesario el conocimiento de lo sucedido en épocas anteriores al periodo principal objeto de la tesis, lo cual planteo como antecedente en la primera etapa de trabajo.

El inicio de este periodo previo, para el caso de la ciudad de Valladolid, lo sitúo poco antes de la mitad del siglo pasado, porque es entonces cuando la ciudad empieza a transformarse significativamente, emergiendo una nueva ciudad cuyo desarrollo tendrá cierta incidencia en los años posteriores.

Se ha añadido un último periodo, el que describe los años de crisis que actualmente estamos sufriendo actualmente, consecuencia de los excesos de producción inmobiliaria del periodo de bonanza económica.

1.3 Elección del ámbito de actuación (VA+E)

En un principio el ámbito del trabajo se circunscribía principalmente a Valladolid y su entorno; sin embargo, me ha parecido interesante abrir el análisis a otros niveles más generales, la provincia, la Comunidad Autónoma y el propio Estado. En el transcurso de la investigación me ha sido más fácil la obtención de los datos generales que de los particulares de los municipios, donde he encontrado serias dificultades para acceder a

ellos, no sé si por desinterés o por que carecen de tales datos. Estos me han permitido comparar entre sí la situación de los distintos ámbitos con resultados interesantes.

El hecho concreto de elegir la ciudad de Valladolid y los cinco municipios, que luego mencionaré, como escenario principal del trabajo de esta tesis, se ha debido principalmente a que en este entorno ha sido donde he vivido las cuatro últimas décadas y también donde he desarrollado principalmente mi actividad profesional. Es, por lo tanto, el ámbito que mejor conozco y donde me han surgido las dudas planteadas en las preguntas anteriores. Y además, porque lo que ha acontecido en estas poblaciones, desde el punto de vista urbanístico y social, ha sido especial. Si bien fenómenos similares se han dado en algunas otras ciudades españolas.

La selección de los cinco municipios, además de la capital, responde a que:

- Todos ellos han tenido un importante desarrollo urbanístico reciente y un alto crecimiento del número de habitantes.
- Son los que están situados más próximos a la capital, y por lo tanto tienen una relación obligada en cuanto al uso compartido de ciertas infraestructuras básicas.
- Además se ha pretendido, al elegir los cinco núcleos urbanos, abarcar a lo largo del perímetro de la ciudad, todas aquellas posibles direcciones de crecimiento.

Así pues, los municipios seleccionados son: Laguna de Duero, Arroyo de la Encomienda, Zaratán, Santovenia del Pisuerga y La Cistérniga.

Se podría haber seleccionado toda el área metropolitana² de Valladolid. Pero analizar en profundidad todos y cada uno de sus municipios, hubiera sido una tarea demasiado extensa. Se ha preferido reducir el número a los mencionados. No obstante, en algún punto del trabajo se realiza una breve descripción de un segundo anillo de la corona metropolitana de Valladolid, formado por aquellos municipios que cumplen con la primera condición antes señaladas, pero que han tenido una menor relación con la capital debido a su mayor alejamiento. Son: Simancas, Villanubla, Fuensaldaña, Cigales, Cabezón, Renedo, Boecillo, Tudela y Aldeamayor.

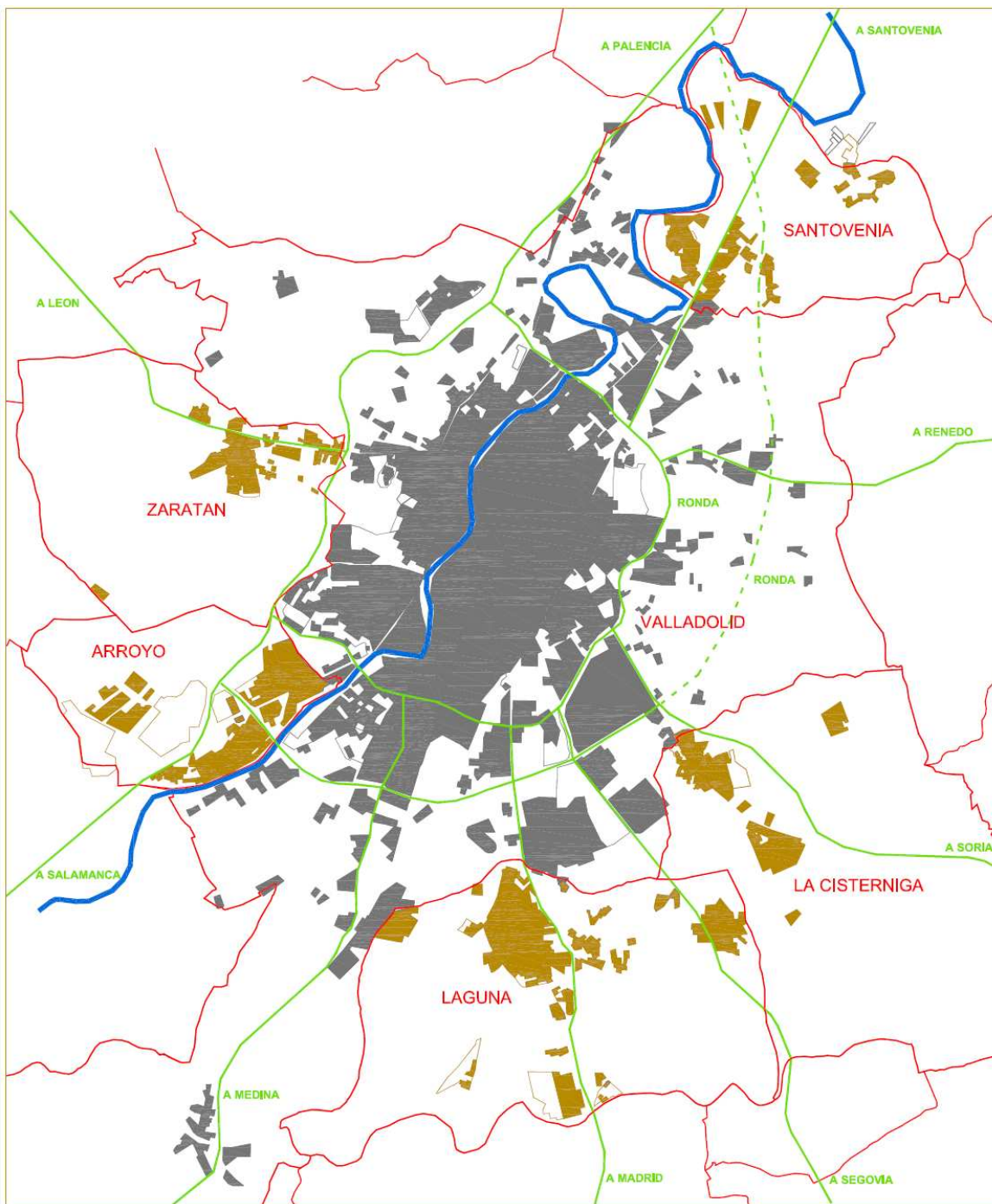
Ver plano de Valladolid y su entorno al final de este capítulo

² El Área Metropolitana de Valladolid es el conjunto de núcleos urbanos centrado en la ciudad española de Valladolid. Está formada por 23 municipios, según quedó definido por las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su Entorno (DOTVAENT).

La delimitación del área fue fijada por las Directrices a partir de los datos sobre los problemas urbanos y territoriales, y en particular sobre la extensión de los fenómenos de periurbanización: se abandonó el área inicialmente prevista, que incluía numerosos municipios rurales, por un ámbito de 23 municipios situados en las dos primeras coronas que circundan la Capital, con una superficie en torno a los 1.000 km², y que son:

- Cigales, Santovenia de Pisuerga, Cabezón de Pisuerga, Fuensaldaña y Mucientes, por el valle del Pisuerga hacia el norte.
- Renedo de Esgueva, Castronuevo de Esgueva, La Cistérniga y Tudela de Duero hacia el este, por los valles del Duero y la Esgueva.
- Laguna de Duero, Boecillo, Aldeamayor de San Martín, Viana de Cega, La Pedraja de Portillo, Valdestillas y Villanueva de Duero, hacia el sur (Tierra de Pinares).
- Simancas, Arroyo, Gería, Ciguñuela, Zaratán y Villanubla hacia el oeste, al otro lado del Pisuerga

MUNICIPIOS MAS PROXIMOS A LA CIUDAD DE VALLADOLID



Plano de elaboración propia

2. Objetivos de la tesis

Para explicar las cuestiones planteadas en el capítulo anterior, es preciso conocer los mecanismos que actúan produciendo la constante transformación de la ciudad. Tales mecanismos no son otros que la sucesión de pequeños y grandes acontecimientos que se van desarrollando a lo largo de la historia. Son acontecimientos de todo tipo: políticos, económicos, sociales, deportivos, religiosos, etc., que intervienen directa o indirectamente en las decisiones que afectan al modo de hacer ciudad.

El objetivo principal de este trabajo no es investigar porqué se produce cada uno de los acontecimientos en sí mismo, sino de cómo incide en la génesis del proceso de promoción y construcción de nuevos edificios. Así, las causas de porqué un matrimonio pueda fracasar no importan tanto como el hecho de que la ruptura de una pareja puede significar la formación de un nuevo hogar, y en la mayoría de los casos, la necesidad de una nueva vivienda. De esta manera se podría explicar cómo el fenómeno de la ruptura matrimonial puede producir un aumento de la demanda de viviendas y, en consecuencia, la expansión de la superficie construida en las poblaciones.

Tampoco va a consistir en un análisis pormenorizado de todas estas causas, ya que el estudio de cada una de ellas podría constituir en sí mismo un estudio de investigación independiente. Por otra parte, al ser tantas y tan variadas las causas a analizar, se necesitaría un grado de especialización preciso para cada una de ellas, lo que haría muy difícil abordar el estudio en su totalidad. Por lo tanto, habrá que apoyarse en los resultados parciales de los estudios ya realizados por los diversos especialistas en cada uno de los temas relacionados con las causas.

En consecuencia, será preciso buscar por diferentes medios aquella información que nos permita manejar correctamente dichos sucesos, para alcanzar el fin pretendido que no es otro que descubrir la correlación de las distintas causas con los efectos producidos en relación con la expansión de lo edificado.

Entre los años de 1996 y 2007 se ha urbanizado en España más suelo y se han edificado más viviendas que nunca, todo ello acompañado de un incremento de los precios de las viviendas constante en todo este periodo, aceleración mucho mayor si se habla del precio del suelo. De hecho, según datos del Banco de España el precio del suelo se ha incrementado en dicho periodo más de un 500 %. Se ha pasado de promover 375.000 nuevas viviendas por año en la década de los años 90, a 750.000 de media al año en los siete primeros años del nuevo siglo.

Esta situación se puede particularizar para el caso de Valladolid y su entorno más próximo, en donde ha sido notorio el crecimiento de los núcleos urbanos que lo conforman.

Algunos especialistas³ en el tema dieron la alarma sobre las posibles consecuencias negativas que para el sector podrían acontecer en un futuro, de permanecer la situación de crecimiento incontrolado de la construcción de viviendas. Pero no se les hizo caso en su momento.

³ Entre otros se podrían citar a: José Luis García Cuesta, Oscar Carpintero, Fernando Roch Peña, Julio Vinuesa Angulo, José García Montalvo, Raquel Rodríguez Alonso y Andrés Arroyo Pérez. Algunos de sus artículos han sido mencionados en la bibliografía y han servido de apoyo en la reacción de esta tesis.

Con la realización de esta tesis se pretende:

- Constatar que se ha producido un incremento importante de la producción de viviendas, a lo largo de los doce años anteriores a la crisis económica, en el territorio español y concretamente en la ciudad de Valladolid y sobre todo en los municipios más próximos.
- Averiguar si el desarrollo urbanístico acontecido en los últimos años ha sido distinto del que hasta entonces había tenido lugar, tanto por la manera de llevarse a cabo, como por su intensidad, dando lugar a un nuevo modelo de crecimiento urbano. La ciudad se ha extendido fuera de sus límites habituales, ocupando nuevas extensiones de terrenos distantes del núcleo urbano, incluso alcanzando a otros municipios limítrofes, provocando en éstos un incremento de la superficie habitada como nunca se había dado.
- Indagar el origen de tales hechos, tratando de encontrar las causas que impulsaron el importante crecimiento de la superficie edificada, ocupada principalmente por el uso residencial, aunque otros usos como el industrial, dotacional, deportivo, etc., y sus correspondientes infraestructuras, hayan contribuido también a expandir la ciudad. Tales causas serán analizadas, describiendo la manera en que han actuado, y las consecuencias que han producido, es decir buscando la relación existente entre la causa y su efecto.
- Cuantificar de alguna manera cada una de estas causas (relaciones), si no de forma numérica, si al menos por comparación de unas con otras. Es decir marcando para cada una de ellas un cierto orden en importancia dentro de todo el proceso.
- Demostrar la existencia de un conjunto de circunstancias concretas, actuando cada una de ellas con una intensidad distinta y en una dirección señalada, que sumadas han provocado tal crecimiento sin precedentes, con unas características muy especiales que es preciso conocer y entender para tener una visión de futuro del posible desarrollo urbano, tanto de la ciudad como de los núcleos que conforman su entorno inmediato.
- Describir cómo ha sido el crecimiento urbanístico tanto de la ciudad de Valladolid como del entorno. Analizando de qué modo se han extendido las nuevas edificaciones sobre el territorio, cómo lo han ido ocupando y transformando, en qué dirección, con qué intensidad, para qué uso determinado. Para ello se aportan datos y planos que permiten la descripción física y numérica de dicho desarrollo urbano.
- Relacionar la oferta con la demanda de productos inmobiliarios y analizar si esta responde a una situación de necesidad real o ficticia. Cómo ha surgido la enorme demanda de productos inmobiliarios creada en estos años, inductora a su vez de la importante oferta causante de tal crecimiento
- Denunciar la intervención de las Administraciones públicas en su papel de controladoras del desarrollo urbanístico. ¿Han sido protagonistas principales o meros espectadores de semejante espectáculo?

Durante la realización de la tesis ha sobrevenido una importante crisis del sector inmobiliario. Esta última situación, no prevista en los inicios de este trabajo, se manifestará en la tesis, porque ha tenido su origen en la forma en que se ha desarrollado el crecimiento inmobiliario en los años de bonanza.

3. Método general de trabajo

La tesis se ha dividido en siete partes, que se corresponden con el orden que se ha llevado para la realización de esta tesis.

Lo primero ha sido la búsqueda de todo tipo de información, tanto de datos como de acontecimientos, que tuvieran alguna relación con el desarrollo urbano del conjunto del Estado, de la Comunidad de Castilla y León y más concretamente de la ciudad de Valladolid y su entorno. Información que se ha recabado no solo de lo acontecido en el periodo analizado (1996-2007), sino también referente a las cinco décadas anteriores. Esta última información se describe en la primera parte, mientras que en la segunda se ofrecen de forma más detallada las cifras de la evolución de los distintos factores que han podido intervenir en el desarrollo urbanístico en el periodo investigado.

Para valorar la situación analizada como excepcional ha sido necesario constatar con cifras tal situación comparándola con las de las décadas precedentes; de ahí la necesidad de la primera parte.

Toda la información recogida se ordena por temas. Así, estas primeras partes se dividen en capítulos, dedicados cada uno de ellos a un tema concreto, como puede ser la promoción inmobiliaria, el desarrollo demográfico, la evolución de la economía, la normativa urbanística, etc. Aspectos todos ellos relacionados con el desarrollo urbano.

La información seleccionada y ordenada es entonces analizada, comparando datos en los distintos periodos y ámbitos, marcando trayectorias y evoluciones de ciertas situaciones, lo que conduce a extraer conclusiones que permiten ir contestando las cuestiones planteadas al principio.

En la tercera parte se trata de descubrir cuáles han sido las causas principales que han ocasionado el auge inmobiliario durante los años de bonanza económica, cómo han actuado cada una de ellas y cuáles han sido sus efectos.

La cuarta parte refleja de forma gráfica y con datos numéricos el desarrollo urbano de la ciudad de Valladolid y su entorno, como resultado del cambio de modelo de crecimiento urbano debido al *boom* inmobiliario ocurrido en nuestro país.

La quinta parte relata cómo ha surgido la actual crisis del sector inmobiliario, cómo ha explotado la "burbuja inmobiliaria" no reconocida en los años de bonanza, de qué manera ha afectado a la sociedad y cuáles pueden ser las consecuencias en un futuro próximo. Esta parte se ha ido escribiendo conforme sucedían los hechos, a partir de las noticias y comentarios en la prensa especializada. Al cierre de este trabajo todavía siguen aflorando datos negativos sobre el sector inmobiliario, sin que se perciban indicios de recuperación a corto plazo.

Una sexta parte, en la que se exponen, de forma breve y resumida, las principales conclusiones resultantes del trabajo, justificando los objetivos señalados.

Para obtener la información deseada se han consultado gran cantidad de opiniones, comentarios y análisis de expertos que han publicado en artículos, revistas y libros, de cuya lectura he extraído interesantes puntos de vista que me han servido para reflexionar y exponer mejor mis ideas. Los autores que he tenido en cuenta se mencionan en la bibliografía y fuentes que figuran al final del trabajo

También han sido de gran ayuda los datos objetivos que sobre diversos temas, ofrecen algunas instituciones oficiales como: el Instituto Nacional de Estadística (INE), los Ministerios de la Vivienda y Fomento, el Banco de España, la Junta de Castilla y León, algunos Ayuntamientos, los Colegios Profesionales de Arquitectos y Aparejadores, Asociaciones de Promotores y otras instituciones privadas relacionadas con el tema de esta tesis.

Con los datos anteriores he podido elaborar algunas tablas y gráficos que me han servido para definir ciertas trayectorias y con ellas poder valorar mejor los hechos relacionados con el crecimiento urbano, tales como datos demográficos, económicos, número de viviendas construidas, etc.

Para localizar de manera efectiva cada tabla o gráfico, en su denominación figuran tres números: el primero representa la parte de la tesis a la que pertenece; el segundo número se refiere al capítulo correspondiente de cada parte, y el tercero significa el orden en que está situada la tabla o el gráfico dentro de cada capítulo. Se ha otorgado distinta numeración a las tablas y a los gráficos.

Los datos más importantes figuran insertados en el texto. Los demás se sitúan al final de cada capítulo. Cuando se los menciona en el texto se destaca su número en negrita, para su rápida identificación y localización.

Se han confeccionado 285 tablas, la mayoría de elaboración propia a partir de datos suministrados por organismo oficiales como el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Ministerio de la Vivienda, algunos Ayuntamientos etc.

Lo mismo sucede con los 120 gráficos incluidos, que se utilizan para facilitar la interpretación de los datos de la tablas, pues de un simple vistazo se observa mejor los comportamientos y evoluciones de los datos.

Y por último, se adjunta un total de 21 planos, la mayoría obtenidos a partir del planeamiento local que se ha consultado. La parte relativa al crecimiento urbano se ha montado sobre la información fotográfica a partir de fotos aéreas⁴ tomadas de los distintos municipios.

También se adjunta una serie de fotografías que muestran la realidad física de cómo se ha producido el crecimiento urbano, y se señala la tipología edificatoria más frecuente en la formación de estos espacios periféricos.

Los datos recogidos se refieren a:

- Número de habitantes que cada población ha tenido a lo largo de los años; si hubo variación; cómo se produjo y cuales fueron las causas que lo originaron. De dónde vinieron, a donde fueron. Cuántos los unos, cuántos los otros.
- Cómo la ciudad fue transformándose, se derribaban viejos edificios y se sustituían por otros nuevos que supuestamente satisfacían las necesidades de aquella sociedad.
- Cuántos edificios incrementaron el parque inmobiliario y cuántos se perdieron, llevándose consigo parte del arte y la historia de una ciudad que tuvo pero que le costó retener. Las calles de siempre eran sustituidas por otras modernas, más anchas, más rectas, diseñadas para recibir el tráfico rodado que empezaba a dar problemas, pues el uso del coche iba llegando a casi todos.

⁴ Obtenidas de la información de Google Earth, la mayoría de las fotos fueron tomadas el 2 de agosto del año 2007

- Cómo fue desarrollándose la economía de la ciudad, cómo influyó la industrialización, cómo influyó el hecho de convertirse en la capital de la Comunidad, cómo la afectaron las crisis económicas, cómo era la situación económica general de sus habitantes, la situación laboral y el mercado de trabajo, y si este les permitía acceder a la compra de una vivienda o al alquiler.
- Cómo era el mercado inmobiliario, si había algún tipo de intervención por parte de alguna administración pública a favor de los más desfavorecidos. Cómo era la oferta y la demanda en los sucesivos periodos de tiempo transcurridos.
- Qué leyes, normas u ordenanzas regulaban la manera de hacer ciudad. Cómo era el comportamiento al respecto de los principales responsables del crecimiento urbano: promotores, constructores, técnicos y políticos.
- Cómo vivía la gente. Cómo era el hogar. Cuál era el concepto de la familia, de la pareja, de la relación con los mayores. Cuántos vivían de una forma y cuántos de otra.
- Cómo se fueron construyendo nuevas infraestructuras para facilitar la comunicación con los lugares de trabajo, ocio, comercio, colegios, deporte.
- Cómo cambiaron ciertos hábitos que de forma indirecta han precipitado el cambio de la forma de la ciudad. Ya no compramos en la tienda de la esquina, acudimos a los centros comerciales. Las calles no son de los niños y de los ancianos, sino de los coches, para que circulen, para que aparquen. Luego algunas se peatonalizan, se comercializan, se convierten en lugares de paseo y de compra.

Al poner sobre la mesa toda la información obtenida, se observa que se han producido hechos o acontecimientos, acaecidos no solo en la propia ciudad sino también en el contexto regional, nacional e incluso internacional, que han influido directa o indirectamente en los sucesivos cambios morfológicos y estructurales de la ciudad.

4. Descripción del método de trabajo seguido en cada parte de la tesis

4.1 Primera parte.- “Medio siglo de crecimiento urbano (1945 –1995)”

En esta primera parte se pretende recoger toda la información de datos y de acontecimientos que han tenido lugar en los cincuenta años anteriores al periodo analizado.

La historia es un devenir en que lo que sucede en cada momento esta marcado, a veces con gran intensidad, por lo acontecido con anterioridad. Por ello es imprescindible el análisis de los acontecimientos desarrollados en los años previos al periodo analizado. Es cierto que los hechos más próximos son los que más influyen, pero también los más lejanos han ido dejando un poso a lo largo del tiempo. Cincuenta años es un periodo más que suficiente para suponer que alguno de los hechos allá ocurridos hayan podido ser antecedentes históricos, relacionados con el crecimiento urbanístico surgido posteriormente.

Se ha dividido su contenido en cinco capítulos, en los que se describen por separado algunos temas, como el demográfico, la producción inmobiliaria y el desarrollo del planeamiento, para tener en cada caso una visión conjunta de todo el periodo, necesaria para interpretar mejor la evolución de cada uno de los parámetros. Estas distintas trayectorias son claves para entender el crecimiento urbano.

- El primero capítulo hace referencia a los acontecimientos que han influido en el desarrollo urbano durante el periodo de 1945 a 1995. Se ha dividido a su vez en tres apartados que recoge cada uno un ámbito distinto:

En el primero se expone cómo ha evolucionado la promoción inmobiliaria en el conjunto del Estado, en paralelo a los distintos sucesos de tipo político, económico y social, tanto en lo referente al número de nuevas viviendas construidas, como a su ubicación, tipología e incluso características de la promoción.

La producción inmobiliaria en esos años fue considerable, pues como ya se ha mencionado, hubo que dar cobijo a muchos inmigrantes que llegaban a las ciudades en busca de un trabajo.

Se han considerado cuatro etapas con características propias:

- Etapa de la posguerra 1945-1960
- Etapa desarrollista 1960-1975
- Etapa democrática 1976-1985
- Etapa de desarrollo inmobiliario 1986-1995

- El segundo y tercer apartados están dedicados al desarrollo de Valladolid y su entorno respectivamente, recogiendo de modo sintético los principales acontecimientos que han marcado las distintas etapas del desarrollo de la ciudad de Valladolid, fases que han ido forjando en cada momento un modelo urbanístico distinto. Primero se realizará una descripción general de lo sucedido en la ciudad de Valladolid ya que durante una buena parte de este periodo la mayoría de los municipios del entorno de la ciudad no tuvo un desarrollo destacado, por lo que el relato histórico de estos núcleos se hace en un apartado diferente.

Es preciso situar a Valladolid en el contexto general de su desarrollo en los años previos. Para ello se analiza la información obtenida a través de la lectura de varias publicaciones en las que distintos autores presentan sus análisis y comentarios sobre el crecimiento urbano de la ciudad. Opiniones, coincidentes en muchos casos y dispares en otros, y que trato de recoger y resumir en esta primera parte de contenido histórico.

En cuanto a lo sucedido en la ciudad de Valladolid, se ha considerado, a su vez una serie de periodos marcados cada uno por ciertas características que los definen:

Valladolid anterior al año 1945

Valladolid en los años 1945-1955: "Etapa de crecimiento lento"

Valladolid empieza a transformarse en ciudad industrial: 1956-65

Valladolid en los años 1966-1975: "Etapa de fuerte crecimiento"

Periodo de desaceleración por la crisis económica, entre 1975-85

Años de crisis y transformación: 1986-1995

Los otros cinco municipios comprendidos en este estudio tuvieron durante ese periodo un desarrollo poco significativo, salvo Laguna de Duero donde, por su cercanía con la ciudad y con la instalación de la industria FASA RENAULT, la más importante de las existentes en Valladolid, se produjo un importante proyecto inmobiliario a lo largo de los años 70 en Torrelago. Algo parecido sucedió, pero años más tarde, con la población de La Cistérniga, próxima al polígono industrial de San Cristóbal, si bien con menor intensidad. El resto de los municipios ha mantenido su estructura tradicional de pueblo agrícola castellano hasta los años noventa, con la característica común a todos ellos de localización próxima e influencia de la metrópoli.

- En el segundo capítulo se han recogido los datos más importantes sobre el desarrollo demográfico, clave esencial del crecimiento urbano, a nivel general de toda España y en particular el correspondiente a las poblaciones que van a ser objeto de un estudio más detallado, Valladolid y su entorno.

- En el tercer capítulo se va a detallar la evolución del parque de viviendas a lo largo de esos años, según las diferentes modalidades de utilización, distinguiendo las destinadas a ser la morada habitual y permanente (principal), de las utilizadas para otro uso (no principal), como segunda residencia, o sin destino concreto, o que se encuentran vacías. Hay que tener en cuenta que el parque inmobiliario aquí definido es el que va a constituir el inicio del periodo estudiado, por lo que es imprescindible no solo conocer sus datos si no también la génesis de su formación.

4.2 Segunda parte.- Desarrollo urbano en época de bonanza (1996-2007)

El esquema de trabajo utilizado para el análisis de esta parte, será muy parecido al que se ha empleado para el periodo previo, pero planteado con más profundidad. Es preciso obtener el mayor número de datos para así comprender cómo determinados acontecimientos han podido influir sobre las diferentes formas de desarrollo que la ciudad a lo largo del tiempo, y por lo tanto, sobre la modificación del modelo urbanístico correspondiente.

Nos encontramos ahora con un periodo de tiempo más corto y reciente, por lo que los recuerdos son más concretos, la vivencia profesional es más intensa y, así mismo, la obtención de datos y documentos de todo tipo es mucho más fácil, pues hay más fuentes de información. A través de internet se puede tener acceso a numerosos datos básicos de carácter público que son necesarios para entender este complejo proceso. También

existen más publicaciones especializadas que cuentan con información contrastada. Sin embargo no existe demasiada bibliografía reciente sobre el tema. La prensa también facilita noticias y datos de interés.

Una fuente importante de información está en los documentos incluidos en las diversas figuras del planeamiento de cada uno de los municipios objeto de este trabajo. Esta documentación ofrece con detalle la situación urbanística en cada momento y describe la planificación de los municipios a corto, medio y largo plazo, incluyendo estudios muy precisos e interesantes sobre el crecimiento de sus núcleos urbanos, y aportando datos económicos, demográficos, sociológicos, medioambientales, etc.

En el primer capítulo de esta segunda parte de la Tesis, se describe cómo ha sido el desarrollo físico de las ciudades, protagonizado principalmente por la construcción de numerosos edificios destinados principalmente a vivienda. Mientras que, en los siguientes capítulos, se señalan las circunstancias relacionadas con la promoción inmobiliaria y que por tanto han podido tener algún tipo de influencia en su desarrollo. Tal serían el desarrollo demográfico, el planeamiento urbanístico aprobado por los municipios, la situación económica, ciertas infraestructuras u otras diversas circunstancias que hayan facilitado operaciones de compraventa dentro del mercado inmobiliario.

Así pues, esta segunda parte se divide en los siguientes capítulos:

4.2.1 La promoción inmobiliaria

Vamos a comenzar por analizar el comportamiento de la promoción inmobiliaria durante estos años, para lo que se expondrán las cifras del número de viviendas construidas en los diferentes niveles analizados, y cuál ha sido su evolución, tarea que se realizará con más detalle en el caso de la ciudad de Valladolid y su periferia, puesto que es el objeto principal de la tesis.

Tal y como se ha hecho con el periodo previo, también aquí se relatará la evolución de la promoción inmobiliaria a lo largo de estos años, en los diferentes ámbitos, del más general al más cercano. No solo se mencionará el número de viviendas que se han ido construyendo año a año, sino que se analizarán los diferentes tipos de promoción. La estructura de las empresas promotoras ha ido cambiando, pasando de un gremio local, a veces poco profesional, a la actuación de importantes empresas nacionales con grandes recursos económicos y humanos.

Se describirá la actividad constructiva en la ciudad de Valladolid y en los cinco núcleos de su entorno (Laguna, Arroyo, La Cistérniga, Zaratán y Santovenia). Se relatará cómo han evolucionado sus periferias, de qué manera se encuentran relacionadas entre sí. Cómo las infraestructuras viarias, realizadas o en proceso de ejecución, han influido en dicha evolución. Cómo se han distribuido los habitantes de estos nuevos espacios periurbanos. Cómo usan los diferentes servicios creados por cada municipio. Cómo pugnan entre sí los responsables municipales por atraer población hacia su municipio.

En el último apartado se detalla el uso que se da a las viviendas, diferenciando las de primera o segunda residencia, de las que se destinan al alquiler o permanecen vacías.

4.2.2 Desarrollo demográfico

Se analiza con detalle cómo ha evolucionado la población en cada uno de los términos municipales estudiados, no solo los datos numéricos sino las circunstancias que los han producido. Este es uno de los aspectos de mayor incidencia en el proceso de crecimiento

urbano de una población, de ahí que su estudio sea imprescindible. También lo es el comportamiento social de los ciudadanos, de cómo vivimos cada uno de nosotros, cómo son los hogares que formamos, cómo ha evolucionado la familia, cómo viven las personas mayores, etc.

4.2.3 Evolución del planeamiento urbanístico

Un capítulo aparte se merece el estudio de la evolución del planeamiento urbanístico en cada uno de los municipios correspondientes a este trabajo. El importante desarrollo inmobiliario que ha surgido en los términos municipales del entorno de Valladolid, mayor que el acontecido en la capital en proporción al número de sus habitantes, ha ocasionado un cambio sustancial en el modelo urbanístico tradicional de cada municipio. Este enorme crecimiento no solo se refiere al número de nuevos edificios construidos, sino también al incremento de oferta de suelo urbanizado o dispuesto para ello, de uso residencial principalmente, y en menor cuantía de suelo industrial y de otros usos,

Durante el periodo de tiempo analizado los órganos rectores de cada Ayuntamiento fueron aprobando distintas figuras de planeamiento para sus municipios, unas veces por la necesidad de adaptarse a la normativa, tanto nacional como comunitaria y otras como respuesta a la demanda de los propios vecinos, supuestamente para satisfacer sus necesidades de suelo y vivienda.

Este apartado contiene un análisis de la normativa de urbanismo que ha estado vigente durante este periodo, con una influencia notable en el desarrollo urbanístico de estos municipios.

4.2.4 Datos económicos

Parece claro que la favorable situación económica en España durante el periodo de 1996 a 2007 ha contribuido a potenciar el mercado inmobiliario, de ahí que su análisis sea imprescindible para justificar el crecimiento urbanístico de sus ciudades.

En este capítulo se exponen los datos económicos más significativos y los principales acontecimientos económicos acaecidos durante esos años y los precedentes, para determinar su relación directa con el auge que tuvo la demanda y la oferta de productos inmobiliarios.

Se analiza la evolución de los principales índices económicos. Se describe cómo se ha ido incrementando el precio de la vivienda, factor determinante en el mantenimiento de la demanda de productos inmobiliarios. Se describen las ayudas directas e indirectas que las distintas Administraciones públicas han dado a promotores y compradores de viviendas.

4.2.5 Infraestructuras y equipamientos

No cabe la menor duda que las infraestructuras viarias han favorecido la expansión de la ciudad. Las carreteras nos acercan a los puntos periféricos, la popularización del coche como medio individual de transporte nos permite llegar a cualquier lugar donde ubiquemos la zona residencial. No importa que estos lugares no dispongan de los equipamientos necesarios, pues las mismas carreteras nos pueden llevar a esos centros comerciales, de ocio, deporte y a veces con otros usos complementarios que se crean en otros puntos de la periferia, para suplir la falta de dotaciones en cada nueva urbanización. El desplazamiento diario al trabajo o estudio se soluciona con el vehículo particular y en algunos casos con el transporte colectivo, a veces deficitario por el escaso número de clientes.

4.2.6 Comparación del auge inmobiliario entre los periodos 1950-2001 y 1996-2007

En este último capítulo, se compara el desarrollo de la construcción de viviendas en la segunda mitad del siglo pasado con el periodo estudiado en la tesis, 1996-2007. Análisis que se hace teniendo en cuenta el número de habitantes de cada municipio y en cada momento. El objetivo es comprobar si ha habido antecedentes similares o se trata de un fenómeno nuevo.

Puesto que se han analizado los principales acontecimientos relacionados con el crecimiento urbano durante las décadas previas a los años del auge inmobiliario, será interesante comparar entre sí los fenómenos observados en ambos periodos, para comprobar qué acontecimientos han tenido alguna repercusión en otros fenómenos acontecidos posteriormente, o si se han repetido algunos de ellos. O, por el contrario, han sido exclusivos de cada época.

Este último análisis puede ser útil en la predicción del futuro, como consecuencia del conocimiento del presente y pasado. Para ello deberemos desentrañar los mecanismos que actúan relacionando las causas con sus efectos.

4.3 Tercera parte.- Causas que han propiciado el crecimiento urbano en este periodo

En esta última etapa se procede a la verificación de lo que se ha estado manteniendo como hipótesis de trabajo, esto es, que una serie determinada de causas han provocado como efecto el aumento de superficie ocupada por las edificaciones. Por lo tanto deberemos constatar que los resultados obtenidos, relativos a la variación de la superficie ocupada por las edificaciones, son consecuencia de la suma de los efectos causados por los acontecimientos que se han descrito previamente.

Esta verificación se lleva a cabo mediante la comparación de las causas analizadas y cuantificadas de alguna manera, con los datos obtenidos de la realidad existente, también cuantificados, lo que nos permite deducir si tal relación existe y qué grado de consistencia realmente tiene. Todo este proceso se hace primero a nivel nacional y posteriormente de modo concreto sobre la ciudad de Valladolid y su entorno próximo.

4.3.1 Descripción clasificación y análisis de las causas que han propiciado el crecimiento de las edificaciones.

El trabajo de esta etapa consiste primero en investigar cuáles de los acontecimientos descritos anteriormente pueden considerarse como los causantes directos o indirectos de la mayor demanda de viviendas habida en esos años, y por tanto, del aumento de la superficie ocupada por los nuevos espacios residenciales.

Una vez encontrados estos acontecimientos que denominaremos “causas”, las describiremos y analizaremos con detalle, procediendo a su clasificación en los siguientes grupos:

- Sociales:

- Aumento de población
- Disminución del número de ocupantes por hogar
- Comprar antes que alquilar
- Aumento de la movilidad de la población

- Interés de la sociedad en distinguirse socialmente a través de la vivienda
- Económicas:
 - Mayor poder adquisitivo
 - Estabilidad en el trabajo
 - Crédito barato y de fácil acceso
 - Inversión muy productiva a corto plazo en el sector inmobiliario.
 - Ayudas a la adquisición de la vivienda por parte de los distintos gobiernos.
 - Incremento del precio de la vivienda
- Comerciales y Técnicas:
 - Nuevos productos de más calidad
 - Parque de viviendas envejecido
 - Aumento de infraestructuras, que ha facilitado la expansión inmobiliaria a nuevos espacios lejos de la centralidad.
 - Normativa urbanística (estatal, autonómica y local) su influencia en el desarrollo urbano de cada municipio.
 - El destino que se da a las viviendas.

Otra circunstancia, que si bien no tiene que ver con la demanda de viviendas, pero que sin embargo ha influido en la mayor oferta de suelo, ha sido la competencia entre municipios por atraer población, fenómeno que ha tenido lugar entre los municipios del entorno de Valladolid.

Encontrar la relación de causa y efecto, es uno de los objetivos perseguidos. Es decir, demostrar que algunos nuevos hechos y circunstancias acontecidas han sido los causantes de la situación urbanística actual, del cambio del modelo producido.

Se analizan las relaciones existentes entre los datos cuantitativos y aquellos hechos históricos relevantes investigados que de alguna manera han podido influir en la actual configuración de cada municipio estudiado.

Se estudian en profundidad dichas relaciones, acometiendo el trabajo del análisis de las causas y efectos, algunos de carácter cíclico, que conviene conocer para prever posibles situaciones futuras.

Posteriormente se ordenan por su mayor o menor implicación en el proceso edificatorio. Si bien dicho orden puede variar con el transcurso de los años, ya que algunas causas pueden minimizar sus efectos y otras pueden aumentarlos.

Con los datos obtenidos se tratará entonces de verificar si cada una de las causas antes descritas ha actuado en el sentido previsto; es decir, si realmente han motivado el crecimiento urbano, y si lo han hecho con la intensidad esperada en función de la magnitud aplicada. O por el contrario, la producción inmobiliaria no ha obedecido a unas circunstancias razonables de demanda, y su exceso se ha debido a ciertos intereses de importantes grupos sociales con capacidad de influir en el mercado inmobiliario.

4.3.2 Conclusiones

En el último apartado se manifiestan las principales conclusiones obtenidas. Se comparan los principales indicadores inmobiliarios, económicos y sociales para ver cómo ha evolucionado cada uno de ellos.

Se exponen los hechos que han incrementado la actividad inmobiliaria. Posteriormente se describen las causas que han motivado tales hechos, las cuales se han dividido en distintos grupos, describiendo con detalle cada uno de ellos:

- Transformaciones sociales
- Bonanza económica
- Renovación del parque inmobiliario
- Interés de las Administraciones en la permanencia del auge inmobiliario.

4.4 Cuarta parte.- El modelo de crecimiento urbano en época de bonanza

4.4.1 El modelo de crecimiento en Valladolid y su entrono

En esta parte se trata de poner en evidencia el crecimiento físico de las ciudades mediante tablas y planos que describen de forma clara lo expuesto previamente. Se pretende materializar en una secuencia de planos cómo ha sido físicamente la evolución del crecimiento urbano, de la superficie ocupada y construida en los distintos términos municipales estudiados.

Se ha confeccionado una serie de planos que describen la situación real de la superficie ocupada por edificaciones en cada término municipal en diferentes años. De esta manera se pueden visualizar fácilmente y cuantificar las diferencias de ocupación de un año con los demás, superponiendo dichos planos. Estos datos son básicos para el desarrollo de la tesis, que trata precisamente de evaluar el crecimiento físico que ha tenido lugar.

Los planos se han hecho en su mayoría a partir de fotografías aéreas que han permitido describir con precisión la ocupación real del espacio por las edificaciones y sus infraestructuras correspondientes, en una fecha concreta. En otros casos se han tomado como base diferentes planos realizados por las distintas administraciones, algunos formando parte del planeamiento urbanístico de dichos municipios.

Esta serie de planos permitirá ver con claridad cómo ha sido la evolución de cada término municipal y del conjunto, percibiéndose la relación existente entre todos ellos. También nos permitirá comprobar si las distintas causas y efectos que se describen en este trabajo realmente están relacionados con las distintas fases de crecimiento.

Se han confeccionado cinco planos: uno correspondiente a la situación de cada población al inicio del periodo, otro recogiendo el estado al final (año 2007) y otros tres intermedios con un intervalo de tres años.

Se incluyen otros planos que reflejan, no ya la situación real, sino la superficie que se ha proyectado como suelo apto para urbanizar en un futuro, en los distintos planeamientos. Este plano tiene un gran impacto porque supone una extraordinaria ampliación de superficie a urbanizar, equiparable a la ocupada en todos estos últimos años de bonanza.

4.4.2 Relación entre la promoción inmobiliaria y la ocupación del territorio

En este apartado se pretenden analizar otras intervenciones que no han incrementado la superficie ocupada, pero que han tenido cierta importancia en el campo de la promoción inmobiliaria. Tales como la rehabilitación y la ampliación o mejora de edificios o de viviendas.

También se analizarán los flujos de entrada y de salida de viviendas del Parque de Viviendas, es decir los derribos y su sustitución por otras edificaciones de obra nueva.

Y por último se compararán las superficies construidas según las distintas tipologías de viviendas. Es preciso conocer no solo cuanto hemos crecido sino cómo lo hemos hecho.

4.5 Quinta parte.- Crisis en el sector inmobiliario. Consecuencia de un crecimiento incontrolado

Durante la realización de esta tesis el sector inmobiliario se ha sumido en una de las más importantes crisis que a lo largo de la historia reciente han existido. De la euforia se ha pasado rápidamente a la desesperación. De venderse todo lo que se construía a aumentar el stock de viviendas ofertadas. A no iniciarse ninguna nueva promoción. De crecer el precio del suelo a un ritmo trepidante, a no encontrar a nadie que tenga un mínimo de interés. El número de nuevos proyectos de viviendas visados por los Colegios de Arquitectos ha descendido a cifras bajísimas llegando a producir crisis económicas importantes en su estructura por disminución de ingresos. Las empresas constructoras e inmobiliarias han tenido que despedir a gran número de trabajadores, si es que no han cerrado.

Parece interesante describir aunque sea ligeramente lo que está sucediendo en el sector inmobiliario, a nivel nacional y en nuestro entorno próximo. Ahondar en las causas y consecuencias de esta crisis en la economía nacional y particularmente en el sector de la promoción y construcción, podría ser objeto de otra tesis por la magnitud y trascendencia de la situación.

Valladolid, como el resto de las ciudades de España, se encuentra inmersa en una profunda crisis inmobiliaria-financiera, que ha frenado el desarrollo urbanístico que se estaba produciendo en los últimos años. Y precisamente cuando intentaba dar respuesta a la enorme competencia de los municipios colindantes en el mercado de suelo y vivienda.

En este apartado se darán algunas cifras referentes a la evolución del mercado inmobiliario entre 2007 y 2011 y se presentarán algunas posibles causas de su origen y las consecuencias previsibles para el futuro.

4.6 Sexta parte.- Conclusiones

De forma breve y concisa se expresan las principales conclusiones obtenidas tras el relato de las partes de las que consta esta tesis.

Se ha dividido en tres apartados; en el primero se compara esa década con las anteriores. En el segundo se exponen las causas que han determinado el crecimiento urbano. Y en el último se describe la situación actual de crisis.

4.7 Séptima parte.- Bibliografía y fuentes consultadas

La última parte esta dedicada a describir los libros, revistas, publicaciones y otras fuentes que se ha utilizado como apoyo documental imprescindible para la realización de la tesis.

La información consultada está agrupada en cuatro apartados:

- Bibliografía sobre diversos temas.

- Documentos que se encuentran en Internet, que han sido publicados en prensa, revistas u otros medios y han sido hechos por distintos autores especialistas en los temas tratados en la tesis.
- Informes, anuarios, boletines, etc., realizados de forma periódica por entidades públicas y privadas, en los que se incluyen datos y comentarios de cierto interés. La mayoría se encuentra accesible a través de las páginas de la Web.
- Acceso directo a datos numéricos y gráficos que se encuentran en algunas páginas de Internet, mostrados por organismos que ofrecen ciertas garantías de crédito.

Para la parte histórica se han encontrado algunos libros muy interesantes sobre la evolución urbana de la ciudad de Valladolid y otros que han descrito de forma general la situación a nivel nacional. El asesoramiento en algunos temas concretos se ha logrado mediante la lectura de algunos libros básicos de conocidos expertos que figuran en la relación bibliográfica.

Otras veces esos mismos autores han realizado documentos más cortos y concretos publicados en revistas especializadas, en prensa o en informes para alguna entidad, a los que se puede llegar mediante una dirección <http> que figura en la descripción del documento para su inmediato acceso.

Algunas asociaciones empresariales y profesionales relacionadas con la promoción inmobiliaria aportan igualmente importante información del sector de la construcción e inmobiliario a través de documentos generales, como pueden ser anuarios, boletines, informes, etc., que también he consultado.

El Banco de España ofrece así mismo informaciones valiosas sobre temas económicos útiles para ilustrar algunos gráficos. Algunas empresas privadas relacionadas con el sector inmobiliario también muestran públicamente datos de elaboración propia a partir de sus experiencias empresariales.

La documentación contenida en la figuras de planeamiento de los municipios analizados ha sido fuente frecuentemente utilizada para elaborar las tablas y gráficos que me han ayudado a exponer con más claridad el contenido de la investigación.

Para la obtención de algunos datos he tenido como fuente principal la que ofrecen algunas entidades oficiales como el Instituto Nacional de Estadística, a través de su página Web: www.ine.es. He consultado la información que el Ministerio de la Vivienda y el de Fomento ofrecen igualmente a través de sus páginas en Internet. Para temas regionales he acudido a la página de la Junta de Castilla y León, en donde he podido acceder a toda la información del planeamiento local. El Ayuntamiento de Valladolid también ofrece información urbanística y demográfica sobre la capital.

PRIMERA PARTE

MEDIO SIGLO DE CRECIMIENTO URBANO EN ESPAÑA 1945-95. VALLADOLID Y SU ENTORNO, UN CASO DE ESTUDIO.

Antes de abordar el tema principal de esta tesis, el crecimiento urbano durante los años de 1996 al 2007, es imprescindible conocer los antecedentes que sobre esta materia se han desarrollado en los años anteriores y como han podido influir en los acontecimientos desarrollados en el periodo analizado.

He tomado una amplia referencia de medio siglo, remontándome a los años de la posguerra, porque fue entonces cuando se inició un cambio fundamental en el desarrollo urbano de nuestras ciudades.

La exposición de los antecedentes está dividida en tres capítulos:

- En el primero se analizan cuáles han sido los principales acontecimientos políticos, económicos y sociales ocurridos a lo largo de estas cinco décadas que hayan podido influir en la evolución de la promoción inmobiliaria en nuestro país. Para ello se han fijado una serie de etapas, cada una de las cuales responde a una situación distinta. Posteriormente se presenta un breve relato histórico de la ciudad de Valladolid, como ejemplo claro y próximo de lo que ha sucedido en general en las ciudades españolas. Finalizando con una breve descripción de la situación, durante estos años, de los municipios seleccionados como los más cercanos a la capital. Esta información nos servirá de antecedente histórico para poder entender mejor lo sucedido en los doce años siguientes (1996-2007) en dicha ciudad y en su entorno próximo.
- El segundo capítulo describe cómo ha crecido la población a lo largo de los años en cada uno de los ámbitos analizados. Este dato es fundamental para explicar el desarrollo urbano.
- En el tercero se dan los datos principales, numéricos y gráficos, relacionados con la promoción inmobiliaria. Se acompañan algunos comentarios sobre las cifras presentadas que nos permiten comprender mejor el proceso de evolución de nuestras ciudades.

Por lo tanto esta primera parte se estructura de la forma siguiente:

Acontecimientos que han influido en el desarrollo urbano (1945-1995).

- 1.1 En España
- 1.2 En la ciudad de Valladolid
- 1.3 En el entorno de la capital

Crecimiento demográfico durante cinco décadas

- 2.1 Datos generales
- 2.2 Crecimiento demográfico de Valladolid

Evolución y características del parque inmobiliario

- 3.1 Evolución del parque de viviendas
- 3.2 Análisis del parque de viviendas según su destino.

1. Acontecimientos que han influido en el desarrollo urbano (1945-1995)

1.1 Desarrollo urbano en España

Para describir de forma resumida cómo se ha desarrollado la promoción inmobiliaria en España durante la segunda mitad del siglo pasado, se han diferenciado una serie de etapas⁵ que responden a los acontecimientos significativos de tipo económico y social, así como a las diferentes actuaciones de los gobiernos que dirigieron la política de la vivienda durante estos años.

Las etapas en que se divide el periodo son:

- Etapa de la posguerra: 1945-1960
- Etapa desarrollista: 1960-1975
- Etapa democrática: 1976-1985
- Etapa de desarrollo inmobiliario: 1986-1995

1.1.1 Etapa de la posguerra: 1945-1960

Las condiciones económicas y sociales durante la década de los años 40 fueron bastante malas, consecuencia de la guerra civil que asoló a España en los años anteriores. Esos años se caracterizaron por un escaso desarrollo industrial, motivado, entre otras circunstancias, por el bloqueo que sufrió el país después del final de la Segunda Guerra Mundial, que impidió el acceso a nuestro país de maquinaria y materiales que permitieran un mínimo crecimiento industrial.

El sector de la construcción no fue ajeno a este problema. Su desarrollo fue bastante precario, con escasos medios, impidiendo que se edificara con un mínimo nivel de calidad constructiva, y en la cantidad necesaria para cubrir la incipiente demanda de la creciente población, y además paliar el déficit debido a las destrucciones sufridas durante la guerra.

Después de finalizada la guerra civil española, se hizo de la vivienda un argumento político como consecuencia del apoyo ideológico a la familia. Era frecuente en los discursos políticos de aquel entonces, hacer alguna referencia al hogar.

Posteriormente, y hasta 1961, se construyeron gran cantidad de viviendas, importando más su número que su calidad. Se actuó en las periferias de las ciudades, como alternativa a la llamada ciudad burguesa, mediante una progresiva racionalización del

⁵ La realización de este breve relato histórico se ha basado en los siguientes documentos:

Rodríguez Alonso Raquel, "Análisis de la política de vivienda (1960-1990)" (2004) publicado en el Boletín nº 29/30 de CF+S (Ciudades para un Futuro más Sostenible)

Tamames, Ramón "Introducción a la economía española" Alianza Editorial (1986)

Ministerio de Obras Públicas, Transporte y Medio Ambiente (MOPTMA) 1966. "Informe Nacional de España Habitat II". Madrid: <http://habitat.aq.upm.es/in>

Sánchez Martínez M^a Teresa "La política de vivienda en España, análisis de sus efectos redistributivos" Universidad de Granada. (2002)

proceso de producción así como de la distribución interior. El apoyo de la intervención coordinada de la Administración fue decisiva.

El campo, que en épocas anteriores era la base de nuestra economía, empezó a no ser rentable, y su mecanización provocó que mucha mano de obra utilizada en tareas agrícolas, comenzara a ser innecesaria. Se inició el éxodo del campo a la ciudad, lo cual aumentaba las necesidades de vivienda dentro de las grandes aglomeraciones.

Pero las escasas rentas de las familias desanimaban a los posibles inversores a construir viviendas, y por otra parte el mercado de alquiler no ofrecía alicientes, pues por ley se habían congelado los alquileres. Solamente la intervención de Estado podía en parte hacer frente a la demanda de viviendas sociales que en aquellos años era importante.

A partir de 1939 hubo una intensa política intervencionista del Estado español en la producción inmobiliaria. Las viviendas que proporcionaron algunas instituciones del régimen franquista (la Obra Sindical del Hogar y el Instituto Nacional de Vivienda), nada tenían que ver con el "Estado de Bienestar" que imperaba en el resto de Europa, donde el problema del alojamiento se resolvió con alternativas sociales. Se trataba de actuaciones de carácter paternalista, dirigidas principalmente a los adictos al régimen, y que decayeron definitivamente a finales de los años 50, cuando el país estaba más necesitado de viviendas.

En aquellos años, posteriores a la guerra civil española, el Gobierno practicó una política de fomento de la construcción urbana, por la necesidad de abaratar la vivienda, remediar el paro obrero y resolver el agudo problema social planteado por la escasez de alojamiento. Ello cristalizó en diversas leyes y numerosas disposiciones de menor rango que concedieron importantes beneficios económicos, tanto al constructor o promotor, como al beneficiario o usuario, con una serie de importantes limitaciones tendentes a evitar la especulación con las viviendas y a asegurar la estabilidad de los beneficiarios.

Podemos distinguir tres etapas⁶ en el desarrollo del régimen jurídico de la protección urbana por parte del Estado:

- La de las primeras leyes dictadas para el fomento de la construcción urbana. Comienza con la Ley de Casas Baratas (1911), y las posteriores modalidades de este régimen: las Casas Económicas (1925), las Casas para Funcionarios (de 1927) y las viviendas acogidas a la Ley Salmón (1935).

- Una etapa de estabilización, que se inicia con la Ley de Viviendas Protegidas (1939), de donde deriva el régimen de Viviendas para la Clase Media denominadas bonificables (1948), cuya vigencia fue restablecida por el Reglamento de 1954.

- Etapa de expansión, que se inicia con la Ley de Viviendas de Renta Limitada (1954), impulsora de la construcción masiva de viviendas a través de distintos planes nacionales de viviendas. Modalidades de estas viviendas de renta limitada son las subvencionadas y las de tipo social. A esta expansión contribuyeron los Patronatos Ministeriales encargados de construir viviendas para los respectivos funcionarios.

Los distintos regímenes de protección que hubo en España entre los años 1939 y 1960 pueden resumirse en los siguientes grupos:

⁶ Tal y como se expone en el libro "El arrendamiento de las viviendas de renta limitada y de las subvencionadas" de Dr. MARIANO LÓPEZ ALARCÓN, página D-156 (nº 3) Publicado por la Universidad de Murcia. Depósito legal MU-19-1958.

Protegidas
Renta Limitada grupo I
Renta Limitada grupo II
Renta Limitada subvencionada
Bonificables.

- **Viviendas protegidas**

Entre 1939 y 1954, la actividad estatal en el sector de la vivienda se rige por la Ley de Viviendas Protegidas⁷, en ese mismo año se creó el Instituto Nacional de la Vivienda (I.N.V.) con la misión de fomentar la construcción de viviendas.

Los beneficios económicos de las viviendas protegidas eran de dos tipos:

- Directos: anticipos sin interés y primas a la construcción
- Indirectos: bonificaciones fiscales y tributarias

Las condiciones para ser beneficiario de las viviendas protegidas eran: ser español, mayor de edad, dedicarse a un oficio, empleo o profesión liberal, o ser pensionista del Estado. No cabe duda que esto planteó problemas de acceso a la población recientemente inmigrada que, lógicamente, antes que trabajo buscaba una vivienda. La duración de éste régimen llegaba a 20 años a partir de la calificación definitiva del I.N.V. Las viviendas protegidas se podían adquirir en venta o alquiler.

- **Viviendas bonificables**

En 1944 se promulgó la disposición relativa a viviendas bonificables. Dicha Ley tenía por objeto la construcción de viviendas para la clase media e impulsar la construcción entre la iniciativa privada, para intentar paliar el grave problema del paro debido a la fuerte inmigración de mano de obra no cualificada procedente del campo.

El destino de dichas viviendas era en régimen de arrendamiento, aunque algunas podían venderse. El resultado final fue la venta de viviendas a una clase social de economía desahogada, permitiendo obtener buenas ganancias a promotores que se beneficiaban de subvenciones y préstamos a largo plazo.

- **Viviendas de Renta Limitada**

El gran paso de la política de la vivienda se produjo en 1954, año en el que nacieron las Viviendas de Renta Limitada⁸. Se estableció una clasificación de viviendas sociales, y sobre todo se pretendió unificar la legislación existente, cancelando los regímenes existentes hasta entonces de viviendas protegidas y bonificables. También se facilitó la participación de la iniciativa privada en la construcción de este tipo de viviendas. El Estado promovía a través del I.N.V. y del Consejo Nacional de la Vivienda, creado por entonces en el Ministerio de Trabajo. En 1955 se aprobó el Reglamento que regulaba la promoción de este tipo de viviendas.

⁷ Se definió la "Vivienda Protegida" como aquella que siendo de renta reducida y estando incluida en los planes generales formulados por el I.N.V., fuesen construidas con arreglo a proyectos redactados u oficialmente aprobados por éste, por reunir las condiciones higiénicas, técnicas y económicas determinadas por las ordenanzas comarcales que se dictasen al efecto.

⁸ Las Viviendas de Renta Limitada se definían como las que estando incluidas en los Planes Generales formulados al efecto, se construyesen con arreglo al proyecto o anteproyecto aprobado por el I.N.V. por reunir condiciones que se señalasen en el Reglamento o en las ordenanzas que se dictasen al efecto.

No se exigían requisitos especiales para poder ocupar o poseer una vivienda de renta limitada, aunque existían restricciones en cuanto al uso y destino. Los promotores se clasificaban en los que tenían afán de lucro, y en los que no lo tenían. Estos últimos podían ser, además de los organismos públicos, las sociedades privadas que tuviesen como fin proporcionar vivienda a sus asociados o a determinados estamentos o clases sociales sin medios suficientes para entrar en el mercado libre de la vivienda. Concretamente eran: Corporaciones Locales, Organización Sindical, Ministerios y organismos oficiales, Instituto Social de la Marina, cooperativas, entidades benéficas, Cajas de Ahorro, empresas industriales, agrícolas o comerciales con destino a su personal, diócesis y parroquias o cualesquiera otros que pudiesen ser considerados como tales.

Las viviendas tenían una clasificación provisional para la aprobación del proyecto y una definitiva a la terminación de la obra. El régimen duraba 20 años a partir de ésta última. En cuanto al destino se contemplaba la posibilidad de que pudiesen ser cedidas gratuitamente en alquiler o venderse al contado.

Las viviendas de renta limitada se clasificaban en dos grandes grupos:

- Primer grupo, que comprendían las viviendas para cuya construcción solamente se concedían beneficios indirectos, exenciones y bonificaciones tributarias. No tenían limitación de superficie ni de coste de ejecución material.

- Segundo grupo, además de los beneficios enumerados en el párrafo anterior, se concedían auxilios económicos directos, (anticipos sin interés, préstamos complementarios o primas a la construcción).

Las viviendas de este grupo se clasifican en tres categorías, por superficie y presupuesto:

- Primera categoría: $80 \text{ m}^2 < \text{Superficie construida} < 200 \text{ m}^2$; coste del $\text{m}^2 < 125\%$ del modulo.
- Segunda categoría: $65 \text{ m}^2 < \text{Superficie construida} < 150 \text{ m}^2$; coste del $\text{m}^2 < 75\%$ del modulo.
- Tercera categoría: $50 \text{ m}^2 < \text{Superficie construida} < 80 \text{ m}^2$; coste $\text{m}^2 < 75\%$ del modulo.
- Las viviendas rurales se considerarán de tercera categoría, del segundo grupo.

- **Viviendas Subvencionadas**

En 1957, dentro del régimen de Viviendas de Renta Limitada, se crearon las Viviendas Subvencionadas. Estas viviendas tuvieron, además de los beneficios de exenciones tributarias, el derecho a percibir una subvención a fondo perdido, y su renta se fijaba en función de la superficie útil, que se adaptaba cada año a las variaciones del costo de la vida, mediante Decreto del Consejo de Ministros que aplicaba de modo automático el índice fijado por la Dirección General de Estadística.

Las viviendas subvencionadas podían ser de uso propio, en alquiler y en compra. Para fijar el precio de las dos últimas modalidades se utilizaba un módulo aplicado a la superficie de cada vivienda.

En 1957, ante tal abundancia de legislación, programación y organismos, el Estado centralizó su política de vivienda, creando el nuevo Ministerio de Vivienda. Uno de sus objetivos fue tratar de conseguir la máxima participación de la iniciativa privada para descargar al Estado de gran parte de sus tareas.

Los criterios aplicados por el Ministerio de Vivienda no tuvieron en cuenta los problemas que se derivaban de sus planes de vivienda, como por ejemplo, la segregación social, hacinamiento, chabolismo, bolsas de pobreza y masificación concentrada en la periferia de las ciudades.

En 1959 incluyó las viviendas subvencionadas en el grupo segundo de la clasificación de viviendas de renta limitada.

El Estado franquista trató de resolver el problema de la vivienda mediante el concurso de la iniciativa privada, propiciando la generación de importantes plusvalías para los promotores, dando así lugar a una espiral especulativa en la que la recalificación del suelo y la edificación masiva no fueron acompañadas de las imprescindibles garantías respecto de las calidades de las viviendas, y la dotación de las imprescindibles infraestructuras de los nuevos barrios que proliferaron en la ciudad. Esto supuso la aparición de zonas marginales en la periferia de muchas ciudades, escasamente dotadas de servicios, cuando los tenían; mal comunicadas y, en muchos casos, sin ningún tipo de urbanización. Este urbanismo incontrolado derivó en una escandalosa especulación del suelo que enriqueció a unos pocos afectos al régimen.

- **Los Planes de Vivienda**

Paralelamente a los diferentes tipos de ayudas que otorgaba con el fin de favorecer la construcción de viviendas necesarias, la Administración planificó distintos Planes con el fin de resolver el importante problema de escasez de viviendas, a la vez que se pretendía, con el desarrollo del sector de la construcción, dar un impulso a la economía nacional creando puestos de trabajo e impulsando otros sectores que dependían de la actividad constructora.

- Plan de Vivienda 1944-1954.

Se programó el primer Plan de Vivienda, todavía no llamado nacional, para el decenio 1944-1954. De la cifra total el I.N.V. solo podría proteger el 25%; sin embargo, las cifras reales de viviendas construidas en éste periodo fueron bastante más bajas.

No se alcanzó más que la mitad de la cifra total deseada debido a:

- Falta de colaboración de la iniciativa privada.
- Dificultades de financiación tanto por falta de capital privado inversor como por falta de créditos oficiales suficientes.
- Carácter fragmentario de la industria de la construcción.
- Falta de técnicas constructivas avanzadas y racionalización de las mismas.
- Escaso poder adquisitivo de la demanda, más inclinado a las viviendas en alquiler que en compra.
- Falta de suelo urbanizado y precios asequibles del mismo.
- Estructura económica deficiente de los sectores básicos del país.

Las viviendas construidas en España durante dicho periodo (1944-1954) fueron:

Viviendas protegidas	71.948
Viviendas bonificables	161.438
Viviendas libres	81.879
TOTAL viviendas	314.265

- Primer Plan Nacional de Vivienda 1955-1960

En 1955 el Gobierno autorizó al I.N.V. la realización del primer Plan Nacional de Vivienda hasta 1960. El principal objetivo era el de construir 550.000 viviendas de renta limitada

en cinco años, aunque el déficit detectado a partir de los datos del censo de 1950 ascendía a un millón.

Se daba preferencia a la construcción de viviendas en las provincias con desarrollo industrial o minero español, como Madrid, Barcelona, Sevilla, Valencia, Vizcaya, Oviedo, Zaragoza, Campo de Gibraltar y Málaga. Los organismos debían colaborar con el I.N.V. tales como: Obra Sindical del Hogar, Instituto Nacional de Colonización, Instituto Nacional de Industria, Instituto Social de la Marina, Patronatos Militares, Dirección General de la Guardia Civil y RENFE. Los resultados, como en el I Plan Nacional de Vivienda, fueron muy diferentes de los propuestos pues solo se construyeron la mitad de las viviendas programadas.

A estos dos Planes de Vivienda les sucedieron otros tres que se desarrollaron en las etapas siguientes, en donde se comentarán oportunamente.

1.1.2 Etapa desarrollista: 1960-1975

A partir de 1959 la situación económica comienza a mejorar debido a diversas actuaciones llevadas a cabo por el Gobierno, como el Plan de Estabilización, que permitió un cierto desarrollo económico del país, lo que se tradujo en un incremento de la demanda de viviendas. Dicho plan pretendía:

- Crecimiento del sector industrial y servicios.
- Concentración de la población en las grandes ciudades.
- Disminución del peso de la actividad agrícola.
- Atracción y aumento de la inversión extranjera.
- Creación de un millón de puestos de trabajo.
- Establecimiento de la renta por habitante en 56.000 pesetas en 1971.

• Los Planes de Desarrollo

Esta etapa se caracterizó por la realización por parte del Estado de tres nuevos Planes de Desarrollo Económico y Social que siguieron al de estabilización y sirvieron para que España entrase en un periodo de fuerte crecimiento económico, como así lo reconoció la OCDE en un informe del año 1966.

- Primer Plan, desarrollado de 1964 a 1967.
- Segundo Plan, entre 1968 y 1971.
- Tercer Plan, entre 1972 y 1975.

Estos dos últimos prestan algo más de atención a las demandas sociales, mientras que el primero tenía un objetivo eminentemente económico.

Una de las consecuencias de dichos planes fue que el sector de la construcción iniciara una etapa de fuerte crecimiento económico que duraría casi hasta el año 1975, debido a:

- El aumento de la renta familiar y el fuerte déficit de viviendas que sufría España.
- Los movimientos migratorios campo-ciudad que se desarrollan sobre todo durante la década de los 60 y hasta mediados de los 70, por dos principales razones:
 - Las malas condiciones de vida del medio rural, agravadas por la llegada de la mecanización de la actividad, que deja sin trabajo a gran parte de la población agrícola.
 - Las grandes ciudades demandan importante cantidad de mano de obra debido a su incipiente industrialización.

- El abandono del mundo rural por parte de la población más joven, se traduce en su concentración masiva en las ciudades.
- La creciente necesidad de alojamiento en las zonas costeras, derivada del *boom* turístico.
- La mejora de las condiciones financieras y flexibilización del acceso al crédito privado.
- El desarrollo industrial trae consigo la desaparición del estrangulamiento en el abastecimiento de materiales.
- Fomento público del sector mediante la redacción del Plan de vivienda 1961-1976.

- **La intervención del Estado**

Como he mencionado antes, el Estado cedió el protagonismo en la promoción de viviendas a la iniciativa privada. La desaparición de la intervención del Estado dejó a los usuarios y a los promotores solos y enfrentados, en una situación complicada. Ni los usuarios disponían de rentas suficientes, ni los promotores tenían capacidad para producir viviendas en cantidades y condiciones adecuadas y mucho menos construir la ciudad que se necesitaba. Esta situación provocó que durante los años 60 y 70 muchas periferias urbanas y metropolitanas presentaran déficit de equipamiento y urbanizaciones de escasa calidad.

Los dos problemas que acuciaban a los compradores, los precios y la capacidad de pago, se solucionaron parcialmente gracias a las subvenciones y ayudas estatales y al sistema financiero que empezaron a ofertar las Cajas de Ahorro.

En el inicio de esta etapa tuvo un papel destacado el sector de las viviendas protegidas, pero decayó en 1965 debido a los cupos de financiación impuestos por el Plan de Desarrollo de 1964, dando lugar a su relevo por la vivienda libre. Tres años más tarde hubo una cierta recuperación de la vivienda protegida, que junto con la libre, aseguró el crecimiento estable del parque residencial. A comienzo de los años 70 de nuevo vuelve a decaer, y pocos años más tarde surge con cierta intensidad la oferta de vivienda libre alentada por el movimiento liberalizador del mercado financiero y el papel importante de las Cajas de Ahorros.

La primera crisis del petróleo, en 1973, provoca un primer escalón de crisis en el sector de la construcción a causa de la fulgurante inflación del coste de la construcción, consecuencias que se prolongaron hasta la segunda crisis del 78.

Entre 1962 y 1978, en plena explosión de los procesos de industrialización y de urbanización, se construyeron en España 1,9 millones de viviendas libres y más de 3 millones de viviendas protegidas, lo que demuestra una actividad inmobiliaria muy importante, con una media superior a las 300.000 viviendas por año para una población que apenas sobrepasaba los treinta millones de habitantes.

- **Plan de Vivienda de 1961-1976**

Esta etapa está prácticamente cubierta por el Plan de Vivienda 1961-1976 que se aprueba el 20 de octubre de 1961. La primera intención es la de planificar la construcción de viviendas durante 15 años en fases cuatrienales y cumplir con los siguientes objetivos:

- Cubrir el déficit de viviendas estimado en más de 3.700.000 viviendas, arrastrado desde el final de la Guerra Civil.
- Creación de puestos de empleo.
- Revitalización y desarrollo económico del país.
- Potenciación del turismo.

Para calcular la necesidad de viviendas se tuvieron en cuenta las siguientes previsiones:

- El déficit existente en el momento de la redacción del Plan.
- El crecimiento de la población, para lo que se fijó un incremento geométrico de 100.115 habitantes al año, teniendo en cuenta el tamaño del hogar, que era de cuatro miembros.
- Los movimientos migratorios, pues se consideraba que 250.000 personas abandonarían las zonas rurales en busca de empleo en las grandes ciudades.
- Y la reposición de todas las viviendas construidas antes del año 1900, asignándoles una vida útil de de 100 años, por lo que deberían ser sustituidas antes de final de siglo.

Necesidades de vivienda según el Plan de Vivienda de 1961-1976:⁹

Déficit estimado en 1961	1.000.000 viviendas	
Necesidades por crecimiento vegetativo	1.550.000	" (100.000 x año)
Necesidades por migraciones	250.000	"
Necesidades por reposición	900.000	"
Total viviendas necesarias	3.700.000	" (232.000 x año)
Viviendas construidas	4.080.000	

Las previsiones del Plan determinaban la necesidad de construir un total de 3.700.000 viviendas distribuidas de la siguiente manera: 10% libres, 60% protegidas de promoción privada y 30% de promoción pública.

El Plan de Vivienda 1961-1976 fue revisado al alza en 1967 debido a un movimiento migratorio mayor del esperado –se sobrepasaron los 400.000 inmigrantes- y a un mayor incremento de la renta por habitante. El número total de viviendas construidas fue de 4.080.000.

Los precios del suelo registraron una fuerte subida que comienza a finales de los años 50. El gobierno decidió fijar una repercusión máxima del 30% sobre el valor total del precio de la vivienda. Se establecieron porcentajes para la construcción de viviendas libres o sociales a partir de la relación entre la capacidad económica de las familias y su clasificación por niveles de renta, limitando el gasto en vivienda de una familia al 12% del total de los ingresos.

Las ayudas planteadas en dicho Plan seguían dirigiéndose al constructor en vez de al consumidor.

En 1963 se produce un nuevo reajuste de la legislación sobre viviendas de renta limitada, complicando aún más la situación. Aparece la denominación de "viviendas de protección oficial". Se fijan límites de superficie en cada tipo y se actualiza el precio según un módulo. La clasificación según el tipo de promoción quedaría de la siguiente manera:

Promoción privada:

Grupo I

Subvencionadas

Promoción pública:

Construcción directa: INV, Obra Sindical del Hogar.

Grupo II: promovidas por ayuntamientos, patronatos y entidades no lucrativas.

⁹ Fuente: Ministerio de la Vivienda

Las consecuencias del Plan de viviendas se resumen de la siguiente manera:

- La construcción de viviendas sobrepasa lo previsto, pero solo en el caso de las viviendas libres.
- Las viviendas salen al mercado en propiedad. La congelación de los alquileres (Ley de arrendamientos del 64) desanima a los promotores a crear vivienda en alquiler.
- Empieza el fenómeno de especulación del suelo que hará subir los precios de la vivienda por encima de las posibilidades de parte de la población.
- El déficit de viviendas parece superado. Sin embargo existen sectores de la población que no puede acceder a la vivienda.

- **Demanda de vivienda secundaria por el desarrollo del Turismo en España**

Para revitalizar dos sectores básicos de la economía de nuestro país se aprueba la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional de 1963 y su posterior Reglamento, que atribuían las competencias de las urbanizaciones de descanso al Ministerio de Información y Turismo como responsable de determinar la posibilidad de redacción de planes especiales de desarrollo parcial en ausencia de planeamiento general en el municipio de implantación.

Así pues, se construye parte del parque de viviendas secundarias, la mayoría situadas en urbanizaciones privadas alejadas de los cascos urbanos, con clara dependencia del automóvil, inaugurando un nuevo fenómeno de desarrollo masivo, tanto del parque de viviendas, como de la ocupación del territorio, cuyas consecuencias seguimos pagando en la actualidad.

- **Las empresas constructoras y promotoras**

Durante estos años las empresas del sector, tanto las promotoras como las constructoras, se caracterizaban por su alto grado de atomización, es decir, eran muchas y de pequeño tamaño, y en la mayoría de los casos realizaban ambas funciones de promoción y edificación. Disponían en general de pocos medios económicos, con un bajo nivel de tecnificación, y empleaban elevada cantidad de mano de obra, en su mayoría no cualificada. Dando lugar a promociones con un número pequeño de viviendas, de reducida superficie construida por cada una, pero que originaban, por lo general, una alta densificación de la zona.

- **La transformación del régimen de tenencia**

Otro cambio fundamental que tuvo lugar en la etapa del desarrollismo fue la transformación del régimen de tenencia en el parque de viviendas, pasando del alquiler a la propiedad. Las circunstancias que auspiciaron tal cambio fueron:

- El aumento de las rentas familiares y la demanda de viviendas.
- El descenso en el nivel de paro.
- La mejora económica del país
- La política de arrendamientos existente en ese momento basada en una intensa protección al inquilino.
- Las políticas gubernamentales, centradas en favorecer exclusivamente el acceso a la vivienda en propiedad.

En los años 50 la proporción de viviendas en propiedad no llegaba al 50%, hasta alcanzar el 80% a finales de los años 70, porcentaje netamente superior al resto de

Europa en donde el mercado de alquiler, subvencionado o no, había tenido un desarrollo muchísimo mayor.

Esta pretensión del ciudadano por conseguir la propiedad de la vivienda que ocupa, se considera una característica sociológica típica de la sociedad española.

1.1.3 La etapa democrática y de crisis económica 1975- 85

A partir de la muerte de Franco y hasta la entrada del país en la CEE, España sufre un periodo de inestabilidad política y de crisis económica, reforzada por la crisis mundial del petróleo.

Entre 1975 y 1980 el sector de la construcción de viviendas entra en crisis, provocando un aumento del desempleo. La demanda sufre una importante caída motivada por la incertidumbre general y el recorte de las rentas familiares. Se produce un ajuste empresarial, mientras, las pequeñas empresas orientan su negocio hacia la rehabilitación y reparación de viviendas.

El gobierno preocupado por transformar el modelo político dedicó menos tiempo del que hubiera sido requerido para solucionar el problema de la vivienda. En 1997 se aprueban los Pactos de la Moncloa que marcan la política social que se debe seguir a partir de ese momento, al amparo de la nueva constitución.

El Plan para el período 1981-83 sigue los nuevos principios políticos. Superado el grave problema de la falta de viviendas existente en las décadas anteriores, el interés se dirige principalmente a la construcción de viviendas sociales. El problema de la vivienda en los ochenta que sufre un importante sector de la población es más bien un problema de acceso que de escasez. Parte de la población quedaba fuera del proceso, en los alrededores de las grandes ciudades surgen asentamientos espontáneos y marginales. El gran sector emergente de población joven, procedente del llamado *baby boom*, encuentra graves dificultades para emanciparse, por la dificultad de acceso a una vivienda adecuada a sus posibilidades.

Los años 80 comienzan con una nueva organización del modelo de crecimiento que intenta implantar un Estado de Bienestar. Se aprecia una nueva situación latente de diferenciación social, pues en lugar de lo acontecido en las décadas anteriores en donde la diferencia de salarios de los trabajadores no era importante, ahora se manifiesta esa jerarquización del trabajo, consecuencia de las distintas categorías laborales surgidas, y de cierta segregación de los modos de vida y consumo de una sociedad más tecnificada.

El precio de la vivienda vincula la renta familiar con el espacio urbano, de manera que cada familia tiene una posición concreta en una sociedad clasificada, representada por el valor de su vivienda.

- **Plan trienal de vivienda 1981-1983**

El plan trienal 1981-1983 se aprueba en una etapa de recesión económica, con altos niveles en la tasa de paro, unos tipos de interés muy elevados y con una actividad de la industria de la construcción que no ha parado de descender desde mediados de los 70. Se requerían medidas para impulsar el sector y garantizar el acceso a la vivienda a la población en un contexto socioeconómico poco favorable, subvencionando la financiación de las viviendas protegidas, reguladas por el Real Decreto-Ley 31/1978, que había suprimido las diversas categorías vigentes. Y estableciendo un único tipo, las

Viviendas Protección Oficial (VPO), estableciendo por primera vez las ayudas a la persona en función de su nivel de ingresos.

El número de viviendas a construir en los tres años ascendía a un total de 571.000 de las cuales 481.000 serían de promoción privada y 90.000 de promoción pública.

- **Plan cuatrienal de vivienda 1984-1987**

Durante esa etapa el Gobierno aprueba el Plan Cuatrienal 1984-1987 que incluye una gran innovación respecto a los dos anteriores al incluirse la rehabilitación de viviendas como uno de sus objetivos.

Para calcular las necesidades de vivienda según el Plan, se evalúan tres criterios:

- Déficit de viviendas: se estima que existen 260.000 familias que, o no tienen vivienda, o la comparten con otras familias.
- Crecimiento demográfico: se estima que la necesidad por creación de nuevos hogares oscila entre las 100.000 y las 160.000 viviendas anuales.
- Reposición del parque existente: el número de viviendas con necesidades de reforma o rehabilitación asciende a un total de tres millones.

El Plan establece la necesidad de sacar al mercado unas 250.000 viviendas anuales, bien de nueva construcción o de rehabilitación.

- **Entrada en la Comunidad Económica Europea (CEE): 1986-1996**

La entrada de España en la Comunidad Económica Europea en el año 1985 representó un cambio de ciclo económico. Tras varios años de crisis la economía española, se había entrado en una nueva fase expansiva, siguiendo el proceso de reactivación que estaba aconteciendo en el resto de los países occidentales.

El final de la recesión económica, el aumento de las rentas familiares y las desgravaciones incluidas por el gobierno en el IRPF tras la compra de la vivienda, fuese cual fuese su uso, favorecieron de nuevo el despegue de la construcción de viviendas libres.

El mercado de la vivienda conoce un rápido incremento de los precios debido, según algunos expertos, a la escasez de suelo y a las dificultades administrativas. Por ello se pretende modificar la Ley del Suelo y hacer más efectiva la gestión de la Administración.

Un fenómeno propio de esos años fue la vuelta al centro urbano. Se recompuso el espacio central de la ciudad, se modernizó buena parte del parque histórico edificado, se revitalizaron las calles y sus servicios. Fue un fenómeno intensivo que alcanzó cotas elevadas, sobre todo en el mercado de segunda mano. Pero la subida de los precios provocó que la población con menos recursos se viese poco a poco expulsada de algunas zonas de la ciudad, como los centros históricos.

El primer *boom* inmobiliario que se produjo alrededor de 1985 tuvo en parte su origen en un nuevo fenómeno de transformación del espacio social. Se da cierta importancia a la situación del lugar de residencia en la ciudad. Lo que para algunos es suficiente, a otros no les parece ser lo que les corresponde, pues su renta disponible les permite aspirar a una mejor posición. Se produce un gran movimiento, facilitado por el hecho de que la mayoría ya dispone de una vivienda en propiedad, lo que les permite la compra de una nueva, que además puede ser financiada con relativa facilidad.

Sí que es verdad, al menos en parte y tal como se ha podido apreciar en Valladolid, la búsqueda por parte de algunas personas de una cierta distinción social en la vivienda. Y especialmente en el edificio o zona concreta, como es el caso de algunas urbanizaciones como la del Pichón en el Camino Viejo de Simancas o la de Fuente Berrocal en la carretera de Fuensaldaña. En cuanto a edificios podemos citar el de las Francesas en la calle María de Molina y el de la Rosaleda, al final de la calle del mismo nombre. En todos ellos el precio de las viviendas ha sido superior a otras de similar tipología y características constructivas, pero que no contaban con localizaciones concretas que ostentaban cierto prestigio social.

En esos años las ventas de viviendas de segunda mano superan por mucho a las de nueva construcción, lo que refleja ese movimiento de la población tratando de asentarse en la ubicación que cree cada uno que le corresponde socialmente. El primer *boom* se percibió como un problema de falta de suelo, cuando en realidad se trataba de una transformación del espacio social.

Tras años de ocupar la periferia se vuelve al centro de las ciudades, se mejoran los servicios y las calles, se moderniza el parque histórico edificado. Hay un corto periodo de asentamiento de precios llegándose a estabilizar a mediados de los noventa.

Se modifica la tendencia de la evolución demográfica, más en línea con los rasgos propios de otros países plenamente desarrollados pertenecientes al nuevo entorno europeo. Se produce un envejecimiento de la población debido al descenso de la fecundidad y la natalidad y el aumento de la esperanza de vida al nacer

Otra circunstancia que modifica la estructura básica de nuestra sociedad, como es la familia, es la incorporación de las mujeres al mercado laboral.

Se inicia la transferencia de competencias en materia de vivienda de la Administración central a las Comunidades Autónomas. El Estado tiene potestad para diseñar el sistema de ayudas y subvenciones con cargo a sus presupuestos, mientras que las Comunidades Autónomas se encargarán de la gestión de dicho presupuesto y de la ejecución de los objetivos planteados dentro de su propio territorio.

A partir de 1987, debido a la bonanza económica y a la buena marcha del sector, se abandona el diseño de los planes plurianuales, que no se retomará hasta 1992.

A principios de los noventa, coincidiendo con el ciclo bajo de la economía que afectó al sector de la construcción y promoción, se produce un corto periodo de asentamiento en el que los precios se estabilizaron. Y que dio lugar posteriormente, a mediados de la década, al segundo auge inmobiliario, producto de la nueva alianza financiero-inmobiliaria centrado en la urbanización periférica. Si con el primer boom se pretendía revitalizar la idea de la ciudad, el segundo desencadenaría la degradación del ámbito urbano y la destrucción generalizada del territorio.

La situación de los precios de la vivienda pone de manifiesto el creciente poder acumulativo de las familias durante una o dos generaciones. Y expresa la voluntad colectiva de crear un espacio urbano de estatus diferenciado por la calidad de la vivienda y del entorno físico, por la modalidad de vida y de consumo, pero sobre todo por el vecindario elegido.

Sobre el “segundo *boom* inmobiliario” señalado, sobre el que trata esta tesis, que se desarrolla con detalle en las siguientes partes.

Conclusiones

Es importante destacar la influencia que ha tenido el sector de la construcción sobre el desarrollo económico de este país, pues ha representado un porcentaje importante sobre el producto industrial (15%), sobre el PIB (5%) y sobre la ocupación laboral (10%). Por otra parte, hay que considerar el efecto que ejerce sobre otros sectores, tales como la industria de materiales de la construcción o los bienes de equipamiento del hogar.

Los sucesivos gobiernos españoles han pretendido, por medio de los distintos planes de promoción de vivienda, dos objetivos básicos:

- Satisfacer las necesidades de la población en materia de vivienda.
- Impulsar la industria de la construcción como generadora de empleo y riqueza.

Sin embargo ninguno de los planes de vivienda estudiados consiguió garantizar el acceso a la vivienda a todas las capas de la población. En el periodo 1961-1976 se construyeron muchas más viviendas de las que el plan señalaba como necesarias, pero en régimen libre, quedando el número de viviendas protegidas construidas por debajo de las determinaciones del plan. Se decidió apoyar la construcción de viviendas como una de las alternativas para comenzar el despegue económico del país, sin importar otros aspectos como el urbanismo y el impacto ambiental.

Fue entonces cuando se inició el rápido aumento de viviendas vacías y secundarias. Después, el interés se trasladó a la valoración de la calidad, a la rehabilitación, y se dio impulso a la demanda mediante desgravaciones fiscales.

Uno de los errores comunes a los distintos planes de actuación en materia de vivienda ha sido considerar más el valor de cambio que el de uso. En muchas ocasiones no se consideraba la construcción de la vivienda con el fin de ser utilizada sino como un "objeto de acumulación"¹⁰.

Desde los años 60, el incremento de las rentas familiares y la política de vivienda, provocan el aumento de la demanda de alojamiento, y favorece el régimen de tenencia en propiedad, característico de España. La congelación de los alquileres desanima tanto a los inversores potenciales como a los dueños de las viviendas sin uso, convirtiendo en residual el parque de viviendas en alquiler, permaneciendo como alternativa para los hogares cuyos recursos no les permiten acceder a la propiedad.

Cuando sobrevino la crisis del petróleo, la carencia en materia de vivienda solo afectó a unos pocos, los más desfavorecidos, y la capacidad de construcción en esta época se redujo considerablemente no solo por la coyuntura económica sino por la situación política por la que atravesaba España.

El siguiente Plan de vivienda 1981-1983 trató de dar cobertura a esa parte de la población que no había podido optar a una vivienda durante la época del desarrollismo. Pero el plan volvió a fracasar, manteniendo de forma endémica un porcentaje de población sin acceso a la vivienda. La mala situación económica incrementó la demanda de viviendas sociales que serían acaparadas por clases más acomodadas y con mayor capacidad para obtener un crédito.

El último plan analizado, 1984-1987 llegó en un momento de recuperación económica, y las causas de su fracaso fueron similares a las del Plan franquista.

¹⁰ Del documento "Infratilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias" de Raquel Rodríguez Alonso(2004)

En los planes de vivienda el cálculo de las necesidades de la población se basaba en las cifras de viviendas principales, dejando las secundarias y las vacías al margen.

En periodos de bonanza el aumento de las rentas familiares generaba un aumento de la demanda que inclinaba la balanza hacia la construcción de viviendas libres, dejando a parte de la población sin acceso a las mismas, y provocando un aumento de los precios que repercutía también sobre el precio de las viviendas de régimen protegido. Lo cual originaba una espiral de especulación que solo se detenía al sobrevenir el periodo de crisis.

En etapas de crisis el Gobierno intenta rehacer su política, pero de nuevo son las clases más acomodadas, con mayor facilidad para optar a créditos hipotecarios, las que acaparan las viviendas que se construyen.

El sistema de ayudas, empleado por el Estado para la construcción de viviendas protegidas, no compensa en momentos de bonanza económica, ya que los rendimientos por la construcción de las libres supera con creces la rentabilidad de las sociales.

De este modo, sea cual sea la coyuntura económica parece haber una tendencia a que las viviendas se desvíen hacia la población de más renta, quedando el sector de la población más desfavorecido al margen del acceso a las mismas, a pesar de la existencia de un parque lo suficientemente grande como para dar cabida a toda la población residente en España. Tal situación perpetúa una demanda oculta, mientras que gran cantidad del *stock* que sale al mercado se desvía hacia la inversión, creándose un parque infrautilizado.

1.2 Breve relato histórico del crecimiento de la ciudad de Valladolid 1945-1995

Se comienza a estudiar la historia reciente de la ciudad de Valladolid, a partir de los años cincuenta, que fue cuando se inició la transformación de la ciudad, convirtiéndose en el centro de la región como consecuencia de la industrialización que en esos años empezó a desarrollarse, produciéndose un importante crecimiento de la población que se mantuvo a lo largo de varias décadas. Los nuevos habitantes, llegados de la provincia o de la región, necesitaban hogares donde habitar, por lo que durante estos años la construcción de nuevas viviendas ha sido un hecho constante. Así pues la ciudad no ha cesado de crecer, y sin embargo lo ha hecho de manera diferente según las circunstancias de cada momento. Diferencia que se manifiesta con mayor intensidad en los últimos años por la forma de llevarse a cabo, ocupando la periferia más lejana, y por darse la circunstancia de que en estos años no ha habido un crecimiento demográfico similar al de las décadas anteriores.

El análisis de lo sucedido en este último medio siglo es imprescindible. La exposición de este trabajo comienza con un relato, no excesivamente extenso, de cómo se ha llevado a cabo la transformación de la ciudad de Valladolid en este periodo de tiempo. Se describen las situaciones más importantes, desde el punto de vista urbanístico, y cómo estas han influido en el cambio morfológico de la ciudad. Según nos vamos acercando a los tiempos actuales, el análisis adquiere más rigor hasta alcanzar el periodo último, objetivo de la tesis, que corresponde con el inicio del último ciclo económico de gran crecimiento, coincidente con el despegue urbanístico de algunos de los municipios colindantes con la ciudad de Valladolid.

En este capítulo se ha pretendido resumir y aglutinar diferentes versiones de lo acontecido durante medio siglo en la ciudad de Valladolid para ello he seleccionado distintos libros¹¹ cuyos autores han dado su enfoque particular a una determinada época, a raíz de una percepción distinta de los principales acontecimientos que han sido claves en el desarrollo urbano de esta ciudad. Si bien, han coincidido en la relación general de los principales acontecimientos económicos, políticos y sociales que marcaron la historia reciente de la ciudad. Con este relato se pretende simplemente ofrecer una sencilla imagen de lo que aconteció en esta población respecto al urbanismo y la arquitectura.

El autor de esta tesis también aportará su visión particular de los hechos, puesto que ha sido vecino de esta ciudad desde 1970, y además, en fechas posteriores ha participado, aunque de manera muy sencilla, en el proceso del crecimiento inmobiliario, como arquitecto, promotor y constructor.

Se ha considerado conveniente dividir a su vez este periodo en distintas partes, correspondiendo cada una al desarrollo de 10 años. Sin que esto signifique que exactamente cada década se correspondiera con una situación urbanística diferente. Se empieza con un apartado que describe someramente los antecedentes históricos más inmediatos al periodo señalado.

Así pues, las etapas a analizar son:

Valladolid anterior a 1945

Valladolid años 1945-1955: "Etapa de crecimiento lento"

Valladolid se empieza a transformar en ciudad industrial: 1955-1964

Valladolid en los años 1964-1975: "Etapa de fuerte crecimiento"

Periodo de desaceleración por la crisis económica: 1975-85

Años de crisis y de transformación: 1986-1995

Despegue urbano del entorno de la capital

1.2.1 Valladolid anterior a 1945

La historia de la ciudad de Valladolid acontecida en las décadas precedentes a esta fecha, no tuvo gran relevancia sobre los acontecimientos urbanísticos que sucedieron posteriormente. Si acaso destacar la aprobación del Plan Cort en 1939, aunque como ya se dirá más adelante, no tuvo efectos inmediatos y menos aún positivos para la ciudad. Sí puede atribuirse el mérito de ser el primer plan que consideró de forma global el desarrollo de la ciudad.

Valladolid era por esas fechas una ciudad de provincias, agrícola y universitaria, tenía más instituciones que instalaciones industriales. A mediados de los años 30 la ciudad no llegaba a los 100.000 habitantes. El conjunto de sus edificios no presentaba unas características especialmente urbanas con arreglo a la época; abundaban las casas molineras o sencillos edificios de apenas dos plantas, ubicados entre conventos, iglesias y restos de palacios, con un entorno de huertas y eras. Estaba limitada por los ríos Pisuegra, Esgueva y el trazado ferroviario.

¹¹ Pablo Gigosos y Manuel Saravia: "Arquitectura y urbanismo de Valladolid en el siglo XX"

Ateneo de Valladolid (1997). Abarca los años de 1936 a 1979

L.J. Pastor Antolín / J.M. Delgado Urrecho / B. Calderón Calderón. "Crecimiento y transformación de Valladolid: 1960-1988" Describe los años intermedios.

Luis Felipe Alonso Teixidor / Celestino Candela Pi / Fernando Manero Miguel / José Luis Sanz Guerra. "Valladolid en la encrucijada" Junta de Castilla y León (1991).

Jesús García Fernández: "Valladolid de la ciudad a la aglomeración" Ediciones Ariel. (2000)

Estos dos últimos libros describen con más detalle las últimas décadas del periodo analizado.

Cónicas de Valladolid 1936-2000 "El Mundo". Ofrece datos de todo el periodo.

La ciudad ha permanecido bajo la influencia de tres importantes instituciones: La Iglesia, el Ejército y la Universidad, situándose físicamente cada una de ellas en la ciudad de manera diferente. La iglesia buscó para instalarse el centro de cada zona, de cada barrio. Al Ejército no le interesaba la centralidad, prefería espacios amplios y separados para el desarrollo de sus actividades, ocupó distintas zonas de la ciudad que posteriormente han dificultado en algunas de ellas el crecimiento urbano. Y por último la Universidad fue creciendo según sus propias necesidades, casi siempre sin recursos y sin ningún orden establecido; de hecho no se formó un "campus" propio, como ha sucedido en otras ciudades universitarias.

La planificación global urbana por parte de las autoridades locales fue insuficiente, lo poco que había se limitaba a intervenciones parciales siguiendo la trama urbana existente. No había anticipación al futuro, no hubo "ensanche" como en otras ciudades, porque acaso no fue necesario. Sin embargo, el poco crecimiento que hubo se desarrolló manteniendo la escala y respetando la trama existente.

La ciudad de Valladolid, como el resto de España, sufrió las consecuencias de la guerra civil, y aunque no hubo demasiados destrozos, sí ocasionó pobreza y restricciones de sus habitantes.

El desarrollo industrial en Valladolid comenzó a mediados del siglo XIX con un lento proceso de crecimiento y mejora social. Se instalaron algunas industrias harineras, situación favorecida por la apertura del Canal de Castilla¹² que unía Valladolid con la población de Alar del Rey situada al norte de la provincia de Palencia, lo que facilitaba de exportación sobre todo de cereales a través del puerto de Santander.

También influyó la creación del ferrocarril Madrid - Valladolid en 1864, lo que añadió a la ciudad un cierto factor de localización, no solo como importante nudo de transportes, pues por la ciudad pasaban todas las comunicaciones hacia el norte y noroeste de España, sino que además se crearon los talleres de reparación de trenes para la Compañía de Ferrocarriles del Norte y esto, a su vez, dio lugar a la aparición de una serie de industrias auxiliares metalúrgicas que provocaron los primeros flujos migratorios hacia la capital, desarrollando también una cierta actividad edificatoria, lo que propició la aparición de alguna industria de materiales de construcción.

Así pues, en el primer tercio del siglo XX, la situación económica de Valladolid fue positiva por el empuje que dio a la ciudad la creación de industrias metalúrgicas y agroalimentarias. Surgió una burguesía típica de capital de provincia, al mismo tiempo que fue creciendo el proletariado industrial, no obstante la creación de empleo se centró en las actividades de servicios.

En los años 30 predominaba la industria alimentaria, que se centraba en la producción de harinas y azúcar, dando así salida a los productos que se obtenían del campo: cereales y remolacha. Había algo de industria química, fabricación de curtidos y también algo de industria textil.

En 1935 Valladolid se convierte en centro de distribución eléctrica, pero al depender de los saltos de agua y éstos de la lluvia caída, el abastecimiento no era constante y por tanto se producían restricciones ocasionales, que repercutían negativamente en el funcionamiento de las industrias que eran dependientes del consumo eléctrico.

¹² Así el 14 de diciembre de 1849 comienza la explotación del Canal de Castilla por la "Compañía del Canal de Castilla" y un periodo de 70 años, después revertirá de nuevo al Estado, que lo administra desde entonces, dependiendo de la Confederación Hidrográfica del Duero.

Ya en los años de posguerra, la actividad industrial empezó resentirse de la falta de suministro de materias primas. La economía de esa época en España se caracterizó por la falta de productos y la restricción de las importaciones a causa de las actuaciones bélicas internacionales del momento. Todo ello impidió el desarrollo mercantil desde 1936 hasta el final de la segunda guerra mundial, suponiendo para la economía nacional en general y en el caso de Valladolid, particularmente, un frenazo al crecimiento que había surgido en el primer cuarto de siglo en España.

Así pues, este periodo se caracterizó por:

- Elevado proteccionismo e intervencionismo
- Escasa renovación tecnológica
- Estancamiento económico
- Aislamiento del país

A finales de los años 30, Valladolid contaba con una incipiente industria localizada principalmente en dos zonas, la harinera junto al canal de Castilla, medio de transporte fluvial, y los talleres del ferrocarril próximos a la estación, que creaban un fuerte impacto paisajístico y proporcionaban una importante concentración obrera.

En 1939 se aprueba el Plan Cort, denominado como “Proyecto de Urbanización y Ensanche de Valladolid” fue la primera propuesta global de reorganización urbanística de Valladolid. Se intentó dar un cambio total a la ciudad, teniendo como objetivo el futuro ensanche de la ciudad, para ello se actuaría sobre el sistema viario del centro tradicional ofreciendo una nueva disposición del tipo radial desde el centro a la periferia, que se ampliaba con anchas y rectas avenidas que sin orden aparente alteraban por completo la trama urbana del casco histórico. Todo ello con la disculpa de que era necesario para resolver el tráfico rodado que empezaba a surgir en la ciudad.

El Plan Cort proponía el uso de la tipología de manzana tradicional en el centro, mientras que en la periferia se alternarían manzanas industriales con otras residenciales de baja altura situadas en lugares concretos, mientras que en el límite con el campo la construcción sería la típica de carácter agrícola.

El Plan suponía una ampliación del suelo urbano de algo más de 620 ha., aunque en 1939 Valladolid contara con solo 540 ha. Pese a todo, entre 1940-60 Valladolid apenas creció en extensión, manteniéndose su tradicional perímetro.

Entre las zonas de ensanche que proponía el Plan Cort una de las más importantes estaba localizada al otro lado del Pisuerga. Se pretendía ampliar la ciudad hacia el oeste, expansión que estaría apoyada por la construcción de dos nuevos puentes (Poniente y Doctrinos) que se añadirían a los dos ya existentes (puentes Mayor y Colgante).

El Plan Cort que tuvo que ser muchas veces modificado puesto careció de las previsiones necesarias para resolver las coyunturas del momento, siendo incapaz de ordenar las iniciativas surgidas.

1.2.2 Valladolid años 1945-1955 “Etapa de crecimiento lento”

El Plan Cort suponía un alto coste de ejecución, pues para llevar a cabo sus propuestas era necesario abrir y ensanchar nuevas calles. Para ello se necesitaba modificar todas las redes de servicio que en su mayoría estaban enterradas bajo las calles y esto requería importantes obras a ejecutar en toda la ciudad. Mientras tanto persistía todavía

el un deficiente alumbrado público, muchas viviendas sin abastecimiento de agua y calles de tierra.

El citado Plan no se llevó a cabo en su totalidad pero influyó notablemente en el desarrollo de la ciudad hasta los años 80. Al poco tiempo de nacer se quiso suspender, pero no se llegó a ello, aunque sí se realizaron numerosas reformas del mismo:

- En 1945 se aprueban las ordenanzas del Plan Cort.
- En 1950 se aprueba el plan de reforma de las alineaciones, que dejaba resuelta la ordenación del área central y daba un impulso a la urbanización del ensanche.

En los años de la posguerra la ciudad de Valladolid sufrió un cierto estancamiento urbanístico debido al poco desarrollo demográfico y a la pobreza existente. Se necesitaban viviendas para atender a los inmigrantes que procedían de un entorno agrícola con poco porvenir. Comenzaba “la marcha” de la gente del campo hacia la ciudad donde se ofrecía un nuevo horizonte sobre todo a la gente joven.

El parque de viviendas era escaso, además presentaban importantes deficiencias (falta de higiene y dotaciones) que era necesario resolver. Había que dar solución a ciertas necesidades básicas antes que otras relacionadas con la calidad arquitectónica o urbanística. Había largas listas de espera para conseguir una modesta vivienda y poder salir del suburbio.

Ante esta situación, la Administración Pública tuvo una intervención importante con la construcción de bloques de viviendas sociales a bajo precio, que dio origen posteriormente a la creación de nuevos barrios. Se empezaron a cuidar aspectos relacionados con la salubridad, infraestructuras de los edificios, e incluso la composición urbanístico-arquitectónica, aspectos no tenidos en cuenta en muchas ocasiones.

Las primeras actuaciones para suplir la escasez de viviendas fueron iniciativa del Ayuntamiento, pero por falta de financiación tuvieron que cederse al INI (Instituto Nacional de Industria) el cual comenzó a mediados de la década de los 40 con cuatro importantes promociones situadas en la periferia de la ciudad:

- Generalísimo Franco: 220 viviendas finalizadas en 1945
- José Antonio Primo de Rivera: 696 viviendas finalizadas en 1946
- Onésimo Redondo: 32 viviendas finalizadas en 1946
- La Victoria: 176 viviendas, finalizadas en 1946

En esos años, los grupos de viviendas promocionados por el Estado cubrieron la demanda de los grupos sociales vinculados a la estructura administrativa del Estado, pero se dejaba en segundo plano a la clase trabajadora y los inmigrantes que tenían que vivir compartiendo vivienda o en chabolas. Algunas empresas e instituciones construían viviendas para sus trabajadores, con cierto carácter paternalista.

Así, el Patronato de Casas Militares inició en 1946 la construcción de 148 viviendas para el personal militar en el Paseo de Zorrilla. También participaron otras instituciones y empresas, como la Obra Sindical del Hogar, NICAS, ENDASA, TAFISA, Textil Castilla, Iberduero y otras, que promovieron viviendas para sus empleados obligadas por la Ley de 1946. Más de la mitad de las viviendas construidas en la década de los años 50, que fueron en total unas 11.000, se debieron a iniciativas oficiales, principalmente del INI y de la Obra Sindical del Hogar.

A partir de los años 50 la construcción de viviendas se localiza principalmente en los bordes de la ciudad donde aparecen nuevas barriadas de promoción pública: Grupo

Girón, San Pedro Regalado, Leones de Castilla, Solís Ruiz y El Cuatro de Marzo. Todas ellas se construyeron con la tipología de bloque y en régimen de propiedad, dirigidas a la clase trabajadora que empezaba a surgir por esos años, por lo que los precios fueron adecuados a la demanda, gracias a la importante subvención por parte de los organismos públicos que actuaron como promotores. Las nuevas construcciones, que ensanchaban la ciudad, fueron integrándose en el entramado urbano que previamente se había diseñado.

La promoción privada, no tuvo todavía un desarrollo importante, sino que más bien fueron casos de autoconstrucción de casas molineras, dirigidas a la inmigración rural que buscaban suelo barato en alquiler, por lo que se situaron en los terrenos del extrarradio, dando origen a determinados barrios que con el paso del tiempo adquirieron cierta importancia en el desarrollo urbano de la ciudad.

En los años 50 la ciudad empezó a cambiar radicalmente pues se dieron unas circunstancias que favorecieron dicha transformación:

- Mayor número de industrias instaladas.
- Superiores recursos económicos para construir.
- Legislación en materia de vivienda más resolutive y favorable.

Así pues, la provincia de Valladolid pasó de ser eminentemente agrícola a tener una renta industrial equiparable y una creciente ocupación en el sector de Servicios. El principal volumen de mano de obra seguía siendo terciario, ocupado en la administración pública y los servicios profesionales.

Se pasó del campo a la ciudad. La población activa a comienzos de los 50, representaba el 21% sobre la población y estaba dominada por la agricultura, con un 44%, el sector servicios, con el 33%, la industria con el 16% y en último lugar la construcción con el 8%.

La población que vivía en el campo era principalmente minifundista y se mantenía anclada en las formas de vida de comienzos del siglo. La mayoría eran propietarios de sus tierras que cultivaban directamente pocas veces las arrendaban y en algunas ocasiones contrataban a obreros agrícolas para trabajar el campo. La actividad agrícola, estaba poco mecanizada por el alto coste que suponía la compra de maquinaria, unido a la dificultad de conseguirla por la escasez de producción internacional.

En contraposición al estancamiento del campo, se produce en la ciudad de Valladolid un cierto resurgimiento industrial, coincidiendo con el fin de la involución tecnológica y la apertura económica. Algunos factores fueron determinantes en los cambios en la ciudad de Valladolid a lo largo de estos años:

- Privilegiada situación ferroviaria, que permitía poder recibir del resto de España y del extranjero la materia prima para la industria.
- Buena localización geográfica, centro de la región castellana, tránsito obligado hacia la capital de España viniendo del norte y oeste de la península, lo que permitía poder vender a todos.
- Encontrarse cercana a La Mudarra, centro de distribución de energía eléctrica.
- Presencia de mano de obra cualificada, pues había cierta tradición de fabricar maquinaria, ya que desde finales del siglo anterior existían los talleres del ferrocarril.
- Elevada inversión de capitales, no solo procedente del ámbito local sino también del nacional y del extranjero.

La localización de la industria tuvo dificultades con el Plan Cort, pues las áreas pensadas para tal fin solo daban cabida a ciertas empresas de tipo medio y no a todas. La implantación del tejido industrial fue un tanto caótica puesto que, con el beneplácito de la Administración local, se permitió su instalación en prácticamente cualquier lugar. Algunas de las industrias que se ubicaron al norte de la ciudad fueron:

- FADA, creada en 1939, dedicada a fabricar artículos de aluminio. En 1953 estaba en plena producción para SNIACE y ENDASA.

- TAFISA, de 1946 (Tableros de Fibra SA), se estableció en 1957 junto al canal de Castilla, utilizando desperdicios de leña y madera mezclados con paja, para la fabricación de los tableros. Se amplió en 1958.

- ENDASA (Empresa Nacional de Aluminio S.A.) fue creada por el INI en 1949 en Valladolid, pues necesitaba importantes suministros de energía eléctrica que la ciudad podía dar. Fue ampliada en 1956.

- NICAS (Nitratos de Castilla) de 1940, se instaló en 1950 y se amplió en 1954. Era una industria química de fertilizantes para la fabricación de abonos nitrogenados sintéticos. Se construyó próxima al ferrocarril.

- FASA, la más importante industria del automóvil de Valladolid, verdadero motor del posterior crecimiento económico, demográfico y urbano de la ciudad. Pidió permiso para instalarse en Valladolid en 1951 debido a su buena comunicación con Francia, a tener abundante mano de obra barata, por ser centro de negocio de la región y por tener naves disponibles para su instalación. En 1953 se pone en marcha la fabricación del Renault 4-4, y en el 58, la del Dauphine. Paralelamente hubo un importante desarrollo de la industria auxiliar automovilística que se creó al amparo de las grandes industrias del sector de la automoción.

Durante los años 50 se fortalece la tradición industrial que con los talleres del ferrocarril se había creado hacía varias décadas. Son los talleres de Fundición Gabilondo y de Miguel de Prado los más destacados en esos años.

La industria de la alimentación, sector que en otros tiempos era liderado por las harineras y azucareras, fue retrocediendo a medida que avanzaban otros sectores, como la metalúrgica, primero, luego el aluminio y, finalmente el automóvil.

Finalizando los años 50, el orden de importancia de los distintos sectores económicos era: 1º, alimentación; 2º, construcción y obras públicas; 3º, metalurgia; 4º, química; 5º, textil, cerámica y otras.

Desde el año 1939 se había producido en España, como consecuencia de la Guerra Civil, la intervención estatal manteniendo fijos los precios, sin posibilidad de competencia. Cuando en 1952 terminó el racionamiento disminuyó el consumo de alimentos, bajaron los precios y aumentaron los costes, lo que implicó una crisis en el sector y cerraron algunas fábricas de harinas. Algo similar sucedió con la producción de azúcar.

En esos años hubo un auge en la industria textil de fibras artificiales. Ya estaban establecidas algunas empresas de cierta importancia, como Textil Pisuegra y Valladolid Textil, cuando en 1952 se fundó Hilandería Moderna S.A. La industria de confección creció a más del doble en una década. En el año 1945 contaba con 1.000 operarios y se pasó a 2.500 diez años después.

También surgieron algunas fábricas de materiales de construcción favorecidas principalmente por el auge de la promoción de viviendas.

1.2.3 Valladolid de 1955 a 1964: transformación en ciudad industrial y crecimiento.

En la mitad de los años 50 se producen en la ciudad de Valladolid cambios de enormes proporciones. El suelo rústico se transformó en suelo destinado a la construcción de viviendas en régimen de propiedad horizontal. Se fue pasando del alquiler a la vivienda en propiedad aunque esta fuera muy modesta.

Valladolid cambió su configuración por una más “moderna” para ello hubo que derribar parte de su antiguo y valioso patrimonio, desapareciendo en parte la memoria histórica impregnada en los modestos y viejos edificios de renta y las humildes casas molineras se sustituyeron por “suntuosos bloques de viviendas protegidas”. Aumentaron los promotores y constructores que, con respaldo institucional, daban respuesta a la necesidad de viviendas, derivada del aumento de la población y de las expectativas de mejora de aquellos que se habían afianzado en un buen puesto de trabajo.

En la segunda mitad de los años 50 aparece la segunda generación de polígonos de viviendas oficiales. La Administración Pública continuó con su decisiva intervención en la construcción de viviendas para las clases sociales más necesitadas: Grupos “18 de Julio” y “Primero de Octubre”, barriada de la Overuela, ampliaciones de los grupos “Solís Ruiz” y “Francisco Franco”.

Ya en los años finales de este periodo se produjeron las últimas actuaciones de polígonos oficiales:

- Grupo “Jesús Aramburu”, del INV, 600 viviendas de renta limitada, finalizadas en 1963, entre Circunvalación y Avenida de Segovia.
- Grupo “29 de Octubre”, del INV, 570 viviendas de renta limitada, finalizadas en el 1965 en Pajarillos Bajos.
- Grupo “XXV Años de Paz”, de la Obra Sindical del Hogar, 503 viviendas finalizadas en el 1967, en la avenida de Palencia.

El proceso de gran actividad constructora, inaugurado en los años 50, siguió también en los 60, aunque cediendo intensidad en favor de la iniciativa privada. Se pasó del polígono de promoción oficial a la barriada de viviendas subvencionadas de iniciativa privada, para lo cual se promulgaron algunas leyes que lo favorecieron:

- Ley 15/1954, sobre Viviendas de Renta Limitada
- Decreto de 24 de enero 1958, sobre Viviendas subvencionadas
- Plan Nacional de la Vivienda, de 1961

En las viviendas subvencionadas, la subvención a fondo perdido del Estado al promotor era de 30.000 pesetas/vivienda, (180 euros) cuando el coste medio de cada vivienda era de 56.000 pesetas (336 euros).

Solo entre 1954 y 1959, de las 9.116 viviendas construidas en la ciudad, el 70% fueron de promoción pública. Con todas ellas se formó un semicírculo que arranca al Norte con el barrio de San Pedro Regalado, sigue al Este con el grupo de Leones de Castilla, Solís Ruiz, Primero de Octubre, 20 de Octubre y el Grupo Jesús Aramburu y se acerca al Sur con el 4 de Marzo. Todas estas promociones sociales constituyeron un cinturón urbano

de vivienda obrera, que en los posteriores años 60 fue completado por la iniciativa privada manteniendo ese mismo carácter.

Este conjunto de promociones realizadas desde 1945 bien podían haber resuelto la falta de viviendas, que en ese año la Fiscalía de la Vivienda había estimado en unas 10.000 viviendas; sin embargo, en estos últimos 15 años (1944-60) la ciudad había crecido en más de 30.000 habitantes. Contaba con un parque inmobiliario bastante ruinoso, ya que no se había renovado ni mantenido suficientemente.

Parte de los nuevos contingentes de ciudadanos y de matrimonios jóvenes que habían llegado a la ciudad años antes, tras compartir vivienda en unos casos con la familia, en otros como realquilados, buscaban alojamiento en los nuevos barrios surgidos, así como en los viejos y nuevos suburbios, creando un problema de falta de viviendas. Empezaron los vallisoletanos a querer comprarse un piso, pues el "piso en propiedad" era el objetivo de muchos, que lo veían como un modo de ascenso en la escala social. Esta pretensión tuvo el apoyo y complacencia institucional y la colaboración de los promotores que veían en el sector un buen negocio de futuro.

En 1955 hubo una importante expansión de fábricas de piensos por la zona sur de la ciudad. Pero el gran salto en el sector industrial fue consecuencia de un cierto desarrollo metalúrgico que dio paso a la creación de industrias del automóvil, como Tecnauto, en 1956, Sava (SA Vehículos Automovilísticos) en 1957, fabricante de vehículos industriales pesados y, sobre todo, la consolidación de Fasa Renault. Las tres se localizaron en la zona Sur-Este, donde había terreno suficiente; y además estaban próximas a las carreteras de Madrid, y de Segovia. Por otro lado, impulsaron un tejido industrial local auxiliar de apoyo de cierta importancia.

Se inicia un importante proceso urbanizador en Valladolid que comienza en los años 60 en respuesta a la aparición de grandes empresas de distintos ramos:

- Automóvil: FASA, SAVA, MOTRANSA y TECNAUTO
- Química: NICAS y MICHELIN
- Metalúrgicas: ENDESA y INDAL
- Madera: TAFISA

También dio comienzo el proceso de la inmigración, desde toda la región pero sobre todo de la provincia, que buscaba en la ciudad un nuevo modo de vida derivado del trabajo en fábricas y talleres. A comienzos de los 60 la ciudad se caracterizaba por:

- Polígonos de vivienda oficial.
- Un limitado horizonte con el Plan de Urbanización de Cort, en el que casi nadie creía y suponía una limitación para resolver cualquier problema.
- Extensa superficie urbanizada pero poco edificada, muchos solares y casas de poca envergadura.
- Preocupación institucional por el problema de la falta de vivienda que se resolvía con:
 - Intervención directa del Estado.
 - Creación de condiciones óptimas tanto jurídicas como económicas para la intervención de empresas privadas.

No solo fue el Estado el promotor de un gran número de viviendas, ya que en 1960 una tercera parte de las promociones ejecutadas eran públicas, sino que otros organismos y empresas promovieron alojamientos para sus empleados, caso del Ejército, que construyó viviendas en diferentes lugares de la ciudad. También lo hicieron otras empresas, como RENFE, FASA, etc.

Los organismos públicos en el comienzo de la década de los años 60 dejaron de ser los principales promotores de viviendas y cedieron el papel a la iniciativa privada. Debido al aumento del poder adquisitivo de los empleados por cuenta ajena, la vivienda protegida (unas 10.000 desde 1951) se transformó en subvencionada. Surgieron nuevas barriadas, que ocuparon los espacios libres que había entre los límites tradicionales y los grupos residenciales que la iniciativa pública había desarrollado próximos a las infraestructuras elementales. Destacaremos los barrios de la Rondilla, Barrio España, y San Pedro Regalado, todos ellos situados al norte de la ciudad.

Años más tarde surge la promoción privada de viviendas subvencionadas baratas en propiedad, ya que el alquiler no tuvo éxito por las restricciones que imponía la Ley de Arrendamientos Urbanos, vigente por aquellos años. Se introdujeron modificaciones parciales en el Planeamiento que fueron consentidos por el Ayuntamiento, sin la aprobación de la Comisión Provincial de Urbanismo, y que favorecían intereses particulares. Se dio el caso de que cuando los particulares tenían que ceder parte de su terreno al Ayuntamiento, éste tenía que pagarlo y, además, cuando terminaban las obras de edificación era también el Ayuntamiento quien remataba la urbanización de las calles adyacentes. Por otro lado, era habitual que las viviendas se ocuparan sin contar con la pavimentación de las aceras.

Los promotores privados de viviendas sociales no siguieron lo establecido por el viejo plan de reforma y ensanche, dando lugar a “Planes de Reforma” de la periferia, que consistieron en simples reajustes del trazado y de zonificación. Se dio paso a una periferia sin calidad, sin los mínimos equipamientos y espacios libres que proponía Cort.

Se buscaba el máximo aprovechamiento urbano, densificando todo el territorio con edificios de excesiva altura en relación con el ancho de la calle a la que daban, superando en muchos casos las cuatro plantas sin ascensor, con escaleras que servían al mayor número de viviendas posibles, de dimensiones mínimas, pretendiendo siempre el mayor aprovechamiento, y dotando a los espacios adyacentes de unos escasos, cuando no insuficientes, servicios urbanos.

Las nuevas construcciones se aproximaban al núcleo urbano para aprovechar las infraestructuras existentes (agua, saneamiento, electricidad alumbrado viales etc.), lo que a veces ocasionaba su saturación, pues con frecuencia se trataba de viejas redes que no admitían aumentos de carga. A esto habría que añadir unos materiales e instalaciones de la mayoría de las nuevas viviendas, de baja calidad, junto a una ejecución y diseño también de mínimos. Había que vender a bajo precio y obtener el máximo de beneficio.

Los usuarios y compradores eran poco exigentes, pues quizás provenían de construcciones todavía de peores, y aceptaban lo que se les ofrecía. En el mercado abundaba más la venta de viviendas baratas que las promociones de cierta calidad.

Como resumen, en los años 60 se aceleró el proceso urbanizador sin una planificación concreta y en respuesta al crecimiento demográfico que hubo. El Estado, hasta ahora máximo precursor de la construcción de viviendas, cede este protagonismo a la iniciativa privada que ve en ello un incipiente negocio, más aún si cuenta con importantes ayudas de la Administración. Se construye sin calidad, sin previsión, sin las dotaciones mínimas necesarias, sin control, con la permisividad del Ayuntamiento que permite destruir el núcleo tradicional de la ciudad, mientras que la periferia crece sin orden y con una alta densidad. Todo ello justificado por la necesidad imperiosa de dar vivienda a los muchos ciudadanos que carecían de ella y que ocupaban chabolas en suburbios marginados.

Las infraestructuras viarias también crecieron en respuesta a la expansión de la ciudad. En los 60 se construyeron dos puentes sobre el río Pisuerga: el del Poniente, y el del Cubo. También se construyeron varios pasos a desnivel sobre el ferrocarril: el túnel de las Delicias y el de la calle Labradores, en 1953. Posteriormente, el de Casasola, en 1959.

Durante los años sesenta empezaron a desarrollarse algunos barrios que más tarde llegaron a tener cierto peso en el conjunto de la capital. Fueron los de Santa Clara, Delicias y Pajarillos. También en los sesenta se redactó el Plan Parcial de Huerta del Rey en el que se preveían 6.442 viviendas a construir al otro lado del río. El proceso fue lento pues hasta 1969 no se concedieron las siete primeras licencias de obra

1.2.4 El Valladolid de los años 1965-1975: “Etapas de fuerte crecimiento”

Este periodo se caracterizó por una importante expansión económica que condujo a un fuerte crecimiento de la ciudad de Valladolid. El motor de esta mejora de la economía fue sin duda la declaración por decreto del Gobierno a la ciudad de Valladolid como Polo de Desarrollo Industrial durante el periodo del 30-01-64 hasta 31-12-70, recibiendo durante esos años importantes ayudas que sirvieron para impulsar el desarrollo de la incipiente industria que se estaba instalando en la ciudad. Sus positivos efectos se prolongaron hasta mediados de los años 70.

La mitad de las ayudas las recibió FASA-RENAULT y el resto fue a otras industrias que ya existían. Se invirtió mucho dinero. Se crearon muchos puestos de trabajo, sobre todo entre 1970 y 1974, en automoción y en la industria química.

En 1960 había instaladas en Valladolid una veintena de empresas con más de 12.000 empleados. Se consideró ya como ciudad industrial. En la década de los años 60 se inauguraron las nuevas industrias FACSA y FAMESA y se ampliaron otras como NICAS y FASA. En 1968 se inauguró la Azucarera Onésimo Redondo. En 1970 se instaló SAFE MICHELIN para fabricar neumáticos. Todo esto supuso la consolidación de la industria en nuestra ciudad que a su vez, influyó en el crecimiento urbano de la capital y su entorno.

El paisaje urbano cambió, y ya en la ciudad se empezó a dibujar el espacio especializado y planificado para esa actividad productiva. Se creó en 1968, aunque tardó en ponerse en uso, el primer polígono industrial, el de Argales, en la zona Sur, entre las carreteras de Madrid y Tordesillas, importantes ejes viarios. Su puesta en marcha no solucionó el problema a todas las industrias que buscaban espacios donde situarse de acuerdo con las necesidades de cada empresa; las parcelas ofertadas eran pequeñas para algunas de ellas y, en general, de precio alto. Así pues, algunas siguieron situándose junto a las principales vías de comunicación, sin ninguna planificación ni orden. Posteriormente se construyó el polígono de San Cristóbal (1977) con semejantes problemas, aunque ha permanecido creciendo hasta nuestros días.

La industria solo se planificó con detalle en los dos polígonos mencionados. Las demás industrias tuvieron que construir sus propios accesos y el resto de acometidas, sin consideración por el impacto sobre el resto de la ciudad. En realidad se funcionaba con normas provisionales mediante las cuales casi todo el término municipal era apto para la industria. Los polígonos fueron insuficientes y tardíos y solo servían para almacenes y pequeña industria. No hubo una planificación global para ubicar el crecimiento industrial de esta época, caracterizado por la anarquía y el sometimiento a las grandes empresas del sector.

Tanto la inversión como la creación de empleo se había concentrado en las grandes empresas creadas en los años 50, las cuales indujeron la creación de gran número de PYMES (50 industrias se abrieron entre 1964-70) que suministraban componentes a las grandes factorías, de las que dependían en buena parte, o servían para satisfacer la demanda local.

Esta industria se fue localizando en la periferia de la ciudad, donde se podía encontrar suelo abundante y a un precio inferior al del resto, ya que el centro tenía un fin más residencial donde el precio podía subir más. Se buscó la buena accesibilidad por lo que principalmente se ubicaron junto a las más importantes carreteras:

- En la de Madrid: Fasa, Uralita, Cupre, Vulcano, Aceros Hevia.
- Junto a la de Burgos: Finanzauto, Metales Extruidos, Ipavasa, La Casera, Coca Cola, Firestone, Uña.
- En la de Soria: Tecnauto, Sava, Motransa, Cerámicas del Duero, Formesa.
- Junto a las de Salamanca y León hubo poca actividad en esa época.
- También en algunas carreteras secundarias hubo asentamientos industriales: en el Camino Viejo de Simancas se situó Sadfe; en la carretera de Fuensaldaña lo hizo Lingotes Especiales y en la salida de Pajarillos, Intrame.

En la segunda mitad de la década de los 60:

- Se colmató la periferia.
- Se ensancharon las calles del centro histórico.
- Se mejoraron las instalaciones de los edificios de viviendas: agua calefacción, ascensor.
- El coche empezó a restar espacio a los peatones y a los árboles.
- Viejas industrias dejaron el centro para trasladarse al polígono, dejando hueco para nuevas viviendas. Otras se concentraron en los bordes de las principales carreteras, olvidando las posibilidades del ferrocarril.
- Se construyeron dos nuevos puentes: de García Morato y de la División Azul; el túnel de la Plaza Circular y el paso elevado del polígono Argales, 1969

En 1969 se aprobó el Plan General de Mesones, como consecuencia de las continuadas reformas parciales del Plan Cort. No fue un proyecto de trazados, como el anterior, sino de estructura general, con sistema jerárquico (según la Ley del Suelo de 1956) que remitía a la confección de Planes Parciales todo desarrollo de trazado de calles e implantación de nuevos espacios y edificios colectivos. Su proyecto de ciudad era exageradamente esquemático asignando a las áreas construidas la categoría de "casco actual", donde se seguía con las ordenanzas de 1945. El plan recogía también la delimitación industrial con motivo de la designación de Valladolid como Polo de Desarrollo.

Proponía desarrollos sobredimensionados hacia el Sur y el Oeste. Una densidad alta para el caso actual, permitía en el casco de la ciudad una edificabilidad de $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Y una altura en función del ancho de la calle. Otras especificaciones fueron las zonas de remodelación para los viejos barrios de casas molineras, con $7 \text{ m}^3/\text{m}^2$. Los desarrollos de ciudad jardín para los pueblos de la comarca y la ordenación abierta para los nuevos desarrollos residenciales con una ocupación de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$.

En este periodo, el crecimiento demográfico fue impresionante y por tanto la demanda de vivienda continuó. Se fueron ocupando los solares vacíos del centro o sustituyendo edificios por otros mayores, así como las casas molineras de la primera periferia (Vadillos, Delicias) y de los nuevos barrios (Pajarillos Bajos, Pilarica, la Rubia...) fueron reemplazadas por bloques de 4 o 5 alturas.

En la década de 1970 se mantuvo el crecimiento, pero con menos fuerza., aunque terminó el Plan de Desarrollo, sus efectos continuarían unos años más:

- Michelín se ubicó en el polígono del Cabildo I. Hubo que cambiar el uso del suelo para permitir su construcción, pues estaba destinado para zona verde y deportiva.
- Surge, como novedad en el tejido residencial, la antigua ordenación abierta de los barrios oficiales pero con más altura y anchura. Es el caso del plan parcial de Huerta del Rey y el del Parque Arturo de León. También por el centro hubo algunas promociones con esta tipología.
- El centro se descoyunta favoreciendo la desaparición del pasado histórico. Se rompe la escala de calles y plazas, que se ensombrecen por el exceso de alturas permitido.
- La industria continúa a buen ritmo, colmatándose Argales y arrancando San Cristóbal.
- Se multiplican las industrias que se ubican junto a las carreteras.
- Comenzó a edificarse en Parquesol, al otro lado del río.

En los años 70 es cuando la población se hizo más exigente, solicitó viviendas más grandes y más confortables, y la instalación de un ascensor en edificios en altura se hizo imprescindible. Comenzó la edificación abierta, iniciándose la ocupación de Huerta del Rey, y en la Rubia se construyó el Parque Arturo de León, con bloques en altura en edificación abierta, resultando un excesivo aprovechamiento. Se mantiene la alta densidad en muchas de las zonas nuevas de expansión, pues se fija como límite edificable $12 \text{ m}^3/\text{m}^2$, establecido para las áreas consolidadas, en lugar de $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$, que era lo previsto inicialmente para esas zonas.

El Plan Parcial de Huerta del Rey se tramitó en los años 1961- 63 pero no se terminó la urbanización hasta 1967, concediéndose las primeras licencias en 1969. Se hizo en dos fases, siendo el límite entre ambas la carretera de Salamanca (Burgos-Palencia). Contemplaba una edificación abierta, sin trazado riguroso de alineaciones, y con las plantas bajas diáfanos, muy en la línea de las corrientes vanguardistas de la época. Al principio no tuvo demasiado éxito, pues costaba atravesar el río. Posteriormente fue una zona apreciada por cierta clase social.

La gestión fue diferente a la de otras zonas, coincidiendo diversas promociones en régimen de cooperativa con promociones de viviendas sociales de promoción pública. En un principio hubo un cierto "choque de clases sociales", pero con el tiempo se asumió tal situación. Dos piezas claves de esta zona, fueron la construcción de la Feria de Muestras de Valladolid y el hotel Duque de Lerma, este último como símbolo en altura de la ciudad de Valladolid, permaneciendo sin uso durante décadas hasta su transformación a uso residencial en fecha reciente.

Con la misma tipología edificatoria se urbanizó durante los años 1972-82 el Plan Parcial de Arturo Eyrías de 1.850 viviendas. Después fue el Plan Parcial de la segunda fase de Huerta del Rey, entre 1978 y 1986, con 2.300 viviendas. Posteriormente se empezó a tramitar el Plan Parcial de Caño Morante, en sus sucesivas fases en el que, al igual que ocurrió en la 1ª Fase de Huerta del Rey, coexistieron Cooperativas y promociones de viviendas sociales.

El crecimiento del parque automovilístico en Valladolid fue importante a partir de los años 60. Se triplicó el número de vehículos circulando por las calles la ciudad, que pasaron de 10.000 a más de 36.000 en apenas seis años. Solo en el año 1977 se matricularon 11.000 nuevos vehículos. Como consecuencia de este importante crecimiento, se reorganizó el tráfico, se instalaron semáforos, se fijaron muchas avenidas con dirección única, y se modificó el sentido de circulación. En esta reorganización no se tuvo en

cuenta al peatón, ni a las bicicletas, ni al transporte público. Por entonces empezaron los problemas de aparcamiento sobre todo en el centro urbano, pues la mayoría de los edificios existentes no tenían garaje. En épocas anteriores no se vio la necesidad de su construcción. Tampoco había aparcamientos públicos, siendo el primero que se construyó el situado bajo la Plaza Mayor.

La inmigración fue muy importante en este periodo. Entre 1960 y 1974 llegaron a nuestra ciudad más de 83.000 inmigrantes, lo que constituía casi el 50% de la población. Sobre todo procedían de la provincia (Tierra de Campos, Montes Torozos, bajo Valle del Pisuerga). También fue importante el contingente procedente de las provincias limítrofes como Zamora, Palencia y León que llegaron en un número superior a los 20.000. Al finalizar este periodo aparecieron los primeros síntomas de agotamiento de la inmigración, coincidiendo con la desaceleración económica que ocurrió en los años siguientes.

1.2.5 Periodo de desaceleración por la crisis económica 1975-85

Este periodo se caracteriza por la existencia de una crisis económica a nivel mundial que afectó de forma importante a la industria, que en años anteriores había sido el motor del crecimiento en Valladolid. Tal coyuntura ocasionó un importante reajuste industrial con fuerte caída de la inversión, siendo el paro la mayor manifestación de la crisis.

En 1973 se origina en todo los países desarrollados una crisis económica propiciada por el aumento del precio del petróleo, que afectó más a España, debido a ciertos acontecimientos sucedidos en esos años, tales como: la transición democrática, la preparación del ingreso en el mercado común y nuestra tardía incorporación a la economía mundial. La crisis se desarrolló sobre todo en el sector industrial en donde se produjo un primer reajuste, afectando negativamente al resto de actividades.

En Valladolid se deja sentir la crisis a partir del año 1975, pero aún en los dos años siguientes el PIB se mantuvo creciente, entrando en clara recesión en el 1979 y se mantuvo en atonía hasta 1983, mientras que en el resto de Castilla y León y España, sucedió prácticamente lo contrario, al haber comenzado la crisis también antes, por lo que en estos últimos años del periodo mantuvieron un ligero pero constante crecimiento. En el 1975 Valladolid tenía un PIB por encima de la media de España y en el 83 se situó por debajo.

A partir de 1977 el deterioro general de la situación económica generó la crisis de la industria en nuestra ciudad. Crece el desempleo sobre todo en la industria, con importante conflictividad social, con huelgas en muchas empresas. Algunas industrias sobreviven con dificultad, otras cierran y algunas se transforman. Algunas áreas industriales afectadas por esta situación se transforman en residenciales.

El crecimiento demográfico disminuyó, al escasear la oferta de trabajo en la ciudad. Pero aun así, algunos seguían buscando un nuevo tipo de vida diferente al que proporcionaba el mundo rural y seguían emigrando a la ciudad. El ascenso migratorio de origen rural cuya tasa comienza a caer en 1975-76, se mantuvo moderado hasta el inicio de los 80, y a partir de ahí cae bruscamente. También se produjo un fuerte descenso de la fecundidad y un envejecimiento de la población, lo que presagiaba para el futuro un crecimiento vegetativo más bien escaso.

Otra circunstancia interesante a tener en cuenta es la aparición, ya a mediados de los 70, de enclaves urbanos periféricos capaces de atraer nuevos inmigrantes. Durante los años de expansión económica no solo creció la ciudad de Valladolid sino que también lo

hicieron los municipios que forman la primera corona que bordea el término municipal de la ciudad, como Laguna, Arroyo y Viana que entre 1960 y 1980 tuvieron una clara tendencia expansiva, con porcentaje de crecimiento superior a Valladolid. A partir de 1980 se ralentiza el crecimiento para todos, aunque aumenta en Santovenia, Simancas y La Cistérniga, que junto a los núcleos antes citados, llegaron a absorber la tercera parte del crecimiento registrado en el área de influencia de Valladolid.

A finales de los años 70, surge el problema, todavía no resuelto del todo hoy, sobre la relación que debería existir entre la ciudad y su comarca, al elaborarse el Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid, en el que se fijaban las directrices de crecimiento de los términos municipales que formaban parte de la citada comarca.

En esos años la actividad agrícola disminuye, la construcción también baja, aunque menos, la industria se estanca y los servicios aumentan. Hay desempleo sobre todo en la industria, con importante conflictividad social y huelgas en muchas empresas. La población activa se canaliza hacia los servicios, con 60.000 empleados en el año 1975 aumentando hasta los 75.000 en el final de este periodo.

La reconversión industrial, basada en el aumento de la competitividad y productividad, se produjo con una mayor automatización de la producción. Se inició en 1975 y se mantuvo durante una década, provocando una disminución del empleo en España, lo que supuso para este periodo una pérdida del 11,3 % del empleo. Este fenómeno se sintió con más fuerza en Castilla y León, con un 17,2 % de pérdida, mientras que en Valladolid fue solo de 6,1 %. Sin embargo en los años siguientes, mientras el resto de la región se recuperaba, Valladolid seguía perdiendo empleo.

Es importante destacar cómo la ciudad de Valladolid se consolidaba, a pesar de todo, como centro económico de la Región Castellano Leonesa, por lo que años más tarde pasaría a ser centro político. Consecuencia de todo es que el sector servicios aumentara por encima de la media de la región con una productiva actividad terciaria.

Valladolid tiene la producción agraria más modernizada que en el resto de Castilla y León, más mecanizada y con menos mano de obra porcentual.

El auge industrial de décadas anteriores propició un aumento de los sectores financiero, comercial, de profesionales liberales y también de otros sectores como transporte, comunicaciones, enseñanza, hostelería, etc. El sector terciario de Valladolid, en resumen, se desarrolló con gran dinamismo modificando la composición social de su población.

En el periodo de recesión, solo se pudieron modernizar aquellas empresas en las que se invirtió capital extranjero, lo cual les permitió mantenerse. Tal es el caso de FASA, en Valladolid, que se reconvirtió en FASA RENAULT al intervenir este importante grupo francés.

De todas las industrias que había en Valladolid por esos años, las que más significaron fueron: FASA, SAVA y MICHELIN, no solo por si mismas, sino porque a su alrededor, sobre todo de FASA, surgió un tejido de pequeñas empresas auxiliares que proporcionaron el 62% del empleo industrial en el año 1980 y del 53% en 1987.

La crisis también hace mella en el sector de la construcción de viviendas. La promoción inmobiliaria en estos años se había frenado por la caída de la demanda. En los inicios de los años 80, como consecuencia del retraso en la aprobación del nuevo Plan General de Valladolid, se produjo una importante reducción en la concesión de licencias de obras, salvo en los planes parciales de Huerta del Rey y Parquesol, ambos al oeste de la ciudad. En el resto de las áreas metropolitanas no se concedieron nuevas

autorizaciones, continuando solo la actividad de rehabilitación de algunos edificios de viviendas.

El plan parcial de Parquesol fue aprobado en 1977, y la urbanización de la primera fase fue rápida, ya que en 1980 se conceden las primeras licencias de obra. El Plan General de Incenga, aprobado en 1984, supuso un giro radical del urbanismo, asumiendo algunos principios de la izquierda, con el planteamiento de políticas de suelo y un proyecto de ciudad medido y racional. En el centro se detuvo el derribo indiscriminado de la edificación histórica. Se redujeron las alturas y los fondos edificables. Se proponía respetar el pasado histórico reciente, reforzar la estructura y las dimensiones tradicionales, eliminar la obsesión de reforma y densificación anterior. Dotar a la ciudad de los necesarios equipamientos es otro de los objetivos sociales de este nuevo plan. Y con la racionalización del viario, descartando las grandes avenidas, se intentaba conservar trama de la ciudad tradicional.

Casi todo lo que se construyó en los años 60 y 70 fue básicamente vivienda, sin atención al espacio para oficinas u otras funciones de equipamiento. Solo hubo reedificación puntual y rehabilitación de edificios residenciales.

La aparición de funciones más modernas, con requisitos más especializados en cuanto a localización, tamaño, condiciones de parcela y edificación, exigió colonizar nuevos ámbitos.

El Estatuto de Autonomía de Castilla y León, aprobado en febrero de 1983, estableció una Comunidad Autónoma formada por nueve provincias (Ávila, Burgos, León, Palencia, Salamanca, Segovia, Soria, Valladolid y Zamora). Es la más extensa de las Comunidades Autónomas españolas, con una superficie de 94.193 km². La sede política se ubicó en Valladolid, concretamente en Fuensaldaña, pero el resto de instituciones se repartieron por la capital, potenciando enormemente su desarrollo, ya que se instaló un gran número de funcionarios cualificados con alto poder adquisitivo, desarrollándose la gama media-alta del mercado inmobiliario.

1.2.6 Años de crisis y de transformación 1986-1995

Había que renovar el tejido industrial de los 60, para adaptarse a las nuevas necesidades y circunstancias del momento. Durante los años de 1987 a 1992, tuvo lugar una importante reconversión en la industria, que afectó al empleo. El problema pudo haber sido mayor de no ser por el impulso del sector servicios que absorbió parte de la mano de obra procedente de la industria.

En los comienzos de esta etapa, Valladolid tenía una tasa de paro del 26%, la más alta de Castilla y León, perdía puestos de trabajo en el sector industria y servicios y también en los que buscaban empleo por primera vez. Se estaba agotando el modelo industrial, que en décadas anteriores convirtió la ciudad en una economía urbana moderna. Faltaba dinamismo y empuje para resolver los problemas estructurales que tenía el sector en unos momentos de fuerte competencia entre las ciudades, era preciso adaptarse a las nuevas relaciones internacionales, pues comenzaba la globalización y el liberalismo económico.

Durante los años 1985-90 se crearon nuevas empresas, pero apenas generaron poco más de cuatro mil nuevos empleos. Eran pequeñas empresas con pocos empleados, algunas formadas por los propios trabajadores que habían sido despedidos antes y encontraron en este camino la forma de seguir trabajando.

El capital invertido en la industria Vallisoletana no era local. Algunas empresas tenían el domicilio social fuera de la ciudad, con lo que los beneficios generados, e incluso algunos de los impuestos, también iban a parar lejos de la capital y de la Comunidad, quedando únicamente los sueldos de los trabajadores.

La economía de Valladolid, dependiente de la industria, giró hacia la terciarización. Dentro de lo que llamamos servicios podía incluirse a pequeños talleres que ocupaban naves situadas en reducidas parcelas de los polígonos industriales. De este modo surgieron las “naves-nido”, comparables a los adosados en el ámbito residencial.

El polígono de San Cristóbal se ocupó lentamente hasta 1986, completándose tras cuatro años, precisamente cuando la industria de la ciudad entró en crisis, debido a que aparecieron talleres montados por gente despedida y pequeñas empresas que también surgieron de la reconversión de las grandes. Así mismo se establecieron en el polígono empresas de servicios que tuvieron mucho auge desde entonces (almacenes, transporte, etc.) y el traslado de otras que vendieron sus propiedades situadas en zonas atractivas a la especulación inmobiliaria.

A partir de 1993 se estabilizó la economía superada la crisis, y comenzó una progresiva bonanza que ha durado hasta hace pocos años.

En los últimos años de la década de los 80 Valladolid dejó de ser centro de inmigración para ser foco de emigración. En los años 70-75 el número de inmigrantes/año fue de 6.000; mientras que entre 1976-81 descendió a 4.000. Esta reducción no fue tanto por la crisis industrial, como porque la población rural, origen de la inmigración, fue disminuyendo, sobre todo la población más joven, hasta llegar a agotarse. Se produjo un equilibrio en el campo entre los recursos (producción agrícola) y la población. Además de las pocas perspectivas que la ciudad ofrecía. La mano de obra que se necesitaba en la ciudad se nutrió de los que en años anteriores eran todavía adolescentes y que habían llegado a la ciudad en edad de trabajar. También se dio la circunstancia de que muchos jóvenes que trabajaban en Valladolid, gracias al uso popularizado del coche, permanecían viviendo en los núcleos rurales, sobre todo si estos estaban próximos a la ciudad.

En los años 70 y 80 la centralidad, entendida como el conjunto de actividades de una ciudad, se situaba en el centro del núcleo urbano de Valladolid, mientras que su relación con el grupo de municipios próximos del alfoz era escasa, aún cuando el vehículo particular empezaba a utilizarse de manera generalizada. Era importante crear un nuevo espacio de centralidad capaz de acoger las nuevas funciones derivadas de la dinámica futura de crecimiento.

La opción de una dispersión de la centralidad en pequeños núcleos suburbanos, podría impedir la creación de un espacio central de auténtica representatividad metropolitana. A pesar de ello, en los años 90 la centralidad fue ocupando las ubicaciones más periféricas facilitado porque las comunicaciones mejoraron con la construcción de las Rondas y Circunvalaciones y porque una parte de la población tendía a vivir en esa nueva periferia selecta, surgida del deseo de una mayor aproximación a la naturaleza y al campo.

Crecieron las infraestructuras, rondas, puentes, etc. El coche era el medio de transporte más utilizado que llega a todas partes. Las familias alcanzaron a tener un segundo y hasta un tercer coche. La nueva red arterial conecta la ciudad con el exterior de la región y de la nación. También mejoraron las comunicaciones entre los núcleos de población y las áreas periféricas y centrales de la capital, aumentando la actividad de los municipios limítrofes.

Los nuevos trazados viarios, incluyendo las entradas, salidas, nudos, vías de servicio, cruces con otras vías, etc., fueron capaces de articular las piezas urbanas existentes con las nuevas, especialmente las situadas o susceptibles de localizarse a lo largo de sus recorridos.

En la capital surgió un nuevo sistema viario que pretendía conseguir una nueva reestructuración del territorio. Se intentaba reconducir el tráfico de paso a través de la Ronda Oeste. Se planteaba una nueva redistribución de entradas y salidas de la capital. Se dispuso un cinturón que potenciaba el sistema radio céntrico y el carácter anular de los crecimientos futuros, mediante las Ronda Interior Sur y Norte diseñadas como vías urbanas de gran capacidad.

Era necesario articular la ciudad construida con los nuevos crecimientos de los planes parciales correspondientes al PGOU de 1984, con los espacios libres de alto valor ambiental. El fácil acceso de los núcleos urbanos periféricos a la centralidad ha permitido su fuerte desarrollo, iniciado en aquellos años.

Aparecen nuevas tendencias de crecimiento ligadas al principio de descentralización, y nuevas formas de ocupar el espacio, con la nueva colonización del campo. Surgió una nueva oferta de vivienda permanente fuera de las tramas urbanas de la ciudad y de los pueblos, para satisfacer una demanda que buscaba un contacto más directo con la naturaleza, en definitiva, otra forma de vida.

A partir de 85 Valladolid creció mucho en superficie, empezando a transvasar población al espacio de municipios del entorno sin haber ocupado totalmente el suyo. En este movimiento a la inversa, eran pocos los que dejaban el puesto de trabajo en la ciudad para encontrarlo en estos municipios. Los municipios próximos a la capital comenzaron a promover iniciativas residenciales e industriales, formando un territorio más independiente de ésta, lo cual produjo tensiones y problemas principalmente sobre los grandes sistemas generales del territorio de Valladolid. Se cuestiona la centralidad.

Se generalizó el salto de la vivienda permanente al campo tomando como principal precedente las residencias secundarias que comenzaron a construirse en la mitad de los 60, aprovechando el auge del coche privado. Las clases acomodadas, por prestigio y para utilizarlos en fines de semana y en verano, empezaron a construir chalés en las urbanizaciones que iban surgiendo en los alrededores de Valladolid, ocupando lugares con cierto atractivo, como fueron riberas de ríos, pinares, áreas de regadío. Después las clases populares también construyeron sus "chalés" más sencillos, algunos en autoconstrucción y en reparcelaciones ilegales sin urbanizar, con coste mucho más reducido, ocupando el suelo rústico. Tales urbanizaciones fueron "consentidas" por algunos ediles municipales. Algunas se legalizaron recientemente a cargo de los presupuestos municipales.

A partir de los 80 disminuyó el interés por construir urbanizaciones para segunda residencia. Quienes se hicieron el chalé pensando en sus hijos pequeños vieron que al crecer perdían el interés. Muchos los vendieron pues su mantenimiento era costoso y trabajoso. Otros convirtieron estas viviendas en la primera residencia, sobre todo si estaban próximas a Valladolid y bien comunicadas.

Apareció entonces una nueva oferta de vivienda permanente fuera de las tramas urbanas de la ciudad y de los núcleos rurales. Se buscaba una forma de vida más en contacto con la naturaleza alejada de la edificación masificada de la ciudad tradicional. También se diseñaron nuevos modelos tipológicos en los espacios residenciales de densidad media, combinando vivienda plurifamiliar en altura y unifamiliar adosada.

Por otro lado, los jóvenes en vez de emigrar se quedaron en el pueblo, pues no tenían medios económicos para comprar o alquilar, y porque con el coche y la cercanía proporcionada por las últimas infraestructuras, podían ir al trabajo desde allí a diario. Otras gentes valoraban la vida tranquila en el campo, con menor coste y con relaciones humanas más intensas.

Valladolid ha seguido creciendo físicamente a pesar de:

- La ruptura del proceso de fuerte impulsión demográfica
- El agotamiento del empuje del modelo industrial.

La evolución de este nuevo periodo de crecimiento se caracterizó por:

- El aumento, a partir de 1987 de las promociones desarrolladas en el marco de los Planes Parciales del PGOU, de 1984.
- El incremento de la demanda de viviendas de tipología no tradicional
- La aparición de nuevas formas de ocupar el territorio fuera del núcleo de la capital, diferentes del viejo modelo de "crecimiento físico"¹³.
- El aumento de la demanda de suelo industrial para naves en los polígonos de la capital. También aumenta el precio del suelo. Municipios próximos a Valladolid empiezan a ofrecer suelo industrial más barato pero a veces con menos servicios. También lo hacen para atraer nueva población.
- Tanto el nuevo planeamiento como los cinturones y variantes de la red arterial favorecían el mantenimiento del patrón tradicional de crecimiento alrededor del centro urbano.
- El PGOU de Incenga preveía un crecimiento más ordenado, menos denso y más respetuoso con su historia urbana.

Los habitantes de Valladolid se habían ido a los alrededores para tener un menor coste de vida, pero manteniendo en muchos casos el trabajo y otras actividades en la ciudad. En menor proporción se dio el caso inverso, es decir, gente que vive en Valladolid y se desplaza a trabajar a los municipios próximos a la capital.

La ciudad no solo es lugar de trabajo sino también de servicios, ocio y comercio de lujo y de grandes superficies. Los acontecimientos importantes se siguen manteniendo en la ciudad, originando muchos desplazamientos. Estas relaciones múltiples entre Valladolid y los municipios y las urbanizaciones es lo que determina una única entidad urbana denominada "aglomeración urbana"¹⁴, aunque administrativamente sean todos los municipios independientes entre si. Estos municipios son un producto de Valladolid.

Los municipios próximos a la capital, situados a menos de 20 km., han aumentado su superficie y han modificado su caserío tradicional por otro de porte más urbano. También ha aumentado el comercio, los centros de ocio, los parques y jardines y también los problemas de tráfico en las calles estrechas. En los últimos años de esta etapa se han transformado los núcleos rurales en entidades urbanas, se ha pasado de la ciudad a la aglomeración urbana. También han surgido urbanizaciones fuera de los núcleos urbanos, formadas por viviendas unifamiliares, aisladas o adosadas.

La solución que se pretendió para retener población y conservar el casco histórico fue la de obligar a mantener, mediante una posible rehabilitación en tres niveles, de aquellos

¹³ Este configuraba a la ciudad de Valladolid como único centro de captación de la expansión física, manteniendo el contacto con las tramas ya edificadas, de manera que el nuevo crecimiento se organizaba mediante de anillos sobre el casco urbano, con tendencia hacia el sur y a lo largo de las carreteras nacionales, teniendo como barreras el río y el ferrocarril.

¹⁴ Es como lo define Jesús García Fernández en su libro "Valladolid de la ciudad a la aglomeración".

edificios que por su valor artístico o cultural lo merecieran, confundiéndose en muchos casos lo histórico con lo viejo. Se estableció un catálogo de bienes protegidos, con figura de protección integral, estructural u ambiental. Bastantes carecían de valor y otros estaban en situación de ruina, con difícil recuperación. Se establecieron algunas ayudas, tales como la exención de la licencia de obras y algunas otras subvenciones.

Se exigía al mismo tiempo una plaza de garaje por vivienda, lo cual en la mayoría de los casos era prácticamente imposible de obtener, lo que suponía un inconveniente importante a la hora de la venta. El precio del suelo era muy alto, llegando a repercutir hasta el 80% del precio final construido. Los costes de construcción de la rehabilitación eran altos, y para compensar se intentaba ganar una altura con el uso del bajo cubierta, apareciendo muchas nuevas buhardillas. Al final, la rehabilitación tuvo escasa incidencia y las viviendas reformadas se transformaron en apartamentos de lujo y oficinas.

En consecuencia, el desarrollo de la ciudad se detuvo. La transformación del casco histórico no fue suficiente. El perímetro urbano apenas se amplió, algo por el Oeste. Solo la expansión del Polígono de San Cristóbal tuvo importancia. Los promotores, comprobaron finalmente que no había mucho porvenir en la ciudad, ya que no había espacio para construir. Por lo tanto entraron en los planes parciales y buscaron los terrenos que mejor satisfacían sus intereses. De pequeñas promociones pasaron a otras de mayor envergadura. También acudieron otros promotores, de economía más potente, procedentes del ámbito regional y también nacional. Y en poco tiempo, los pequeños promotores de siempre fueron desapareciendo.

Desde la aprobación del PGOU 1984, Valladolid ha experimentado la mayor expansión mediante la ampliación de nuevos núcleos aislados y discontinuos, distantes del continuo urbano, hacia el Sur y Suroeste. Durante un tiempo la actividad inmobiliaria solo se desarrolló en dos Planes Parciales: el de Parquesol y el de Covaresa.

Además de éstos, fueron apareciendo otras urbanizaciones alejadas con tipologías principalmente de viviendas adosadas y unifamiliares, de superficie más grande que las tradicionales, y para clases de alto poder adquisitivo. Este crecimiento nuclearizado fue estimulado por el Ayuntamiento de Valladolid. Y también en los municipios próximos a la capital se constituyeron urbanizaciones distantes de los núcleos urbanos, ocupando muchas veces espacios de cierto valor ecológico.

A modo de resumen, puede considerarse que el crecimiento superficial del término municipal de Valladolid durante estas décadas se ha desarrollado en tres etapas:

- La primera corresponde a la década de los 70 y primeros 80. En esos años se pretendía no tanto aumentar la superficie edificada sino transformar la ciudad existente, que creció sobre sí misma, en altura, densificándose, sin orden y sin previsión del futuro.
- La segunda, ya mediados los años 80, en que continuó la expansión pero ya no como una mancha de aceite que se agranda, sino mediante varias, dispersas y alejadas de la ciudad e incluso fuera del término municipal. Y conservando entre ellas mucho espacio libre.
- La tercera, desde mediados los 90, en que se pretendía macizar el espacio entre algunos grupos dispersos y ampliar el contorno urbano de una forma más equilibrada. Pero seguían dándose saltos a zonas distantes, ocupando espacios según los intereses de algunos promotores.

1.3 Despegue urbano de los municipios próximos a la capital

Los municipios próximos a la ciudad de Valladolid comenzaron a crecer en los años 80, algo más en los 90 y, sobre todo, en estos últimos años en los que comenzaron a actuar las grandes inmobiliarias foráneas. No lo hicieron todos a la vez, sino de forma progresiva y diferente en cada caso. Al principio fueron actuaciones de particulares, cooperativas y pequeños promotores; luego se incorporaron los más importantes de Valladolid e incluso los que procedían de fuera de la ciudad.

La categoría social a la que se destinaron las nuevas promociones, también era muy variada: desde urbanizaciones de lujo, pasando por otras para clases medias, hasta las más populares, en función del emplazamiento. En todos los casos con precios, por igual razón, más económicos que en la ciudad.

Los datos que aparecen en este apartado, referidos principalmente a los últimos años, se han obtenido de las memorias de los distintos planeamientos que han dirigido el crecimiento reciente de estos municipios.

1.3.1 Laguna de Duero

Situada en la Carretera Nacional 601, a 7 Km. al sur de Valladolid, a una altitud sobre el nivel del mar de 702 m. abarca una superficie de 29,25 km²., se encuentra junto a la laguna que en otros tiempos fue salada y que atrajo a los primeros moradores para explotar sus salinas.

Laguna de Duero es una localidad industrial, está rodeada de bosques de pinos, bañada por el río Duero, pertenece a la Mancomunidad "Tierras de Valladolid", se encuentra enclavada en la Tierra de Pinares, que nace al sur de la ciudad de Valladolid

Tiene varios núcleos de población entre los que destacan: Torrelago y El Villar. Cuenta con tres Polígonos industriales.

Según los planos del Plan General de Ordenación Comarcal (PGOC) de Valladolid, a finales de los años 60 los habitantes de Laguna ocupaban lo que hoy es el núcleo central, a ambos lados de la carretera de Madrid, sobre todo hacia el oeste que es donde se situaba el origen del pueblo.

Ya en aquellos años el término municipal de Laguna contaba con importantes urbanizaciones de viviendas unifamiliares, principalmente dedicadas a la segunda residencia pues sus propietarios residían principalmente en la capital. Así, caben destacar dos núcleos importantes: el Pinar de Antequera y la Corala, situados el primero al noroeste del término municipal, y el segundo al Este junto a la carretera de Segovia.

En 1970 se empezó a gestionar la nueva e importante promoción inmobiliaria, el plan parcial de de Torrelago, junto a la laguna, al norte del centro urbano, y que años más tarde albergaría a una parte muy importante de sus habitantes. Con torres de 12 plantas en edificación abierta, con amplios espacios para zonas verdes. Coincidió con la crisis del año 1979 y la paralización de licencias en Valladolid con motivo del nuevo PGOU del 1984. Resultó una oferta interesante pues tenían un precio ajustado, unos 15.000 €, mientras que en Valladolid las VPO se vendían a 24.000 €, y las viviendas libres a 30.000 € (las de más calidad podían llegar a 40.000). Otra ventaja era que se encontraba a 4 km. de la ciudad y a solo 2 km. de las instalaciones industriales de FASA.

Algo posterior a Torrelago fue la urbanización de adosados de la Nava, que comenzó en el año 1986 y se vendió a 66.000 euros. Cuatro años más tarde ya estaban todos ocupados. Y en el año 1987 el Ayuntamiento aprobó, en la zona norte de Laguna, la

urbanización de Prado Boyal, un área de intervención de viviendas unifamiliares de cierto nivel que fueron construidas en los años 1992 y 1993, lo que acabaría llamándose Laguna Garden.

Todavía quedaba un espacio entre las promociones situadas al norte de Laguna y el núcleo tradicional y allí, en el año 1996, una inmobiliaria proyectó 1.900 viviendas del tipo VPO, que se vendieron en su totalidad tres años más tarde a un precio medio de 80.000 €. Alrededor de esta promoción se construyeron 400 adosados a precio tasado por algo más de 100.000 €. Con esta fase Laguna había completado el primitivo proyecto de Torrelago.

Laguna de Duero pasó de 3.832 habitantes en 1975 a 8.289 en 1986. Al final del proceso sobrepasaba los 20.000, convirtiéndose en el segundo municipio de la provincia por número de habitantes. No solo dio inicio de la aglomeración vallisoletana, sino que mostró el camino a otros municipios.

En el casco se han sustituido las viejas viviendas molineras por edificios de dos y tres plantas. La avenida de Madrid, al desviarse el tráfico de paso, se ha convertido en el eje de la renovada entidad urbana, con nuevos edificios de 5 alturas.

En definitiva su crecimiento ha sido lento pero progresivo, lo ha hecho en forma de mancha de aceite.

1.3.2 Arroyo de la Encomienda

Arroyo de la Encomienda es hoy uno de los municipios más importantes de la provincia. Situado a siete kilómetros al occidente de Valladolid, junto al Pisuega y a un arroyo del cual le ha valido el nombre. Su término tiene una superficie de 11.54 km². está cruzado, de Este a Oeste, por la carretera nacional 620 y se encuentra en la zona centro provincial, en la Comarca de Riberas, está enmarcado tanto por los municipios de Valladolid, Zaratán, Ciguñuela y Simancas, como también por el curso del río Pisuega.

Las distancias respectivas de La Flecha y Arroyo a Valladolid son 4 y 6 km.

Constituido por cinco núcleos, Arroyo, La Flecha, Monasterio, La Vega y Sotoverde, el municipio de Arroyo de la Encomienda resulta un tanto disperso debido a la separación de sus dos principales y antiguos núcleos urbanos, Arroyo y La Flecha, por la Carretera de Salamanca.

Arroyo es el más antiguo, pero es La Flecha el que ha experimentado el crecimiento más interesante debido a su proximidad con la capital vallisoletana.

Los asentamientos del núcleo de Arroyo y la Flecha se formaron a partir de las viviendas de los trabajadores de una finca propiedad de la familia Ibáñez Olea. Más tarde, en la década de los 50 y 60, la Flecha creció por la llegada de trabajadores de la industria de Valladolid.

El desarrollo urbano de Arroyo se inició al norte de la Flecha. Se parceló ilegalmente, pero con la tolerancia del Ayuntamiento, en los años 80 y se vendió posteriormente, en la zona que se ha denominado Flecha Norte. Posteriormente se impulsó la transformación de la Flecha suburbio, núcleo que se había formado en los años 60 por los obreros de la capital que no encontraban en ella vivienda. En 1990 el Ayuntamiento acabó de urbanizarlo y legalizarlo. Años más tarde comenzó la verdadera edificación de pequeñas

promociones de adosados y chalets separados de la Flecha. A partir del año 2000 se sustituyeron las chabolas y casas molineras por edificios de 4 alturas. Las viviendas de 70 m² se vendían por 50.000 €.

Lo más importante en aquellos años, a parte de la Flecha, fueron las dos urbanizaciones surgidas al otro lado de la carretera: Monasterio del Prado y la Vega. La promoción de Monasterio del Prado tuvo problemas de gestión en la parte formada por una hilera de bloques de 3 alturas junto a la carretera, no se llegaron a ocupar hasta el año 1999. El resto de adosados al fondo, formando un conjunto de calles, no tuvieron problemas.

La Vega se proyectó en el año 1992, mejor situada y con una oferta muy variada: desde edificios de 5 alturas hasta adosados y viviendas unifamiliares aisladas. El terreno costaba inicialmente 102 €/m², más barato que en la Flecha, en que se vendía a 138 €/m², por lo que tuvo buena acogida. Además, al estar bien comunicada con la capital, muchos vecinos de ésta, que buscaban para residir una vivienda unifamiliar a buen precio, encontraron su objetivo. Y aunque no ha adquirido el prestigio social de las urbanizaciones del Camino Viejo de Simancas, sí que ha satisfecho otras demandas.

Al otro lado de la carretera nacional 620 se promovió, lejos de los núcleos principales de Arroyo y la Flecha, y junto a un incipiente campo de golf, un grupo de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, denominado Monteverde. Constituyó la avanzadilla para lo que posteriormente sería la zona de crecimiento más importante del término de Arroyo, pero esta vez en bloques de cierta altura y con una elevada densidad de conjunto.

Finalmente, el casco antiguo de Arroyo, lo mismo que ocurrió con Simancas, apenas se transformó en esos primeros años, solo se ha ido rodeando de algunas promociones de bloques y adosados.

1.3.3 Zaratán

El municipio de Zaratán se encuentra en el área de influencia de la capital, situado al Oeste de la capital a 5 km. de distancia, a una altitud de 749 m. Ocupa una extensión de 20,21 km² en las estribaciones de los Montes Torozos, en el límite meridional de los mismos y en la margen derecha del río Pisuerga.

A pesar de su proximidad a la capital, de tan solo 4 Km., Zaratán no había tenido un desarrollo similar al de las poblaciones circundantes. Tan solo algunas actuaciones en las afueras, junto a la carretera de acceso al pueblo, y pocas sustituciones en el casco urbano. No fue hasta ya comenzado el nuevo siglo, cuando el municipio entró de lleno en la lucha por atraer nueva población y crecer como los demás del entorno de la capital. Sin embargo, sí habían crecido los asentamientos industriales junto a la carretera de León, por la falta de suelo industrial en Valladolid.

El crecimiento de Valladolid de los años 80 desbordó sus límites municipales e incorporó de alguna manera a las poblaciones cercanas. En un inicio, Zaratán no participó de este desarrollo, debido a que el PGO Comarcal de Valladolid orientaba el desarrollo de Valladolid hacia el Sur. Por otro lado, las Normas Urbanísticas vigentes no tenían capacidad en aquel momento para resolver la necesaria oferta de suelo residencial que pudiera atraer población y crecimiento.

Cuenta con una buena infraestructura viaria que comunica tanto con la capital como con el aeropuerto de Villanueva. La autovía de Castilla atraviesa Zaratán de norte a sur por su lado este. También cruza el municipio la carretera N-601 Madrid-León. Y por último, la

comarcal VA-514, que lo une con los barrios de Parquesol y Huerta del Rey. Todas ellas aproximan Zaratán a Valladolid.

Zaratán presenta un núcleo urbano compacto. Su desarrollo ha estado condicionado por su proximidad a la N-601, la cual ejerce sobre Zaratán una doble influencia de atracción y de barrera. Atracción sobre los diferentes asentamientos industriales y comerciales que se han situado en los márgenes de la carretera. Y barrera para el desarrollo urbanístico del núcleo urbano debido a sus bandas de protección e industrias situadas al borde de dicha carretera.

Hacia el noroeste y este nos topamos con la barrera natural que supone la orografía del entorno.

Por todo ello, el posible crecimiento urbano queda limitado al sur y este, es decir, hacia la ciudad de Valladolid.

El desarrollo urbano presenta una trama compacta e irregular organizada en manzanas, algunas de gran tamaño, dispuestas formando una retícula con dos direcciones principales: una dirección este-noreste en prolongación con la vieja carretera a Valladolid, y una segunda perpendicular a ésta.

El núcleo histórico a lo largo de los años ha sufrido diversas transformaciones propias de la sustitución de algunas viviendas y el ensanchamiento y apertura de viales.

1.3.4 Santovenia de Pisuerga

Santovenia se encuentra situada en el centro de la provincia y a 5,5 km. de la capital. Su término municipal tiene una extensión de 13,53 Km.2

La proximidad a la capital y el gran crecimiento que ésta ha tenido en los últimos años ha ejercido una gran influencia en Santovenia, lo que se ha traducido en un importante y descontrolado desarrollo de las edificaciones, tanto residenciales como industriales.

Santovenia se ha formado a lo largo de una calle central que entronca con la carretera Valladolid-Cabezón (VA-113). Por el otro extremo y hacia el norte nos encontramos con la barrera natural del río Pisuerga, que impide su crecimiento en esa dirección.

En el Oeste está rodeada por una zona denominada "Vega de Abajo" situada a una cota inferior, siendo zona con riesgo de inundaciones. Al Sur, el límite queda establecido por la citada carretera VA-113, que separa el núcleo residencial de la zona industrial. La línea del ferrocarril forma límite hacia el Sureste.

Por esta razón, las zonas con un posible crecimiento se sitúan hacia el Este y al Oeste del núcleo, desde el río Pisuerga hasta la línea de ferrocarril, zonas que actualmente son tierras de cultivo.

La carretera de Valladolid-Cabezón (VA-113) ha servido de soporte para el crecimiento de usos industriales, alguno de los cuales se encuentra actualmente muy consolidado, sobre todo la margen situada entre el ferrocarril y la carretera. La margen opuesta tiene mayores dificultades de desarrollo.

La trama urbana del núcleo, de uso residencial principalmente, se puede diferenciar claramente en estas zonas:

Una primera zona, situada en la entrada en la margen izquierda de la C/ Real, aglutina los usos de esparcimiento y diferentes dotaciones deportivas.

Una segunda zona, situada al sur ya en ambos márgenes de la C/ Real y en el acceso al núcleo, es lo que se podría denominar ensanche, de nuevo trazado y en proceso de consolidación con uso predominante de viviendas unifamiliares aisladas.

La tercera zona se encuentra en la trama urbana del casco tradicional, con un parcelario muy fragmentado que presenta un grado de consolidación elevado. Está situada al final de la C/ Real junto a la Plaza de España, zona que junto con la Iglesia podría denominarse como casco antiguo, sin que exista ningún elemento singular de relevancia.

Una última zona se generó junto al río Pisuerga, al Este del municipio. Está actualmente consolidada, con un uso predominante de viviendas unifamiliares (aisladas y adosados).

En general, el municipio de Santovenia no ofrece una morfología urbana bien resuelta. Tiene numerosos fondos de saco y complicados recorridos en su interior, derivados de aperturas de nuevas calles que han dado lugar a aprovechamientos excesivos del suelo existente, sin resolver las conexiones necesarias con el resto del municipio.

Se han desarrollado nuevos Asentamientos Residenciales en el denominado Ensanche, sobre todo en el acceso al núcleo de la población. La trama urbana es bastante regular y ortogonal y la tipología predominante es de viviendas unifamiliares. Hay dos asentamientos fundamentales de estas características: el más antiguo está situado al Noreste del municipio junto a la Vereda de San Cristóbal; el otro se encuentra en torno al acceso del municipio en ambos márgenes.

La localidad de Santovenia, con una población rural trabajando en el campo y algunos en las industrias próximas como NICAS, no presentaba atractivo, a pesar de su proximidad a la ciudad, debido a la contaminación y a los problemas de tráfico en el acceso originados por la actividad de ACOR. Por ello tuvo una tardía incorporación al desarrollo urbanístico en relación con el resto de poblaciones próximas a la capital.

1.3.5 La Cistérniga

Su historia y demografía no podría explicarse sin la vecina ciudad de Valladolid, de la que separan escasos 5 kilómetros, ya que hasta 1851 La Cistérniga perteneció a la ciudad al ser considerada un arrabal. Situada al sureste de la capital, colinda con el Polígono de San Cristóbal y el Cerro de San Cristóbal, se encuentra al lado de la autovía A11 y de la futura VA30. Se levantó a ambos lados del tramo de la Cañada Real de Soria, hoy carretera nacional de Soria. El municipio tiene una extensión de 31,72 km².

Su actividad principal en el pasado fue la agricultura y ganadería. A principios de 1960 trabajaban más de 150 obreros en las cerámicas y la actividad agrícola y ganadera había quedado relegada a ocho o diez familias.

Este municipio se ha convertido en un núcleo industrial y de primera residencia gracias a la implantación del Polígono de la Mora y su posterior consolidación.

El uso básico del suelo es residencial. La trama tradicional se ha ido sustituyendo por construcciones en bloque de manzana cerrada, y en la zona del ensanche, se han edificado bloques de tipología abierta y viviendas unifamiliares.

La trama urbana está formada por dos ejes esenciales: la Cañada Real de Soria y la carretera N-122. La primera ha creado la calle Mayor de la Cistérniga, el eje principal del pueblo, y la segunda, situada en un origen al este, se ha convertido en una avenida más, tras ser construida la autovía a Tudela circunvalando la población.

Su desarrollo empezó algo más tarde que el de Laguna de Duero. En el año 1982 una cooperativa promovió, en un solar situado al sur del pueblo, en la calle Castillejo colindante con el núcleo tradicional, un edificio en bloque de cinco plantas. Fue toda una

novedad en el pueblo. En 1986 le siguió una promoción de 40 viviendas adosadas, en el extremo septentrional, que se vendían inicialmente a 60.000 € y un año después ya costaban 70.000.

Localidad muy próxima al polígono industrial de San Cristóbal, creó años más tarde su propio polígono industrial, el de la Mora. Esta ubicación ha sido, pues, decisiva para su crecimiento permanente a lo largo de las últimas décadas. El viejo caserío se ha transformado por edificios de 3 ó 5 plantas, en general de VPO, para trabajadores procedentes del Polígono San Cristóbal

Y para llegar a los 5.000 habitantes y subir el escalón de las subvenciones que recibía, el Ayuntamiento promovió, en 1997, 156 viviendas de 70 m² que fueron vendidas a 45.000 €, un precio muy competitivo.

1.3.6 Otros municipios próximos a la capital

- **Simancas**

Ya en los años 70 había dos urbanizaciones de segunda residencia con un cierto prestigio social en el Camino Viejo de Simancas, Las Lagunillas y el Pichón. Luego, en 1988, un promotor local propietario de los terrenos inició el Plan Parcial de Peñarrubia, junto al campo de golf de Entrepinos, que también construyó y promovió. En 1990 se terminó la primera promoción de adosados junto al citado campo de golf. Después parceló terreno y lo vendió a otros promotores que construyeron viviendas unifamiliares, principalmente adosadas.

En 1992, se ocuparon en Simancas los primeros adosados del Señorío de Entrepinos y Villar del golf. En el año 1995 fue la urbanización Jardines del golf, y dos años más tarde se promovió Puertas del golf. En 1999 Sotogolf y Golf Center, centro comercial y de servicios.

En 1999 se construyó en el Camino Viejo de Simancas la promoción de las Aceñas, conjunto de 110 viviendas unifamiliares que costaron entre 175.000 y 216.000 €. Y durante los últimos años del siglo pasado se promovieron otras construcciones como: El Plantío, El Pinar de Simancas, y la ampliación del Pichón con un centro comercial a la entrada.

El núcleo de Simancas apenas se ha transformado, contabilizando una pequeña promoción de viviendas junto a la iglesia, llevada a cabo con ciertas dificultades por la oposición de algunos vecinos. Y alguna sustitución aislada y otras rehabilitaciones. En el año 1999 se promovió El Mirador de Simancas, en el borde del casco urbano con vistas al río. En contraposición con los anteriores municipios, las promociones de este municipio son actuaciones aisladas de lujo, en las que sus habitantes viven al margen del núcleo urbano originario.

- **Cigales**

Algo más alejado de la capital (11 Km.), pero próximo a la autovía y a FASA de Villamuriel, el municipio captó enseguida nuevos vecinos, entre otros motivos por el bajo precio de las viviendas que se ofertaban.

En los años 1981-82 de construyeron 62 adosados de VPO, que se vendieron a 33.000 €. En esta primera promoción solo el 10% de los compradores era de Valladolid, y el resto eran vecinos del pueblo. En el año 1986 se vendieron otros 15 adosados a 36.000 €, y los compradores en esta ocasión eran todos de Valladolid. En 1987 el Ayuntamiento

aprobó la ordenanza que permitía construir en altura (B+3) dentro del perímetro urbano, donde había muchos solares disponibles. Esto permitió la oferta de viviendas de muy bajo coste que se dirigió hacia una población de obreros y modestos empleados, los cuales podían adquirir una vivienda pequeña de unos 70 m² por un precio de 40.000 €, e incluso apartamentos de 40 m² por tan solo 25.000 €.

Por otra parte, gente de Valladolid había comprado por poco más de 30.000 € casas viejas que rehabilitaron y transformado en viviendas dignas. El conjunto de las promociones hechas durante las décadas de los 80 y 90 se caracterizó por los bajos precios y, por tanto, su calidad sencilla y estar destinadas a una población formada generalmente por gente obrera, parte de la cual trabaja en FASA de Villamuriel (Palencia).

- **Aldeamayor de San Martín**

Este municipio también tuvo un crecimiento tardío: comenzó en el año 1996 con una promoción del Ayuntamiento de 83 VPO adosadas, en los Invernaderos que se vendieron a poco más de 60.000 euros.

En el casco apenas hubo cambios significativos. Se estaba todavía promoviendo a las afueras de Aldeamayor, en la Lanchuela, donde se vendían parcelas para uso residencial también a buen precio (42 y 60 €/m²).

Otro proyecto que se inició por esos años fue la urbanización de Aldeamayor Golf, junto a la carretera de Madrid, separada del pueblo, sobre una extensión de 219 hás. Para 1.300 viviendas unifamiliares aisladas y 800 adosados, con dos campos de golf. En el año 1997 solo se habían construidos 32 adosados que se vendieron 185.000 euros. Parecía que iba a ser una promoción de "lujo", pero por ahora no lo es.

- **Tudela**

Algo parecido sucedió el Tudela, pues hasta 1996 no arrancaron las primeras iniciativas debido a que el PGOU elaborado en 1991 no se aprobó hasta 1998. Hay por los alrededores muchos chalés de gente de Valladolid, la mayoría ilegales. En el casco sí que hubo algunas actuaciones de sustitución desde 1986.

Surgieron numerosas urbanizaciones como: San Roque, el Bosque, los Manantiales, la Virgen de la Guía, las Corraladas, Carraportillo. En los alrededores, en zonas de huertas, y sobre parcelaciones ilegales, se construyeron chalés, para servir de segunda residencia, vendiéndose entre 24 y 36 €/m², y con pocas dotaciones: se desviaba agua de los pozos, que servía para las huertas. Hubo anarquía durante siete años de tolerancia del municipio. Ahora se están legalizando.

- **Otros municipios han tenido un desigual crecimiento:**

- Fuensaldaña: a pesar de ser la sede de la Junta de Castilla y León no ha tenido un crecimiento importante. Desde 1990 se vio rodeada de chalés. En 1995 se construyeron los primeros adosados en el camino del Prado, y poco más.

- Mucientes: en 1996 tuvo la primera y única iniciativa urbanizadora.

- Cabezón de Pisuerga, al norte, Renedo al este y Villanubla al oeste, son tres poblaciones que han tenido últimamente un crecimiento similar. Con promociones de viviendas principalmente unifamiliares adosadas, construidas en la periferia de sus núcleos urbanos, han conseguido entrar en el mercado inmobiliario con una oferta de

precios competitiva con la de aquellas poblaciones más desarrolladas, y que se disputan la demanda de los que no pueden acceder a la oferta de las viviendas de la capital.

- Los municipios de Boecillo, Herrera de Duero y Viana, situados al sur de la ciudad, se han caracterizado por una oferta de vivienda de segunda residencia, principalmente unifamiliares aisladas, en urbanizaciones separadas del núcleo urbano y con cierta tradición de décadas en el mercado.

Características comunes a todos estos municipios:

En todos los municipios en que se iniciaron promociones, éstas se han incrementado. Se han desarrollado más rápidamente las promociones que las dotaciones y servicios, lo que ha provocado diversos problemas.

Han proliferado las urbanizaciones aisladas en el margen del río Pisuerga. Se han ampliado algunos núcleos tradicionales por la construcción de nuevas urbanizaciones.

En muchos casos los promotores se han aprovechado de las infraestructuras urbanas, adquiriendo el suelo (antes rústico) limítrofe con los núcleos urbanos en donde solo tenían que ir unos metros más allá. Y a un precio muy barato.

Ha ayudado al desarrollo urbano de estos municipios, la mentalidad ecologista y los precios atractivos del suelo que atrajo a muchos promotores que no encontraban suelo en la ciudad y si lo hallaban era a un costo elevado. El precio más bajo ha sido un factor importante pero no decisivo. Hay que estar predispuesto y valorar los espacios alejados. Las clases acomodadas buscaban urbanizaciones aisladas con vecinos de la misma clase social, con calidades de construcción de lujo y dotaciones singulares, como club social, zonas deportivas, etc. En suma, algo que diera prestigio al lugar aunque tuviera un alto coste de mantenimiento.

La publicidad inmobiliaria también ayudó a fomentar este tipo de urbanizaciones, hablando de "plena naturaleza", jardín privado en un espacio "verde", tocando de este modo la fibra naturista de los potenciales compradores.

Los menos pudientes también encontraron otro ambiente parecido aunque menos lujoso y a veces menos verde. Se trataba de urbanizaciones constituidas a las afueras de los núcleos urbanos, con menor coste de urbanización.

Llegó también la moda de lo ecologista a las clases populares. Los adosados se pueden hacer tan reducidos y baratos como se quiera, incluso en régimen de VPO.

La gente mayor que vivía en los barrios de la ciudad prefería seguir viviendo en ellos, pues estaba acostumbrada a este tipo de vida. Sin embargo los jóvenes querían salir de ellos a zonas más tranquilas, abiertas y nuevas, pero a buen precio. Por ello eligieron estas urbanizaciones de los municipios próximos a la ciudad, donde se dan las características antes señaladas, y también donde podían encontrar ciertas relaciones sociales más favorables en los municipios más pequeños.

Y, los Ayuntamientos, finalmente, con los ingresos de las licencias de obra y otros impuestos, podían proporcionar dotaciones y servicios de ocio, deportivos y comerciales para atraer a nuevos habitantes y mantener a los que ya vivían.

MUNICIPIOS QUE RODEAN LA CIUDAD DE VALLADOLID



Plano Extraído del documento: *“Land management. Conflicts between large and small municipalities, concerning the administration of urban growth. The case of Arroyo de la Encomienda and Valladolid. Spain”* presentado en “City Futures 09” 4-6 junio 2009 Madrid

2. Crecimiento demográfico durante cinco décadas. 1945-95

En un primer punto se exponen los datos de población en los distintos niveles: España, Castilla y León, provincia de Valladolid, la ciudad de Valladolid y su entorno. Se comparan los datos y las tendencias de crecimiento en cada uno de ellos.

En el segundo punto se analiza con más detalle el crecimiento demográfico que la ciudad de Valladolid ha tenido durante esos años.

2.1 Datos generales

Las tablas y los gráficos obtenidos a partir de las cifras de dichas tablas, se han elaborado con los datos que se han recogido de las Series Históricas¹⁵ sobre población que el INE ofrece a través de su página de Internet.

En la **tabla 1.2.1** se muestra el crecimiento de la población de hecho¹⁶, por décadas desde el año 1900. Se puede comprobar cómo el ritmo de crecimiento de la población en los distintos niveles analizados no ha sido el mismo. En la tabla se representa el incremento de habitantes en cada década y el tanto por ciento que representa dicho crecimiento con respecto a la cifra de la década anterior.

En todo el Estado se ha mantenido un ritmo de crecimiento entre el 7% y el 11% correspondiendo el mayor incremento a las décadas de los años 60 y 70, y la menor a la de los 80 (4,5%) con la mitad de la media de los años anteriores.

En la Comunidad de Castilla y León la situación ha sido bien distinta pues ha habido décadas con crecimiento, llegando al 8,8 % en los años 30, para luego presentar una disminución de su población que fue importante en la década de los años 60 coincidiendo con el éxodo rural a la ciudad industrial.

Si se compara, en el **gráfico 1.2.1** situado al final del capítulo, la evolución del crecimiento de la población en el conjunto del Estado con el de la Comunidad de Castilla y León se observa a primera vista su diferencia. En dicha comunidad la población creció ligeramente en la primera mitad del siglo para descender suavemente en la segunda parte. Mientras que el crecimiento de España ha sido siempre positivo, siendo algo mayor en las décadas de los años 60 y 70.

¹⁵ En el apartado Series históricas se recogen cifras de población desde 1900 procedentes de censos y padrones. La serie comprende datos nacionales, por comunidades autónomas, provinciales y municipales, y se presenta fraccionada en tres partes al no ser homogéneo el colectivo poblacional que se considera en cada período. La serie se presenta fraccionada en tres partes al no ser homogéneo el colectivo poblacional que se considera en cada período.

En el período 1900 -1991 los datos se refieren a población de hecho, son decenales y proceden de los censos de población de cada año. Para el período 1986 -1995 los datos corresponden a población de derecho, son anuales y derivan de las renovaciones del padrón para 1986 y 1991.

En 1996 se llevó a cabo una modificación de la normativa de empadronamiento, quedando establecido un nuevo sistema de gestión continua e informatizada de los Padrones municipales. En virtud de esta normativa, en 1996 se realizó la última Renovación padronal con referencia al 1 de mayo, punto de arranque del nuevo sistema de gestión del padrón, siendo la Revisión a 1 de enero de 1998 la primera actualización en llevarse a cabo de acuerdo al nuevo sistema. Se elimina, la distinción entre poblaciones de hecho y derecho

¹⁶ La población de hecho es la que vive en un determinado lugar sin estar empadronada en él. Son personas que se radican durante un tiempo en un lugar sin intención de permanecer en él.

TABLA 1.2.1 CRECIMIENTO DE LA POBLACION DE HECHO

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
España*	18.616	19.991	21.388	23.677	26.014	28.118	30.583	33.956	37.742	39.434
Incremento		1.375	1.397	2.289	2.337	2.104	2.465	3.373	3.786	1.692
%		7,4	7,0	10,7	9,9	8,1	8,8	11,0	11,1	4,5
C y L*	2.302	2.363	2.337	2.477	2.694	2.864	2.848	2.623	2.575	2.563
Incremento		61	-26	140	217	170	-16	-225	-48	-12
%		2,6	-1,1	6,0	8,8	6,3	-0,6	-7,9	-1,8	-0,5

(*) Las cifras se dan en miles.

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
VA provincia	278.561	284.473	280.931	301.571	332.526	347.768	363.106	412.572	489.636	506.093
Incremento		5.912	-3.542	20.640	30.955	15.242	15.338	49.466	77.064	16.457
%		2,1	-1,2	7,3	10,3	4,6	4,4	13,6	18,7	3,4
Valladolid	68.789	71.066	76.791	91.089	116.024	124.212	151.807	236.341	330.242	345.891
Incremento		2.277	5.725	14.298	24.935	8.188	27.595	84.534	93.901	15.649
%		3,3	8,1	18,6	27,4	7,1	22,2	55,7	39,7	4,7
Resto prov.	209.772	213.407	204.140	210.482	216.502	223.556	211.299	176.231	159.394	160.202
Incremento		3.635	-9.267	6.342	6.020	7.054	-12.257	-35.068	-16.837	808
%		1,7	-4,3	3,1	2,9	3,3	-5,5	-16,6	-9,6	0,5

	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991
Arroyo	308	267	351	385	372	317	449	559	787	1.427
Laguna	1.098	1.280	1.465	1.821	2.114	1.994	2.912	3.405	6.393	11.625
Zaratán	1.363	1.232	1.118	1.344	1.461	1.389	1.403	1.204	1.165	1.125
Santovenia	315	344	334	384	431	550	792	821	833	1.034
Cistérniga	1.086	1.076	1.022	1.119	1.339	1.346	1.305	1.062	1.004	1.752
Entorno	4.170	4.199	4.290	5.053	5.717	5.596	6.861	7.051	10.182	16.963
Incremento		29	91	763	664	-121	1.265	190	3.131	6.781
%		0,70	2,17	17,79	13,14	-2,12	22,61	2,77	44,41	66,60

Tabla de elaboración propia con datos del INE

La misma tendencia tuvieron la población de la provincia y la de la ciudad de Valladolid, (**gráfico 1.2.2** al final del capítulo) pero con un mayor crecimiento porcentual por parte de la capital, si bien, aunque no lo recoge el gráfico, en los últimos años la capital ha mantenido el número de habitantes, mientras que la provincia ha seguido creciendo, principalmente gracias a los municipios del alfoz, como se verá con detalle en la segunda parte. El crecimiento de la población en la capital fue importante en los años 50, 60 (55,7%) y 70, bajando bruscamente al 4,5% en la década siguiente.

La provincia ha crecido principalmente por que lo ha hecho la capital, el resto de la provincia ha tenido una disminución de población en los años 50, 60 y 70 por el abandono del mundo rural hacia las capitales y se ha mantenido en los 80.

Los municipios que conforman el entorno más próximo a la capital tuvieron un desigual crecimiento, como se puede comprobar en el **gráfico 1.2.3** (al final del capítulo). En la primera mitad del siglo pasado permanecieron todos con parecidos niveles de población. En los sesenta despegó Laguna de Duero de los demás, coincidiendo, por la implantación de la industria del automóvil en terrenos próximos a esta localidad, con un crecimiento espectacular en las últimas décadas. Arroyo y la Cistérniga comenzaron a crecer con cierta intensidad en los años 80, mientras que Santovenia y Zaratán lo hicieron en la última década y de forma menos patente. Siendo de todos Arroyo de la Encomienda el municipio que en los últimos años, ya de este nuevo siglo, ha tenido un mayor crecimiento demográfico y urbanístico.

En la **tabla 1.2.2** se representa el crecimiento año a año de la población de derecho¹⁷ correspondiente a los diez últimos años del periodo que estamos analizando. Si comparamos los datos del año 1991 con los del mismo año en la tabla anterior vemos que los datos de la población de derecho son algo menores.

Si se observa con detalle esta década, vemos como el año 1991 ha sido un año donde ha bajado la población en los cuatro niveles generales: nacional, regional, provincial y local. Los totales que se recogen en la tabla nos muestran como la población del estado ha crecido en diez años un 5,16%, similar al dato anterior de la década de los 80. La Comunidad mantiene su población en estos años, mientras que tanto la ciudad como la provincia presentan similares crecimientos en torno al 2,5%, la mitad que la media nacional.

En este periodo cabe destacar el importante crecimiento de los vecinos de los municipios del entorno de la capital. La población de la Cistérniga se ha multiplicado por dos y crecimientos importantes se han producido en el resto de municipios, salvo Zaratán que presenta un crecimiento de tan solo un 9,21%, este municipio tendrá su desarrollo en años posteriores.

TABLA 1.2.2 CRECIMIENTO DE LA POBLACION DE DERECHO

	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
España	38.473	38.725	39.219	39.542	39.887	38.872	39.138	39.791	40.229	40.460
C y L	2.582	2.592	2.606	2.609	2.610	2.546	2.552	2.573	2.583	2.584
VA prov.	491093	493486	496620	499259	500570	494207	495083	501515	505208	504583
Valladolid	327452	329206	331461	333230	333680	330700	330428	334886	336917	334820
Arroyo	1225	1200	1277	1319	1369	1406	1454	1548	1664	1751
Laguna	8829	9065	9667	10506	11063	11579	12004	12577	12977	13458
Zaratán	1151	1155	1153	1138	1159	1145	1159	1198	1226	1257
Santovenia	971	980	1016	1035	1062	1078	1108	1178	1226	1319
Cistérniga	1123	1140	1184	1331	1445	1666	1774	1980	2149	2270
ENTORNO	13299	13540	14297	15329	16098	16874	17499	18481	19242	20055

(*) Los datos de las dos primeras filas se dan en miles.

TOTALES	Incremento 1986-95	% crecimiento 1986-95
España	1.986.637	5,16
C y L	2.080	0,08
VA prov.	13.490	2,75
Valladolid	7.368	2,25
Arroyo	526	42,94
Laguna	4.629	52,43
Zaratán	106	9,21
Santovenia	348	35,84
Cistérniga	1.147	102,14
ENTORNO	6.756	50,80

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Es interesante comparar estos datos con los que figuran en el capítulo 2.2 “Datos de población” de la segunda parte, referidos a los años 1996 hasta el 2010, para disponer de una visión general de toda la trayectoria.

¹⁷ La población de derecho es aquella que está empadronada en un determinado lugar y es en él en donde ejerce sus derechos civiles

Un aspecto destacable se refiere a la edad de la población. En el **gráfico 1.2.4** (al final del capítulo) puede compararse la pirámide de edad de la población en el año 1960 en donde la mayor proporción de habitantes se correspondía con la de personas de menos de 5 años, e iba descendiendo hasta llegar al pequeño porcentaje de la de los mayores de 80.

Cuarenta años más tarde la situación había cambiado y era la población de entre los 20 y 40 años, la más numerosa, seguida del grupo de 40 a 50 años, y en tercer lugar la banda que va de 50 a 60 años junto con la de la década de los 10 años. En último lugar, como es lógico, la de mayores de 85 años, pero con una mayor presencia que en los años 60, debido a una mayor esperanza de vida.

La pirámide en el año 2009 es muy similar a del 2001, aumenta la población de menos de 5 años, gracias al aumento del índice de natalidad en los años de bonanza económica, la banda de mayor población sube un escalón es ahora la de los 30 a 34 años.

2.2 Crecimiento demográfico de Valladolid¹⁸

El crecimiento demográfico en la ciudad de Valladolid durante ese medio siglo, fue la suma de dos procesos: el inmigratorio y el crecimiento vegetativo. De ellos, el que desempeñó un papel más importante en el crecimiento de la población en la capital fue sin duda el fenómeno inmigratorio, sobre todo durante los años 1960-80.

El índice medio de crecimiento anual de la población en la década de los 50, fue solo de 2,2 %, ascendiendo diez años más tarde al 5 %. Pasó a descender al 4,3 % entre los años 1970-75. Y entre 1975-80, debido al impacto de la crisis económica y a un menor índice de natalidad, volvió a retroceder al 2,9 %.

Valladolid multiplica por 1,5 su población entre 1940 y 1960. En las dos décadas siguientes entre 1961 y 1980 Valladolid llegó a duplicar su población, pasando de 151.807 habitantes a tener 330.242 (ver **tabla 1.2.1**). La inmigración supuso el 64,5 % durante los años que coincidieron con la expansión económica (1962-1974), mientras que entre 1976-80 su contribución descendió hasta el 50,7 %.

El origen de la inmigración estuvo primero en la propia provincia de Valladolid, durante el periodo que coincide con la permanencia de la capital en el Plan de Desarrollo. En 1971, focaliza la procedencia en el conjunto de la región castellano leonesa, principalmente a la zona noreste (Palencia, Zamora y León).

Se consideran, pues, dos periodos diferenciados del crecimiento demográfico de Valladolid:

- Periodo de expansión económica: 1960-74, con tasas máximas en los años 1965-66, 1969-70, 1973-74.

¹⁸ Algunos de los datos que figuran en este apartado ha sido obtenidos del libro "Crecimiento y transformación de Valladolid: 1960-1988" de L. J. Pastor Antolín / J.M. Delgado Urrecho / B. Calderón Calderón

- Periodo de desaceleración: 1975-83, que presenta una tendencia regresiva de la corriente inmigratoria a consecuencia de la crisis económica que supuso una fuerte caída de la inversión y un incremento del paro.

Aunque la inmigración mantiene una tendencia decreciente, perdura aún durante 1975-76, ya que la crisis económica del petróleo aparece en España con cierto retraso. En el año 1977 la crisis irrumpe con fuerza y con máxima intensidad hasta 1979. A partir del 1981 continua en caída la inmigración regional, pero se compensa algo con el retorno de los trabajadores inmigrantes procedentes de Europa (Alemania y Francia) y del país Vasco, que décadas antes habían ido en busca de trabajo y progreso. También en Europa pierde fuerza la economía y algunos trabajadores regresan a sus lugares de origen.

Respecto al saldo vegetativo hay que apuntar primero que el fenómeno *baby-boom* (explosión de la natalidad), típico de las posguerras no llega a Valladolid hasta mediados los años 50, a causa de la pobreza existente. El incremento demográfico entre 1961-80, supuso 69.214 nuevos habitantes (38,7 %), aunque no fue uniforme, pues mientras entre 1961-75 representaba el 35,4%, de 1976-80 era el 49,2%, pese al descenso de la natalidad.

Cuando en el resto de España el índice de natalidad empezó a descender, en Valladolid se mantuvo ya que los grupos de inmigrantes de origen rural contienen gente más joven en edad de procrear y con un índice menor de mortalidad. Por ello, el crecimiento como saldo vegetativo permaneció al alza en las etapas 1964-90 y 1974-76. A partir de 1977 se produjo un importante descenso de la natalidad, hasta 1981 en que se estabilizó.

En resumen, el importante proceso urbanizador que comenzó en los años 60, fue perdiendo fuerza hacia mediados de los 70. La economía entró en crisis y se ralentizó el crecimiento de la población. Empezaron a disminuir los movimientos migratorios (de origen rural), aunque con tasa moderada hasta inicios de los 80, y a partir de entonces iniciaron una importante caída.

Por otra parte, en los años 60 los distintos municipios próximos a Valladolid comenzaron a atraer nuevos inmigrantes en competencia con la capital, aunque fue a partir de los 80 cuando se hizo más patente su crecimiento. Desde 1981 se invierte la tendencia, pues estos pueblos crecieron mientras Valladolid se estancó.

El fuerte descenso de la natalidad iniciado en años anteriores se fue notando en el escaso aumento de la población del municipio de Valladolid y por lo tanto en su envejecimiento.

2.3 Crecimiento demográfico del entorno de Valladolid

Veamos como ha evolucionado la población del entorno de Valladolid, en todos ellos la influencia de la capital ha sido constante. Al principio se produjo una afluencia de habitantes del entorno a la ciudad en busca de trabajo y en los últimos años a sido al revés, de la ciudad se han ido buscando viviendas más económicas o más en contacto con la naturaleza (unifamiliares), aprovechando las infraestructuras que permiten una comunicación a través del coche, que por otra parte se ha popularizado.

- **Laguna de Duero**

Laguna de Duero está situada al sur, próxima a la capital, y está atravesada por la carretera de Madrid.

Ha sido un municipio que ya en 1950 contaba casi con 2.000 habitantes. Su población ha ido creciendo paulatinamente hasta 1970, llegando hasta los 3.400 habitantes, gracias a la ubicación entre la ciudad y Laguna de las instalaciones de FASA-RENAULT. Durante esos años ya se empezaba a gestionar la nueva e importante promoción inmobiliaria de Torrelago que se construiría junto a la laguna, al norte del centro urbano.

Según los planos del PGO de Valladolid de 1970, sus habitantes ocupaban el núcleo central de lo que hoy es Laguna, a ambos lados de la carretera de Madrid, pero sobre todo hacia el oeste que es donde se situaba el origen del pueblo.

Ya en aquellos años contaba con importantes urbanizaciones de viviendas unifamiliares principalmente dedicadas a la segunda residencia cuyos propietarios residían en su mayoría en la capital. Así, caben destacar dos núcleos residenciales importantes: el Pinar de Antequera, situado al noroeste del término municipal, y la Corala, en el Este junto a la carretera de Segovia.

Consultando las tablas con datos de la población, observamos que desde el año 1970 hasta el 1985, fecha de aprobación del primer Plan General (PG85), Laguna crece en población desde los 3.405 hasta los 8.829 habitantes, ya en 1986. Entre 1.986 y 1.995 su población aumenta en un 52%, llegando a los 13.458 habitantes.

TABLA 1.2.3 NÚMERO DE HABITANTES EN LAGUNA EN EL SIGLO XX

Año	Población	Aumento	% Aumento
1900	1.098		
1910	1.280	182	14,22
1920	1.465	185	12,63
1930	1.821	356	19,55
1940	2.114	293	13,86
1950	1.994	-120	-6,02
1960	2.912	918	31,52
1970	3.405	493	14,48
1981	6.393	2.988	46,74
1990	11.063	4.670	42,21
1991	11.625	562	4,83
1992	12.004	379	3,16
1993	12.577	573	4,56
1994	12.977	400	3,08
1995	13.458	481	3,57
2000*	16.997	5.934	34,91

(*) El aumento está calculado sobre el año 1990, con el fin de compararlo con las décadas anteriores.
Tabla de elaboración propia con datos del INE

De la tabla anterior se desprende que la década de mayor crecimiento demográfico corresponde a los años 70 (46,74%) seguida de los 80 (42,21%) y los 90 (34,91%). La tendencia sigue a la baja en estos últimos años.

- **Arroyo de la Encomienda**

Arroyo es un municipio situado al sur de Valladolid, muy próximo a la ciudad. El primer asentamiento poblacional se produce en lo que es hoy el casco viejo de Arroyo.

En los años 50 y 60 se crea un nuevo núcleo en la Flecha junto a la carretera nacional 620 con clase trabajadora de Valladolid. A lo largo de dicha carretera se instalan una serie de industrias

A continuación se inicia un primer desarrollo urbanístico frente a la Flecha y al otro lado de la N-620, aprovechando la proximidad con Valladolid de esta área.

Se completa el núcleo de la Flecha por el Noreste y se sustituyen algunas antiguas casas molineras por nuevas construcciones de unifamiliares o pequeñas promociones de adosados.

Junto al núcleo antiguo de Arroyo comentado anteriormente se aprueba el Plan Parcial de la Vega, que se sitúa en una banda entre la N-620 y la Ribera del río Pisuerga ocupando la zona de huertas que existían anteriormente. Inicialmente consistieron en viviendas unifamiliares aisladas con pequeñas promociones de adosados, y ya en su fase posterior se construyeron edificaciones colectivas.

Aparecen nuevas promociones de adosados y algunas viviendas colectivas en torno al núcleo de Arroyo, completando el espacio que existía entre éste y la urbanización cercana de la Vega.

TABLA 1.2.4 NÚMERO DE HABITANTES EN ARROYO EN EL SIGLO XX

Año	Población	Aumento	% Aumento
1900	308		
1910	267	-41	-15,36
1920	351	84	23,93
1930	385	34	8,83
1940	372	-13	-3,49
1950	317	-55	-17,35
1960	449	132	29,40
1970	559	110	19,68
1981	787	228	28,97
1990	1369	582	42,51
1991	1406	37	2,63
1992	1454	48	3,30
1993	1548	94	6,07
1994	1664	116	6,97
1995	1751	87	4,97
2000*	3635	2266	62,33

(*) El aumento está calculado sobre el año 1990, con el fin de compararlo con las décadas anteriores.

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Se puede apreciar cómo ha evolucionado de forma creciente la población de Arroyo a partir de 1950, primero lentamente y con mayor intensidad a partir de los años 80. Se reduce en la primera mitad de la década de los 90. Vuelve a incrementarse aún más en estos últimos años en los que la expansión inmobiliaria ha sido significativa

- **Zaratán**

Hasta hace pocos años la evolución demográfica de Zaratán ha mantenido una trayectoria descendente durante algunas décadas, como la mayoría de los pueblos de nuestra comunidad.

En los años 50 había cerca de 1.400 habitantes. En los años 60, con el desarrollo industrial de la capital, hubo un proceso de emigración de los pueblos a la ciudad en busca de trabajo, ya que empezaba a escasear el trabajo en el campo y también se

buscaba una mejora de calidad de vida. La población se redujo a los 1.165 habitantes en 1981, y después se mantendría inalterable hasta la década de los 90 (en 1991 tenía 1.145 habitantes).

TABLA 1.2.5 NÚMERO DE HABITANTES EN ZARATAN EN EL SIGLO XX

Año	Población	Aumento	% Aumento
1900	1363		
1910	1232	-131	-10,63
1920	1118	-114	-10,20
1930	1344	226	16,82
1940	1461	117	8,01
1950	1389	-72	-5,18
1960	1403	14	1,00
1970	1204	-199	-16,53
1981	1165	-39	-3,35
1990	1159	-6	-0,52
1991	1145	-14	-1,22
1992	1159	14	1,21
1993	1198	39	3,26
1994	1226	28	2,28
1995	1257	31	2,47
2000*	1400	241	17,21

(*) El aumento está calculado sobre el año 1990, con el fin de compararlo con las décadas anteriores.
Tabla de elaboración propia con datos del INE

- **Santovenia del Pisuerga**

Según las tablas de datos de población, durante los años cincuenta su población se mantenía en torno a los 500 habitantes. Entre 1970-1980 se produce un crecimiento algo mayor que en las pasadas décadas pero aún sostenido.

Coincidiendo con un cierto auge económico y una demanda de suelo industrial más económico que el que proporcionaba la capital, se desarrollaron a finales de los años 80 una serie de polígonos industriales situados al este del municipio, entre la vía de ferrocarril y la carretera de Cabezón. La mayoría de ellos nacieron de forma irregular pero actualmente están legalizados.

La expansión industrial de Valladolid hizo de Santovenia un lugar de inmigrantes, que en cuanto conseguían residencia en la ciudad, emigraban a ella abandonando el municipio.

Hoy por el contrario, la fácil movilidad que da el automóvil, la tensión de la vida moderna en la capital y la incomodidad que supone la vivienda en bloque en comunidad, está trayendo a este municipio nuevos vecinos deseosos de vivienda independiente adosada o aislada.

La cercanía a Valladolid comienza a ser una ventaja importante y por ello, está aumentando la población que trabaja en la ciudad y vive en Santovenia.

TABLA 1.2.6 NÚMERO DE HABITANTES EN SANTOVENIA EN EL SIGLO XX

Año	Población	Aumento	% Aumento
1900	315		
1920	424	89	21,00
1930	461	37	8,03
1940	530	69	13,02
1950	550	20	3,64
1960	620	70	11,29
1970	725	105	14,48
1980	824	99	12,01
1990	1.062	238	22,41
1991	1.078	16	1,48
1992	1.108	30	2,88
1993	1.178	70	5,79
1994	1.226	48	3,92
1995	1.319	93	7,05
2000*	2.278	1.216	53,38

(*) El aumento está calculado sobre el año 1990, con el fin de compararlo con las décadas anteriores.
Tabla de elaboración propia con datos del INE

- **La Cistérniga**

La implantación del Polígono de la Mora y su consolidación ha convertido este municipio en un núcleo industrial y de primera residencia. También se debe citar su cercanía con el polígono industrial de San Cristóbal, situado en la misma carretera que llega a La Cistérniga cuya ocupación en los años 1980 coincide con el primer crecimiento de la población de este municipio.

En la **tabla 2.2.35** observamos que su población se ha mantenido constante, en torno a los 1.000 habitantes desde 1900 hasta 1990, año en que empezó el crecimiento. Así, en 1994 pasó a tener más de 2.000 habitantes, superándose en el año 1999 los 3.000 y en el año 2001 los 4.000, hasta que en el año 2007 la suma total ha sido más de 7.000 habitantes

TABLA 1.2.7 NÚMERO DE HABITANTES EN LA CISTERNIGA EN EL SIGLO XX

Año	Población	Aumento	% Aumento
1900	1086		
1910	1076	-10	-0,93
1920	1022	-54	-5,28
1930	1119	97	8,67
1940	1339	220	16,43
1950	1346	7	0,52
1960	1305	-41	-3,14
1970	1062	-243	-22,88
1981	1004	-58	-5,78
1990	1445	441	30,52
1991	1752	307	17,52
1992	1774	22	1,24
1993	1980	206	10,40
1994	2149	169	7,86
1995	2270	121	5,33
2000*	3780	2335	61,77

(*) El aumento está calculado sobre el año 1990, con el fin de compararlo con las décadas anteriores.
Tabla de elaboración propia con datos del INE

TABLAS Y GRAFICOS DEL CAPITULO 2

GRAFICO 1.2.1 CRECIMIENTO DE LA POBLACION EN ESPAÑA Y CASTILLA Y LEON

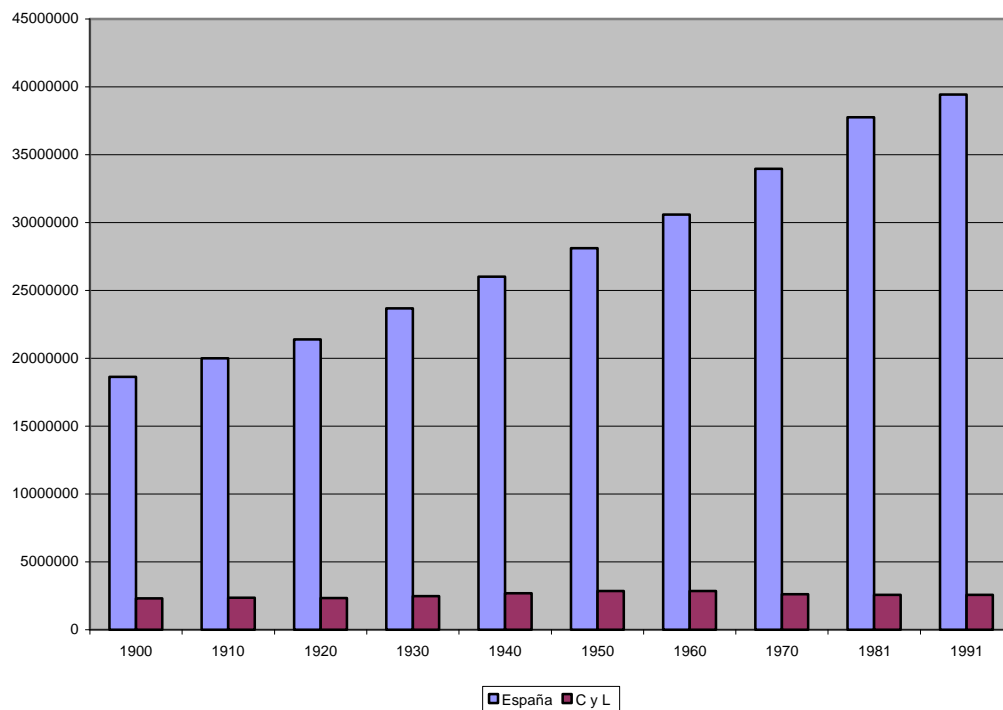


Gráfico de elaboración propia con datos del INE

GRAFICO 1.2.2 POBLACION DE HECHO VALLADOLID PROVINCIA Y CAPITAL

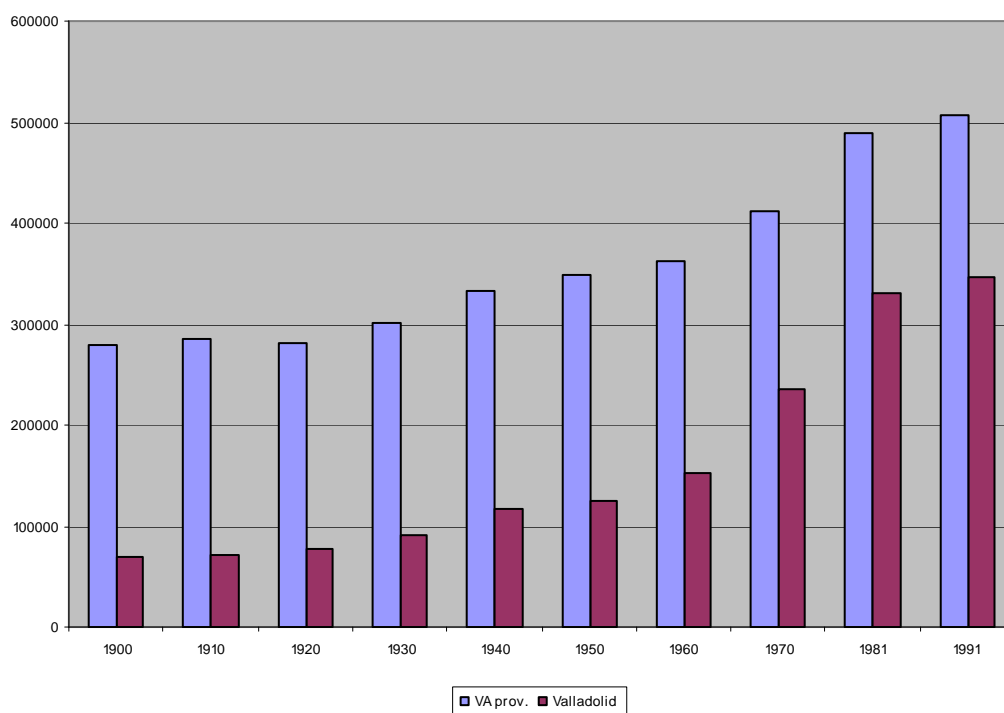


Gráfico de elaboración propia con datos del INE

GRAFICO 1.2.3 POBLACION ENTORNO DE VALLADOLID CAPITAL EN EL SIGLO XX

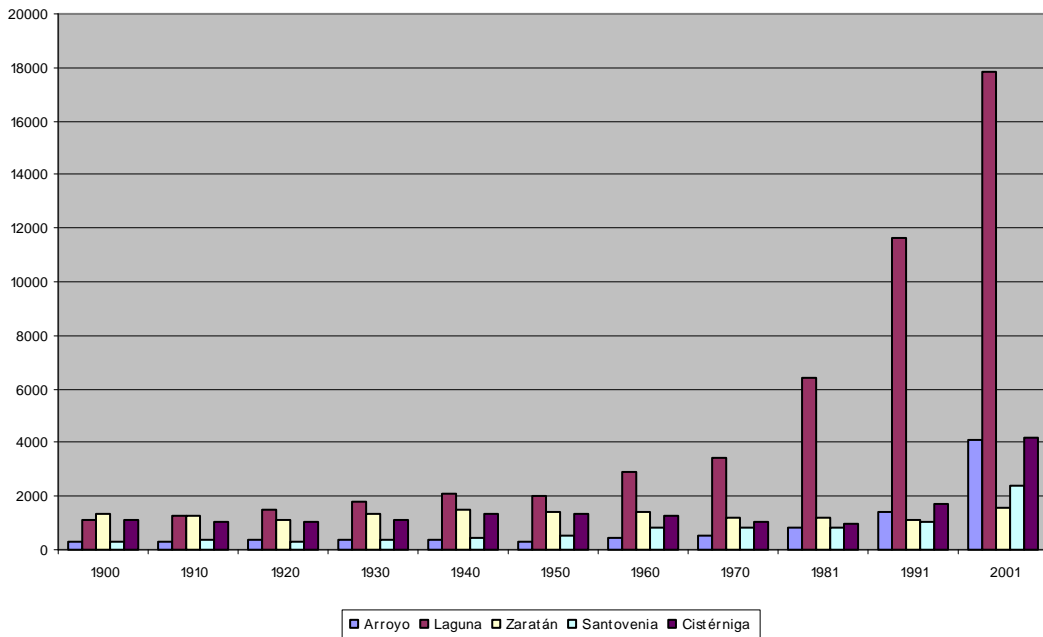
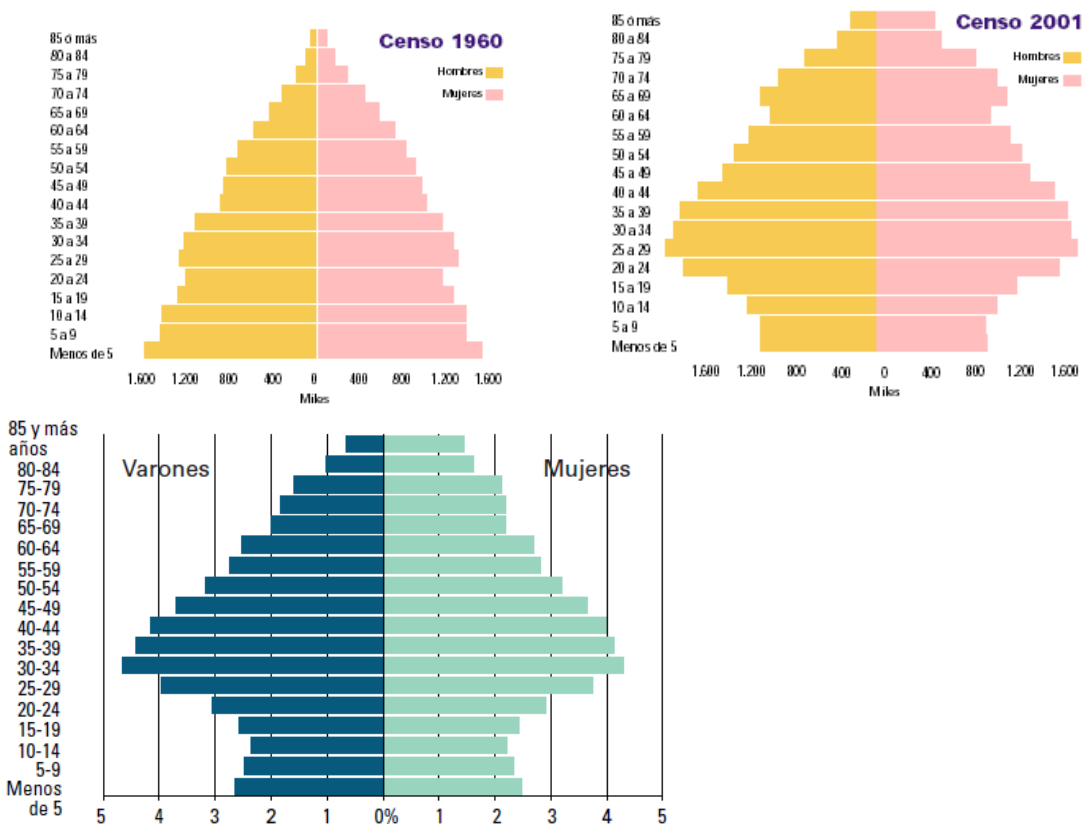


Gráfico de elaboración propia con datos del INE

GRAFICO 1.2.4 PIRAMIDES DE POBLACION AÑOS 1960, 2001 y 2009



Los dos primeros gráficos obtenidos del documento "Infratilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias" de Raquel Rodríguez Alonso (2004) (Lámina 2, página 6) El último (2009) de CIFRAS INE, Boletín Informativo del Instituto Nacional de Estadística nº 3/2009

3. Evolución y características del parque inmobiliario (1950-95)

La construcción de viviendas en España durante las cinco últimas décadas del siglo pasado se ha incrementado a un ritmo mayor que el aumento de la población, no ha tenido siempre la misma intensidad y tampoco ha sido homogéneo en todo el territorio.

Lo que ha sucedido en los años del reciente *boom* inmobiliario admite cierta comparación con algunos momentos de la historia pasada, de ahí que su análisis nos pueda ayudar a entender el presente.

Además del crecimiento del parque de viviendas, otras características merecen ser analizadas, como puede ser el destino que se le ha dado a las viviendas, pues el porcentaje de aquellas que no usan como vivienda principal, (secundarias y desocupadas) ha aumentado con el paso del tiempo.

3.1 Evolución del parque de viviendas

En el capítulo 1 de esta primera parte, se ha expuesto un breve relato histórico general de lo acontecido en España durante el periodo 1945-95 en relación con el crecimiento urbano de sus ciudades. En este capítulo se va a detallar en cifras como ha sido la evolución del parque de viviendas en los diferentes niveles que se estamos analizando.

Hay que diferenciar el número total de viviendas, que existe en un momento dado y que denominaremos "parque de viviendas", de la cifra que nos indica la cantidad de viviendas nuevas que se han construido en un determinado periodo de tiempo, como por ejemplo un año. El parque de viviendas en una fecha concreta será igual a la suma del parque conocido en una fecha anterior, más las viviendas nuevas construidas en el transcurso de los años desde esa fecha, menos aquellas que se han derribado igualmente en ese tiempo. Este último dato es más difícil de conseguir, por lo que hay más datos sobre la construcción de nuevas viviendas que las existentes en un momento dado.

3.1.1 Evolución del parque de viviendas en España, Castilla y León, y provincia de Valladolid

Se aprecian ciertos rasgos comunes a la evolución del parque de viviendas en todo el territorio, aunque existen algunas diferencias apreciables de unas Comunidades a otras. El incremento del parque de viviendas en un ámbito concreto, está relacionado con su demografía, aunque hay otras causas de carácter económico y social que también intervienen.

En la **tabla 1.3.1** siguiente, se puede observar, según datos del INE, como ha sido la evolución del parque de viviendas en España a partir de 1950 hasta el inicio del nuevo siglo XXI, se dan los valores cada diez años.

La variación de un periodo con otro no se corresponde con los aumentos de población en los mismos periodos, circunstancia que hubiera sido razonable. Mientras que en las últimas cuatro décadas, el total de la población española aumenta en 12,999 millones de habitantes, el parque inmobiliario se incrementa en 14,136 millones de viviendas, más de una vivienda por habitante, cuando la ocupación media de una vivienda es de más de tres habitantes. Durante dichas décadas el parque inmobiliario ha multiplicado por 2,7 la cifra inicial, aumentando la población en el 42%.

En el caso de Castilla y León, en el mismo periodo, el número de viviendas se ha multiplicado por dos, mientras que la población ha disminuido en -385.000 habitantes.

En cuanto a la relación habitantes/vivienda, los dos niveles parten del mismo dato en 1950, 4,2 habitantes por cada vivienda y desciende en cinco décadas a 1,7 en Castilla y León y a 2,0 en el conjunto de la nación. Valores que muestran claramente la proporción de viviendas construidas durante esos años en relación a la población existente.

Estos datos no deben confundirse con la ocupación media de las viviendas (tamaño de los hogares), cifra que es algo superior en este caso porque algunas viviendas permanecen desocupadas. El número medio de habitantes que componían un hogar durante los años 50 superaba las 4 personas, mientras que en los comienzos del nuevo siglo la cifra se ha reducido hasta quedar por debajo de los 3 individuos.

TABLA 1.3.1 EVOLUCION DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

	1950	1960	1970	1980	1991	2001	1960-01
España							
Total viviendas	6.687	7.726	10.657	14.726	17.160	20.823	14.136
Aumento en una década	1.039	2.931	4.069	2.434	3.663		
Media anual	104	293	407	243	367		
% crecimiento	15,53%	37,94%	38,18%	16,53%	21,35%		
Indice acumulado	100	116	160	221	256	310	
Población	28.117	30.582	33.956	37.742	39.433	41.116	12.999
Aumento en una década	2.465	3.374	3.786	1.691	1.683		
% crecimiento	8,77%	11,03%	11,15%	4,48%	4,27%		
Habitantes/ viv.	4,2	4	3,2	2,6	2,3	2	
Viviendas/ 1000 hab.	238	253	314	390	435	506	
Castilla y León							
Total viviendas	682.853	765.183	872.886	930.112	1.270.626	1.449.415	788.953
Aumento en una década	82.330	107.703	57.226	340.514	201.180		
Indice acumulado	100	112,1	127,8	136,2	186,1	212,3	
Población	2.864	2.848	2.623	2.575	2.563	2.479	-385
Aumento en una década	-16	-225	-48	-12	-84		
Habitantes/ viv.	4,2	3,7	3,0	2,8	2,0	1,7	
Viviendas/ 1000 hab.	238	269	333	361	496	585	-2049

En España cifras en miles

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En la **tabla 1.3.1 (BIS)** situada al final del capítulo, se muestran otros datos referidos a los mismos periodos pero ofrecidos por el Ministerio de Fomento, cifras que difieren de las anteriores pero que expresan parecidas variaciones, coincidiendo prácticamente en el año 1991.

Durante la década de los años 50, España atravesó un periodo difícil, en el que la coyuntura económica y política impidió la construcción del número de viviendas necesario para paliar el déficit crónico existente.

Sin embargo, a partir de los años 60, las circunstancias cambiaron. El impulso que el Gobierno dio a la economía en general y a la industria de la construcción en particular fue fructífero.

Durante la década siguiente, años 70, el parque de viviendas se incrementó notablemente, alcanzando el máximo porcentaje de crecimiento.

El ritmo de crecimiento disminuyó durante el periodo siguiente, años ochenta, coincidiendo con el estancamiento de la población, cuando la tasa de natalidad sufrió un brusco descenso, pero aún así siguió aumentando el parque de viviendas, aunque las necesidades estaban prácticamente cubiertas. Ya en los años 90 el crecimiento volvió a repuntar, hasta alcanzar en los años previos a la crisis actual los niveles de la época del desarrollismo.

Las décadas en las que más se ha incrementado el parque de viviendas han sido la de los años 60 y 70 (38%), las cuales se corresponden con un mayor incremento de población (11%).

El **gráfico 1.3.1** expresa con mayor claridad la evolución del parque que se ha realizado a partir de los datos de la tabla 1.3.1. En este gráfico se incluye la evolución de las viviendas principales y no principales, tema que se tratará con más detalle en el siguiente punto 3.2.

GRAFICO 1.3.1 EVOLUCION STOCK DE VIVIENDAS EN ESPAÑA 1950-2001

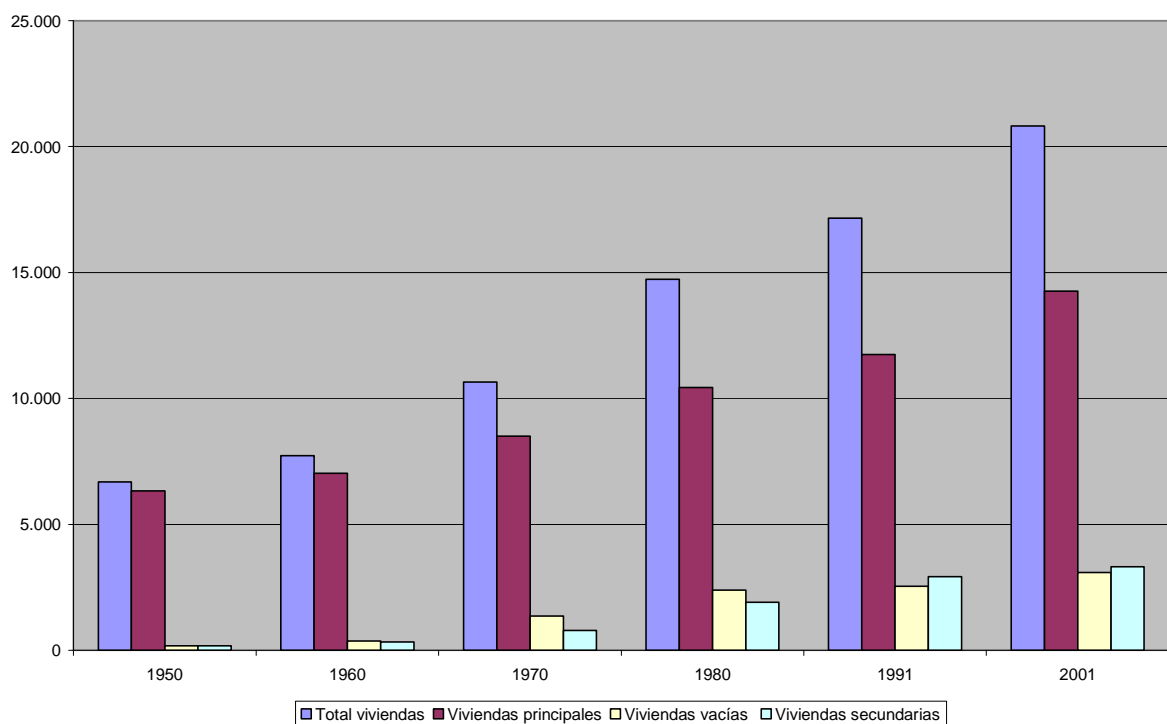
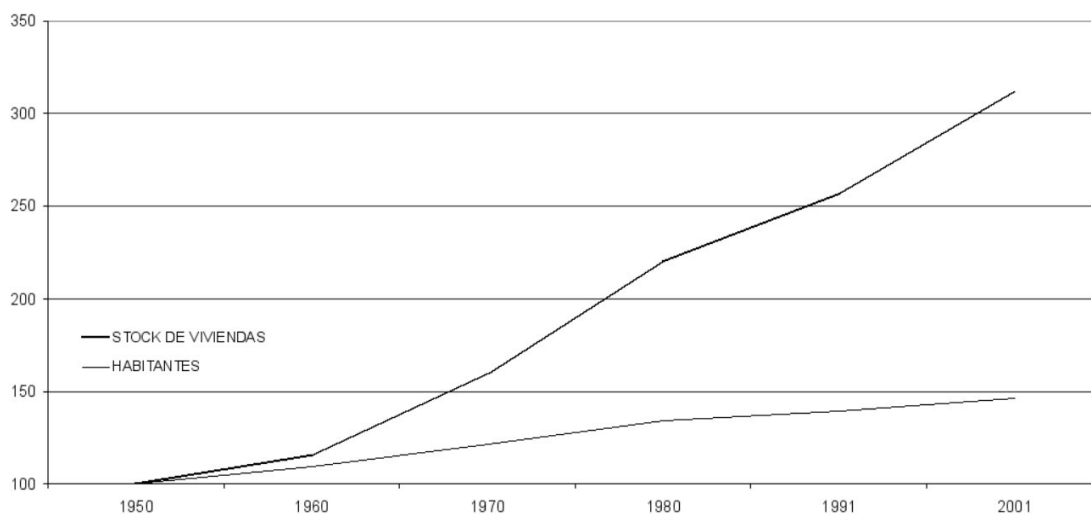


Gráfico de elaboración propia con datos del INE

En el **gráfico 1.3.2** (situado al final del capítulo) se refleja el número de viviendas por cada 1.000 habitantes. Se observa como los incrementos son menos acentuados que en el gráfico anterior debido al aumento de la población.

En el **gráfico 1.3.3** se observa como desde 1950 el crecimiento del stock de viviendas es superior en porcentaje al de la población, distanciándose cada vez más ambas líneas.

GRAFICO 1.3.3 EVOLUCION DEL STOCK DE VIVIENDAS Y DE POBLACION



Fuente: gráficos obtenidos del trabajo de Raquel Rodríguez Alonso "Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias." Láminas nº 1 y nº 3 de la página 6. Publicado en el Boletín CF+S > 29/30. Con datos del INE

- **Datos sobre proyectos visados por los Colegios de Arquitectos**

Un dato de interés, complementario al del total de viviendas que constituían el parque total de viviendas existentes en unas fechas determinadas, es la cifra de viviendas construidas en cada uno de esos años. Así, en la **tabla 1.3.2** figuran el número total de viviendas, libres y protegidas, contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos.

En la misma tabla se ha añadido una fila con el número de viviendas construidas por año, según la Subdirección General de Política de Vivienda del Ministerio de Fomento, cuyos valores son sensiblemente inferiores a los dados por los Colegios de Arquitectos, podría ser debido, bien porque no todos los proyectos se llevaron a cabo, o porque hay un retraso desde que se visó el proyecto hasta que finalizó la obra, normalmente con una duración de más de un año. Tampoco coinciden con los valores obtenidos de la **tabla 1.3.1** respecto de la media anual de los incrementos del parque de viviendas.

Por último SEOPAN ¹⁹, ofrece a partir de 1980 datos sobre las viviendas iniciadas y terminadas en cada año, valores que tampoco coinciden con los anteriores.

TABLA 1.3.2 INCREMENTO ANUAL DE VIVIENDAS SEGÚN DISTINTOS CONCEPTOS. 1960-1995

	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	Media*
España (1)	144594	213128	255643	312885	413768	359208	358942	442407	477862	489607	346804
España (2)										270000	
C y L (1)	7049	12389	12695	12335	21648	20554	22555	30335	30043	33622	20322
VA (1)	944	2521	3322	3013	9699	9657	7801	11330	9667	12436	7039
	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	
España (1)	349982	357643	537575	553736	425306	340385	373343	404645	358024	387969	408860
España (2)	308000	319000	336000	348000	359000	374000	320000	324000	319000	261000	326800
C y L (1)	15198	14670	21542	23222	14417	22258	25123	29622	27323	32331	22570
VA (1)	3298	2522	4799	7172	5589	5559	4476	5239	4007	5771	4843

¹⁹ Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional de España, y que funciona a modo de observatorio de la construcción

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	Media*
España (1)	300722	281745	266296	251968	224711	240748	235402	312828	361964	401003	287738
España (2)	263000	233000	235000	227000	198000	192000	197000	206000	242000	238000	223100
España (3)	258629	250020	227570	233510	202070	222283	214634	251120	270639	185379	231585
España (4)	264148	236230	243310	234110	197850	191448	195198	200775	239493	236580	223914
C y L (1)	21352	21219	18074	17396	12556	15191	12961	15987	20460	21732	17692
VA (1)	3070	5470	4396	3289	2853	2724	1707	2891	3770	3923	3409
	1990	1991	1992	1993	1994	1995					Media*
España (1)	299488	274136	280643	252787	315690	347727					295079
España (2)	281000	273000	221000	223000	231000	221000					241666
España (3)	239391	205460	208613	199144	234386	302457					231575
España (4)	281119	274343	221828	223584	230307	221252					242072
C y L (1)	10135	19623	18956	17510	19947	24569					18457
VA (1)	3223	3288	3197	4198	4192	6219					4053

(*) Media anual de cada década

VA (Provincia de Valladolid)

(1) Número de proyectos visados por los Colegios de Arquitectos. Datos suministrados por el CSCAE

(2) Parque de viviendas según datos el Libro Blanco del Sector Inmobiliario, Ministerio de Fomento

(3) Viviendas iniciadas según SEOPAN

(4) Viviendas terminadas según SEOPAN

Tabla de elaboración propia con datos del CSCAE, SEOPAN y del Ministerio de Fomento

En la **tabla 1.3.3** se han agrupado los datos anteriores para poder compararlos entre sí. Apreciamos que si bien los valores no coinciden, por lo menos los ritmos o secuencias de variación de una década con otra sí se corresponden.

TABLA 1.3.3 RESUMEN COMPARATIVO CRECIMIENTO MEDIO DE VIVIENDAS

Años	España			Castilla y León	Valladolid
	INE	CSCAE	Fomento	CSCAE	CSCAE
Década 1960	293.100	346.804	270.000*	20.322	7.039
Década 1970	406.900	408.860	326.800	22.570	4.843
Década 1980	243.400	287.738	223.100	17.692	3.049
Periodo 1990-95	366.300	295.079	241.666	18.457	4.053

(*) Dato que corresponde únicamente al año 1969

Parque de viviendas según el INE

Viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos de España CSCAE.

Viviendas terminadas según el Ministerio de Fomento.

Los datos expresan número medio de viviendas por año de cada periodo

Tabla de elaboración propia con datos de las tablas 1.3.1 y 1.3.2

En la década de los años 60 se proyectaron 3.468.040 viviendas en España, mientras que el parque aumentó en 2.931.000 viviendas. De lo que se podría deducir que su diferencia 537.040 podría corresponder a viviendas sustituidas o a proyectos que no se llevaron a cabo. En los 70 se proyectaron 4.088.600 y el parque aumentó en 4.069.000 viviendas, a diferencia de la década anterior, prácticamente todos los proyectos se ejecutaron. En los 80 la diferencia entre ambos conceptos aumentó de 2.877.800 viviendas visadas a 2.434.000, de aumento del parque. Y en los 90, ocurrió lo contrario, el parque de viviendas aumentó por encima de los proyectos.

Si ahora comparamos el incremento del parque cada año con las viviendas terminadas, observamos que en las décadas de los años 70, 80 y 90 el incremento del parque de viviendas era superior al número de viviendas que se terminaban cada año, según los datos de Fomento, lo cual no es muy razonable. Se supone que deberían ser más las viviendas nuevas terminadas en cada año, que la diferencia del parque de viviendas existentes entre principio y final de año. Solamente en el caso de que no se hubiera sustituido ninguna vivienda antigua por otra nueva, ambas cifras deberían coincidir. Llevado al extremo, si todas las viviendas nuevas hubieran surgido de una sustitución

(demolición) el parque de viviendas no se hubiera alterado. Así pues no se puede explicar fácilmente esta relación entre los datos del INE y de Fomento.

Si analizamos por separado cada columna, se puede deducir que la década de los años 70 ha sido la que presenta cifras más altas, seguida por los 60, siendo la de menor valor la de los 80.

A nivel local solo se dispone de datos de proyectos visados por los Colegios de Arquitectos, referidos a la Comunidad Autónoma de Castilla y León y a la provincia de Valladolid. En el primer nivel la década de mayor número de viviendas proyectadas (construidas) fue la de 1970 coincidiendo con los datos de España, mientras que en la provincia de Valladolid lo fue la década de 1960 debido al auge específico de la capital.

3.1.2 Datos sobre Valladolid capital y su entorno.

- **Valladolid capital**

En la siguiente **tabla 1.3.4**, se puede apreciar cual ha sido el incremento del número de viviendas en el municipio de Valladolid, a lo largo del siglo pasado, a partir de dos fuentes diferentes. Dan valores distintos salvo el último donde son prácticamente iguales.

TABLA 1.3.4 NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS POR DECADAS DE VALLADOLID

	< 1900	00-20	21-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-01
Crecimiento	1.337	957	1.601	3.464	14.012	41.144	35.628	17.577	21.475
Acumulado	1.337	2.294	3.895	7.359	21.371	62.515	98.143	115.720	137.195

Fuente: datos del INE

	< 1900	00-20	21-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	1991
Crecimiento	1.485	2.039	2.807	3.344	12.384	43.663	32.892	17.274	1.793
Acumulado	1.485	3.524	6.331	9.675	22.059	65.722	98.614	115.888	117.715

Fuente: datos del Ministerio de Fomento

En la siguiente **tabla 1.3.5** se ofrecen datos de licencias concedidas en cada año para la construcción de nuevas en el municipio de Valladolid. Las sumas de las décadas tampoco coinciden con los datos anteriores. Si bien hay que hacer una consideración y es que en los datos de la tabla anterior se supone que se han tenido en cuenta las viviendas derribadas, mientras que las licencias solo cuentan las nuevas construidas no el neto.

TABLA 1.3.5 LICENCIAS DE OBRAS DE VIVIENDAS DE VALLADOLID

Año	Total	I	P	Año	Total	I	P	Año	Total	I	P
1950	368	210	158	1960	576	30	546	1970	3.902	701	3.201
1951	1.104	725	379	1961	1.772	39	1.733	1971	2.426	648	1.778
1952	860	769	91	1962	2.614	66	2.548	1972	3.030	818	2.212
1953	113		113	1963	2.976	260	2.716	1973	3.933	768	3.165
1954	3.667	3.279	388	1964	7.802	853	6.949	1974	4.551	227	4.324
1955	1.248	1.016	232	1965	4.762	236	4.526	1975	3.402	488	2.914
1956	1.831	1.384	447	1966	5.662	188	5.474	1976	4.628	534	4.094
1957	838	429	409	1967	7.143	342	6.801	1977	2.918	392	2.526
1958	654	154	500	1968	9.055	690	8.365	1978	2.385	663	1.722
1959	878	132	746	1969	5.957	1353	4.604	1979	2.589	555	2.034
50-60	11.561	8.098	3.463	60-70	48.319	4057	44.262	70-80	33.764	5.794	27.970

I = Licencias Institucionales; P = Privadas, I+P = Totales. Fuente: Ayuntamiento de Valladolid

Año	Viviendas PG84	Año	Viviendas Fomento	Año	Viviendas Ayuntamiento
1971	2.230	1981	1.877	1991	2.245
1972	2.404	1982	1.910	1992	1.682
1973	2.992	1983	2.097	1993	1.478
1974	4.192	1984	2.275	1994	1.941
1975	3.680	1985	1.911	1995	1.111
1976	4.452	1986	1.252	1996	1.328
1977	3.360	1987	1.268	1997	1.777
1978	2.195	1988	995	1998	2.887
1979	2.375	1989	1.133	1999	1.957
		1990	2.556	2000	2.124
1970-79	27.880	1980-90	17.274	1990-00	18.530
Media	3.098	Media	1.727	Media	1.853

Fuente: Plan General²⁰ de Valladolid de 1984 y Ministerio de Fomento

	1991	1992	1993	1994	1995		Total	Media 91-95
Viviendas	2.245	1.682	1.478	1.941	1.111		8.457	1.691
	1996	1997	1998	1999	2000	2001		Media 96-01
Viviendas	1.328	1.777	2.887	1.957	2.124	2.945	13.018	2.170

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid

Tablas de elaboración propia

Otro dato recogido en la memoria del PG96 manifiesta que durante el periodo de 1984 a 1993 el crecimiento residencial en toda la ciudad fue de 15.053 viviendas, dando una media de 1.672 viviendas al año. Mientras que según Javier Gutiérrez Hurtado²¹ para el periodo de 1984 a 1996 la media de crecimiento anual fue de 1.701 viviendas lo que da un total de 20.566 viviendas para el periodo mencionado. Dicha cifra se divide entre las viviendas construidas en suelo urbano (11.605) y las de suelo urbanizable (8.961).

Según datos del Plan General de Valladolid²² en el censo de 1971, el término municipal de Valladolid tenía 59.000 viviendas creciendo en 31.212 nuevas hasta llegar en 1981 a las 90.212 viviendas, diez años más tarde aumentó en 26.947 viviendas, alcanzando la cifra de 117.582 en 1991. Mientras que los datos que ofrece el Ayuntamiento de Valladolid²³ a través de su departamento de Estadística, es similar para el año 1991 (117.715) pero distinto para el año 1981 (103.525). Esta misma fuente muestra las licencias concedidas a viviendas para el periodo 1991-1996, con una media de 1.630 viviendas por año,

Se observa cierta discrepancia entre los datos de las distintas fuentes señaladas, a pesar de ser todas ellas dignas de crédito.

Con todos estos datos se ha elaborado la **tabla 1.3 6** en la que se pueden comparar todas las cifras según las distintas fuentes.

²⁰ Documento nº 27 "Promoción inmobiliaria y mercado de suelo" de la Revisión y Adaptación del PGOU de Valladolid y Comarca.

Equipo redactor: Felipe Guerra García Arquitecto Urbanista, Fernando Roch Peña Arquitecto Urbanista, Luis Gonzalez Tamarit Sociologo Urbanista.

²¹ Profesor de Economía de la UVA, exconcejal del Ayuntamiento de Valladolid datos de la conferencia "Desarrollo urbanístico de Valladolid en los últimos años" en la ETSA de Valladolid (27-02-2008)

²² Documento de "Actualización del Plan General de Valladolid (PG84), 1996. " Memoria de junio 1996 (pagina 22)

²³ Datos del Ayuntamiento de Valladolid en la página web: www.ava.es Sección "Observatorio Urbano de Valladolid" a partir del datos del INE.

TABLA 1.3.6 VIVIENDAS EXISTENTES EN DIFERENTES AÑOS DE VALLADOLID

Año	Datos INE		Datos Fomento		Datos PG96		Ayuntamiento	
	Parque viviendas	Media anual	Parque viviendas	Media anual	Parque viviendas	Media anual	Parque viviendas	Media anual
1951	7.359		9.675					
1951-61		1.401		1.238				
1961	21.371		22.059					
1961-71		4.114		4.366				
1971	62.515		65.722		59.000			
1971-81		3.563		3.289		3.120		
1981	98.143		98.614		90.212		103.525	
1981-91		1.758		1.727		2.695		1.420
1991	115.720		117.681		117.582		117.715	
1991-01		2.147						2.016
2001	137.195						137.877	
1991-96								1.630
1984-96						1.714		1.582
1984-93						1.672		

Tabla de elaboración propia con datos de: INE. Ministerio de Fomento. Memoria PG96. Ayuntamiento de Valladolid

Aun contando con las diferencias señaladas, podemos resumir las siguientes conclusiones respecto a la evolución inmobiliaria de la ciudad de Valladolid durante el siglo XX.

El crecimiento de la capital durante las primeras décadas del siglo pasado fue pequeño. Si nos centramos en la segunda mitad, se puede concluir que la década con menos aumento de viviendas fue la primera de 1950 a 1960, en la siguiente sin embargo se produjo el mayor aumento, casi multiplicándose por tres, gracias a la acción del Estado con la promoción de viviendas sociales (ver punto siguiente), le sigue con un ritmo similar la década de los años 70, descendiendo en los últimos años por culpa de la crisis del petróleo, dando lugar a la década de menor crecimiento 1980-90, para volver a crecer en la siguiente, pero gracias al impulso de los últimos años.

Si bien las cifras no lo reflejan de forma clara, habría que destacar el carácter cíclico del mercado inmobiliario durante estos años, produciéndose un auge importante con un fuerte crecimiento del precio de la vivienda, a pesar del cual aumentó la demanda. Durante los primeros años de los 90 se estanca e incluso retrocede la demanda (años 1992 y 1993), llegan a bajar los precios de las viviendas y se produce el cierre de algunas empresas constructoras e inmobiliarias. A partir de 1994 comienza un lento progreso que culmina con el importante desarrollo a partir de 1996, cuyo estudio detallado se realiza en la siguiente parte.

El Plan General de 1984 preveía crear suelo durante su vigencia hasta alcanzar un parque de 146.896 viviendas, repartidas en: suelo urbano 97.000, suelo urbanizable programado 23.102 y no programado 26.794.

Si repartimos este número total de viviendas entre la superficie que llegaría a ocupar de 2.380 has, se obtiene una densidad bruta de 61,7 viviendas por ha. Una vez se ejecutara toda la previsión del Plan General.

El crecimiento residencial en toda la capital en suelo urbanizable hasta el año 1993 estaba previsto en 21.154 nuevas viviendas (14.527 en primera etapa + .627 en segunda etapa) solo se construyeron 6.980 un 33% de las previstas.

- **Entorno de la capital**

La construcción de viviendas en los municipios del entorno de la capital, ha respondido al asentamiento de nuevos hogares, sobre todo en aquellos municipios que se encuentran en la denominada área de influencia de Valladolid capital.

En la siguiente **tabla 1.3.7** se puede comparar el desarrollo de Valladolid con cada uno de los núcleos que forman su entorno. Entre los años 1991 y 2001, fechas de los últimos censos realizados por el INE, Arroyo ha multiplicado por tres su parque de viviendas, mientras que el resto lo han duplicado.

TABLA 1.3.7 PARQUE DE VIVIENDAS AÑOS 1991 Y 2001 EN VALLADOLID Y ENTORNO

	Arroyo	La Cisterniga	Laguna	Santovenia	Zaratan	Valladolid	Entorno
1991*	543	711	4.361	414	455	117.715	6.484
1991-2001	1.632	1.441	3.308	689	510	20.162	7.580
2001*	2.175	2.152	7.669	1.103	965	137.877	14.064

(*) Número de viviendas existente en esas fechas concretas, según los censos de estos años.

	Total viviendas	Media anual	% de crecimiento
Entorno 1991-2001	7.580	758	117%
Valladolid 1991-2001	20.162	2.016	17%

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Por otro lado, en la **tabla 1.3.8** se señala el crecimiento del número de viviendas por décadas desde el año 1900 hasta el 2001. La suma da el número de viviendas que forma el parque en el año 2000 en cada término municipal, sin embargo la cifra resultante es bastante menor en algunos municipios, a la obtenida en el censo del 2001.

TABLA 1.3.8 INCREMENTO DE VIVIENDAS EN VALLADOLID Y ENTORNO

	< 1900	00.20	21-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	90-00	2000
Arroyo	2	15	1	4	27	64	144	183	1.086	1.526
La Cisterniga	22	6	7	4	45	68	127	377	877	1.533
Laguna	31	47	9	47	127	345	1.565	1.878	3.464	7.513
Santovenia	0	0	6	8	65	21	26	72	257	455
Zaratan	139	10	5	7	61	19	26	72	257	596
Valladolid	1.337	957	1.601	3.464	14.012	41.144	35.628	17.577	21.475	137.195

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En ambas tablas se puede observar como el municipio de Valladolid ha sido el que más ha crecido en valor absoluto durante el periodo de 1991-2001, mientras que el entorno ha crecido muchísimo más en porcentaje. A la ciudad le ha seguido en crecimiento el municipio de Laguna, a continuación se sitúan Arroyo y La Cisterniga, con datos similares y en último lugar se encuentran Zaratan y Santovenia.

Se puede decir, que salvo Laguna que presenta un número importante de viviendas, el resto de municipios tienen un desarrollo poco importante en comparación con lo que se producirá en los años sucesivos, datos que figuran en la segunda parte.

- **Laguna**

Laguna creció en población entre el año 1970 y el 1985, fecha de aprobación del primer PG85, desde los 3.405 hasta los 8.829 habitantes. Lógicamente también aumentó el número de viviendas ya que en este periodo se construyeron 2.125, de las cuales 1.480

se promovieron en Torrelago, la mayoría en bloques de 12 plantas y otras en viviendas unifamiliares. El resto de las viviendas se desarrollaron alrededor del núcleo tradicional principalmente hacia el oeste, y también hacia el sur junto a la carretera de Madrid.

Según la memoria del PG99 de Laguna, durante los once años que trascurrieron entre 1985 y 1996, se otorgaron licencias de obra para 1.774 viviendas, con una media de 161 por año, ligeramente superior al periodo anterior (142 viviendas/año), según la siguiente tabla.

TABLA 1.3.9 LICENCIAS DE OBRAS CONCEDIDAS EN LAGUNA, PERIODO 1985-1995

Año	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	Total	Media
Viviendas	85	36	125	214	214	225	144	54	327	203	147	1774	161

Datos de la Memoria del PG99 de Laguna

Con los datos suministrados recientemente por el Ayuntamiento de Laguna, se ha realizado la **tabla 1.3.10** cuyos datos no coinciden uno a uno con los de la tabla anterior, aunque al final la media sale ligeramente inferior.

TABLA 1.3.10 LICENCIAS DE OBRAS TRAMITADAS EN LAGUNA DESDE 1980-1995

Año	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	Total 80-89	Media Viv/año
Viviendas	1	0	64	42	51	19	9	51	139	191	567	57
Año	1990	1991	1992	1993	1994	1995					Total 85-95	Media Viv/año
Viviendas	234	137	200	363	111	110					1564	142

Datos del Ayuntamiento de Laguna

- **Arroyo**

El despegue urbanístico de Arroyo comienza a partir de 1980 coincidiendo con la desagregación de una finca, que ocupaba más del 80% del término municipal de Arroyo. Mientras que el negocio inmobiliario florecía, el sector agrícola sufría una crisis económica.

En los inicios de los 80, se procedió a parcelar y vender una serie de fincas de suelo rústico contiguas al núcleo de la Flecha, pero el Ayuntamiento detuvo este proceso en 1982 por tratarse de una actuación ilegal, no planificada y sin urbanizar.

Las Normas Subsidiarias de 1987 (NS87) proponían un sector denominado “ampliación del casco” al Noroeste de la Flecha, lo que después se ha denominado Barrio de San Lorenzo, que agrupaba las parcelaciones ilegales. Una vez que ha sido urbanizado por el propio Ayuntamiento y convertido en suelo urbano, se ha procedido a su colmatación.

Las parcelas pequeñas se ocupan por viviendas unifamiliares y en las mayores intervienen promotores vallisoletanos edificando viviendas adosadas, proceso que se extiende a toda la Flecha ocupando los solares libres. También surgen promociones en altura de vivienda colectiva, siendo este tipo de edificación cada vez más usual, sobre todo en la década de los 90, pues permite un mayor aprovechamiento y unos precios de las viviendas más económicos. En una última fase, se produce el fenómeno de colmatación-sustitución que se realiza sobre las primitivas viviendas molineras y también sobre algunas naves de épocas anteriores.

Este proceso sufrido por la Flecha también afectó al núcleo histórico de Arroyo, pero quizás con menos fuerza y algo desfasado en el tiempo.

Las NS87 también incluían un área clasificada como suelo apto para urbanizar situada entre la N-620 y el río Pisuerga, y que tenía como límite al Este el término municipal de Valladolid y al Oeste las instalaciones de la fábrica de cartones Smmurfit Ibersac. Se denominó Plan Parcial de Monasterio de Prado y fue aprobado en 1987. Ocupaba una superficie de 13,6 has con dos sectores separados por una zona verde (plaza Elíptica): uno industrial, que después se convertiría en comercial (Pryca y posteriormente Hipercor), y otro residencial con una densidad de 20 viviendas/ha. Del total de las viviendas construidas, 60 fueron colectivas formando una línea junto a la carretera y 125 unifamiliares, situadas al fondo de la urbanización. Estas estaban dirigidas a clientes de clase media-alta de la ciudad con uso de vivienda principal, por lo que su diseño ofrecía un espacio de cierta calidad.

Mediante convenio urbanístico se cambia el uso de una parcela de uso hotelero comercial a residencial con la construcción de 90 viviendas más, ya que se había construido en su proximidad otro hotel, el AC Palacio de Santa Ana.

Paralelamente al anterior Plan Parcial se inicia la gestión de uno nuevo, el plan parcial de la Vega, en la misma banda pero hacia el oeste, teniendo por límite el núcleo tradicional de Arroyo y ocupando 64,47 has. para un desarrollo de 1.030 viviendas (media de 16 viviendas/ha.). Este plan se aprueba en 1991 y se desarrolla el proyecto de Compensación en 1993. Principalmente se ha desarrollado a lo largo de los años 90. Se construyeron 335 viviendas en parcelas aisladas, 335 tipo adosado y 360 colectivas en la zona norte. Se completó con el Hotel La Vega al norte, el Club deportivo la Vega al oeste, otra zona deportiva municipal de reciente creación al sur en la ribera del Pisuerga, y un Centro Comercial (la Lupa).

En la tabla siguiente se dan las cifras de crecimiento de Arroyo durante el siglo pasado, se observa que hasta la última década el crecimiento ha sido mínimo.

TABLA 1.3.11 NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS POR DÉCADAS

Arroyo	<1900	00-20	21-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-01	Total
Nº viviendas	2	15	1	4	27	64	144	183	1086	1526

Tabla de elaboración propia con datos del INE

- **Zaratán**

En Zaratán apenas hubo nuevas promociones inmobiliarias con anterioridad al año 1996. De todos los municipios ha sido el último en despegar pero cuando lo ha hecho ha sido con fuerza.

TABLA 1.3.12 NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS POR DÉCADAS

Zaratán	<1900	00-20	21-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-01	Total
Nº viviendas	139	10	5	7	61	19	26	72	257	596

Tabla de elaboración propia con datos del INE

- **Santovenia**

El crecimiento de esta localidad comenzó con la construcción ilegal de unos chalés, al noreste, para segunda residencia, y que años más tarde se legalizaron y convirtieron en primera residencia para gente de Valladolid.

Hasta 1985 la promoción inmobiliaria en el municipio tuvo escasa relevancia. A partir de esta fecha la situación cambia ligeramente, apoyándose en la práctica inexistencia de oferta de viviendas de bajo precio en Valladolid capital, y en el auge de demanda de vivienda unifamiliar en tipología adosada que experimenta el mercado.

En líneas generales esta situación se ha mantenido desde 1986 hasta 1991, año en que se produjo un descenso acusado de las ventas debido a la desfavorable coyuntura económica general, que se prolonga hasta el año 1994-1995.

Con las NS91, en Suelo Urbano, en el casco tradicional, las actuaciones realizadas han sido numerosas, pero limitándose siempre a sustituciones de edificios con cambio de tipología. El desarrollo en suelo urbanizable fue escaso

En 1993 surgió un nuevo problema, con la empresa CETRANSA²⁴, y los ecologistas denunciaron su funcionamiento y su proximidad al núcleo. Ello impedía su posible crecimiento hacia el este, única salida posible, pues las tres direcciones restantes están limitadas por el río Pisuegra, la carretera de Cabezón y la zona industrial existente al otro lado.

Las diferentes operaciones que tienen lugar consisten en promociones de vivienda sobre vacíos urbanos existentes en el casco, o sobre operaciones de reforma de los usos existentes, fundamentalmente cambios de usos industriales a residenciales. Se trata pues, de operaciones que consolidan el casco existente, sin que en ningún momento se trate de operaciones sobre polígonos residenciales de nueva creación. Esto hace que las promociones no sean de gran envergadura, sino más bien de tamaño medio, pero muy numerosas y de ahí su gran importancia.

Las viviendas son, en general, de tamaño medio y pequeño, con dos tipologías:

- Viviendas unifamiliares adosadas de superficie en torno a 130-200 m², sobre parcelas de escasa superficie (125-200 m²), desarrolladas en dos plantas sobre rasante y semisótano.
- Viviendas en bloque de pisos de 60-90 m² útiles. Existe una demanda potencial inducida por Valladolid para este tipo de viviendas, siempre que los precios se mantengan competitivos con relación a las viviendas equiparables de la capital.

La demanda procede de Valladolid y corresponde a los sectores con niveles de renta media-baja que se ven incapaces de acceder a la propiedad de vivienda en la capital, dados los elevados precios existentes de forma generalizada.

TABLA 1.3.13 NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS POR DÉCADAS

Santovenia	<1900	00-20	21-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-01	Total
Nº viviendas	0	0	6	8	65	21	26	72	257	846

Tabla de elaboración propia con datos del INE

- **La Cistérniga**

En 1970 el municipio de la La Cistérniga estaba incluido en el PG de Ordenación Comarcal de Valladolid. Durante su vigencia aparece en La Cistérniga una demanda de suelo industrial en la parte oeste de la carretera conformando una pequeña zona

²⁴ Empresa dedicada al tratamiento de residuos tóxicos industriales

industrial que no acabará consolidándose pero que sirve de punta de lanza para un futuro progreso del municipio.

Pasa de ser un pueblo más de la provincia a convertirse en un núcleo próximo a una ciudad en expansión con claros efectos sobre la comarca más próxima.

Aparecen nuevos proyectos de promoción de viviendas como el plan parcial de “la Solana”.

En 1984 se aprueba el primer Plan general de La Cistérniga. Desde la aprobación del Plan General en 1984 (PG84), el uso residencial ha experimentado un aumento significativo que ha consolidado el carácter de barrio de la ciudad de Valladolid adquirido por este municipio.

Finalizada la década de los 80, La Cistérniga experimenta un cambio radical en su morfología urbana. En la parte suroeste se cre el polígono Industrial de “La Mora” que cambia las previsiones de desarrollo planteadas por el vigente plan general.

Se produce el agotamiento del suelo urbanizable programado, debido al influjo de la capital y del nuevo plígomo de San Cristóbal construido próximo a La Cistérniga. Por ello se pretende revisar el PG84 y adaptarlo a la ley 8/1990.

TABLA 1.3.14 NÚMERO DE VIVIENDAS NUEVAS POR DÉCADAS

La Cistérniga	<1900	00-20	21-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-01	Total
Nº viviendas	22	6	7	4	45	68	127	377	877	1.533

Tabla de elaboración propia con datos del INE

3.1.3 Evolución del número de viviendas protegidas

Se analiza por separado este tipo de viviendas, por el importante desarrollo que durante estos años tuvieron en el panorama inmobiliario, en donde la ayuda por parte de la administración fue imprescindible para que pudieran acceder a la vivienda buena parte de la población con escasos recursos económicos.

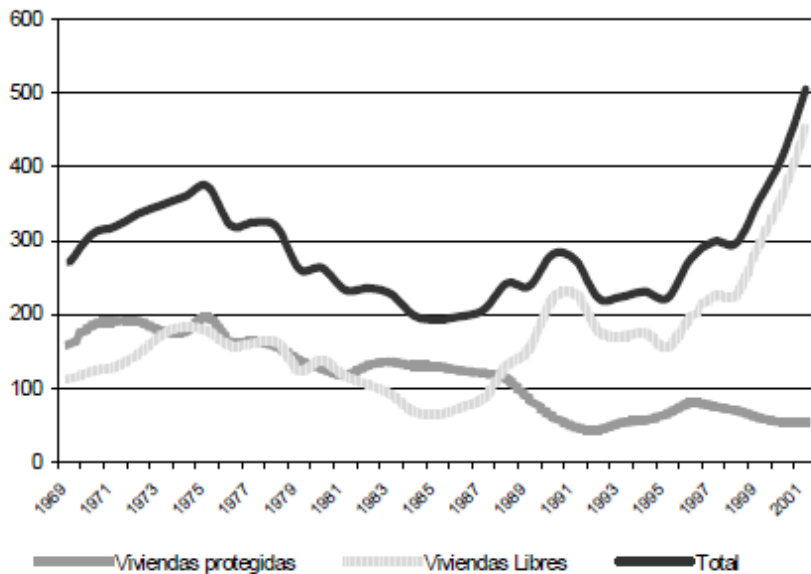
La promoción de viviendas protegidas durante las cinco décadas analizadas ha pasado por ciclos diversos, con distintas formas de gestión y de distinta intensidad, tal y como se ha comentado en capítulo 1 de esta parte.

En los primeros años de este periodo la acción del Estado jugó un papel importante en la construcción directa de viviendas para una población que demandaba urgentemente un lugar donde habitar en unos años de penuria económica.

A partir de mediados de los años 50, se produjo un aumento de la promoción de viviendas sociales y un descenso de la vivienda libre, diferencia que alcanzó el máximo en el año 64 y siguió hasta mediados de los años 70. A partir de entonces se equilibran los números, para repuntar durante buena parte de los años 80 y perder paulatinamente protagonismo a finales de dicha década.

En la **tabla 1.3.15** (al final del capítulo) y en el **gráfico 1.3.4** siguiente, pueden comprobarse con detalle los datos sobre viviendas libres y protegidas desde 1969 hasta el año 2001.

GRAFICO 1.3.4 VIVIENDAS LIBRES Y SOCIALES PERIODO 1969-2001

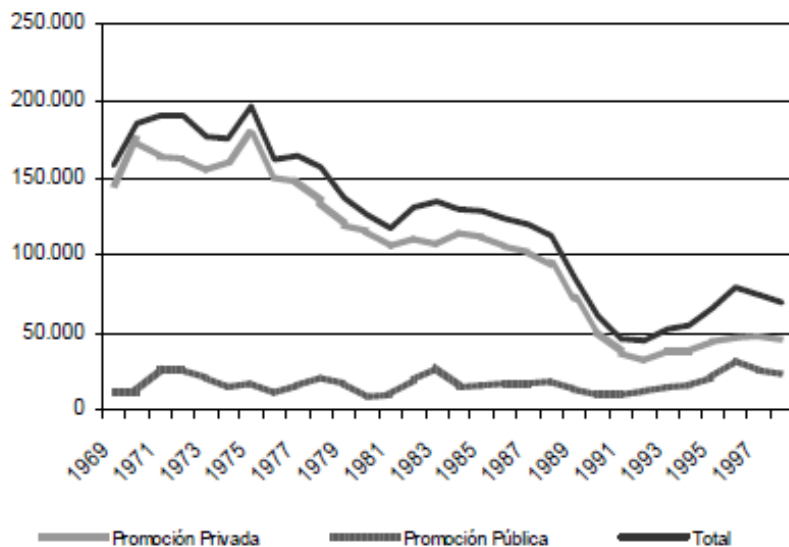


Fuente: Subdirección General de Política de Vivienda. Ministerio de Fomento
Libro Blanco del Sector Inmobiliario

Los niveles de los últimos años, en los que solo una de cada diez viviendas construidas está sujeta a algún tipo de protección, marcan un hito histórico de debilidad intervencionista. Se ha pasado de las casi doscientas mil vivienda protegidas que se construyeron en España en 1975, a una media anual ligeramente por encima de las cincuenta mil viviendas en la década de los noventa.

La promoción de viviendas protegidas puede dividirse a su vez según sean los promotores privados o sea la propia Administración en cualquiera de sus niveles quien haga de promotor. En cuanto a la promoción pública de viviendas, la trayectoria es más o menos uniforme sin importantes altibajos, como se aprecia en el **gráfico 1.3.5** y en la **tabla 1.3.16** (al final del capítulo). Se construyó una media de 20.000 viviendas por año, mientras que la promoción privada descendió de las 175.000 viviendas a mediados de los 70 a unas 35.000 en los inicios de los 90.

GRAFICO 1.3.5 PROMOCION PUBLICA Y PRIVADA DE VIVIENDAS SOCIALES 1969-2001



Fuente: Subdirección General de Política de Vivienda. Ministerio de Fomento
Libro Blanco del Sector Inmobiliario

SEOPAN ofrece a partir de 1980 datos anuales sobre las viviendas iniciadas y terminadas, diferenciando las viviendas protegidas de las libres, ver **tabla 1.3.17** valores que no coinciden con los valores de las tablas 1.3.15 y 1.3.16 del Ministerio de Fomento.

TABLA 1.3.17 EVOLUCIÓN DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN ESPAÑA 1980-08

	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989
Iniciadas										
Protegidas	139.900	147.040	136.610	141.670	122.330	141.803	122.403	99.773	76.537	56.602
Libres	118.729	102.980	90.960	91.840	79.740	80.480	92.231	151.347	194.102	228.777
Total	258.629	250.020	227.570	233.510	202.070	222.283	214.634	251.120	270.639	285.379
%*	54,1	58,8	60,0	60,7	60,5	63,8	57,0	39,7	28,3	19,8
Terminadas										
Protegidas	127.310	120.280	139.590	142.410	129.970	128.610	122.193	114.421	110.975	83.778
Libres	136.838	115.950	103.720	91.700	67.880	62.838	73.005	86.354	128.518	152.802
Total	264.148	236.230	243.310	234.110	197.850	191.448	195.198	200.775	239.493	236.580
%*	48,2	50,9	57,4	60,8	65,7	67,2	62,6	57,0	46,3	35,4

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Iniciadas										
Protegidas	48.568	44.394	47.655	55.986	54.814	67.874	63.782	66.262	56.273	58.740
Libres	190.823	161.066	160.958	143.158	179.572	234.583	224.252	258.337	351.377	453.114
Total	239.391	205.460	208.613	199.144	234.386	302.457	288.034	324.599	407.650	511.854
%*	20,3	21,6	22,8	28,1	23,4	22,4	22,1	20,4	13,8	11,5
Terminadas										
Protegidas	60.863	46.373	43.327	53.181	55.514	65.350	81.580	75.263	72.152	60.531
Libres	220.256	227.970	178.501	170.403	174.793	155.902	194.871	224.332	226.631	296.250
Total	281.119	274.343	221.828	223.584	230.307	221.252	276.451	299.595	298.783	356.781
%*	21,7	16,9	19,5	23,8	24,1	29,5	29,5	25,1	24,1	17,0

Tabla de elaboración propia con datos de SEOPAN

3.2 Análisis del parque de viviendas según su destino.

Otra información que interesa resaltar, es la que se refiere al distinto uso que se da a la vivienda, distinguiendo la destinada a ser la morada habitual y permanente denominada vivienda principal, de las de otros usos (no principal), como la segunda residencia, y la que no tiene uso, o se está vacía. No se han encontrado datos que hagan referencia a otros usos como el de oficina o despacho profesional, que creo han tenido recientemente un porcentaje de ocupación de cierto peso.

Si analizamos en la **tabla 1.3.18** las diferencias existentes entre el incremento total del parque y el incremento de las viviendas cuyo destino sea la residencia principal, los resultados arrojan situaciones bastante distintas. Se observa como el parque de viviendas principales va disminuyendo sobre el total del parque existente. En 1950 el 94,62% de las viviendas que existían en España eran utilizadas como residencia principal. Este porcentaje va disminuyendo a lo largo del tiempo hasta situarse en el 68,53% en el 2001. En tan solo 10 años, entre 1960 y 1970 las viviendas principales pasan de representar el 90,97% del total al 79,80%, manteniéndose la tendencia durante la década siguiente (70,83%).

El retroceso de las viviendas principales lo ocupa evidentemente las viviendas no principales en sus dos posibilidades que analizaremos a continuación.

- Viviendas desocupadas podemos observar cómo entre 1960 y 1981 pasan de representar el 4,3% del total del parque, cifra razonable para absorber los movimientos de la población y los periodos de transición entre unas viviendas y otras, al 16,2% (ver **gráfico 1.3.6** al final del capítulo). Aunque el número de viviendas vacías no ha parado de aumentar desde 1950, el peso relativo en 1991 y 2001 disminuye ligeramente (14,4% y 13,9%, respectivamente).

En el caso de las viviendas vacías la mayor pendiente de la curva (ver **gráfico 1.3.6**) se da entre 1960 y 1970, esto nos indica que es durante la época del desarrollismo es cuando más crece el número de viviendas sin uso. La mayor generación de viviendas secundarias se postergará una década, aumentando mucho más rápido entre 1970 y 1990.

En 1950 las viviendas vacías representaban un 2,5% del total del parque. Aunque la cifra absoluta no ha parado de crecer (pasamos de 181.500 viviendas en 1950 a 3.091.596 en la actualidad), el récord se registra en 1981, fecha en la que el 16% del parque estaba desocupado.

- Por otro lado, las viviendas secundarias representaron el 2,8% en 1950 y el 16% en la actualidad. Tanto el número de dichas residencias como su peso relativo no dejaron de aumentar desde 1950. Sin embargo es entre 1970 y 1991 cuando pasaron del 7,5% al 17% (ver **gráfico 1.3.6**). Su incremento total en los últimos 50 años representa el 21,7% del total, constituyendo casi la mitad de las viviendas construidas entre 1981 y 1991 (43,1%), Esta situación se ha favorecido por la aprobación del famoso Decreto Boyer que permitía la desgravación de viviendas de nueva construcción fuese cual fuese su destino. Al igual que ocurría con las viviendas desocupadas, el número total de segundas residencias no ha parado de crecer: en 1950 existían un total de 177.000 y en la actualidad superan los tres millones (3.323.000). El incremento de este sector del parque está muy ligado al crecimiento económico del país y de la renta familiar.

TABLA 1.3.18 EVOLUCION STOCK DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

	1950	1960	1970	1980	1991	2001
Total viviendas	6.687	7.726	10.657	14.726	17.160	20.823
Viviendas principales	6.327	7.028	8.504	10.430	11.736	14.270
aumento	701	1.476	1.926	1.306	2.534	
%sobre total	94,62	90,97	79,80	70,83	68,39	68,53
Viviendas No principales	360	698	2.153	4.296	5.470	6.553
aumento	338	1.455	2.143	1.128	1.129	
%sobre total	5,38	9,03	20,20	29,17	31,61	31,47
Viviendas vacías	181	366	1.355	2.396	2.475	3.091
%/ viv. NO principales	50,28	52,44	62,94	55,77	46,94	47,17
Por 1000 hab.	6	12	40	63	65	75
Viviendas secundarias	177	331	795	1.900	2.923	3.323
%/ viv. NO principales	49,17	47,42	36,93	44,23	53,89	50,71
Por 1000 hab.	6	11	23	50	74	81
Otras	2	1	3		72	

Cifras en miles

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Los porcentajes de esta tabla están representados en el **gráfico 1.3.6** (al final del capítulo) que corresponde a otra fuente pero que tiene valores prácticamente iguales.

Los valores de la **tabla 1.3.19** se han obtenido dividiendo el crecimiento de una década por el valor inicial, (15,54% = (7.726 - 6.687) / 6687) representa los crecimientos parciales de cada década con relación a la anterior.

TABLA 1.3.19 PORCENTAJES DE CRECIMIENTO POR DECADAS SEGÚN DESTINO

	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1991-01
Totales	15,54	37,94	38,18	16,53	21,35
Principales	11,08	21,00	22,65	12,52	21,59
Vacías	102,21	270,22	76,83	6,26	21,41
Secundarias	87,01	140,18	138,99	53,84	13,68

Datos en tanto por ciento

Tabla de elaboración propia con datos del INE

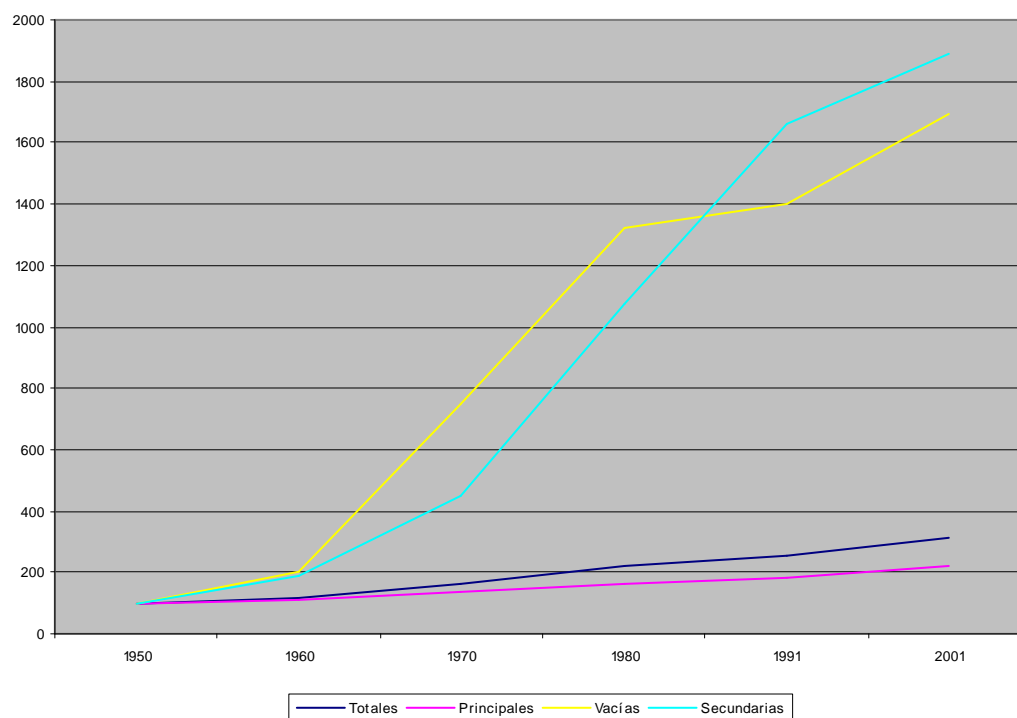
En la siguiente **tabla 1.3.20** se ha representado el crecimiento por décadas de las diferentes situaciones de la vivienda, tomando como base el año 1950 (índice 100).

TABLA 1.3.20 INDICES CRECIMIENTO POR DECADAS SEGÚN USO DE LA VIVIENDA

	1950	1960	1970	1980	1991	2001
Totales	100	116	160	221	256	310
Principales	100	111	134	163	183	221
Vacías	100	202	747	1322	1401	1695
Secundarias	100	187	449	1077	1659	1891

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Analizando el **gráfico 1.3.7** correspondiente a los valores de la tabla anterior, puede observarse cómo la evolución de las viviendas secundarias o vacías es mucho más pronunciada que la de las viviendas principales. Entre 1950 y 2001 el número de viviendas por cada mil habitantes se multiplica por algo más de 2. Sin embargo, el incremento de las viviendas principales por cada mil habitantes lo hace en 1,5 veces. En ese mismo periodo el crecimiento de las viviendas no principales (vacías y secundarias) se ha multiplicado por más de 10. (12,5 y 13,5).

GRAFICO 1.3.7 EVOLUCION (%) VIVIENDAS PRINCIPALES, VACIAS Y SECUNDARIAS

Datos en % tomando como base 100 en el año 1950

Gráfico de elaboración propia con datos del INE (tabla 1.2.3)

Las viviendas no principales, que representan el 30% del parque en la actualidad, surgieron durante la época del desarrollismo y su número ha permanecido estable durante cerca de 40 años sin que ningún gobierno le haya prestado suficiente atención. Están distribuidas casi a partes iguales en: 14% vacías y 16% secundarias.

El mayor volumen de viviendas vacías se genera durante las décadas de los sesenta y setenta sufriendo un incremento próximo al 30% en ambos períodos, retrasándose la aparición de viviendas secundarias a los años 70, en que crecen hasta el 26%, aumentando esta cifra para alcanzar el 43% durante la década de los 80.

No existen causas lógicas que determinen la existencia de un volumen tan importante de viviendas vacías y secundarias. Lo que apunta a que sería conveniente gestionar de manera más eficaz el parque existente, porque de esta manera no serían necesarias tantas nuevas viviendas, pudiendo utilizarse un parque ya construido y en buen estado. Muchas de las viviendas que no tienen un uso habitual podrían ser habitadas como primera residencia pues no se hallan tan deterioradas y no están localizadas en zonas con pérdida constante de población.

Aunque haya un gran número de viviendas vacías y secundarias entre las de mayor antigüedad no parece ser ésta la causa principal de su condición, ya que un buen porcentaje de ellas presenta buen estado de conservación. Otro dato es que a partir de los años 80 el déficit de viviendas fue cubierto y la población se estancó, lo que puede implicar que las viviendas más nuevas y mejor equipadas fueron siendo ocupadas en detrimento del parque más antiguo, que aunque bien conservado carece de adecuado equipamiento, como calefacción, aire acondicionado, ascensor, segundo baño, que en la actualidad parece imprescindible.

En el municipio de Valladolid se observa (**tabla 3.1.21**) como ha evolucionado el número de viviendas destinadas a segunda residencia y las que se quedaban vacías, el porcentaje de estas últimas ha sido superior a las secundarias en las décadas de los 50 y 60, luego se han igualado en los 70 y 80 y en la última han aumentado las viviendas vacías de forma notoria.

TABLA 1.3.21 VIVIENDAS FAMILIARES SEGÚN CLASE DE VIVIENDA Y AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO. MUNICIPIO DE VALLADOLID

	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960
Principales convencionales	700	606	1.055	2.503	11.147
Secundarias	87	64	91	213	882
Vacías	577	276	431	692	1.761
Otro tipo	13	11	24	56	222
TOTAL	1.377	957	1.601	3.464	14.012
	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001	TOTAL 2001
Principales convencionales	33.189	29.927	14.699	15.040	109.280
%	80,7	84,0	83,6	70,0	79,3
Secundarias	2.753	2.275	1.234	1.569	9.230
%	6,7	6,4	7,0	7,3	6,7
Vacías	4.547	2.811	1.368	4.679	17.298
%	11,1	7,9	7,8	21,8	12,5
Otro tipo	655	615	276	187	2.968
TOTAL	41.144	35.628	17.577	21.475	137.877

Tabla de elaboración propia con datos Ayuntamiento de Valladolid y del INE

En el caso de la ciudad de Valladolid y su entorno, los datos sobre el destino de las viviendas se encuentran en la **tabla 1.3.22** recogiendo datos de los años 1991 y 2001.

TABLA 1.3.22 NUMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES SEGÚN EL USO

	Total	T. ppales	% ppales	T. No ppales	Vacias	secundarias
Arroyo 1991	543	389	71,6	154	111	53
Arroyo 2001	2.175	1528	70,3	643	556	72
La Cisterniga 1991	711	484	68,1	226	132	94
La Cisterniga 2001	2.152	1534	71,3	618	392	222
Laguna 1991	4.361	3181	72,9	1178	614	562
Laguna 2001	7.669	6129	79,9	1540	1139	354
Santovenia 1991	414	304	73,4	110	63	45
Santovenia 2001	1.103	846	76,7	256	74	182
Zaratán 1991	455	344	75,6	111	103	8
Zaratán 2001	965	597	61,9	368	324	40
Total Entorno 1991	6.484					
Total Entorno 2001	14.064					
Valladolid 1991	117.715	96962	82,4	20719	13496	6841
Valladolid 2001	137.877	109281	79,3	28596	17298	9230

Tabla de elaboración propia con datos del INE

- **Antigüedad y estado de conservación de las viviendas no principales**

El parque de viviendas mejor conservado es el formado por las residencias principales. En 1991 el 84% estaba en buen estado, el 8% en estado deficiente, quedando un 2% cuya situación era mala o de ruina inminente.

Respecto a las viviendas no principales, tanto las vacías como las segundas residencias, del estudio realizado por Raquel Rodríguez resulta que el mayor peso relativo de las viviendas vacías se concentra entre las más antiguas y las más nuevas.

- Existe un porcentaje de viviendas en todos los periodos analizados que salen al mercado pero no llegan a ser ocupadas nunca.
- Existe también un proceso de abandono de las viviendas más antiguas en beneficio de un parque recién construido y más moderno.
- Existe una mayor proporción de viviendas vacías en mal estado. Las viviendas desocupadas en peor estado de conservación son las pertenecientes al periodo comprendido entre 1941 y 1960.

El enorme crecimiento del número de viviendas vacías depende solo en parte de la antigüedad, pues la mayor proporción de viviendas sin uso se concentra tanto entre las más antiguas, como entre las más nuevas, rondando el 20% en ambos casos. Es lógico que entre las últimas viviendas construidas parte esté aún desocupada: las que se encuentran todavía sin vender. Sin embargo, al analizar su evolución se observa que aproximadamente la mitad nunca llega a ser ocupada. Esto significa que el 10% de las viviendas construidas a partir de los años 80 no llegó a ser nunca habitado.

La mayoría de estas viviendas se localizan en zonas urbanas (56% en 1991, 72% en 2001). Mientras que las viviendas más antiguas se localizan mayoritariamente en las zonas rurales. En los municipios mayores de 10.000 habitantes abundan las viviendas construidas entre 1961 y 1970.

Las viviendas vacías son las peor conservadas aunque en 1991 el 71% de todas ellas estaría en buen estado, porcentaje que aumentó hasta el 81% diez años después. El estado de conservación depende como es lógico de la antigüedad, aunque las que están

en peor estado no son las más antiguas sino las construidas durante la posguerra (1941-1960), registrándose el mayor porcentaje de viviendas en mal estado en las zonas rurales.

Las viviendas secundarias están en mejor estado que las viviendas desocupadas. En 1991 el 81% del total se encontraba en buen estado de conservación, en 2001 el 91%. Un 6% en ambos periodos está en estado deficiente, susceptible de ser rehabilitado.

Hay un importante porcentaje de viviendas secundarias, de entre las más antiguas, que se encuentra en zonas rurales como consecuencia de la masiva emigración campo-ciudad que experimentó el país durante la época del desarrollismo, y que ha permanecido para uso vacacional. Sin embargo, la mayoría de las viviendas secundarias es de reciente construcción, destacando las correspondientes al periodo 1981-1990. Su estado de conservación es óptimo, similar al de las viviendas principales, no siendo significativa la diferencia entre las localizadas en zonas urbanas y zonas rurales.

De todas las viviendas secundarias existentes en 1991, el 48% estaba localizado en municipios rurales y el 30% en zona urbana, quedando un 20% situado en zonas intermedias. En 2001 el 56% de las viviendas secundarias se situaba en municipios mayores de 10.000 habitantes, quedando un 44% repartido a partes iguales entre las zonas rurales y las intermedias.

En la **tabla 1.3.23** (al final del capítulo) se pueden comparar algunas de las características de las viviendas construidas durante el periodo 1970-1991, en relación al tipo de vivienda principal o secundaria, se observa como con el paso de los años:

- Disminuye el número de personas por vivienda
- Aumenta la superficie útil por persona
- Disminuye el número de personas por habitación
- Aumenta la superficie media (m².útiles) de las viviendas principales y ocupadas, disminuyendo en las viviendas secundarias

Conclusiones:

Los años 40 y 50 fueron años difíciles para el desarrollo inmobiliario, las condiciones económicas no permitían resolver el problema de la falta de viviendas que solicitaban los grupos más desfavorecidos.

A partir de los años 60 las circunstancias mejoraron y la construcción de viviendas aumentó a buen ritmo, aunque también lo hizo la población y por lo tanto la demanda de alojamientos. Así en la década de los 50 el número de viviendas aumentó un 15,53 %, en los años siguientes el incremento llegó al doble (37,99 %), se mantuvo el mismo porcentaje en los años 70 (38,18 %), bajó más de la mitad en los 80 (16,53 %) y se recuperó algo en los 90 (21,35 %).

Respecto al destino que se daba a las viviendas en los años 50, la mayoría de destinaba a vivienda principal (94,62 %) cifra que fue descendiendo en los años sucesivos hasta llegar a los 90 en que se mantiene en torno al 70%.

Dentro del grupo de las viviendas no principales las desocupadas han representado porcentajes algo superiores a las de segunda residencia, siendo la diferencia mayor en los años 70 y superando a las anteriores en los 90.

Las viviendas principales se conservan mejor que las no principales siendo de estas las vacías, las que peor se mantienen.

TABLAS Y GRAFICOS DEL CAPITULO 3**TABLA 1.3.1 (BIS) NUMERO DE VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN**

	España	Viviendas/año	Valladolid	Viviendas/año
TOTAL año 1991	17.220.399		117.715	
1991	182.287		1.793	
1990	371.482		2.556	
1989	316.346		1.133	
1988	282.512		995	
1987	264.244		1.268	
1986	272.107		1.252	
1985	391.067		1.911	
1984	254.393		2.275	
1983	254.263		2.097	
1982	286.794		1.910	
1981	276.910		1.877	
1981-1990	2.970.118	297.019	17.274	1.727
1971-1980	4.474.206	447.420	32.892	3.289
1961-1970	3.727.190	372.719	43.663	4.366
1951-1960	1.691.433	169.143	12.384	1.238
1941-1950	784.681	78.468	3.344	334
1921-1940	1.045.001	52.250	2.807	140
1900-1920	1.277.086	63.850	2.039	102
Antes de 1900	1.054.361		1.485	

Fuente: Ministerio de Fomento

TABLA 1.3.15 VIVIENDAS LIBRES Y SOCIALES PERIODO 1969-2001

Año	Viv. Protegidas		Viviendas Libres Total		
	miles	%	miles	%	miles
1969	158	58,5	112	41,5	270
1970	185	60,1	123	39,9	308
1971	191	59,8	128	40,2	319
1972	190	56,6	146	43,4	336
1973	177	50,9	171	49,1	348
1974	176	49,0	183	51,0	359
1975	196	52,4	178	47,6	374
1976	162	50,7	158	49,3	320
1977	164	50,6	160	49,4	324
1978	157	49,2	162	50,8	319
1979	137	52,5	124	47,5	261
1980	126	47,9	137	52,1	263
1981	117	50,2	116	49,8	233
1982	131	55,8	104	44,2	235
1983	135	59,5	92	40,5	227
1984	130	65,7	68	34,3	198
1985	129	67,2	63	32,8	192
1986	124	62,9	73	37,1	197
1987	120	58,2	86	41,8	206
1988	113	46,6	129	53,4	242
1989	85	35,7	153	64,3	238
1990	61	21,7	220	78,3	281
1991	46	17,0	227	83,0	273
1992	43	19,6	178	80,4	221
1993	53	23,8	170	76,2	223
1994	56	24,1	175	75,9	231
1995	65	29,5	156	70,5	221
1996	79	28,9	195	71,1	274
1997	75	25,0	224	75,0	299
1998	70	23,4	227	76,6	297
1999	60	16,9	296	83,1	356
2000	53	12,7	363	87,3	416
2001	53	10,5	452	89,5	505
TOTAL	3.818	40,8	5.549	59,2	9.367

Fuente: Subdirección General de Política de Vivienda. Ministerio de Fomento
 Libro Blanco del Sector Inmobiliario, p. 549
<http://www.ine.es/tempus/cgi-bin/itie>

GRAFICO 1.3.2 EVOLUCION STOCK DE VIVIENDAS POR 1.000 HABITANTES

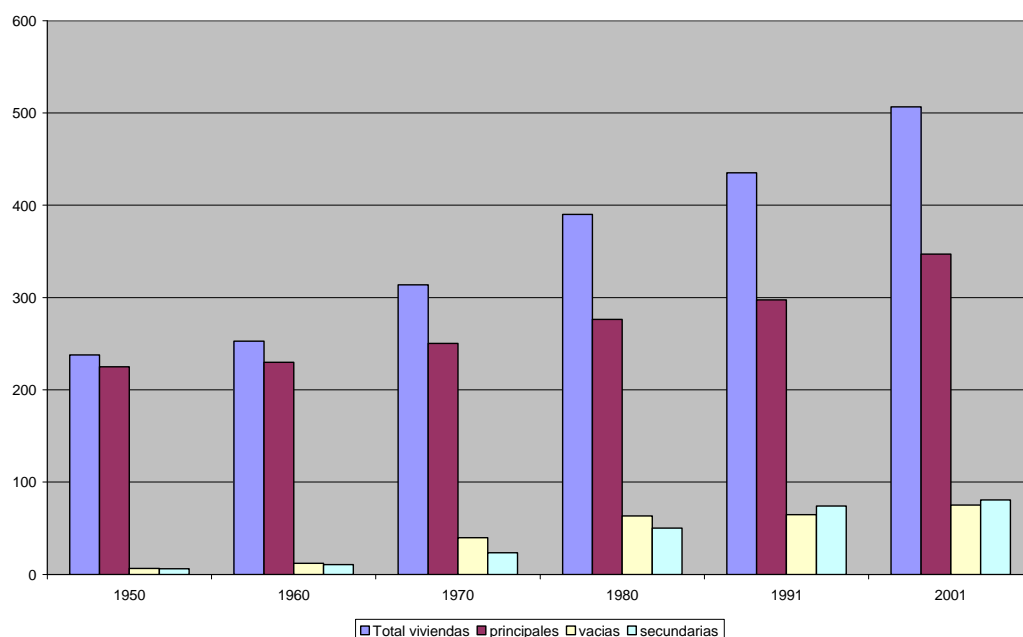
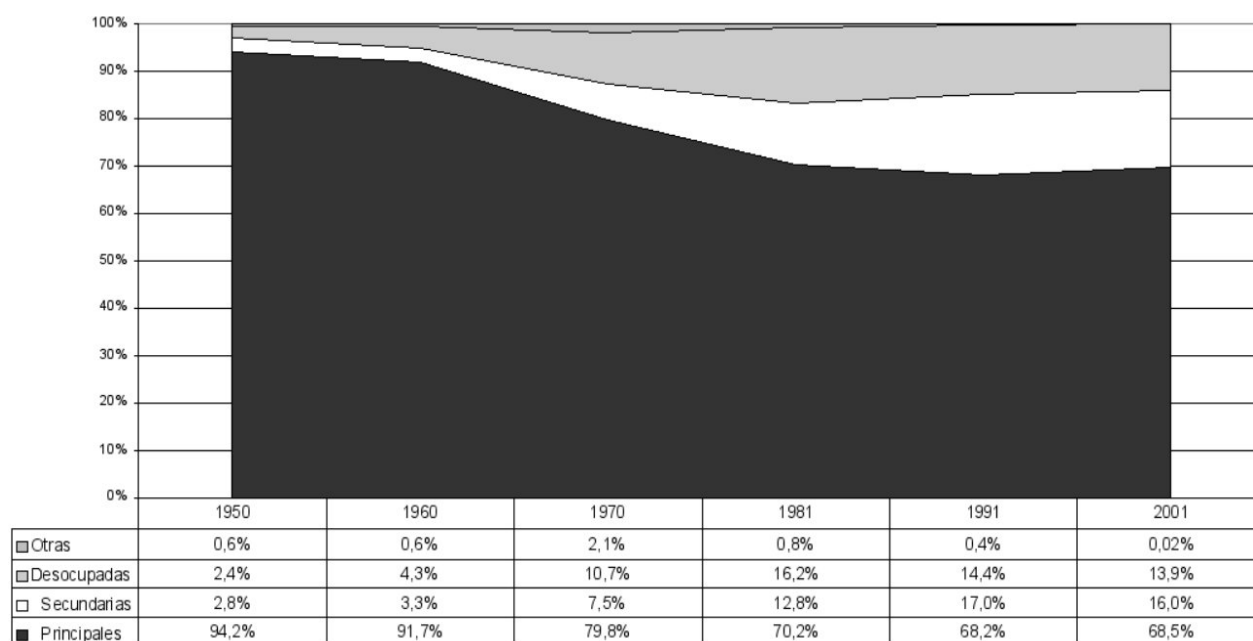


Gráfico de elaboración propia con datos del INE

TABLA 1.3.16 VIVIENDAS SOCIALES PERIODO 1969-2001

AÑOS	Promoción Privada		Promoción Pública		Total Viviendas
	Viviendas	%	Viviendas	%	
1969	146.510	92,75	11.459	7,25	157.969
1970	174.670	94,27	10.624	5,73	185.294
1971	164.867	86,46	25.827	13,54	190.694
1972	163.895	86,07	26.519	13,93	190.414
1973	156.149	88,06	21.174	11,94	177.323
1974	160.851	91,51	14.932	8,49	175.783
1975	178.737	90,98	17.729	9,02	196.466
1976	150.645	92,82	11.649	7,18	162.294
1977	148.266	90,32	15.894	9,68	164.160
1978	135.195	86,21	21.624	13,79	156.819
1979	119.949	87,38	17.321	12,62	137.270
1980	116.811	92,64	9.282	7,36	126.093
1981	106.895	91,30	10.182	8,70	117.077
1982	111.446	84,88	19.847	15,12	131.293
1983	107.856	79,69	27.484	20,31	135.340
1984	115.617	88,95	14.358	11,05	129.975
1985	112.708	87,36	16.312	12,64	129.020
1986	106.016	85,57	17.880	14,43	123.896
1987	102.727	85,83	16.954	14,17	119.681
1988	93.627	83,22	18.873	16,78	112.500
1989	71.334	84,06	13.523	15,94	84.857
1990	50.837	83,53	10.026	16,47	60.863
1991	36.566	79,22	9.589	20,78	46.155
1992	32.654	72,74	12.238	27,26	44.892
1993	38.193	72,62	14.401	27,38	52.594
1994	38.238	69,87	16.493	30,13	54.731
1995	44.626	67,80	21.190	32,20	65.816
1996	46.977	59,14	32.451	40,86	79.428
1997	48.592	65,03	26.134	34,97	74.726
1998	45.890	66,00	23.641	34,00	69.531

Fuente: Subdirección General de Política de Vivienda. Ministerio de Fomento
 Libro Blanco del Sector Inmobiliario, p. 549

GRAFICO 1.3.6 EVOLUCIÓN DEL USO DEL PARQUE DE VIVIENDASFuente: documento de Raquel Rodríguez Alonso²⁵**TABLA 1.3.23 SITUACIÓN COMPARADA EN VIVIENDA. 1970-1991.**

	1970	1981	1991
1. Personas por vivienda:			
1.1. En viviendas principales	3,9	3,6	3,3
1.2. En total viviendas ocupadas	3,6	3,0	2,7
1.3. Total de viviendas	3,3	2,5	2,3
2. M ² útiles por persona:			
2.1. Viviendas principales	18,3	23,1	25,7
2.2. Total viviendas ocupadas	20,7	27,3	32,2
2.3. Total viviendas	23,3		37,7
3. Habitaciones por vivienda	4,4	4,7	4,7
5. Personas por habitación:			
5.1. En viviendas principales	0,9	0,8	0,7
5.2. En total de viviendas ocupadas	0,7	0,7	0,6
6. Superficie media vivienda m ² .útiles:			
6.1. En viviendas principales	73,4	83,5	85,2
6.2. En viviendas secundarias	101,9	84,5	85,6
6.3. En el total de viviendas ocupadas	75,9	83,6	85,3
7. Viviendas por 1000 habitantes:			
7.1. Total viviendas	314	390	442
7.2. Viviendas principales	250	276	304
7.3. Viviendas secundarias	23	51	75
7.4. Viviendas desocupadas	40	63	64

Fuente: INE: Censos de Población y Vivienda

²⁵ Del documento " Infrutilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias" de Raquel Rodríguez Alonso(2004)
Boletín CF+S > 29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario

4. El Planeamiento anterior a la liberalización del suelo

El desarrollo urbanístico de nuestras ciudades se ha visto afectado de alguna manera por los cambios importantes, que en materia de legislación urbanística ha habido a lo largo de los años en este periodo, desde que se aprobó en España la primera ley del suelo en 1956.

Este capítulo describe de forma muy resumida las leyes de urbanismo que antecedieron a las primeras medidas que, en materia de urbanismo, tomó el Gobierno del Partido Popular en 1996, y que fueron determinantes en el desarrollo urbanístico posterior.

Veamos como ha sido la evolución de la legislación urbanística en España

- **Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956**

La Ley del Suelo de 1956 considera el planeamiento como elemento básico para regular el desarrollo urbano de las ciudades. Relaciona el derecho a edificar sobre los terrenos con su clasificación urbanística. La propiedad del suelo presenta ciertas limitaciones constituyendo un estatuto jurídico del suelo.

La Administración, será a partir de ahora quien autorice las nuevas urbanizaciones o edificaciones con arreglo al planeamiento aprobado por ella. Sin embargo los beneficios, que son el resultado de este tipo de intervenciones, llevadas a cabo por los propietarios del suelo, no se reparten entre estos y la sociedad que a través de los gestores públicos han facilitado y permitido las plusvalías generadas, sino que íntegramente quedan en manos de sus propietario.

Los Planes Generales de Ordenación Municipal clasifican el suelo en diferentes clases:

- Suelo urbano: aquel que está situado en zonas consolidadas por la edificación, o bien cuenta con una serie de servicios urbanísticos (acceso rodado, abastecimiento de agua y alcantarillado y suministro de electricidad).
- Suelo de reserva urbana: permite su urbanización mediante los correspondientes planes parciales.

- Suelo rústico: el resto del territorio municipal, se le asigna un aprovechamiento directo de 1 m³ de edificabilidad por cada 5 m² de superficie, o lo que es lo mismo 0,2 m³/m².

En cuanto a la valoración del suelo la ley establece unos criterios, para el caso de las expropiaciones, que tiene en cuenta la clasificación de los distintos tipos de suelo:

- Al suelo urbano se le aplicó el valor comercial que dependía de la situación del mercado.
- Al suelo de reserva urbano, se valoró en función de las expectativas que podía tener desde el punto de vista urbanístico (valor expectante).
- Al suelo rústico se le daba un valor inicial, que tenía en cuenta únicamente los rendimientos agrícolas, sin valorar el posible aprovechamiento urbanístico actual o futuro.

Esta situación daba lugar a un distinto reparto de las plusvalías ocasionadas por la actividad urbanística, solamente en aquellos casos en los que se aplicaba la "justa distribución de beneficios y cargas" que permitía agrupar todas las propiedades que intervenían en una actuación urbanística y que mediante el proceso de la reparcelación, se repartía entre todos los beneficios de forma proporcional a la superficie aportada por cada uno.

La Ley del Suelo de 1956, no tuvo demasiada aceptación al principio, por su redacción compleja y por las novedades que incorporaba. Sin embargo según se iban aprobando los nuevos Planes Generales de Ordenación Urbana en las principales ciudades, no hubo más remedio que acatarlos. Se dejó su aplicación en manos de funcionarios, políticos, y de arquitectos dependientes de estos, los cuales cedieron ante la presión de promotores y especuladores de suelo, dado que la ley carecía de valores urbanísticos de obligado cumplimiento de carácter general. En muchas ciudades lase hizo pensando más en los intereses de algunos, que en el beneficio de la colectividad, Algunas ciudades crecieron destruyendo partes importantes de los cascos antiguos con valor arquitectónico. La ciudad de Valladolid fue un claro ejemplo de una incorrecta actuación urbanística.

- **La primera reforma. La Ley de 2 de mayo de 1975**

La Ley de 1956 fue reformada por primera vez, mediante la ley 19/1975 dando lugar al Texto Refundido de ambas leyes (RD 1346/1976), que a su vez se desarrolló por medio de tres Reglamentos: el de Planeamiento (RD 2159/1978), el de Gestión Urbanística (R.D. 3288/1978) y el de Disciplina Urbanística (R.D. 2187/1978). Siguió vigente el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (D. 635/1964).

Esta primera reforma actuó sobre el régimen del suelo diferenciando con claridad la clasificación y la calificación del suelo. La primera se refiere a las distintas clases de suelo que se mantienen, salvo la denominada “reserva de urbana” que se transforma en dos nuevas clases de suelo:

- Urbanizable programado, aquel que deberá ser urbanizado de forma inmediata.
- Urbanizable no programado el que se reserva para un desarrollo futuro a través de los Programas de Actuación Urbanística (PAU).

El cambio más importante en relación a la anterior ley, se refiere a que en suelo no urbanizable (rústico) el propietario no tendrá derecho al aprovechamiento mínimo que se le asignaba anteriormente. En las otras clases de suelo se incrementaron los deberes de los propietarios en relación a la urbanización del suelo y su posterior edificación.

En suelo urbanizable, se obligó a ceder el 10% del aprovechamiento medio a favor del municipio, que de esta forma participaba en las plusvalías urbanas que se generaban al convertir un suelo en solar listo para edificar. Se amplió el uso del principio de reparto de beneficios y cargas entre los propietarios de las actuaciones urbanísticas.

En el suelo urbanizable programado el Plan General determinaba el aprovechamiento medio que correspondía al valor medio del aprovechamiento lucrativo que se fijaba en el sector al que pertenecía la parcela. Para obtener suelo para dotaciones municipales en suelo urbano, se permitía la reparcelación voluntaria en unidades especialmente discontinuas, mediante el traslado del aprovechamiento lucrativo de estas a otras parcelas que aceptaban un aumento de edificabilidad sobre el asignado por el planeamiento.

Como ya se ha mencionado, esta ley se desarrolla mediante tres nuevos reglamentos que imponen ciertos estándares urbanísticos. Entre estos, cobra cierta importancia el que se refiere a la disciplina urbanística.

La gestión del suelo se facilita al poderse aplicar los sistemas de expropiación, cooperación y compensación. Destaca también la regulación de la disciplina urbanística que empieza a considerarse.

- **La reforma socialista. Ley 8/1990**

Ya con el PSOE en el gobierno, se aprueba la ley 8/1990, (texto refundido de 1992) de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

Esta nueva ley da un paso de tuerca más sobre el propietario de suelo a favor de la colectividad (Administración). La adquisición de los derechos (aprovechamientos) se realiza por etapas según se justifique el cumplimiento de los deberes impuestos.

Es decir, la adquisición gradual de facultades urbanísticas es consecuencia del avance del proceso urbanizador:

- Se adquiere el derecho a urbanizar cuando esté aprobado el planeamiento específico. Esta etapa supone la conversión del suelo rústico a suelo urbanizable.

- Se adquiere el derecho al aprovechamiento urbanístico, determinado por aplicación del aprovechamiento tipo fijado en el planeamiento municipal, cuando se cumplen los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados. Este paso supone la conversión de suelo urbanizable a suelo urbano.

- Se adquiere el derecho a realizar las obras de edificación por la obtención de la licencia. En esta etapa se materializa la edificación.

- Se adquiere el derecho al uso de la edificación, que incorpora al patrimonio la edificación, una vez ejecutada ésta con arreglo a la licencia y ajustada a la ordenación en vigor. Esta etapa culmina el proceso.

El valor del suelo dependerá de las etapas que se hayan culminado. El suelo urbanizable, si no se ha desarrollado la primera etapa, entonces se valorará con el valor inicial, mientras que si ha completado la tercera se podrá aplicar el valor de mercado.

La Administración regula los plazos en que los derechos han de ejercitarse bajo sanción de pérdida o reducción.

Los propietarios de suelo urbanizable programado solo tienen derecho al 85% del aprovechamiento urbanístico que corresponda a su parcela. Lo que les obliga a la cesión del 15% del aprovechamiento tipo a favor del municipio.

La Administración, mediante el derecho de tanteo y retracto que se permite aplicar en ciertas transmisiones onerosas de terrenos, puede intervenir en el mercado inmobiliario. Los Ayuntamientos podrán adquirir suelo no urbanizable y mejorar el patrimonio municipal del suelo.

Las Comunidades Autónomas podrán complementar la citada ley según las competencias que en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda les atribuye la Constitución.

5. Historia de la economía en España, 1950-1996

Para situarnos en el momento actual de la economía en España, es necesario tener presentes cuales han sido y como se han desarrollado los principales antecedentes económicos. Primero analizaremos de manera simplificada los hechos relacionados con la economía, los acontecidos en nuestro país durante la última mitad del siglo pasado, hasta mediados de los años 90 que es cuando comienza el periodo que será analizado con más detalle en los puntos siguientes. En otro punto aparte, y de forma más breve, comentaremos lo sucedido en ese mismo periodo pero referente a la economía internacional, dada la importante repercusión que ha tenido sobre la nacional en un mundo globalizado.

En los años 50, se produjeron algunos cambios en la política económica de España, como por ejemplo se liberalizó parcialmente los precios y el comercio, ya que en años anteriores estuvieron controlados por el Estado, con lo que la situación económica española empezó a mejorar.

Los Estados Unidos comenzaron a apoyar a España, ya que la consideraban como una aliada contra el comunismo. Esta situación llevó a Franco a crear un gobierno de tecnócratas a partir de 1957, que siguiendo las indicaciones del Banco Mundial y el Fondo Monetario Internacional (FMI), elaboraron el Plan de Estabilización que consiguió liberalizar la economía española, acabando con el período autárquico e intervencionista. Se recortó el gasto público y disminuyó el grado de intervención del estado, a la vez que se abrió la economía al exterior, devaluando la peseta y liberalizando las inversiones extranjeras. A partir de 1961, tras reducirse el déficit del estado y recibir abundantes inversiones del exterior atraídas por los bajos salarios, España inició un acelerado crecimiento industrial y del sector servicios.

El plan de estabilización de 1959 dio sus frutos años después, de manera que a mediados de los años sesenta, España gozaba de una situación de equilibrio y cierta tranquilidad económica, sin embargo no se llegó a completar una profunda liberalización económica. Los mercados siguieron fuertemente intervenidos, para hacer frente a la competencia del exterior, se mantuvieron elevados los aranceles, situación que continuaría hasta la entrada de España en la Comunidad Económica Europea en 1986. Se creó la Comisaría del Plan de Desarrollo, que trató de lograr un crecimiento de la economía española, mediante un conjunto de programas sectoriales fijando un programa de inversiones públicas. Se llevaron a cabo tres planes cuatrienales de desarrollo:

- Primer plan (1964-1967). Buscaba el desarrollo de algunas regiones, como fueron los polos de desarrollo de Huelva, Burgos, Valladolid, Zaragoza, Sevilla, La Coruña y Vigo.
- Segundo plan (1968-1971). Se trataba de una continuación del anterior.
- Tercer plan (1972-1975). Pretendía que la economía española se modernizase. La crisis del petróleo de 1973 impidió que se ejecutara totalmente, después comenzó el capítulo último del franquismo.

Durante los años de 1961-1973 se desarrolló la economía española a buen ritmo, al igual que lo hacía el resto de Europa se obtuvieron importantes inversiones extranjeras, el turismo empezó a dar los primeros pasos.

En estos años, España dejó de ser un país subdesarrollado, dependiente del sector agrario, para transformarse en un país industrial y urbano. La industria ganó importancia con la fabricación de automóviles y la construcción naval, el sector terciario entró en auge debido al fuerte desarrollo industrial, con el turismo como ejemplo. Se formaron suburbios en las principales ciudades al recibir estas de forma masiva a emigrantes procedentes de las zonas rurales.

En el periodo de 1962 a 1973, un millón de españoles emigraron a Europa en busca de trabajo, lo que consiguió disminuir el desempleo y mejorar el déficit comercial exterior gracias al dinero que los emigrantes enviaban a España.

Hubo un fuerte incremento de la población. A la vez que se reducía la tasa de mortalidad, la tasa de natalidad se mantuvo en valores muy altos e incluso aumentó.

El crecimiento demográfico y la llegada a la ciudad de los que abandonaban el campo, creó una necesidad de viviendas en muchas de las ciudades españolas, dando lugar al inicio de importantes operaciones inmobiliarias. Estos nuevos barrios se crearon con frecuencia sin los básicos equipamientos sociales y urbanos.

En 1973, el precio del petróleo alcanzó cotas muy elevadas que la economía occidental no pudo soportar de manera que se dio por finalizada una época de crecimiento económico.

España dependía claramente de las importaciones petrolíferas, ya que su crecimiento industrial necesitaba un gran consumo de petróleo. Lo que ocasionó que la factura pagada por la importación del petróleo, se multiplicara por tres, desequilibrando la balanza de pagos y produciendo un importante aumento de la deuda exterior.

Se trató de evitar la repercusión del aumento del precio del petróleo en el consumidor, para ello sólo una parte del incremento de los precios recayó sobre éste. Como consecuencia de esta actitud paternalista, se produjo un aumento del consumo y se consiguió retrasar la recesión que en otros países estaba asentada, pero esto no evitó que la padeciéramos más tarde y que la recuperación también fuera posterior al resto de las economías.

El período 1973-1977 fue un tanto complejo en relación al gobierno de la nación, a la última etapa franquista le sucedió otra de transición, ambas caracterizadas por cierta incertidumbre política ya que en esos años se sucedieron cinco gobiernos distintos.

Cuando se produjo la segunda subida del petróleo en 1979, en España no se había olvidado aún el efecto de la primera. En esta etapa, el encarecimiento del petróleo atacó con fuerza a las economías industriales, produciendo una fuerte inflación y un desequilibrio en la balanza de pagos.

Durante el periodo de 1976 al 1982, el crecimiento de la economía en España fue bajo pues apenas llegó al 1,4% anual.

En 1976 la tasa de inflación superó el 20%, y siguió subiendo hasta llegar al 26% unos años más tarde. La inversión y el empleo retroceden. En esos años los parados se situaron entre 700.000 y 900.000, y en 1977 el porcentaje de paro era superior al de los restantes países desarrollados europeos. La deuda externa superó los doce mil millones de dólares. Todo esto sucedía con las primeras elecciones democráticas en el horizonte.

Los Pactos de la Moncloa²⁶ consiguieron reducir la inflación hasta el 16% al año siguiente. Estos Pactos fueron un procedimiento para evitar que la dureza en las reivindicaciones sociales hiciera imposible un acuerdo a la hora de redactar un texto constitucional. Al mismo tiempo se hicieron reformas decisivas en el terreno fiscal, en el sistema financiero y en el Estatuto de los Trabajadores.

²⁶ Los Pactos de la Moncloa fueron unos acuerdos firmados en el Palacio de la Moncloa el 25 de octubre de 1977 entre el Gobierno de España presidido por Adolfo Suárez, los principales partidos políticos, con el apoyo de empresarios y algunos sindicatos.

Se tardó mucho en elaborar un plan energético nacional, ya que hasta el año 1979 no se llevó a cabo.

En los inicios de los 80 se siguió consumiendo grandes cantidades de petróleo que teníamos que importar, llegándose a realizar compras que superaban el valor de todas las exportaciones españolas.

Las primeras medidas relativas a la reconversión industrial no se aprobaron hasta el año 1981, coincidiendo con el primer acuerdo nacional contra el paro que ya alcanzaba el 15% de la población activa. Durante los años 1980 y 1981, la balanza de pagos presentaba un fuerte déficit, el crecimiento económico fue negativo. En el año 1983, España tenía los datos de inflación, paro y déficit público por encima de la mayoría de los países de la OCDE.

Durante los años 1978 y 1984 se perdió el 20% del empleo industrial, afectando el paro a la gente joven y retrasando la incorporación de la mujer al trabajo que se había iniciado con fuerza en esos años. También comenzaron a regresar los inmigrantes que en la década anterior habían partido hacia distintos puntos, no sólo de España sino también de Europa, en busca del trabajo que se ofertaba. Se trataba de un mercado de trabajo caracterizado por la falta de flexibilidad y sus costes crecientes, inferiores a la productividad, en el que además la capacidad reivindicativa de los trabajadores era alta. Todo ello contribuyó también a facilitar el paro.

La crisis no llegó a superarse de forma total hasta los años 1985-86, con tres años de retraso con respecto al resto de países de características similares al nuestro.

La política económica seguida en 1982, con la llegada del PSOE al gobierno, no tuvo nada que ver con su programa electoral. Se actuó con total autonomía respecto al partido, y tuvo el apoyo y la colaboración de los considerados "técnicos", cuya posición ideológica se situaba en el extremo más moderado del espectro socialdemócrata.

En el período entre 1982 y 1985, la política económica tuvo como objetivo reducir la inflación, se consiguió bajar del 14% al 8% gracias a la contención de los salarios. Así mismo, se incrementó el paro que pasó del 16% al 22% en el mismo período, debido también a la falta de flexibilidad del mercado laboral.

Durante los primeros años de gobierno socialista, se hizo una política económica de reformas superficiales, más que entrar en la profundidad de los problemas que por aquellos años nos acechaban.

Hubo un gasto muy alto que tuvo diferentes frentes. Podemos citar la expropiación y posterior privatización de Rumasa, discutible desde el punto de vista jurídico, resultando una actuación muy costosa para la economía española. Lo mismo sucedió con el afianzamiento del sistema financiero privado que también fue muy alto. Igualmente, la reconversión industrial se realizó con un coste excesivo.

En cuanto a lo positivo, en 1985 la inflación descendió al 9%, la balanza de pagos llegó a ser favorable, el PIB español alcanzó el 5% en 1987 manteniéndose durante los dos años siguientes. España dio en esos momentos la sensación de ser un nuevo caso de milagro económico, y esta favorable situación atrajo capitales extranjeros de diversas procedencias. En 1992 era el tercer país del mundo en reservas de divisas.

España ingresó en la Comunidad Económica Europea en 1986, fruto de la consolidación del proceso democrático, que produjo una aproximación a Europa en muchos aspectos sociales y económicos.

Durante la década de los 90, se devaluó la peseta lo que hizo más competitivas las exportaciones de España.

La competencia con el exterior ocasionó el que se iniciara la modernización, necesaria por otra parte, del sector industrial. La balanza de pagos volvió a presentar *deficit* que en parte se pudo compensar con importantes inversiones de capital extranjero.

Los eventos de las Olimpiadas de Barcelona y la Exposición Universal de Sevilla, incrementaron las inversiones públicas en infraestructuras. En consumo creció, la Bolsa dio buenos resultados, el valor de los inmuebles aumentaba año a año. Todo ello contribuyó a que se produjera un crecimiento importante del PIB y una considerable reducción de la deuda pública. Al mismo tiempo bajó el paro al 15%, cuando años antes alcanzó el 25%. La inflación se situó por debajo del 3%.

Después del gran crecimiento experimentado a finales de los años 1980, la economía española entró en recesión a mediados de 1992, motivado por la Guerra del Golfo y el colapso de la Unión Soviética.

El Tratado de Maastricht (Tratado de la Unión Europea) firmado en febrero del 1992, marcó la política económica española, cuyo fin era la creación del euro como moneda común de la Unión Europea.

Las principales medidas establecidas suponían el control de la inflación y del déficit público.

Se firmó el Pacto de estabilidad y crecimiento, lo que debía permitir la convergencia económica necesaria entre los países de la UE para la implantación del euro.

También se llevó a cabo el Pacto por la industria, que produjo en este sector una importante reconversión.

Los rasgos que definen la crisis de los primeros años de los 90 son los siguientes:

- Desaceleración progresiva hasta entrar en recesión. Se pasó de un crecimiento por encima del 5% a tasas negativas. Durante siete trimestres consecutivos se produjo caída en el ritmo de crecimiento.
- Desplome rápido de la inversión.
- Destrucción de empleo, y por lo tanto, incremento del paro.
- Lenta disminución de la inflación.
- Tipos de interés altos.
- Costes salariales altos superiores a otros países, lo que implica una mayor competencia con éstos.

En el sector de la construcción:

- Paralización de la inversión industrial.
- Ralentización de las grandes obras de infraestructuras en torno a las grandes ciudades debido al recorte de la inversión de la Administración Pública.
- Debilidad del mercado de alquiler de oficinas con un exceso de oferta a finales de los 80.
- Atonía de la construcción residencial. Caída de la renta real disponible de los ciudadanos y carencia de expectativas en generación de rentas a corto plazo.

En definitiva, se trata de un cuadro depresivo del sector de la Construcción, que pasa de crecimientos superiores al 10% a disminuciones de la actividad en los años 1992 y 1993. Esta fase depresiva parece ser de naturaleza cíclica y coyuntural producida por la depresión de la demanda.

A partir del año 1993 llegan los primeros paquetes de fondos provenientes del Fondo de Cohesión europeo, que sirven para amortiguar los efectos de la crisis. Se reactiva la construcción civil al realizarse inversiones importantes en infraestructuras con dichos fondos.

A partir de 1995 se supera la crisis económica y comienza un periodo largo de bonanza económica para España.

Crisis económicas internacionales recientes.

En la década de los años los sesenta, todavía las economías nacionales dirigían su producción principalmente hacia el mercado interno. La economía mundial no tuvo demasiados sobresaltos, debido al importante control del comercio exterior, sometido como estaba a las políticas proteccionistas que practicaban los estados.

Sin embargo, a partir de los años setenta, con la globalización mundial impulsada por una nueva corriente denominada "neoliberalismo", se han producido seis crisis cíclicas internacionales, cuatro de ellas a partir de 1991.

Con el transcurso de los años se produce un cambio en cuanto al origen de estas crisis. La de 1974-1975, la de inicios de los 80 e inicio de los 90 y la más reciente del año 2001, tuvieron su origen en Estados Unidos. Fueron crisis que afectaron al mercado internacional. La crisis que se originó en México en 1994, y la que en 1997 nació en el Sudeste Asiático, no se puede decir que adquirieran un carácter mundial, aunque si alcanzaron importancia en algunos lugares. El impacto en el comercio internacional fue más débil que con las otras crisis.

La crisis del petróleo de 1973-1975, se caracterizó por la escasez de productos energéticos que a su vez originaron una falta de alimentos a nivel internacional. Las materias primas para la fabricación de productos industriales no llegaban a cubrir el exceso de producción de estos.

Debido a los posibles beneficios que se podían obtener por la falta en el mercado de estos productos, los capitales se dirigieron hacia el negocio de los alimentos y productos energéticos, así como de algunas materias primas para la industria.

La siguiente crisis que tuvo lugar en los años 1980-1982 tuvo unas características muy parecidas a la desarrollada años antes, exceso de productos industriales y falta de materias primas y de energía. Coincidió con la crisis de la deuda externa en América Latina entre los años 1980 -1984.

Más tarde, con la caída del socialismo en 1991 se produce una nueva crisis motivada por la aparición de varios países al este de Europa que precisaban ayuda para situarse en la economía mundial.

Es interesante el paralelismo entre la crisis de 1929 y la que hubo en 1997, que tuvo su origen en los mercados asiáticos y se propagó a Rusia y Brasil en 1998.

Con las invasiones de Afganistán en 2001 y de Irak en 2003 por los Estados Unidos, se produjeron algunos síntomas de posibles nuevas crisis mundiales.

La crisis del 2001 estuvo marcada por una deflación que se presentó en Japón, China, Alemania, y a un nivel menor en Estados Unidos, que amenazó seriamente a la economía mundial. China tiró junto a Estados Unidos de la economía mundial, lo que permitió que la crisis del 2001 tuviera una rápida recuperación y no llegara a tener un protagonismo negativo en la economía mundial.

Sin embargo la excesiva producción de China complica el equilibrio de los mercados al bajar sus precios y por otro lado al acaparar buena parte de las materias primas y energía, necesarias para el proceso industrial, produce una alta demanda y por consiguiente un aumento de sus precios.

La situación de la economía en el escenario internacional está condicionada por la séptima crisis, aparecida en 2007, con orígenes de tipo financiero pero que en el fondo

puede presentar características similares a la crisis de 1974-1975, pues la economía ahora sigue dando muestras de una gran oferta de productos industriales a la vez que falta de materias primas y de productos energéticos.

Estamos ante un escenario de crisis económica internacional, que puede producir la caída de la globalización y una nueva reestructuración encaminada hacia una economía de bloques nacionales o regionales.

SEGUNDA PARTE

ECONOMIA, SOCIEDAD Y PROMOCION INMOBILIARIA EN EPOCA DE BONANZA (1996-2007)

El modelo de desarrollo urbano²⁷ que actualmente ha acontecido en España, según María Castrillo, se ha apoyado en un *“largo ciclo inmobiliario alcista basado, en términos urbanísticos, en el crecimiento extensivo sobre nuevo suelo, apoyado en infraestructuras de movilidad motorizada, con un alto consumo de recursos naturales, especialmente agua, y una rebaja en la calidad de vida debido a la escasa eficiencia de los servicios públicos (transporte, salud, educación...) en las tramas urbanas poco densas”*.

Refiriéndose al modelo de ciudad, la misma autora manifiesta que *“tiende a la polarización, muy segregativo y excluyente, que conlleva la destrucción de los valores más frágiles de los paisajes del entorno periurbano y también del espacio público despilfarrador de recursos que presenta, entre otras amenazas, un déficit democrático derivado de la pérdida de vitalidad del espacio público urbano”*.

La ocupación del suelo de forma artificial ha crecido por encima de la media europea, más allá de lo que hubiera sido deseable desde un punto de vista sostenible. Según datos del programa *Corine Land Cover (CLC2000)* desde 1987 al año 2000 este tipo de suelo creció a un ritmo anual del 1,9% frente a 0,68% que creció en Europa. En ese mismo periodo, la superficie dedicada al transporte, como las autovías y autopistas aumentó en un 149%, el tejido urbano discontinuo llegó a duplicarse en algunas comunidades autónomas.

El objetivo de esta tesis no es abordar la problemática de las consecuencias que la actividad urbanística (desarrollo sostenible, cohesión social, calidad de vida...) pudiera traer consigo a quienes ocupamos las ciudades, aunque en algunos momentos se harán algunos comentarios al respecto. El fin de este trabajo es describir el desarrollo reciente de nuestras ciudades, a través del análisis de aquellos datos de todo tipo que pudieran estar relacionados con su crecimiento. A partir de toda la información encontrada, se investigan las circunstancias que han ocasionado el crecimiento urbano y como han actuado cada una de ellas.

Consideraremos el desarrollo urbano debido al crecimiento de la superficie ocupada en las poblaciones por sus habitantes, no solo la utilizada para cobijarse, sino también la que dedican para otros fines, como el trabajo, el ocio, el comercio, las relaciones sociales, la cultura, el deporte, la industria, etc.

¿Porqué se expansionan las ciudades?, primero porque aumenta la población y también porque necesitamos cada vez más espacios para desarrollar todas las actividades que de forma sucesiva van imponiendo las nuevas generaciones y el progreso.

El desarrollo urbano del periodo analizado se ha llevado a cabo principalmente por el crecimiento que han tenido las edificaciones destinadas al uso residencial, mayoritariamente viviendas, si bien el resto de usos también ha crecido, pero en menos cuantía. Solo el uso industrial será analizado en este trabajo, aunque de forma superficial.

²⁷ Tal y como lo expresa María Castrillo Romón, arquitecta del Instituto Universitario de Urbanística (Universidad de Valladolid), en el artículo “Buenas Prácticas y desarrollo urbano contemporáneo en España: una contribución contra el despilfarro”, publicado en *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S nº 36
Valladolid, octubre de 2006.

Para conocer la magnitud del crecimiento producido, interesa conocer principalmente el número de viviendas que se han construido cada año, valores que se podrán comparar con otras fechas para verificar la realidad de los hechos. Estos datos serán expuestos en el primer capítulo de esta segunda parte.

La información será complementada con otros datos relativos al crecimiento inmobiliario, como por ejemplo la composición del parque de viviendas existentes en cada momento, y el destino que se da a cada vivienda, pues como se sabe, no todas tienen la finalidad de albergar a una familia de manera permanente sino que pueden tener otros fines.

Las viviendas que se ofrecen en el mercado no siempre provienen de ocupar nuevos espacios, sino que algunas se construyen en lugar de otras, que han sido derribadas al no cumplir su finalidad. En otros casos la vivienda ha sido reformada, ampliada o rehabilitada, conforme al grado de intervención que se haya llevado a cabo, según la situación constructiva en que se encontraba previamente la edificación, o el interés cultural o artístico que tuviera. Estas promociones, que no aumentan la superficie construida, participan lógicamente menos en el desarrollo urbano.

La tipología de las edificaciones determina también el grado de ocupación de los nuevos espacios, es decir la densidad edificatoria, número de viviendas por superficie. La vivienda unifamiliar en sus distintas versiones: aislada, pareada y adosada, en general necesitan ocupar una mayor superficie de terreno que si se hubieran desarrollado en altura, bloque, torre o entre medianeras. Entre este último grupo la ocupación dependerá fundamentalmente del número de alturas permitidas, así como de la máxima ocupación de la edificación en la parcela.

Otro dato que puede interesar conocer es el tipo de promoción que se ha utilizado, distinguiendo la promoción pública de la privada y esta última a su vez, dependerá si los promotores han actuado con ánimo de lucro o no, tal es el caso de la autoconstrucción, las cooperativas y las promociones en régimen de comunidad de bienes. Y como complemento a lo anterior habría que distinguir si la promoción ha tenido algún tipo de protección económica, diferenciándose por lo tanto las promociones en libres y protegidas.

Todos estos datos serán ofrecidos y comentados en los diferentes capítulos en que se ha dividido esta parte de la tesis.

En la parte primera de la tesis, se ha descrito brevemente como fue el desarrollo urbano en España, y en particular en Valladolid y su entorno, durante las cinco décadas anteriores al periodo de tiempo objeto de este trabajo. Durante el cual han sucedido una serie de circunstancias y acontecimientos que han ocasionado un crecimiento espectacular de las ciudades, extendiendo sus periferias más allá de lo razonable, ocupando más y más espacio sin límite alguno.

En esta segunda parte de la Tesis se pretende describir como se ha materializado físicamente el crecimiento inmobiliario y cual ha sido el resultado final, para ello vamos a describir en el primer capítulo, como ha sido la realidad del desarrollo urbano, protagonizado principalmente por la construcción de numerosos edificios destinados a vivienda. Vamos a comenzar por analizar como se ha comportado la promoción inmobiliaria durante estos años, mediante la exposición de los datos del número de viviendas que se han construido en los diferentes niveles analizados, y cual ha sido su evolución a lo largo de los años, tarea que se realizará con más detalle en el caso de la ciudad de Valladolid y su periferia.

Los siguientes capítulos se limitan a exponer y comentar una serie de datos, expresados en tablas y gráficos, relativos a aquellos temas que de alguna manera se relacionan con la promoción inmobiliaria y que por lo tanto han podido tener en su desarrollo algún tipo de influencia sobre la oferta y demanda de productos inmobiliarios y en consecuencia de su realización.

El desarrollo urbano está íntimamente ligado al crecimiento urbano, por ello se dedica el segundo capítulo de esta parte a analizar como ha sido el desarrollo demográfico en los diferentes niveles.

El desarrollo urbano se refleja de alguna manera en el planeamiento urbanístico de nuestras ciudades y en las leyes de urbanismo que tanto a nivel nacional como autonómico marcan las directrices generales de cómo se han de desarrollar las actuaciones urbanísticas. Tema que se aborda en el capítulo tercero.

La bonanza económica también afecta positivamente al progreso de la civilización influyendo en el desarrollo de las ciudades, por ello se dedica el cuarto capítulo a describir como han evolucionado los principales indicadores económicos en nuestro país.

Las infraestructuras así como las dotaciones y servicios que se crean entorno a las ciudades forman parte de manera incuestionable del crecimiento urbano ocupando una parte importante del suelo urbanizado. Su análisis se lleva a acabo en el quinto capítulo.

En el último capítulo se realiza un comparativo de los dos periodos en cuanto a los temas tratados en estas dos partes de la tesis.

Con la información vertida en esta segunda parte, se pasará a una tercera parte en la que ya se entrará en el análisis más concreto y detallado de aquellas causas que han motivado o favorecido el desarrollo urbano en estos años de bonanza económica.

1. La Promoción Inmobiliaria en doce años (1996-2007)

La promoción inmobiliaria en España ha sufrido sucesivos vaivenes a lo largo de las últimas décadas en paralelo a las diferentes situaciones económicas por las que hemos ido atravesando, y que están brevemente señaladas en el capítulo 5 de la primera parte.

El sector inmobiliario se ha manifestado muy activo durante el periodo 1996-2007, especialmente en el mercado de la vivienda en sus distintas tipologías, con un incremento continuado de las ventas y de los precios. Los factores²⁸ que han influido en este proceso de desarrollo y que serán analizados con mayor detalle en la tercera parte, han sido:

- La situación económica.

La buena coyuntura económica general con un crecimiento anual del PIB superior al 3% en los años considerados, ha generado beneficios empresariales orientados a la inversión en el sector inmobiliario, con importantes transacciones de compra de terrenos y solares, así como de construcción y promoción de inmuebles. Por otro lado, el crecimiento del empleo ha influido sobre la demanda de vivienda.

- La financiación.

Han existido buenas condiciones financieras para adquirir inmuebles con unos tipos de interés estables en niveles bajos. Las referencias Mibor y Euribor para préstamos hipotecarios a interés variable han oscilado entre el 3 y 5% en este período con unos diferenciales fijos en torno al 1%, debido en parte a la fuerte competencia desatada entre las entidades financieras para captar clientes nuevos.

- El mercado inmobiliario como inversión.

El ahorro tradicional depositado en entidades financieras, con depósitos bancarios con bajas rentabilidades e incluso con intereses reales negativos, se ha invertido en el mercado inmobiliario. Por otra parte, a partir de 2002, la situación de los mercados financieros, como la Bolsa y la baja rentabilidad de los fondos de inversión, han orientado mucho dinero hacia este otro mercado.

- La moneda única europea.

La implantación del euro a partir del 1 de enero de 2002, ha provocado que en los años anteriores a dicha fecha se hayan dispuesto muchos capitales ocultos en los mercados de bienes inmuebles.

- Preferencia por la propiedad frente al alquiler.

En España se considera la opción de propiedad de la vivienda más rentable que el alquiler, ya que supone una inversión a largo plazo frente a una inversión a fondo perdido. Por ello, la tendencia a la compra de forma generalizada contribuye al aumento de ventas de viviendas.

En este capítulo veremos de qué forma ha evolucionado el crecimiento urbano, ofreciendo los principales datos de la producción inmobiliaria que ha tenido lugar desde el año 1996 al año 2007, primero en los niveles más generales, como son: el nacional y regional, pasando a un ámbito más cercano como es la provincia de Valladolid, y ya en otro apartado posterior, los datos detallados y pormenorizados del

²⁸ Datos extraídos del punto 2.2. "La Actividad Económica del Sector Inmobiliario Local 1997-2001" de la Adaptación del Plan General de Valladolid del año 2004.

crecimiento inmobiliario de los municipios que componen Valladolid y su entorno más inmediato.

En el último decenio, el incremento relativo del parque de viviendas que se ha dado en la provincia vallisoletana, se ha situado en los valores medios alcanzados para el conjunto del país, aunque dentro de su Comunidad Autónoma, Valladolid ha tenido un incremento destacado. Este crecimiento se ha apoyado básicamente en la capital y su alfoz, siendo en este último ámbito, donde el incremento del parque de viviendas ha sido más importante.

El diferencial en la relación calidad-precio entre Valladolid y los municipios del alfoz, junto a la mayor facilidad de gestión del planeamiento para poner en el mercado nueva vivienda, ha sido determinante para que se hayan formado muchos hogares nuevos en dichos municipios. En el alfoz, la población ha experimentado un crecimiento sostenido en torno al 5% anual desde el año 1991 hasta la actualidad y solamente en el periodo 1996-2007, su población ha experimentado un incremento del 50% frente al 0,5% de la capital.

Vamos a considerar por separado el desarrollo de la actividad constructiva acontecido en la ciudad, del resto de los municipios del entorno, que serán analizados en los apartados 1.2 y 1.3

En el apartado 1.4, se describen no sólo cuántas viviendas y en dónde se han construido, sino también como son utilizadas de forma general, haciendo una distinción importante entre las viviendas que se usan como vivienda habitual y permanente, de aquellas otras que se construyen y se adquieren para otros fines, tales como la segunda residencia o como inversión económica, permaneciendo desocupadas hasta que se realiza la recuperación de la inversión mediante su venta.

En el último apartado se exponen algunas características de las viviendas que se han promocionado en estos años.

La evolución del mercado inmobiliario, tanto de los precios de las viviendas como del suelo sobre el que se edifica, se describirá en el capítulo 4 punto 3 de esta segunda parte.

Este capítulo se estructura en los siguientes apartados:

- 1.1 Desarrollo inmobiliario en los ámbitos más generales:
- 1.2 Desarrollo de la promoción inmobiliaria en Valladolid
- 1.3 Desarrollo de la promoción inmobiliaria en el entorno de Valladolid
- 1.4. Composición del parque de viviendas

1.1 Desarrollo inmobiliario en los ámbitos más generales

Comenzaremos a describir los datos del número de viviendas que se han construido en cada uno de los años comprendidos en el periodo de 1996 al año 2007, primero se señalarán los correspondientes a la totalidad del territorio español, para descender al ámbito regional y acabar en el provincial.

En los dos siguientes capítulos ofreceremos los datos de la ciudad de Valladolid y de su entorno, respectivamente.

1.1.1 Desarrollo de la promoción inmobiliaria en España

El desarrollo inmobiliario de España en los años de 1996 a 2007 se deduce de los datos mostrados en la **tabla 2.1.1** sobre distintos aspectos de la promoción inmobiliaria, procedentes de distintas fuentes. En la **tabla 2.1.1 BIS** se ha realizado un resumen de estos datos, analizando las medias de todo el periodo y las correspondientes a la última mitad, así como a los seis años anteriores.

Primero se contabilizan las viviendas que figuran en los proyectos visados por los distintos Colegios de Arquitectos de España, cifras que han sido recopiladas por el CSCAE²⁹.

El órgano representante de los Arquitectos Técnicos y Aparejadores también ofrece sus cifras respecto a las Direcciones Obras que sus representados visan en sus Colegios cuando son contratados por el promotor y cuando presentan el Final de Obra. Los Ayuntamientos cuantifican el número de viviendas que han obtenido la correspondiente licencia de obra de construcción. Datos que han sido recopiladas por el Ministerio de Fomento.

Y por último el Ministerio de la Vivienda, hoy Ministerio de Fomento, señala el número de viviendas que se han iniciado cada año, así como las que han terminado, datos que son coincidentes con los que presenta la Asociación de Empresas Constructoras SEOPAN.

En los últimos años se completa la información con los datos que los Notarios y Registradores dan de las operaciones mercantiles relacionadas con la vivienda que pasan por sus despachos, tabla 1.5.4 de la quinta parte.

TABLA 2.1.1 NÚMERO DE VIVIENDAS EN ESPAÑA. 1990-2009

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
1 Proyecto	299488	274136	280643	252787	315690	347727	322073	399006	460527	563682
2 Direc. obra						309100	282400	337728	429821	515493
3 Licencias	224739	206728	218577	212463	226812	271464	256151	292996	350431	392208
4 Final obra						242100	253400	272333	275596	321177
5 Iniciadas	239391	205460	208613	199144	234386	302457	288034	324599	407650	511854
6 Terminadas	281119	274343	221828	223584	230307	221252	276451	299595	298783	356781

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1 Proyecto	585933	547883	617126	681178	781790	812294	920199	603312	252916	113882
2 Direc. obra	535668	502583	524181	636332	687051	729652	865561	651427	264795	110849
3 Licencias	440065	394682	403789	471455	544578	604345	737186	634098	268435	130546
4 Final obra	366776	365663	416683	458683	496785	524479	585583	641419	615072	387075
5 Iniciadas	534010	523839	543105	623084	691876	716035	760179	615976	360044	
6 Terminadas	416184	505271	519328	508268	565278	590631	657990	646792	633228	

²⁹ El Consejo Superior de Arquitectos de España con sede en Madrid, representa a todos los Colegios de Arquitectos distribuidos por todo el territorio español.

TABLA Nº 2.1.1 BIS MEDIAS ANUALES DE PROMOCION DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

	1990-1995	Media anual	1996-2007*	Media anual	2002-2007**	Media anual
1 Proyectos	347.727	295.079	7.295.003	607.917	4.415.899	735.983
2 Dirección obra			6.697.897	558.158	4.094.204	682.367
3 Licencias	271.464	226.797	5.521.984	460.165	3.395.451	565.909
4 Final obra			4.978.577	414.881	3.123.632	520.605
5 Viviendas iniciadas	302.457	231.575	6.540.241	545.020	3.950.255	658.376
6 Viviendas terminadas	221.252	242.072	5.641.352	470.113	3.488.287	581.381

(*) Suma de viviendas que corresponde a 12 años

(**) Suma de viviendas que corresponde a 6 años

1. Visados CSCAE

2. Visados Direcciones de Obra (obra nueva) Colegio de Aparejadores

3. Licencias de obra nueva según el Ministerio de Fomento

4. Visados Certificaciones Fin de Obra Colegio de Aparejadores

5. Número de viviendas iniciadas cada año según el Ministerio de la Vivienda. Coinciden con SEOPAN

6. Número de viviendas terminadas cada año según el Ministerio de la Vivienda. Coinciden con SEOPAN

Tablas de elaboración propia a partir de las fuentes señaladas anteriormente

Se puede observar en la tabla anterior como los valores de las diferentes medias correspondientes a los últimos seis años, son superiores a las de los otros periodos demás.

En el **gráfico 2.1.1** se observa con claridad como ha sido la evolución de la promoción de la vivienda en las dos últimas décadas en España. Este gráfico se corresponde con los datos que figuran en la tabla 2.1.1

GRAFICO Nº 2.1.1 NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN ESPAÑA

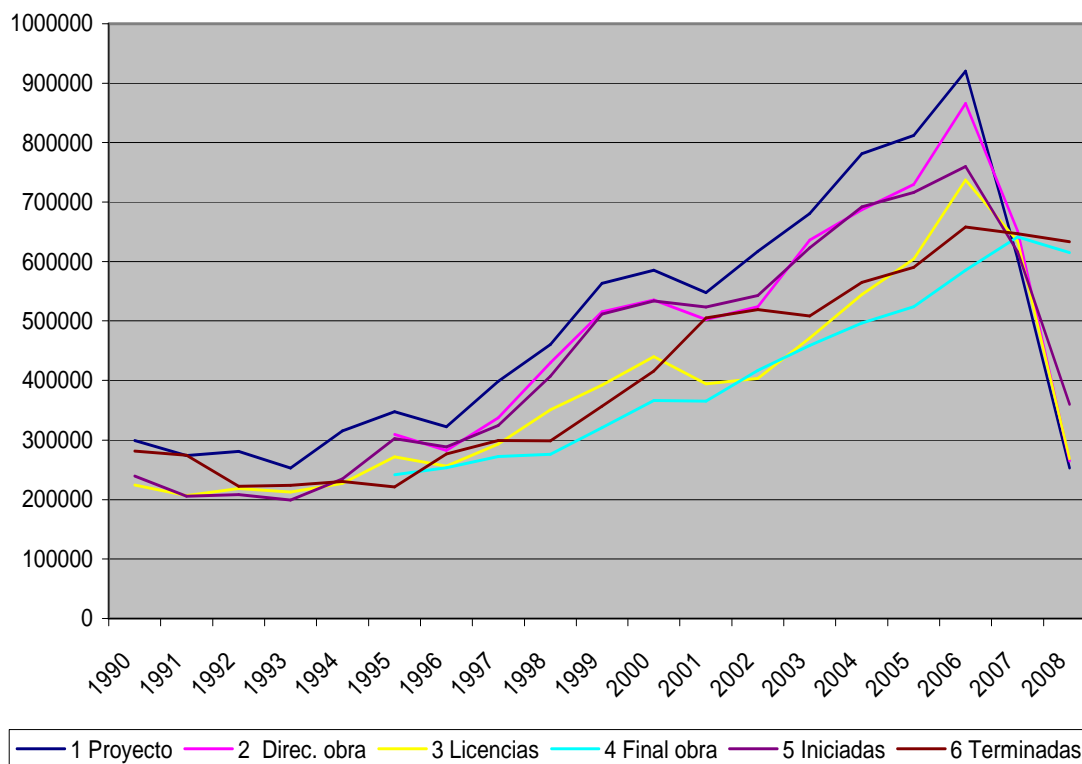


Gráfico de elaboración propia

Fuente: CSCAE, Colegio Aparejadores y Ministerio de la Vivienda

Es a mediados de los noventa, cuando empieza a incrementarse el número de viviendas que se promocionaban cada año. Aumento que se mantiene constante, salvo un ligero retroceso en el año 2001, hasta el año 2007 en el que se produce una importante caída de la actividad como consecuencia de la, ya citada varias veces, crisis económica internacional. Aunque las cifras de las distintas fuentes no son coincidentes, si presentan todas ellas la misma evolución que es lo se trata de reseñar en esta parte de la tesis.

1.1.2 Desarrollo de la promoción inmobiliaria en Castilla y León

En la **tabla 2.1.2** se ofrecen, igual que en el caso anterior, los distintos datos relacionados con la promoción inmobiliaria en la Comunidad de Castilla y León.

En este ámbito, como se puede apreciar en la **tabla 2.1.2 BIS**, también se da una mayor media de promociones realizadas en los seis últimos años, siendo, bastante menor la media de los años precedentes (1990-1995) al periodo analizado. Esta misma relación se cumple en el Conjunto del Estado,

TABLA 2.1.2 NÚMERO DE VIVIENDAS CASTILLA Y LEON 1990-2009

Castilla/León	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
1 Proyecto	19306	19623	18956	17510	19947	24569	24731	24609	27505	33915
2 Direc. obra										
3 Licencias	11206	14245	13719	13040	12531	19188	16780	16024	19793	17544
4 Final obra										
6 Terminadas		13.545	13.557	13.110	16.914	14.904	18.666	22.632	19.290	21.092
7 COACyLE	10135	10119	9286	10329	11449	14035	14880	11342	16632	19955

Castilla/León	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1. Proyecto	31089	29425	31997	37348	48561	47085	48094	38331	17828	
2. Direc. obra	28187	27501	26647	34118	42853	43076	51563	38172	18139	7982
3. Licencias	17960	13784	13557	16503	15198	19248	31032	23028	11705	
4. Final obra	15593	13838	14573	17522	20768	24214	26571	39415	33383	25040
6.Terminadas	22.215	32.857	32.099	27.484	29.281	33.348	41.698	39.125		
7 COACyLE	17264	16735	16794	22087	29724	28055	27212	22481	11386	

TABLA 2.1.2 BIS MEDIAS ANUALES DE VIVIENDAS EN CASTILLA Y LEON

	1996-2007*	Media anual	2002-2007**	Media anual	1990-1995	Media anual
1 Proyectos	422.690	35.224	251.416	41.903	119.911	19.985
2 Dirección obra			236.429	39.405		
3 Licencias	220.451	18.371	118.566	19.761	83.929	13.988
4 Final obra			143.063	23.844		
6 Terminadas	339.787	28.316	203.035	33.839		

1. Visados CSCAE
2. Visados Direcciones de Obra Colegio de Aparejadores
3. Licencias según el Ministerio de Fomento
4. Visados Certificaciones Fin de Obra Colegio de Aparejadores
5. Número de viviendas iniciadas cada año según el Ministerio de la Vivienda. Coinciden con SEOPAN
6. Número de viviendas terminadas cada año según el Ministerio de la Vivienda. Coinciden con SEOPAN

Tablas de elaboración propia a partir de las fuentes señaladas anteriormente

Si analizamos la trayectoria de los valores antes señalados según el **gráfico 2.1.2** observamos que la evolución es similar a la del conjunto de la nación, pero se destaca mucho más el desfase entre las fechas de visado de los proyectos con las licencias y posteriormente con los finales de obra. También se aprecia la diferencia entre el número de proyectos visados y las licencias de obra concedidas.

GRAFICO Nº 2.1.2 NÚMERO DE VIVIENDAS EN CASTILLA Y LEON

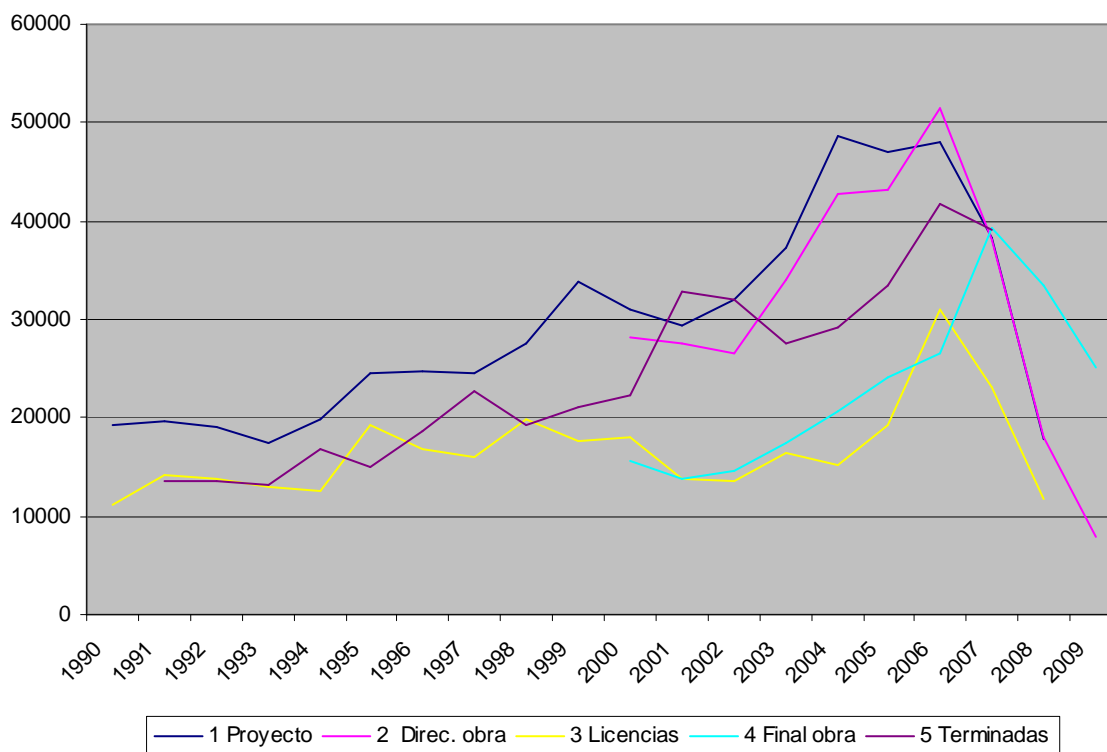


Gráfico de elaboración propia. Fuente: CSCAE, Colegio Aparejadores y Ministerio de la Vivienda

1.1.3 Desarrollo inmobiliario en la provincia de Valladolid

En el caso de la provincia de Valladolid se observa en la **tabla 2.1.3** una mayor diferencia de viviendas promovidas entre los inicios de los años 90 y los primeros años del siglo, manteniéndose como en los casos anteriores, la diferencia entre los proyectos y las licencias de obra.

TABLA 2.1.3 NÚMERO DE VIVIENDAS PROVINCIA DE VALLADOLID 1990-2009

Provincia Va	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
1 Proyecto	3223	3288	3197	4198	4192	6219	7759	4354	5958	7217
2 Direc. obra										
4 Final obra										
6 Terminadas		2320	2726	2238	2595	2536	4086	5253	5742	4631

Provincia Va	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1 Proyecto	6574	5251	5590	8718	12188	9119	8557	7686	2873	
2 Direc. obra	5873	5736	5165	7511	11893	9079	10775	8804	3416	1999
4 Final obra	3482	2314	136	4046	5112	5633	7185	6318	4833	5148
6 Terminadas	4706	5975	5862	4934	5135	7499	10202	7891		

TABLA 2.1.3 BIS PROMOCION DE VIVIENDAS EN LA PROVINCIA DE VALLADOLID

	1996-2007*	Media anual	2002-2007**	Media anual	1991-1995	Media anual
1 Proyectos	88.971	7.414	51.858	8.643	21.094	4.219
2 Dirección obra		8.105	53.227	8.871		
4 Final obra		4.653	31.430	5.238		
Terminadas	71.916	5.993	41.523	6.921	12.415	2.483

(*) Suma de viviendas que corresponde a 12 años

(**) Suma de viviendas que corresponde a 6 años

1. Visados CSCAE

2. Visados Direcciones de Obra Colegio de Aparejadores

3. Licencias según el Ministerio de Fomento

4. Visados Certificaciones Fin de Obra Colegio de Aparejadores

5. Número de viviendas iniciadas cada año según el Ministerio de la Vivienda. Coinciden con SEOPAN

6. Número de viviendas terminadas cada año según el Ministerio de la Vivienda. Coinciden con SEOPAN

Tablas de elaboración propia a partir de las fuentes señaladas anteriormente

Al igual que en los casos anteriores, se observa en la **tabla 2.1.3 BIS** una importante diferencia entre las medias anuales de los primeros años de los noventa y las de los años posteriores, cifras que en el caso de las viviendas terminadas entre 1996-07 duplican las anteriores, siendo todavía algo mayores las medias de la última parte (2002-07).

En el **gráfico 2.1.3**, se pueden comparar la evolución de los distintos valores que representan la promoción inmobiliaria en la provincia de Valladolid

GRAFICO Nº 2.1.3 NÚMERO DE VIVIENDAS EN LA PROVINCIA DE VALLADOLID

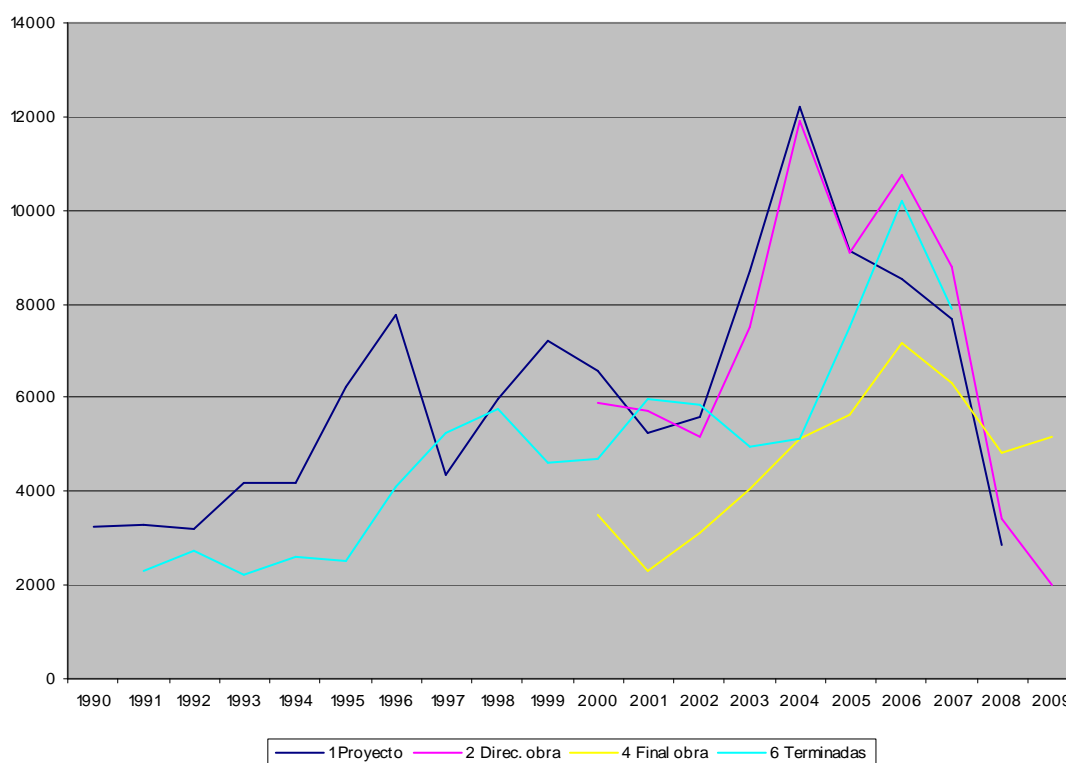


Gráfico de elaboración propia

Más de la mitad del crecimiento de construcción de viviendas de la provincia de Valladolid, corresponde al ámbito de la capital y sus municipios próximos. Registrándose en la capital, la mayor de las medias de crecimiento por año,

siguiéndole en importancia aquellos municipios que se encuentran en el primer anillo más próximo.

En la **tabla 2.1.4** siguiente se presenta un comparativo de las medias de viviendas visadas cada año por el Colegio de Arquitectos de Valladolid, (periodo 2002 al 2007) de cuatro ámbitos distintos: el entorno más próximo a la capital (E), el siguiente anillo de poblaciones también cercanas (E'), el propio municipio de Valladolid y el conjunto de toda la provincia (VA).

TABLA 2.1.4 VIVIENDAS VISADAS DEL ENTORNO DE VALLADOLID (COAVA)

años	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	Media	2008
Laguna	120	195	441	268	375	493	1892	315	66
Arroyo	722	1.046	698	1.424	1.481	1.792	6.961	1.160	88
Zaratan	557	432	319	86	186	72	1.652	275	54
Santovenia	49	3	304	384	44	265	1.049	175	46
La Cisterniga	247	469	68	333	83	138	1.338	223	17
Total E							12.892	2.148	271
Boecillo	31	88	356	184	30	73	762	127	60
Cigales	78	77	169	286	330	108	1.048	175	32
Fuensaldaña	42	13	31	121	49	5	261	44	2
Renedo	254	204	169	115	215	50	1.007	168	19
Simancas	99	54	88	73	106	37	457	76	24
Viana	44	7	11	12	36	13	123	21	13
Total E'							3.658	611	150
Valladolid	1.364	1.181	3.750	1.766	2.323	2.227	12.611	2.102	1.251
VA+E+E'	3.607	3.769	6.404	5.052	5.258	5.273	29.363	4.894	1.672
Resto municipios							22.495	3.749	
Provincia VA							51.858	8.643	

Tabla de elaboración propia con datos del Colegio de Arquitectos de Valladolid (COAVA)

De los datos expuestos se deduce la necesidad de presentar dos capítulos separados, para ofrecer los datos del número de viviendas construidas en la capital, por un lado y en los municipios que integran el entorno más próximo por otro.

Comentarios a los datos expuestos

En España se proyectaron una media de 350.000 de viviendas por año desde 1960 a 1995, mientras que en el periodo 1996-2007 la media ha sido de poco más de 600.000 viviendas lo cual representa un importante crecimiento. Si lo comparamos con la media de 735.000 correspondiente a los últimos cinco años (2002-2007), implica que se ha duplicado. Similares cifras se dan en los ámbitos de Castilla y León (19.760 pasa a 35.224 y 41.903) y la provincia de Valladolid (4.836 pasa a 7.414 y 8.643).

Las viviendas visadas en la provincia de Valladolid se han mantenido con ligeras oscilaciones en torno al 1% con relación al resto de España. Suponen un 20% sobre el conjunto de la Comunidad de Castilla y León, y una tercera parte sobre el ámbito del COACYLE (Avila, Burgos, Segovia, Soria y Valladolid).

El crecimiento de las viviendas visadas en la provincia de Valladolid se mantiene más o menos constante en los primeros años de los 90, asciende notoriamente en los años 95 y 96, desciende en el 97 y vuelve a crecer hasta 1999. Se mantiene en los dos primeros años del nuevo milenio y se incrementa de forma importante en los años 2003 y 2004, llegando en este último año a la mayor cifra de viviendas visadas. Desde entonces se produce una ligera caída que se manifiesta en toda su crudeza en el año 2008, ya con la crisis económica encima.

Se puede observar la relación entre las cifras relativas a Valladolid y a la provincia, siendo estas últimas muy superiores. Pudiera parecer que los datos son erróneos pues la proporción entre las cifras de viviendas de Valladolid y las de la provincia no guarda la misma relación que la de sus números de habitantes, esto es debido al importante crecimiento del Alfoz y más concretamente del entorno más próximo.

A nivel nacional la trayectoria ha sido similar, alcanzando el punto álgido en el año 2006, en el que se sobrepasa la cifra de las 900.000 viviendas, casi el triple de las visadas diez años antes.

Comparando los años anteriores y posteriores al 2000, se aprecia un incremento del 83% de la media de viviendas visadas en los años 2000 con respecto a la década de los 90, a nivel nacional. Mientras que en la provincia de Valladolid tal incremento ha sido del 49% y en Castilla y León del 59%.

Todos estos datos serán utilizados en el capítulo 1 de la tercera parte para analizar las causas que han motivado el crecimiento urbanístico reciente en España en general y en Valladolid y su entorno en particular.

En la **tabla 2.1.5** situada al final del capítulo, se ofrecen los datos que marcan la evolución de la promoción inmobiliaria en los tres niveles analizados según distintas fuentes. Las contradicciones que presentan los datos expuestos, se pueden justificar en el capítulo 5.3 “Comentarios sobre las fuentes de los datos utilizados” de la tercera parte.

En la siguiente **tabla 2.1.5 BIS** se compara las medias anuales de promoción de viviendas en cada nivel. Se ha añadido en la última fila el aumento de la población en el mismo periodo, para comparar el número de las viviendas construidas con el crecimiento de la población. Se observa la diferencia existente en los valores de Castilla y León

TABLA Nº 2.1.5 BIS MEDIAS ANUALES DE PROMOCION DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

	España		Castilla y León		Provincia VA	
	1996-2007*	Media anual	1996-2007*	Media anual	1996-2007*	Media anual
1 Proyectos	7.295.003	607.917	422.690	35.224	88.971	7.414
2 Dirección obra	6.697.897	558.158				8.105
3 Licencias	5.521.984	460.165	220.451	18.371		
4 Final obra	4.978.577	414.881				4.653
5 Viviendas iniciadas	6.540.241	545.020				
6 Vivienda terminadas	5.641.352	470.113	339.787	28.316	71.916	5.993
Población	5.531.000	460.917	20.000	1.666	31.500	2.625

Tabla de elaboración propia con datos del INE.

En la **tabla 2.1.6** al final del capítulo, se añaden otros datos de interés, tales como la superficie construida total del parque de viviendas en los diferentes años, los índices de crecimiento en cada año con respecto al anterior, siendo mayores los valores de los últimos años con relación a los inicios de la década de los 90, también figuran los datos correspondientes a las viviendas libres por un lado y las viviendas protegidas por otro, según el Ministerio de Fomento. Se observa como la promoción de viviendas protegidas se ha mantenido más o menos constante a lo largo de los 20 últimos años, incluyendo los de la crisis, mientras que las libres han sufrido una mayor variación.

TABLAS Y GRAFICOS DEL CAPITULO 1.1**TABLA 2.1.5 DATOS GENERALES DE VIVIENDAS 1990-2009**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
España										
1 Proyecto	299488	274136	280643	252787	315690	347727	322073	399006	460527	563682
2 Direc. obra						309100	282400	337728	429821	515493
3 Licencias	224739	206728	218577	212463	226812	271464	256151	292996	350431	392208
4 Final obra						242100	253400	272333	275596	321177
5 Iniciadas	239391	205460	208613	199144	234386	302457	288034	324599	407650	511854
6 Terminadas	281119	274343	221828	223584	230307	221252	276451	299595	298783	356781
Castilla/León										
1 Proyecto	19306	19623	18956	17510	19947	24569	24731	24609	27505	33915
2 Direc. obra										
3 Licencias	11206	14245	13719	13040	12531	19188	16780	16024	19793	17544
4 Final obra										
6 Terminadas		13.545	13.557	13.110	16.914	14.904	18.666	22.632	19.290	21.092
Provincia Va										
1 Proyecto	3223	3288	3197	4198	4192	6219	7759	4354	5958	7217
2 Direc. obra										
4 Final obra										
6 Terminadas		2320	2726	2238	2595	2536	4086	5253	5742	4631

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
España										
1 Proyecto	585933	547883	617126	681178	781790	812294	920199	603312	252916	
2 Direc. obra	535668	502583	524181	636332	687051	729652	865561	651427	264795	110849
3 Licencias	440065	394682	403789	471455	544578	604345	737186	634098	268435	
4 Final obra	366776	365663	416683	458683	496785	524479	585583	641419	615072	387075
5 Iniciadas	534010	523839	543105	623084	691876	716035	760179	615976	360044	
6 Terminadas	416184	505271	519328	508268	565278	590631	657990	646792	633228	
Castilla/León										
1. Proyecto	31089	29425	31997	37348	48561	47085	48094	38331	17828	
2. Direc. obra	28187	27501	26647	34118	42853	43076	51563	38172	18139	7982
3. Licencias	17960	13784	13557	16503	15198	19248	31032	23028	11705	
4. Final obra	15593	13838	14573	17522	20768	24214	26571	39415	33383	25040
6. Terminadas	22.215	32.857	32.099	27.484	29.281	33.348	41.698	39.125		
Provincia Va										
1 Proyecto	6574	5251	5590	8718	12188	9119	8557	7686	2873	
2 Direc. obra	5873	5736	5165	7511	11893	9079	10775	8804	3416	1999
4 Final obra	3482	2314	136	4046	5112	5633	7185	6318	4833	5148
6 Terminadas	4706	5975	5862	4934	5135	7499	10202	7891		

1. Visados CSCAE; 2. Visados Direcciones de obra aparejadores; 3. Licencias Fomento; 4. Visados Certificaciones Fin de Obra Aparejadores; 5. Número de viviendas iniciadas en cada año según Ministerio de la Vivienda; 6. Número de viviendas terminadas según datos del Ministerio de la Vivienda. Coinciden con SEOPAN
Tabla de elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.1.6 OTROS DATOS GENERALES DE VIVIENDAS 1990-2009**EVOLUCIÓN DE LA SUPERFICIE TOTAL DEL STOCK DE VIVIENDAS**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
España	1.951.675	1.982.445	2.010.457	2.034.696	2.059.736	2.078.211	2.105.425	2.132.651	2.162.806
C y L	139.136	141.054	142.562	143.909	145.291	146.665	148.234	149.961	151.818
Valladolid	20.887	21.277	21.581	21.876	22.239	22.564	22.890	23.255	23.809
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
España	2.194.631	2.227.646	2.280.002	2.334.695	2.388.007	2.448.200	2.511.639	2.583.529	2.654.258
C y L	153.713	155.801	159.227	162.456	165.125	167.974	171.366	175.758	179.836
Valladolid	24.231	24.639	25.472	26.122	26.661	27.223	28.077	29.269	30.169

Fuente: Fundación BBVA-Ivie.

INDICES DE CRECIMIENTO DE CADA AÑO CON RESPECTO AL ANTERIOR

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
España	1,6	1,4	1,2	1,2	0,9	1,3	1,3	1,4	1,5	1,5	2,4	2,4	2,3	2,5	2,6	2,9	2,7
C y L	1,4	1,1	0,9	1,0	0,9	1,1	1,2	1,2	1,2	1,4	2,2	2,0	1,6	1,7	2,0	2,6	2,3
Valladolid	1,9	1,4	1,4	1,7	1,5	1,4	1,6	2,4	1,8	1,7	3,4	2,6	2,1	2,1	3,1	4,2	3,1

Fuente: Fundación BBVA-Ivie.

VIVIENDAS LIBRES INICIADAS Y TERMINADAS. SERIE 1991-2010

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
España Iniciadas	161.066	160.958	143.158	179.572	234.583	224.252	258.337	351.377	453.114	487.810
CyL Iniciadas	11.031	12.932	11.891	15.962	19.972	19.006	20.783	18.592	29.400	33.949
Prov VA Iniciadas	1.323	1.802	1.871	3.682	4.621	4.989	4.799	4.185	5.835	5.837
España Terminadas	227.970	178.501	170.403	174.793	155.902	194.871	224.332	226.631	296.250	362.940
CyL Terminadas	10.759	11.612	11.631	14.034	12.886	16.413	20.930	18.050	19.539	20.820
Prov VA Terminadas	1.488	2.316	2.074	1.967	2.388	3.631	4.889	5.391	4.450	4.274

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
España Iniciadas	475.059	499.046	550.465	621.257	635.608	664.923	532.117	237.959	80.230	63.090
CyL Iniciadas	25.033	24.236	26.504	39.725	38.818	39.713	30.777	17.250	7.755	5.589
Prov VA Iniciadas	4.743	3.688	5.357	9.591	7.602	6.689	6.680	2.457	1.357	616
España Terminadas	452.252	480.729	462.730	509.293	528.754	597.632	579.665	563.631	356.555	218.572
CyL Terminadas	31.750	31.686	25.313	27.667	30.355	38.232	35.506	34.638	22.603	16.228
Prov VA Terminadas	5.799	5.805	4.397	4.851	6.793	9.131	6.499	6.250	4.992	2.691

Fuente: Ministerio de Fomento

VIVIENDAS PROTEGIDAS NÚMERO DE CALIFICACIONES DEFINITIVAS. PLANES ESTATALES. SERIE 1991-2010

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
España	46.373	43.327	53.181	55.514	65.350	81.580	75.263	72.152	60.531	53.244
CyL	2.786	1.945	1.479	2.880	2.018	2.253	1.702	1.240	1.553	1.395
Prov VA	832	410	164	628	148	455	364	351	181	432

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
España	53.019	38.599	45.538	55.985	60.608	58.257	62.607	63.990	58.143	50.479
CyL	1.107	413	2.171	1.614	2.789	3.079	3.178	2.803	2.364	609
Prov VA	176	57	537	284	658	1.071	1.321	484	726	176

Fuente: Ministerio de Fomento

1.2 La actividad constructiva de la ciudad de Valladolid 1996-07

El período comienza con la aprobación de la Modificación del PGOU de la ciudad de Valladolid del año 1996. Este periodo se caracteriza por el cambio que se produce en la actividad del sector inmobiliario local, que durará hasta mediados del año 2007, a partir del cual se vendrá a bajo.

En el caso de Valladolid, se realizan importantes inversiones públicas y privadas en diversos proyectos urbanísticos. Debido a una gran demanda, los precios del suelo se incrementan muy por encima de los precios de los productos terminados: viviendas, edificios comerciales, oficinas y naves, obligando a estos a subir sus precios.

Así como en los niveles anteriores ofrecíamos datos del número de viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos a lo largo de todo el periodo, en el caso de la ciudad de Valladolid solo se dispone de datos de la segunda parte (2002 al 2007). Tampoco se han encontrado datos de direcciones o de finales de obras visados por los Colegios de Aparejadores correspondientes a la ciudad de Valladolid.

En la **tabla 2.1.7** se puede observar el número de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos de Valladolid, que pueden equivaler a las viviendas construidas años más tarde. Destacar el aumento de cada año hasta el 2007 a partir del cual la caída ha sido muy brusca.

El aumento excepcional del año 2004 se debe a que fue el año en el que se aprobó el PGOU en Valladolid con el consiguiente aumento de proyectos presentados a visar.

TABLA 2.1.7 NUMERO DE VIVIENDAS VISADAS POR EL COAVA

años	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL	Media	2008	2009	2010
Valladolid	1.364	1.181	3.750	1.766	2.323	2.227	12.611	2.101	1.251		

Tabla de elaboración propia con datos del Colegio de Arquitectos de Valladolid

Sin embargo si que se dispone de datos sobre las licencias de obras otorgadas por el Ayuntamiento de Valladolid a la construcción de nuevas viviendas, desde 1996. Además esta información está detallada según los dos tipos de suelo definidos en la Ley de Urbanismo de Castilla y León: Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. En este segundo caso, se establecerán dos etapas coincidentes con la entrada en vigor de los dos últimos planes generales que han marcado el crecimiento de la ciudad en estos últimos años, el Plan General de 1997 (PG97) y el Plan General del 2004 (PG04).

Por lo tanto analizaremos el desarrollo inmobiliario de la ciudad de Valladolid, a través de los datos de las licencias de obras dados por el departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valladolid, a partir del año 1997, fecha en que comienzan a publicarse los informes anuales sobre la actividad constructiva de la ciudad de Valladolid.

1.2.1 Suelo urbano

A su vez el número de licencias concedidas en suelo urbano se divide cinco grupos, según los distintos modos de actuación en este tipo de suelo, se ha mantenido la misma clasificación establecida en ambos planes generales, PG97 y PG04, son los siguientes:

- Licencia Directa
- Ambito del casco histórico (PECH)
- Areas de Planeamiento Específico (APES)³⁰
- Areas de Ordenación Específica (AOs)
- Unidades de Ejecución independientes

La definición de cada tipo de actuación se encuentra en el capítulo 3.3 de esta segunda parte (Planeamiento urbanístico a nivel municipal).

A continuación se presentan una serie de tablas³¹ agrupadas según la clasificación anterior, en las que se pueden obtener:

- Los datos de las viviendas con licencia de obra concedida cada año, así como el tamaño de la promoción, es decir, el número promedio de viviendas por cada licencia de obra concedida a cada promoción.
- Los datos totales por cada etapa y los promedios de viviendas construidas por año en cada periodo correspondiente con la vigencia de cada Plan General.

- **Licencia Directa**

Se da en aquellas situaciones en las que el planeamiento no exige ninguna actuación previa al otorgamiento de la licencia de obras.

TABLA 2.1.8 LICENCIAS DE OBRAS CONCEDIDAS CON LICENCIA DIRECTA

Licencia Directa	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
años											
Nº Viviendas con licencia	219	359	200	345	115	266	548	134	131	169	58
Tamaño de promoción (1)	7,3	7,8	6,1	9,6	6,1	6,5	27,4	5,4	5,7	6,5	4,5
	Total		Total		Total		Media	Media	Media		
Resumen periodos	1997-03		2004-07		1997-07		PG84	PG97	PG04		
Nº Viviendas con licencia	2052		492		2544		197	293	123		
Tamaño medio promoción	9,1		5,7		8,4						

(1) El tamaño de una promoción es refiere al número de viviendas de las que consta cada una de ellas, en un periodo concreto será la media los tamaños de todas las promociones a las que se han solicitado licencia de obras.

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid.

Comentarios:

- Se produce un descenso importante en el número de viviendas con licencia concedidas en el último año, el 2007, como consecuencia de la irrupción de la crisis de la construcción.
- Disminuye el tamaño de las promociones en el último periodo (2004-2007) con respecto al anterior, ya no hay actuaciones importantes, son pequeñas operaciones puntuales. El suelo urbano ha ido desapareciendo apenas quedan solares vacíos donde actuar.

³⁰ Las Áreas de Planeamiento Específico constituyen ámbitos de suelo urbano no consolidado

³¹ Los datos que figuran en las tablas que aparecen en los apartados siguientes han sido tomadas de las publicaciones que el Ayuntamiento de Valladolid ha realizado todos los años desde 1997 sobre el "Desarrollo y evolución del planeamiento parcial" dedicando un capítulo específico a la "actividad constructiva", labor que ha llevado a cabo Ursula C. Grieder Gröflin.

- Al analizar el número de viviendas con licencia en cada periodo de vigencia de los últimos Planes Generales se observa como aumenta con el PG97 la media anual respecto al PG84, y cae más de la mitad en el último periodo, el del PG04.

- **Ambito del casco histórico (PECH)³²**

TABLA 2.1.9 LICENCIAS DE OBRAS CONCEDIDAS EN EL PECH

PECH	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nº Viviendas con licencia	78	95	71	193	89	122	19	66	153	33	114
Tamaño de promoción	7,1	6,8	5,9	8,8	7,5	8,1	4,8	9,4	10,9	5,5	10,4

	Total	Total	Total	Media	Media	Media
Resumen periodos	1997-03	2004-07	1997-07	PG84	PG97	PG04
Nº Viviendas con licencia	667	366	1033	124	95	92
Tamaño medio promoción	7,3	9,6	7,45			

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Comentarios:

- La media anual de viviendas en el total del periodo 1997-2007 se ha mantenido inferior al periodo del PG84 sobre un 25%.
- Representa de todos los ámbito el de menor número de licencias concedidas.

- **Areas de Planeamiento específico (APES)**

TABLA 2.1.10 LICENCIAS DE OBRAS CONCEDIDAS EN LOS APES (1997-2007)

APE	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
TOTALES	217	292	360	258	76	194	313	488	158	532	795	3682
Tamaño promoción	24,1	26,5	25,7	25,8	19	39	52,2	32,5	22,6	44,3	53	33,1

	APES	Total	Total	Total	Media	Media	Media
Resumen periodos		1997-03	2004-07	1997-07	PG84	PG97	PG04
Nº Viviendas con licencia		1710	1973	3682		244	493
Tamaño medio promoción		30,2	38,0	33,1			

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid.

Al final del capítulo con el mismo número de tabla anterior, figuran los datos detallados de los APES.

Comentarios:

- Comparando la media de licencias concedidas en ambos periodos, PG97 y PG04, vemos que se ha duplicado en el último.
- Se observa como el tamaño de las promociones es bastante más que el de los apartados anteriores.

³² Plan Especial del Casco Histórico aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 1997 y cuya normativa fue publicada en el BOP de fecha 19 de junio de 1997

- Se produce un ligero aumento del tamaño medio de las promociones en el último periodo.

- **Áreas de Ordenación Específica (AOEs)**

TABLA 2.1.11 LICENCIAS DE OBRAS CONCEDIDAS EN LAS AOE

AOs	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL
TOTAL	162	396	471	399	230	181	313	257	338	204	116	3067
Tamaño promoción	3,7	8,2	8,2	6,9	4,8	3,9	7,6	4,8	5,9	7,9	3,4	5,93

Resumen periodos	Total 1997-03	Total 2004-07	Total 1997-07	Media PG84	Media PG97	Media PG04
Nº Viviendas con licencia	2152	915	3067		307	228
Tamaño medio promoción	6,18	5,5	5,93			

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Al final del capítulo con el mismo número, figuran los datos detallados de los AOE.

Comentarios:

- Con 3.067 viviendas construidas en el periodo 1997-07, las AOE se mantienen como el segundo grupo en suelo urbano en el que más viviendas se promueven por detrás de las APES.
- Se produce una disminución de la media del número de viviendas con licencia en el último periodo como consecuencia del descenso importante en el año 2007.
- Este tipo de actuación conlleva un número de viviendas por promoción muy inferior a las Áreas de Planeamiento específico (APES), en línea con las de licencia directa.

- **Unidades de Ejecución independientes**

TABLA 2.1.12 NÚMERO DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRAS CONCEDIDA

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nº Viviendas con licencia	358	390	322	256	249	243	87	176	131	127	24
Tamaño de promoción	44,8	39	40,3	32	20,8	20,3	17,4	44	13,1	12,7	12

	Total 1997-03	Total 2004-07	Total 1997-07	Media PG84	Media PG97	Media PG04
Nº Viviendas con licencia	1905	458	2363		272	115
Tamaño medio promoción	30,2	17,6	27			

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Comentarios:

- En la primera mitad del periodo se ha mantenido una media de 272 viviendas con licencia por año, para descender a menos de la mitad en la última parte, disminución que también se ha producido en el tamaño medio de cada promoción.

En el gráfico siguiente se pueden comparar la evolución de cada una de las distintas formas de actuación en suelo urbano. Destaca la subida de las licencias concedidas a la APES en los últimos años mientras que en el resto desciende.

GRAFICO 2.1.4 VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRAS EN SUELO URBANO

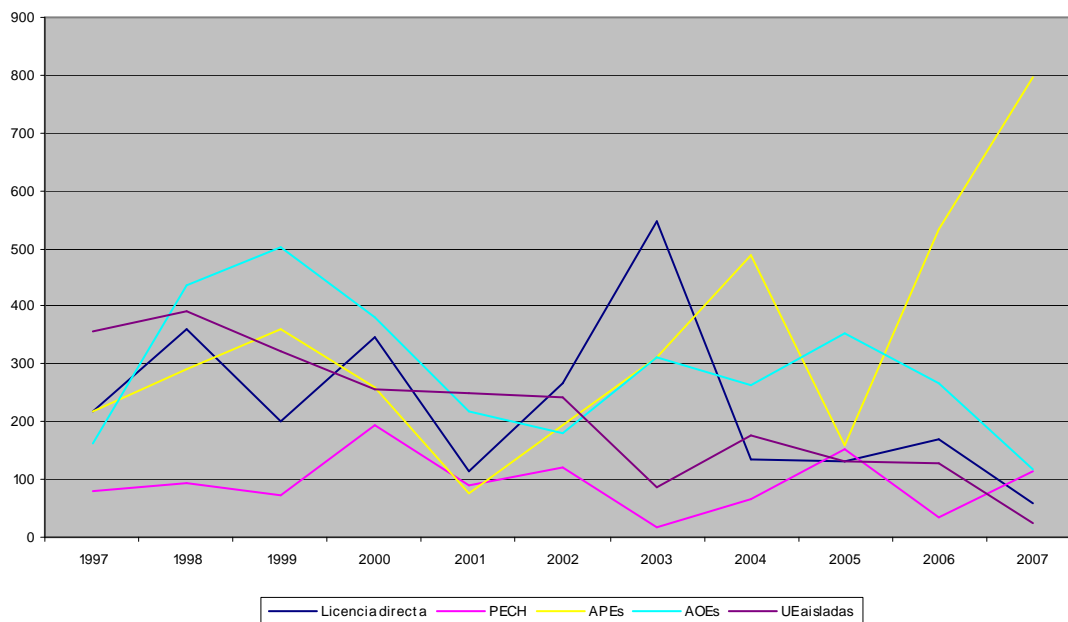


Gráfico de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

1.2.2 Suelo Urbanizable

Para este tipo de suelo consideraremos dos periodos:

- 1ª Etapa desde 1997, hasta 2003 (PG97 actualización del PG84).
- 2ª Etapa desde 2004 hasta 2007 (PG04 adaptación del PG97 a la Ley 95/1999),

Este apartado sobre la producción inmobiliaria en suelo urbanizable se complementa con el punto 3.4.1 de esta segunda parte, en donde se trata con detalle el planeamiento urbanístico durante estos mismos años en la ciudad de Valladolid.

• Primer periodo PG97 (1997-2003)

El PG97 estableció un total de 35 Sectores en suelo urbanizable:

- 13 Sectores Asumidos
- 12 Sectores Programados en la 3ª etapa
- 6 Sectores Programados en la 4ª etapa
- 4 No programados

El PG97 asumió una serie de sectores definidos en el PG84, algunos de los cuales ya estaban desarrollados totalmente y otros estaban ejecutándose. Todos ellos se agruparon como "Sectores Asumidos". Ver **plano 2.3.1** del punto 3.4.1 de la segunda parte.

En la siguiente **tabla 2.1.13** sobre los Sectores Asumidos, se señala el número de viviendas ya previstas por el PG84 y asumidas en el PG97, así como las construidas desde el inicio del PG 84 hasta el final de la vigencia del PG 97 en el año 2003.

En columna aparte se muestra de forma separada el número de viviendas construidas en el periodo 1997-2003, que es el dato que realmente nos interesa. Y por último, se mencionan las que quedaron pendientes de edificar en esa fecha.

TABLA 2.1.13 NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS (1984-2003)

Sectores ASUMIDOS (13)	PG84 Viviendas previstas	A fecha 2003		Viviendas pendientes
		Viviendas construidas Desde 1984	Desde 1997	
TOTAL	22.267	20.111	5.846	2.892

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

El resto de las tablas trata sobre los sectores programados en 3^o y 4^o etapa (**tabla 2.1.14**) y los no programados (**tabla 2.1.15**). Ver **planos 2.3.2, 2.3.3 y 2.3.4** del punto 3.4.1 de la segunda parte.

TABLA 2.1.14 VIVIENDAS EN SECTORES PROGRAMADOS 3ª y 4ª ETAPA

Sectores PROGRAMADOS	Viviendas previstas	Viv. construidas	Viv. pendientes
Sectores 3ª ETAPA (1997-00)	13.718	3.153	10.583
Sectores 4ª ETAPA (2001-04)	5.046	72	5.334
TOTAL 3ª y 4ª etapa (1997-04)	18.764	3.225	15.917

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

TABLA 2.1.15 VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SECTORES NO PROGRAMADOS

Sectores NO PROGRAMADOS	Viviendas previstas	Viv. construidas	Viv. pendientes
TOTAL	3.276	0	3.276

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En la tabla siguiente se recoge un resumen de las actuaciones en suelo urbanizable en el periodo 1997-2003

El detalle de las viviendas por sectores se encuentra en las tablas con igual numeración, situadas al final del capítulo.

TABLA 2.1.16 RESUMEN DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS HASTA 2004

RESUMEN SECTORES URBANIZABLES	Viviendas previstas	Viviendas construidas	Viviendas pendientes
Periodo 1984-2003 TOTAL	44.307	23.336	20.971
Sectores Asumidos	22.267	5.846	2.892
Sectores programados 3ª y 4ª etapa 1997-04	18.764	3.225	15.917
No programados	3.276		3.276
Periodo 1997-2003 TOTAL ³³		9.434	

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

³³ Se debe aclarar que esta última cifra de 9.434 es inferior a la obtenida en el mismo periodo sobre el número de viviendas con licencia construidas que figura en el resumen total de suelo urbanizable (tabla 2.1.20) y que da 10.744. Esto puede ser debido a que en un caso se tome la fecha del año 2003 en sus inicios y en el otro caso con el año vencido.

Comentarios

- Como conclusión podemos decir que de la cantidad de viviendas que estaban previstas construir en suelo urbanizable entre los años 1984-2003, se han construido aproximadamente la mitad.
- Las viviendas programadas para la 3ª y 4ª etapa que se han construido antes de la aprobación del PG04, no han llegado al 20%. Y los sectores no programados ni se han iniciado. Todo ello en unos años de cierta bonanza económica, la posible justificación puede deberse a que en estos mismos años se han construido muchas viviendas en los municipios próximos a Valladolid.
- Otro dato significativo ha sido el cambio de preferencia de la ubicación de la promociones, siendo ahora el suelo urbanizable el preferido, mientras que en periodos precedentes lo era el suelo urbano.

- **Segundo periodo PG04 (2004-2007)**

El PG04 estableció en suelo urbanizable delimitado 29 sectores:

- 20 sectores asumidos
- 9 sectores sin desarrollar

Los 29 sectores señalados ya figuraban en su mayoría en el anterior periodo. Ahora se han clasificado en las dos categorías que el nuevo Plan General contempla (asumidos y sin desarrollar), debido a la obligatoria adaptación que se hubo de hacer a la nueva Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones .

Las tablas siguientes se han completado con la actuación anterior, por lo que figuran tres columnas con los tres periodos correspondientes a los planes: PG84, PG97 y PG04, para que de esta manera se puedan comparar las distintas actuaciones en suelo urbanizable en los últimos años. Las tablas completas se encuentran al final del capítulo con la misma numeración.

TABLA 2.1.17 VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SECTORES ASUMIDOS

Sectores ASUMIDOS	PG84	A fecha 2007			Viviendas pendientes
	Viviendas previstas	Viviendas construidas			
		Desde 1984	Desde 1997	Desde 2004	
TOTAL parcial	3.406	3.406			0
TOTAL parcial	33.071	26.931	9.267	4.740	6.140
TOTAL	36.477	30.337	9.267	4.740	6.140

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

TABLA 2.1.18 VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SECTORES SIN DESARROLLAR

Sectores SIN DESARROLLAR	Viviendas previstas	Viviendas construidas	Viviendas pendientes
TOTAL	15.503	0	15.503

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Según las dos tablas anteriores en el año 2007, y en relación a lo previsto en el PG04, estaban pendientes de desarrollar un total de 21.643 viviendas entre los sectores asumidos (6.140) y sin desarrollar (15.503).

En la **tabla 2.1.19** se representa el número de viviendas con licencia concedida, en los 20 sectores asumidos, cuyo desglose se encuentra en la tabla con el mismo número al final del capítulo. La información se ha dividido en dos tablas: la primera recoge las actuaciones año a año desde la aprobación del PG84 hasta el año 1996, y la segunda se corresponde con el periodo de 1997-2007.

En el año 2007 hay un total de 6.421 viviendas pendientes que faltaban por construir en cada sector de suelo urbanizable, según lo fijado en cada plan parcial aprobado sobre dicho sector desde la vigencia del PG84.

Se excluyen los sectores totalmente desarrollados. Se incluyen aquellos sectores que con el PG04 han sido definidos como Areas de Ordenación Específica (AOE) en suelo urbano. Por ello los datos de la tabla 2.1.17 no se corresponden con los siguientes.

TABLA 2.1.19 VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN DISTINTOS SECTORES POR AÑO

SECTORES	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	T (1)
TOTAL	413	193	0	875	936	1220	361	898	1116	761	446	1293	1145	9657
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	T (2)	2004	2005	2006	2007	T (3)	T (4)
TOTAL	948	2034	684	2442	886	936	1504	9434	3335	1015	1121	1576	7047	25117

T(1) Total 1: Suma parcial de viviendas en cada sector desde 1984-1996

T(2) Total 2: Suma parcial de viviendas en cada sector desde 1997-2003.

T(3) Total 3: Suma parcial de viviendas en cada sector desde 2004-2007.

T(4) Total 4: Suma total de viviendas en cada sector desde 1984-2007.

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En el periodo 1996 al 2007 se concedieron licencia a un total de 16.481 (9.434+7.047) viviendas, mientras que desde 1984 sumaron un total de 25.117 viviendas, en ambos casos referido a los 20 sectores que figuran en la tabla.

En las siguientes tablas se recoge un refundido de los dos periodos señalados, en lo que a suelo urbanizable se refiere, estos datos se han tomado de los informes urbanísticos que cada año ha publicado el Ayuntamiento de Valladolid³⁴, tampoco coinciden exactamente con los datos de la anterior tabal.

TABLA 2.1.20 LICENCIAS CONCEDIDAS A VIVIENDAS SUELO URBANIZABLE (1997-07)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Licencias Viviendas	1191	2542	706	2598	1141	1062	1504	3412	1001	1108	1578
Tamaño promoción	54,1	62	24,9	50,9	42,3	44,3	41,8	62	41,7	41	52,6

	Total 1997-03	Total 2004-07	Total 1997-07	Media PG84	Media PG97	Media PG04
Licencias Viviendas	10.744	7.099	17.843	691	1535	1775
Idem. 20 sectores	9.434	7.047	16.481			
Tamaño promoción	46,9	49,3	47,05			

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Comentarios

- Existe un aumento significativo respecto al PG84 del número de viviendas construidas en suelo urbanizable.
- La media anual de viviendas asciende ligeramente en el último periodo.

³⁴ Ursula C. Grieder Gröflin, Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Valladolid

- Se mantiene en cerca de 50 viviendas el tamaño medio de cada promoción. Cifra importante en comparación con otros tipos de actuación.

Resumen de licencias concedidas en suelo urbano y urbanizable, 1997-2007

En las siguientes tablas se describe el número total de viviendas con licencia concedida en cada tipo de suelo y por año, así como los totales y los promedios.

Todos estos datos se han obtenido a partir de los informes urbanísticos que el Ayuntamiento de Valladolid elabora cada año desde 1997.

TABLA 2.1.21 RESUMEN DE TODAS LAS LICENCIAS CONCEDIDAS (1997-2007)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
SUELO URBANO												
Licencia directa	219	359	200	345	115	266	548	134	131	169	58	
PECH	78	95	71	193	89	122	19	66	153	33	114	
APEs	217	292	360	258	76	194	313	488	158	532	795	
AOEs	162	436	502	381	217	181	310	263	352	268	116	
UE aisladas	358	390	322	256	249	243	87	176	131	127	24	
TOTAL URBANO	1.034	1.572	1.455	1.433	746	1.006	1.277	1.127	925	1.129	1.107	430
SUELO URBANIZABLE												
TOTAL	1.191	2.542	706	2.598	1.141	1.062	1.504	3.412	1.001	1.108	1.578	1489
TOTAL	2.225	4.114	2.161	4.031	1.887	2.068	2.781	4.539	1.926	2.237	2.685	1910

	Total de nuevas viviendas		Media anual de nuevas viviendas.				
	1997-03	2004-07	1997-07	Media	PG84	PG97	PG04
SUELO URBANO							
Licencia directa	2.052	492	2.544		197	293	123
PECH	667	366	1.033		124	95	92
APEs	1.710	1.973	3.683			244	493
AOEs	2.189	999	3.188		304	829	250
UE aisladas	1.905	458	2.363			272	115
TOTAL URBANO	8.523	4.288	12.811	1.165	891	1.217	1.072
SUELO URBANIZABLE							
TOTAL	10.744	7.099	17.843	1.622	691	1.535	1.775
TOTAL	19.267	11.387	30.654	2.787	1.582	2.752	2.847

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

De las tablas anteriores se deducen las siguientes conclusiones:

- Se ha producido un aumento significativo del número de licencias concedidas a las viviendas, tanto en suelo urbano como urbanizable, respecto al periodo de vigencia del PG84.

- Durante la vigencia del PG84 se otorgaron más licencias a las viviendas en suelo urbano, mientras que en el periodo 1997-07 fueron superiores las concedidas en suelo urbanizable, diferencia que se incrementa más en la segunda etapa 2004-2007.

- Si consideramos las dos etapas en que se ha dividido el periodo 1997-07, la media anual del total de licencias de viviendas asciende ligeramente en los últimos años, gracias al aumento en suelo urbanizable, pues en suelo urbano se dieron menos licencias. Disminuyeron de forma importante las licencias concedidas en las

AOEs, algo menos en las UEs y las Directas, en el PECH se mantuvieron, con cifras poco significativas, y aumentaron en el doble en las APES.

En la **tabla 2.1.22** se ofrecen los datos de la Asociación de Empresarios de la Construcción (AVECO) sobre el número de viviendas con licencia concedida que comparados con los obtenidos por el Ayuntamiento, en el mismo periodo de años, resulta una diferencia mínima.

TABLA 2.1.22 COMPARATIVO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS ENTRE AVECO Y EL AYUNTAMIENTO DE VALLADOLID

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL
AVECO	1915	4234	2129	3939	1935	1743	2836	4523	1844	2214	2647	29959
Ayuntamiento	2225	4114	2161	4031	1887	2068	2781	4539	1926	2237	2685	30654

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid y de AVECO

El tamaño medio de las promociones

Un dato que resulta interesante es ver como ha ido creciendo el número de viviendas que se construía en cada promoción, esto demuestra que las empresas promotoras y constructoras son cada vez más fuertes y tienen más capacidad de actuación, muchas son de ámbito nacional, mientras que en las décadas anteriores la mayoría eran locales.

Analizaremos en la **tabla 2.1.23** el número de viviendas que se promueven en cada una de las promociones, según el tipo de suelo en que se encuentran, datos obtenidos a partir de las licencias de obras.

TABLA 2.1.23 TAMAÑO MEDIO DE LAS PROMOCIONES

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
LD	7,3	7,8	6,1	9,6	6,1	6,5	27,4	5,4	5,7	6,5	4,5
PECH	7,1	6,8	5,9	8,8	7,5	8,1	4,8	9,4	10,9	5,5	10,4
APES	24,1	26,5	25,7	25,8	19	39	52,2	32,5	22,6	44,3	53
AOS	3,7	8,2	8,2	6,9	4,8	3,9	7,6	4,8	5,9	7,9	3,4
UES	44,8	39	40,3	32	20,8	20,3	17,4	44	13,1	12,7	12
Urbanizable	54,1	62	24,9	50,9	42,3	44,3	41,8	62	41,7	41	52,6

	1997-2003	2004-2007	1997-2007
LD	9,1	5,7	8,4
PECH	7,3	9,6	7,5
APES	30,2	38,0	33,1
AOS	6,2	5,5	5,9
UES	30,2	17,6	27,0
Urbanizable	46,9	49,3	47,1

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Se establecen dos grupos según el tamaño de la promoción. Por un lado, se encuentran aquellas de menor número, inferior a las 10 viviendas por promoción, que se dan con más frecuencia en los casos de Licencia Directa, PECH y las Areas de Ordenación Específica (AOs). Mientras que las APES, UES y las promociones en los sectores de suelo urbanizable, han superado las 20 viviendas por promoción, llegando casi a las 50 en el caso de los sectores urbanizables.

Parque de viviendas de Valladolid

Respecto al parque de viviendas existentes en distintas fechas, hay pocos datos, los más importantes corresponden a los censos llevados a cabo en los años 1981, 1991 y 2001. A estos datos se pueden añadir algunos otros incluidos en las Memorias de los Planes Generales que suelen ser confusos y no coincidir entre si. Por ello no se ha podido establecer una trayectoria detallada del crecimiento del parque de viviendas en los últimos. Pues si bien conocemos las licencias otorgadas en cada año, podríamos ir sumando al anterior las nuevas viviendas para conocer el número total existente en un momento dado. Esto es posible en actuaciones en suelo urbanizable, pero en suelo urbano es preciso conocer el número de viviendas que son sustituidas o demolidas, para poder obtener el neto resultante.

En la **tabla 2.1.24** siguiente, se muestran los datos del número de viviendas existentes en diferentes periodos con sus aumentos correspondientes.

TABLA 2.1.24 NÚMERO DE VIVIENDAS TOTALES EN DIFERENTES AÑOS

Año	Viviendas existentes	Aumento (periodo)	Datos del INE
1971	59.000		
1981	90.200	31.200 (1972-81)	103.525
1991	117.600	27.400 (1982-91)	117.715
1997	126.300	8.700 (1992-97)	
2001	137.900	20.162 (1991-01)	138.032

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid y del INE

Según los datos de los censos oficiales, la ciudad de Valladolid ha aumentado su parque de viviendas desde 1981 al año 2001 en 34.507 viviendas lo que representa un incremento medio de 1.725 viviendas por año.

Zonas de expansión de la ciudad

La mayor expansión de la ciudad se ha producido en los sectores de suelo urbanizable delimitado. Estos han coincidido generalmente con las zonas exteriores al casco urbano:

- La expansión de la ciudad comenzó en el suroeste de la ciudad con las promociones de Parquesol, a mediados de los 80. A este crecimiento le siguieron otros localizados en la expansión natural al Sur de la ciudad: Covaresa y Parque Alameda donde predomina la vivienda unifamiliar o de baja altura.
- Por su parte, el más reciente desarrollo de Villa del Prado ha contribuido a la expansión de la ciudad hacia el Oeste, con un volumen total de 2.822 viviendas, de las que algo más de 2.000 se han construido en los años 2006 y 2007.
- En la zona noroeste, la mayor edificación se ha llevado a cabo en la prolongación de la Huerta del Rey, siendo otra de las zonas de expansión de la ciudad siguiendo el eje de la carretera hacia León.
- El desarrollo en los próximos años del Plan “Los Santos Pilarica” con 2.232 viviendas contribuirá a equilibrar la ciudad en su zona noreste.

- Otro foco de crecimiento de la ciudad se puede localizar en el norte, en el eje de la carretera de Santander, continuando los barrios de España y San Pedro Regalado. Esta zona ha experimentado un crecimiento todavía moderado por su tradicional carácter de zona semi-industrial, pero está siendo empujado por la iniciativa municipal con vivienda protegida.

- A estas viviendas hay que sumar las previstas en las ÁPES (CICOVA, CAMPSA, ENERTEC y AZUCARERA), que suman algo más de 1.700 viviendas y que se localizan en el ámbito más próximo de la nueva estación de ferrocarril.

En la **tabla 2.1.25** se presenta un resumen de la localización de las viviendas construidas durante el periodo 1997-2007 en las distintas orientaciones de la ciudad, diferenciando el tipo de suelo sobre el que se asientan.

TABLA 2.1.25 LOCALIZACION GEOGRÁFICA DE NUEVAS CONSTRUCCIONES 1997-07

1997-07	Urbano	Urbanizable	Total
NORTE	664	587	1251
SUR	2644	4375	7019
SURESTE	1277	1910	3187
ESTE	3812	3313	7125
OESTE	1997	6811	8808
CENTRO	2035		2035
Extrarradio	286		286
TOTAL	12715	16996	29711

Tablas de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En las **tablas 2.1.26 y 2.1.27** situadas al final del capítulo, se puede comprobar con más detalle la localización geográfica en las dos etapas, según los planes generales vigentes, y en los distintos ámbitos urbanísticos.

De la lectura de estas últimas tablas se puede observar como durante la primera etapa en suelo urbano se creció más entre el sur y este, mientras que en suelo urbanizable se tendió más hacia el oeste. En la segunda etapa en suelo urbano se construyó menos en general repartido por todas las orientaciones menos hacia el norte que como siempre ha tenido un escaso desarrollo. En suelo urbanizable como en la etapa anterior se ha urbanizado más el oeste. En el conjunto de las dos etapas y sumando todo tipo de suelo, ha sido el oeste la dirección de más crecimiento de la ciudad, seguido del sur y del este.

Con la crisis actual es difícil que tal magnitud de suelo se desarrolle, cuando todavía faltan por vender gran cantidad de viviendas.

En el capítulo 6.2 de la tercera parte se detalla como ha sido la evolución del planeamiento urbanístico tanto en Valladolid como en el entrono.

En la cuarta parte se expone la tendencia del crecimiento urbano de los seis municipios analizados en este trabajo.

TABLAS Y GRAFICOS DEL CAPITULO 1.2**TABLA 2.1.10 NÚMERO DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRAS CONCEDIDA Y TAMAÑO DE CADA PROMOCIÓN EN LOS APES (1997-2007)**

APE	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Hemalosa	2	32	4	12				1				51
Huerta Rey II	134	41	314									489
A. Cámara				238								238
Juan Austria		40										40
Plaza Ejercito	77	173						97				347
Arco Ladrillo			40		73			34				147
P. Antequera	4	5	1	7	2	2	3					24
El Pinarillo			1	1	1	1		2				6
CAMPSA						191			21			212
P. Villanueva							32	10	40	9	25	116
La Silleta							278			35		313
C.Alcoholera								96				96
La Cumbre								65	36	56	78	235
Sub. La Olma								183	22			205
Ariza									39	156	441	636
S.2 P Duero										60	17	77
Esperanza										168		168
Azuc.S.Victoria										48		48
Enertec											234	234
TOTALES	217	292	360	258	76	194	313	488	158	532	795	3682
Tamaño promoción	24,1	26,5	25,7	25,8	19	39	52,2	32,5	22,6	44,3	53	33,1

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

TABLA 2.1.11 NÚMERO DE VIVIENDAS CON LICENCIA DE OBRAS CONCEDIDA Y TAMAÑO DE CADA PROMOCIÓN EN LAS AOE

AOs	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL
La Overuela	13	16		31	13	5	1					79
Mesones Puente Duero		42			72							114
El Torreón				23								23
Parva de la Ria	1	13	15	33	2	2	23	1	12		1	103
Barrio España	32	10	2	88	10	26	5	5	25	11	8	222
Maruquesa		1	1	56	1	1	2	2	1			69
San Nicolás		9	2	11			17	1		9		49
Belén	54	13	4	29	3	66	23	5	5	2	11	215
Pilarica	5	3	233	34	8	5	4	111	13	8	10	434
Pajarillos altos	3	6	93	6	38	3	7	2	73	12	8	251
Las Flores	12	131	5	26	8	5	1	2	3	6	13	212
Buenos Aires			2	1	23		4	66	76	49		221
La Farola	28	21	87	29	26	38	85		28	1	1	344
San Adrian	4	126	5	13	5	8	2	13		13		189
Las Villas	3		1	12	1	2	1	1		61	50	132
Cañada P. Duero	3	2	10	3	5	15	132	18	10	16	2	216
Núcleo Pte Duero	4	3	11	4	15	5	6	6	24	13	4	95
La Overuela								18	35	2	8	63
El Torreón									27			27
Pinar Antequera								6	2	1		9
TOTAL	162	396	471	399	230	181	313	257	338	204	116	3067
Tamaño promoción	3,7	8,2	8,2	6,9	4,8	3,9	7,6	4,8	5,9	7,9	3,4	5,93

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

TABLA 2.1.13 NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS (1984-2003)

Sector	PG84	A fecha 2003		
		Viviendas previstas	Viviendas construidas Desde 1984	Viviendas construidas Desde 1997
Fuente Berrocal	676	536	363	140
La Victoria	1.375	1.417		0
Soto de Medianilla	286	286	222	3
Ribera de Castilla	500	500		0
Caño Morante (4ª fase)	830	830		0
Parquesol	11.837	10.146	2.969	1.691
El Palero	359	302	146	57
San Adrián Sur-Valparaíso	160	160		0
Las Villas Norte	487	153	153	334
Parque Alameda	2.109	1.984	766	125
Santa Ana	499	490		0
Paula López	950	803	803	147
Covaresa	2.899	2.504	787	395
TOTAL	22.267	20.111	5.846	2.892

TABLA 2.1.14 VIVIENDAS EN SECTORES PROGRAMADOS 3ª Y 4ª ETAPA

Sectores PROGRAMADOS 3ª ETAPA (1997-2000)	Viviendas previstas	Viviendas construidas	Viviendas pendientes
La Galera	415	0	415
Viveros	939	0	939
Los Santos	2.233	0	2.233
Villa del Prado (Diputación)	3.601	950	2.651
El Pato (Ayuntamiento)	312	287	35
Campo de Tiro (Ayuntamiento)	800	584	216
Canterac	845	702	143
La Florida	2.058	0	2.058
Ribera de Santo Domingo	168	0	168
La Flecha	99	99	0
Villa Sur	499	337	162
El Peral	1.749	194	1.555
TOTAL	13.718	3.153	10.583

Sectores PROGRAMADOS 4ª ETAPA (2001-2004)	Viviendas previstas	Viviendas construidas	Viviendas pendientes
Carretera Burgos (mixto)	567	0	567
Conde Reinoso	1.245	0	1.245
San Isidro	394	0	394
Zambrana	650	72	578
Arcas Reales	1.032	0	1.032
Residencial Pinar de Jalón (mixto)	1.518	0	1.518
TOTAL	5.046	72	5.334

TABLA 2.1.15 VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SECTORES NO PROGRAMADOS

Sectores NO PROGRAMADOS	Viviendas previstas	Viviendas construidas	Viviendas pendientes
Tres Hermanos (mixto 30% residencial)	55	0	55
Cenicero	416	0	416
San Juan (fuente Amarga)	1.606	0	1.606
Valdezoño	1.119	0	1.119
Doctrinos	80	0	80
TOTAL	3.276	0	3.276

Tablas de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

TABLA 2.1.17 VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SECTORES ASUMIDOS

Sectores ASUMIDOS	PG84 Viv. previstas	A fecha 2007			Viviendas pendientes
		Viviendas construidas			
		Desde 1984			
La Victoria	1.417	1.417			0
Ribera de Castilla	500	500			0
Caño Morante (4ª fase)	830	830			0
San Adrián -Valparaíso	160	160			0
Santa Ana	499	499			0
TOTAL parcial	3.406	3.406			0
	PG84 PG97	Desde 1984	Desde 1997	Desde 2004	
Soto de Medianilla	286	286	222		0
Fuente Berrocal	676	673	363	137	3
Parquesol	11.837	10.603	2969	457	1.234
El Palero	359	321	146	19	38
Las Villas Norte	487	153	153		334
Parque Alameda	2.109	1.984	766		125
Paula López	950	803	803		147
Covaresa	2.899	2.504	787		395
Viveros	939	0	0	0	939
Canterac	845	702			143
Zambrana	650	593	72	521	57
La Flecha	107	99	99		8
Arcas Reales	1176	436		436	740
Pinar de Jalón	1465	1317		1317	148
Las Villas Sur	499	467	337	130	32
El Peral	1749	614	194	420	1135
Doctrinos	80	0	0	0	80
Paula Lopez AOE 52	950	859	803	56	91
Parque Alameda AOE 53	2109	1984	766	1218	125
Covaresa AOE 34	2899	2533	787	29	366
TOTAL parcial	33.071	26.931	9.267	4.740	6.140
TOTAL	36.477	30.337	9.267	4.740	6.140

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

TABLA 2.1.18 VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN SECTORES SIN DESARROLLAR

Sectores SIN DESARROLLAR	Viviendas previstas	Viviendas construidas	Viviendas pendientes
Carretera Burgos (mixto)	567	0	567
Cenicero	416	0	416
Conde Reinoso	1.245	0	1.245
San Isidro	394	0	394
San Juan y Valdezoño	2.725	0	2.725
La Florida	2.058	0	2.058
Los Santos 2	1.305	0	1.305
Residencial las Arenas	3.437	0	3.437
Conde Reinoso 2	3.456	0	3.456
TOTAL	15.503	0	15.503

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

TABLA 2.1.19 VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN DISTINTOS SECTORES POR AÑO

SECTORES	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	T (1)	
Parquesol	413	193	0	875	703	765	188	696	931	673	157	338	397	6329	
Covaresa					233	455	173	202	185	24	52	144	249	1717	
P. Alameda										64	101	618	435	1218	
El Palero											136	20	0	156	
F. Berrocal												173	0	173	
Medianilla													64	64	
TOTAL	413	193	0	875	936	1220	361	898	1116	761	446	1293	1145	9657	
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	T (2)	2004	2005	2006	2007	T (3)	T (4)	Ptes
Parquesol	136	1118	215	897	321	213	69	2969	271	0	47	139	457	9655	1234
Covaresa	188	125	208	183	43	40	0	787	3	18	8	0	29	2533	366
P. Alameda	383	254	48	0	0	51	30	766						1984	125
El Palero	18	80	0	38	10	0	0	146		19			19	321	38
F. Berrocal	78	2	41	197	13	27	5	363							
Medianilla	4	215	0	0	3	0	0	222							
P. López	141	240	19	248	80	54	21	803			56		56	859	91
Campo Tiro			86	308	187	1	2	584	6	90	62		152	742	58
Villas Sur			67	117	21	89	43	337		91	10	29	130	467	32
Canterac				454	74	126	48	702						702	143
La Flecha					99	0	0	99							
El Palo					35	28	224	287				16	16	303	19
Villas Norte						151	2	153						153	334
El Peral						156	38	194	199	148	73		420	614	1135
Villa Prado							950	950	1872	369	62	132	2435	3385	216
Zambrana							72	72	304	146	22	49	521	593	57
Pinar Jalón									680	134	395	108	1317	1317	148
Arcas reales											261	175	436	436	740
Los Santos											125	926	1051	1051	1279
La Galera												2	2	2	413
TOTAL	948	2034	684	2442	886	936	1504	9434	3335	1015	1121	1576	7047	25117	6428

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En negrita los sectores que se han incorporado al proceso urbanizador desde la vigencia del PG97.

T(1) Total 1: Suma parcial de viviendas en cada sector desde 1984-1996

T(2) Total 2: Suma parcial de viviendas en cada sector desde 1997-2003.

T(3) Total 3: Suma parcial de viviendas en cada sector desde 2004-2007.

T(4) Total 4: Suma total de viviendas en cada sector desde 1984-2007.

Ptes (Pendientes): Representa el número de viviendas que en el año 2007 faltaban por construir en cada sector de suelo urbanizable, según lo fijado en cada plan parcial aprobado sobre dicho sector desde la vigencia del PG84.

TABLA 2.1.26 LOCALIZACION GEOGRÁFICA DE LA NUEVAS CONSTRUCCIONES

Licencia Directa	1997-2003		2004-2007	
	Viviendas	%	Viviendas	%
ESTE	854	41,6	177	36
NOROESTE	127	6,2	47	10
NORTE	109	5,3	37	7
SUR	573	27,9	42	9
NORESTE	60	2,9	0	0
BORDES PECH	329	16,0	189	38
TOTAL	2052	100,0	492	100
PECH				
CASCO HISTORICO	667	100	366	100
APES				
ESTE	516	30	203	10
SUR	350	20	356	18
NORTE	50	3	1	0
OESTE	489	29	430	22
SURESTE	304	18	973	50
TOTAL	1709	100	1963	100

AOs				
ESTE	972	44,4	478	52,3
SUR	690	31,5	241	26,4
EXTRARRADIO	167	7,6	119	13
NORTE	173	7,9	49	5,3
OESTE	148	6,8	17	1,9
CENTRO PECH	39	1,8	10	1,1
TOTAL	2189	100	914	100
UE independientes				
ESTE	422	22	130	28,4
SUR	349	18	43	9,3
NORTE	202	11	43	9,3
OESTE	577	30	162	35,4
CENTRO	355	19	80	17,5
TOTAL	1905	100	458	100
Suelo Urbanizable				
NORTE	585	6	2	0
SUR	3285	35	1090	15
SURESTE	72	1	1838	26
ESTE	1573	17	1740	17
OESTE	3919	42	2892	41
TOTAL	9434	100	7047	100

TABLA 2.1.27 RESUMEN LOCALIZACION GEOGRÁFICA DE LA NUEVAS CONSTRUCCIONES

1997-03	LD	PECH	APE	AO	UE	Urbano	Urbanizable	Total
NORTE	109		50	173	202	534	585	1119
SUR	573		350	690	349	1962	3285	5247
SURESTE			304			304	72	376
ESTE	914		516	972	422	2824	1573	4397
OESTE	127		489	148	577	1341	3919	5260
CENTRO	329	667		39	355	1390		1390
Extrarradio				167		167		167

2004-07	LD	PECH	APE	AO	UE	Urbano	Urbanizable	Total
NORTE	37		1	49	43	130	2	132
SUR	42		356	241	43	682	1090	1772
SURESTE			973			973	1838	2811
ESTE	177		203	478	130	988	1740	2728
OESTE	47		430	17	162	656	2892	3548
CENTRO	189	366		10	80	645		645
Extrarradio				119		119		119

Tablas de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Considerando:

ESTE: Delicias y entorno ; NOROESTE: Victoria y entorno ; NORTE: Rondilla y entorno

SUR: Paseo Zorrilla y entorno ; NORESTE: Pajarillos y entorno; BORDES PECH: Plaza Circular, Vadillos y Batallas

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

1.3 Desarrollo inmobiliario en los cinco núcleos más próximos

En este apartado se ofrecen los datos de la actividad inmobiliaria de cada uno de los municipios que se encuentran más próximos a la ciudad de Valladolid y que presentan una mayor actividad respecto a la construcción de viviendas.

Laguna de Duero
Arroyo de la Encomienda
Zaratán
Santovenia del Pisuerga
La Cistérniga

No obstante se tendrá presente la actividad constructiva del resto de los municipios que conforman el alfoz de Valladolid realizando el análisis comparativo con ellos cuando sea preciso.

1.3.1 Laguna de Duero

Desde 1985 hasta la aprobación de la revisión del Plan General en el año 1999 (PG99), Laguna alcanzó el máximo desarrollo urbano duplicando el número de sus habitantes hasta los 15.860, y llegando a ser el núcleo más importante de todos los que integran el alfoz de Valladolid.

Con los datos suministrados recientemente por el Ayuntamiento de Laguna³⁵, se ha realizado la **tabla 2.1.28** sobre el número de viviendas para las que se ha tramitado licencia de obras, a partir de 1990.

TABLA 2.1.28 LICENCIAS DE OBRAS TRAMITADAS EN LAGUNA

Año	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	Total 90-99	Media Viv/año
Viviendas	234	137	200	363	111	110	1165	509	537	183	3549	355
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008		Total 00-08	
Viviendas	199	210	200	178	392	213	316	451	146		2305	230
1996-07											4553	379
1994-05											3710	337

Datos del Ayuntamiento de Laguna

En la **tabla 2.1.29** figuran las licencias de primera ocupación durante el periodo 1997 al 2008, cuya cifra es superior a la de licencias de obra del mismo periodo. Esto puede explicarse por el número tan alto de licencias que se produjo en el año 1996.

TABLA 2.1.29 LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACION EN LAGUNA (1997- 2008)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	2008
Nº viviendas	222	324	829	693	265	350	202	48	380	277	283	3.873	161
Media anual												352	

Datos del Ayuntamiento de Laguna en junio del 2009

³⁵ Documento (nº 132791) expedido por el Ayuntamiento de Laguna con fecha 9-06-2009 solicitado por el autor de esta Tesis.

En la Memoria del último PG 2009³⁶, se dice que desde 1994 a 2005 se han otorgado licencias para 3.710 viviendas y la media ha sido de 337 viviendas/año. Cifra que tampoco coincide con los datos que nos han facilitado recientemente, pero que se aproximan bastante.

El INE elaboró dos censos sobre población y vivienda en los años 1991 y 2001, de donde se puede obtener el número de viviendas construidas durante esta década, ver **tabla 2.1.30**

TABLA 2.1.30 RELACION DE VIVIENDAS Y POBLACION DE LAGUNA

Laguna	1991	2001	1991-01	Media	1996-01
viviendas	4.361	7.669	3.308	331	1.986
habitantes	11.579	17.811	6.232		

Datos del INE

Otro dato que tampoco es coincidente y que no tendría porque serlo, es el número de viviendas visadas por el Colegio de Arquitectos de Valladolid (**tabla 2.1.31**), pero que como los anteriores casos es similar.

TABLA 2.1.31 NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE ARQUITECTOS

Laguna	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	Media	2088
Viviendas visadas	120	195	441	268	375	493	1.892	315	66

Tabla de elaboración propia con datos del Colegio de Arquitectos de Valladolid

La siguiente **tabla 2.1.32** representa la relación de habitantes por vivienda e incrementos de habitantes y viviendas por año. Las dos últimas columnas representan el incremento medio por año de habitantes o viviendas en cada periodo correspondiente.

TABLA 2.1.32 RELACION DE VIVIENDAS Y POBLACION DE LAGUNA

Laguna	Población	Viviendas totales	Habit./viv	Viv ppales	Habit./viv ppales	Incremento Habitantes/año	Incremento Viviendas/año
1970	3405	918	3,71				
1970-80						265	156
1980	6050	2483	2,44				
1980-90						550	171
1991	11550	4361	2,65	3181	3,63		
1990-00						626	330
2001	17811	7669	2,32	6121	2,90		
2001-07						340	289
2007	21214	9691	2,18	8237	2,57		

Tabla de elaboración propia con datos del INE

El crecimiento del número de viviendas ha sido paralelo al aumento de la población. La década de mayor aumento de ambos conceptos ha sido la de 1990 al 2000. Aunque en los últimos años el incremento de viviendas es mayor en proporción al crecimiento de sus habitantes.

³⁶ Ha sido aprobado definitivamente, con carácter parcial, la Revisión-Adaptación a la normativa castellano-leonesa del PGOU de Laguna de Duero, (BOCYL de 18 de julio de 2011)

En el año de 2009 se han girado 9.600 liquidaciones de IBI (Impuesto de Bienes Inmuebles) correspondientes a viviendas, por otra parte según el Padrón de Habitantes existen censadas como “domicilio” un total de 9.342 viviendas. Cifras que más o menos se corresponden con el conjunto de viviendas existentes a finales del año 2007.

Si tomamos los datos de las tablas 2.1.28 y 2.1.29, que recogen el número de licencias de obra y de primera ocupación concedidas durante los años de vigencia del PG99 hasta el año 2008, cuyos valores respectivamente son 2.879 y 3.651 viviendas, podemos considerar que el número de licencias de viviendas concedidas para el periodo 1998-2007 es de 3.265 viviendas, con una media de 326 viviendas/año

Una parte importante del desarrollo inmobiliario en Laguna tuvo ha tenido lugar en los planes parciales que a continuación se detallan.

Principales Planes Parciales (PP) desarrollados en Laguna:

- Plan Parcial de Torrelago:

Se empieza a tramitar en 1966. Inicialmente el Plan Parcial preveía 6.000 viviendas para una población de 20.000 habitantes.

El PG85 delimitó un sector denominado Torrelago para un máximo de 3000 viviendas. Desde 1977 hasta 1985 se han desarrollado 1.488 viviendas colectivas en bloques de 12 alturas. En 1986 se autorizan hasta un total de 4.000 viviendas, incluidas las 1488 ya construidas. En 1993 se realizó una modificación puntual del PG85 sobre el sector 2. Se permiten definitivamente hasta 3.475, por lo que faltarían por construir cerca de 2.000, que se distribuirían en tres etapas (500+1.000+500).

En 1999 (PG99), de las 1.987 viviendas se han construido 1.371 por lo que resta por construir 616 viviendas.

- Plan Parcial Prado Boyal 1984:

Se creó por iniciativa municipal por la falta de suelo, sobre todo urbanizable, que permitiera construir dotaciones para el municipio. Está formado por dos polígonos:

Polígono 1 de superficie neta 152.173 m² con un aprovechamiento de 2,48 m²/m².

Polígono 2 de superficie neta 85.623 m² con un aprovechamiento de 2,45 m²/m².

La superficie total del plan parcial es de 1.237.796 m².

Tiene una densidad de 50 viviendas/Ha. s/ 1.237.796 m².; lo que nos da un máximo de 1.189 viviendas.

- Plan Parcial La Corala:

Es un núcleo urbano de segunda residencia para las familias de Valladolid.

Comenzó su tramitación en 1967 y se aprobó definitivamente en 1969, con una superficie total de 189.895 m² con capacidad para unas 450 personas.

La superficie ocupada por las parcelas edificables es de 160.469 m². El resto lo componen los viales y dotaciones.

La parcela de media es de 1.500 m², con una edificabilidad de 1,63 m³/m².

El plan parcial tiene un total de 102 parcelas, con una densidad de 21 habitantes/Ha.

- Plan Parcial Sector 15 “Fuente Juana”:

La aprobación inicial tiene lugar en el año 2000, realizándose la definitiva en el 2004.

Tiene una superficie total de 132.112 m² para 296 viviendas, con una densidad de 25 viviendas/Ha. lo que implica un aprovechamiento lucrativo de 44.438 m² construidos.

Las 290 viviendas se dividen en 204 adosadas (parcelas 130 m²) y 86 aisladas pareadas (300 m² parcela).

Tipología edificatoria del municipio

Tanto los aspectos socioeconómicos por un lado como los poblacionales por otro, han influenciado de forma significativa en la tipología edificatoria del municipio. Sin obviar, la atracción poblacional que supone la cercanía con Valladolid.

Todas estas circunstancias plantean un cambio en la forma de edificar, que responde a nuevas necesidades y a una población joven que busca una vivienda que se adapte a sus posibilidades y necesidades.

Se ha producido por tanto un cambio estructural respecto al núcleo tradicional con los nuevos crecimientos residenciales. Un espacio más compacto con edificación baja y de carácter agrícola sobre calles irregulares, envolviéndose con construcciones más recientes de características morfológicas diferentes, frente a la forma de habitar en altura o en viviendas unifamiliares sobre calles ortogonales que conforma el esquema fundamental de las nuevas zonas que se desarrollan y donde conviven los espacios verdes, los elementos y lugares de interés, y la actividad edificatoria de manera sostenible y equilibrada.

En los últimos años se ha producido un cambio significativo en las necesidades de vivienda por parte de la población sobre todo desde un punto de vista más material, constructivo o arquitectónico, donde se ha pasado de los bloques en altura a la vivienda unifamiliar, superando esta última en número a la de pisos y apartamentos.

Previsiones de futuro (Plan General de 2009)

Las proyecciones realizadas sobre una hipótesis de crecimiento de población, que mejoran el crecimiento vegetativo y mantienen el flujo inmigratorio, junto con las previsiones en la reducción del tamaño medio familiar, en convergencia con los valores de la UE, en los próximos diez años habría que construir cerca de 12.000 nuevas viviendas. Lo que supondría construir 30 viviendas al año por cada mil habitantes.

Parece una previsión demasiado optimista ya que datos similares se están dando en el resto de municipios del entorno y los datos globales de crecimiento demográfico no dan para que se realicen todos los proyectos.

1.3.2 Arroyo de la Encomienda

En el año 1980 Arroyo apenas contaba con unas 250 viviendas para un total de 780 habitantes. Entre 1980 y 1998 se construyeron 1.487 viviendas y desde 1999 hasta el año 2004 se incrementaron en 3.641, dando un total para el periodo 1980-2004 de 5.128 nuevas viviendas.

En 1999 el proceso urbanístico adquiere un dinamismo todavía mayor que el acontecido hasta entonces. Se procedió por parte de sus propietarios iniciales a la venta de suelo, al que accedieron algunos promotores de Valladolid y otros nacionales. Este suelo estaba clasificado inicialmente como suelo no apto para urbanizar, pero ante la demanda por el auge inmobiliario y la presión de estos nuevos propietarios se consiguió la recalificación de gran parte de este suelo en la revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas en el año 1999 (NS99). Esta actuación se mantuvo con la aprobación del Plan General en el año 2003 (PG03), llegándose a calificar hasta un 56% de todo el suelo del término municipal de Arroyo como suelo urbanizable.

Se debe aclarar que se trata de un importante crecimiento que comprende nuevas áreas residenciales que no siempre se localizan contiguas a los núcleos de población existentes.

En cuanto a la tipología, aumenta la promoción de viviendas colectivas, ya que un 65% del total de viviendas iniciadas en este periodo 1999-2004 pertenecen a ese grupo. Otra característica de estos años es que disminuye la superficie útil de la vivienda que se promociona, pasando la media de los 113 m² de la primera etapa a los 96 m².

Un caso excepcional es la promoción llevada a cabo a partir del año 2002 del conjunto residencial "Sotoverde Casas & Golf" promovido por FADESA, se trata de 569 viviendas adosadas y pareadas construidas próximas a un campo de golf situado al otro lado de la autovía.

A continuación, se exponen unas tablas con otros datos sobre viviendas:

TABLA 2.1.33 RELACION DE VIVIENDAS Y POBLACION DE ARROYO

Arroyo	1991	2001	1991-01	Media	1996-01
viviendas	543	2.175	1.632	163	979
habitantes	1.406	4.085	2.679		

Datos del INE, censos sobre vivienda en los años 1991 y 2001

TABLA 2.1.34 NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE ARQUITECTOS

Arroyo	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	Media	2008
Viviendas visadas	722	1.013	633	1.343	1474	1.776	6.960	1.160	88

Tabla de elaboración propia con datos del Colegio de Arquitectos de Valladolid

Entre 1980 y 1998 se construyeron 1.487 viviendas. Desde 1999 hasta el año 2004 se incrementaron en 3.641, dando un total para el periodo 1980-2004 de 5.128 viviendas. Si al periodo 1999-04 sumamos los datos de los tres últimos años de viviendas visadas ($3 \times 1.160 = 3.480$) da un total de 7.121 para el periodo 1998-2007.

Otra forma de cálculo sería aplicar la media de la tabla 2.1.32 a los años 1998-01 ($163 \times 4 = 652$) y sumar las 6.960 viviendas visadas desde 2002-07, da un total de 7.612 para el periodo 1998-2007 cifra ligeramente superior a la anterior.

Sacando la media de las dos cifras anteriores se podría considerar que durante el periodo 1998-2007 se han construido un total de 7.366 viviendas, con una media de 736 viviendas año.

Previsiones de futuro (Plan General de 2003)

Según el PG03, Arroyo contaría en un futuro con un crecimiento de 11.867 viviendas para los próximos años. Si se descuentan las 1.657 viviendas ya ejecutadas a finales del 2004, quedarían pendientes de construir 10.216 viviendas para el futuro. Tomando la media nacional de ocupación de hogares del año 2004 de 2,86 habitantes/vivienda, implicaría un crecimiento de población que podría llegar a los 29.217 habitantes, que sumados a los 6.639 habitantes censados a finales del 2004, daría una población futura de 35.856 habitantes, cifra que sería muy difícil de alcanzar.

1.3.3 Zaratán

En los últimos años el crecimiento urbano se ha producido fuera del núcleo en torno a los bordes de los ejes viarios importantes: la CN-601 Valladolid-León con suelo industrial principalmente, y la Comarcal VA-514 con suelo residencial.

Si nos referimos a la edificación Residencial, se pueden establecer cuatro zonas:

- Casco tradicional, con parcelación fragmentada con uso predominante de viviendas unifamiliares junto a edificios de vivienda colectiva con 2 y 3 plantas.
- En la zona sur, foco inicial de crecimiento desordenado fuera del casco tradicional.
- Zona oeste junto a carretera de Wamba, con vivienda colectiva y unifamiliar y con un importante desarrollo en los últimos años.
- Zona noroeste entre N-601 y Ctra. Wamba, con usos Dotacionales y Espacios Libres Públicos.

Las NU99 proponían un importante aumento de la superficie de suelo urbanizable del municipio, para resolver un previsible crecimiento incontrolado del suelo residencial.

De todos los sectores que se preveían en la anterior revisión (NU99), una gran parte se desarrolló y ahora forma parte del suelo urbano consolidado, y otra está en proceso de tramitación o de ejecución.

Las Normas Urbanísticas (NU99) preveían construir un máximo de viviendas de 1.655 viviendas, además de un área de Suelo Urbanizable Sin Delimitar.

Según los datos del INE de los dos censos sobre vivienda en los años 1991 y 2001, se obtiene la siguiente tabla.

TABLA 2.1.35 RELACION DE VIVIENDAS Y POBLACION DE ZARATAN

Zaratán	1991	2001	1991-01	Media	1996-01
viviendas	455	965	510	51	306
habitantes	1.145	1.602	457		

Datos del INE

TABLA 2.1.36 NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE ARQUITECTOS

Zaratán	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	Media	2008
Viviendas visadas	557	432	319	86	186	72	1652	275	54

Tabla de elaboración propia con datos del Colegio de Arquitectos de Valladolid

Destacar la diferencia de las medias obtenidas en las dos tablas anteriores, lo que demuestra el auge inmobiliario de los últimos años.

TABLA 2.1.37 TRANSACCIONES INMOBILIARIAS

Zaratán	Vivienda nueva libre	De segunda mano
2004	385	479
2005	251	326
2006	358	435
2007	106	162
Media 2004-07	275	350

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Interesa destacar el mayor número de transacciones de viviendas de segunda mano con respecto al de vivienda nueva. La media coincide con las viviendas visadas.

Según los datos del INE en los años 1998-2001 se han construido unas 204 viviendas (51 x 4), si le sumamos las viviendas visadas del periodo 2002-07 se obtiene un total de 1.856 viviendas para el periodo de 1998-07.

Si aplicamos los datos del número de viviendas en proyectos visados que sale una media de 275 viviendas/año, a todo el periodo de 1999 al 2007 podemos suponer que se ha incrementado el número de viviendas en aproximadamente 2.750 (275 x10).

La diferencia es notable, debido a la media tan baja de los años 1991-2001 pues en la primera mitad de este periodo no se promovió demasiado. Parece razonable sacar una media de ambas cifras que daría un total de unas 2.300 viviendas para 1998-07.

1.3.4 Santovenia

Entre 1994 y 1995 se transformó algo el caserío tradicional del núcleo urbano. Se sustituyeron algunas casas molineras por edificios de cuatro plantas junto a la calle Mayor y en la plaza. A la entrada del pueblo se hizo un poco de todo, pues con el suelo barato, a 400 €/m², se construyeron algunos chalés en autopromoción.

Se promovieron unas hileras de adosados en la calle Paraíso que se vendieron a buen precio (72.000 €); el resto de promociones resultaron también económicas para gente joven y trabajadora. Otras promociones fueron las de la calle las Cepas, en los años 1996-97, de chalés y de adosados; en 1998 Residencial las Infantas, de 45 adosados; el Silo, también de 30 adosados; y los Ángeles, en edificación abierta.

La tendencia de los últimos años se ha orientado hacia una tipología de vivienda adosada, pareada o incluso aislada, sobre parcelas de un tamaño algo superior a las que se estaban ofreciendo hasta ahora, y un nivel de servicios urbanísticos algo superior al existente en este tipo de municipios.

Según los datos del INE de los dos censos sobre vivienda en los años 1991 y 2001, se obtiene la siguiente tabla.

TABLA 2.1.38 RELACION DE VIVIENDAS Y POBLACION DE SANTOVENIA

Santovenia	1991	2001	1991-01	Media	1996-01
Viviendas	414	1.103	689	69	414
Habitantes	1.078	2.418	1.340		

Datos del INE

TABLA 2.1.39 NÚMERO DE VIVIENDAS VISADAS POR EL COLEGIO DE ARQUITECTOS

Santovenia	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total	Media	2008
Viviendas visadas	49	3	304	384	44	265	1.049	175	46

Tabla de elaboración propia con datos del Colegio de Arquitectos de Valladolid

Igual que en Zaratán, se observa un mayor crecimiento de viviendas en los últimos años, según se deduce de la comparación de la medias de las tablas anteriores.

De la tabla 2.1.38 se puede deducir que desde 1996-01 se han construido 414 viviendas (69 x 6), a las que hay que sumar las visadas en los años posteriores que son 1.049, por lo que desde el año 1996 al 2007 podemos suponer que se ha incrementado el número de viviendas en aproximadamente 1.463.

Si aplicamos la media de las viviendas visadas por todo el periodo se obtendría 2.100 viviendas (175 x 12).

Como en los casos anteriores se realiza la media de ambos datos que da 1.782 viviendas para el periodo 1996-2007.

1.3.5 La Cistérniga

En 1995 se aprueba un nuevo Plan General (PG95) que supone una transformación importante con respecto a su predecesor PG84. Con una previsión de suelo urbano de 1.334 viviendas para 4.380 habitantes y en suelo urbanizable 1.945 viviendas para 6.369 habitantes.

El PG95 preveía 4.380 habitantes para el año 2001, y cerca de los 11.000 como total de los dos cuatrienios de vigencia. Son cifras que finalmente no se han alcanzado.

El PG95 ha tenido un desarrollo importante durante su vigencia. Además de las operaciones de sustitución efectuadas en la trama tradicional, se han realizado un total de 1.320 viviendas a través del Planeamiento de Desarrollo:

- 260 viviendas en Areas Especiales.
- 360 viviendas en las Unidades de Ejecución
- 700 viviendas en los Sectores Urbanizables (1,2, 7 y 8).

El número de viviendas en el 2002 estaba en torno a las 1.800 unidades, considerando los sectores saturados, áreas especiales y unidades de actuación ya terminadas, además de las sustituciones y renovaciones del núcleo tradicional. A este número habría que añadir las 700 viviendas correspondientes al desarrollo de suelo urbanizable.

En el año 2003, se aprueba el nuevo Plan General (PG03) con el objetivo de procurar un crecimiento compacto en torno al núcleo central, formando una corona alrededor del desarrollo existente.

El número máximo de viviendas programadas a largo plazo por el PG03 en suelo urbanizable es de 3.772 que es suma de 1.854 (delimitado) y 1.918 (no delimitado), equivalente a 9.430 habitantes (con una ocupación de 2,5 habitantes/viviendas).

La Cistérniga tenía una población en 1991 de 1.752 habitantes con 711 viviendas y pasa a 4.378 (diciembre 2001) con 2.152 viviendas. Lo que implica un crecimiento de 1.441 viviendas en una década, con una media anual de 144.

Según los datos del INE de los dos censos sobre vivienda en los años 1991 y 2001, se obtiene la siguiente tabla.

TABLA 2.1.40 RELACION DE VIVIENDAS Y POBLACION DE LA CISTERNIGA

	1991	2001	1991-01	Media	1996-01
viviendas	711	2.152	1.441	144	865
habitantes	1.666	4.184	2.518		

Datos del INE

En la **tabla 2.1.41** se expone el cómputo del número de viviendas entregadas y licencias concedidas según el Ayuntamiento de La Cistérniga, así como el número de viviendas en proyectos visados por el Colegio de Arquitectos de Valladolid

TABLA 2.1.41 NÚMERO DE VIVIENDAS

La Cistérniga	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Media	2008*
Licencias concedidas				25	168	100	98	0
Viviendas entregadas				199	339	210	249	143
Viviendas visadas	247	469	68	333	83	138	223	17

Tabla de elaboración propia con datos de Ayuntamiento de La Cistérniga³⁷ y del Colegio de Arquitectos de Valladolid

(*) Datos a fecha de abril 2008

Para obtener el crecimiento de viviendas en el periodo 1996-2007, podemos suponer una media de 144 para los primeros seis años y de 223 para los segundos, dando un total de 2.202 viviendas (8.641+1.338).

Previsiones de futuro

El Técnico Municipal del Ayuntamiento de La Cistérniga ha elaborado en el año 2007 un informe sobre la estimación del número de viviendas con las que contará el municipio a 8 años vista, del que se transcribe lo siguiente:

Los desarrollos actuales no son más que la ejecución de todos los suelos urbanizables delimitados y no delimitados así clasificados por el PG-03, que van concluyendo con el proceso urbanizador de formar parte del núcleo urbano, indicando que actualmente todos los sectores, así como las áreas 1 y 2 que se han sectorizado, constituyendo en la actualidad los sectores 11, 12 y 13, que tenía previsto el vigente PG, se encuentran en fase de desarrollo urbanístico más o menos avanzado, colmatando las previsiones de crecimiento previstas por el PG.

El total de viviendas previstas es de 4.343, que multiplicado por 2,5 habitantes/vivienda da como resultado 10.857 habitantes. En la actualidad hay censados 7.605 habitantes, por lo que en 8 años se prevé una población en torno a los 18.500, es decir, que se multiplicaría la población de hoy por 2,5 veces.

1.3.6 Resumen sobre las viviendas construidas en el Entorno de Valladolid

Para obtener la **tabla 2.1.42**, que nos da el número de viviendas construidas en el entorno de Valladolid, al no disponer de datos concretos, pues los Ayuntamientos salvo el de Laguna no los han facilitado, se ha tenido que recurrir a datos parciales: Por un lado se han conseguido del INE los datos del periodo 1991-2001, de estas cifras se ha obtenido la media aritmética del periodo, la cual se ha aplicado a los años 1996-2001 de los que no tenemos información. Posteriormente con los datos sobre proyectos visados del Colegio de Arquitectos de la Demarcación de Valladolid se ha hecho lo mismo para el periodo de 2002-2007. Sumando ambos datos se ha obtenido el total para el periodo 1996-2007.

Se ha realizado este procedimiento para el municipio de Laguna del que tenemos datos de las licencias de obra concedidas para ese periodo (4.553), así como las de primera ocupación (3.873) para el periodo 1997-2007. La cifra obtenida de esta forma ha sido de 3.877 viviendas, coincidente con el segundo dato y algo inferior a las licencias otorgadas, por lo que podemos suponer que esta aproximación se mantenga en el resto de municipios.

³⁷ Expediente de referencia 2008/06-IU del Ayuntamiento de La Cistérniga de mayo de 2008

TABLA 2.1.42 RESUMEN VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL ENTORNO DE VALLADOLID

	1991-2001	media	1996-2001	2002-2007	media	1996-2007	Media
Laguna	3308	331	1985	1892	315	3877	323
Arroyo	1632	163	979	6961	1160	7940	662
Zaratán	510	51	306	1652	275	1958	163
Santovenia	689	69	413	1049	175	1462	122
Cistérniga	1441	144	865	1338	223	2203	184
TOTALES			4548	12892		17440	

Tabla de elaboración propia con datos del INE y del Colegio de Arquitectos de Valladolid

Características comunes a los cinco municipios

Una muy importante, es su proximidad a la capital más acentuada si cabe por la construcción reciente de importantes vías rápidas que acortan el tiempo de desplazamiento en ambos sentidos, lo que permite a su población alternar su lugar de trabajo y ocio normalmente en la capital con el residencial en estos municipios.

La influencia de la capital ha sido decisiva en el crecimiento urbano de todos ellos, dando a estos municipios un carácter más urbano que el propio rural que les correspondería, en algunos casos son como una prolongación de la capital.

Otra característica es el hecho de que ninguna de las localidades analizadas tengan bien resuelta la morfología urbana, con complicados recorridos en su interior, de calles estrechas y tortuosas sin jerarquía alguna, por lo que el tráfico presenta un caos en todas ellas, todo esto herencia del núcleo tradicional formado en las décadas anteriores y a que el crecimiento urbano de los últimos años no se ha planificado de forma global, sino que se ha realizado a trozos a veces mal unidos. También ha sido un impedimento el aprovechamiento excesivo del suelo existente que no ha permitido un desahogo urbano que tales circunstancias hacían necesario.

El desarrollo de los cascos tradicionales, al menos en los primeros años de este periodo, ha sido importante, las actuaciones realizadas en ellos han sido numerosas, pero limitándose siempre a sustituciones de edificios con cambio de tipología. El desarrollo en suelo urbanizable fue escaso aunque en los últimos años en casi todos los municipios han preferido actuar en las periferias en donde podían desarrollar promociones de más envergadura y sin las limitaciones de la trama urbana

Creo que es importante señalar que tanto La Cistérniga, como Arroyo, tienen un proceso de promoción de suelo que es esencialmente municipal. Son los alcaldes los que organizan las cosas para que se desarrolle más el núcleo.

1.4 Composición del parque de viviendas

En este capítulo analizaremos la evolución de la composición de nuestro parque de viviendas durante estos doce años, en un aspecto importante, cual es el destino que se ha dado como uso a cada vivienda, siendo precisamente esta diferenciación de cómo utilizamos la vivienda, en relación, por ejemplo a otros países de Europa, una de las claves para justificar el incremento excesivo de la construcción de viviendas que hemos sufrido en los últimos años.

1.4.1 Definiciones y conceptos

Las viviendas según el destino que se las da por su propietario, pueden clasificarse en viviendas principales³⁸ y no principales³⁹ según se utilicen como residencia habitual y permanente o no.

Conocer el número de viviendas no principales que existen en un momento dado, es un dato importante a la hora de valorar el incremento del parque inmobiliario, ya que podría explicar la diferencia que hay entre el número de viviendas totales existentes y el número de hogares⁴⁰ en cada uno de los ámbitos que estamos analizando.

A partir del Censo de 2001 realizado por el INE, en coherencia con las definiciones y conceptos allí establecidos, se hace coincidir el número de hogares y el número de viviendas familiares principales.

Las viviendas no principales, según criterios del INE y también de algunos autores estudiados, pueden dividirse en dos grupos: las denominadas viviendas secundarias⁴¹ y las desocupadas⁴² o vacías. En esta clasificación se hecha en falta un tercer grupo que recoja aquellas viviendas que permaneciendo con el uso asignado oficialmente, son utilizadas por el propietario o por terceras personas en alquiler, como despacho profesional, oficina, almacén o cualquier otro uso distinto del de vivienda.

Respecto de las viviendas secundarias, están situadas principalmente en zonas turísticas de la costa, en menor proporción en la montaña, surgieron al mismo tiempo que lo hizo el turismo como sector importante de nuestra economía.

En el año 1950 las viviendas secundarias eran unas 178.000 representaban un 3% sobre el total del parque existente. Cincuenta años más tarde superan los tres millones y alcanzan el 16 %, registrando un máximo histórico en el año 1991 (17 %).

La vivienda secundaria cumple dos objetivos que a veces se complementaban: el proporcionar a su propietario un lugar donde poder pasar las vacaciones y (o) el obtener un beneficio mediante su alquiler por temporadas a turistas o veraneantes.

³⁸ El INE define la "vivienda principal" como aquella vivienda familiar que es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

³⁹ El INE define la "vivienda no principal" como el resto de las viviendas que no son principales.

⁴⁰ Se define "hogar" como un conjunto de personas (una o varias) que residen habitualmente en la misma vivienda familiar. Ver apartado 2.3 "Características de los hogares españoles" de esta primera parte.

⁴¹ Vivienda secundaria: se trata de una vivienda familiar que suele utilizar alguno de los miembros del hogar de forma temporal o esporádica (en vacaciones, fines de semana, trabajos temporales etc.), durante un mínimo de 15 días a lo largo del año, y que no constituye residencia habitual de ninguna persona.

⁴² Vivienda desocupada: cuando no es la residencia habitual de ninguna persona ni es utilizada de forma estacional, periódica o esporádica por nadie. Se trata de viviendas deshabitadas, disponibles para venta o alquiler o, simplemente, abandonadas.

Además del típico apartamento junto a una playa, se consideran viviendas secundarias aquellas viviendas unifamiliares (chalet) que se construían en urbanizaciones próximas al lugar de residencia, ocupándose algunos fines de semana y las épocas de vacaciones. Tuvieron un gran desarrollo a partir de los años 60 con la utilización masiva del automóvil. En los últimos años ha habido un retroceso de este tipo de vivienda, si bien se ha sustituido por la vivienda rural que en épocas anteriores constituyó el lugar de residencia de muchas personas que tuvieron que emigrar a la ciudad pero que la han seguido manteniendo, bien porque no han encontrado un comprador o porque han deseado prolongar la relación con el pueblo en el que vivieron anteriormente una larga temporada. Así pues algunos han “arreglado” su vieja vivienda que ahora utilizan como vivienda secundaria.

Otro grupo de viviendas no principales y que tienen un peso importante, similar a las secundarias, en el parque de viviendas, son las denominadas desocupadas o vacías que aparentemente y que por distintas circunstancias, que luego veremos, se encuentra sin un uso concreto.

Es razonable pensar que una parte de las viviendas que han sido clasificadas como vacías podrían estar en realidad “arrendadas” sin declarar, circunstancia que se da con mucha frecuencia en los alojamientos turísticos.

El hecho de que algunas viviendas se encuentren largas temporadas vacías se puede considerar como algo negativo por varios conceptos:

- Desde una perspectiva social, mientras en España el derecho subjetivo a disfrutar de una vivienda digna y adecuada sigue siendo un objetivo lejano para importantes segmentos de la población, parece que el desaprovechar su utilización cuando menos parece ilógico e injusto y más aún en el caso de las viviendas que han disfrutado o disfrutaban de algún tipo de protección o subsidio o que están ubicadas en zonas donde la oferta de vivienda es especialmente escasa.
- Desde la economía, porque hay un gran patrimonio de un elevado valor que no produce rentabilidad, tal es el caso del que compra una vivienda con la intención de mantenerla sin usar a la espera de obtener una plusvalía futura.
- Desde el punto de vista de la sostenibilidad teniendo en cuenta que el territorio es un bien limitado, los desarrollos residenciales por encima de las necesidades de alojamiento pueden estar suponiendo consumos excesivos de territorio, en detrimento del paisaje y de la rentabilidad agrícola, forestal, hidrológica, etc.

Existen normas que penalicen al propietario de viviendas vacías sin justificar, sin embargo las que hay, muchas veces no se aplican. Así en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, (Real Decreto Legislativo 2/2004) en su artículo 72.4 dice:

“Tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, por cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente, los ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 % de la cuota líquida del impuesto (IBI)”.

Raquel Rodríguez Alonso ha escrito en un documento⁴³ sobre la infrautilización del parque de viviendas en España que: *“el crecimiento desmedido del parque de viviendas vacías y secundarias se produce en la época del desarrollismo (décadas 60*

⁴³ “Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias.”
Publicado en el Boletín CF+S > 29/30: Notas para entender el Mercado Inmobiliario
<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro3.html> .

y 70) y la principal causa está en la especulación a pequeña escala, es decir, en la inversión personal en productos inmobiliarios”. Creo que tal afirmación se podría extender al periodo analizado en esta tesis.

En las conclusiones de dicho trabajo (página 31) se afirma lo siguiente:

“El mayor peso relativo de las viviendas vacías se concentra entre las más antiguas y las más nuevas.”

“Existe una cantidad bastante significativa de viviendas recién construidas cuyo único destino es permanecer vacías.”

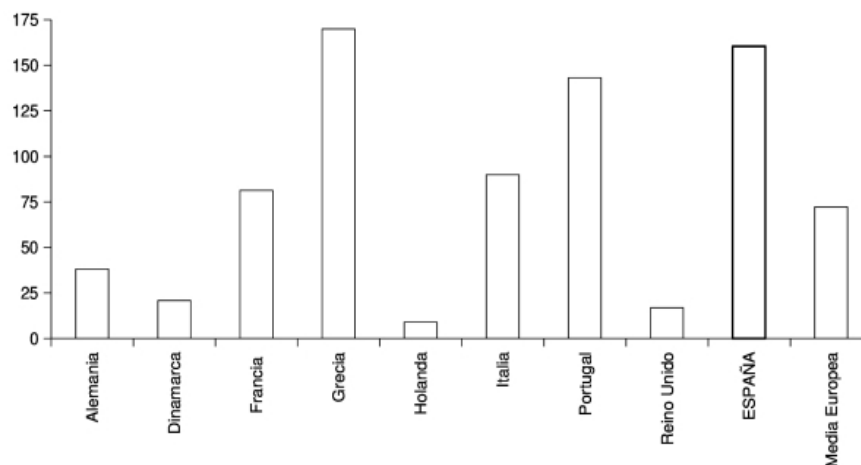
“En resumen existe un porcentaje de viviendas en todos los periodos (desde 1950) que salen al mercado pero que no llegan a ser ocupadas nunca y por otro, que existe un proceso de abandono de las viviendas más antiguas en beneficio de un parque recién construido y más moderno.”

Estos comentarios me han dado pie para desarrollar en el capítulo 5 de la tercera parte, cuales han sido algunas de las causas que han propiciado el crecimiento de las viviendas desocupadas, lo que al mismo tiempo me ha servido para establecer de alguna manera una clasificación de las mismas.

1.4.2 Evolución del parque de viviendas no principales

España va a la cabeza de Europa en relación al número de viviendas construidas no principales en relación con la población, pero no mantenemos los primeros lugares respecto de la dotación de viviendas principales, como se puede ver en los dos gráficos siguientes⁴⁴. Por ello la importancia de dedicarle a este grupo de viviendas un estudio detallado en capítulo aparte.

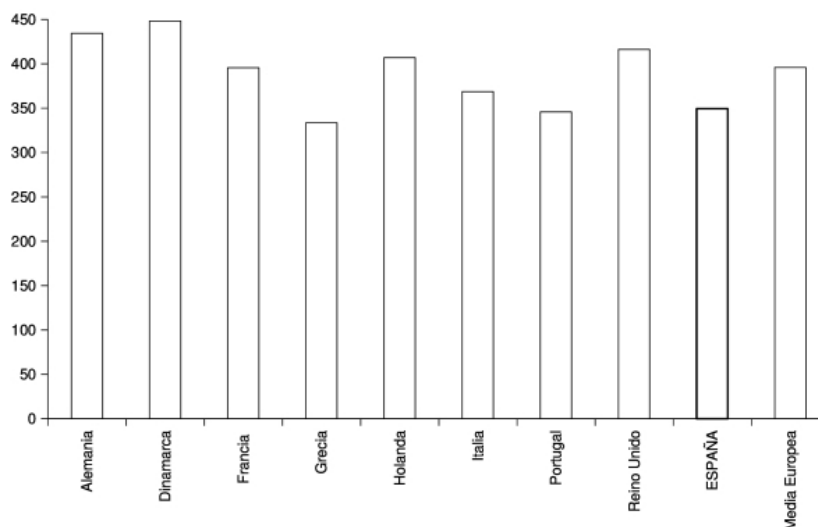
GRAFICO 2.1.5 COMPARACIÓN DE VIVIENDAS NO PRINCIPALES



Fuentes: Eurostat. Housing Statistics in the European Unión.

⁴⁴ Marcos Carmen, Carpintero Oscar, Naredo José Manuel: “El patrimonio en vivienda y su distribución regional”. Boletín 34 CF+S (junio de 2005)

GRAFICO 2.1.6 COMPARACIÓN INTERNACIONAL DE VIVIENDAS PRINCIPALES POR 1.000 HABITANTES



Fuentes: Eurostat. Housing Statistics in the European Union.

Ya se describió en el capítulo 3.2 de la primera parte, cual fue la evolución de las viviendas no principales durante las cinco décadas anteriores a este periodo. Para analizar lo ocurrido durante el periodo analizado, recurriremos a los dos censos de población y vivienda que el INE llevó a cabo el primero en el año 1991 y el segundo diez años después. Los datos más representativos figuran en la **tabla 2.1.43**

TABLA 2.1.43 EVOLUCION DEL PARQUE DE VIVIENDAS POR CLASES. 1991-2001⁴⁵

	1991	%	2001	%	1991-01	%	TAA (%)
Total	17.220.399	100	20.946.554	100	3.726.155	100	1,87
Principales	11.750.412	68,2	14.187.169	67,7	2.436.757	65,4	1,79
Convencionales	11.736.376	68,1	14.184.026	67,7	2.447.650	65,7	1,80
Alojamientos	14.036	0,1	3.143	0,0	-10.893	-0,3	-13,17
No Principales	5.469.987	31,8	6.759.385	32,3	1.289.398	34,6	2,02
Secundarias	2.923.615	17,0	3.360.631	16,1	437.016	11,7	1,32
Desocupadas	2.475.639	14,4	3.106.422	14,8	630.783	16,9	2,16
Otras	70.733	0,4	292.232	1,4	221.599	5,9	14,32
Hogares	11.852.075		14.187.169		2.335.094		

Tabla de elaboración propia. Fuente: Censos de 1991 y 2001 del INE

Se puede observar cómo ya en el año 1991 el número de viviendas principales en España, con respecto al total de viviendas existentes, representaba un 68,2 %, mientras que el 31,8% constituía el grupo denominado viviendas “no principales”. De estas, el 17% eran utilizadas como de segunda residencia y el 14,4 % permanecían desocupadas, y queda un 0,4% para “otras viviendas”.

El parque de las viviendas desocupadas es el que experimenta un mayor incremento en términos absolutos y relativos. Del aumento registrado en el total del parque, una de cada tres viviendas son no principales y una de cada seis son viviendas

⁴⁵ Esta tabla y la siguiente (1.10 y 1.11) están sacadas del trabajo mencionado en la bibliografía “EL FENÓMENO DE LAS VIVIENDAS DESOCUPADAS” de Julio Vinuesa Angulo. José María de la Riva Ámez y Antonio J. Palacios García

desocupadas. Dicho en otros términos, durante el decenio, el parque de viviendas no principales aumentó en 1,3 millones de las que, prácticamente la mitad son viviendas desocupadas.

Al observar la evolución entre las diferentes clases de vivienda durante el periodo 1991-2001, se aprecia que el conjunto de las viviendas principales ha crecido en 2,43 millones. Tal incremento no coincide exactamente con el de los hogares porque en 1991, con los conceptos entonces manejados, no existía coincidencia numérica entre hogar y vivienda principal.

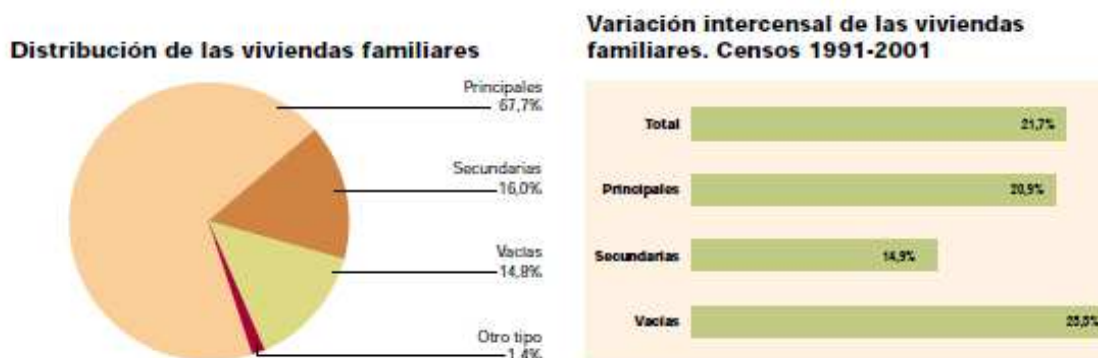
Bien es cierto que la relación entre el número de hogares y el de viviendas no es biunívoca; así, en el censo del 2001, con una población residente en España de 40,847 millones, había censados 14,187 millones de hogares, lo que representa 2,88 habitantes por hogar, y sin embargo el número total de viviendas era de 20,946 millones, una cifra muy superior a la de hogares. Sin embargo, en el mismo informe se señala que del número total de viviendas mencionado, 14,187 millones corresponden a “viviendas principales convencionales”, 3,360 millones a “secundarias”, 3,106 millones se encuentran “vacías” y 0,295 millones están en situaciones diversas.

Ahora sí que se puede constatar la coincidencia de los datos correspondientes al número de hogares con el de las viviendas principales convencionales, esto es, 14,187 millones, ya que el resto 6,761 millones de viviendas, o están vacías, o se usan solo en vacaciones. Esto significa que no todas las viviendas existentes se destinaron a ser ocupadas como hogar y lógicamente ocurrirá lo mismo con las nuevas, de las que un porcentaje similar a los mencionados en el párrafo anterior se destinó a “permanecer vacías” o a segunda residencia

Del censo llevado a cabo diez años después se desprende que los porcentajes obtenidos en España son similares a los anteriores, disminuyendo ligeramente las viviendas principales y las de segunda residencia y aumentando las desocupadas y el grupo de “otras viviendas”.

En el **gráfico 2.1.7** se dan los porcentajes en el año 2001 y el crecimiento de cada grupo, percibiéndose el mayor incremento de las viviendas vacías.

GRAFICO 2.1.7 DISTRIBUCION DE LAS VIVINEDAS Y VARIACION INTERCENSAL



Datos de la publicación “INE 2001 Vivienda y Edificación”

Según el Censo de Población y de Vivienda de 2001, en España había 3,1 millones de viviendas desocupadas, lo que representa un 14,8% del total de las viviendas familiares, cuando el “stock técnico”⁴⁶ no tendría que ser superior al 5%.

Datos desde 2001 al 2008

Completemos la información anterior con lo que ha ocurrido en la segunda parte del periodo analizado, esto es desde 2001 hasta el 2008.

La siguiente **tabla 2.1.44** recoge el número de viviendas principales y no principales para los años 2001 al 2008, vemos como se mantienen prácticamente iguales los valores porcentuales para ambos tipos de viviendas.

TABLA 2.1.44 PARQUE DE VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES (Datos en miles)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	02-07	01-08
España										
Total	21033	21551	22059	22623	23210	23859	24495	25129	3.578	4096
Principales	14184	14531	14950	15390	15817	16269	16586	16747	216	2563
%	67,44	67,43	67,77	68,03	68,15	68,19	67,71	66,64	-0,79	-1
No principal	6849	7019	7108	7232	7393	7589	7909	8381	1.362	1532
%	32,56	32,57	32,22	31,97	31,85	31,81	32,29	33,35	0,78	1
Castilla León										
Total	1455	1487	1514	1544	1577	1619	1658	1696	209	241
Principales	889	900	910	921	936	969	979	984	84	95
%	61,10	60,52	60,11	59,65	59,35	59,85	59,05	58,02	-2,5	
No principal	566	587	604	622	641	650	679	712	125	146
%	38,90	39,48	39,89	40,28	40,65	40,15	40,95	41,98	2,5	
Provincia Va										
Total	237,7	243,5	248,5	253,6	261,0	271,1	279,0	285,8	42,3	48
Principales	171,8	176,9	178,8	180,0	182,6	194,4	195,5	195,1	18,2	23
%	72,28	72,65	71,95	70,98	69,96	71,71	70,07	68,26	-4,39	
No principal	65,9	66,6	69,6	73,6	78,4	76,8	83,5	90,7	24,1	25
%	27,72	27,35	28,01	29,02	30,04	28,33	29,93	31,74	4,39	

Tabla de elaboración propia. Datos del Ministerio de la Vivienda

Se aprecia un ligero aumento de viviendas no principales en el año 2008, en todos los casos, quizás algo mayor si nos referimos a Valladolid y su provincia. Esta situación es consecuencia del inicio de la crisis y el consiguiente descenso de las ventas de todos los productos inmobiliarios.

En Castilla y León también se mantienen los porcentajes similares al del conjunto de la nación, con un ligero incremento de las viviendas destinadas a segunda residencia.

Tanto en el caso de la provincia de Valladolid como en el conjunto de Valladolid y su entorno, se observa cómo aumentan las viviendas vacías y disminuyen de manera importante las destinadas a segunda residencia.

Por último, un dato de bastante interés se refiere al porcentaje de viviendas dedicadas a segunda residencia o secundarias, y aquellas que se encuentran vacías tanto en la ciudad como en el entorno.

Los datos se refieren a los años 1991 y 2001 y se encuentran en la **tabla 2.1.45**.

⁴⁶ En los procesos de rotación de las viviendas al cambiar de hogar ocupante, con independencia de que cambie o no de régimen de cesión, la vivienda permanece vacía durante un periodo de tiempo que puede abarcar varios meses o años. Igualmente es razonable que transcurra un periodo de varios meses desde la terminación de la vivienda hasta su primera ocupación.

TABLA 2.1.45 NÚMERO DE VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES⁴⁷

	Total	Principales	%	No principales	%	Vacías	Secundarias	Otras
Valladolid								
1991	117.715	96.962	82	20.719	18	13.496	6.841	382
2001	137.877	109.281	79	28.596	21	17.298	9.230	2.068
Entorno								
1991	6.484	4.702	73	1.779	27	1.023	762	
2001	14.064	10.634	76	3.425	24	2.485	870	70

Fuente: INE Instituto Nacional de Estadística

Es de destacar el aumento porcentual de las viviendas no principales y sobre todo el número de las vacías en el caso de la ciudad de Valladolid. En el entorno sucede lo contrario, disminuye la proporción de viviendas no principales. Y dentro de estas disminuye el porcentaje de las viviendas secundarias.

En la tabla siguiente se ofrece el desglose por cada municipio

TABLA 2.1.46 NUMERO VIVIENDAS SEGÚN SU OCUPACIÓN 1991-01

	Total	Principales	No principales	%	Secundarias	Vacías
Laguna 1991	4361	3181	1178	27,0	614	562
Laguna 2001	7669	6129	1540	20,1	1139	354
Arroyo 91	543	389	154	28,4	111	53
Arroyo 01	2175	1528	643	29,6	556	72
Zaratán 91	455	344	111	24,4	103	8
Zaratán 01	965	597	368	38,1	324	40
Santovenia 91	414	304	110	26,6	63	45
Santovenia 01	1103	846	256	23,2	74	182
La Cistérniga 91	711	484	226	31,8	132	94
La Cistérniga 01	2152	1534	618	28,7	392	222

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En Laguna casi se ha multiplicado por dos el número de viviendas principales existentes, destacando la disminución de viviendas vacías y el aumento de las de segunda residencia.

En Arroyo se ha multiplicado por más de cuatro el número de viviendas existentes, destacando el porcentaje de aumento de las de segunda residencia.

En Zaratán se ha duplicado el número de viviendas, destacando el porcentaje de aumento de las no principales y, dentro de este apartado, de las vacías principalmente.

En Santovenia se ha triplicado el número de viviendas existentes, destacando el porcentaje de aumento de las vacías.

En la Cistérniga se ha triplicado el número de viviendas existentes, y destaca el porcentaje de aumento de las vacías.

⁴⁷ Teniendo en cuenta que:

Total = Principales + No principales (no destinada a vivienda habitual y permanente)

No principales = Vacías + Secundarias + Otras

Conclusiones:

Oscar Carpintero⁴⁸ manifestaba que España ocupaba el primer lugar en viviendas desocupadas y secundarias en relación con el resto de Europa: *“en España hay 2,8 millones de viviendas vacías, lo que unido a los 3,3 millones de viviendas secundarias hace que una de cada tres viviendas disponibles no esté destinada a satisfacer el uso principal para el que fue construida”*.

En el mismo artículo criticaba al Ayuntamiento de Valladolid en relación con la creación de once nuevos sectores de suelo urbanizable: *“Todo ello cuando todavía existen en Valladolid 20.000 viviendas vacías y el actual PGOU, planteado hace seis años, permite construir otras 30.000”*.

Si se realiza un análisis de la cifra de 7.719.122 de viviendas no principales que había en España en el año 2007, último dato proporcionado por el Ministerio de Vivienda, y elaboramos una serie de hipótesis construidas a base a los datos censales de los últimos años, se llega a las siguientes cifras:

- Un 4,3% de esas 7.719.122 son viviendas de difícil salida al mercado (casas que por su situación legal por ejemplo difícilmente pueden ser vendidas). Alrededor de un 12% de viviendas están en un estado tal que sería muy difícil habitarlas sin reforma, por lo que su venta es muy complicada.
- Un 42,65% son residencias en núcleos poblacionales muy alejados de los principales, o muy diseminadas.
- Alrededor de un 10%, por motivos varios, no estarían preparadas para ser adsorbidas por la demanda al no entrar dentro del concepto de “primera residencia” por motivos técnicos.

Haciendo los correspondientes cálculos, quedarían unos 3.000.000 de viviendas que podrían salir al mercado. Si cada vivienda principal en promedio es ocupada por 2,6 personas, entonces, estos tres millones de viviendas podrían albergar a unos 8.000.000 de personas. Al ritmo actual de nacimientos, supondrían el crecimiento poblacional de unos 12 a 15 años. Y todo ello sin contar con el *stock* de viviendas nuevas sin vender, producto de la crisis en los últimos años.

A lo largo de las últimas décadas, del total de las viviendas que componen el parque inmobiliario, parte de ellas han estado vacías por diferentes motivos ya comentados. Este porcentaje ha ido creciendo con el paso del tiempo hasta estabilizarse en torno a una tercera parte, que se reparte a su vez en dos mitades: las viviendas secundarias y las desocupadas. Un caso particular de viviendas vacías, no contabilizadas en los datos mencionados, son las que forman el *stock* de viviendas nuevas sin vender por los promotores, cifra que en estos últimos años ha crecido enormemente debido a la crisis económica que padecemos en la actualidad.

Se puede considerar como un hecho constante la existencia en todos los años de las últimas décadas de un cierto porcentaje del total de viviendas existentes en cada uno de los ámbitos analizados, destinado a otros usos distintos del denominado “vivienda principal”, porcentaje que se ha mantenido sin grandes variaciones en todo el periodo, y que ha estado en torno al 30%.

Las variaciones de este valor, que puntualmente se han producido, de ninguna manera pueden justificar donde ha ido a parar todo el exceso de viviendas construidas en el periodo analizado.

⁴⁸ En la publicación de Diagonal, de fecha 17 al 30 de marzo de 2005.

Mientras que la población en España creció en 4,908 millones de habitantes durante los siete años que van del 1-1-2002 al 1-1-2009, el número de viviendas principales aumentó en 2,563 millones, lo que representaría una ocupación de 1,91 habitantes por vivienda, considerando solo el incremento citado. Pero es evidente que es toda la población la que tiende a vivir con menos compañía. Si el total de población es 46,745 millones de personas, y lo comparamos con el total de viviendas principales que constituyen el parque inmobiliario en España en el año 2008, que es 16,747 millones, resulta una ocupación de 2,79, superior a la calculada anteriormente.

Esto puede significar que durante el citado periodo las nuevas viviendas han tenido consideración de principales pero con ocupación más baja que las restantes.

2. Desarrollo demográfico en época de bonanza, 1996-2007.

En este capítulo se va a realizar un análisis básico de cómo ha evolucionado la población en los distintos ámbitos en los que se desarrolla este trabajo, pues una de las causas que, a primera vista pudiera ser la que más influya en el crecimiento urbano, sea precisamente su crecimiento demográfico.

Parece lógico suponer que si aumenta el número de habitantes de una determinada población, crecerá también el número de viviendas que se necesiten para acoger a dicho incremento de población, y por lo tanto, la construcción de esas nuevas viviendas va a suponer una ampliación del espacio edificado del correspondiente núcleo urbano.

Expondremos en primer lugar algunos conceptos básicos⁴⁹ de cómo y el porqué se produce la variación de la población. Cuales son las causas y de que modo operan en cada caso concreto.

Después se ofrecerán una serie de datos numéricos de cómo ha variado la población a lo largo del periodo comprendido entre 1996 y 2007, obtenidos la mayoría de ellos de fuentes oficiales, como puede ser el Instituto Nacional de Estadística (INE)⁵⁰ y de otras fuentes locales. Cifras que analizaremos según sus diferencias a lo largo de los años transcurridos y comparando unas localidades con otras.

De la información resultante se obtendrán una serie de conclusiones y de comentarios generales, que servirán para la realización del estudio detallado que, sobre este tema y otros, se expondrá en el capítulo siguiente.

Por último estudiaremos las características y la evolución de los hogares españoles en cuanto a su forma y composición, pues, como se verá más adelante, esta nueva situación de la familia y en general de la nueva estructura de la sociedad, será, igual que el aumento de población, una de las causas que más han favorecido el crecimiento urbano. Por ello se dedica un apartado completo al tema de la familia y los hogares.

Los datos, análisis y conclusiones que se ofrecen, tendrán como principal objetivo la ciudad de Valladolid y su entorno próximo, sin que ello nos impida abarcar otros ámbitos como puede ser la propia provincia, la Comunidad de Castilla y León o el Estado español. Con todos estos datos podemos comparar los distintos comportamientos de todos los ámbitos estudiados, en caso de que los hubiera.

Así pues el capítulo se dividirá en los siguientes apartados:

- 2.1 Población y demografía: Crecimiento vegetativo e inmigraciones
- 2.2 Datos de población
- 2.3 Características de los hogares españoles: número, tamaño y estructura

⁴⁹ Se han extraído de la lectura de los siguientes documentos:

Ortega Osona, José Antonio: "Revisión de conceptos demográficos" Revista académica mensual Contribuciones a la Economía" Universidad Autónoma de Madrid (Octubre 2001).

Vinuesa, Julio: "Demografía. Análisis y Proyecciones". Síntesis. (1994)

⁵⁰ "Tendencias demográficas durante el siglo XX" en España publicado por el INE. Estudio coordinado por el profesor Andrés Arroyo Pérez

2.1 Población y demografía

La población recoge el número total de personas que viven en un país y en un determinado momento del tiempo. Por su parte la demografía es la ciencia que se dedica al estudio estadístico de las colectividades humanas. Para abordar el estudio de las poblaciones, la demografía se apoya en las diferentes variables demográficas.

Comenzaremos por analizar las variaciones en cuanto al número de habitantes que ha habido a lo largo del periodo analizado y en cada uno de los ámbitos que nos interesan.

La variación del número de habitantes de una población puede deberse a varios factores⁵¹ que es preciso conocer y tener en cuenta para comprender mejor la evolución de una ciudad.

- Por un lado, está el crecimiento vegetativo propio de cada lugar, que se define como la diferencia entre el número de los nacimientos y el de los fallecimientos habidos en una determinada localidad, cuyo saldo podrá ser positivo o negativo.

La magnitud, incluso el signo del saldo correspondiente al crecimiento vegetativo de una población, dependerá, entre otras circunstancias, de la edad media de las personas que habitan la localidad analizada, ya que por ejemplo, si ésta es alta, significa que habrá más probabilidad de que se produzcan un mayor número de fallecimientos en un futuro próximo, o si ésta superase a su vez la edad media estimada para procrear, entonces la tasa de natalidad descenderá, habrá menos nacimientos y disminuirá el crecimiento vegetativo.

Otro dato a tener en cuenta respecto al crecimiento vegetativo es la esperanza de vida⁵² de los habitantes, considera la media de la cantidad de años que vive una cierta población en un cierto periodo de tiempo, circunstancia que está relacionada con las condiciones favorables del medio que les rodea.

- Por otra parte, es preciso tener en cuenta el saldo migratorio, definido como la diferencia entre la población que llega de fuera y la que sale de la localidad analizada. Este flujo de personas, que se puede dar en ambos sentidos, puede estar relacionado con el entorno más o menos próximo, como es la propia provincia o la región, o por el contrario tener un origen o destino más alejado, tal es el caso del resto de la nación o el extranjero. Además de la diferencia numérica entre ambas situaciones, que nos proporciona directamente un crecimiento o disminución de la población, habría que tener en cuenta la "cualidad" del saldo migratorio, atendiendo a sus características de edad media y tasa de natalidad, ya que en este caso podrá influir en el incremento vegetativo a corto o medio plazo.

Distinguiremos por lo tanto, dentro de los movimientos migratorios, los que definiremos "interiores", producidos dentro del mismo país, y los "exteriores", cuando los habitantes provienen o se van a cualquier país del extranjero. Los movimientos interiores a su vez podrán dividirse entre los que se produzcan dentro de la propia provincia o con el resto de las provincias del Estado.

⁵¹ Martínez Coll, Juan Carlos (2001): "Demografía" en La Economía de Mercado, virtudes e inconvenientes <http://www.eumed.net/coursecon/2/dem.htm> edición del 23 de mayo 2007

⁵² La esperanza de vida al nacer es una estimación del promedio de años que viviría un grupo de personas nacidas el mismo año si los movimientos en la tasa de mortalidad de la región evaluada se mantuvieran constantes.

Las circunstancias que provocan el flujo en un sentido u otro son variadas. Las más importantes están ligadas a las ofertas de trabajo o de negocio, y en menor medida, pueden ser las que están relacionadas con aquellas localidades que son el destino de estos movimientos poblacionales, porque ofrecen ciertos atractivos que hacen posible una mayor calidad de vida.

También habría que considerar los flujos hacia el entorno inmediato que se dan en las grandes ciudades, en donde algunos de sus habitantes buscan una oferta de viviendas a un menor precio que se adecue a sus posibilidades económicas o prefieren un entorno más atractivo en contacto más próximo con la naturaleza.

Por último podríamos considerar los reagrupamientos familiares como otra de las circunstancias que favorecen los traslados de parte de la población.

Analizaremos por separado ambos temas, el crecimiento vegetativo y los movimientos migratorios.

2.1.1 Crecimiento vegetativo. Indicadores Demográficos Básicos

Veamos cuáles son aquellos aspectos del crecimiento vegetativo que más nos interesa conocer:

- Cuál ha sido el crecimiento año a año, es decir, cómo ha evolucionado en cada uno de los ámbitos propuestos y qué tendencias tiene en la actualidad. De esta manera se puede prever como será la población en un futuro inmediato.
- Qué relación existe entre los diferentes datos obtenidos en cada uno de los distintos ámbitos. Si hubiera diferencias importantes en la forma de comportarse la evolución del crecimiento entre las poblaciones se analizarían las circunstancias que las han producido.
- Cuáles son las edades de una población, lo que se denomina la pirámide poblacional, así como las tasas de natalidad y mortalidad. Con estos datos utilizando métodos estadísticos se puede estimar el crecimiento futuro de la población.
- Cuál es realmente la importancia que tiene este crecimiento vegetativo en relación con el incremento total de la población. Por ejemplo, en el estudio realizado en el periodo anterior se ha constatado que el crecimiento motivado por la llegada de personas procedentes de otros lugares, primero a la ciudad de Valladolid y luego a los cinco núcleos descritos, ha sido mayor que el producido en estas poblaciones por el propio crecimiento vegetativo.

Para dar respuesta a las anteriores cuestiones planteadas, partiremos de la información que el Instituto Nacional de Estadística (INE) proporciona mediante los denominados "Indicadores Demográficos Básicos"⁵³, que se refieren a la natalidad, nupcialidad y mortalidad de una población determinada, sobre los distintos niveles que nos interesan: España, Castilla y León y la provincia de Valladolid, así como la capital y su entorno.

Analizaremos primero los datos más generales y terminaremos centrándonos en los más próximos. En el primer caso abarcaremos un periodo de tiempo mayor del

⁵³ "Indicadores Demográficos Básicos. Metodología" INE Madrid, diciembre de 2010
http://www.ine.es/metodologia/t20/metodologia_idb.pdf

estrictamente analizado para ver la trayectoria con amplitud, empezando en el año 1976 para finalizar en 2008.

Los significados de los Indicadores Demográficos Básicos⁵⁴ que figuran en las tablas que se van a utilizar, se encuentran definidos en un Anexo al final de este capítulo.

- **Indicadores demográficos⁵⁵**

En la **tabla 2.2.1** se indica un resumen de la evolución de los principales indicadores demográficos, esto es mortalidad, natalidad y la diferencia entre ambos que es en definitiva el crecimiento vegetativo.

En la tabla citada, diferenciándose dos periodos, de 1976 a 1995 y el de 1996 al 2007, se representan las cifras resultado de restar las tasas⁵⁶ de los tres indicadores demográficos más importantes (ver la tabla completa 2.2.1 que figura al final del capítulo), correspondientes al año 2007 (1995) menos la del año 1996 (1976). El porcentaje (%) significa la relación de dicha diferencia respecto al año 1996 (1976), marcando la evolución positiva o negativa.

TABLA 2. 2.1 RESUMEN DE INDICADORES DEMOGRÁFICOS BÁSICOS,

Tasas	Crecimiento vegetativo				Mortalidad				Natalidad			
	Difer 96-07	%	Difer 76-95	%	Difer 96-07	%	Difer 76-95	%	Difer 96-07	%	Difer 76-95	%
España	2,12	754	-9,67	-92	-0,31	-3,5	0,33	3,99	1,79	19,5	-9,34	-50
CyL	0,02	0,7	-7,88	-141	0,94	9,36	0,79	8,96	0,96	13,5	-7,09	-49
Va	1,15	162	-12,5	-101	0,60	7,37	0,50	6,82	1,80	24,3	-12,0	-61

Las cifras se refieren a personas por cada mil habitantes

Tabla de elaboración propia con datos del INE

La tasa de saldo vegetativo en España ha descendido de 10,48 (1976) a 0,28, punto de inflexión (1996), a partir del cual ha crecido hasta 2,39 en 2007. En el caso de Castilla y León el descenso ha sido de 5,58 (1976) a -3,67 (1999) permaneciendo en negativo en los años siguientes, así llegamos a -2,92 (2007). En la provincia de Valladolid el descenso es mayor de 12,38 (1976) pasa a -1,41 (1998) recuperándose algo en los últimos años 0,44 (2007).

La evolución del crecimiento vegetativo se puede apreciar con claridad en el **gráfico 2.2.1** así como comparar la distinta evolución en cada uno de los niveles, siendo Castilla y León la que ofrece datos más negativos.

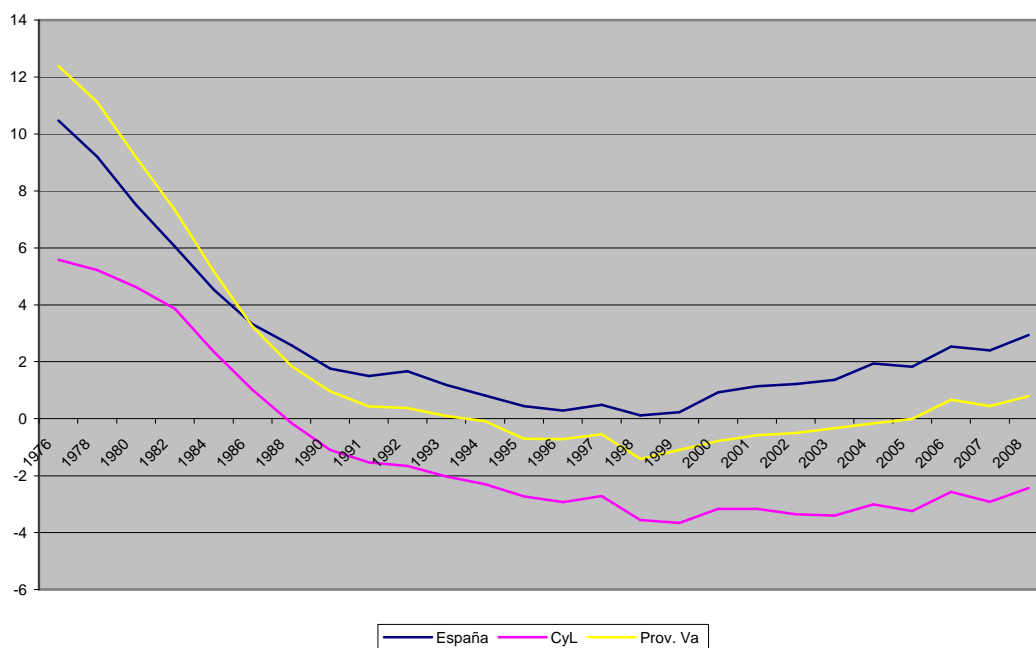
⁵⁴ Indicadores Demográficos 2007. Estadística Castilla y León. Definiciones (página 37)

⁵⁵ Los datos que aparecen en las tablas provienen de la siguiente información:

- CREM. Indicadores demográficos
- CREM. Padrón municipal de habitantes
- INE. Estimaciones de la Población actual NE. Censo de población
- INE. Indicadores demográficos básicos
- INE. Padrón municipal de habitantes
- INE. Proyecciones de población
- INE. Proyecciones de población a corto plazo

⁵⁶ La tasa representa el número de personas nacidos o fallecidos por cada mil habitantes en un año, y la diferencia entre ambos, si es el crecimiento vegetativo lo que estamos analizando.

GRÁFICO 2.2.1 EVOLUCION DEL CRECIMIENTO VEGETATIVO



U

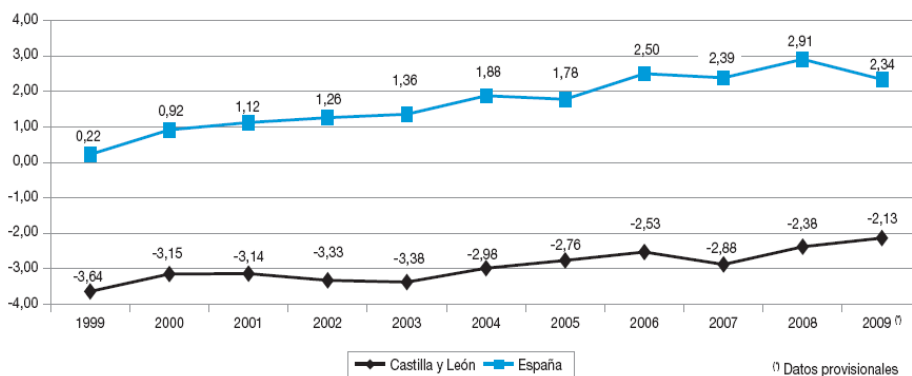
Unidades: Nacimientos menos defunciones (por mil habitantes)
 Gráfico de elaboración propia con datos del INE

Comentarios:

- Se observa en el gráfico 2.2.1 como, en el periodo 1976–1995 previo al estudiado en la tesis, el crecimiento vegetativo ha disminuido de manera importante en los tres ámbitos analizados, debido principalmente al descenso de la natalidad que pasó de 18,76 nacimientos por mil habitantes a 9,23, creciendo ligeramente la mortalidad de 8,29 a 8,79 muertes por mil habitantes. Este último dato se ha producido, no porque hubiera disminuido la esperanza de vida de los españoles sino, porque la edad media de la población ha ido envejeciendo. Como dato complementario, señalar que la tasa de nupcialidad también ha descendido durante ese periodo.

- En el periodo siguiente de 1996-2007, la tasa del crecimiento vegetativo ha iniciado un ligero crecimiento a partir del año 2000 en España, debido al aumento de la natalidad, algo menos en la provincia de Valladolid y prácticamente inapreciable en nuestra Comunidad. En el **gráfico 2.2.2** se compara el crecimiento vegetativo en España y el decrecimiento en Castilla y León.

GRAFICO 2.2.2 EVOLUCIÓN DE LAS TASAS DE CRECIMIENTO VEGETATIVO



¹⁾ Datos provisionales

Fuente: Anuario 2010 de la Junta de Castilla y León

Un dato a tener en cuenta es que en Castilla y León el crecimiento vegetativo se mantiene con valores negativos desde 1988. Mientras que en la provincia de Valladolid lo ha estado desde 1994 hasta el 2005.

- La mortalidad ha decrecido en España en 0,31 muertes por mil habitantes/año y ha aumentado ligeramente en Castilla y León y la provincia de Valladolid. En el anterior periodo creció ligeramente en todos los ámbitos. Si comparamos los datos de los años 70, la provincia de Valladolid tenía una tasa de mortalidad ligeramente inferior a los otros niveles, mientras que en estos últimos años tanto Castilla y León como la provincia de Valladolid han superado la tasa nacional, esto es debido al envejecimiento generalizado de la población más acusado en la Comunidad que en la provincia.

- Respecto a la tasa de natalidad, después de la fuerte bajada que ha sufrido durante los años anteriores 1976-1995, se recupera ligeramente a partir de 1999 para acabar con números positivos.

Los datos correspondientes a la provincia de Valladolid se encuentran en la **tabla 2.2.2** situada al final del capítulo.

- En cuanto a los indicadores relativos a la natalidad, se observa que el descenso que se venía produciendo desde décadas atrás, ha tocado fondo en los primeros años del periodo y ha cambiado de trayectoria incrementándose ligeramente año a año. Se ha pasado de la tasa bruta de natalidad del 7,4 por mil habitantes (1996), al 9,2 (2007), lo que significa un aumento del 25 %. Semejantes aumentos se han dado en otros indicadores similares como la tasa de fecundidad.

El número de nacimientos por año lógicamente se ha incrementado, pasando de 3.687 en el año 1996 a 4.736 en el año 2007. En estos 12 años han nacido un total de 49.521 niños en la provincia de Valladolid.

- Respecto a la tasa de mortalidad, a partir del año 1976 se produjo una ligera caída hasta el 1982, año en que empezó a crecer suavemente sin dejarlo de hacer hasta nuestros días. Se ha aumentado desde el 8,14 por mil habitantes en 1996 hasta el 8,74 por mil habitantes en el 2007. Este aumento como ya se ha mencionado es debido al progresivo envejecimiento de la población. El número total de fallecidos durante este periodo asciende a 52.235.

- Analizando los resultados de los nacimientos y fallecimientos en cada año vemos que en todos ellos, salvo el año 2006, los fallecimientos han superado a los nacimientos resultando por lo tanto un saldo vegetativo negativo.

Así pues, el saldo vegetativo que se ha producido en la provincia de Valladolid ha ido descendiendo desde una tasa favorable de 12,4 nuevos habitantes por cada 1000, en 1976, hasta tener una pérdida de -1,41 en 1998, creciendo suavemente hasta un valor positivo de 0,67 en el año 2006 y mantenerse prácticamente en equilibrio en el año 2007 con un saldo de 0,44 habitantes por cada 1000.

- Si comparamos la suma total de nacimientos y fallecimientos en este periodo, resulta que ha salido ligeramente superior la de fallecimientos, obteniéndose por lo tanto un saldo negativo de 2.714 personas ($52.235 - 49.521 = 2.714$).

Este resultado se contradice con el dato global de población de la provincia que refleja un aumento en este periodo de su población, lo que nos permite pensar que este incremento es debido a un saldo migratorio positivo y no al crecimiento vegetativo.

- El número de matrimonios desciende en el periodo del 1979-1987, para mantenerse hasta nuestros días entorno a los 2.500 matrimonios por año, o lo que es lo mismo una tasa del 5 por mil, inferior a la existente en los años 70 que superaba el 7 por mil.

● Indicadores demográficos de Valladolid capital y su entorno

Analizaremos cuál ha sido el crecimiento vegetativo que se ha producido tanto en la ciudad de Valladolid como en los cinco núcleos analizados, todo ello referido al periodo de tiempo analizado, es decir, desde 1996 hasta 2007.

Se compararán los municipios entre sí y también con el total de la provincia, ya que existe un cierto movimiento interno de la población entre la ciudad y su entorno, que podría ser la causa de la disminución de habitantes en unas localidades y el aumento de otras.

Los datos pormenorizados se encuentran en las **tablas 2.2.3 y 2.2.4** que se encuentran al final del capítulo, a continuación en las **tablas 2.2.5 y 2. 2.6** se presenta un resumen de las citadas tablas, así como el **gráfico 2.2.3** en el que se puede comparar la diferente evolución del crecimiento vegetativo entre la capital y su entorno.

TABLA 2.2.5 INDICADORES DEMOGRÁFICOS. ENTORNO DE VALLADOLID 1996-2007

	Arroyo	Cistérniga	Laguna	Santovenia	Zaratán	Total	Valladolid
Población 1996	1.930	2.488	14.232	1.556	1.221	21.427	319.805
Nacidos 1996-07	1.187	929	2.876	444	426	5.862	29.791
Fallecidos 1996-07	139	162	995	141	153	1.590	31.365
Crecimiento vegetativo	1.048	767	1.823	283	273	4.194	-1.574
% s/ 1996	54,30	30,83	12,81	18,19	22,36	19,57	-0,49
% s/ Total	13,68	16,13	26,11	16,61	8,98	17,50	48,57
Crecimiento migratorio	6.612	3.988	5.159	1.421	2.768	19.768	-1.667
% s/ Total	86,32	83,87	73,89	83,39	91,02	82,50	51,43
Total crecimiento	7.660	4.755	6.982	1.704	3.041	23.962	-3.241
% s/ 1996	397	191	49	110	249	112	-1
Población 2007	9.590	7.243	21.214	3.260	4.262	45.389	316.564

Tabla de elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.2.6 VARIACIÓN DEL CRECIMIENTO VEGETATIVO 1996-2007

	Variación 1996-2007	Población 1996	Variación % / 1996	Población 2007	Variación % / 2007
Provincia de Valladolid	- 2.714	490.205	- 0,55	521.661	- 0,52
Capital + 5 núcleos próximos	+ 2.616	341.372	0,78	364.551	0,73
Capital	- 1.574	319.805	- 0,49	318.976	- 0,49
Los 5 núcleos próximos	+ 4.194	21.429	19,57	45.575	9,20

Tabla de elaboración propia con datos del INE

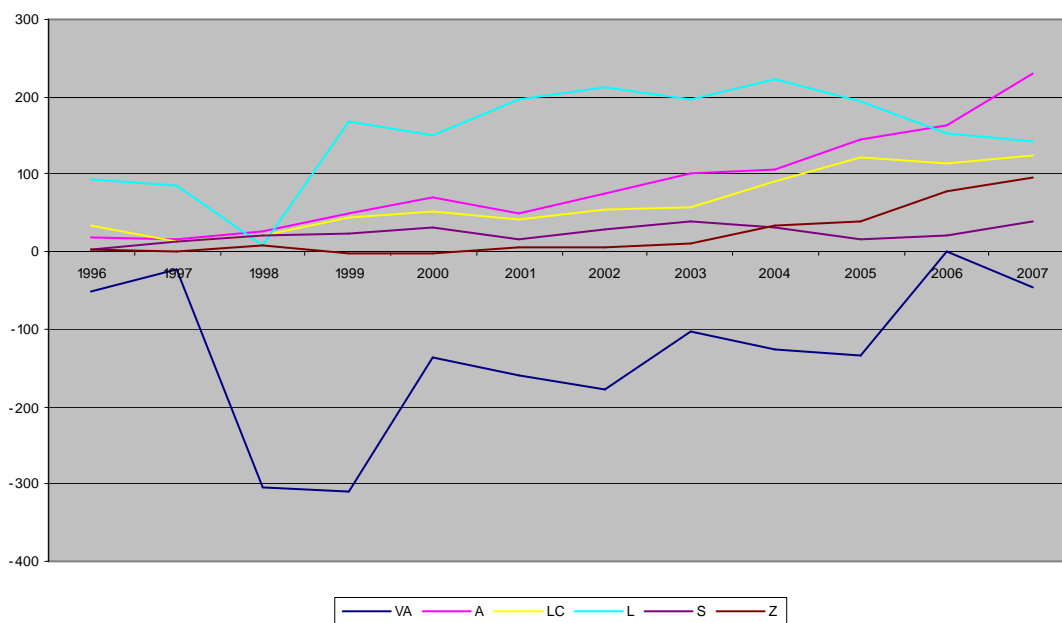
GRÁFICO 2.2.3 CRECIMIENTO VEGETATIVO VALLADOLID Y ENTORNO

Gráfico de elaboración propia con datos del INE

Comentarios:

- Si comparamos el total de nacimientos en Valladolid en el año 1996 (2.346) con los acontecidos en el resto de los municipios en el mismo año (246), vemos que estos representan el 10,5 % de los anteriores. Si hacemos la misma comparación 12 años después, vemos que los nacidos en el resto de municipios (723) representan el 27,2 % de los nacidos en Valladolid (2.660), es decir, se ha multiplicado por 2,5. La tendencia es que se produzcan más nacimientos en términos relativos en el conjunto de los cinco municipios del entorno que en la capital, lo que parece significar que en estos lugares hay más gente joven dispuesta a tener hijos.

La relación entre la capital y su provincia respecto a los nacimientos (29.791/ 49.521) en estos años está en torno al 60%, muy similar a la relación que existe entre sus poblaciones que es del 61% (318.976/521.661) en el año 2007.

-También se puede comparar el total de nacimientos en el conjunto de los seis términos municipales con el resto de la provincia. En el año 1996 los primeros representaban un porcentaje del 70% sobre el total de la provincia (2.589/3.687). Mientras que en el año 2007 este porcentaje se incrementa ligeramente al 73 % (3.462/4.736). En ambos casos se incrementa el número de nacimientos en el periodo 1996-2007.

- Respecto al crecimiento vegetativo en el periodo 1996-2007, la capital pierde -1.574 habitantes, pero el resto de municipios gana 4.194, dato muy interesante a tener en cuenta.

- El crecimiento vegetativo en términos absolutos, depende lógicamente del número de habitantes y también de la composición de los distintos grupos según sus edades medias. En el caso de la población de los núcleos próximos a la capital, hay que considerar la afluencia sobre todo de familias formada por gente joven que proviene de la ciudad. Esta circunstancia favorece los nuevos nacimientos en estos núcleos, mientras que en la ciudad por el contrario, al aumentar la edad media de sus habitantes se incrementa la tasa de los fallecimientos.

- En los municipios colindantes con la capital, en todos ellos, se ha producido un aumento considerable del crecimiento vegetativo entre los años 1996 y 2007, como se puede apreciar en el **gráfico 2.2.3** con un saldo favorable de 4.194 personas. Arroyo ha sido el municipio en donde el porcentaje de crecimiento ha sido mayor (54,3) mientras que Laguna tiene el más bajo (12,8) (tabla 2.2.5). Estos datos se corresponden con los relacionados con el crecimiento de la población que ha habido en ambos municipios, mayor en porcentaje en Arroyo.

- En la **tabla 2.2.6** se refleja que el mayor crecimiento vegetativo se ha producido en los cinco municipios próximos a la capital, tanto en valor absoluto como en porcentaje, mientras que tanto en la capital como en el conjunto de la provincia el resultado es negativo.

Salvo el caso de los 5 núcleos próximos, en los que el aumento de la población por crecimiento vegetativo en este periodo ha sido importante (19,57 %), en el resto de ámbitos apenas ha significado variaciones importantes (sobre el -0,50 %).

- Como resumen de este apartado se puede concluir que existe un distinto comportamiento del crecimiento vegetativo entre la ciudad y su entorno inmediato; mientras que en el primer caso, el crecimiento es ligeramente negativo, en el segundo es muy positivo. Esto es debido, entre otras causas, al traslado de los habitantes desde la ciudad hacia la periferia por diferentes motivos.

Así mismo, podemos afirmar que hay un crecimiento distinto entre los cinco municipios periféricos analizados y el resto de municipios de la provincia, siendo el de los primeros superior con mucha diferencia.

2.1.2 Relación entre los Indicadores Demográficos y el crecimiento inmobiliario

Cada uno de los factores que determinan el crecimiento vegetativo, no siempre son los responsables directos del crecimiento inmobiliario. Como puede deducirse de los casos siguientes:

- Los nacimientos no implican una necesidad de vivienda a corto plazo, ya que pueden significar un cambio hacia otra vivienda de mayor superficie o con un número mayor de habitaciones. Sin embargo a largo plazo, cuando el nacido alcanza la edad de independizarse, entonces sí que se produce la demanda de una nueva vivienda.

- Las defunciones no significan necesariamente la desocupación inmediata de una vivienda. En el caso de una pareja, cuando fallece uno de los dos cónyuges, la otra persona suele permanecer en la misma vivienda. En el caso de un hogar unipersonal, que es cada vez más frecuente, el fallecimiento sí implica la desocupación de la vivienda.

- El aumento de matrimonios no significa directamente un aumento de población, pero puede significarlo a corto plazo, si estas nuevas parejas tienen hijos. Sin embargo, este dato es interesante porque se forman nuevos hogares y esto implica en general la ocupación de nuevas viviendas.

- Un dato que no aparece en los indicadores estudiados y que sería interesante conocer es el relacionado con los jóvenes que se independizan de la familia y buscan un nuevo hogar. Habría que conocer a qué edad media se produce tal situación y cómo se lleva a cabo, si el nuevo hogar es compartido o no con otras personas y cuál es dicha relación (si es de pareja o si es en grupo).

2.1.3 Inmigración y emigración

Otro factor que nos determina la evolución de la población de una ciudad año a año, es la diferencia entre el número de personas que se van a vivir a otro lugar (emigración) y las que vienen a este (inmigración), referida a un periodo de tiempo concreto, normalmente un año.

Hay que distinguir en ambos casos si nos referimos a la inmigración o emigración interior o exterior, según procedan del mismo país o del extranjero. Incluso la interior puede ser dentro de la misma provincia, dentro de la comunidad o con el resto del país.

Para obtener los datos de las distintas migraciones acontecidas tanto en España como en Castilla y León y en la provincia de Valladolid, he recurrido a los datos que ofrece el INE sobre la Estadística de Variaciones Residenciales (EVR) a partir de la explotación de la información relativa a las altas y bajas por cambios de residencia registradas en los Padrones municipales, con fecha de variación del año de referencia, y reflejadas en la base padronal del INE hasta el mes de marzo (inclusive) del año siguiente al de estudio.

Se obtienen así, a partir de ellas, la totalidad de los flujos migratorios anuales interiores y parte de los exteriores; los primeros son los producidos entre los diferentes municipios de España y los segundos son los movimientos desde o hacia el extranjero⁵⁷.

Cuando nos situamos en los municipios de alta o destino del migrante hablamos de inmigraciones, mientras que cuando lo hacemos en los municipios de baja o procedencia, hablamos de emigraciones.

Las migraciones interiores de todo el territorio nacional tienen saldo cero, por lo que el saldo migratorio anual en España es la diferencia entre las inmigraciones y las emigraciones exteriores.

Es importante señalar que los flujos migratorios anuales de la estadística hacen referencia a migraciones y no migrantes, ya que un ciudadano puede cambiar su residencia de un municipio a otro más de una vez en un año.

También es necesario resaltar que la EVR recoge siempre movimientos intermunicipales. Por ello, aunque en las tablas todos estos movimientos se publiquen agrupados por provincias o comunidades autónomas, se debe tener en cuenta que una parte de ellos tiene origen y destino en municipios de la misma provincia o comunidad, respectivamente.

Las definiciones de algunos conceptos empleados en este apartado se encuentran en el anexo situado al final de este capítulo.

⁵⁷ Carlos Pereda, Walter Actis, Miguel Ángel de Prada: "Inmigración y vivienda en España". Colectivo IOÉ. DOCUMENTOS DEL OBSERVATORIO PERMANENTE DE LA NMIGRACIÓN. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales. (2004)

• Migraciones interiores y exteriores en los niveles más generales

En las **tablas 2.2.7 y 2.2.8** que se encuentran al final de este capítulo, se puede ver los datos de las migraciones interiores y exteriores de los diferentes ámbitos generales. La primera se refiere a las migraciones interiores, tanto a las emigraciones como a las inmigraciones producidas en Castilla y León como en la provincia de Valladolid. La segunda tabla nos ofrece los datos de las inmigraciones procedentes del extranjero⁵⁸, en los tres niveles generales: España, Castilla y León y la provincia de Valladolid. Estos datos quedan reflejados en el **gráfico 2.2.4** siguiente.

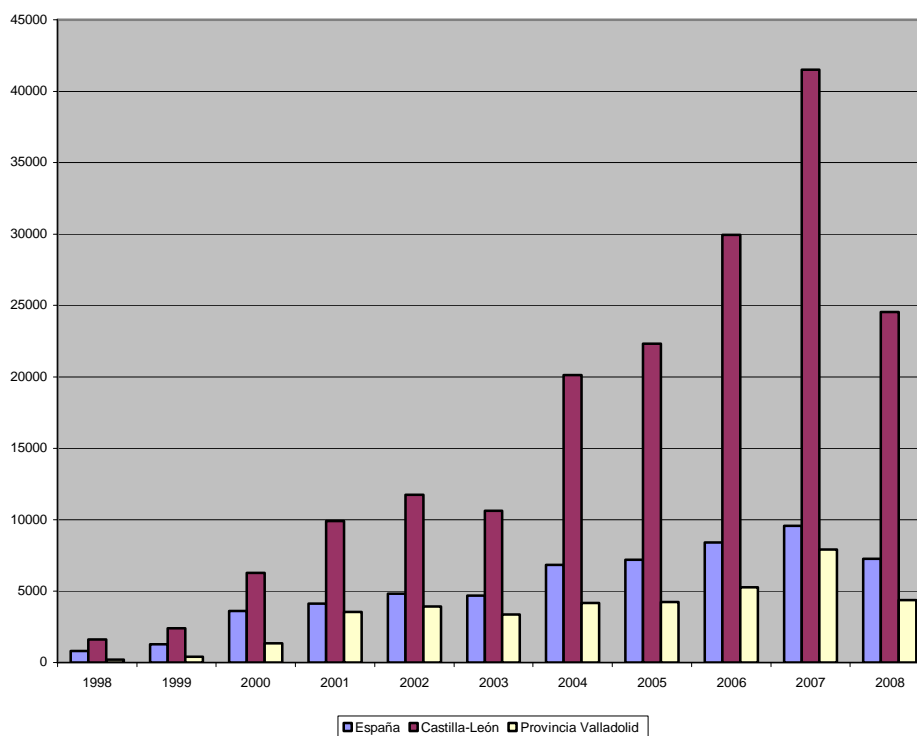
En la **tabla 2.2.9** siguiente se recogen los datos resumen de las dos tablas mencionadas.

TABLA 2.2.9 RESUMEN DE LAS TABLAS 2.7 Y 2.8

	Saldo periodo 1998-08 Migraciones interiores	Saldo periodo 1998-08 Migraciones exteriores
España		5.868.066
Castilla-León	-55.899	180.999
Provincia Valladolid	-5.584	38.799

Tabla de elaboración propia con datos del INE

GRAFICO 2.2.4 INMIGRACIONES PROCEDENTES DEL EXTRANJERO



Las cifras que corresponden a España se han dado en centenas.
Gráfico de elaboración propia, con datos del INE

En la **tabla nº 2.2.10** situada al final de este capítulo, se presentan datos pormenorizados de la población y variación interanual de españoles y extranjeros en la provincia de Valladolid.

⁵⁸ Encuesta Nacional de Inmigrantes 2007. Cifras INE. Boletín Informativo del Instituto Nacional de Estadística

Comentarios:

- Destacar el saldo negativo que prácticamente se ha dado en todos los años entre las emigraciones e inmigraciones producidas tanto en la Comunidad de Castilla y León como en la provincia de Valladolid. En ambos casos ha habido un marcado crecimiento a lo largo de los años, siendo los años 2006 y 2007 en los que se ha registrado mayor número de movimientos en cualquiera de los dos sentidos.

- El número de extranjeros que se han afincado en los tres niveles mencionados ha ido creciendo cada año de manera importante, siendo el año 2007 el de mayor afluencia en los tres casos. Comparando estos datos con los del año 1998 se observa que la cifra se ha multiplicado por 12 en el caso de España, por 25 en Castilla y León y por 38 en la provincia de Valladolid. Cabe destacar también el importante retroceso acontecido en el año 2008.

• **Migraciones interiores y exteriores en la ciudad de Valladolid**

Veamos los movimientos migratorios que se han producido en la ciudad de Valladolid ya que apenas existen datos sobre el resto de los municipios del entorno.

- **Movimientos interiores** (Migración 1998 – 2008)

Vamos a analizar los movimientos migratorios interiores que se han producido durante el periodo entre 1998 y el año 2008 en la ciudad de Valladolid. No se han encontrado datos de los dos años anteriores (1996 y 1997) y se ha introducido el año 2008 para ver la trayectoria que sigue.

Distinguiremos los movimientos entre la ciudad de Valladolid y su provincia y los producidos con el resto de España. Analizaremos en un apartado diferente los que se producen con el extranjero.

En la **tabla 2.2.11** se ofrece de forma resumida todos los datos importantes sobre las entradas y salidas de habitantes con origen (emigrantes) y destino (inmigrantes) en Valladolid, dentro de la misma provincia o con otras de España.

TABLA 2.2.11 INMIGRANTES Y EMIGRANTES INTERIORES DE VALLADOLID 1998-2007

	totales			misma provincia			otras provincias		
	entradas	salidas	saldo	entradas	salidas	saldo	entradas	salidas	saldo
1998	3.716	6.696	-2.980	1.069	3.121	-2.052	2.647	3.575	-928
1999	4.041	7.515	-3.474	1.179	3.747	-2.568	2.862	3.768	-906
2000	4.697	7.039	-2.342	1.428	3.319	-1.891	3.269	3.720	-451
2001	4.633	7.043	-2.410	1.534	3.642	-2.108	3.099	3.401	-302
2002	6.374	8.562	-2.188	2.246	3.769	-1.523	4.128	4.793	-665
2003	5.856	8.812	-2.956	2.066	3.849	-1.783	3.790	4.963	-1.173
2004	6.542	9.379	-2.837	2.317	4.540	-2.223	4.225	4.839	-614
2005	7.011	10.242	-3.231	2.628	5.435	-2.807	4.383	4.807	-424
2006	7.641	11.101	-3.460	2.852	6.046	-3.194	4.789	5.055	-266
2007	7835	10205	-2370	2868	4841	-1973	4967	5364	-397
2008	7006	8945	-1939	2640	4358	-1718	4366	4587	-221
TOTAL	65.352	95.539	-30.187	22.827	46.667	-23.840	42.525	48.872	-6.347

Tabla de elaboración propia

Este cuadro procede del Ayuntamiento de Valladolid pero indica como fuente también el INE.

Comentarios:

- El número tanto de las salidas como el de las entradas ha ido creciendo durante todos los años del periodo analizado, lo que representa un aumento de la movilidad de sus habitantes a lo largo de estos años.
- En el periodo analizado, comparando el número de entradas que se han producido con origen en la propia provincia con las del resto de España, vemos que estas últimas representan casi el doble ($42.525 - 22.827 = 19.698$). Sin embargo, las salidas que se han producido desde Valladolid han sido similares, tanto si se han producido hacia la provincia (46.667), como si se han realizado hacia otras provincias (48.872).
- En el periodo 1998-2008 el número total de personas que llegaron a Valladolid procedentes de otras zonas de España ha aumentado considerablemente, pasando de 3.716 a 7.006 inmigrantes, y al mismo tiempo el número de emigrantes ha crecido también de forma muy notable de 6.696 a 8.945, con un pico en el año 2006 de 11.101. Este hecho arroja en el periodo antes mencionado un saldo negativo total entre entradas y salidas de -30.187 personas. Como dato en el último año (2008), como resultado global, 1.939 personas abandonaron la ciudad hacia otros lugares.
- Del total de personas que abandonan la ciudad, alrededor de un 50% emigran a poblaciones de la propia provincia de Valladolid, en gran medida a localidades cercanas a la capital. Mientras que las personas que llegan a Valladolid proceden mayoritariamente de otras provincias de Castilla y León.
- En décadas anteriores estos saldos eran positivos, tanto respecto a los que venían de otras provincias como de la propia. En estos últimos años ha cambiado la situación ya que siguen viniendo de fuera, en menor número, pero ha aumentado el número de salidas de la ciudad. Por ejemplo, son muchos los jóvenes universitarios que buscan trabajo en otros lugares sobre todo en Madrid.
- Respecto al saldo negativo con la provincia (23.840), sólo se puede explicar a partir del fenómeno de dispersión que se está produciendo desde hace algunos años, por el cual algunos de los habitantes de la ciudad se instalan en la periferia de la ciudad pero fuera de sus límites, ocupando los nuevos espacios urbanos que los núcleos próximos a la capital están ofertando. Esta situación explica por otra parte el crecimiento tan importante de población que se está produciendo en estos núcleos urbanos próximos a Valladolid.
- En cuanto a la tendencia del saldo negativo se observa un pico de máximos en los años 2005 y 2006 y a partir de ahí se produce un descenso importante, sobre todo de las salidas a la provincia, lo que se puede explicar con la aparición de la crisis inmobiliaria que ha frenado la compra de nuevas viviendas en general y en particular las ofertadas fuera del término municipal de Valladolid.
- Se mantiene, pero con un ritmo menor al de periodos anteriores, la inmigración procedente de la provincia y región principalmente del entorno rural ya que este sector no aumenta su actividad productiva, y por el contrario, pierde mano de obra pues lo que queda se mecaniza para ser competitivo. Sin embargo, aparece un flujo contrario de población de la ciudad al campo pero no de una manera generalizada sino selectiva.

-Movimientos exteriores (Migración 1996-2008)

El proceso inmigratorio afectó a Valladolid, al igual que al resto de la Comunidad Autónoma (salvo León) con un manifiesto retraso con respecto a otras regiones españolas. Hasta comienzos del siglo XXI el aporte de población extranjera fue muy reducido y las nacionalidades dominantes correspondían a los europeos occidentales.

En los últimos años el número de personas procedentes de otros países que han llegado a Valladolid ha ido aumentando paulatinamente, de tal forma que en el año 2005 llegaron a esta ciudad 2.637 inmigrantes procedentes del extranjero. Así mismo, el número de vallisoletanos que emigra a otros países también ha crecido considerablemente desde el año 2003. En el año 2005, algo más de 200 personas abandonaron la ciudad con destino a otros países. En cualquier caso el saldo resultante entre inmigraciones y emigraciones es siempre positivo y ronda las 2.400 personas cada año.

En la **tabla 2.2.12** situada al final del capítulo, se pueden ver los datos de como ha sido la evolución de la población de nacionalidad extranjera que se ha empadronado en la ciudad de Valladolid, a lo largo de los últimos años.

En el **gráfico 2.2.5** siguiente, se representa gráficamente los mismos datos.

GRÁFICO 2.2.5 POBLACIÓN EXTRANJERA EMPADRONADA EN VALLADOLID

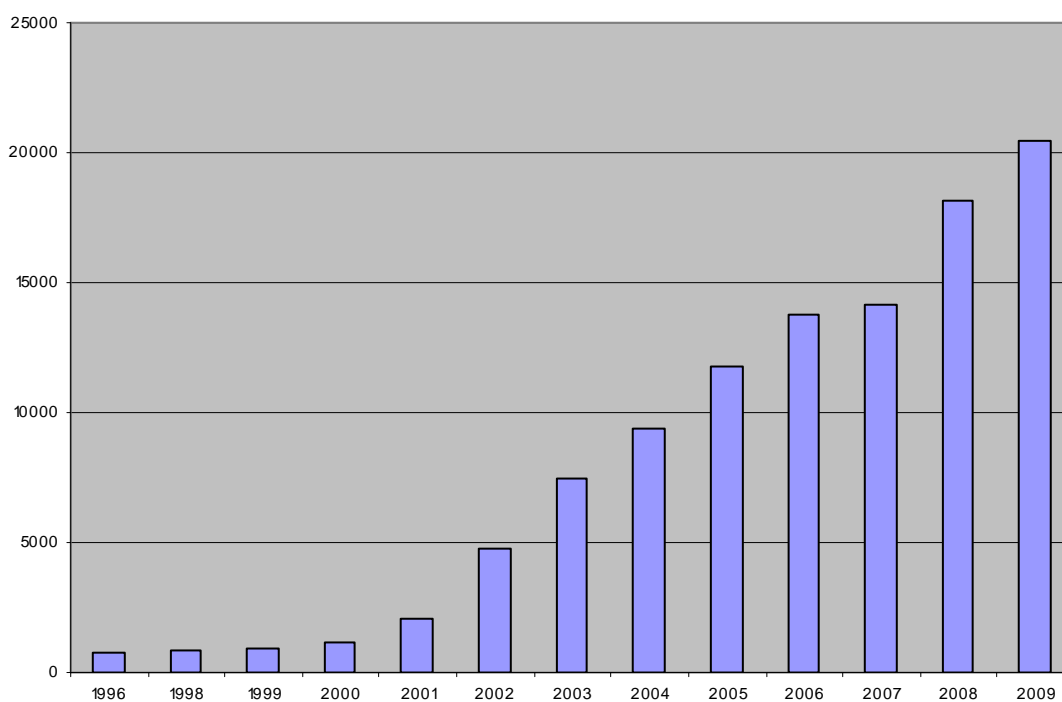


Gráfico de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En los primeros años del periodo analizado (1996) el porcentaje de población de nacionalidad extranjera apenas llegaba al 0,24%. Si lo comparamos con los resultados de 15 años antes (1981) que representaban un 0,15 % de la población vemos que si bien en valor absoluto supone un crecimiento de un 60%, la realidad ha sido que apenas han llegado 300 nuevos habitantes. Es un valor insignificante si lo comparamos con los más de 17.000 que se han incorporado a nuestra ciudad en estos últimos 12 años.

Los datos expresan un constante crecimiento, el cual empieza a ser importante a partir del año 2002, cuando pasa del 0,64 % al 1,50 % hasta llegar a 5,69 % al final del periodo (2008). El último dato que se dispone, 6,3% en julio de 2009, indica que se mantiene todavía el crecimiento.

Datos similares de incremento de inmigrantes procedentes del extranjero se dan en la provincia de Valladolid, como se refleja en la **tabla 2.2.10** ya mencionada. Se observa un paralelismo total con los datos anteriores, lo cual es consecuencia del peso que tiene la población de la ciudad en el resto de la provincia. Recordemos que en el año 2008 la relación entre los habitantes ciudad/provincia (320.652/529.019) era del 60%. Sin embargo, el porcentaje de extranjeros sobre el total de la población se ha mantenido ligeramente inferior en la provincia.

Considerando la variación interanual de los extranjeros en la provincia, se manifiesta una diferencia importante entre algunos años, siendo el año 2002 el de mayor incremento (122 %) y el año 2007 el de menor (11%).

La distribución de los inmigrantes en el conjunto provincial se caracteriza por un mayor grado de dispersión, y son atraídos por las posibilidades de trabajo en los sectores agrícolas o de la construcción, y en centros de servicios y núcleos rurales.

El proceso de normalización de inmigrantes llevado a cabo por el gobierno de febrero a mayo de 2005, supuso el afloramiento de quienes, pudiendo demostrar su presencia en la ciudad en años anteriores, no lo habían hecho por miedo o por falta de incentivos a la regularización de su situación. Consecuencia de ello ha sido el incremento no sólo absoluto, sino también en términos relativos, de la importancia de los inmigrantes extranjeros con respecto a la población total.

En cuanto a su localización dentro de la ciudad, aunque presentes en la totalidad de los barrios, su concentración era muy superior en toda la periferia del centro, desde Rondilla hasta la Circular, así como en el sector más oriental de la ciudad, al Este de la barrera del ferrocarril (Delicias y Pajarillos Bajos). En casi todos los casos ocupaban viviendas de escasa superficie y generalmente en régimen de alquiler, pero algunos colectivos, como los latinoamericanos y búlgaros, comenzaban ya a buscar una vivienda en propiedad. Los primeros porque su presencia más temprana en la ciudad les permitía ya una cierta estabilidad en el empleo, y los segundos por tener una preparación profesional que ha facilitado su inserción laboral en trabajos bien remunerados.

Nacionalidades de los extranjeros residentes en Valladolid

La inmigración también ha llegado a Valladolid y su entorno, aunque quizás con menor intensidad que en otras ciudades de España, procede principalmente de algunos países hispanoamericanos, norte y centro de Africa y del este de Europa, siendo este último el origen más frecuente. La ocupación laboral mayoritaria a la que se dedica este colectivo es la construcción.

Si bien en un principio su poder adquisitivo era bajo, una vez consolidaban su puesto de trabajo alcanzaban un mínimo para acceder al mercado inmobiliario, primero alquilando la vivienda y después, cuando alcanzaban cierta estabilidad laboral y conseguían algún ahorro, algunos podían adquirir aquellas viviendas sencillas que otros españoles dejaban libres en busca de vivienda de mayor calidad.

En la **tabla 2.2.13** (al final del capítulo) aparecen representados las cifras de extranjeros según cuál sea el país de origen de los inmigrantes.

Se observa que Europa y América son los orígenes más frecuentes siendo Bulgaria, Rumanía, Colombia y Ecuador las naciones de las que provienen más inmigrantes. El perfil medio del ciudadano extranjero en Valladolid, al igual que en toda España, responde al de una persona joven (32 años de media en la provincia), que busca trabajar y mejorar sus condiciones de vida con respecto a su lugar de origen.

Distribución de los extranjeros por edad y sexo

La población en edad de trabajar (entre los 16 y los 64 años) continúa siendo abrumadoramente mayoritaria que el resto de grupos. Las altas tasas de natalidad de los inmigrantes han derivado en una continua ganancia de peso específico del grupo de edad hasta los 15 años, que ya supone un 13% del total de residentes extranjeros. Ver **tabla 2.2.14** situada al final del capítulo.

Se puede concluir que la estructura por edades de los extranjeros residentes en Valladolid dibuja un perfil eminentemente laboral de esta población y asegura una continuidad, debido al incremento en el peso específico de los niños y jóvenes, además de la alta representación femenina, lo que denota también una mayor presencia de familias con intenciones de permanencia en nuestra sociedad.

Por su parte, el grupo de mayor edad (a partir de los 65 años) ha perdido en tan sólo un lustro, la mitad de su representatividad, al pasar del 3,3% (2000) al 1,6% (2005).

El análisis por razón del sexo, advierte de la ligera preeminencia de los varones, sobre todo a nivel nacional, donde superan a la presencia femenina en casi 9 puntos. Sin embargo, en Castilla y León se reducen bastante las diferencias, y éstas llegan al mínimo en la provincia de Valladolid, con casi un 51% de la población masculina sobre el 49% de la población femenina, como se puede apreciar en la **tabla 2. 2.15** situada al final del capítulo.

Incorporación de extranjeros al mercado laboral

Ha sido muy positiva la incorporación masiva de ciudadanos extranjeros al mercado laboral vallisoletano. Como puede verse en la tabla adjunta el número de extranjeros afiliados a la Seguridad Social en Valladolid durante los primeros años de este siglo se ha multiplicado por 8 pasando de 904 en el año 2001 a superar los seis mil en marzo del año 2008.

La inmensa mayoría de extranjeros que llegan a la provincia de Valladolid lo hacen con la intención de trabajar, y muchos consiguen un empleo que les permite, transcurrido algún tiempo, tener la posibilidad de reagrupar a sus familias.

TABLA 2.2.16 EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE TRABAJADORES AFILIADOS EN TODOS LOS REGÍMENES DE LA SEGURIDAD SOCIAL RESIDENTES EN VALLADOLID

	Espanoles	Extranjeros	Porcentaje %
Marzo-2001	115.648	904	0,78
Marzo-2002	116.725	1.901	1,63
Marzo-2003	118.076	2.264	1,92
Marzo-2004	119.464	2.752	2,30
Marzo-2005	120.682	3.221	2,67
Marzo-2006	121.523	4.564	3,76
Marzo-2007	123.959	5.406	4,36
Marzo-2008	123.936	6.618	5,34

Fuente: Instituto Nacional de la Seguridad Social

El número de extranjeros afiliados ha crecido porcentualmente mucho más que el número total de extranjeros residentes, ya que se ha producido la afloración de buena parte del empleo sumergido ligado a este colectivo, lo que ha incrementado las cifras de afiliados. El colectivo inmigrante asentado hasta la actualidad en la provincia de Valladolid dispone de unas tasas de afiliación a la Seguridad Social de 20 puntos por encima del conjunto de la población, lo que explica la alta ocupación laboral de este colectivo.

Los varones encuentran trabajo en los sectores de agricultura y ganadería, construcción y en menor medida en la industria. Las mujeres optan mayoritariamente por el sector servicios, con un grupo muy numeroso de afiliadas al régimen especial de Empleadas del Hogar, a la atención de las personas mayores y al servicio doméstico, donde el colectivo procedente de Iberoamérica cuenta con la ventaja del conocimiento del idioma.

También la hostelería y la restauración presentan buenas oportunidades de empleo para los ciudadanos extranjeros debido a la amplia demanda de profesionales en estos sectores de actividad.

Los trabajadores del sector agrario aportan a nuestra provincia un importante valor añadido, ya que gracias a su asentamiento en los pueblos contribuyen de este modo a rejuvenecer y poblar un ámbito rural necesitado de mano de obra joven.

● Migraciones interiores y exteriores en el entorno de Valladolid

Respecto a las entradas y salidas de la población en los municipios próximos a Valladolid, podemos deducir al menos cuales han sido los saldos brutos partiendo del conocimiento del crecimiento vegetativo y el del total de la población.

Incremento de Población = Crecimiento vegetativo + Saldo positivo de inmigración

Como se dispone de los datos de cada año de la población total por cada municipio y del crecimiento vegetativo, la diferencia entre ambos daría el valor de la salida o entrada de inmigrante o emigrantes, según sea el signo de la diferencia obtenida. De esta forma se obtiene el saldo migratorio de los municipios próximos a Valladolid durante este periodo, queda representado en el resumen de la **tabla 2. 2.17 (BIS)**.

TABLA 2. 2.17 (BIS) RESUMEN DATOS INMIGRACIÓN/EMIGRACIÓN DE VALLADOLID Y SU ENTORNO

Periodo 1996-2007	Valladolid	Laguna	Arroyo	Zaratán	Santovenia	Cistérniga	Entorno	VA+E
Saldo población	-973	7.756	7.839	3.011	1.941	4.973	25.520	24.547
Crecimiento vegetativo	-1.298	1.823	1.048	273	283	767	4.194	2.896
Inmigración/emigración	325	5.933	6.791	2.738	1.658	4.206	21.326	21.651

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Con los valores obtenidos, todos ellos a partir del INE, en la **tabla 2.2.17** que figura completa al final del capítulo, se han obtenido las series referidas a cada municipio del saldo migratorio, que salvo en la capital, ha sido positivo.

Laguna presenta cierta tendencia a la baja y Arroyo hacia arriba, el resto varía de un año a otro.

Comentarios:

- Existe una diferencia entre el número de extranjeros empadronados y los que cuentan con permiso de residencia. La diferencia se explica por la presencia de ciudadanos comunitarios que no necesitan permiso y por una bolsa de ilegales, difícil de cuantificar.
- Comparando con los distintos ámbitos, el porcentaje de extranjeros respecto del total de la población en el año 2008 es del 5,69% para la ciudad de Valladolid y del 5,61% para la provincia, frente al 3,60% en Castilla y León y al 8,50% en España.
- El fenómeno inmigratorio en Valladolid ha tenido unos inicios más tardíos que en otras provincias, pero su crecimiento ha sido de mayor magnitud y rapidez, debido a la escasa representación foránea que existía hace tan sólo una década.
- En la actualidad, las nacionalidades con mayor presencia en nuestra provincia son la búlgara (23%), la colombiana (11%), la ecuatoriana (10%), la rumana (8%) y la marroquí (8%), que cuentan con una similar representación en Castilla y León.
- El perfil del ciudadano extranjero en Valladolid es el de una persona con 32 años, con equilibrio entre varones y mujeres, con gran presencia de personas en edad laboral, pero también con una representación creciente de niños, jóvenes y mujeres que asegura ciertos niveles de continuidad.
- Los extranjeros poseen un porcentaje de afiliación a la Seguridad Social superior al de los ciudadanos españoles, y una tasa de paro inferior.
- Los extranjeros asentados en Valladolid se emplean relativamente más que los españoles en los sectores de agricultura y construcción, y en mucha menor medida en el sector industrial.

Conclusiones al capítulo 2.1

- En los tres niveles generales se ha producido un mayor aumento de población debido a la llegada de inmigrantes de fuera de nuestras fronteras que por el propio crecimiento vegetativo, como puede apreciarse en la **tabla 2.2.17** en la que se comparan las dos tasas de crecimiento en cada año y nivel, la diferencia entre ambas es apreciable. Al final del capítulo aparecen dos **gráficos (2.2.6 y 2.2.7)**, uno sobre el crecimiento de la población en España y otro sobre los extranjeros que se han empadronado, se aprecia el enorme crecimiento de los últimos, en 10 años se ha multiplicado por seis, acercándose a los seis millones. Cantidad que prácticamente iguala al crecimiento total de la población en esos años.

- Durante el periodo de 1996 a 2007 en España aumentó su población en cinco millones y medio de habitantes, mientras que según la Encuesta Nacional de Inmigrantes, (ver **tabla 2.2.18**) en enero del año 2007 había en nuestro país unos cuatro millones y medio mayores de 15 años nacidos en el extranjero, lo que representaba un 12% del total de la población española mayor de 15 años. De estos, el 70% habría llegado a nuestro país durante los años de 1997 hasta el año 2006, lo que da una cifra de 3.170.000. Para comparar este dato con el que figura en la tabla resumen 2.7 habría que sumar los inmigrantes llegados durante el año 2007 y 2008 que fueron unos 1.684.000 lo que daría un total de 4.854.000 que es un millón menos. Esto se debe a que la citada tabla solo recoge las entradas y no las salidas, por lo que es más fiable tomar como dato de crecimiento de la población española por inmigración del extranjero la cifra aproximada de 4 millones para el periodo desde 1996 al 2007. Así pues hasta completar los 6,5 millones de aumento total de la población, significa que unos 2,5 millones se deben al propio aumento vegetativo.

- En el año 2004 en un informe de la agencia Eurostat sobre la población europea⁵⁹ ofrecía unos datos concluyentes acerca del impacto decisivo que estaba teniendo la inmigración en el crecimiento demográfico de Europa y en el sostenimiento de su fuerza laboral. Durante 2003, la población de la Unión Europea creció en 1.888.000 personas, de las que 1.688.400 eran inmigrantes. Por otro lado, la descomposición de estas cifras confirma la responsabilidad que recae en España como país receptor de inmigración, pues del total de inmigrantes establecidos en la UE, más de un tercio - exactamente 594.300- se quedó en nuestro país, superando la suma de nuevos inmigrantes en Alemania, Francia y Reino Unido, lo que a su vez demuestra que la irregular distribución migratoria entre los Estados miembros, tiene que ver directamente con su posición geográfica (Italia y España absorben más del 60 por ciento de los inmigrantes llegados a la UE) y con su situación económica. Datos del año 2008 reflejan una situación similar, ver **tabla 2.2.19** al final del capítulo.

- En Castilla y León la población creció tan solo en 50.000 habitantes, mientras que los inmigrantes que llegaron del extranjero a esta región fueron 180.000 los cuales habría que compensar con los 55.000 que emigraron a otras provincias, de lo que se deduce que hubo un crecimiento vegetativo negativo importante.

- En el caso de la provincia de Valladolid, durante el periodo analizado, se incrementó la población en 31.500 habitantes (521.700 – 490.200) gracias a que llegaron procedentes del extranjero 38.780 nuevos vecinos y por otra parte disminuyó la población en -2.714 habitantes por crecimiento vegetativo y perdió a -5.584 personas que se fueron a vivir a otras provincias.

- Los dos parámetros que miden las variaciones de la población de una determinada localidad como son el crecimiento vegetativo y el saldo migratorio nos indican que durante el periodo analizado la ciudad de Valladolid ha tenido un decrecimiento vegetativo de -1.298 habitantes mientras que el saldo migratorio ha sido ligeramente positivo +274, con una variación total de -973 ciudadanos. Mientras que los municipios del entorno han tenido crecimiento vegetativo de + 4.194 habitantes y un saldo migratorio de + 21.230 con un incremento total de 25.520 ciudadanos.

- La diferencia de crecimiento vegetativo se produce por un mayor envejecimiento de la población de la ciudad así como una menor tasa de natalidad, mientras que en el entorno la media de edad es menor y por lo tanto hay menos mortandad y más natalidad.

- Por otro lado se ha producido un importante flujo migratorio interior de la capital hacia los municipios más próximos en busca de una vivienda más económica o un contacto mayor con el mundo rural o la naturaleza.

- Se aprecia en la **tabla 2.2.20** el progresivo ascenso de la población extranjero en los tres niveles. En el año 1998 era la provincia de Valladolid la que menor porcentaje de extranjeros tenía (0,31%) Castilla y León la doblaba (0,61%) y el conjunto del Estado multiplicaba por cinco (1,6%). En el último año los porcentajes de la provincia de Valladolid y de Castilla y León se han igualado mientras que en España es el doble (12,22%).

⁵⁹ Datos publicados en la sección Opinión del periódico ABC: "Inmigrantes en Europa". Fecha 2-09-2004

TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 2.1**TABLA 2.2.1.- INDICADORES DEMOGRÁFICOS BÁSICOS,****SALDO VEGETATIVO**

	1976	1978	1980	1982	1984	1986	1988	1990	1991	1992	1993	1994	1995
España	10,48	9,2	7,51	6,04	4,54	3,33	2,57	1,76	1,5	1,67	1,18	0,81	0,44
CyL	5,58	5,22	4,63	3,86	2,35	1,01	-0,15	-1,09	-1,53	-1,66	-2,03	-2,3	-2,72
Prov. Va	12,38	11,13	9,18	7,32	5,18	3,24	1,85	0,96	0,43	0,38	0,09	-0,08	-0,70
	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
España	0,28	0,49	0,12	0,23	0,92	1,14	1,22	1,36	1,94	1,82	2,53	2,39	2,93
CyL	-2,94	-2,71	-3,56	-3,67	-3,17	-3,17	-3,36	-3,41	-3,02	-3,25	-2,57	-2,92	-2,43
Prov. Va	-0,71	-0,54	-1,41	-1,09	-0,78	-0,58	-0,50	-0,33	-0,16	-0,01	0,67	0,44	0,79

Unidades: Nacimientos menos defunciones (por mil habitantes)

MORTALIDAD

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
España	8,47	8,59	8,43	8,93	8,71	9,16	8,92	8,84	8,95	9,29	9,08	8,83	8,9
CyL	10,93	10,98	10,54	11,11	10,68	10,98	10,73	10,32	10,43	10,68	10,47	9,97	10,04
Prov. Va	9,37	8,74	8,69	9,01	8,88	8,93	8,82	8,48	8,60	8,59	8,58	8,16	8,14
	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1988	1986	1984	1982	1980	1978	1976
España	8,79	8,61	8,67	8,49	8,67	8,57	8,25	8,06	7,82	7,55	7,71	8,03	8,28
CyL	9,89	9,61	9,7	9,55	9,63	9,44	8,99	8,68	8,38	7,95	8,17	8,54	8,82
Prov. Va	8,09	7,83	7,83	7,74	7,82	7,35	7,08	6,35	6,27	5,75	6,08	6,78	7,33

Unidades: Defunciones por mil habitantes

NATALIDAD Y FECUNDIDAD

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
España	11,4	10,98	10,96	10,75	10,65	10,52	10,14	9,98	9,88	9,52	9,19	9,32	9,19
CyL	8,5	8,06	7,97	7,85	7,67	7,56	7,37	7,16	7,26	7,02	6,91	7,26	7,1
Prov. Va	9,8	9,2	9,4	9,0	8,7	8,6	8,3	7,9	7,8	7,5	7,2	7,6	7,4
	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1988	1986	1984	1982	1980	1978	1976
España	9,23	9,42	9,84	10,16	10,17	10,33	10,82	11,39	12,36	13,59	15,22	17,23	18,76
CyL	7,17	7,31	7,68	7,89	8,1	8,35	8,84	9,69	10,74	11,81	12,8	13,77	14,4
Prov. Va	7,39	7,75	7,92	8,11	8,25	8,32	8,93	9,59	11,45	13,07	15,26	17,91	19,72

Unidades: Nacimientos por mil habitantes

NUPCIALIDAD

	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002	2001	2000	1999	1998	1997	1996
España	4,26	4,49	4,62	4,8	5,06	5,05	5,12	5,11	5,38	5,21	5,21	4,96	4,92
CyL	3,73	3,94	3,87	3,98	4,17	4,16	4,19	4,06	4,33	4,17	4,08	3,98	3,96
Prov. Va		4,89	4,89	4,91	5,12	4,83	5,0	5,0	5,11	5,17	4,74	4,56	4,09
	1995	1994	1993	1992	1991	1990	1988	1986	1984	1982	1980	1978	1976
España	5,1	5,08	5,14	5,57	5,6	5,68	5,66	5,4	5,16	5,09	5,88	6,98	7,23
CyL	4,09	4,17	4,17	4,63	4,63	4,64	4,76	4,41	4,35	3,87	4,16	5,78	5,52
Prov. Va	4,45	4,45	4,6	5,03	5,22	5,19	4,52	2,26	2,77	2,02	2,14	6,94	7,14

Unidades: Matrimonios por mil habitantes

Notas:

1) Las cifras definitivas del Movimiento Natural de la Población, están clasificadas por el lugar de residencia del suceso demográfico, en tanto que las provisionales, por el lugar de inscripción.

2) A partir del año 2002, las cifras de población utilizadas son las Estimaciones de la Población Actual calculadas a partir del Censo de 2001. Por tanto, son susceptibles de ser revisadas.

Tablas de elaboración propia. Fuente el INE

TABLA 2.2.2 INDICADORES DEMOGRAFICOS BASICOS. PROVINCIA DE VALLADOLID

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total
Tasas de:														
Natalidad	7,4	7,6	7,2	7,5	7,8	7,9	8,3	8,6	8,7	9	9,4	9,2	9,8	
Fecundidad	27,6	28,4	26,8	28,17	29,52	29,96	31,7	33,1	33,77	35,2	36,99	37,04		
Nupcialidad	4,09	4,56	4,74	5,17	5,11	5	5	4,83	5,12	4,91	4,89	4,89		
Mortalidad	8,14	8,16	8,58	8,59	8,6	8,48	8,82	8,93	8,88	9	8,69	8,74	9,37	
Saldo vegetativo	-0,7	-0,5	-1,4	-1,09	-0,78	-0,58	-0,5	0,33	-0,16	-0,01	0,67	0,44	0,45	
Número de:														
Matrimonios	2145	2030	2260	2347	2563	2538	2496	2427	2585	2499	2504	2526		
Hijos/mujer	0,93	0,95	0,89	0,935	0,973	0,984	1,03	1,07	1,09	1,12	1,18	1,17		
Nacimientos	3687	3782	3557	3717	3878	3924	4151	4318	4402	4577	4792	4736		49521
Defunciones	4040	4049	4257	4255	4264	4213	4403	4485	4482	4580	4448	4759		52235
Saldo	-353	-267	-700	-538	-386	-289	-252	-167	-80	-3	344	-23	0	-2714
Habitantes*	490,2	492,0	494,6	495,7	498,0	501,2	506,3	510,9	514,7	519,2	521,7	529,0		

Tasa bruta por 1000 habitantes

A partir del 2002, las cifras de población utilizadas son las Estimaciones de la Población Actual calculadas a partir del Censo de 2001. Por tanto, son susceptibles de ser revisadas. Cifras provisionales: año 2007.

Las cifras definitivas del Movimiento Natural de la Población, están clasificadas por el lugar de residencia del suceso demográfico, en tanto que las provisionales, por el lugar de inscripción.

Tablas de elaboración propia. Fuente: INEbase. Demografía y población. Análisis y estudios demográficos

TABLA 2.2.3 FENOMENOS DEMOGRAFICOS VALLADOLID Y SU ENTORNO 1996-2007

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
VALLADOLID													
Nacidos	2343	2428	2257	2304	2448	2432	2477	2578	2561	2600	2703	2660	29791
Matrimonios	1416	1332	1450	1442	1671	1587	1541	1469	1528	1438	1409	1384	17667
Fallecidos	2394	2452	2562	2613	2584	2592	2654	2682	2688	2735	2702	2707	31365
Crecimiento vegetativo	-51	-24	-305	-309	-136	-160	-177	-104	-127	-135	1	-47	-1574
ARROYO													
Nacidos	25	25	42	60	73	63	86	109	124	157	178	245	1187
Matrimonios	23	31	19	22	32	35	40	60	71	108	131	165	737
Fallecidos	6	8	17	10	4	14	12	7	18	11	16	16	139
Crecimiento vegetativo	19	17	25	50	69	49	74	102	106	146	162	229	1048
LA CISTERNIGA													
Nacidos	44	27	32	56	59	53	70	69	100	136	137	146	929
Matrimonios	12	18	35	52	54	60	56	77	86	77	75	80	682
Fallecidos	11	13	11	12	8	12	15	11	10	15	23	21	162
Crecimiento vegetativo	33	14	21	44	51	41	55	58	90	121	114	125	767
LAGUNA													
Nacidos	157	150	156	232	218	280	302	281	299	291	266	244	2876
Matrimonios	78	68	100	165	166	172	168	132	125	101	113	90	1478
Fallecidos	63	64	90	63	67	84	90	84	77	97	114	102	995
Crecimiento vegetativo	94	86	8	169	151	196	212	197	222	194	152	142	1823
SANTOVENIA													
Nacidos	9	24	28	33	40	36	39	45	48	37	46	59	444
Matrimonios	25	19	42	31	21	25	19	26	27	29	30	27	321
Fallecidos	7	11	8	9	9	21	9	6	16	21	24	20	161
Crecimiento vegetativo	2	13	20	24	31	15	30	39	32	16	22	39	283
ZARATAN													
Nacidos	11	8	13	5	11	20	19	24	48	63	96	108	426
Matrimonios	2	4	7	4	17	18	22	36	74	84	69	71	408
Fallecidos	9	7	6	7	12	15	13	13	15	25	18	13	153
Crecimiento vegetativo	2	1	7	-2	-1	5	6	11	33	38	78	95	273

Tablas de elaboración propia. Fuente: INEbase. Demografía y población.

TABLA 2.2.4 DATOS TOTALES DE VALLADOLID Y DEL ENTORNO

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Número nacidos:													
Valladolid	2343	2428	2257	2304	2448	2432	2477	2578	2561	2600	2703	2660	29791
Arroyo	25	25	42	60	73	63	86	109	124	157	178	245	1187
La Cistérniga	44	27	32	56	59	53	70	69	100	136	137	146	929
Laguna	157	150	156	232	218	280	302	281	299	291	266	244	2876
Santovenia	9	24	28	33	40	36	39	45	48	37	46	59	444
Zaratán	11	8	13	5	11	20	19	24	48	63	96	108	426
Totales	2589	2662	2528	2690	2849	2884	2993	3106	3180	3284	3426	3462	35653
Total Entorno	246	234	271	386	401	452	516	528	619	684	723	802	5862
Nº defunciones:													
Valladolid	2394	2452	2562	2613	2584	2592	2654	2682	2688	2735	2702	2707	31365
Arroyo	6	8	17	10	4	14	12	7	18	11	16	16	139
La Cistérniga	11	13	11	12	8	12	15	11	10	15	23	21	162
Laguna	63	64	90	63	67	84	90	84	77	97	114	102	995
Santovenia	7	11	8	9	9	21	9	6	16	21	24	20	161
Zaratán	9	7	6	7	12	15	13	13	15	25	18	13	153
Totales	2490	2555	2694	2714	2684	2738	2793	2803	2824	2904	2897	2879	32975
Total Entorno	96	103	132	101	100	146	139	121	136	169	195	172	1610
Crecimiento vegetativo													
Valladolid	-51	-24	-305	-309	-136	-160	-177	-104	-127	-135	1	-47	-1574
Entorno	150	131	139	285	301	306	377	407	483	515	528	630	4252
Total	99	107	-166	-24	165	146	200	303	356	380	529	583	2678

Tabla de elaboración propia

Fuente INE (Instituto Nacional de Estadística)

TABLA 2.2.7 MIGRACIONES INTERIORES. EMIGRACIONES E INMIGRACIONES

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Castilla-León											
-Emigración total	57364	62507	61572	58269	75314	81165	81382	84805	97770	101217	88241
Misma Cdad	34455	37128	35739	34248	45332	48717	48546	51417	60717	60051	51878
Otra Cdad	22909	25379	25833	24021	29982	32448	32836	33388	37053	41166	36363
-Inmigración total	52756	56699	53601	51634	70080	76148	76925	80650	95375	96446	83393
Misma Cdad	34455	37128	35739	34248	45332	48717	48546	51417	60717	60051	51878
Otra Cdad	18301	19571	17862	17386	24748	27431	28379	29233	34658	36395	31515
Saldo total	-4608	-5808	-7971	-6635	-5234	-5017	-4457	-4155	-2395	-4771	-4848
Provincia Valladolid											
-Emigración	9938	11000	10834	10978	14138	14512	15674	17335	18992	18799	16413
Misma Cdad	6587	7449	7088	7408	9327	9535	10658	12227	13635	12816	11228
Otra Cdad	3351	3551	3746	3570	4811	4977	5016	5108	5357	5983	5185
-Inmigración	8708	10117	10223	10672	13284	13266	15024	17115	19287	18392	16941
Misma Cdad	6496	7665	7471	7966	9684	9677	11175	12770	14523	13285	11840
Otra Cdad	2212	2452	2752	2706	3600	3589	3849	4345	4764	5107	4651
Saldo	-1230	-883	-611	-306	-854	-1246	-650	-220	295	-407	528

Tabla de elaboración propia

Fuente: Estadística de Variaciones Residenciales. INE

TABLA 2.2.8 INMIGRACIONES PROCEDENTES DEL EXTRANJERO. ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
España											
Españoles	24032	28243	31587	20724	40175	40486	38717	36573	37873	37732	33781
Extranjeros	57195	99122	330881	394048	443085	429524	645844	682711	802971	920534	692228
Totales	81227	127365	362468	414772	483260	470010	684561	719284	840844	958266	726009
Población*	39852	40202	40499	41116	41837	42717	43197	44108	44708	45200	46157
Tasa**	2,04	3,17	8,95	10,09	11,55	11,00	15,85	16,31	18,81	21,20	15,73
Castilla-León											
Españoles	987	1061	1141	648	1500	1390	1436	1445	1503	1470	1246
Extranjeros	622	1333	5147	9254	10242	9225	18691	20877	28435	40049	23297
Totales	1609	2394	6288	9902	11742	10615	20127	22322	29938	41519	24543
Población*	2484	2488	2479	2479	2480	2487	2493	2510	2523	2528	2557
Tasa**	0,65	0,96	2,54	3,99	4,73	4,27	8,07	8,89	11,87	16,42	9,60
Provincia Valladolid											
Españoles	136	167	208	121	345	317	320	308	317	295	272
Extranjeros	72	230	1145	3425	3586	3048	3867	3937	4966	7616	4101
Totales	208	397	1353	3546	3931	3365	4187	4245	5283	7911	4373
Población*	492	494,6	495,7	498	501,2	506,3	510,9	514,7	519,2	521,7	529
Tasa**	0,42	0,80	2,73	7,12	7,84	6,65	8,20	8,25	10,18	15,16	8,27

(*) Población total en cada nivel en miles de habitantes

(**) Representa el número de extranjeros que llega cada año, por cada 1000 habitantes

Tabla de elaboración propia

Fuente: Estadística de Variaciones Residenciales. INE

TABLA 2.2.10 POBLACIÓN Y VARIACIÓN INTERANUAL. PROVINCIA DE VALLADOLID (ESPAÑOLES/EXTRANJEROS)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
población											
Españoles	490507	492982	493737	494731	493979	494977	496724	496594	498456	498574	499345
Extranjeros	1522	1612	1953	3230	7178	11325	14139	18080	20793	23087	29674
Totales	492029	494594	495690	497961	501157	506302	510863	514674	519249	521661	529019
% extranjeros	0,31	0,33	0,39	0,65	1,43	2,24	2,77	3,51	4	4,43	5,61
Variación interanual											
Españoles		2475	755	994	-752	998	1747	-130	1862	118	771
Extranjeros		90	341	1277	3948	4147	2814	3941	2713	2294	6587
Totales		2565	1096	2271	3196	5145	4561	3811	4575	2412	7358
% Variación interanual											
Españoles		0,5	0,15	0,2	-0,15	0,2	0,35	-0,03	0,37	0,02	0,15
Extranjeros		0,52	0,22	0,46	0,64	1,03	0,9	0,75	0,89	0,46	1,41
Totales		5,91	21,15	65,39	122,23	57,77	24,85	27,87	15,01	11,03	28,53

Tabla de elaboración propia

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

TABLA 2.2.11 INMIGRANTES Y EMIGRANTES INTERIORES DE VALLADOLID 1998-2007

	totales			misma provincia			otras provincias		
	entradas	salidas	saldo	entradas	salidas	saldo	entradas	salidas	saldo
1998	3.716	6.696	-2.980	1.069	3.121	-2.052	2.647	3.575	-928
1999	4.041	7.515	-3.474	1.179	3.747	-2.568	2.862	3.768	-906
2000	4.697	7.039	-2.342	1.428	3.319	-1.891	3.269	3.720	-451
2001	4.633	7.043	-2.410	1.534	3.642	-2.108	3.099	3.401	-302
2002	6.374	8.562	-2.188	2.246	3.769	-1.523	4.128	4.793	-665
2003	5.856	8.812	-2.956	2.066	3.849	-1.783	3.790	4.963	-1.173
2004	6.542	9.379	-2.837	2.317	4.540	-2.223	4.225	4.839	-614
2005	7.011	10.242	-3.231	2.628	5.435	-2.807	4.383	4.807	-424
2006	7.641	11.101	-3.460	2.852	6.046	-3.194	4.789	5.055	-266
2007	7835	10205	-2370	2868	4841	-1973	4967	5364	-397
2008	7006	8945	-1939	2640	4358	-1718	4366	4587	-221
TOTAL	65.352	95.539	-30.187	22.827	46.667	-23.840	42.525	48.872	-6.347

Tabla de elaboración propia

Este cuadro procede del Ayuntamiento de Valladolid pero indica como fuente también el INE.

TABLA 2.2.12.- EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE NACIONALIDAD EXTRANJERA EMPADRONADA EN VALLADOLID. AMBOS SEXOS.

Fecha	Población	Población extranjera	Población extranjera %	Europa	Africa	América	Asia	Resto
1-III-1981	320.292	481	0,15
1-IV-1986	327.452	643	0,20	396	25	169	52	1
1-III-1991	330.700	781	0,24	416	45	226	87	7
1-V-1996	319.805	765	0,24	369	86	233	76	1
1-I-1998	319.946	846	0,26	396	103	281	65	1
1-I-1999	319.998	904	0,28	402	113	325	63	1
1-I-2000	319.129	1.140	0,36	471	172	433	64	0
1-I-2001	318.293	2.044	0,64	771	226	953	94	0
1-I-2002	318.576	4.781	1,50	1.886	469	2.189	237	0
1-I-2003	321.143	7.489	2,33	3.052	812	3.332	293	0
1-I-2004	321.713	9.347	2,91	3.850	1.071	4.099	324	3
1-I-2005	321.001	11.747	3,66	4.869	1.335	5.075	467	1
1-I-2006	319.943	13.758	4,30	5.560	1.612	6.025	560	1
1-I-2007	316.564	14.156	4,47	5.859	1.642	6.061	592	2
1-I-2008	318.461	18.125	5,69	8.040	2.115	7.344	623	3
1-I-2009 (*)	320.173	20.434	6,38	8.709	2.717	8.265	738	5
1-VII-2004 (*)	325.831	10.634	3,26	4.388	1.209	4.606	417	14
1-VII-2005 (*)	323.709	13.439	4,15	5.446	1.570	5.858	550	15
1-VII-2006 (*)	319.369	13.518	4,23	5.399	1.594	5.920	603	2
1-VII-2007 (*)	320.652	17.352	5,41	7.123	2.054	7.475	696	4
1-VII-2008 (*)	320.546	20.199	6,30	8.487	2.590	8.379	736	7
1-VII-2009 (*)	319.596	20.689	6,47	8.813	2.900	8.167	803	6

(*) La población está obtenida mediante la lectura de la base de datos del Padrón de Habitantes contabilizando los empadronados a dicha fecha

Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Ayuntamiento de Valladolid.

TABLA 2.2.13 Nº EXTRANJEROS CON PERMISO DE RESIDENCIA POR NACIONALIDAD. VALLADOLID

	1997	2000	2003	2005	% 2005/1997
Bulgaria	24	284	1897	3179	13.146 %
Colombia	61	144	953	1515	2.383 %
Ecuador	9	94	844	1373	15.155 %
Rumania	26	146	423	1178	4.431 %
Marruecos	125	210	670	1164	831 %
R. Dominicana	129	185	434	784	507 %
China	162	236	359	504	211 %
Portugal	301	308	327	486	61 %
Resto	1465	1720	2725	3877	164 %
Total	2302	3327	8632	14060	510 %

Fuente: Cámara de Comercio de Valladolid con datos del Ministerio de Trabajo

TABLA 2.2.14 EDAD DE LOS EXTRANJEROS RESIDENTES EN ESPAÑA. PORCENTAJE Y MEDIAS

	2000	2003	2005	% 2005/2000
Valladolid				
0 - 15 años	9,1	12,5	13	3,88
16 - 65 años	87,6	85,8	85,4	-2,12
> 65 años	3,3	1,7	1,6	-1,74
Edad media	32	32	32	
Castilla-León				
0 - 15 años	12,5	12,9	13,4	0,97
16 - 65 años	83,8	84,7	84,8	0,96
> 65 años	3,7	2,5	1,8	-1,93
Edad media	32	32	31	
España				
0 - 15 años	11,4	11,4	11,4	-0,01
16 - 65 años	81,1	83,0	84,2	3,11
> 65 años	7,5	5,6	4,4	-3,09
Edad media	34	34	34	

Fuente: Cámara de Comercio de Valladolid con datos del Ministerio de Trabajo

TABLA 2.2.15 DISTRIBUCIÓN DE EXTRANJEROS POR SEXO (31-12-2005)

	Varones	Mujeres	% Varones	% Mujeres
Valladolid	7230	6830	51,3	48,7
Castilla León	41498	37696	51,9	48,1
España	1488062	1250870	54,3	45,7

Fuente: Cámara de Comercio de Valladolid con datos del Ministerio de Trabajo

TABLA 2. 2.16 DATOS INMIGRACIÓN/EMIGRACIÓN DE VALLADOLID Y SU ENTORNO A PARTIR DE POBLACION.

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
VALLADOLID												
población	319805		319946	319998	319129	318293	318576	321143	321713	321001	319943	318973
diferencia año anterior				52	-869	-836	283	2567	570	-712	-1058	-970
crecimiento vegetativo	-51	-24	-305	-309	-136	-160	-177	-104	-127	-135	1	229
inmigración/emigración		24	305	361	-733	-676	460	2671	697	-577	-1059	-1199
LAGUNA												
población	14234	14505	14915	15864	16977	17811	19258	20045	20396	20696	21018	21214
diferencia año anterior		271	410	949	1113	834	1447	787	351	300	322	196
crecimiento vegetativo	94	86	8	169	151	196	212	197	222	194	152	142
inmigración/emigración	682	185	402	780	962	638	1235	590	129	106	170	54
ARROYO												
población	1930	2305	2629	3098	3635	4085	4494	5087	5709	6587	8039	9590
diferencia año anterior		375	324	469	537	450	409	593	622	878	1452	1551
crecimiento vegetativo	19	17	25	50	69	49	74	102	106	146	162	229
inmigración/emigración	160	258	299	419	468	401	335	491	516	732	1290	1322
ZARATAN												
población	1221	1230	1243	1243	1400	1602	1727	1812	2115	2752	3442	4268
diferencia año anterior	-36	9	13	0	157	202	125	85	303	637	690	826
crecimiento vegetativo	2	1	7	-2	-1	5	6	11	33	38	78	95
inmigración/emigración	-34	8	6	2	158	197	119	74	270	599	612	731
SANTOVENIA												
población	1556	1754	1930	2109	2278	2418	2557	2719	2688	2908	3079	3260
diferencia año anterior	237	198	176	179	169	140	139	162	-31	220	171	181
crecimiento vegetativo	2	13	20	24	31	15	30	39	32	16	22	39
inmigración/emigración	235	185	156	155	138	125	109	123	-63	204	149	142
LA CISTERNIGA												
población	2488	2595	2725	3206	3780	4184	4378	4641	5359	6063	6680	7243
diferencia año anterior	218	107	130	481	574	404	194	263	718	704	617	563
crecimiento vegetativo	33	14	21	44	51	41	55	58	90	121	114	125
inmigración/emigración	185	93	109	437	523	363	139	205	628	583	503	438

Elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.2.17 CRECIMIENTO VEGETATIVO e INMIGRANTES EXTRANJEROS

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
España											
Crec. Vegetativo	0,12	0,23	0,92	1,14	1,22	1,36	1,94	1,82	2,53	2,39	2,93
Inmigrantes	2,04	3,17	8,95	10,09	11,55	11,00	15,85	16,31	18,81	21,20	15,73
CyL											
Crec. Vegetativo	-3,56	-3,67	-3,17	-3,17	-3,36	-3,41	-3,02	-3,25	-2,57	-2,92	-2,43
Inmigrantes	0,65	0,96	2,54	3,99	4,73	4,27	8,07	8,89	11,87	16,42	9,60
Prov. Va											
Crec. Vegetativo	-1,41	-1,09	-0,78	-0,58	-0,5	-0,33	-0,16	-0,01	0,67	0,44	0,79
Inmigrantes	0,42	0,80	2,73	7,12	7,84	6,65	8,20	8,25	10,18	15,16	8,27

Tabla de elaboración propia

Fuente: datos del INE

TABLA 2.2.18 NACIDOS EN EL EXTRANJERO SEGÚN TIPOLOGIA MIGRATORIA

Tipología migratoria y sexo	Número de personas	Edad media	Año de llegada (Porcentajes)					
			Antes de 1987	De 1987 a 1991	De 1992 a 1996	De 1997 a 2001	De 2002 a 2006	No contesta
Total	4.526.522	38,42	15,3	6,0	7,1	28,9	41,2	1,5
Personas desocupadas de 65 años y más								
Varones	147.153	72,55	42,8	7,9	8,1	18,2	21,1	1,9
Mujeres	147.584	73,51	53,0	5,5	8,7	15,5	15,8	1,5
Ambos sexos	294.737	73,03	47,9	6,7	8,4	16,8	18,5	1,7
Personas de 16 a 64 años con estudios superiores y no subempleadas								
Varones	202.001	41,18	28,8	9,3	12,2	20,6	27,2	1,9
Mujeres	175.683	38,84	29,3	8,4	10,5	23,4	27,1	1,3
Ambos sexos	377.683	40,09	29,0	8,9	11,4	21,9	27,2	1,6
Inmigrantes en sentido estricto								
Varones	2.014.019	35,09	10,3	6,0	6,3	31,9	43,7	1,8
Mujeres	1.840.083	36,16	12,8	5,2	6,8	29,1	44,9	1,2
Ambos sexos	3.854.102	35,60	11,5	5,6	6,5	30,6	44,3	1,5

TABLA 2.2.19 POBLACIÓN DE NACIONALIDAD EXTRANJERA 2008

UE-27	30.798.059	Países Bajos	688.375	Hungría	176.580
Alemania	7.255.395	Irlanda	553.690	Finlandia	132.708
España	5.262.095	Suecia	524.488	Chipre	125.300
Reino Unido	4.020.800	Portugal	446.333	Eslovenia	68.621
Francia	3.674.000	Letonia	415.493	Polonia	57.842
Italia	3.432.651	Rep. Checa	347.649	Lituania	42.934
Bélgica	971.448	Dinamarca	298.450	Eslovaquia	40.904
Grecia	906.400	Estonia	229.300	Rumanía	26.100
Austria	854.752	Luxemburgo	205.889		

Fuente: Eurostat

TABLA 2.2.20 POBLACION DE ESPAÑOLES Y EXTRANJEROS

España	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
TOTAL	39852651	40202160	40499791	41116842	41837894	42717064	43197684
Españoles	39215566	39453206	39575912	39746185	39859948	40052896	40163358
Extranjeros	637085	748954	923879	1370657	1977946	2664168	3034326
% Extranjeros	1,6	1,86	2,28	3,33	4,73	6,24	7,02

2005	2006	2007	2008	2009	2010
44108530	44708964	45200737	46157822	46745807	47021031
40377920	40564798	40681183	40889060	41097136	41273297
3730610	4144166	4519554	5268762	5648671	5747734
8,46	9,27	10	11,41	12,08	12,22

Castilla y León	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
TOTAL	2484603	2488062	2479118	2479425	2480369	2487646	2493918
Españoles	2469482	2472062	2460737	2452853	2437729	2428206	2422618
Extranjeros	15121	16000	18381	26572	42640	59440	71300
% Extranjeros	0,61	0,64	0,74	1,07	1,72	2,39	2,86

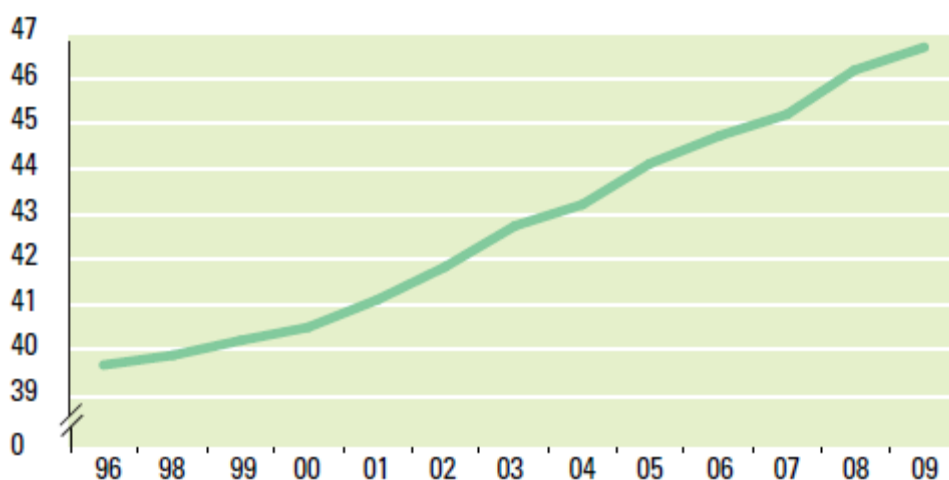
2005	2006	2007	2008	2009	2010
2510849	2523020	2528417	2557330	2563521	2559515
2419531	2416861	2408636	2402528	2395880	2390017
91318	106159	119781	154802	167641	169498
3,64	4,21	4,74	6,05	6,54	6,62

Valladolid	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
TOTAL	492029	494594	495690	497961	501157	506302	510863
Españoles	490507	492982	493737	494731	493979	494977	496724
Extranjeros	1522	1612	1953	3230	7178	11325	14139
% Extranjeros	0,31	0,33	0,39	0,65	1,43	2,24	2,77

2005	2006	2007	2008	2009	2010
514674	519249	521661	529019	532575	533640
496594	498456	498574	499345	500287	500984
18080	20793	23087	29674	32288	32656
3,51	4	4,43	5,61	6,06	6,12

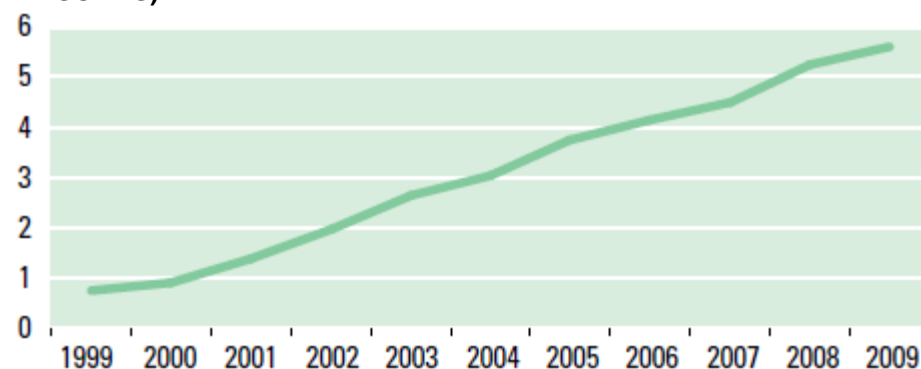
Fuente: el INE

GRAFICO 2.2.6 CRECIMIENTO DE LA POBLACION ESPAÑA (MILLONES DE PERSONAS)



Fuente: CIFRAS INE Boletín Informativo nº 5/2009

GRAFICO 2.2.7 POBLACION EXTRANJERA EMPADRONADA EN ESPAÑA (MILLONES DE PERSONAS)



Fuente: CIFRAS INE Boletín Informativo nº 5/2009

2.2 Datos de población

En este capítulo se van a exponer las cifras totales de las personas que conforman los diferentes ámbitos, tales como: el conjunto del estado español, nuestra comunidad autónoma y la provincia de Valladolid.

Así mismo, definiremos con detalle los habitantes que figuran en el padrón municipal de cada uno de los municipios que más nos interesan, como son Valladolid y los situados en su entorno más inmediato.

Estos datos se refieren fundamentalmente al periodo de 1996 al 2007, si bien en algunos casos se ofrecen datos anteriores y posteriores con el fin de tener una perspectiva de análisis mayor.

Con los datos obtenidos se analizarán las distintas formas de evolución de la población en cada uno de los ámbitos expuestos, de manera que se puedan realizar comparativos entre ellos para así poder deducir las causas que motivan las diferentes situaciones demográficas.

Para ello se dividirá la exposición en cinco apartados:

- 2.2.1 Población en España, Castilla y León y provincia de Valladolid
- 2.2.2 Población de Valladolid capital.
- 2.2.3 Población de su entorno próximo
- 2.2.4 Población del Area Metropolitana de Valladolid
- 2.2.5 Comparativo de la población de Valladolid y su entorno
- 2.2.6 Análisis prospectivo

En el punto 2.2.5 se compararán los datos del crecimiento de la población de Valladolid con los de los municipios más próximos con el fin de identificar la presumible fuga de habitantes de la ciudad hacia su periferia.

En el último punto se tratará de aventurar cual será el crecimiento de todos estos municipios. Cuyo dato puede ser muy interesante a la hora de predecir la evolución de la promoción inmobiliaria en dichos términos municipales.

2.2.1 Población en España, Castilla y León y provincia de Valladolid

Se comienza mostrando algunos datos globales de población en los distintos ámbitos geográficos, para poder comparar las distintas circunstancias en las que se han desarrollado los crecimientos de población⁶⁰.

El Instituto Nacional de Estadística presenta unas series de población desde 1996⁶¹ que contienen las cifras oficiales de la Revisión anual del Padrón municipal⁶² a 1 de

⁶⁰ Día mundial de la población. Cifras INE. Boletín Informativo del Instituto Nacional de Estadística (mayo 2009)

⁶¹ En 1996 se llevó a cabo una modificación de la normativa padronal, quedando establecido un nuevo sistema de gestión continua e informatizada de los Padrones municipales, basado en la coordinación de todos ellos por parte del INE. En virtud de esta normativa, en 1996 se realizó la última Renovación padronal con referencia al 1 de mayo, punto de arranque del nuevo sistema de gestión padronal, siendo la Revisión a 1 de enero de 1998 la primera actualización en llevarse a cabo de acuerdo al nuevo sistema. Se elimina, además, la distinción entre poblaciones de hecho y derecho.

enero de cada año. Se encuentran en INEbase / Demografía y población / Cifras de población y Censos demográficos. Estos datos se han recogido en la **tabla 2.2.20** que a continuación se ofrece. En la tabla mencionada figura el número de habitantes en cada año y las variaciones habidas, tanto en número como en porcentaje, respecto al año anterior. De su lectura no se aprecia ningún ritmo especial en la evolución de cada uno de los ámbitos señalados.

TABLA 2.2.20 SERIES DE POBLACIÓN DESDE 1996-07

	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
España	39.669	39.852	40.202	40.499	41.116	41.837	42.717	43.197	44.108	44.708	45.200
Aumento		183	350	297	617	721	880	480	911	600	492
% aumento		0,46	0,88	0,74	1,52	1,75	2,10	1,12	2,11	1,36	1,10
CyL	2.508	2.484	2.488	2.479	2.479	2.480	2.487	2.493	2.510	2.523	2.528
Aumento		-24	4	-9	0	1	7	6	17	13	5
% aumento		-0,96	0,16	-0,36	0,00	0,04	0,28	0,24	0,68	0,52	0,20
Prov. Va	490,2	492,0	494,6	495,7	498,0	501,2	506,3	510,9	514,7	519,2	521,7
Aumento		1,8	2,6	1,1	2,3	3,2	5,1	4,6	3,8	3,5	2,5
% aumento		0,37	0,53	0,22	0,46	0,64	1,02	0,91	0,74	0,68	0,48
Valladolid	319,8	319,9	320,0	319,1	318,3	318,6	321,1	321,7	321,0	319,9	316,5
Aumento		0,1	0,1	-0,9	-0,8	0,3	2,5	0,6	-0,7	-1,1	-3,4
% aumento		0,03	0,03	-0,28	-0,25	0,09	0,78	0,19	-0,22	-0,34	-1,06
Entorno	21,4	24,3	25,5	28,1	30,1	32,4	34,3	36,3	39,0	42,3	45,6
Aumento		2,9	1,2	2,6	2	2,3	1,9	2	2,7	3,3	3,3
% aumento		13,55	4,94	10,20	7,12	7,64	5,86	5,83	7,44	8,46	7,80
Va+Entorno	341,2	344,2	345,5	347,2	348,4	351,0	355,4	358,0	360,0	362,2	362,1
Aumento		3	1,3	1,7	1,2	2,6	4,4	2,6	2	2,2	-0,1
% aumento		0,88	0,38	0,49	0,35	0,75	1,25	0,73	0,56	0,61	-0,03
Pro – VA+E	149,0	147,8	149,1	148,5	149,6	150,2	150,9	152,9	154,7	157,0	159,6

Resumen	1996-2007	
	aumento	%
España	5.531,0	13,94
Castilla y León	20,0	0,80
Provincia Valladolid	31,5	6,43
Valladolid	-3,3	-1,03
Entorno	24,2	113,08
Valladolid + Entorno	20,9	6,13
Provincia – (VA+E)	10,6	7,11

Las cifras de 1996 están referidas a 1 de mayo y las demás a 1 de enero.

En el año 1997, no se realizó revisión padronal

Los datos se refieren a miles de personas.

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Respecto a los porcentajes de crecimiento de la población desde 1996 a 2007, se observa como la ciudad de Valladolid se ha mantenido prácticamente con el mismo número de habitantes. Mientras que si consideramos el conjunto de la capital con los municipios más próximos, el aumento es del 7,42 %, parecido al que presenta la provincia. Ambos, sin embargo, representan cuatro veces más que la media de la

⁶² El Padrón municipal es el registro administrativo donde constan los vecinos del municipio. Su formación, mantenimiento, revisión y custodia corresponde a los respectivos ayuntamientos y de su actualización se obtiene la Revisión del Padrón municipal con referencia al 1 de enero de cada año.

Comunidad de Castilla y León, pero a su vez, la mitad del aumento de población en el conjunto de España. Por otra parte si contabilizamos solo la población del entorno, este ha aumentado un 125 % durante el periodo señalado. Cifra muy importante comparada con el resto de los datos, sobre todo con la capital.

En la siguiente tabla se ha realizado un resumen con los datos tomados de las tablas 1.2.1 y 1.2.2 del capítulo 2 de la primera parte, y los últimos datos que se ofrecen en el capítulo 2 de la quinta parte, dando una visión general de lo acontecido durante los últimos 25 años.

TABLA 2.2.21 RESUMEN DE SERIES DE POBLACIÓN

Resumen	1986-1995		1996-2005		2006-2010	
	aumento	%	aumento	%	aumento	%
España	1.986.000	5,2	4.439.000	11,2	2.313.000	5,2
Castilla y León	2.080	0,1	2.000	0,1	36.000	1,4
Provincia Valladolid	13.490	2,7	24.500	5,0	14.440	2,8
Valladolid	7.368	2,2	1.200	0,4	-4.378	-1,4
Entorno	6.756	50,8	17.600	82,2	9.713	23,0
Valladolid + Entorno	14.124	4,1	18.800	5,5	5.335	1,5

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Comentarios a las tablas

El periodo de 1986 al 2010 se divide en tres partes, las dos primeras de diez años y la último de cinco. Comparamos los crecimientos de la población, tal y como se ha hecho en la tabla anterior, y podemos deducir lo siguiente:

- En España durante los primeros diez años (1986-95) se creció a una media de casi 200.000 habitantes/año, mientras que los últimos 15 años la media es de 450.000, aproximadamente el 1% anual. Las décadas anteriores dan resultados parecidos a los últimos años, así los años 70 y los 80 tuvieron un crecimiento de un 1,1% anual (340.000 y 377.000 habitantes/año).

- El ritmo de crecimiento en los cuatro últimos años ha ido descendiendo de manera importante, los datos del último año, a fecha de enero del 2011, dan un crecimiento con respecto al año pasado de apenas 130.000 personas (0,28%). Esto es debido al menor ritmo de llegada de inmigrantes e incluso algunos de ellos han regresado a sus países de origen.

- En Castilla y León en los primeros 20 años apenas ha crecido en 200 habitantes/año, mientras que en los últimos 5 años el aumento ha sido mayor, llegando a un total de 36.000, pero que solo supone un incremento de 5.000 habitantes al año, el 0,28% (1,4%/5 años). En las décadas anteriores las cifras fueron negativas, sobre todo en los años 60 donde se perdió un 8% de población, en los años 70 y 80 las pérdidas fueron menores (-1,8% y -0,5% en cada década respectivamente).

- La provincia de Valladolid ha seguido las mismas pautas que el conjunto de la nación pero con valores aproximadamente la mitad. Los primeros 10 años a razón de 1.350 habitantes/año (0,27%), y los últimos 15 años casi el doble, 2.450 (0,50%) los 10 primeros y 2.888 (0,56%) los 5 últimos. En las décadas de los años 70 y los 80 se mantiene el paralelismo con el resto de las provincias españolas, pero con resultados incluso algo mayores, así tuvieron un crecimiento de 4.497 (1,36%) y 7.706 habitantes/año (1,87%) respectivamente. Este crecimiento importante se debió principalmente al que se produjo en la capital, como veremos en el siguiente apartado.

- La población de la ciudad de Valladolid había crecido en las décadas 50, 60 y 70 de manera notoria, con porcentajes del 2,22%, 5,57% y 3,97% respectivamente. Se llegó a duplicar la población entre 1960 y 1980. En la década de los 80 apenas creció un 0,47% al año. Si tomamos los datos del último resumen, el crecimiento durante los años 1986-95 bajó al 0,22% con 737 nuevos vecinos por año, siguió descendiendo hasta los 120 habitantes/año, para dar cifras negativas en los últimos cinco años -438 (-0,14%).

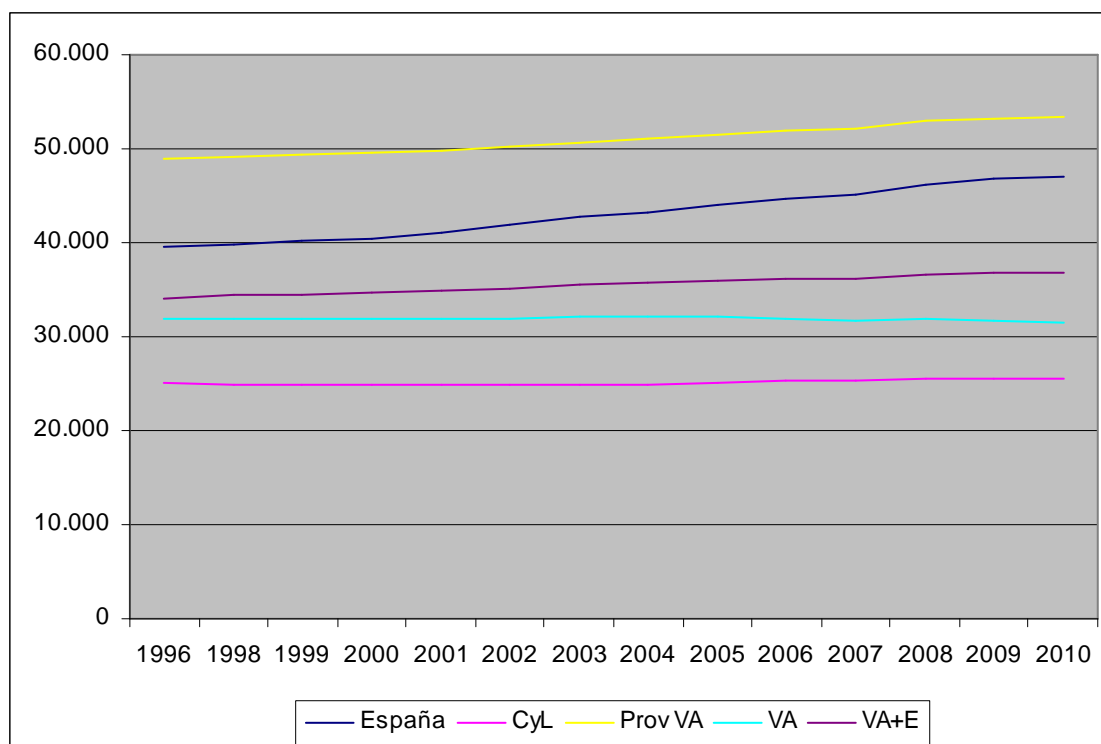
- El entorno de la capital presenta un crecimiento continuo importante en estos últimos 25 años, los datos por año son los siguientes: periodo 1986-95, aumento de 676 habitantes/año (5,08%), periodo 1996-05 con 1.760 habitantes/año (8,22%) y por último el periodo 2006-10 con 1.943 habitantes/año 4,6%. Las décadas anteriores también tuvieron aumentos importantes de población, en los años 70 se creció un 4,44% al año y la de los 80 un 6,66%.

Si comparamos ahora los datos de la capital, el entorno y la provincia, se puede deducir que durante estos últimos años el resto de municipios, a parte de Valladolid y su entorno, ha tenido un crecimiento mínimo pero constante del 0,7% anual.

En el siguiente **gráfico 2.2.8** se observa las diferentes pendientes de las curvas que marcan los crecimientos en cada uno de los ámbitos, los valores más inferiores se han multiplicado por 10 o 100 para que aparezcan próximas entre si.

Las curvas de la Comunidad de Castilla y León así como de la capital de Valladolid son horizontales lo que demuestra que apenas han crecido. Por el contrario la mayor pendiente corresponde al crecimiento de toda la nación, mientras que la provincia de Valladolid crece con menor intensidad.

GRAFICO 2.2.8 CRECIMIENTOS DE POBLACION 1996-2010



Los valores de Castilla y León se han multiplicado x 10

Los valores de la provincia de Valladolid, la capital y la suma con el entorno se han multiplicado x 100.

Gráfico de elaboración propia con los datos de la tabla 2.2.19

Es importante el conocimiento de la edad de la población, pues nos puede indicar como será el crecimiento futuro. Así habrá más defunciones si la el grupo de mayor edad es numeroso y por el contrario los nacimientos aumentarán si es el grupo en edad de procrear el que mayor porcentaje representa.

En las **tabla 2.2.22** (al final del capítulo) se ofrecen los aumentos de población por grupos de edades en cada año desde el 2002 al 2010, tanto referidos a España como a la provincia de Valladolid. En la **tabla 2.2.23** (al final del capítulo) se recogen los datos globales en ambos niveles y se comparan.

Se observa un ligero decrecimiento en el grupo de menores de 25 años y aumentan los mayores de 25 a 49 años. Y dentro del primero los menores de 14 años se mantienen y disminuyen los de la década siguiente.

En el caso de la provincia de Valladolid la tendencia de crecimiento por grupos es similar. Sin embargo los porcentajes globales en la provincia de Valladolid dan un mayor valor al porcentaje de las personas mayores e inferior al grupo de los menores de 14 años, en comparación con el total de España. Dato que ya se había observado al mencionar que la población de Castilla y León estaba envejeciendo en relación con el resto de España.

En la **tabla 2.2.24** (al final del capítulo) con datos recientes (1-1-2011), vemos que en Castilla y León el número de habitantes de la franja de 0-15 años es el menor de los tres niveles y por el contrario el grupo de más edad en esta Comunidad es el mayor. En el intermedio está la provincia de Valladolid.

Con estos datos se puede decir que en Castilla y León el crecimiento vegetativo futuro no será importante, salvo que aumente la tasa de natalidad y la esperanza de vida de los mayores.

2.2.2 Población de Valladolid capital

En el apartado 2.2 de la parte primera de esta tesis, se ha comentado cómo se ha desarrollado en el medio siglo anterior a este periodo, el crecimiento demográfico tanto en la ciudad de Valladolid como en los municipios de su entorno próximo. Ahora se van a exponer los datos demográficos relativos a los años concretos desde 1996 hasta el año 2007.

En los últimos años, la ciudad de Valladolid ha ido perdiendo población a favor de su franja periurbana, donde prolifera el crecimiento de nuevas áreas residenciales.

El desarrollo de la ciudad ha adquirido características netamente metropolitanas, creciendo en los últimos años los municipios de la periferia urbana en mayor proporción que el núcleo central.

El encarecimiento de la vivienda en la capital, la falta de una política adecuada de planeamiento urbano y como consecuencia de ello, el incremento de los problemas asociados al tráfico rodado, originó cambios residenciales de carácter centrífugo. Las parejas jóvenes que no emigran a otras provincias optan por la adquisición de una vivienda en los municipios de la periferia, cuyo crecimiento demográfico deriva del propio vaciamiento de la ciudad (de 330.700 habitantes en 1991 a los 318.970 de 2007) y en menor medida, del asentamiento de familias procedentes de otros municipios de la provincia.

Como se observa en la **tabla 2.2.25** (al final del capítulo) hasta mediados de los años noventa la capital vallisoletana mantuvo la tendencia de crecimiento demográfico

propia de las décadas precedentes. Solamente se daban pequeñas oscilaciones debidas más a los métodos de registro que a la situación real. Así, el descenso del número de habitantes correspondiente al año 1991 responde a la renovación del padrón de ese año. En 1996, fecha a partir de la cual éste adopta los métodos de un registro continuo, la caída del número de residentes no viene acompañada de aumentos posteriores, dando lugar a una nueva tendencia caracterizada por escasas fluctuaciones anuales.

En la tabla 2.2.20 podemos comparar la población de la capital con la de su entorno durante el periodo analizado, se observa el estancamiento de la primera y el crecimiento del conjunto.

- **Localización del crecimiento**

El crecimiento de la población en las distintas zonas de la ciudad no ha sido homogéneo, unos barrios han crecido más que otros según los años. Se puede decir que a partir de mediados de los 80 hasta la actualidad, el crecimiento se ha centrado en la zona Sur de la ciudad, que ha multiplicado su población por seis y Parquesol, que la ha quintuplicado. La construcción de grandes bloques residenciales de forma puntual, incide así mismo en otros sectores de la ciudad (Insonusa, al norte de Huerta del Rey), con menor importancia en términos absolutos.

Existen algunos barrios cuya población ha aumentado de forma muy importante, debido fundamentalmente a la intensa promoción de nuevas viviendas realizada en esas zonas durante los últimos años. De esta forma, Las Villas-Cañada Puente Duero-Covaresa, prácticamente han triplicado su población, igual que la Overuela-Navabuena.

Por el contrario, amplias zonas de la margen occidental del río como Huerta del Rey y Arturo Eyries han perdido más del 30% de sus residentes, así como el Centro, los Arrabales del XIX y ambos márgenes del Paseo Zorrilla hasta La Rubia con un 20 y 30% menos de habitantes. También los grandes barrios construidos entre los años 50 y 70 (Delicias, Pajarillos Bajos, Rondilla) han reducido sus habitantes en un 12-18%.

- **Tendencia al envejecimiento**

La población de Valladolid capital ha experimentado una acusada tendencia al envejecimiento durante los últimos años. De esta manera, el estrato poblacional con edad superior a los 65 años ha experimentado un fuerte incremento porcentual, habiendo pasado de representar el 11,5% en 1991 al 17% en 2004. Por el contrario, el grupo con edad inferior a 15 años ha visto disminuida significativamente su importancia relativa. Este proceso de envejecimiento también se ha producido de forma similar en la provincia, siendo menos acusado en el área metropolitana de Valladolid.

Frente al extremo envejecimiento de la población en la mayor parte de la provincia, superando la proporción de los dos ancianos por cada joven, el espacio de la capital y sobre todo de su alfoz se caracteriza por unos índices comparativamente bajos, inferiores incluso a la proporción de un anciano por joven, en la franja periurbana colindante con Valladolid.

La acusada tendencia al envejecimiento que presenta la estructura piramidal de la población de Valladolid capital es consecuencia de lo siguiente:

- El acusado descenso de la natalidad. La tasa global de fecundidad de Valladolid se encuentra por debajo de la media de España (40,76 00/1000 frente a 33,05 00/100 en Valladolid).
- El problema del paro, vigente desde finales de los 70. Ha supuesto una fuerte restricción en la formación de matrimonios jóvenes retrasando la edad media de matrimonio y reduciendo, por tanto, el número de hijos por pareja.
- El coste de los hijos en una población acostumbrada a disfrutar de un nivel de vida superior respecto de décadas anteriores.
- La salida de matrimonios jóvenes de la ciudad a municipios cercanos o limítrofes con Valladolid.
- Y por último el mayor grado de longevidad actual de la población vallisoletana.

Un análisis de Valladolid capital a nivel de distrito refleja que en general, el proceso de envejecimiento afecta con mayor intensidad a los barrios más céntricos de la ciudad. Así mismo, otras áreas más periféricas de la ciudad tienen también índices de envejecimiento importantes. Por otro lado, las áreas con mayor porcentaje de población joven son Parquesol, Covaresa y Parque Alameda, debido principalmente al significativo número de nuevas promociones inmobiliarias que se han llevado a cabo en estas zonas durante los últimos años. Este envejecimiento es menor en los municipios del alfoz.

Los grupos de adultos jóvenes, entre 25 y 39 años, son los más importantes en la franja periurbana de la capital, dominando las parejas con hijos. La demanda de vivienda asequible ha desplazado a este conjunto demográfico hacia la periferia.

2.2.3 Población del entorno próximo a Valladolid

En este apartado se describe la evolución de la población en los municipios que se han considerado que pertenecen al “entorno próximo” a Valladolid, y que son: Arroyo, Laguna, Zaratán, Santovenia y La Cistérniga.

La población del conjunto de dichos municipios se ha duplicado entre 1996 y 2007. Ha pasado de 21.429 habitantes a 45.575, (**tabla 2.2.26**) gracias en gran medida al aporte procedente de Valladolid (desplazamientos centrífugos del lugar de residencia). Por ejemplo, se ha triplicado en el caso de La Cistérniga y se ha multiplicado por más de cuatro en Arroyo de la Encomienda. No obstante, su mayor municipio, Laguna de Duero, ha limitado su crecimiento en los últimos años.

Los movimientos que se han producido desde la capital hacia los municipios del entorno de la misma se han originado en gran medida por el diferencial en la relación calidad-precio entre la gran ciudad y los pequeños municipios, lo que le convierte en un factor determinante a la hora de la adquisición de la vivienda.

TABLA 2.2.26 POBLACIÓN DEL ENTORNO DE VALLADOLID

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Laguna	14234	14505	15864	15864	16977	17811	19258	20045	20396	20696	21018	21214
Arroyo	1930	2305	2609	3098	3635	4085	4494	5087	5709	6587	8039	9590
Zaratan	1221	1230	1243	1243	1400	1602	1727	1812	2115	2752	3442	4268
Santovenia	1556	1754	1930	2109	2278	2418	2557	2719	2688	2908	3079	3260
Cisterniga	2488	2595	2725	3206	3780	4184	4378	4641	5359	6063	6680	7243
Entorno	21429	22389	24371	25520	28070	30100	32414	34304	36267	39006	42258	45575

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En el siguiente gráfico se observa la diferencia del número de habitantes de Laguna con el resto de municipios, estos al principio del periodo parten de cifras similares, mientras que al final, Arroyo y la Cistérniga aumentan la diferencia respecto a Zaratán y Santovenia que es la población que menos crece. A partir del año 2003 Arroyo es el municipio que presenta la mayor pendiente de la curva, porque tiene el mayor porcentaje de crecimiento.

GRAFICO 2.2.9 POBLACIÓN DEL ENTORNO DE VALLADOLID

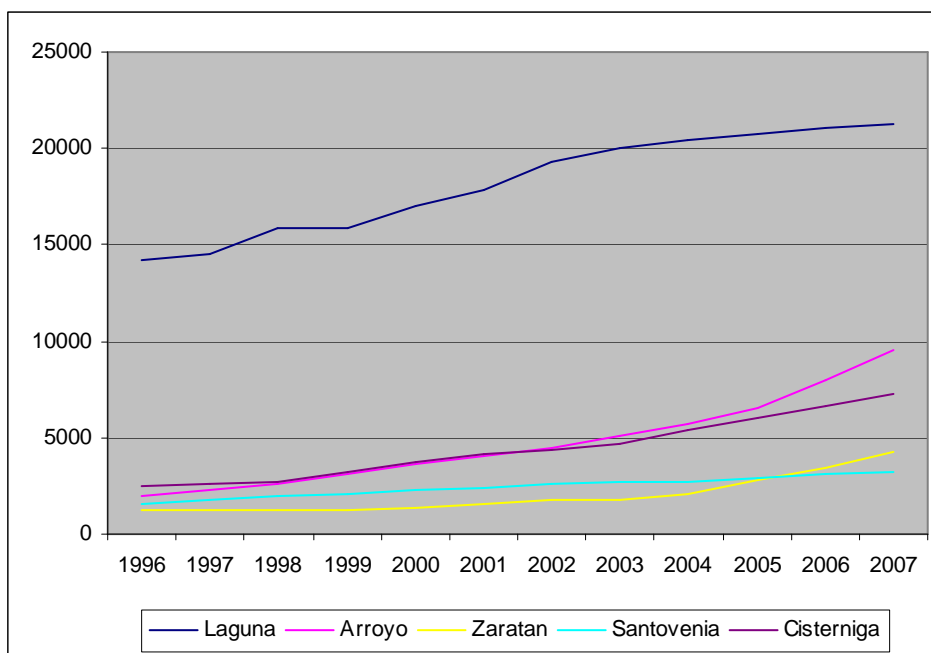


Gráfico de elaboración propia con datos del INE

Veamos a continuación el desarrollo de la población en cada uno de los municipios del entorno próximo a Valladolid:

- **Laguna de Duero**

En la actualidad, Laguna de Duero continúa siendo el principal núcleo municipal del alfoz de la capital. También ha sido el primero en haberse beneficiado de los cambios de residencia protagonizado por las parejas de adultos jóvenes que abandonaron la capital buscando viviendas con los precios más adaptados a sus ingresos, aunque su trabajo lo mantenían en la capital.

No obstante, aunque el incremento poblacional de Laguna continúe siendo superior al de otros núcleos en estos primeros años del siglo XXI, existen otros municipios, como Arroyo, La Cistérniga y Zaratán, que le siguen muy de cerca e incluso la superan, si se considera el incremento de los últimos años.

En este análisis también hay que tener en cuenta otras variables destacadas, como la edad media o el índice de envejecimiento. Laguna mantiene una población joven, con edades medias en torno a los 36 años, y una proporción de personas activas superior al 70%, predominando entre estos los adultos jóvenes. Con más presencia de población infantil y adolescente que adulta, tiene un índice de envejecimiento del 0,33.

TABLA 2.2.27 DATOS DEMOGRÁFICOS DE LAGUNA 1996-2008

Laguna	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
población	14234	14505	14915	15864	16977	17811	19258	20045	20396	20696	21018	21214
Aumento	776	271	410	949	1113	834	1447	787	351	300	322	196
% Aumento	5,45	1,87	2,75	5,98	6,56	4,68	7,51	3,93	1,72	1,45	1,53	0,92
Nacidos	157	150	156	232	218	280	302	281	299	291	266	
Matrimonios	78	68	100	165	166	172	168	132	125	101	113	
Fallecidos	63	64	90	63	67	84	90	84	77	97	114	
C. vegetativo	94	86	8	169	151	196	212	197	222	194	152	
Inmig/emigrac	682	185	402	780	962	638	1235	590	129	106	170	

	2008	2009	2010
población	21483	21762	22110
Aumento	269	279	348
% Aumento	1,25	1,28	1,57

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En el periodo de 1996-2007, la población aumentó en 6.980 habitantes lo que representa incremento global de un 49,03 % sobre el dato inicial (1996).

En los tres últimos años se observa como son parecidas las cifras del crecimiento vegetativo y el debido a la inmigración. Situación muy diferente a los años anteriores en donde la inmigración era importante.

- **Arroyo de la Encomienda**

El municipio de Arroyo de la Encomienda está constituido por cinco núcleos, Arroyo, La Flecha, Monasterio, La Vega y Sotoverde, el primero es el más antiguo, pero es La Flecha el que ha experimentado el crecimiento mayor de población debido a su proximidad con la capital vallisoletana. Las dos urbanizaciones que se han consolidado en la última década, son La Vega y el Monasterio, estos últimos en constante crecimiento

Veamos como ha sido el desarrollo demográfico de Arroyo a través de la tabla siguiente

TABLA 2.2.28 DATOS DEMOGRÁFICOS DE ARROYO 1996-2008

Arroyo	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
población	1930	2305	2629	3098	3635	4085	4494	5087	5709	6587	8039	9590
Aumento	179	375	324	469	537	450	409	593	622	878	1452	1551
% Aumento	10,2	19,4	14,1	17,8	17,3	12,4	10,0	13,2	12,2	15,4	22,0	19,3
Nacidos	25	25	42	60	73	63	86	109	124	157	178	
Matrimonios	23	31	19	22	32	35	40	60	71	108	131	
Fallecidos	6	8	17	10	4	14	12	7	18	11	16	
Crecim. Vegetativo	19	17	25	50	69	49	74	102	106	146	162	
Inmigra/emigración	160	258	299	419	468	401	335	491	516	732	1290	

	2008	2009	2010
población	10872	11716	12758
Aumento	1282	844	1042
% Aumento	13,4	7,20	8,16

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En el periodo de 1996-2007 la población aumentó en 7.660 habitantes, lo que representa un incremento global del 397 % sobre el dato inicial (1996).

A lo largo de los años, el crecimiento se ha mantenido más o menos constante superando en todo momento el 10% anual. El año de mayor crecimiento corresponde al 2006 con un 22 % respecto al año anterior.

Es de destacar el crecimiento debido a la inmigración producida en los últimos años, en la mayoría de los casos consistente en habitantes procedentes de la capital. Como ocurre en la mayoría de los municipios dicho crecimiento es superior al vegetativo.

- **Zaratán**

Es a partir de mediados de la década de los años 90 cuando se inicia el proceso de expansión, primero lentamente y después ya en el inicio del nuevo siglo con una mayor intensidad, superando el 20% de crecimiento en los años 2005 y 2006.

En los últimos años, la población de Valladolid ha empezado a habitar los municipios vecinos aun teniendo el trabajo en la capital, debido a los cambios en los hábitos de vida, a la mejora de los accesos a la ciudad y a un mejor precio de la vivienda. Zaratán se está aprovechando de esta situación por su cercanía con la ciudad y su situación en el corredor del aeropuerto.

En septiembre de 2004 había 2.595 habitantes aunque se cree que la cifra es mayor ya que mucha población que vive en Zaratán sigue empadronada en Valladolid.

La población prevista para un futuro, si se desarrollan los sectores previstos en las nuevas Normas Urbanísticas, sería de unos 8.000 habitantes.

TABLA 2.2.29 DATOS DEMOGRÁFICOS DE ZARATAN 1996-2008

Zaratán	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
población	1221	1230	1243	1243	1400	1602	1727	1812	2115	2752	3442	4268
Aumento	-36	9	13	0	157	202	125	85	303	637	690	826
% Aumento	-2,9	0,73	1,05	0,00	11,21	12,61	7,24	4,69	14,33	23,15	20,05	19,35
Nacidos	11	8	13	5	11	20	19	24	48	63	96	
Matrimonios	2	4	7	4	17	18	22	36	74	84	69	
Fallecidos	9	7	6	7	12	15	13	13	15	25	28	
Crecimiento vegetat.	2	1	7	-2	-1	5	6	11	33	38	78	95
Inmigración/emigrac.	-34	8	6	2	158	197	119	74	270	599	612	731

	2008	2009	2010
población	4687	4992	5245
Aumento	419	305	253
% Aumento	8,94	6,11	4,82

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En el periodo de 1996-2007, la población aumentó en 3.047 habitantes lo que representa un incremento global de un 249,55 % sobre el dato inicial (1996).

A partir del año 2000 crecen todos los valores que conforman el crecimiento vegetativo y de manera más destacada lo hace la inmigración, procedente como ya se ha mencionado principalmente de la ciudad de Valladolid.

- **Santovenia del Pisuerga**

El incremento de población experimentado por Santovenia en los años 90 es debido al fuerte asentamiento de población joven que se produjo durante esos años en el municipio, con nuevas promociones residenciales, más económicas que las que se realizaban en la capital. Se trata de gente que habitualmente trabaja en Valladolid y que fija su residencia en Santovenia, dada su proximidad y fácil comunicación con la capital. La composición de este grupo de población es relativamente homogéneo,

compuesto principalmente por matrimonios con edades comprendidas entre 25 y 45 años y configurando grupos familiares medios de 3-4 personas por familia.

Históricamente, la evolución demográfica de Santovenia en lo que va de siglo, está señalada por un lento pero constante crecimiento. Situación que se ha mantenido en el nuevo siglo con una nueva creación de industrias que motiva el aumento poblacional y el progreso del municipio.

TABLA 2.2.30 DATOS DEMOGRÁFICOS DE SANTOVENIA 1996-2008

Santovenia	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
población	1556	1754	1930	2109	2278	2418	2557	2719	2688	2908	3079	3260
Aumento	237	198	176	179	169	140	139	162	-31	220	171	181
% Aumento	15,2	11,3	9,1	8,5	7,4	5,8	5,4	6,0	-1,2	7,6	5,5	5,6
Nacidos	9	24	28	33	40	36	39	45	48	37	46	
Matrimonios	25	19	42	31	21	25	19	26	27	29	30	
Fallecidos	7	11	8	9	9	21	9	6	16	21	24	
Crecimiento vegetativo	2	13	20	24	31	15	30	39	32	16	22	39
Inmigración/emigración	235	185	156	155	138	125	109	123	-63	204	149	142

	2008	2009	2010
población	3415	3732	3845
Aumento	155	317	113
% Aumento	4,53	8,49	2,93

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En el periodo de 1996-2007, la población aumentó en 1.704 habitantes lo que representa un incremento global del 110% sobre el dato inicial (1996).

El crecimiento se ha mantenido más o menos constante a lo largo del periodo estudiado, salvo en el año 2004 que disminuyó su población debido a tener un saldo negativo en emigración.

• La Cistérniga

En 1994 pasó a tener más de 2.000 habitantes, superándose en el año 1999 los 3.000 y en el año 2001 los 4.000, hasta que en el año 2007 la suma total ha sido más de 7.000 habitantes. Estas cifras se refieren a habitantes censados pero se supone que el número de las personas que habitan es superior, pues, la mayoría son parejas jóvenes que proceden de la capital.

La población activa trabaja principalmente en el sector industrial y de servicios, mientras que tan sólo un 5% mantiene la actividad agraria.

El Plan General de 1995 preveía 4.380 habitantes para el año 2001, cifra a la que no se ha llegado.

La colmatación de todo el suelo urbano previsto en el Plan General de 2003, vigente en la actualidad, daría lugar a 7.000 habitantes. Si se tiene en cuenta las viviendas proyectadas en suelo urbanizable con un total de 4.343 y se considera una ocupación de 2,5 habitantes/vivienda, se obtendría una población de 10.857 habitantes, que sumada a la prevista en suelo urbano daría lugar a una previsión de población para el año 2015 en torno a los 18.400 habitantes.

En el año 2008 hay censados 7.620 habitantes, por lo que se prevé multiplicar la población por 2,5 veces durante los próximos 8 años.

TABLA 2.2.31 DATOS DEMOGRÁFICOS DE LA CISTERNIGA 1996-2008

La Cistérniga	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
población	2488	2595	2725	3206	3780	4184	4378	4641	5359	6063	6680	7243
Aumento	218	107	130	481	574	404	194	263	718	704	617	563
% Aumento	8,76	4,12	4,77	15,00	15,19	9,66	4,43	5,67	13,40	11,61	9,24	7,77
Nacidos	44	27	32	56	59	53	70	69	100	136	137	
Matrimonios	12	18	35	52	54	60	56	77	86	77	75	
Fallecidos	11	13	11	12	8	12	15	11	10	15	23	
Crecimiento vegetativo	33	14	21	44	51	41	55	58	90	121	114	125
Inmigración/emigración	185	93	109	437	523	363	139	205	628	583	503	438

	2008	2009	2010
población	7620	7873	8055
Aumento	377	253	182
% Aumento	4,95	3,21	2,26

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En el periodo de 1996-2007 la población aumentó en 4.755 habitantes, lo que representa un incremento global del 191 % sobre el dato inicial (1996).

El crecimiento no ha sido muy uniforme ya que algunos años ha sido menor del 5% y otros, como en 1999 y 2000, ha superado el 15%. La tendencia de los últimos años es de un descenso en el porcentaje de crecimiento.

Se mantiene como en los casos anteriores un mayor crecimiento debido a la inmigración procedente de la capital.

2.2.4 Población del Área Metropolitana de Valladolid

Como información complementaria podemos considerar los datos demográficos del Área Metropolitana de Valladolid formada por 23 municipios, según quedó definido por las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y su Entorno (DOTVaEnt)⁶³

La delimitación del área fue fijada por las Directrices a partir de los datos sobre los problemas urbanos y territoriales, y en particular sobre la extensión de los fenómenos de periurbanización: se abandonó el área inicialmente prevista, que incluía numerosos municipios rurales, por un ámbito limitado a 23 municipios situados en las dos primeras coronas que circundan la Capital, con una superficie en torno a los 1.000 km² y que pueden dividirse en cuatro grupos atendiendo a su situación respecto a la capital:

1. Cigales, Santovenia de Pisuerga, Cabezón de Pisuerga, Fuensaldaña y Mucientes, por el valle del Pisuerga hacia el norte.
2. Renedo de Esgueva, Castronuevo de Esgueva, La Cistérniga y Tudela de Duero hacia el este, por los valles del Duero y la Esgueva.
3. Laguna de Duero, Boecillo, Aldeamayor de San Martín, Viana de Cega, La Pedraja de Portillo, Valdestillas y Villanueva de Duero, hacia el sur (Tierra de Pinares).
4. Simancas, Arroyo de la Encomienda, Geria, Ciguñuela, Zaratán y Villanueva de Duero hacia el oeste, al otro lado del Pisuerga.

De estos, se ha seleccionado a su vez un grupo de 10 como más importantes, cuyos datos figuran en la **tabla 2.2.32**

⁶³ Documento realizado por el instituto de Urbanística de la Universidad de Valladolid, y aprobado por Decreto 206/2001, de 2 de agosto, de la Junta de Castilla y León

Mientras que los datos de toda el área metropolitana están en la **tabla 2.2.33**. Ambas tablas se encuentran al final del capítulo.

Según los datos indirectos de población de los 23 municipios, extraídos del padrón municipal de 2009 publicado por Instituto Nacional de Estadística, cuenta con una población de 410.534 habitantes. Sólo dos municipios (Geria y La Pedraja de Portillo) han perdido residentes, mientras que en otros tres (Ciguñuela, Valdestillas y la capital) el incremento no alcanza el 10%. El resto de los municipios ha tenido crecimientos superiores.

Las localidades favorecidas en mayor grado por la llegada de nuevos habitantes procedentes sobre todo de la capital provincial, son aquellas más cercanas a ésta, tanto en términos absolutos como porcentuales. Escapa de la línea de tendencia el municipio de Boecillo, donde la incidencia del parque tecnológico compensa la mayor distancia a la capital. Por otro lado, Fuensaldaña y Renedo muestran un crecimiento algo inferior al que podrían haber alcanzado, debido a la menor accesibilidad por carretera, menor disponibilidad de suelo urbanizable y menor posibilidad de enlace con Valladolid. El caso de Laguna de Duero responde en cambio a lo temprano de su expansión, habiendo alcanzado ya una densidad de población muy elevada en años anteriores.

Laguna de Duero, fue el primero en haberse beneficiado de los cambios de residencia protagonizados por las parejas de adultos jóvenes que abandonan Valladolid buscando viviendas con precios más adaptados a sus ingresos, aunque su trabajo permanezca en la capital. Entre 1986 y 1995 su población aumentó en un 52% y en un 131% desde la primera fecha hasta 2004.

En cambio, los restantes municipios del entorno no comenzaron a experimentar un fuerte crecimiento hasta comienzos de los años noventa, como es el caso de La Cistérniga, Santovenia y Arroyo, o hasta finales de esa década como el caso de Zaratán.

De estos municipios los que más han crecido en porcentaje han sido Boecillo y Renedo seguidos de Aldeamayor y Villanubla. En cuanto al mayor número de habitantes se sitúa en primer lugar a Tudela de Duero seguido de Simancas y Cigales. Comparando estos últimos municipios con los del entorno vemos que Tudela es similar a La Cistérniga, Simancas a Zaratán y Cigales a Santovenia. Todos ellos por debajo de Arroyo y Laguna.

2.2.5 Comparativo de la población de Valladolid y su entorno

El alfoz vallisoletano, conjunto de las 22 localidades que rodean la capital vallisoletana, con 92.670 habitantes, se ha convertido ya en "la quinta ciudad⁶⁴" de Castilla y León. Detrás de Valladolid (317.864); Burgos, (178.966); Salamanca, (155.616); León, (134.305).

⁶⁴ Titular de un artículo publicado en El Mundo, en la fecha 7-12-2010. Sección Castilla y León: Valladolid | Demografía

La comparación de la evolución de la población entre Valladolid y su entorno más próximo durante los años 1996-2007 se deduce de los datos que figuran en las **tablas 2.2.34, 2.2.35 y 2.2.36** (situadas al final del capítulo)

De estos datos se pueden extraer interesantes reflexiones:

- Valladolid ha crecido mucho entre los años 1950-1980, casi triplicando la población con un aumento de algo más de doscientos mil habitantes. Laguna también creció en un número importante, con un porcentaje mayor que la capital. Arroyo aunque con mayor porcentaje el número fue menos importante. Zaratán y la Cistérniga retrocedieron y Santovenia creció ligeramente.

- En el periodo de 1981-1996. Valladolid se estancó, fue creciendo ligeramente hasta 1995 perdiendo en este año un número importante de habitantes hasta llegar a las cifras que tenía en los primeros años 80. Laguna, Arroyo y La Cistérniga crecieron a buen ritmo. Santovenia algo menos y Zaratán siguió estancada.

- En el periodo 1996-2007. Valladolid ha seguido con los mismos habitantes. Laguna siguió creciendo pero a menor ritmo. Arroyo se destaca de todos. Zaratán emerge. La Cistérniga sigue a buen ritmo y Santovenia sigue creciendo pero algo menos que el resto.

- Si comparamos el crecimiento de Valladolid con el Entorno. Vemos que hasta el año 1981 Valladolid creció más que el resto en porcentaje, pero a partir de ese año Valladolid se estanca y el resto ha continuado creciendo por encima de 1,5 veces su población cada 10 años.

- La capital ha tenido el máximo crecimiento entre los años 60 y 80 en los que duplicó la población de 150.953 a 320.281 habitantes, se mantuvo un ligero crecimiento hasta primeros de los años 90, descendió ligeramente en el año 1996 y más o menos se ha mantenido en torno a los 320.000 habitantes actuales.

- Si analizamos el crecimiento del resto de los municipios próximos a Valladolid, vemos que la suma de sus habitantes en el año 1970 era de 7.294 habitantes mientras que ahora se acerca a los 50.000 vecinos. Laguna, Arroyo y La Cistérniga han sido los municipios que más han crecido.

- Laguna creció más en las décadas de los 70 y 80. Después ha mantenido un crecimiento más suave.

- Arroyo en el año 1981 apenas tenía 787 habitantes, en el año 1994 duplicó su número de habitantes hasta los 1.664 habitantes, en los 10 años siguientes triplica la población hasta los 5.097, y en apenas tres años hasta 2007 casi la vuelve a duplicar con 9.597 habitantes. Podemos resumir que no ha dejado de crecer y cada año con más intensidad.

- La Cistérniga ha tenido un crecimiento constante que se acentúa a partir del año 1998.

- Zaratán en la década de los 70 y 80 llegó incluso a perder habitantes. Después tuvo un crecimiento suave que ha aumentado en estos cuatro últimos años.

- En Santovenia se ha producido un crecimiento lento pero constante en todo el periodo.

- Si comparamos la suma del crecimiento del resto de los municipios con el de Valladolid, vemos que durante el periodo 1950-81 creció porcentualmente más la ciudad (2,68) que el resto (1,83). En el segundo periodo, la ciudad ha mantenido la población mientras que el resto de los municipios la ha multiplicado por 4,5 veces.

- Si analizamos ahora los municipios que comprende el Area Metropolitana de Valladolid, ver la **tabla 2.2.33** ya mencionada. Se deduce que de todos los municipios el que más ha crecido en términos absolutos y en porcentaje ha sido Arroyo, seguido por Zaratán y La Cistérniga, municipios que son los más próximos a la capital. Laguna ha crecido en número pero no en porcentaje. Podemos destacar el estancamiento de la población de Valladolid.

Vemos también que además de los seis municipios analizados hay otros diez que aún estando a una mayor distancia, también han aumentado su población en los últimos años, quizás no haya sido tan importante como los cinco citados pero es necesario tener en cuenta, tal y como se refleja en la **tabla 2.2.32**.

En términos absolutos ha sido importante el crecimiento de Tudela, Simancas, Cigales y Cabezón y en menor cuantía Aldeamayor, Boecillo, Renedo, Viana y Villanubla. Boecillo y Simancas son los términos que más han crecido en términos absolutos, debido al auge de las urbanizaciones de viviendas unifamiliares construidas.

En su conjunto es preciso señalar que apenas han crecido de población en el periodo comprendido entre 1950 y 1990, mientras que en los últimos 17 años su población se ha duplicado.

En el **gráfico 2.2.10** (al final del capítulo) se compara la evolución de la población próxima a la capital que ha sido positiva, con la propia que ha resultado negativa.

En el **gráfico 2.2.11** (al final del capítulo) se describen los núcleos donde más se ha concentrado la población. Tres de estos pertenecen al entorno de la capital y los otros dos, Simancas y Tudela no.

En el **gráfico 2.2.12** (al final del capítulo) cuales son los municipios que más han crecido. Cuatro de ellos pertenecen al entorno de la capital. Laguna se mantiene en el grupo intermedio.

Consideraciones a tener en cuenta

Los datos presentados se refieren al número de habitantes empadronados en un determinado municipio, pero esto no significa exactamente que esas mismas personas habiten una vivienda de ese municipio ya que se dan algunas circunstancias que falsean esta afirmación. Por ejemplo, algunas personas que viven en la ciudad se empadronan en el pueblo origen donde mantienen su vivienda, en algunos casos para pagar menos impuestos. También se da el caso de los jóvenes que se desplazan a una ciudad a estudiar y ocupan una vivienda, normalmente en alquiler, manteniéndose empadronados en su lugar de procedencia. Esta situación se prolonga durante los años que duran los estudios. Algo similar sucede con las personas que se desplazan a otras localidades por motivos laborales en donde trabajan la mayor parte de la semana y aún así siguen manteniendo su vivienda habitual.

En resumen no hay una correspondencia total entre la población real y la teórica del padrón.

2.2.6 Análisis prospectivo de Valladolid y su Alfoz

Para poder predecir el crecimiento futuro de la población de una localidad es preciso conocer la composición de los grupos de edades que conforman dicho colectivo.

En las **tablas 2.2.22, 2.2.23 y 2.2.24** ya mencionadas se puede analizar como han evolucionado a lo largo de los últimos años los diferentes grupos de edad de la población de España y de la provincia de Valladolid.

En estos 9 últimos años la población ha aumentado en España algo más de 5 millones de personas, equivalentes a un 12,3 % sobre el número de habitantes que había en el año 2002. En la provincia de Valladolid el crecimiento ha sido de solo el 5,4%.

Respecto de los distintos grupos de edades el crecimiento ha sido desigual, así en el grupo de los menores de 15 años, habría que diferenciar entre los menores de 9 años con un crecimiento superior a la media total.

Se establece un cierto paralelismo entre las variaciones a nivel de España comparada con la provincia de Valladolid. Así en ambos casos se produce un incremento de la población importante en las edades más bajas de 0 a 4 años, que va disminuyendo hasta hacerse negativo a partir de los 10 años en Valladolid y de 14 años en España, sigue descendiendo hasta alcanzar un importante porcentaje negativo en los jóvenes de 20 a 24 años. A partir de los 30 años vuela a haber incremento de población. Se reduce algo en la década de los 50 y vuelve a subir algo más en los mayores de 60 a 65 años. Decrece de nuevo entre los 65 y 75, y crece con porcentajes elevados la población de más de 80 años. Sin olvidar que nos estamos refiriendo a porcentajes ya que los valores absolutos, como es lógico empiezan a decrecer a partir de los 40 años.

Destacar como la población joven entre 15 y 30 años ha decrecido en número en los últimos 9 años, sobre todo en Valladolid. Lo que significa que la formación de nuevos hogares en un futuro próximo no se incrementará, habrá que esperar a que se independicen los que ahora tienen menos de 15 años cuyo grupo si ha aumentado.

Otro dato a tener en cuenta para el análisis de los futuros hogares será la relación de cada grupo con el total y su evolución a lo largo de los años.

El grupo 0-15 permanece constante, el siguiente hasta los 25, disminuye tal y como ya se había observado. De 25-34 disminuye ligeramente. Empieza a aumentar el grupo más importante de 35 a 65. Mientras que el de 65 a 80 permanece prácticamente igual y por último crece algo el de mayores de 80 años.

Si dividimos el total en cuatro grupos de edad cada 25 años, vemos que una cuarta parte corresponde a los menores de 25 años y a la franja de 50-75, mientras que son mayoría los de 25-50. En Valladolid resulta algo similar, si bien la proporción de menores de 25 años es todavía menor, y con tendencia a decrecer más.

Esto significa que dentro de 25 años cuando todos los grupos hayan avanzado un escalón, tendremos presumiblemente una población entre 25-50 menor que el siguiente tramo. Y menor que el grupo que ahora forma ese colectivo, que es por cierto el que crea los hogares y por lo tanto genera la necesidad de viviendas. Todo esto sin contar claro está, con las posibles migraciones que pudieran desarrollarse en esos años y que podrían variar los grupos de edad, como así ha ocurrido en estos años anteriores de crecimiento de extranjeros que se han trasladado a vivir a España.

Resumen del Capítulo 2.2

Comparando el crecimiento de la población en los distintos niveles y refiriéndonos al periodo de 1996 a 2007 vemos que en el conjunto de España la población ha crecido un 16 % mientras que en Castilla y León lo hacía en tan solo un 2% gracias al incremento de sus ciudades más importantes. En la provincia de Valladolid el crecimiento era de un 8%, similar al que ofrece el conjunto de la capital con su entorno próximo. Mientras que si lo analizamos por separado nos encontramos con que la capital ha mantenido la población y el entorno la ha incrementado en un 125%.

Castilla y León está envejeciendo con relación al resto de España, esto mismo sucede en la capital de Valladolid donde está aumentando la población de más de 65 años mientras que disminuye la que tiene menos de 14 años. Esto se da con más intensidad en los barrios del centro en donde desciende el número total de habitantes. Sin embargo en el entorno de la ciudad está aumentando la población de entre 25 y 39 años, esto es debido a que un importante número de matrimonios jóvenes de la capital se trasladan a vivir al entorno, en busca de viviendas más económicas.

En cuanto a la población de los municipios que conforman la primera periferia de la capital nos encontramos en el año 1996 con una diferencia importante de población entre Laguna y el resto que se ha mantenido a lo largo de estos años. Solo Arroyo ha acertado algo la diferencia y su tendencia es a hacerla menor.

El crecimiento en tanto por ciento ha sido importante en todos ellos durante este periodo: La población que menos ha crecido ha sido Laguna con un 49% le sigue Santovenia con un 11% y La Cistérniga con el 191%. Siendo los municipios que más han crecido el de Zaratán con un 250% y Arroyo con 397%.

ANEXO**Definiciones de los Indicadores Demográficos Básicos⁶⁵.**

Crecimiento vegetativo, definido como la diferencia entre el número de nacimientos y el de defunciones, en un año determinado, por cada 1.000 habitantes” y a partir de la siguiente fórmula matemática

Crecimiento vegetativo, definido como la diferencia entre el número de nacimientos y el de defunciones, en un año determinado, por cada 1.000 habitantes” y a partir de la siguiente fórmula matemática:

$$SV^t = \frac{(N^t - D^t)}{P^t} 1000$$

Tasa bruta de mortalidad, definida como el total de defunciones en un año determinado por 1.000 habitantes.

$$TBM^t = \frac{D^t}{P^t} 1000$$

Tasa bruta de natalidad, definida como el total de nacimientos en un año determinado por 1.000 habitantes.

$$TBN^t = \frac{N^t}{P^t} 1000$$

Siendo:

N^t = Nacimientos durante el año t.

D^t = Defunciones durante el año t.

P^t = Población total a mitad del año t.

Definiciones relativas al capítulo 2.1.2 inmigración y emigración.

Migración: Cambio de residencia de un municipio a otro, al extranjero o desde el extranjero. Cuando la migración es entre municipios del territorio nacional se habla de migraciones interiores.

Inmigración: Cambio de residencia a un municipio perteneciente al ámbito geográfico que se estudia en cada momento.

Inmigración interior: la procedencia es otro municipio del territorio nacional.

Inmigración exterior: la procedencia es el extranjero.

Emigración: Cambio de residencia desde un municipio perteneciente al ámbito geográfico estudiado.

Emigración interior: El destino es un municipio del territorio nacional.

Emigración exterior: El destino es el extranjero.

Migrante: Persona que ha realizado una migración.

Flujo migratorio anual: Conjunto de migraciones producidas durante un año.

Saldo migratorio: Diferencia entre el número de inmigraciones y de emigraciones.

Padrón Municipal: Registro administrativo donde constan las personas que residen habitualmente en el municipio.

⁶⁵ **Ortega Osona**, José Antonio (2001): "Revisión de conceptos demográficos" en Contribuciones a la Economía de Mercado, virtudes e inconvenientes.
<http://www.eumed.net/cursecon/colaboraciones/index.htm>

TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 2.2**TABLA 2.2.22 POBLACION DE ESPAÑA Y PROVINCIA DE VALLADOLID POR EDADES Y GRUPOS**

España	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Total	45989016	45848453	45283259	44474631	43758250	43038035	42345342	41663702	40964244
0 a 4	2461227	2421863	2364938	2288863	2233926	2171491	2100359	2013673	1933139
5 a 9	2297895	2250265	2170521	2096058	2029457	1978737	1948605	1928089	1914232
10 a 14	2113106	2097572	2084077	2073694	2078223	2090307	2102107	2107159	2112884
0 -14	6872228	6769700	6619536	6458615	6341606	6240535	6151071	6048921	5960255
%	14,94	14,77	14,62	14,52	14,49	14,50	14,53	14,52	14,55
15 a 19	2240229	2269016	2285278	2286283	2298535	2323093	2362779	2413313	2476134
20 a 24	2619905	2714045	2785246	2825477	2891027	2961814	3034702	3106228	3155735
15-24	4860134	4983061	5070524	5111760	5189562	5284907	5397481	5519541	5631869
%	10,57	10,87	11,20	11,49	11,86	12,28	12,75	13,25	13,75
25 a 29	3379985	3539216	3649554	3679617	3701942	3685250	3644627	3584257	3492320
30 a 34	4030195	4077298	4038981	3936061	3826159	3708362	3595505	3495590	3395773
25-34	7410180	7616514	7688535	7615678	7528101	7393612	7240132	7079847	6888093
%	16,11	16,61	16,98	17,12	17,20	17,18	17,10	16,99	16,81
35 a 39	3945775	3910956	3826264	3721436	3635951	3553108	3471295	3391308	3303198
40 a 44	3711892	3682405	3609867	3519900	3424059	3324821	3230268	3135408	3030494
45 a 49	3423294	3371512	3281994	3175903	3071171	2960370	2846553	2737387	2635841
50 a 54	3013424	2933881	2824951	2721851	2638969	2575151	2520615	2476102	2447988
55 a 59	2595058	2563349	2523032	2493618	2462379	2417293	2366036	2303311	2235383
60 a 64	2411466	2378291	2318248	2248453	2157997	2059847	1978083	1927957	1880417
35-64	19100909	18840394	18384356	17881161	17390526	16890590	16412850	15971473	15533321
%	41,53	41,09	40,60	40,21	39,74	39,25	38,76	38,33	37,92
65 a 69	2015458	1948679	1898150	1850603	1856765	1902018	1957977	1998947	2048567
70 a 74	1786020	1835147	1878485	1921239	1939064	1934139	1911244	1885490	1849949
75 a 79	1706879	1687198	1661718	1627491	1588507	1547556	1511804	1473165	1436323
65-79	5508357	5471024	5438353	5399333	5384336	5383713	5381025	5357602	5334839
%	11,98	11,93	12,01	12,14	12,30	12,51	12,71	12,86	13,02
80 a 84	1226794	1199772	1164951	1133681	1093080	1050410	1000248	948070	895632
85 a 89	691867	661881	623542	588434	552735	523074	502119	488397	480771
90 a 94	248325	238650	230034	224971	219811	215370	207796	200046	191974
95 a 99	63071	60911	57622	55447	53102	50617	47596	44553	42138
> 100	7152	6548	5806	5551	5391	5207	5024	5252	5352
80->100	2237209	2167762	2081955	2008084	1924119	1844678	1762783	1686318	1615867
%	4,86	4,73	4,60	4,52	4,40	4,29	4,16	4,05	3,94
0-24	25,51	25,63	25,82	26,02	26,35	26,78	27,27	27,77	28,30
25-49	40,21	40,53	40,65	40,55	40,36	40,04	39,65	39,23	38,71
50-74	25,70	25,43	25,27	25,26	25,26	25,30	25,35	25,42	25,54
75-100	8,58	8,41	8,27	8,17	8,03	7,88	7,73	7,58	7,45

Valladolid	2010	2009	2008	2007	2006	2005	2004	2003	2002
Total	524874	523431	518942	513978	510749	506352	503321	500749	498043
0 a 4	23959	23244	22405	21694	21295	20745	20180	19617	19151
5 a 9	22167	21569	20803	20250	19837	19483	19375	19379	19452
10 a 14	20622	20489	20438	20416	20653	20986	21353	21740	22191
0 -14	66748	65302	63646	62360	61785	61214	60908	60736	60794
%	12,72	12,48	12,26	12,13	12,10	12,09	12,10	12,13	12,21
15 a 19	22131	22472	22760	23174	23728	24978	26049	27223	28455
20 a 24	26480	27967	29245	30386	31994	33961	35790	37689	39370
15-24	48611	50439	52005	53560	55722	58939	61839	64912	67825
%	9,26	9,64	10,02	10,42	10,91	11,64	12,29	12,96	13,62
25 a 29	36170	38641	40810	42131	43571	43563	43782	43739	43430
30 a 34	46280	47053	46666	45722	44522	43334	42307	41466	40758
25-34	82450	85694	87476	87853	88093	86897	86089	85205	84188
%	15,71	16,37	16,86	17,09	17,25	17,16	17,10	17,02	16,90
35 a 39	45298	44421	43259	42347	41673	40898	40250	39667	39020
40 a 44	41953	41389	40637	39843	39399	39223	38835	38366	37684
45 a 49	39367	39150	38558	38026	37423	36999	36252	35427	34678
50 a 54	36891	36017	35233	34638	34179	33969	33822	33867	34069
55 a 59	33586	33649	33698	33695	33297	32630	31986	31297	30562
60 a 64	32113	31575	30845	29913	28930	27189	25818	24866	24082
35-64	229208	226201	222230	218462	214901	210908	206963	203490	200095
%	43,67	43,22	42,82	42,50	42,08	41,65	41,12	40,64	40,18
65 a 69	26479	25239	24170	23149	22942	23261	23842	24191	24558
70 a 74	21637	22067	22420	22848	23019	23076	22798	22528	22103
75 a 79	20623	20349	19924	19604	19285	18867	18614	18290	17940
65-79	68739	67655	66514	65601	65246	65204	65254	65009	64601
%	13,10	12,93	12,82	12,76	12,77	12,88	12,96	12,98	12,97
80 a 84	15435	15212	14837	14567	13988	13218	12524	11771	11005
85 a 89	9249	8672	8098	7577	7067	6555	6381	6353	6271
90 a 94	3388	3273	3225	3126	3109	2781	2698	2601	2589
95 a 99	947	898	834	801	764	597	608	613	607
> 100	100	85	77	71	74	39	57	59	68
80->100	29119	28140	27071	26142	25002	23190	22268	21397	20540
%	5,55	5,38	5,22	5,09	4,90	4,58	4,42	4,27	4,12
0-24	21,98	22,11	22,29	22,55	23,01	23,73	24,39	25,09	25,82
25-49	39,83	40,24	40,45	40,48	40,45	40,29	40,02	39,67	39,27
50-74	28,71	28,38	28,20	28,06	27,87	27,67	27,47	27,31	27,18
75-100	9,48	9,26	9,06	8,90	8,67	8,31	8,12	7,93	7,73

Tabla de elaboración propia
 Datos del INE

TABLA 2.2.23 AUMENTOS DE POBLACION DE ESPAÑA Y PROVINCIA DE VALLADOLID POR EDADES Y GRUPOS PERIODO 2002-2010

	España 2002-10	%	Provincia 2002-10	VA %
Total	5024772	12,3	26831	5,4
0 a 4	528088	27,3	4808	25,1
5 a 9	383663	20,0	2715	14,0
10 a 14	222	0	-1569	-7,1
0 -14	911973	15,3	5954	9,8
15 a 19	-235905	-9,5	-6324	-22,2
20 a 24	-535830	-17,0	-12890	-32,7
15-24	-771735	-13,7	-19214	-28,3
25 a 29	-112335	-3,2	-7260	-16,7
30 a 34	634422	18,7	5522	13,5
25-34	522087	7,6	-1738	-2,1
35 a 39	642577	19,5	6278	16,1
40 a 44	681398	22,5	4269	11,3
45 a 49	787453	29,9	4689	13,5
50 a 54	565436	23,1	2822	8,3
55 a 59	359675	16,1	3024	9,9
60 a 64	531049	28,2	8031	33,3
35-64	3567588	23,0	29113	14,5
65 a 69	-33109	-1,6	1921	7,8
70 a 74	-63929	-3,5	-466	-2,1
75 a 79	270556	18,8	2683	15,0
65-79	173518	3,3	4138	6,4
80 a 84	331162	37,0	4430	40,3
85 a 89	211096	43,9	2978	47,5
90 a 94	56351	29,4	799	30,9
95 a 99	20933	49,7	340	56,0
> 100	1800	33,6	32	47,1
80->100	621342	38,5	8579	41,8

Tabla de elaboración propia
Datos del INE

TABLA 2.2.24 POBLACION POR GRUPOS DE EDADES A FECHA 1-1-2011

	Ambos sexos				
	Total	0-15 años	16-44 años	45-64 años	65 años y más
ESPAÑA	47.150.819	7.427.313	19.714.280	11.916.373	8.092.853
%		15,75	41,81	25,27	17,16

	Ambos sexos				
	Total	0-15 años	16-44 años	45-64 años	65 años y más
CASTILLA Y LEÓN	2.555.742	326.032	954.093	691.839	583.778
%		12,76	37,33	27,07	22,84

	Ambos sexos				
	Total	0-15 años	16-44 años	45-64 años	65 años y más
VALLADOLID	534.642	74.452	211.592	146.762	101.836
%		13,93	39,58	27,45	19,05

Fuente: el INE

TABLA 2.2.25 LA POBLACIÓN DE DERECHO. VALLADOLID

Fecha	Población	Fecha	Población	Fecha	Población
31/12/1900 C	70.951	31/12/1954	128.871	01/03/1981 C/P	320.281
31/12/1910 C	72.114	31/12/1955 P	127.568	31/03/1982	325.163
31/12/1920 C/P	75.687	31/12/1956	130.047	31/03/1983	329.028
31/12/1924 P	81.944	31/12/1957	134.478	31/03/1984	331.404
31/12/1925	83.947	31/12/1958	139.513	31/03/1985	332.620
31/12/1926	88.381	31/12/1959	143.511	01/04/1986 P	327.452
31/12/1927	90.605	31/12/1960 C/P	150.959	01/01/1987	329.206
31/12/1928	93.029	31/12/1961	154.153	01/01/1988	331.461
31/12/1929	95.344	31/12/1962	157.397	01/01/1989	333.230
31/12/1930 C/P	90.004	31/12/1963	160.414	01/01/1990	333.680
31/12/1932	94.269	31/12/1964	170.115	01/03/1991 C/P	330.700
31/12/1935	98.531	31/12/1965 P	175.254	01/01/1992	330.428
31/12/1939	103.187	31/12/1966	186.654	01/01/1993	334.886
31/12/1940 C/P	108.902	31/12/1967	195.378	01/01/1994	336.917
31/12/1941	109.354	31/12/1968	201.933	01/01/1995	334.820
31/12/1942	110.652	31/12/1969	208.731	01/05/1996 P	319.805
31/12/1943	112.910	31/12/1970 C/P	233.974	01/01/1998	319.946
31/12/1944	115.323	31/12/1971	240.024	01/01/1999	319.998
31/12/1945 P	112.509	31/12/1972	247.160	01/01/2000	319.129
31/12/1946	115.033	31/12/1973	255.800	01/01/2001	318.293
31/12/1947	117.157	31/12/1974	268.428	01/01/2002	318.576
31/12/1948	121.265	31/12/1975 P	285.960	01/01/2003	321.143
31/12/1949	123.942	31/12/1976	297.255	01/01/2004	321.713
31/12/1950 C/P	119.499	31/12/1977	308.523	01/01/2005	321.001
31/12/1951	121.709	31/12/1978	315.486	01/01/2006	319.943
31/12/1952	124.129	31/12/1979	323.579	01/07/2006 (*)	319.369
31/12/1953	126.152	31/12/1980	330.176	01/01/2007 (*)	318.976

Datos del Ayuntamiento de Valladolid

TABLA 2.2.32 POBLACION DE OTROS MUNICIPIOS PROXIMOS A VALLADOLID

	1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aldeamayor	1275	1364	1379	1436	1506	1582	1718	1828	1962	2107	2461	2582
Boecillo	1242	1429	1539	1614	1740	1884	2062	2327	2510	2713	2999	3324
Cabezón	1692	1757	1781	1816	1848	1936	2131	2344	2542	2718	2925	3146
Cigales	2620	2772	2881	2802	3059	3166	3169	3335	3467	3652	3876	4157
Fuensaldaña	881	951	972	1002	1041	1074	1116	1149	1226	1266	1316	1346
Renedo	933	961	961	935	1146	1201	1233	1264	1532	1948	2244	2527
Simancas	2900	3038	3105	3453	3678	4009	4204	4413	4618	4776	4873	5053
Tudela	5745	6010	6170	6353	6654	6762	6733	6483	6338	7692	7946	8252
Viana	1337	1404	1525	1564	1586	1628	1619	1716	1809	1848	1864	1898

	1950	1981	1990	1996	2007	1950-1996	%	% anual	1996-2007	%	% anual
Aldeamayor	1218	995	1071	1275	2461	57	4,7	0,1	1186	93,0	7,8
Boecillo	630	767	785	1242	2999	612	97,1	2,1	1758	141,5	11,8
Cabezón	1391	1508	1557	1692	2925	301	21,6	0,5	1233	72,9	6,1
Cigales	2249	1651	1685	2620	3876	371	16,5	0,4	1256	47,9	4,0
Fuensaldaña	928	672	644	881	1316	-47	-5,1	-0,1	435	49,4	4,1
Renedo	855	746	796	933	2244	78	9,1	0,2	1311	140,5	11,7
Simancas	1237	1408	1834	2900	4873	1663	134,4	2,9	1973	68,0	5,7
Tudela	3761	4451	4905	5745	7946	1984	52,8	1,1	2201	38,3	3,2
Viana	698	797	1029	1337	1864	639	91,5	2,0	527	39,4	3,3
Villanubla	1631	1484	983	928	1743	-703	-43,1	-0,9	815	87,8	7,3
totales	14598	14479	15289	19553	32248	4955	33,9	0,7	12695	64,9	5,4

Cifras oficiales Revisión anual del Padrón Municipal a 1 de enero de cada año.

TABLA 2.2.33 DATOS AREA METROPOLITANA DE VALLADOLID

	Distancia a Va (km)	Extensión (km2)	1981 población	1991 población	2001 población	2009 población	Densidad hab/km2
Valladolid		197,5	320.281	330.700	318.293	317.864	1.609,43
Arroyo	3	11,7	787	1.427	4.588	11.716	1001,36
Aldeamayor	18	53,6			1.588	3.311	61,77
Boecillo	13	24,1			1.852	3.538	146,80
Cabezón	11	45,0			1.968	3.355	74,55
Castronuevo	14	29,2			318	388	13,28
Cigales	12	61,4			3.045	4.376	71,27
Ciguñuela	13	30,6	306	366	388	380	12,41
Cistérniga	5	31,7			4.378	7.873	248,35
Fuensaldaña	7	25,1			1.107	1.393	55,49
Gería	15	18,0			471	485	26,94
Laguna	8	29,1	6.393	11.625	19.013	21.762	747,83
Mucientes	12	63,8			598	732	11,47
La Pedraja	20	56,8			1.137	1.167	20,54
Renedo	7	29,1			1.203	2.808	96,49
Santovenia	4	13,8			2.551	3.732	270,43
Simancas	10	42,6			3.952	5.152	120,93
Tudela	15	60,5			6.779	8.503	140,54
Valdestillas	19	36,0			1.576	1.804	50,11
Viana	15	18,0			1.637	1.943	107,94
Villanubla	11	45,9			1.134	2.067	45,03
Villanueva	18	37,0			1.001	1.193	32,24
Zaratán	3	20,0	1.165	1.125	1.707	4.992	249,6
Total (23 municipios)		980,5			380.284	410.534	418,69

Tabla de elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.2.34 AUMENTOS DE POBLACION DE VALLADOLID Y SU ENTORNO

	Valladolid	Laguna	Arroyo	Zaratán	Santovenia	La Cisterniga						
	población	aumento	poblac.	aumento	población	aumento						
1950	119499		1994	317	1389	550	1339					
1981	320281	2,680	6393	3,206	787	2,483	1165	0,839	833	1,515	1062	0,793
1990	321713	1,004	11063	1,730	1369	1,740	1159	0,995	1062	1,275	1445	1,361
2000	319129	0,992	16977	1,535	3635	2,655	1400	1,208	2278	2,145	3780	2,616
2007	318976	1,000	21214	1,250	9590	2,638	4268	3,049	3260	1,431	7243	1,916
1950-07		2,669		10,639		30,252		3,073		5,927		5,409

"aumento" Representa el número de veces que ha aumentado respecto a la fecha anterior

Elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.2.35 CUADRO COMPARATIVO DE AUMENTOS DE POBLACION ENTRE LA CAPITAL Y LA SUMA DEL ENTORNO

	VALLADOLID			RESTO MUNICIPIOS (ENTORNO)		
		población	Aumento*	población	Aumento*	
1950		119499		5589		
1981		320281	2,680	10245	1,833	
1990		321713	1,004	16101	1,572	
2000		319129	0,992	28075	1,744	
2007		318976	1,000	45389	1,617	

(*) Representa el número de veces que ha aumentado respecto a la fecha anterior
Elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.2.36 POBLACIÓN DE VALLADOLID Y SU ENTORNO (VA+E)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Valladolid	319805	319856	319946	319998	319129	318293	318576	321143	321713	321001	319943	316564	318461
Laguna	14234	14505	15864	15864	16977	17811	19258	20045	20396	20696	21018	21214	21483
Arroyo	1930	2305	2609	3098	3635	4085	4494	5087	5709	6587	8039	9590	10872
Zaratan	1221	1230	1243	1243	1400	1602	1727	1812	2115	2752	3442	4268	4687
Santovenia	1556	1754	1930	2109	2278	2418	2557	2719	2688	2908	3079	3260	3415
Cisterniga	2488	2595	2725	3206	3780	4184	4378	4641	5359	6063	6680	7243	7620
Entorno	21429	22389	24371	25520	28070	30100	32414	34304	36267	39006	42258	45575	48077
VA + E	341234	342245	344317	345518	347199	348393	350990	355447	357980	360007	362201	362139	366538

	1950-80	%	% anual	1981-96	%	% anual	1996-07	%	% anual
Valladolid	200782	168	5,60	-476	-0,15	0,01	-829	-0,3	0,02
Laguna	4399	221	7,35	7841	123	7,67	6980	49	4,1
Arroyo	470	148	4,94	1143	145	9,01	7660	397	33,1
Zaratan	-224	-16	-0,50	56	4,8	0,30	3047	250	20,8
Santovenia	283	51	1,70	723	87	5,40	1704	110	9,1
Cisterniga	-277	-21	-0,69	1426	134	8,39	4755	191	15,9
Entorno	4651			11189			24146		

Cifras oficiales Revisión anual del Padrón Municipal a 1 de enero de cada año.
Elaboración propia con datos del INE

GRAFICO 2.2.10 DINAMICA DEMOGRAFICA RECIENTE EN VALLADOLID Y SU ENTORNO

Fuente. Revisión de las DOTVaENT

GRAFICO 2.2.11 EVOLUCION DEMOGRÁFICA 1996-2006

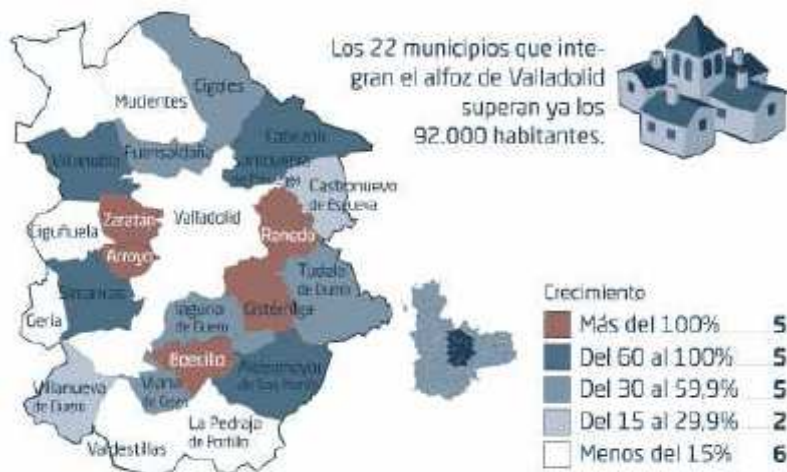


GRAFICO 2.2.12 CONCENTRACION DE LA POBLACION EN EL ALFOZ DE VALLADOLID

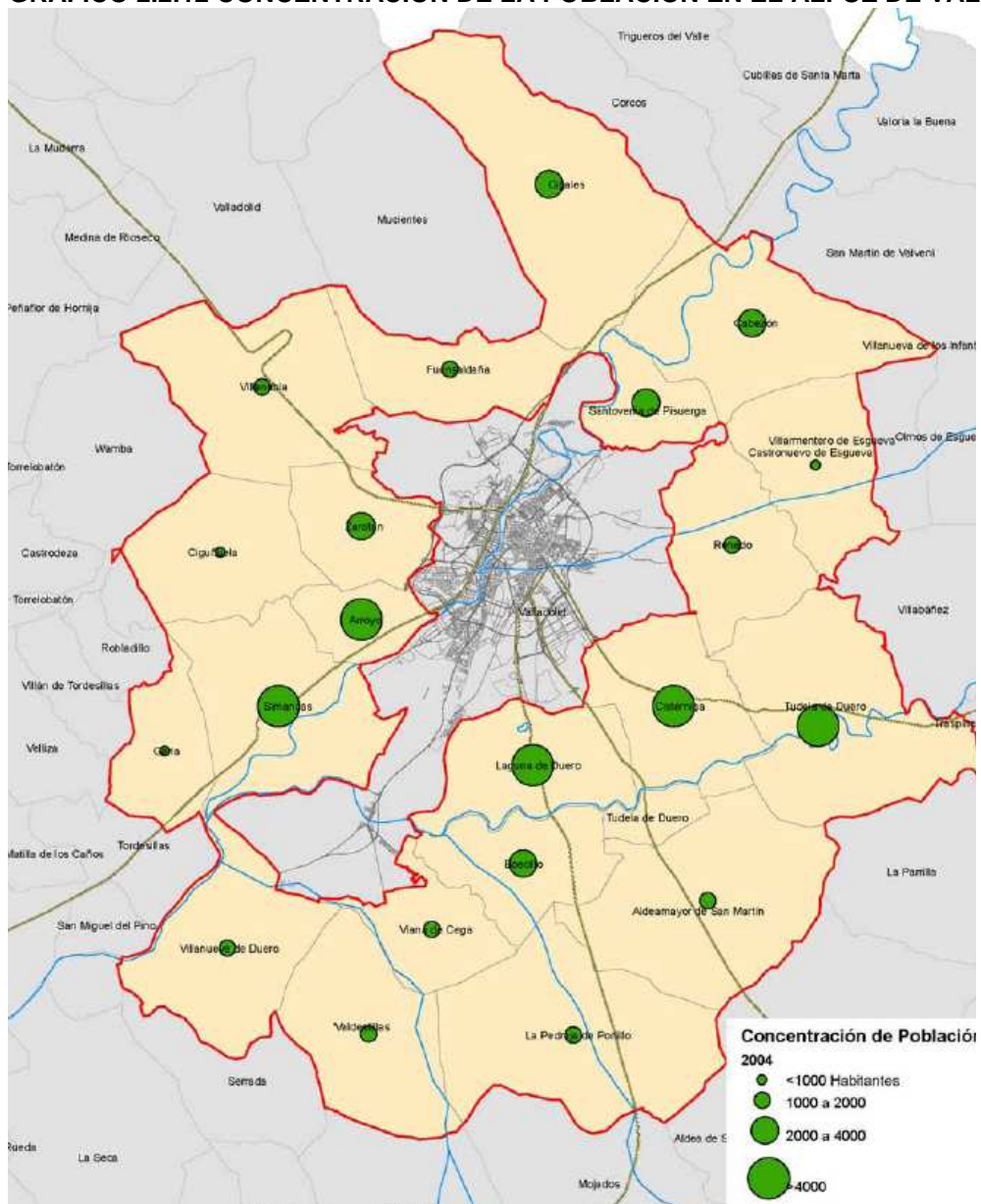


Grafico obtenido de la Memoria del Plan Rogers para el soterramiento del ferrocarril en Valladolid (página 172)
Fuente. Revisión de las DOTVaENT

2.3 Evolución de los hogares españoles

La demanda de vivienda se puede prevenir a partir de las estimaciones del número de hogares ya que existe una relación directa entre el mercado de la vivienda y la composición de la población, siendo los hogares la unidad básica de dicha demanda. Las variaciones anuales del número de hogares, explican una parte importante de los cambios de la demanda global de vivienda.

Antes de seguir mencionando la palabra “hogar” es conveniente definir los siguientes conceptos:

Hogar es un grupo de personas (emparentadas o no emparentadas entre sí) que comparten la misma vivienda, las que se asocian para proveer en común a sus necesidades alimenticias o de otra índole vital. Comprende también los hogares unipersonales.

La familia comprende a dos o más miembros de un hogar, emparentados entre sí por sangre, adopción o matrimonio.⁶⁶

Individuo es la persona que es miembro de un hogar.

Tipos de hogar:

- Hogar nuclear: es aquel hogar constituido por un sólo núcleo familiar.
- Hogar extendido: es aquel hogar formado por un hogar nuclear y otras personas emparentadas con el jefe de hogar. Se considera también como un hogar extendido al formado por un grupo de parientes que por su composición no corresponda a la definición de hogar nuclear.
- Hogar compuesto: Es aquel hogar formado por un hogar nuclear o extendido y otras personas no emparentadas con el jefe de hogar. Se considera también como hogar compuesto a las personas que viven juntas sin parentesco entre sí.
- Núcleo familiar: es el grupo familiar constituido exclusivamente por:
 - Un matrimonio o unión de hecho sin hijos.
 - Un matrimonio o una unión de hecho con uno o más hijos no casados o unidos.
 - El padre o la madre con uno o más hijos no casados o unidos (solteros, viudos, divorciados o separados) sin hijos.

El número de viviendas y el de hogares que hay en una determinada población, están en estrecha relación, ya que la casi totalidad de los hogares se ubican cada uno de ellos en una vivienda distinta. Se dan algunos casos de hogares, sobre todo unipersonales, que o bien no habitan en una vivienda o lo hacen compartiendo vivienda con otro hogar.

Los hogares han sufrido en las últimas décadas una transformación importante como consecuencia de los grandes cambios sociales que han afectado a la estructura de la familia. Por lo tanto parece imprescindible dedicar un apartado a la evolución de los hogares en España durante el periodo de tiempo que comprende este trabajo. La mayoría de los datos⁶⁷ que sobre este tema se han encontrado, se refieren en general al conjunto de la nación, en este aspecto no parece que haya demasiada diferencia con la situación concreta de Valladolid y su entorno.

⁶⁶ Por extensión, esta definición incluye también a las parejas consensuales o uniones de hecho.

⁶⁷ Datos que figuran en el Boletín Informativo del Instituto Nacional de Estadística “Hogares españoles: tamaño, composición y cambios en la década 1991-2001” de fecha junio-2004

Sobre los hogares nos interesa conocer, cuantos hay, como es su estructura y cual es su tamaño, es decir cuantas personas conviven en un mismo hogar, este último dato es muy importante pues nos está manifestando el número de personas que viven en cada vivienda, pudiendo por tanto mantener una relación entre la población y el número de viviendas necesarias para albergar a los habitantes de un determinada localidad.

Mientras existe abundante información sobre la población, ésta es muy exigua en cuanto a cifras de hogares se refiere. El INE sólo calcula el stock de hogares en las fechas censales y no elabora proyecciones de esta variable a plazo medio y largo. Sin embargo a través de la Encuesta de Población Activa (EPA)⁶⁸ se pueden obtener datos por cada trimestre y por tanto las variaciones anuales. Sin embargo, al ser la EPA una encuesta dirigida fundamentalmente al seguimiento del empleo y del desempleo, puede ser discutible la precisión de la estimación que aporta del total de hogares.

Previo a la exposición de los datos, se presentan algunos comentarios sobre la evolución de los componentes principales de un hogar: como son la pareja y los hijos de ésta, como ha cambiado su comportamiento y su forma de vida a lo largo de las últimas décadas.

A continuación se ofrecen los datos sobre el número de hogares y su evolución, así como la estructura que tienen esos hogares y su modificación al paso de los años.

Así pues, dividiremos este apartado en los siguientes puntos:

Características de los hogares

Número tamaño y estructura de los hogares españoles

2.3.1 Características de los hogares

Analicemos los cambios que se han producido en la estructura de la familia⁶⁹ como núcleo principal de nuestra sociedad.

En la actualidad hay más de 14 millones de familias en España, sin embargo, su estructura en otros tiempos patriarcal, ha dado lugar a otra forma más democrática en donde se manifiesta una mayor igualdad entre el hombre y la mujer y un cierto individualismo entre sus miembros.

La mujer en otros tiempos pieza clave de la familia, con dedicación casi exclusiva al hogar (ama de casa), desempeñaba un papel unificador entre las distintas generaciones, abuelos, padres e hijos. Hoy, esta figura integradora se va deshaciendo debido a la incorporación de la mujer al mundo laboral, universitario, político, etc. en donde no hace muchos años ocupaban porcentajes menores que los hombres.

Según datos de la Encuesta de la Población Activa (EPA), el número de mujeres españolas casadas y que trabajan se ha ido incrementando anualmente. Mientras que en 1998 eran un 38,22% las mujeres casadas que trabajaban, en el segundo trimestre de 2008 esa cifra ha ascendido al 49,31%.

⁶⁸ La EPA constituye una de las principales fuentes de información sobre el mercado de trabajo en España. Se trata de una investigación por muestreo de carácter continuo y de periodicidad trimestral.

⁶⁹ Día internacional de la familia. Cifras INE. Boletín Informativo del Instituto Nacional de Estadística (marzo 2009)

Esta nueva situación ha traído consigo el retraso en la maternidad y una menor tasa de natalidad, ya que la mujer, al desempeñar los mismos papeles que el hombre, puede encontrar en la maternidad un obstáculo para ejercer su actividad profesional de forma continuada.

Para que esto no ocurra y la mujer esté en las mismas condiciones que el hombre para ejercer su actividad profesional y laboral, se están produciendo algunos cambios en la sociedad. Una mayor participación del hombre en algunas tareas, propias en otros tiempos de la mujer, hace que esté aumentando el conjunto de hogares en los que la división del trabajo doméstico se reparte de forma igualitaria entre la pareja.

También la sociedad, a través de una nueva legislación que favorece la igualdad de género, pretende que la maternidad no suponga una carga sólo para la mujer. La no discriminación por contratar una mujer embarazada, las bajas por maternidad que pueden disfrutar ambos cónyuges, las ayudas económicas por nacimiento y por familia numerosa y la creación de guarderías pueden ser algunas de las medidas que consigan aumentar el número de nacimientos y por lo tanto incrementar la población.

La independencia económica que han alcanzado tanto los hombres como las mujeres en estos últimos años de bonanza, en los que el paro ha bajado a cotas importantes y ha habido oportunidad de trabajo para todos, de alguna manera ha favorecido la disminución de matrimonios ya que ahora cada miembro de la pareja ya no necesita compartir los gastos del hogar con el otro y así ambos pueden mantener su individualidad.

De la misma manera facilita el aumento del número de divorcios y separaciones con respecto a otras épocas anteriores, ya que en algunos casos estos no se daban por la falta de capacidad económica para afrontar los gastos que se producían con la duplicidad del hogar.

Sin embargo, ha habido otras circunstancias que han contribuido a que las parejas no adquieran el compromiso del matrimonio y mantengan un cierto individualismo. Así, la sociedad en su conjunto está cambiando, los patrones que se ofrecen tienden más hacia el individualismo que hacia la convivencia en grupo, la movilidad creciente, la libertad sexual, la transformación del modelo de familia tradicional, la información de otras formas de vida que se nos ofrecen a través de los medios de comunicación, el cine, la televisión, la *web*. Todo ello ha contribuido a que seamos más independientes, menos comprometidos.

Las distintas leyes aprobadas en estos últimos años sobre el aborto y el divorcio, son exponentes claros de los cambios de nuestra sociedad. Esta nueva situación social, ha favorecido por una lado, una disminución de la natalidad, y por otro, que se produzca de hecho la ruptura del matrimonio dando lugar a dos nuevos núcleos en lugar de uno.

Así pues, los hogares, constituidos en otros tiempos casi en su totalidad por la familia tradicional, albergan actualmente a otros tipos de uniones como parejas de hecho, parejas o matrimonios de homosexuales, que si bien han existido siempre, ahora con el reconocimiento de la sociedad parece que han experimentado un aumento destacado.

- **Situación de la pareja**

El análisis de la relación entre los miembros de la pareja, que da lugar en la mayoría de los casos a un hogar, es imprescindible para el estudio de la estructura y composición de los hogares.

Los datos sobre el número de matrimonios que se celebraban cada año, así como la tasa de estos en relación con el total de la población se recogen en la **tabla 2.2.37** (al final del capítulo).

Se observa en los tres niveles un ligero descenso hasta el año 1996 a partir del cual crece unos años para volver a descender después. La tasa en Valladolid se mantiene ligeramente por debajo de la nacional, salvo en los últimos años que la supera. Mientras que en Castilla y León se mantiene por debajo de las dos anteriores. El porcentaje de matrimonios civiles si que ha experimentado un crecimiento continuo a lo largo de las dos últimas décadas.

- **Disoluciones matrimoniales**

Por otro lado la permanencia de la pareja unida no es tan duradera como antes, las separaciones y los divorcios han aumentado considerablemente. Por lo que se refiere a las disoluciones matrimoniales, en 2007 se producen 141.304, un 6 % menos que el año anterior, lo que rompe la tendencia creciente de los años anteriores.

La duración media de los matrimonios disueltos fue de 15,6 años. El 43,4% de las separaciones se produjo después de 20 años de matrimonio y el 52% de los matrimonios disueltos tiene hijos menores de edad.

El número de matrimonios en Valladolid descendió durante el periodo de 1991 al 1997 para volver a crecer lo perdido hasta el año 2007.

Las separaciones crecieron un 37,7% entre los años 1991 y 1997 y posteriormente descendieron en un 81,34 %, esto último se debió a que se modificó la manera de disolverse la pareja, adoptando en la mayoría de los casos la forma del divorcio ya que en este último periodo llegó a aumentar hasta el 380,8 %.

Como resumen, el conjunto de disoluciones respecto a los matrimonios pasó de ser el 45% hasta el 69%, cifra ciertamente elevada.

Los datos concretos figuran en la **tabla 2.2.38** que figura al final de capítulo. En el siguiente **gráfico 2.2.13** se observa la trayectoria ascendente de las disoluciones matrimoniales.

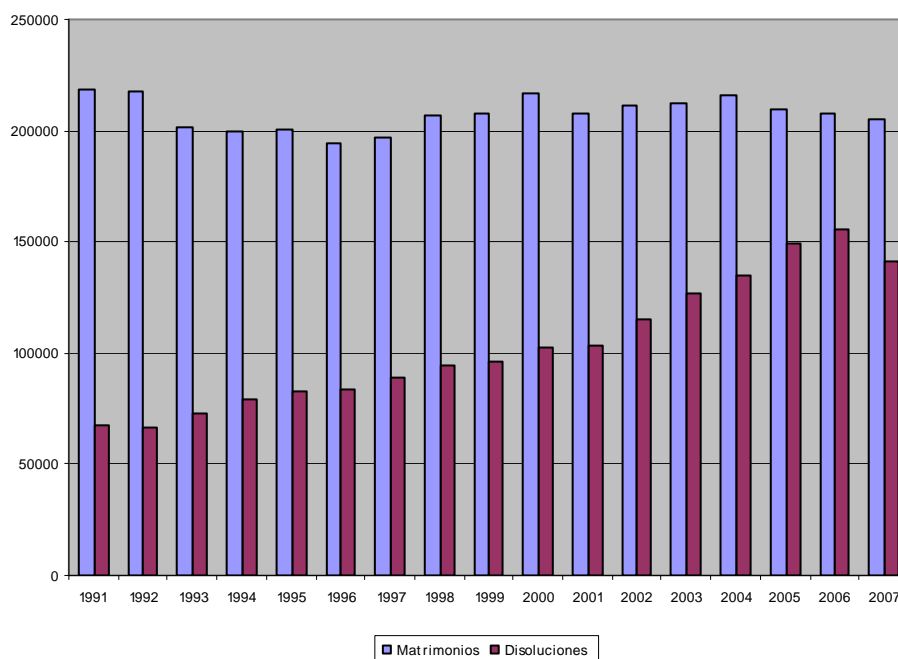
GRAFICO 2.2.13 NUMERO DE MATRIMONIOS Y DE DISOLUCIONES EN ESPAÑA

Tabla de elaboración propia con datos del INE

En la siguiente **tabla 2.2.39** se ofrece un resumen del número de matrimonios y disoluciones por periodos.

TABLA 2.2.39 RESUMEN COMPARATIVO DE LOS AÑOS 1991, 1996 Y 2007

	1991	1996	Variación %		2007	Variación %		Variación %	
			91-96	anual		96-07	anual	91-07	anual
Matrimonios									
España	218121	196499	-11	-1,7	204772	5,5	0,42	-6,1	-0,6
Castilla y León	11789	9908	-16	-2,7	9867	-0,5	-0,04	-16,3	-1,6
Valladolid	2584	2030	-17	-3,6	2562	19,4	2,62	-0,9	-0,1
Tasa x 1000 E	5,6	4,96	-12	-1,9	4,56	-7,3	-0,81	-18,6	-1,9
Tasa x 1000 CyL	4,63	3,98	-14	-2,3	3,96	0,0	-0,05	-14,5	-1,4
Tasa x 1000 Va	5,22	4,09	-17	-3,6	4,96	14,8	2,13	-5,0	-0,5
Disoluciones									
Separaciones	39758	54728	29,1	6,3	10211	-80,1	-8,13	-74,3	-7,4
Divorcios	27224	34147	19,6	4,2	130897	301,9	28,33	380,8	38,1
Nulidades	79	123	29,1	9,3	196	92,2	5,93	148,1	14,8
Total disoluciones	67061	88998	25,2	5,5	141304	68,2	5,88	110,7	11,1
Disoluciones/ matrimonios	31%	45%		7,5	69%		5,33	122,6	12,3

Tabla elaboración propia con datos del INE

En la **tabla 2.2.40** (situada al final del capítulo) se ofrecen otros datos sobre los matrimonios en dos fechas concretas años 2001 y 2007. Se aprecia un incremento en la edad media de los que se casan.

- Fecundidad en ascenso

Una característica de la pareja, que nos importa de cara al crecimiento demográfico, es sin duda el número medio de hijos por mujer en edad fértil, que se sitúa para

España en el año 2007 en 1,40, y representa una subida importante respecto al año 2001 que era de 1,24. La tendencia es positiva ya que los últimos datos de 2009, dan un valor algo superior (1,44). Es el valor más alto desde el año 1990, sin embargo estamos todavía lejos de la media de los países europeos. En el año 2006, los países de la Unión Europea con valores más altos en este indicador eran: Francia (2,00), Irlanda (1,90) y Suecia (1,85), según datos de Eurostat⁷⁰. En la provincia de Valladolid esta cifra baja bastante en el año 2009 era de 1,23.

El número de nacimientos de madre no casada representa ya un 30,2% del total, una cifra que no ha dejado de aumentar en los últimos años.

- Otras formas de pareja

La pareja que en otros tiempos se correspondía en la mayoría de los casos con el matrimonio, va tomando nuevas formas, así surgen cada vez con más fuerza las denominadas "parejas de hecho"⁷¹ como unión estable de convivencia entre un hombre y una mujer no unidos por matrimonio.

Sólo 563.785 parejas de las 9.510.817 parejas censadas en España en 2001 eran de hecho, lo que supone un 6% del total. No obstante, supone un incremento muy importante con respecto a 1991, cuando sólo existían 221.075.

De dicha cantidad 295.989 eran parejas de solteros, mientras que en otras 78.887 parejas al menos uno de los miembros tenía estado civil separado o divorciado. El resto por lo tanto debe corresponder a parejas formadas por viudos o viudas que no han querido casarse de nuevo.

Otro dato significativo es el aumento del número de matrimonios civiles que ha llegado a duplicarse en este periodo.

Otro caso particular de pareja es el formado por personas del mismo sexo (parejas homosexuales) unidas por el vínculo del matrimonio o no.

Se han censado 10.474 parejas homosexuales, con una relación aproximada de casi dos parejas de hombres por cada pareja de mujeres.

Del total de 204.772 matrimonios celebrados en el año 2007, apenas 3.193 lo fueron entre personas del mismo sexo, es decir un 1,6 % porcentaje poco importante pero que crece de forma notable.

⁷⁰ El Eurostat (Statistical Office of the European Communities, oficina europea de estadística) es la oficina estadística de la Comisión Europea, que produce datos sobre la Unión Europea y promueve la armonización de los métodos estadísticos de los estados miembros.

⁷¹ Para que se reconozca la existencia de una pareja de hecho deben concurrir las siguientes circunstancias:

Que se trate de una unión entre un hombre y una mujer

Una relación pública y notoria, esto es, que se comporten frente a terceros como si de un matrimonio se tratase.

Que no estén unidas por matrimonio.

Que lleven una vida estable y sea duradera.

La existencia de unos intereses comunes en el desarrollo de una vida familiar.

- **Los jóvenes y los mayores**

Dos colectivos que interesa estudiar, porque su evolución condiciona los datos generales de los hogares, corresponde a los jóvenes antes de independizarse y a los mayores que al incrementar la esperanza de vida, forman un grupo cada vez mayor:

- Los jóvenes, cada vez se emancipan a edades más tardías, de los casi 7 millones de personas entre 25 y 34 años, 1,8 millones siguen viviendo con alguno de sus padres a pesar de que algunos están incorporados al mercado de trabajo. Este colectivo ha aumentado casi en un millón entre 1991 y 2001, el número de hogares unipersonales de jóvenes solteros ha crecido mucho. En 1991 los jóvenes con dichas edades que todavía no se había independizado era de 28,7%, en el 2001 subió al 37,7%

- Los mayores⁷² han experimentado un gran aumento entre los dos últimos censos de población (1991 y 2001), los mayores de 65 años un 26,6% y los mayores de 85 años un 44,6 %.

Cada vez tienen más tendencia a vivir solos, sobre todo las mujeres, ya que en 1991 lo hacían unas 60.000 personas y en 2001 han pasado a ser unas 160.000.

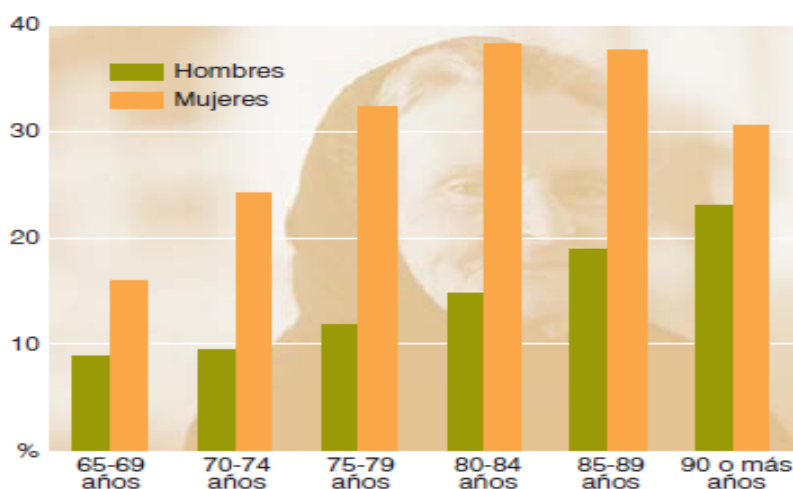
De los 6,8 millones de personas mayores de 65 años (2001), casi 1.360.000 vivían solas, tres mujeres por hombre. Esta cifra se ha multiplicado por dos en el año 2007. Entre los mayores de 75 años, los hogares unipersonales representan el 27%.

El modo de convivencia más frecuente entre las personas mayores de 65 años es “con algún hijo” (2,5 millones), seguido de “solos con su pareja” (2,3 millones). Sólo un 1,2% se alojan en asilos y residencias para ancianos, la mayoría son mujeres. El porcentaje de viudas (79,2%) casi duplica al de viudos (40,7%).

De la **tabla 2.2.41** (situada al final) se desprenden dos observaciones importantes, por un lado el aumento significativo de ambos grupos y sobre todo el de mayores de 60 años que se ha multiplicado por tres.

El **gráfico 2.2.14** representa el porcentaje de mayores de 65 años que viven solas.

GRAFICO 2.2.14 PORCENTAJE DE PERSONAS MAYORES QUE VIVEN SOLAS



Fuente: INEbase. Sociedad. Análisis sociales. Indicadores sociales. Edición 2008
Características del Hogar 1991-2007

⁷² Día internacional del mayor. Cifras INE. Boletín Informativo del Instituto Nacional de Estadística (abril 2006)

2.3.2 Los hogares españoles: número, tamaño y estructura

- El número de hogares españoles

El primer dato que nos interesa conocer se refiere al número total de hogares que existen en el territorio español, cuya cifra ha ido creciendo todos los años del periodo estudiado. Los hogares han crecido en 3.842.000 unidades en los doce años desde 1996 al 2007. La **tabla 2.2.42** sobre el número de hogares se ha realizado a partir de dos fuentes distintas pero con datos prácticamente idénticos, según tomemos como base la Encuesta de Población Activa (EPA) o la Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF).

TABLA 2.2.42 NÚMERO HOGARES EN ESPAÑA)

Según la EPA	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Hogares (miles)	11.536	11.706	11.865	12.008	12.125	12.274	12.487	12.709	12.982

Según la EPF	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Hogares (miles)	11.530	11.888	11.891	11.889	11.933	12.111	12.023	12.263	12.671

EPA	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Hogares (miles)	13.292	13.630	14.007	14.407	14.849	15.327	15.856	16.116

EPF	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Hogares (miles)	13.086	13.468	13.842	14.187	14.528	14.865	15.855	16.280

Encuesta de Población Activa (EPA). Encuesta de Presupuestos Familiares (EPF)

DATOS COMPARATIVOS CON PROYECTOS VISADOS

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Hogares EPA	11.536	11.706	11.865	12.008	12.125	12.274	12.487	12.709	12.982	13.292
Hogares/año		170	159	143	117	149	213	222	273	310
Proyectos/año	274	281	253	316	348	322	399	460	563	586
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Hogares EPA	13.630	14.007	14.407	14.849	15.327	15.856	16.116	16.742	17.068	17.200
Hogares/año	338	377	400	442	478	529	260	626	326	132
Proyectos/año	548	617	681	782	812	920	603	253	114	84

	1991	1991-2000	Aumento	2001	2001-2010	Aumento
Hogares EPA	11.536	2.094	18,15%	13.630	3.908	28,67%
Viviendas	17.160	3.663	21,34	20.823	5.414	26,00%

Cifras en miles

Parque de viviendas según censos del INE

Tabla de elaboración propia

En la última parte de la tabla anterior se puede comparar el crecimiento en cada año del número de nuevos hogares y el de viviendas proyectadas y visadas por los Colegios de Arquitectos de España. Se aprecia como el número de viviendas es superior en todos los años a la creación de nuevos hogares, salvo los tres últimos que corresponden al periodo de crisis. Diferencia que se iguala si tomamos los datos como porcentajes de aumento con respecto al origen de cada periodo.

Entre 1991 y 1997, el número de hogares españoles aumentó un 8,20% (1,4% anual) frente a sólo un 1,70% (0,2% anual) de crecimiento poblacional. Situación que se ha mantenido al alza desde 1997 a 2007 con un crecimiento del número de hogares del 30,4 % (3,0 % anual), mientras que la población crecía en un 11,8% (1,2% anual), a un ritmo seis veces superior al del periodo anterior.

El importante incremento del número de hogares se debe no solo al aumento de la población sino también al descenso del número de ocupantes por vivienda que pasó de 3,19 a 2,61 lo que supone una disminución del 18% tal.

Según los últimos datos disponibles (año 2008) hay en España 16.580 millones de hogares, y en Castilla y León la cifra es de 956.300. El mayor crecimiento se ha producido en los años del 2002 al 2006, coincidiendo con el periodo de fuerte inmigración de extranjeros.

GRAFICO 2.2.15 NUMERO Y TAMAÑO DE LOS HOGARES EN ESPAÑA

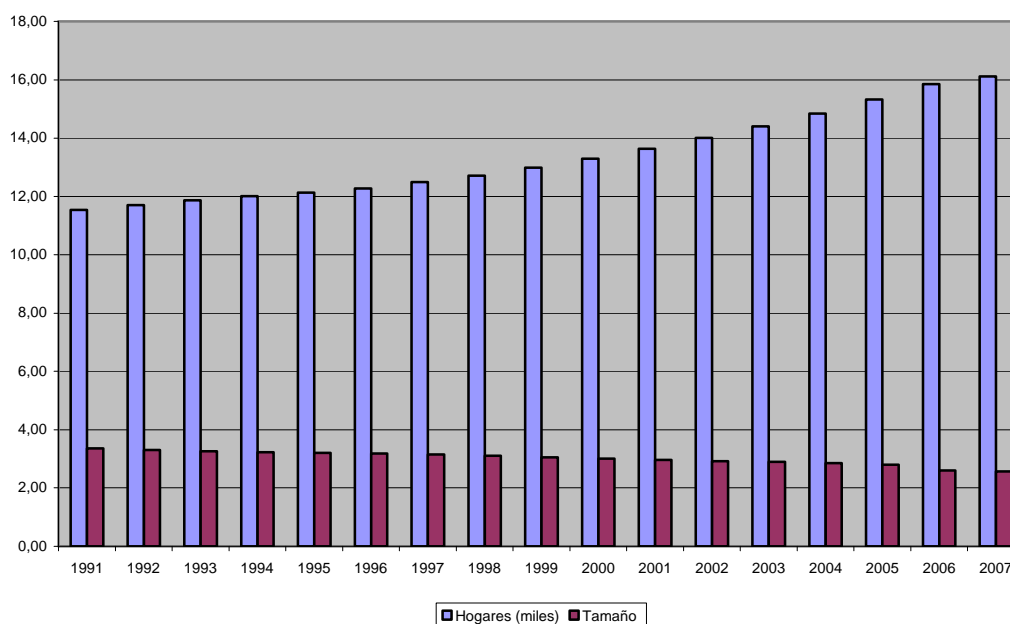


Gráfico de elaboración propia con datos del INE (EPA)

- **El tamaño de los hogares españoles:**

Además del aumento de la población, descrito en los apartados anteriores, otra de las circunstancias que ha favorecido el crecimiento del número de viviendas construidas ha sido la disminución del número de personas que convive en cada una de las viviendas, descenso que se está produciendo año tras año en estas últimas décadas.

Sin entrar en mucho detalle sobre las causas que han motivado tal situación, se describirán los datos que expresan numéricamente la disminución de la ocupación media por cada vivienda, a lo largo del periodo analizado, tanto a nivel nacional como autonómico, y que se recogen en la **tabla 2.2.43**.

TABLA 2.2.43 TAMAÑO MEDIO. PERSONAS POR HOGAR

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
España	3,36	3,31	3,27	3,23	3,21	3,19	3,15	3,11	3,06
Castilla y León	3,23	3,23	3,22	3,18	3,16	3,14	3,13	3,11	3,05

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
España	3,01	2,97	2,93	2,90	2,86	2,81	2,76	2,74	2,71	2,68
Castilla y León	3,00	2,98	2,96	2,93	2,91	2,87	2,61	2,58	2,57	2,52

Fuente: Instituto Nacional de Estadística.

Los hogares españoles cada vez están compuestos por menos miembros. El tamaño medio del hogar español ha pasado de superar las 3,36 personas en 1991 a situarse en torno a 3,19 personas en 1996. Seguirá decreciendo hasta el año 2007 con un 2,74 y la tendencia sigue a la baja según datos posteriores.

Los datos referidos a Castilla y León reflejan la misma tendencia pero con cifras inferiores. Así en el periodo 1991 al 2007 el tamaño de los hogares bajó de 3,23 a 2,58 lo que supuso una disminución del 23,2% frente al 15,2 % a nivel nacional.

En el caso de la provincia de Valladolid, solo se cuenta con los datos de Estadística de la Junta de Castilla y León, ver **tabla 2.2.44** (situada al final del capítulo) que dan a la provincia de Valladolid, una ocupación 2,54 en el año 2009. También se conoce el número de hogares en la provincia de Valladolid en las fechas de los últimos censos de población es decir 1991 y 2001. Como conocemos por otra parte la población en esos años, dividiendo el número de habitantes por el número de hogares nos da la ocupación: año 1991 3,42 habitantes por hogar (506.093/147.851), año 2001 2,90 (498.000/171.883).

Interpolando se puede deducir la ocupación para el año 1996 en 3,16 y para el 2007 en 2,63.

En las **tablas 2.2.45 y 2.2.46** (situadas al final del capítulo) se presenta la distribución de los hogares por el tamaño de los municipios. Corresponde a la capital el mayor número de hogares prácticamente en la misma relación que hay sobre la población.

De la capital no se dispone de datos concretos, salvo alguna referencia aislada que confirman su similitud con los datos generales presentados.

Se han encontrado datos no coincidentes en algunas tablas publicadas por el INE en relación con el tamaño medio del hogar español, a pesar de que todas proceden del mismo organismo. El INE a través de INEbase en el apartado: Nivel, Calidad y Condiciones de Vida, ofrece la siguiente **tabla 2.2.47** de la "Encuesta de presupuestos familiares. Base 2006". Los datos en los años comunes son similares y marcan una misma tendencia hacia la disminución cada año del número de ocupantes por cada vivienda.

TABLA 2.2.47 HOGARES, PERSONAS Y TAMAÑO MEDIO DEL HOGAR

ESPAÑA	2009	2008	2007	2006
Hogares	17.068.196	16.741.379	16.280.438	15.855.594
Personas	45.670.708	45.328.745	44.630.063	43.834.789
Tamaño	2,68	2,71	2,74	2,76
CyL	2009	2008	2007	2006
Hogares	983.957	964.369	955.232	940.169
Personas	2.479.211	2.477.831	2.464.513	2.451.991
Tamaño	2,52	2,57	2,58	2,61

Fuente el INE

- **La estructura de los hogares españoles**

A continuación analizaremos como ha ido evolucionando la composición de los hogares españoles a lo largo de los años, para ello se presentan dos tablas que recogen los porcentajes que corresponden a los distintos tipos de hogares, que pueden ser clasificados en función al número de miembros en general, o considerando el parentesco entre ellos en relación a la pareja y sus descendientes.

En la **tabla 2.2.48** se ha tomado como base la Encuesta de Población Activa (EPA) y en la **tabla 2.2.49** la Encuesta de Presupuestos familiares (EPF). Tablas situadas al final del capítulo.

Comparando los resultados de los hogares con el mismo número de ocupantes, por ejemplo, pareja con dos hijos y hogar de cuatro miembros, vemos que el número de este último grupo es mayor que el anterior. Esto significa, que es lógico considerar un "hogar" como el formado por personas no vinculadas familiarmente.

Desde 1991 hasta la actualidad, se han producido modificaciones importantes en la estructura de los hogares españoles.

- Hogares unipersonales

El cambio más notable es el aumento del número de hogares con un solo miembro (o unipersonales) que se produjo entre los años 1991 y 2007, pasando de representar el 10,85% del total a llegar al 17,55%. En 1997 era del 12,36%.

El aumento de éstos se debe en primer lugar, a las personas solteras que viven solas. Mientras que en 1991 la mayoría de las personas que vivían solas eran menores de 60 años, en el año 2007 están a la par.

El número de jóvenes solteros entre 25 y 34 años que viven solos se ha triplicado (112.173 en 1991 y 346.290 en 2001). Dentro de este colectivo existe una relación de dos hombres por cada mujer.

Por otra parte, el aumento de las rupturas matrimoniales ha provocado que más de 167.000 de los hogares unipersonales sean hombres separados o divorciados. Las mujeres separadas o divorciadas viven solas en menor medida (105.000). En 1991, sólo había 82.000 hogares unipersonales de personas separadas o divorciadas, apenas el 30% de los existentes en 2001.

- Parejas con o sin hijos

Después de los hogares unipersonales, el modelo familiar que predomina en España es el hogar formado por una pareja sin hijos, seguido del modelo compuesto por una pareja con un hijo. Ambos colectivos han aumentado de forma importante.

Sin embargo, los hogares con parejas con dos hijos, que en el año 2001 ocupaban el primer lugar, ahora han pasado al tercero. Así mismo, las parejas con más de dos hijos han disminuido todas ellas.

Los hogares formados por una familia y alguna persona no emparentada se han multiplicado casi por 5 en la década desde 1991 al 2001. Este fenómeno ha sido provocado en gran parte por el auge del servicio doméstico con residencia en el hogar, ayudado por la alta inmigración del exterior.

El porcentaje de hogares formados por 6 miembros o más ha descendido en este periodo de un 8% a un 4,1 %.

Los tipos de hogares más frecuentes atendiendo al tamaño son los compuestos por dos y cuatro miembros.

En la **tabla 2.2.50** (situada al final del capítulo) se ofrece un resumen de los datos, comparando dos periodos: el que estamos analizando 1997-2007 y el inmediato anterior.

Se observa como aumentan los hogares de un miembro o unipersonales y disminuyen los de mayor número de miembros o de hijos.

Por otra parte, el INE ha censado un total de 149.118 núcleos monoparentales de madres solteras (también el doble que hace diez años) que, sumado a las divorciadas, ascienden al medio millón. Se da la circunstancia de que casi el 15 % de las mismas no tiene empleo. En el caso de las divorciadas su dependencia económica de la eventual pensión de separación "es máxima".

Los datos del INE también muestran que sólo 563.785 parejas de los 9,5 millones censadas en 2001 son de hecho (un 6 por ciento). No obstante, el Instituto significa que respecto a 1991, cuando solo había 221.075, supone un incremento "muy importante" (se han multiplicado por 2,5).

Por otro lado, hasta los 28 años la forma de convivencia más frecuente es sin pareja ni hijos y viviendo con los padres. De hecho, entre los 25 y los 34 años hay casi 3 millones de personas que aún viven con sus padres y otros 5,5 millones con edades comprendidas entre los 15 y los 24.

En lo que se refiere a las parejas homosexuales que conviven en el mismo hogar, se han censado 10.474, con una relación aproximada de casi 2 parejas de hombres por cada pareja de mujer.

En la **tabla 2.2.51** (situada al final del capítulo) se presentan las características de los hogares españoles desde 1991 al año 2008.

Comentarios a la estructura de los hogares

Según se afirma en un informe del Instituto de Política Familiar⁷³ (IPF) de España, "uno de cada cuatro hogares españoles estará formado por una sola persona en el año 2011 de mantenerse la tendencia actual". El estudio destaca que el aumento de los hogares unipersonales en España es notorio, España aporta uno de cada seis nuevos hogares europeos, teniendo un crecimiento un 73% superior al del resto de países.

Igualmente se manifiesta que el número de hogares con hijos, ha disminuido y por el contrario se incrementa el de parejas sin hijos, el de hogares formados por miembros sin vinculación familiar y el de hogares compartidos por varias familias.

La familia con hijos sigue representando la mayoría de los hogares españoles con un 43% del total, aunque entre 1991 y 2001 se produjo un descenso del 3%, pasando de 6,3 a 6,1 millones de hogares. Los hogares de familias sin hijos aumentaron de 2,2 a 2,7 millones (un incremento del 24 %) y los hogares de un solo miembro, pasaron de 1,5 a 2,8 millones (un crecimiento del 89%), ambos datos entre 1991 y 2001.

⁷³ Informe Evolución de la Familia en España 2010 (Mayo de 2010)

En España los hogares tienen cada vez menos miembros, tan solo 2,7 miembros por hogar de media. Los hogares con 5 o más miembros son ya casi marginales (apenas el 7%).

En efecto, la baja natalidad en España, 1,39 hijos por mujer en el 2007, uno de los índices más bajo de Europa y muy por debajo del nivel de reemplazo generacional, está siendo la principal causa del decrecimiento vertiginoso de los hogares. De hecho los hogares mayoritarios son los compuestos por una pareja sin hijos con más de 3,5 millones y que representa el 21% de los hogares.

Por el contrario la ruptura familiar (137.451 rupturas familiares en el 2007) está provocando que muchas personas tengan que empezar a vivir solas tras dicha ruptura. De hecho, el 50% de los hogares solitarios son menores de 65 años.

Algunos datos analizados por el IPF son:

Aunque el número de hogares españoles sigue creciendo de forma muy importante, pasando de 11 millones en 1991 a más de 16 millones en el 2007 (esto ha supuesto un aumento del 42% desde 1991), el número de miembros por hogar está cayendo vertiginosamente.

- Los hogares tienen cada vez menos miembros (2,7 miembros/hogar), con un decrecimiento del 22% desde 1981
- Cada vez hay más hogares solitarios. Uno de cada 5 hogares en España es un hogar con un solo miembro.
- Casi 3 millones de hogares (2.857.737) son solitarios en la actualidad y representan el 17,57% del total de hogares en España.
- El número de hogares solitarios se ha duplicado, pasando de representar el 8,5% en 1981 al 17,5% en el 2007.
- La mitad de los hogares solitarios (1.437.159 hogares) la componen personas menores de 65 años.
- Mientras tanto se están desplomando los hogares con 5 o más miembros, pasando de representar el 29% de los hogares en 1980 a apenas el 7% en el 2007 con una caída del 75% desde 1980.
- Actualmente solo hay 1.181.498 hogares de 5 o más miembros
- Uno de cada 5 hogares está compuesto por parejas sin hijos (3,5 millones de hogares).
- El hogar con pareja sin hijos, que representa el 21% de los hogares, es el tipo de hogar mayoritario, seguido de los hogares con una pareja y 1 hijo.
- Los hogares de pareja con 3 hijos (600.000 hogares), representa apenas el 4% de los hogares.

En la **tabla 2.2.52** (situada al final del capítulo) se relaciona el stock de viviendas y hogares previstos durante los años 2001-2008.

Al final de este capítulo se ofrecen algunas tablas (**2.2.53 a 2.2.56**) y gráficos (**2.2.16 a 2.2.19**) sobre los hogares españoles publicados en los boletines informativos del INE (6/2004 y 3/2009). La mayoría hacen referencia a las encuestas llevadas a cabo por el INE en los años 1991 y 2001.

TABLAS DEL CAPITULO 2.3**TABLA 2.2.37 NÚMERO DE MATRIMONIOS EN ESPAÑA, CASTILLA Y LEÓN Y LA PROVINCIA DE VALLADOLID**

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Matrimonios E	217512	201463	199731	200688	194084	196499	207041	208129	216451
Matrimonios CyL	11729	10532	10519	10281	9918	9908	10125	10289	10662
Matrimonios Va	2489	2280	2207	2210	2145	2030	2260	2347	2563
Tasa x 1000 E	5,57	5,14	5,08	5,10	4,92	4,96	5,21	5,21	5,38
Tasa x 1000 CyL	4,63	4,17	4,17	4,09	3,96	3,98	4,08	4,17	4,33
Tasa x 1000 Va	5,03	4,60	4,45	4,45	4,32	4,09	4,56	4,74	5,17
% matrimonios civiles	20,63	22,36	22,70	22,48	23,07	23,39	24,07	24,18	24,14

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Matrimonios E	208057	211522	212300	216149	209415	207766	204772	197216	177144
Idem. CyL	9974	10303	10224	10273	9859	9659	9867	9389	8622
Idem. Va	2538	2496	2427	2585	2502	2520	2562	2356	2159
Tasa x 1000 E	5,11	5,12	5,05	5,06	4,83	4,71	4,56	4,33	3,86
Idem CyL	4,06	4,19	4,16	4,17	3,99	3,89	3,96	3,75	3,43
Idem Va	5,11	5,00	4,83	5,12	4,92	4,92	4,96	4,52	4,11
% matr. civiles	26,64	28,91	33,06	37,03	39,01	42,72	45,91	49,37	54,86

Tabla de elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.2.38 NÚMERO DE DISOLUCIONES DE MATRIMONIOS POR AÑO

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Separaciones	39758	39918	43491	47546	49374	51317	54728	57353	59503	63377
Divorcios	27224	26783	28854	31522	33104	32571	34147	36520	36900	38973
Nulidades	79	76	78	93	102	102	123	115	133	145
TOTAL	67061	66777	72413	79161	82580	83990	88998	93988	96536	102495
Disoluciones/ matrimonios	31%	31%	36%	40%	41%	43%	45%	45%	46%	47%

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Separaciones	65527	73032	79423	82340	55632	14158	10211	9071	8468
Divorcios	37571	42017	47319	52591	93536	141317	130897	121814	115951
Nulidades	152	229	191	190	199	153	196	175	175
TOTAL	103250	115278	126933	135121	149367	155628	141304	131060	124594
Disoluciones/ Matrimonios E	50%	54%	60%	63%	71%	75%	69%		
Disoluciones/ Matrimonios CyL			47,9%	50,6%	57,5%	63,5%	54,6%		

Fuente CGPJ Memoria

TABLA 2.2.40 FAMILIA Y HOGARES 2001-07. PRINCIPALES INDICADORES

	2001	2007
Número total de hogares en España (millones)	13,5	16,3
Tamaño medio del hogar (número de miembros)	3,03	2,74
Edad media de varones al primer matrimonio	30,4	34,1
Edad media de mujeres al primer matrimonio	28,4	31,1
Matrimonios	208.057	204.772
Divorcios, separaciones, nulidades	105.534	137.510
Número medio de hijos por mujer	1,24	1,40
Gastos de consumo medio por hogar (euros)	20.879	32.001
Tasa de actividad masculina (%)	66,2	69,3
Tasa de actividad femenina (%)	40,4	48,9

Fuente: el INE

TABLA 2.2.41 NUMERO DE PERSONAS QUE VIVEN SOLAS SEGÚN SEAN MAYORES O NO A 60 AÑOS

EPF	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Persona sola > 60 años	447,2	499,4	506,7	427,6	430,8	473,0	463,7	458,3	522,1
Persona sola < 60 años	712,8	816,9	882,7	879,7	870,4	867,9	739,8	784,3	911,7
Relación entre ambas	1,59	1,64	1,74	2,06	2,02	1,83	1,60	1,71	1,75

EPF	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Persona sola > 60 años	584,9	670,6	722,0	695,6	847,9	905,6	1.324,7	1.437,2
Persona sola < 60 años	1.024,1	1.074,2	1.170,2	1.278,3	1.237,1	1.201,7	1.379,9	1.420,6
Relación entre ambas	1,75	1,60	1,62	1,84	1,46	1,33	1,04	0,99

Tablas elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.2.44 ESTADÍSTICA DE HOGARES Y FAMILIAS DE CASTILLA Y LEÓN AÑO 2009.

Provincia	Número medio de miembros en el hogar
Ávila	2,75
Burgos	2,51
León	2,58
Palencia	2,82
Salamanca	2,55
Segovia	2,83
Soria	2,63
Valladolid	2,54
Zamora	2,54
Castilla y León	2,60

Fuente: Dirección General de Estadística de la Junta de Castilla y León

TABLA 2.2.45 HOGARES SEGÚN OCUPACION. PROVINCIA DE VALLADOLID AÑO 2001

Ocupación nº personas	1	2	3	4	5	6	7	> 8	Total
Nº Hogares	32.126	42.694	38.993	40.094	12.657	3.560	1.044	715	171.883
% Hogares	18,69	24,84	22,69	23,33	7,36	2,07	0,61	0,42	100,00

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas.

TABLA 2.2.46 HOGARES SEGÚN TIPO DE MUNICIPIO. PROVINCIA DE VALLADOLID 2001

Tipo de municipio	Capital	Corona	Resto, de 5.001 a 20.000 habitantes	Resto, de 1.001 a 5.000 habitantes	Resto, menores de 1.001 habitantes	Total
Numero de hogares	109.281	19.295	15.439	12.377	15.491	171.883
% Hogares	63,58	11,23	8,98	7,20	9,01	100,00

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas

TABLA 2.2.48 TIPOS DE HOGAR SEGÚN EL NÚMERO DE MIEMBROS EN ESPAÑA

EPA	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
1 miembro	10,85	11,34	11,52	12,00	12,23	12,02	12,36	12,96	13,40
2 miembros	21,66	22,06	22,40	22,73	22,91	23,16	23,64	24,01	24,77
3 miembros	20,97	21,21	21,51	21,82	21,91	22,50	22,78	22,92	22,92
4 miembros	24,89	24,82	25,30	25,24	25,27	25,78	25,67	25,37	25,03
5 miembros	12,77	12,45	11,98	11,41	11,22	10,74	10,20	9,82	9,55
6 o más	8,86	8,12	7,29	6,79	6,45	5,80	5,35	4,92	4,33

EPA	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1 miembro	14,03	14,45	14,89	15,38	15,61	16,26	17,06	17,55	
2 miembros	25,18	25,88	26,26	26,66	27,46	27,57	28,41	28,67	
3 miembros	22,94	23,38	23,51	23,66	23,69	23,81	23,73	23,44	
4 miembros	24,93	24,55	24,12	23,60	23,38	22,80	21,84	21,54	
5 o más	8,97	8,16	7,87	7,58	6,99	6,77	6,35	6,23	
6 o más	3,95	3,58	3,36	3,11	2,88	2,80	2,61	2,57	

Tablas elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.2.49 PORCENTAJE DE HOGARES SEGÚN EL NÚMERO DE HIJOS EN ESPAÑA

EPF	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Unipersonal	10,1	11,1	11,7	11,0	10,9	11,1	10,0	10,1	11,3
Pareja sin hijos	16,9	17,1	17,3	17,3	16,9	16,7	17,2	16,9	17,3
Pareja + 1 hijo	6,3	6,9	7,7	7,66	7,81	7,1	8,2	7,8	7,1
Pareja + 2 hijo	9,0	8,8	9,1	8,54	7,87	7,7	8,8	8,5	8,0
Pareja + 3 hijo o más	0,1	1,9	1,9	1,84	1,71	1,7	1,4	1,3	1,1
Adulto con hijos	0,8	0,5	0,5	0,76	0,69	0,9	0,5	0,6	0,6
Otro tipo de hogar	54,8	54	52	52,9	54,1	54,5	54,0	54,8	54,6

EPF	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Unipersonal	12,3	13,0	13,7	13,9	14,4	14,2	17,1	17,6	
Pareja sin hijos	18,6	19,4	20,3	21,2	20,8	21,2	21,6	21,5	
Pareja + 1 hijo	6,6	7,2	7,1	6,4	6,8	7,3	9,1	9,5	
Pareja + 2 hijo	7,7	7,9	7,0	6,8	7,7	8,3	6,7	6,6	
Pareja + 3 hijo o más	1,0	1,0	0,9	0,9	0,9	1,1	1,0	0,8	
Adulto con hijos	0,7	0,6	0,7	0,7	0,6	0,8	0,9	0,9	
Otro tipo de hogar	53,0	51,1	50,3	50,1	48,9	47,2	43,7	43,1	

Tabla de elaboración propia. Fuente el INE

TABLA 2.2.50 RESUMEN COMPARATIVO DE LOS AÑOS 1991, 1997 Y 2007

	1991	1997	Variación		2007	Variación		Variación	
			91-97	anual		97-07	anual	91-07	anual
Población	38940	39583	1,7	0,2	44873	11,8	1,2	15,2	0,9
Ocupación hogar E	3,36	3,15	-6,3	-1,0	-2,58	-18,1	-1,8	-23,2	-1,2
Ocupación hogar CyL	3,23	3,13	-3,1	-0,5	-2,74	-12,5	-1,3	-15,2	-0,9
Hogares (miles)	11536	12487	8,2	1,4	16280	30,4	3,0	41,1	2,6
1 miembro	10,85	12,36	13,9	2,3	17,55	42,0	4,2	61,8	3,9
2 miembros	21,66	23,64	9,1	1,5	28,67	21,3	2,1	32,4	2,0
3 miembros	20,97	22,78	8,6	1,4	23,44	2,9	0,3	11,8	0,7
4 miembros	24,89	25,67	3,1	0,5	21,54	-16,1	-1,6	-13,5	-0,8
5 miembros	12,77	10,20	-20,1	-3,4	6,23	-38,9	-3,9	-51,2	-3,2
6 o más	8,86	5,35	-39,6	-6,6	2,57	-52,0	-5,2	-71,0	-4,4
Unipersonal	10,1	10,0	-1,0	-0,2	17,6	76,0	7,6	74,3	4,6
Pareja sin hijos	16,9	17,2	1,8	0,3	21,5	25,0	2,5	27,2	1,7
Pareja + 1 hijo	6,3	8,2	30,2	5,0	9,5	15,9	1,6	50,8	3,2
Pareja + 2 hijo	9,0	8,8	-2,2	-0,4	6,6	-25,0	-2,5	-26,7	-1,7
Pareja + 3 hijo o más	1,9	1,4	-26,3	-4,4	0,8	-42,9	-4,3	-57,9	-3,6
Adulto con hijos	0,8	0,5	-37,5	-6,3	0,9	80,0	8,0	12,5	0,8
Otro tipo de hogar	54,8	54,0	-1,5	-0,2	43,1	-20,2	-2,0	-21,4	-1,3

Tabla elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.2.51 CARACTERÍSTICAS DEL HOGAR. 1991-2008

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Personas/hogar	3,36	3,31	3,27	3,23	3,21	3,19	3,15	3,11	3,06
Total EPA	11.536,3	11.706,9	11.865,0	12.008,1	12.125,1	12.274,1	12.487,8	12.709,0	12.982,4
1 miembro	10,85	11,34	11,52	12,00	12,23	12,02	12,36	12,96	13,40
2	21,66	22,06	22,40	22,73	22,91	23,16	23,64	24,01	24,77
3	20,97	21,21	21,51	21,82	21,91	22,50	22,78	22,92	22,92
4	24,89	24,82	25,30	25,24	25,27	25,78	25,67	25,37	25,03
5	12,77	12,45	11,98	11,41	11,22	10,74	10,20	9,82	9,55
6	5,54	5,18	4,67	4,37	4,25	3,90	3,63	3,41	3,03
7	2,06	1,80	1,64	1,58	1,44	1,24	1,12	0,96	0,85
8	0,74	0,64	0,57	0,50	0,46	0,42	0,37	0,37	0,28
9	0,30	0,29	0,23	0,19	0,19	0,14	0,14	0,11	0,10
10 o más	0,23	0,21	0,18	0,15	0,11	0,11	0,08	0,08	0,07
Total EPF	11.530,7	11.888,2	11.891,4	11.889,2	11.933,7	12.111,4	12.023,0	12.263,4	12.671,7
Sola <65	447,2	499,4	506,7	427,6	430,8	473,0	463,7	458,3	522,1
Sola >65	712,8	816,9	882,7	879,7	870,4	867,9	739,8	784,3	911,7
Pareja sin hijos	1.947,1	2.030,0	2.061,0	2.052,0	2.015,2	2.054,1	2.063,2	2.069,1	2.189,8
Pareja + 1	729,9	824,7	911,3	910,3	931,5	864,0	985,1	957,3	894,1
Pareja + 2	1.041,7	1.050,5	1.081,6	1.015,2	939,2	936,8	1.058,2	1.045,7	1.013,5
Pareja + 3 >	15,0	229,4	232,5	219,3	203,6	208,1	162,6	154,2	135,7
Adulto + niños	86,7	58,2	57,7	89,8	81,9	107,4	57,3	76,5	81,4
Otro hogar	6.314,0	6.378,4	6.156,5	6.296,2	6.459,7	6.600,2	6.493,1	6.718,0	6.923,5

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Personas/hogar	3,01	2,97	2,93	2,90	2,86	2,81	2,76	2,74	2,71
Total EPA	13.291,9	13.629,9	14.006,9	14.407,0	14.849,2	15.327,1	15.856,2	16.280,5	16.742,0
1 miembro	14,03	14,45	14,89	15,38	15,61	16,26	17,06	17,55	17,98
2	25,18	25,88	26,26	26,66	27,46	27,57	28,41	28,67	29,00
3	22,94	23,38	23,51	23,66	23,69	23,81	23,73	23,44	23,50
4	24,93	24,55	24,12	23,60	23,38	22,80	21,84	21,54	21,32
5	8,97	8,16	7,87	7,58	6,99	6,77	6,35	6,23	5,94
6	2,78	2,47	2,36	2,20	2,03	1,90	1,83	1,77	1,56
7	0,83	0,79	0,72	0,64	0,56	0,60	0,53	0,50	0,42
8	0,21	0,21	0,20	0,18	0,18	0,16	0,15	0,20	0,17
9	0,08	0,07	0,05	0,06	0,07	0,07	0,05	0,06	0,06
10 o más	0,06	0,04	0,03	0,04	0,05	0,07	0,05	0,04	0,05
Total EPF	13.086,2	13.468,1	13.842,7	14.187,4	14.528,3	14.865,7	15.855,6	16.280,4	16.741,4
Sola <65	584,9	670,6	722,0	695,6	847,9	905,6	1.324,7	1.437,2	1.557,3
Sola >65	1.024,1	1.074,2	1.170,2	1.278,3	1.237,1	1.201,7	1.379,9	1.420,6	1.452,5
Pareja sin hijos	2.429,8	2.609,9	2.806,6	3.005,3	3.022,9	3.151,1	3.424,4	3.506,5	3.741,2
Pareja + 1	868,0	965,1	976,1	905,8	991,1	1.087,1	1.447,3	1.543,4	1.565,9
Pareja + 2	1.011,2	1.057,9	974,3	960,4	1.112,0	1.229,0	1.065,9	1.081,9	1.159,9
Pareja + 3 >	134,7	135,9	124,6	124,9	133,3	159,1	151,7	135,9	128,4
Adulto + niños	91,5	77,4	102,1	105,0	85,7	119,7	138,6	146,0	136,2
Otro hogar	6.942,0	6.877,2	6.966,9	7.112,1	7.098,2	7.012,4	6.923,2	7.008,9	6.999,9

Notas: en la Encuesta de Población Activa, a diferencia de la Encuesta de Presupuestos Familiares, constituyen un hogar todas las personas que habitan en la misma vivienda, independientemente de que compartan o no los gastos comunes

Los datos de la Encuesta de Población Activa se han recalculado de 1996 a 2004 para enlazar la base poblacional basada en el Censo de 1991 con la basada en el Censo de 2001 que ha empezado a utilizarse en el primer trimestre de 2005. Por cambio metodológico hay ruptura de serie en 2005

Ruptura de serie: a partir del tercer trimestre de 1997 los datos corresponden a la nueva metodología de la ECPF base 97. Los datos de 1997 son la media del tercer y cuarto trimestre.

Los de 1998 a 2004 se han revisado para incorporar los datos poblacionales procedentes del Censo de 2001

Ruptura de serie en 2006 por cambio en la encuesta

Se consideran niños de 0 a 13 años. No se tiene en cuenta la relación de parentesco

Fuentes:

INE, Encuesta de Población Activa (a)

INE, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares. Base 1985 (b, 1991-1996)

INE, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares. Base 1997 (b, 1997-2005)

INE, Encuesta de Presupuestos Familiares. Base 2006 (b, 2006-2008)

Fuente: INEbase => Sociedad => Análisis sociales => Indicadores sociales.

TABLA 2.2.52 RELACIÓN STOCK DE VIVIENDAS Y HOGARES PREVISTOS. 2001-2008

	Stock hogares estimados s/EPA (4º trim.) (miles unid.)	Stock viviendas (miles unid.)	Relación Viviendas- Hogares
	a	b	a/b
2001	13.775,70	21.033,76	1,53
2002	14.166,10	21.551,43	1,52
2003	14.584,20	22.059,22	1,51
2004	14.998,30	22.623,44	1,51
2005	15.534,90	23.210,32	1,49
2006	16.032,80	23.859,01	1,49
2007	16.448,40	24.495,84	1,49
2008	16.879,21	25.199,00	1,49

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE. Para stock de viviendas estimaciones de Ministerio de Vivienda.

OTRAS TABLAS DE INTERES

Fuente: CIFRAS INE, Boletín Informativo del Instituto Nacional de Estadística n°6/2004

TABLA 2.2.53 COMPOSICION DE LOS HOGARES ESPAÑOLES CENSO 2001

COMPOSICIÓN DE LOS HOGARES ESPAÑOLES		
	Hogares (%)	Personas (%)
Persona sola de menos de 65 años	4,95	1,63
Persona sola de 65 o más años	7,99	2,63
Pareja sin hijos	19,37	12,77
Pareja con 1 hijo	18,51	18,30
Pareja con 2 hijos	22,18	29,24
Pareja con 3 o más hijos	8,05	14,02
Un adulto con hijos	7,00	5,91
Otro tipo de hogar	11,95	15,50

Datos del último censo (2001). Fuente: Instituto Nacional de Estadística

TABLA 2.2.54 TIPO DE HOGAR. 2007 (%)

Pareja sin hijos	21,5
Pareja con 1 hijo	21,0
Pareja con 2 hijos	17,4
Pareja con 3 o más hijos	3,7
Un adulto con hijos	7,9
Persona sola con menos de 65 años	8,8
Persona sola de 65 o más años	8,7
Otro tipo de hogar	10,8

Fuente: Encuesta de Presupuestos familiares. Base 2006

TABLA 2.2.55 VARIACION INDICADORES 2001-1991

Algunos indicadores		% variación 2001/1991
Número de hogares	14.187.169	19,7
Hogares unipersonales	2.876.572	81,9
Tamaño medio del hogar (persona)	2,9	-9,4
Jóvenes solteros entre 25 y 34 años que viven solos	346.290	208,7
Jóvenes entre 25 y 34 años que viven con sus padres	2.587.867	51,2
Parejas sin hijos	2.448.542	22,3
Parejas con 3 hijos o más	853.831	-41,7
Familias reconstituidas	232.863	-
Parejas de hecho	563.785	155,0
Personas de 65 años o más	6.796.936	26,6
Personas de 85 años o más que viven solas	199.362	160,0

TABLA 2.2.56 RANKING DE LOS TIPOS DE HOGAR EN 2001

	Variación Censos 2001/1991	0 100	
Total hogares	14.187.169		
Unipersonales	2.876.572		
Parejas con dos hijos	2.512.616		
Parejas sin hijos	2.448.542		
Parejas con un hijo	2.184.314		
Madre con hijos	938.719		
Pareja con 3 hijos	677.322		
Pareja con hijos y algún otro pariente	521.026		
Familia sin formar núcleo	395.362		
Dos ó más núcleos	281.118		
Pareja sin hijos y algún otro pariente	262.699		
Familia con algún no emparentado	250.059	↔	341
Pareja con 4 ó más hijos	176.509		

GRAFICO 2.2.16 DISTRIBUCION DE HOGARES SEGÚN NUMERO DE MIEMBROS

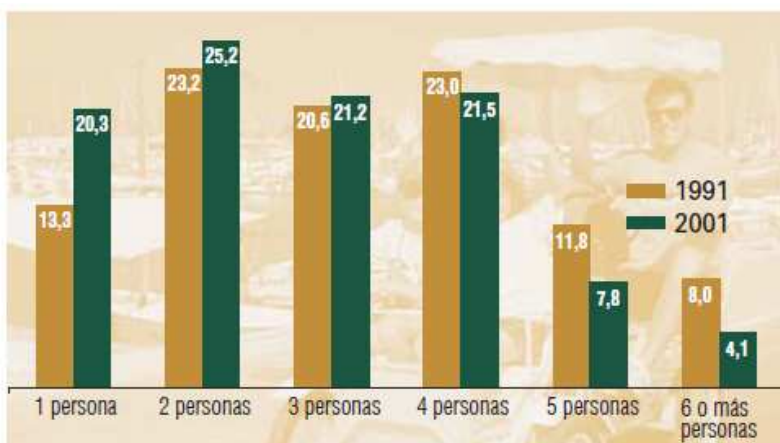
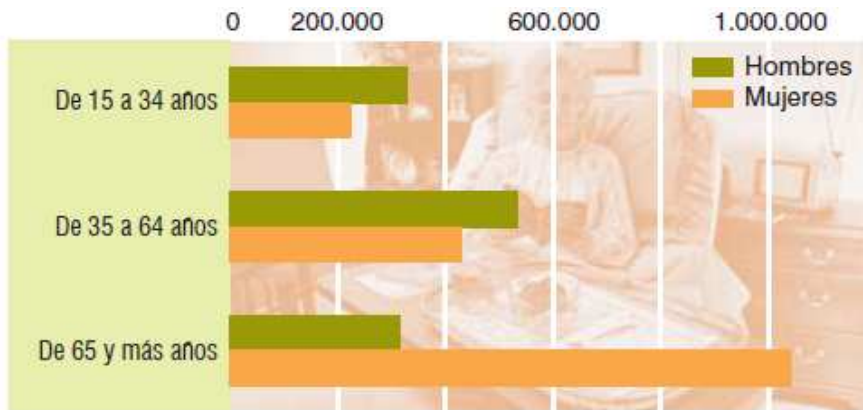
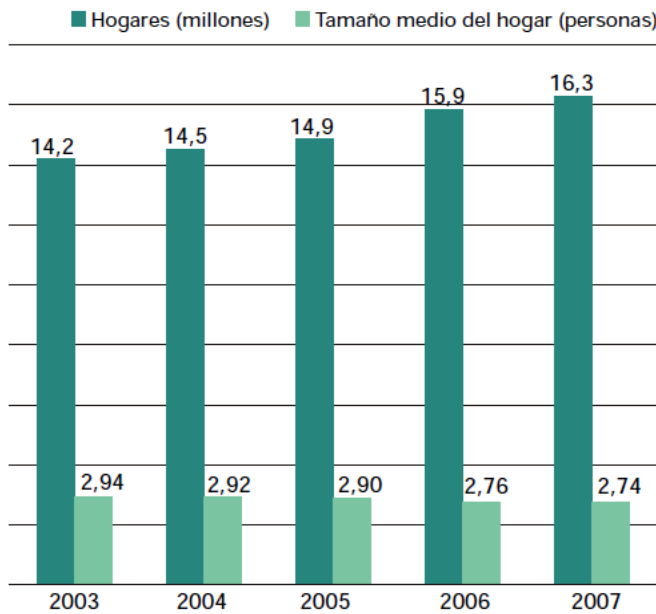


GRAFICO 2.2.17 DISTRIBUCION DE LA POBLACION POR SEXO Y GRUPOS DE EDAD



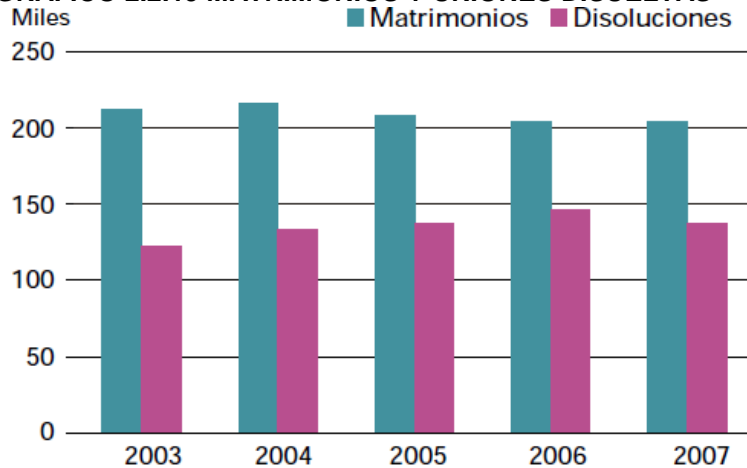
Fuente: CIFRAS INE, Boletín Informativo del Instituto Nacional de Estadística nº3/2009

GRAFICO 2.2.18 NUMERO DE HOGARES Y TAMAÑO MEDIO



Fuente: Encuesta de Presupuestos Familiares. Bases 1997 y 2006

GRAFICO 2.2.19 MATRIMONIOS Y UNIONES DISUELTAS



Fuente: MNP y Estadística de Nulidades, Separaciones y Divorcios

3. Evolución del planeamiento urbanístico

En el capítulo 5 de la primera parte, se ha descrito la legislación vigente en materia de urbanismo, durante las cuatro décadas que precedieron a este último periodo. Ahora se van a desarrollar las principales leyes que se han aprobado, a nivel estatal y autonómico, durante los años del boom inmobiliario y que afectaron al desarrollo urbano.

3.1 Planeamiento urbanístico a nivel estatal durante el periodo 1996-2007

A comienzos de este periodo el Gobierno de la Nación, a cargo del Partido Popular, presenta algunas reformas importantes en materia de Urbanismo que se plasman en varios Reales Decretos y Leyes que a continuación se comentarán, arrastrando las modificaciones consiguientes a los otros niveles autonómicos y locales.

Comenzaremos describiendo la evolución de la normativa urbanística en su nivel más general, el estatal.

● Real Decreto 5/1996 y Ley 7/1997. Primeras medidas del Gobierno del Partido Popular.

El mercado del suelo y la vivienda, dificultaban enormemente el acceso de muchos ciudadanos a una vivienda digna, tal y como contempla la Constitución española. Para solventar este problema, se redactó una tercera reforma de la Ley de 1956 por el Real Decreto Ley 5/1996, convalidado por la Ley 7/1997 de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.

En la Exposición de motivos se señalaba: *“Dada la situación del mercado de suelo y la vivienda, se hace necesaria la aprobación de unas primeras medidas que ayudarán a incrementar la oferta de suelo con la finalidad de abaratar el suelo disponible. Las modificaciones propuestas por la legislación urbanística están también orientadas a simplificar los procedimientos y a acortar los plazos vigentes. Se conseguirá así, avanzar en el logro del objetivo público de garantizar con mayor facilidad el acceso a la vivienda y a reducir la enorme discrecionalidad ahora existente”.*

Las modificaciones estaban orientadas a incrementar la oferta del suelo, con la finalidad de abaratar el suelo disponible. Entre las medidas, se proponía:

- Simplificar los procedimientos, otorgando más competencias a los Alcaldes frente a los Plenos de los Ayuntamientos, y acortando los plazos vigentes en la tramitación de los planes. El artículo 3 reducía los plazos de aprobación del planeamiento por los Ayuntamientos. El artículo 4 modificaba la Ley de Bases de Régimen Local, facilitando las aprobaciones de los instrumentos de planeamiento y de gestión urbanística. Finalmente, la disposición transitoria establecía un procedimiento más sencillo para promover el suelo que el planeamiento vigente o en tramitación clasificaba como urbanizable no programado.

- Favorecer los intereses de los propietarios de suelo urbano y urbanizable, aumentando su cuota de participación en el aprovechamiento urbanístico del 85% al 90%.
- Suprimir la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, refundiéndose ambas clases de suelo en el urbanizable. El suelo clasificado como urbanizable no programado mantendría el régimen jurídico de la normativa anterior, pero con la ventaja para los propietarios de que ahora podrían promoverse y ejecutarse directamente “Programas de Actuación Urbanística” sin necesidad de concurso, bien por iniciativa pública o privada, mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística.

● Sentencia del Tribunal Constitucional del 20 de Marzo de 1997

El Tribunal Constitucional se pronunció sobre la constitucionalidad de La Ley 8/1990 en relación al Régimen de Suelo y Ordenación Urbana (Reforma Socialista), de forma muy desfavorable a la validez del texto.

Mediante esta sentencia: “se otorga a las diferentes CC.AA. la facultad de instaurar un modelo jurídico-urbanístico propio, y se deja al Estado en el mejor de los casos, la posibilidad de dictar una Ley en la que se recojan con carácter muy general los principios esenciales del estatuto de la propiedad inmobiliaria, que posteriormente será desarrollado por cada CCAA.”

Por tanto, se impide al Estado dictar normativa supletoria en competencias asumidas como exclusivas por todas las CCAA. Dado que todos los Estatutos de Autonomía han otorgado a las Comunidades estas competencias exclusivas (excepto Ceuta y Melilla), el Estado no puede dictar normas supletorias al carecer de legitimidad.

● La Ley 6/1998 de 13 de Abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones

Esta ley recoge la Sentencia del Tribunal Constitucional del 20 de Marzo de 1997 antes mencionada, y continúa con lo expuesto en la ley 7/1997 de medidas liberalizadoras en materia de suelo.

La ley pone en marcha una serie de mecanismos de creación de suelo:

- La gestión pública suscitará la participación de la iniciativa privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.
- Simplificará notablemente la regulación urbanística, reduciéndose a los derechos y deberes básicos, pues el resto de las competencias corresponden a las autonomías.
- La Ley no introducirá rigideces innecesarias que puedan impedir a los legisladores autonómicos la elaboración de políticas urbanísticas más flexibles.
- Pretenderá una mayor liberalización del mercado del suelo que incremente su oferta, haciendo posible que todo el suelo en el que no concurren razones para su preservación pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado.
- Buscará el aumento de la oferta mediante la supresión de la planificación temporal y los programas cuatrienales de los planes generales de ordenación.

- No obstante, la Ley deberá asumir su función directiva y orientadora fijando la estructura general del territorio, dejando la definición de la imagen de la ciudad a cada Comunidad Autónoma.

La Ley establece tres clases de suelo:

- Suelo urbano:

a) El suelo ya transformado por contar como mínimo con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

- Suelo no urbanizable:

Comprende los terrenos en los que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

- Que estén sometidos a algún régimen especial de protección.

- Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano.

- Suelo urbanizable:

Este tipo de suelo comprende a aquel que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable.

La Ley ha previsto que el derecho a promover la transformación de dicho suelo se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general haya delimitado los correspondientes ámbitos, o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo por parte de las Comunidades Autónomas.

Esto último produce una cierta ambigüedad. Por una parte, el propietario del suelo urbanizable tiene derecho a promover su transformación. Por otra, este derecho sólo se puede ejercitar *“cuando el planeamiento general delimite sus ámbitos o se hayan establecido las condiciones para su desarrollo”*.

El promotor ejecutará a su costa las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y el reforzamiento y mejora de estos cuando sea necesario.

El porcentaje de aprovechamiento urbanístico que se cede a la Administración actuante se mantiene en el 10%, pero se permite que las diferentes CC.AA. puedan reducir este porcentaje sin un límite mínimo, llegando en algunos casos a desaparecer.

Otro aspecto a tener en cuenta es el nuevo criterio a la hora de valorar el suelo:

Se eliminan los valores inicial y urbanístico. A partir de ahora existirá un sólo valor: el que el bien tenga realmente en el mercado del suelo.

Para la determinación de ese valor, la Ley establece el método aplicable en función de la clase de suelo y de sus características concretas:

- Para el suelo no urbanizable, y en el urbanizable en el que no se hayan establecido las condiciones de desarrollo, se utilizará el método de comparación⁷⁴. Si no fuera posible, el método alternativo será el de capitalización de las rentas reales de acuerdo con su estado y naturaleza.

- Para el suelo urbano y el urbanizable que tenga establecido las condiciones de desarrollo, el método de cálculo consistirá en la aplicación al aprovechamiento correspondiente del valor básico de repercusión recogido en las ponencias catastrales. De no existir el valor básico de repercusión se calculará por el método residual.

Estos criterios no permiten llevar a cabo un urbanismo de iniciativa pública, dejando en manos privadas la iniciativa urbanizadora, ya que los justiprecios en las expropiaciones están muy por encima del coste que las administraciones se podrían permitir.

La atribución por el plan de un determinado aprovechamiento urbanístico a unos terrenos ha producido en ellos un sobrevalor. De esta manera, los propietarios se han beneficiado de un tesoro que la colectividad ha puesto sobre unas propiedades y que ha negado radicalmente en otras.⁷⁵

● **Real Decreto-Ley 4/2000, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.**

Con este Real Decreto se pretende reformar algún artículo de la ley 6/1998 con el fin de incrementar la oferta de suelo, ante el fuerte crecimiento de la demanda y la escasez de suelo urbanizable. Para ello, trata de eliminar aquellas previsiones normativas en vigor que por su falta de flexibilidad pudieran limitarla, trasladando este efecto positivo al precio final de los bienes inmobiliarios:

- Se modifica el artículo 9.2 de la Ley, suprimiendo la posibilidad de clasificar como suelo no urbanizable *“aquellos terrenos que el planeamiento general considere inadecuados para el desarrollo urbano”*.

- Permite la inmediata programación de cualquiera de los suelos urbanizables (delimitado o no delimitado) tanto por iniciativa privada como pública.

- Se insta a la Administración a la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo, que deberá ser conforme con lo que establezca la legislación urbanística, es decir, la legislación de cada Comunidad Autónoma.

- Por otra parte, el Real Decreto-Ley establece que la actividad de intermediación podrá ser ejercida libremente, sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio Oficial.

⁷⁴ Con los valores comprobados de otras fincas análogas, según su régimen urbanístico, situación, tamaño y naturaleza, así como de los usos y aprovechamientos permitidos por el planeamiento.

⁷⁵ Parada, Ramón. “Derecho Administrativo III. Bienes Públicos. Derecho urbanístico”. Marcial Ponsa, Madrid, 2004

● **La Ley 8/2007 de suelo** (Gobierno Socialista de Zapatero)

El 1 de Julio de 2007 entró en vigor la nueva **Ley de Suelo 8/2007**, que sustituye a la Ley 6/1998 de Régimen del Suelo y Valoraciones. Presenta las siguientes novedades:

Todo el suelo se encuentra, a los efectos de esta Ley, en una de las situaciones básicas de suelo rural o de suelo urbanizado.

- Suelo rural: el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización. Aquel otro para el que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado. Mantendrán tal calificación hasta que termine la correspondiente actuación de urbanización.
- Suelo urbanizado: el suelo integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.

Elimina el carácter residual del suelo urbanizable de la Ley 6/1998, ya que se podrá pasar de suelo rural a urbanizado mediante la urbanización, en el caso de que las necesidades existentes lo justifiquen. Se impide la especulación y se preserva al resto del suelo rural de la urbanización.

El legislador autonómico puede mantener la clasificación como suelo urbanizable, en aquel que satisfaga las necesidades que lo justifiquen.

La reserva mínima para la construcción de viviendas protegidas pasa al 30 % de la edificabilidad residencial en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización. Se exigirá en los siguientes casos:

- Las de nueva urbanización, que suponen el paso de suelo rural a la de urbanizado.
- Las de reforma o renovación de la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

Se amplía la banda de cesión de aprovechamiento, que *"no podrá ser inferior al cinco por ciento ni superior al quince por ciento,"* y de forma excepcional permite a la legislación reducir o aumentar este porcentaje, *"hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento en el caso de su incremento"*.

El suelo se valora según su situación:

- En el caso de situación rural sólo puede tener en cuenta su potencial agrícola, aunque establece *"indemnizaciones por pérdida de la facultad de participar en actuaciones de nueva urbanización"* (art. 16).
- En el caso de suelo urbanizado se valora por su valor de mercado.

● **Texto Refundido de la Ley de Suelo. (RDL 2/2008 de 20/junio)**

Regula con amplitud los derechos y deberes del ciudadano en materia de suelo y plantea básicamente dos objetivos:

- Aclarar, regularizar y armonizar la terminología y el contenido de los dos textos legales (Ley 8/2007 y el Texto Refundido de la ley del Suelo de 1992)
- Estructurar y ordenar en una única disposición una serie de preceptos dispersos del Texto Refundido de 1992, dentro de los nuevos contenidos de la

Ley de Suelo de 2007, adaptados a las competencias urbanísticas de las Comunidades Autónomas.

Otros puntos de esta ley que tienen interés son:

- Protección del patrimonio público del suelo:
 - Se incrementa la participación de la comunidad en las plusvalías generadas.
 - La Ley obliga a la constitución de patrimonio público de suelo.
 - Se prohíbe la adjudicación de terrenos públicos destinados a vivienda protegida por encima del valor máximo de repercusión del suelo.
- Transparencia y participación ciudadana en el control de la legalidad urbanística:
 - Todos los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística se someterán a información pública.
 - Publicidad telemática del contenido de los instrumentos de ordenación territorial.
 - Los convenios urbanísticos, permutas y otras enajenaciones patrimoniales serán aprobadas por el Pleno Municipal.
 - Las recalificaciones que originen plusvalías deberán identificar a los propietarios de las fincas beneficiadas durante los 5 últimos años.
- Desarrollo territorial y urbano más sostenible:
 - El suelo urbano no será ya residual. Solo se podrá urbanizar el suelo necesario e idóneo para hacer ciudad.
 - Todos los instrumentos de ordenación y ejecución urbanística se someterán a evaluación ambiental previa.
- Eficacia de los mercados y desincentivo de la especulación
 - La Ley propone un nuevo régimen de valoraciones por su situación real y no por sus expectativas.
 - En el régimen de valoraciones del suelo, instalaciones, construcciones y edificaciones a efectos de reparcelación y expropiación, no han de tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del proyecto que den lugar a la expropiación ni las previsibles de futuro.
 - En el suelo rural se adopta el método de la capitalización de las rentas para el régimen de las expropiaciones forzosas.

La nueva Ley del Suelo nace con voluntad de refundar el urbanismo español. Se trata de superar el protagonismo de los propietarios de suelo, ahora todos los ciudadanos, no solo los propietarios, tienen derechos y deberes en relación con el suelo y la vivienda, que los poderes públicos han de proteger.

La actividad urbanizadora, que es empresarial, debe abrirse a la libre competencia ampliándose al mismo tiempo la participación.

El Título I presenta *tres estatutos subjetivos básicos*, a modo de tres círculos concéntricos: primero, los derechos y deberes de la ciudadanía en general; segundo, la participación de la iniciativa privada en la actividad urbanística; y solamente en tercer lugar, los derechos y deberes de los propietarios.

También es notable la intención de reorientar el urbanismo español, tradicionalmente desarrollista, volcado en la creación de nueva ciudad, para buscar un crecimiento sostenible y la regeneración de la ciudad existente. Se propone un modelo de ciudad compacta, anclado en nuestra tradición y más adecuado para responder a los retos de nuestro tiempo: protección del medio ambiente, eficiencia energética, cohesión social, igualdad de oportunidades.

Para finalizar con este capítulo, se expone a continuación la normativa más importante a nivel estatal en materia de suelo:

NORMATIVA ESTATAL
Ley del suelo de 12 mayo de 1956
Decreto 635/1964 Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares
Ley 19/1975, reforma de la anterior ley
Real Decreto 1346/1976. Texto Refundido de ambas leyes
RD 2159/1978, Reglamento de Planeamiento RD 3288/1978 Reglamento de Gestión Urbanística RD 2187/1978 Reglamento de Disciplina Urbanística
Ley 8/1990, Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo
Texto refundido de 1992
RD Ley 5/1996 medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales.
Ley 7/1997, medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales.
Sentencia 61/1997 del Tribunal Constitucional
Ley 6/1998 de Régimen del suelo y valoraciones
Ley 8/2007 de suelo
RD 2/2008 de 20/junio Texto Refundido de la Ley de Suelo.

3.2 Planeamiento urbanístico a nivel autonómico

Antes de producirse el reparto de competencias urbanísticas por parte del estado central a las distintas Comunidades, había existido una única normativa en todo el territorio español, que regulaba los derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos en cuanto al derecho a edificar así como el valor del suelo.

Recibidas las competencias por las Comunidades Autónomas, éstas se vieron obligadas a desarrollar la normativa necesaria para el desarrollo urbanístico en su territorio. En nuestra Comunidad, la primera ley al respecto se aprobó en 1999 con el nombre de “Ley de Urbanismo de Castilla y León” (5/1999), y posteriormente, salió el Reglamento que desarrolla la citada ley.

Paralelamente, el Estado central ha seguido emitiendo leyes de urbanismo, pero con un carácter más general, marcando conceptos y directrices que deben seguir las normativas autonómicas, por lo que éstas se deben modificar y adaptar a los cambios que puedan producirse en la legislación nacional.

En el caso de nuestra Comunidad, como consecuencia de la aprobación de la nueva Ley de Suelo (8/2007) y su posterior Texto Refundido, ha tenido que modificarse la Ley de Urbanismo de Castilla y León (5/1999) y por ello se ha aprobado la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo. También ha tenido lugar la modificación del Reglamento de Urbanismo según Decreto 45/2009, consecuencia de los cambios comentados.

Por otro lado, el planeamiento urbanístico local, que controla cada municipio y que está formado por los Planes Generales, Normas Urbanísticas, etc., deberá adaptarse en un futuro próximo a la nueva normativa estatal y autonómica que va surgiendo.

• Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León

La autonomía de Castilla y León aprobó su Ley de Urbanismo de Castilla y León en 1999 (B.O.C y L 15-04-1999). Se puede decir que esta ley no va tan lejos como lo hiciera la ley estatal vigente en ese momento (ley 6/1998) en su consideración de suelo urbanizable. Sin embargo, la Ley de Urbanismo de Castilla y León elimina afortunadamente la afirmación categórica de que todo el suelo sin protección tenga que ser necesariamente clasificado como urbanizable, siendo el municipio mediante las figuras de planeamiento quien decide donde adjudicar cada una de las dos subcategorías en que queda el suelo urbanizable.

La ley autonómica incorpora dos categorías de suelo urbanizable: delimitado y no delimitado. El suelo delimitado, está constituido por los terrenos cuya transformación en suelo urbano se considere adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico...”, de manera que el suelo urbanizable delimitado supone una reducción drástica de la cantidad de suelo a clasificar, anteponiendo el planeamiento al mercado. No obstante, el planeamiento general no queda limitado por ningún factor a la hora de clasificar el suelo urbanizable, ya que se puede llegar a clasificar la totalidad del suelo del término municipal como suelo urbanizable delimitado, a excepción del suelo protegido, si el municipio lo desea.

Por medio de esa distinción se vuelve en parte al sistema de la legislación del 76, con suelos urbanizables programados y no programados.

Como consecuencia de esta nueva regulación, el equilibrio entre los derechos privados de los propietarios de poner su suelo en el mercado en las mejores condiciones, y el deber de la Administración de garantizar el interés general, ha quedado seriamente mermado. Así, el urbanismo en algunos municipios se ha convertido en un “urbanismo a la carta”. ¿Qué desea el promotor, el propietario de suelo, el inversor? Lo que deseen podrá ser fijado en el plan, si el ayuntamiento carece de ideas propias. Especialmente ese comportamiento ha tenido lugar en aquellos municipios en los cuales sus órganos de gobierno se han caracterizado por la ausencia de servicios técnicos y la falta de una idea de ciudad. La falta de una reflexión sobre el espacio urbano desde los gobiernos municipales ha propiciado la especulación de los inversores y propietarios de suelo⁷⁶.

• La Ley 4/2008, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo, modifica La Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

Al aprobarse una nueva Ley del suelo estatal (ley 8/2007) y el posterior Texto Refundido de dicha Ley (RD 2/2008), se obliga a modificar la Ley de Urbanismo de Castilla y León para adaptarse a la nueva ley, lo que se realiza mediante la Ley 4/2008 de Medidas sobre Urbanismo y Suelo aprobada recientemente (B.O.C y L 18-09-2008). Esta última reforma obliga a modificar el Reglamento de Urbanismo, a fin de que éste pueda desarrollar íntegramente la Ley de Urbanismo, dando lugar a la Modificación del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

⁷⁶ Comentario extraído del trabajo presentado en “City Futures 09” (An international conference on globalism and urban change) 4-6 junio 2009 Madrid con el título : “LAND MANAGEMENT. CONFLICTS BETWEEN LARGE AND SMALL MUNICIPALITIES, CONCERNING THE ADMINISTRATION OF URBAN GROWTH. THE CASE OF ARROYO DE LA ENCOMIENDA AND VALLADOLID. SPAIN”

José Luis Sainz Guerra / Fernando Sánchez Mínguez
(ETS de Arquitectura, Universidad de Valladolid)

Esta nueva ley no produce un cambio importante respecto a la aplicación actual de la ley de Urbanismo 5/1999 de Castilla y León, pues nuestras normas contienen muchos de los mandatos que ahora incorpora la legislación básica, y desde luego persiguen objetivos sustancialmente equivalentes, entre los que destaca como elemento central el desarrollo sostenible.

Veamos los efectos más importantes:

- La reserva para viviendas protegidas

Se ha aumentado la reserva mínima para la construcción de viviendas con protección pública al 30 % de la edificabilidad residencial en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización, en los sectores de suelo urbano no consolidado (SUNC) y suelo urbanizable, tanto delimitado (SUD) como no delimitado (SUND).

- La cesión de aprovechamiento

Se eleva al 5 % el umbral mínimo de la participación municipal en las plusvalías urbanísticas. El máximo ordinario aumenta al 15 %. Además de forma excepcional se puede reducir o aumentar este porcentaje, con un tope absoluto del 20 %.

- En suelo urbano consolidado, como hasta ahora, corresponde a los propietarios el aprovechamiento real. Salvo si aumenta la edificabilidad, en cuyo caso los propietarios del ámbito deben ceder al Ayuntamiento el suelo apto para materializar el 5 % del incremento; pero si la cesión no permitiera formar parcelas edificables, podrá sustituirse por la entrega de su valor en dinero.

-En suelo urbano no consolidado corresponde a los propietarios, en los Municipios con PGOU, el 90 % del aprovechamiento medio del sector, salvo en los sectores incluidos en Conjuntos Históricos declarados B.I.C., donde les corresponde el 95 % del aprovechamiento medio del sector (es decir, se cede el 5 % mínimo). En los demás Municipios, les corresponde también el 95 % del aprovechamiento medio del sector.

-En suelo urbanizable sigue correspondiendo a los propietarios el 90 % del aprovechamiento medio del sector, como hasta ahora.

- El concepto de suelo urbanizable

Se elimina el carácter residual del suelo urbanizable que preconizó en su día la Ley 6/1998: las Administraciones públicas deberán atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización del suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.

A continuación, se enumera la normativa más importante a nivel autonómico en materia de suelo:

NORMATIVA AUTONÓMICA EN CASTILLA Y LEÓN
Ley 9/1997 de 13 de octubre de medidas transitorias en materia de urbanismo
Ley 10/1998 de Ordenación del Territorio de Castilla y León
Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León
Decreto 22/2004 Reglamento de Urbanismo de Castilla y León
Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo
Orden FOM/1602/2008. Instrucción Técnica Urbanística 1/2008
Decreto 45/2009, Modificación Reglamento de Urbanismo CyL.

3.3 Planeamiento urbanístico a nivel municipal

Veamos cómo se ha desarrollado el planeamiento local en cada uno de los municipios que estamos analizando, comenzando por el de la capital y terminando por los municipios que conforman el entorno inmediato.

En este apartado se describe con detalle como los distintos municipios han planificado su crecimiento urbano por medio de las distintas figuras urbanísticas de aplicación local. Como han ido aprobando los distintos planes de ordenación en los que han reflejado cada uno de ellos, la forma de crecimiento que consideraban mejor para su municipio.

3.3.1 Desarrollo urbanístico del suelo residencial en Valladolid 1997-2009

La evolución de la ciudad ha estado marcada por la concreción de los diferentes modelos que han articulado el desarrollo urbanístico de la ciudad. Diferentes figuras de planeamiento han marcado las etapas de crecimiento urbano, propiciando cada una la manera de entender dicho proceso. Fue el PGOU de Valladolid aprobado en 1984 el que ha tenido un mayor impacto como innovador en relación a sus precedentes, marcando un hito importante dentro del urbanismo de la ciudad. Los siguientes han sido continuación del mismo adaptándose a las distintas normativas que sobre urbanismo se iban aprobando.

En este apartado analizaremos los sucesivos Planes urbanísticos que afectaron a la ciudad, cuales fueron sus intenciones y cuales las realidades.

Se comienza el análisis por la capital que lógicamente ha tenido un mayor desarrollo urbano que sus municipios limítrofes, aunque recientemente en alguno de ellos, al menos en proporción a sus habitantes, haya sido mayor.

En el desarrollo urbanístico de Valladolid, se han considerado dos etapas que coinciden con la entrada en vigor de los dos últimos planes generales que han marcado el crecimiento de la ciudad en estos últimos años:

- 1ª Etapa desde 1997, fecha de entrada en vigor del PG97 (actualización del PG84), hasta el año 2003.
- 2ª Etapa desde 2004, fecha de entrada en vigor del PG04 (adaptación del PG97 a la Ley 95/1999), hasta el año 2009.

Todas las tablas que aparecen en este capítulo son de elaboración propia con datos obtenidos en las publicaciones del Ayuntamiento de Valladolid sobre “planeamiento y la actividad constructiva” realizado por Ursula C. Grieder Gróflin. Así como los planos que figuran en este capítulo.

- **1ª Etapa desde 1997 hasta 2003 (PG97)**

El Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid de 1984 (PG84) se realizó al amparo del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, (Real Decreto 1346/1976) y los Reglamentos de Planeamiento (RD 2159/1978), de Gestión Urbanística (RD 3288/1978), y de Disciplina Urbanística (RD 2187/1978).

El PG84 se adaptó a la Ley 8/1990 (Texto Refundido 1/1992) de Régimen del Suelo y Valoraciones, mediante la Revisión del PGOU aprobada el 12 de diciembre de 1996 y publicada el 8 de enero de 1997, y con la entrada en vigor del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid (PG97).

El PG97 es una actualización del PG84, y por lo tanto, asume gran parte de las determinaciones del Plan anterior y continua con el mismo programa.

De las cuatro etapas de desarrollo ó cuatrienios del Plan anterior (PG84), las dos últimas se desarrollarían a partir de 1997 (3ª y 4ª etapas), mientras que las dos primeras etapas, con planeamiento ya desarrollado o en vías de ejecución, se consideraron como “planeamiento asumido”.

El PG97 proponía un total de 161.900 viviendas de nueva construcción, lo que representaba un 35% más de las existentes en ese año. La superficie del suelo del término municipal de Valladolid quedaba repartida de la siguiente forma:

- Suelo urbano	2.920,00 has.
- Suelo urbanizable programado:	
Asumido	622,28 has
3ª etapa	731,50 has
4ª etapa	280,89 has
- Suelo urbanizable no programado	329,73 has
- Suelo no urbanizable	<u>14.817,60 has</u>
Total	<u>9.703,00 has</u>

Las áreas urbanas (2.920 has) y urbanizables (1.964 has) representan una ocupación de 4.884 has, lo que representa el 25 % sobre el total del suelo en el municipio (19.703 has).

El PG97 clasifica el suelo del término municipal de Valladolid según las siguientes clases: urbano, urbanizable y no urbanizable.

- Suelo urbanizable⁷⁷

El PG97 estableció un total de 35 Sectores en suelo urbanizable, que correspondían a grandes zonas de nuevo crecimiento repartidos en todas las direcciones, con el mayor número de viviendas construidas en ese periodo de tiempo. Se establecieron cuatro fases:

- **13 Sectores Asumidos**

Estos ya figuraban en el PG-84, con planeamiento aprobado (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización), por lo que la mayoría ya habían iniciado su ejecución con anterioridad a este periodo.

En la tabla siguiente se describe cómo se ha desarrollado el cumplimiento del PG 97 a lo largo de los siete años (1997-2003) de los 13 sectores asumidos.

⁷⁷ Según se define en la ley 8/1990 Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo. El derecho a urbanizar, entendido como facultad de modificar físicamente un terreno, dotándole de los servicios e infraestructuras necesarios para que merezca la condición de solar.

TABLA 2.3.1 CUMPLIMIENTO DEL PG 97 (1997-2003): SECTORES ASUMIDOS.

Sectores ASUMIDOS	Estado de ejecución en el año 2003
Fuente Berrocal	Ejecutándose
La Victoria	Ejecutado
Soto de Medianilla	Ejecutándose
Ribera de Castilla	Ejecutado pasa a Suelo Urbano
Caño Morante (4ª fase)	Ejecutado pasa a Suelo Urbano
Parquesol	Ejecutándose
El Palero	Ejecutándose (Polígono 2)
San Adrián Sur-Valparaíso	Ejecutado pasa a Suelo Urbano
Las Villas Norte	Ejecutándose (Polígono 2)
Parque Alameda	Ejecutado pasa a Suelo Urbano (hay solares por edificar)
Santa Ana	Ejecutado pasa a Suelo Urbano
Paula López	Ejecutado pasa a Suelo Urbano (hay solares por edificar)
Covaresa	Ejecutado pasa a Suelo Urbano (hay solares por edificar)

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Se puede afirmar en consecuencia que en el año 2003 el grado de ejecución de estos sectores había sido bastante alto:

- De los 13 sectores asumidos, 7 pasaron a suelo urbano por haberse ejecutado la urbanización, y por lo tanto, desaparecieron de la lista de suelo urbanizable. El resto siguieron desarrollándose. En el Palero y Las Villas Norte se ejecutó en ambos casos un segundo polígono de actuación. El Plan Parcial de Parquesol de amplísima superficie, y que se ha desarrollado a lo largo de décadas, se completó en la zona Suroeste y Noroeste durante este periodo.
- El número de parcelas sin edificar era relativamente escaso, pues ya se habían construido cerca de un 84% del total.

Presenta un desarrollo dirigido hacia el suroeste de la capital y puntos del norte. Ver **PLANO Nº 2.3.1.- Sectores Residenciales Asumidos** (situado al final del capítulo).

- **12 Sectores Programados en la 3ª etapa (1997 – 2000)**

El Plan General de 1997 preveía 12 sectores programados en la 3ª etapa. Casi todos, salvo La Florida y Ribera de Santo Domingo, contaban en el año 2003, con planeamiento de desarrollo aprobado, encontrándose la mayoría, (60 %), en ejecución.

TABLA 2.3.2 CUMPLIMIENTO DEL PG 97 SECTORES PROGRAMADOS 3ª ETAPA.

Sectores PROGRAMADOS 3ª Etapa	Estado de realización en el 2003	
	Plan Parcial	Proyecto urbanización
La Galera	04/12/01	
Viveros	14/03/00	
Los Santos	02/10/01	
Villa del Prado (Diputación)	06/03/01	20/01/03
El Pato (Ayuntamiento)	14/09/99	13/02/01
Campo de Tiro (Ayuntamiento)	10/06/98	30/04/99
Canterac	13/10/98	13/04/99
La Florida		
Ribera de Santo Domingo		
La Flecha	14/09/99	26/10/00
Villa Sur	04/03/98	13/08/99
El Peral	28/07/99	26/10/00

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Se completa el sur y el oeste, avanzando ahora hacia el este de la ciudad. Ver **PLANO Nº 2.3.2.-** Sectores Residenciales 3ª Etapa (situado al final del capítulo).

- **6 Sectores Programados en la 4ª etapa (2001-2004):**

El PG97 había programado 6 sectores para una cuarta etapa a desarrollarse entre los años 2001 y 2004, algunos empezaron a gestionarse en el año 2002, pero no comenzaron a ejecutarse hasta años más tarde.

TABLA 2.3.3 CUMPLIMIENTO PG 97 (1997-03): SECTORES PROGRAMADOS 4ª ETAPA.

Sectores PROGRAMADOS 4ª Etapa	Estado de realización en el 2003	
	Plan Parcial	Proyecto urbanización
Carretera Burgos (mixto)		
Conde Reinoso		
San Isidro		
Zambrana	08/01/02	17/12/02
Arcas Reales	02/04/02	
Residencial Pinar de Jalón (mixto)	03/09/02	18/11/03

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En el año 2003, de los 18 sectores Programados (3ª y 4ª etapas), 9 tenían aprobado el plan parcial y el proyecto de urbanización, 4 tenían sólo el plan parcial aprobado y 5 no habían aprobado nada.

La capacidad de los 9 sectores gestionados fue de 10.000 viviendas, de las que 1.575 ya estaban finalizadas en 1997 y otro tanto tenían concedida la licencia de obras, con un total de 3.150 viviendas entre unas y otras.

Estos sectores se sitúan en el sureste junto a la Ronda. Ver **PLANO Nº 2.3.3.** Sectores Residenciales 4ª Etapa (situado al final del capítulo).

- **Sectores No Programados:**

De los 4 sectores No Programados, sólo había uno que tenía aprobado el plan parcial en el año 2003. El resto no habían iniciado ninguna gestión.

TABLA 2.3.4 CUMPLIMIENTO DEL PG 97 (1997-2003): SECTORES NO PROGRAMADOS.

Sectores NO PROGRAMADOS	Estado de realización en el 2003	
	Plan Parcial	Proyecto urbanización
Cenicero		
San Juan (fuente Amarga)		
Valdezoño		
Doctrinos	02/10/01	

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Están ubicados, Cenicero al norte, y los otros dos al este, junto a la salida hacia Soria enfrente del polígono de San Cristóbal.

Ver **PLANO Nº 2.3.4.-** Sectores Residenciales No Programados (al final del capítulo).

- Suelo urbano

En el PG97, se consideran tres tipos de actuaciones en esta clase de suelo:

- Áreas de Planeamiento Específico (APES)⁷⁸.
- Unidades de Ejecución (UE)⁷⁹
- Resto de Suelo Urbano con licencia directa (LD)

- **Áreas de Planeamiento Específico (APES).**

Se corresponden con las Áreas de Intervención propuestas en el PG84 que se desarrollaron mediante Peris⁸⁰, Planes Parciales o Estudios de Detalle.

El desarrollo de las 27 APES a lo largo del periodo 1997-2004 ha sido el siguiente:

- 12 APES asumidos y con planeamiento aprobado
- 8 APES programados en la 3ª etapa, de las que todas menos una tienen el planeamiento aprobado y la gestión finalizada o en vías de tramitación
- 4 APES programados en la 4ª etapa, que no se están desarrollando
- 3 APES sin programar, que se desarrollan sin dificultad.

TABLA 2.3.5 CUMPLIMIENTO PG 97 AREAS DE PLANEAMIENTO ESPECIFICO (APES)

APES ASUMIDOS	PROGRAMADOS 3ª ETAPA	PROGRAMADOS 4ª ETAPA	NO PROGRAMADOS
Hemalosa, La Victoria	La Maruquesa	Margen Oeste Canal de Castilla	La Cumbre
Residencial Antares Avda. Gijón	Almacenes Cámara	Cañada Villanubla	Subestación la Olma
Insonusa fases 1,2, 3	Cuesta de las Flores	Avda. Valle Esgueva	La Esperanza
Huerta del Rey II fase	La Silleta	Camino Viejo de Simancas	
Huerta del Rey I fase	Ariza		
Juan de Austria	Ariza		
Arco de Ladrillo 1	CAMPESA		
Plaza del Ejercito	Callejón Alcoholera		
Arco de Ladrillo 2 (1)	Pinar Villanueva		
Sadeco			
Ciudad Jardín Pinar Antequera			
El Pinarillo			

(1) Incluye 5 Unidades de Ejecución

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Ver **PLANO Nº 2.3.5.-** Areas Planeamiento Específico (APES) (al final del capítulo).

⁷⁸ El Artículo 145 del PG2004 de Valladolid, define las Áreas de Planeamiento Específico de la forma siguiente:

Se denominan Áreas de Planeamiento Específico, los Ámbitos de Suelo Urbano cuya ordenación detallada se remite al correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo, y constituyen en Suelo Urbano No Consolidado un Sector cada una de ellas.

⁷⁹ Las Unidades de Ejecución sustituyen a las antiguas Areas de Intervención que se desarrollaban en suelo urbano con el fin de mejorar ciertas zonas de la ciudad con carencia de dotaciones urbanísticas..

⁸⁰ Planes Especiales de Reforma Interior

- **Unidades de Ejecución (UE)**

Las 280 UEs proyectadas se dividen en tres apartados, según estén vinculadas o no a los Peris anteriores, programados en el PG84:

- 108 Unidades de Ejecución vinculadas, de uso residencial. Algunas fueron gestionadas ya durante la vigencia del PG84 y se corresponden con las Unidades de Actuación de los PERIS elaborados durante la vigencia del PGOU 84 (Áreas de Ordenación específica). Poco más de la mitad están totalmente gestionadas, y de ellas la mitad se han gestionado en este periodo.

TABLA 2.3.6 CUMPLIMIENTO DEL PG 97 UNIDADES DE EJECUCION VINCULADAS

A.O. vinculadas a Peris	UA PG84	UE PG97	1997-2003		
			Totales	Totales	gestionadas
Zona Norte					
Overuela	13	10	7	2	3
Barrio España	19	19	4	1	14
Zona Este					
Mesones Puente Duero	2	2	2		
Belén	8	8	6		2
Pilarica	5	5	3		2
Pajarillos Altos	1	1	1		
Las Flores	3	3		1	2
Buenos Aires	6	6	2	2	2
Zona Sur					
Torreón	3	3	2	1	
Farola	4	5	4		1
San Adrián	5	5	5		
Las Villas	2	2			2
Cañada Puente Duero		16	10		6
Núcleo Puente Duero		6			6
Zona Oeste					
La Maruquesa	2	2	1		1
Parva la Ría	8	8	6		2
Zona Centro					
San Nicolás	7	7	5	1	1
TOTAL	88	108	58	8	42

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

- 117 Unidades de Ejecución no vinculadas a otras figuras. Algo más de la mitad están totalmente gestionadas, y a su vez, el 75 % se ha gestionado en este periodo

TABLA 2.3.7 CUMPLIMIENTO DEL PG 97 UNIDADES DE EJECUCION NO VINCULADAS

U.E. No vinculadas	PG97	1997-2003		
		Totales	gestionadas	en trámite
Zona Norte	10	5	1	4
Zona Este	30	16	3	11
Zona Sur	16	11	0	5
Zona Oeste	25	12	2	11
Zona Centro	36	19	3	14
TOTAL	117	63	9	45

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

- 5 Unidades de Ejecución en APes, Paseo del Arco de Ladrillo nº 2.

El 60 % de las UE previstas en el PG97 han sido desarrolladas o se encontraban en tramitación. Se han ido ejecutando las más apetecidas por la promoción privada. El resto se corresponden con tejidos urbanos obsoletos o localizados en barrios marginales.

- **Resto de Suelo Urbano con licencia directa.**

La actividad edificatoria de carácter residencial se completa con las viviendas promovidas en Suelo Urbano sujetas a la concesión de licencia directa. Esta actividad se puede dividir en función de los distintos ámbitos de planeamiento en los que se realiza, resultando los siguientes grupos:

- Suelo Urbano
- Ámbito PECH⁸¹.
- Ámbitos de Ordenanza Específica (A.O.E.).

- **2ª Etapa desde 2004 hasta 2007(09)**

El 28 de febrero 2004 entró en vigor el Plan General (**PG04**), modificación del PG97 para su adaptación a la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León.

El PG04 clasifica el suelo del término municipal de Valladolid en:

Suelo rústico.

Suelo urbanizable:

- Suelo urbanizable delimitado (SUD), tanto en sectores asumidos sin ejecutar como en sectores sin desarrollar.
- Suelo urbanizable no delimitado (SUND) en Áreas Homogéneas (AH).

Suelo urbano:

- Áreas de Planeamiento Específico (APE) en suelo urbano no consolidado (SUNC), tanto los APes asumidos como los APes sin desarrollar.
- Unidades de Actuación en Suelo urbano consolidado (SUC):
 - o Unidades de Ejecución asumidas y ejecutadas (UEA)
 - o Áreas de retranqueo (AR)
 - o Normalización de fincas (NF)
- Unidades de Actuación en Suelo urbano no consolidado (SUNC):
 - o Unidades de Actuación en ejecución (UAE)
 - o Unidades de Actuación sin ejecutar (UA)

Suelo urbano con licencia directa.

- Suelo Urbanizable

Con la Ley autonómica vigente, la clasificación de un suelo como urbanizable es residual, no dependiendo por tanto de sus aptitudes o adecuación a los fines de la urbanización según las previsiones del Plan General.

Se distingue entre:

- Suelo Urbanizable **Delimitado** (SUD) para aquellos terrenos cuya urbanización se considera adecuada y está prevista en el planeamiento.
- Suelo Urbanizable **No Delimitado** (SUND), queda como categoría residual.

Esta distinción no se corresponde con la anterior división del Suelo Urbanizable en programado y no programado, en la que los terrenos incluidos en ambas categorías

⁸¹ PECH Plan Especial del Casco Histórico

tenían la característica común de ser declarados por el Plan General de Ordenación Urbana como adecuados para ser urbanizados.

La finalidad de la categoría de SUND, no es otra que la de facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todos los terrenos que todavía no se han incorporado al proceso urbanizador, y en los que no concurren razones para su preservación, puedan considerarse como susceptibles de ser urbanizados.

El Plan clasifica grandes superficies de terrenos como SUND, a pesar de que el análisis efectuado de la realidad demográfica, económica, urbanística etc., haga innecesaria su calificación dentro del horizonte temporal propio de un Plan General.

Con esta nueva clasificación, la mayor parte del suelo urbanizable según el PG97 pasa a SUD, mientras que el suelo rústico no protegido pasa a SUND, con un desarrollo que no está contemplado por el PG.

- **En suelo urbanizable delimitado (SUD)**

El PG04 propone 29 sectores de los que 20 son asumidos y 9 sin desarrollar. En las tablas siguientes, se presenta su clasificación en el Plan anterior y el estado de ejecución en los años 2004 y 2007.

- **Sectores Asumidos (20)**, ya previstos en los Planes anteriores:

TABLA 2.3.8 CUMPLIMIENTO DEL PG 04 (2004-2007): SECTORES ASUMIDOS EN S.U.D.

SECTORES	Plan anterior	Estado de ejecución en el 2004	Estado de ejecución en el 2007
Fuente Berrocal	Asumido	Ejecutándose	Ejecutándose
La Galera	3ª Etapa	Gestión aprobada inicialmente	Ejecutándose
La Victoria	Asumido	Ejecutado	Ejecutado
Soto de Medianilla	Asumido	Ejecutado	Ejecutado
Viveros	3ª Etapa	Gestión aprobada inicialmente	Inicia urbanización
Los Santos (Pilarica)	3ª Etapa	Modificación aprobada inicialmente	Ejecutándose
Villa del Prado	3ª Etapa	Ejecutándose	Ejecutado
El Pato	3ª Etapa	Ejecutándose	Ejecutándose
Campo de Tiro	3ª Etapa	Ejecutándose	Ejecutándose
Parquesol (parte)	Asumido	Ejecutándose	Ejecutándose
El Palero Polígono 1 Polígono 2	Asumido	ejecutándose pendiente gestión	Ejecutado pendiente gestión
Canterac	3ª Etapa	Ejecutándose	UE 1 Ejecutándose UE 2 pendiente urbaniz.
Zambrana	4ª Etapa	Ejecutándose	Ejecutándose
La Flecha	3ª Etapa	Ejecutado	Ejecutado
Arcas Reales	4ª Etapa	Ejecutándose	Ejecutándose
Las Villas Norte Polígono 1 Polígono 2	Asumido	Ejecutándose en gestión	Ejecutándose en gestión
Residencial Pinar de Jalón	4ª Etapa	Ejecutándose	Ejecutándose
Las Villas Sur	3ª Etapa	Ejecutándose	Ejecutándose
El Peral Polígono 1 Polígono 2	3ª Etapa	Ejecutándose pendiente gestión	Ejecutándose pendiente gestión
Los Doctrinos	No Programado	Legalización	Legalización

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

- Sectores sin desarrollar (9)

Se incluyen tanto los sectores de los Planes anteriores como los nuevos sobre suelo rústico reclasificado:

TABLA 2.3.9 CUMPLIMIENTO DEL PG 04 (2004-2007): SECTORES SIN DESARROLLAR EN S.U.D.

SECTORES	Plan anterior	Estado de ejecución en el 2004	Estado de ejecución en el 2007
Cenicero	No Programado		
Carretera Burgos	4ª Etapa	Plan Parcial inicial	Plan Parcial
Conde Reinoso	4ª Etapa		Plan Parcial inicial
San Isidro	4ª Etapa		
San Juan y Valdezoño	No Programado		
La Florida	3ª Etapa		Plan Parcial inicial
Los Santos 2		Avance	Proyecto Actuación
Residencial Las Arenas			
Conde Reinoso 2			

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Ver **PLANO Nº 2.3.6.- Sectores Residenciales en SUD**

La ocupación del suelo por el SUD es muy similar a la que ocupaban los sectores de suelo urbanizable, comparar con el plano 2.3.4

A diciembre del 2007, el número de viviendas previstas en el PG04 que se encuentran sin edificar es de 7.500 en sectores asumidos y de 15.500 en sectores sin desarrollar.

- **En suelo urbanizable no delimitado (SUND)**

Respecto a la categoría de suelo SUND, se establecen los siguientes criterios:

- Hasta tanto no se promueva la urbanización de los mismos, tendrán el régimen de Suelo Rústico Común (SRC).
- Dentro del SUND se estructuran ámbitos que se denominan Áreas Homogéneas (AH).
- La configuración de estas AH se efectúa en función de criterios de situación y localización territorial, teniendo en cuenta características topográficas y geográficas, y la existencia de unidades ambientales homogéneas en orden a criterios de medio físico (suelo, morfología, unidades biogeográficas), valores geobotánicos, así como determinados tipos de actuaciones preferentes de infraestructuras.

Las condiciones para la delimitación y desarrollo de sectores en las AH son las siguientes:

- Superficie mínima de cada sector de 100 has. en general. En los casos de aquellas AH que sean menores de 200 has., la superficie mínima de delimitación de sectores será el 40% de su superficie.
- Densidad de población entre las 70 viv /ha y las 30 viv/ha.
- Densidad edificatoria limitada a 10.000 m2. de uso predominante por ha.
- Los promotores, para desarrollar los Planes Parciales en las **AH**, deberán presentar una propuesta ajustada a los criterios anteriores y además:

- Servicios urbanos necesarios para el posible futuro desarrollo de cada AH y de su conexión exterior con los existentes, especificando sus dimensiones y atendiendo a la economía de su mantenimiento.
- Infraestructuras suficientes e indivisibles en razón de sus características y de las determinaciones legales para esta categoría de suelo.
- Propuesta de ubicación de las dotaciones necesarias para cada sector.
- Estudio de viabilidad de la implantación y su mantenimiento de los servicios públicos municipales (transporte público, recogida de basuras, etc.).
- Acciones prioritarias de infraestructuras viarias a incluir en cada sector con su evaluación económica y programación.

En función de las características territoriales del término municipal de Valladolid, se ha dividido el mismo en **10 AH**, las cuales tienen cada una una superficie que oscila entre las 615 has. de "Prado Palacio" y las menos de 11 has. de Zamadueñas.

Abarcan una superficie total de 2.958 ha. que, supuesta una densidad de población de 2.000 viviendas por cada 100 ha. de sector total, supondría un total de 60.000 nuevas viviendas.

- **10 Áreas Homogéneas (AH)⁸²:**

TABLA 2.3.10 CUMPLIMIENTO PG04 (2004-2007): AREAS HOMOGENEAS EN S.U.N.D.

AREAS HOMOGENEAS	USO GLOBAL	Situación 2004	Situación 2007
Prado Palacio	Residencial CJ		
Las Cañadas	Residencial CJ		
La Lámpara (2 ámbitos)	Residencial CJ		
Arrollo Velilla	Residencial		
Páramo San Isidro	Residencial		Modificación PG
Fuente Amarga	Residencial	Avance	
Las Riberas (4 ámbitos)	Residencial CJ	Avance	P. Parcial inicial
Los Argales (2 ámbitos)	Residencial CJ	Avance	P. Parcial informe
Valdechivilla (4 ámbitos)	Residencial		P. Parcial inicial
La Mangadilla	Residencial CJ		

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Tal y como se puede observar, estas áreas de nueva creación están sin desarrollar, y en tan sólo tres de ellas se ha presentado al Ayuntamiento un Avance. No obstante, los promotores han mostrado cierto interés por su desarrollo.

En el año 2007 se aprueban inicialmente los planes parciales de tres Áreas Homogéneas (10, 7 y 11). Durante el año 2008 se realizan actuaciones en otras tres (5, 6 y 12). En junio del 2009 se aprueban los planes parciales de dos AH (1 y 7) con capacidad para 23.000 nuevas viviendas.

En el 2008 se ha aprobado inicialmente la Modificación del PG04 sobre la Red Ferroviaria Central, que afecta a 98 Ha para 846.000 m² de edificabilidad.

Ver **PLANO Nº 2.3.7.-** Áreas Homogéneas en SUND

⁸² El Artículo 248 del PG2004 de Valladolid define las Áreas Homogéneas de la forma siguiente:

El Suelo Urbanizable No Delimitado se divide en Áreas Homogéneas con el objeto de concretar los ámbitos en que se pueden desarrollar los sectores, estableciendo en cada una de ellas los criterios y condiciones para su delimitación, ordenación y determinación de Sistemas Generales.

- Suelo Urbano

Se distinguen dos categorías en función del grado de urbanización que presenten los terrenos:

- Suelo Urbano Consolidado (SUC), constituido por aquellos terrenos que ya estén urbanizados o que puedan completar su urbanización mediante simples actuaciones aisladas.

Se han suprimido, integrándose en el Suelo Urbano Consolidado (como Unidades de Normalización de Fincas o de licencia directa), aquellas Unidades de Ejecución delimitadas con otras finalidades o cuyas características no responden a las establecidas en la Ley para que puedan ser consideradas Suelo No Consolidado.

- Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), integrado por aquellos otros terrenos urbanos que carecen de dicha urbanización, o en los que es preciso sustituir la existente.

En términos generales se mantiene la misma delimitación de suelo urbano, salvo la incorporación a este del suelo urbanizable una vez ejecutado.

- Antiguas UEs que pasan a SUC.

Serán categorizados como SUC aquellas antiguas UEs en las que no sea precisa urbanización, cesión o equidistribución más allá de las que pueden realizarse mediante actuaciones aisladas.

Pueden darse a su vez cuatro casos:

- Desaparición del ámbito por innecesario (ámbitos que sólo incluían espacios destinados a dotaciones, que no precisan ámbito para obtenerse por alguno de los métodos previstos).

- AR: áreas de retranqueo, generalmente consistentes en una única parcela que ha de ceder y urbanizar una parte para viario.

- NF: normalización de fincas, con uno o varios propietarios, en las que no se realice una simple cesión de viario, sino que sea oportuna una reordenación de las parcelas. Por ejemplo, en aquellas que también hayan de adquirir un sobrante de espacio público compensable con la cesión, etc.

- UEA: antiguas unidades de ejecución asumidas que han completado su gestión, incluida la urbanización conforme al planeamiento, y que por imperativo de la Ley pasan a suelo urbano consolidado.

- Areas de Planeamiento Específico (29 APES).

Situadas sobre Suelo Urbano No Consolidado (SUNC):

- 19 APES asumidos:

TABLA 2.3.11 CUMPLIMIENTO DEL PG 04 (2004-2007): APES ASUMIDOS EN S.U.N.C.

APES ASUMIDOS	Situación año 2004		Situación año 2007	
La Maruquesa	ED	Pendiente ejecución	ED	Pendiente ejecución
La Cumbre	Peri	En ejecución	Peri	En ejecución
Almacenes Cámara	ED	Ejecutado	ED	Ejecutado
La Esperanza	ED	Pendiente ejecución	ED	En ejecución
La Silleta	ED	En ejecución	ED	Ejecutado
Ariza CICOVA	Peri	En ejecución	Peri	En ejecución
CAMPSA	Peri	Ejecutado	Peri	Ejecutado
Arco Ladrillo 2	Peri	En ejecución	Peri	En ejecución
Callejón alcoholera	ED	En ejecución	ED	Ejecutado
Pinar Villanueva	Peri	En ejecución	Peri	En ejecución
Pinar Villanueva	Peri	Gestión pendiente	Peri	Gestión pendiente
Puente Duero 1		Gestión pendiente	ED	Gestión finalizada
Puente Duero 2	ED	Pendiente ejecución	ED	En ejecución
Puente Duero 3		Gestión pendiente		Gestión pendiente
Puente Duero 4		Gestión pendiente		Gestión pendiente
Puente Duero 5		Gestión iniciada		Gestión tramitación
Puente Duero 6		Gestión pendiente		Gestión pendiente
Puente Duero 7		Gestión pendiente		Gestión finalizada
Puente Duero 8		Gestión pendiente		Gestión tramitación

ED = Estudio de Detalle

Peri = Plan Especial de Reforma Interior

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

- 10 APES sin desarrollar:**TABLA 2.3.12 CUMPLIMIENTO DEL PG 04 (2004-2007): APES SIN DESARROLLAR**

APES SIN DESARROLLAR	Situación año 2004		Situación año 2007	
Margen Canal Castilla		Gestión pendiente		Pendiente
Cañada Villanubla	Peri	Gestión pendiente	Peri	Pendiente
Avda. Valle Esgueva		Gestión pendiente		Pendiente
Subestación la Olma	Peri	En ejecución	Peri	Ejecutada
Cuesta de las Flores		Gestión pendiente	Peri	
Camino Viejo Simancas		Gestión pendiente		Pendiente
Azucarera S. Victoria	Peri	Gestión tramitación	Peri	En ejecución
Enertec Residencial		Gestión pendiente	ED	En ejecución
Esgueva- Los Santos		Gestión pendiente		Pendiente
Ribera Santo Domingo		Gestión pendiente	ED	En ejecución
Cuarteles Artillería		Gestión pendiente	Peri	Gestión pendiente
Peri Bº España		Gestión pendiente		Gestión pendiente

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En ambos casos se puede comparar el grado de ejecución entre el primer año de vigencia del PG04, esto es el año 2004, y finales del año 2007.

Ver **PLANO Nº 2.3.8.-** Areas Planeamiento Específico (APES)

- **Unidades de Ejecución (232 UE):**

- 110 Unidades de Ejecución en Áreas de Ordenación específica, que asumen casi todas del PG 97:

- 63 unidades que ya se han desarrollado:
 - 29 durante el PG 84
 - 28 durante el PG 97
 - 6 durante el PG 04
- 8 unidades en fase de tramitación:
 - iniciada durante PG 84
 - iniciada durante PG 97
 - iniciada en este PG 04
- 39 unidades sin desarrollar

TABLA 2.3.13 CUMPLIMIENTO DEL PG 04): UNIDADES DE EJECUCION EN A.O.E.

U.E.	PG04	2004			2007		
		gestión	trámite	pendientes	gestión	trámite	pendientes
Zona Norte							
Overuela	11	8	1	4	8	2	3
Barrio España	21	4	1	16	4	1	16
Zona Este							
Mesones Puente Duero	2	2			2		
Belén	8				6		2
Pilarica	5	3		2	3	1	1
Pajarillos Altos	1	1			1		
Las Flores	3		1	2		3	
Buenos Aires	6	3	1	2	3	1	2
Zona Sur							
Torreón	3	2	1		2	1	
Farola	5	4		1	4		1
San Adrián	5	5			5		
Las Villas	2		1	1	1		1
Cañada Puente Duero	17	9		8	9		8
Pinar de Antequera	1				1		
Núcleo Puente Duero	1	1				1	
Zona Oeste							
La Maruquesa	2	1		1	1		1
Parva la Ría	8	6		2	7		1
Zona Centro							
San Nicolás	7	5	1	1	6		1
TOTAL	110	60	7	43	63	10	37

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

- 122 Unidades de Ejecución aisladas, unidades no vinculadas a otras figuras asumidas del PG 97, que adaptándose a la nueva legislación se dividen en:

- Suelo urbano consolidado (SUC) **36 UE**
 - 26 Unidades de ejecución asumidas y ejecutadas (UEA)
 - 29 durante el PG 84
 - 28 durante el PG 97
 - 2 Unidades ejecución con retranqueo (AR) sin desarrollar
 - 8 Unidades de ejecución con normalización de fincas (NF)
 - 4 desarrolladas
 - 4 sin desarrollar
- Suelo urbano no consolidado (SUNC) **86 UE**
 - 55 tienen finalizada la gestión
 - 7 en fase de tramitación
 - 24 pendientes de desarrollo

TABLA 2.3.14 CUMPLIMIENTO DEL PG 04 (2004-2007): UNIDADES DE EJECUCION AISLADAS EN SUC

U.E. en SUC	PG04	2004			2007		
		gestión	trámite	pendientes	gestión	trámite	pendientes
Zona Norte	4	3		1	3		1
Zona Este	11	8		3	8		3
Zona Sur	6	5		1	6		
Zona Oeste	3	2		1	2		1
Zona Centro	12	8	2	2	10		2
TOTAL	36	26	2	8	29		7

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

TABLA 2.3.15 CUMPLIMIENTO DEL PG 04 (2004-2007): UNIDADES DE EJECUCION AISLADAS EN SUNC

U.E. en SUNC	PG04	2004			2007		
		gestión	trámite	pendientes	gestión	trámite	pendientes
Zona Norte	5	2	1	2	3	1	1
Zona Este	15	17		8	19	1	5
Zona Sur	10	8	1	1	8	2	
Zona Oeste	25	13	2	10	15		12
Zona Centro	21	11	2	8	11	3	7
TOTAL	86	51	6	29	56	7	25

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En la tabla siguiente se recogen agrupadas las dos tablas anteriores:

TABLA 2.3.16 UBICACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCION AISLADAS

U.E. Aisladas	PG04	2004			2007		
		gestión	trámite	pendientes	gestión	trámite	pendientes
Zona Norte	9	5	1	3	6	1	2
Zona Este	36	25		11	27	1	8
Zona Sur	16	13	1	2	14	2	
Zona Oeste	28	15	2	11	17		13
Zona Centro	33	19	4	10	21	3	9
TOTAL	122	77	8	37	85	7	32

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Licencia directa en suelo urbano:

En este periodo de tiempo el número de licencias concedidas para construir viviendas de forma directa sobre suelo urbano, ha disminuido con respecto al periodo anterior, con una media de 123 viviendas/año, contra las 293 anteriores. Las promociones se han llevado a cabo principalmente en la zona este y en los bordes del PECH.

Observemos la localización por zonas de las viviendas con licencia concedidas de media por año en los periodos siguientes:

TABLA 2.3.17 LOCALIZACIÓN POR ZONAS DE LAS VIVIENDAS CON LICENCIA DIRECTA

Licencia Directa	1984-96	1997-03	2004-07	2004-07 Total
Este	72	151	44	177
Bordes PECH	28	107	47	189
Sur	48	22	11	42
Noroeste	11	11	12	47
Norte	9	2	9	37
Noreste	28	0	0	0
Total media/año	197	293	123	492

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En la tabla siguiente, se detalla el número de viviendas que obtuvieron licencia de obras directa (LD) en los Peris durante todo el periodo analizado 1997-2007.

TABLA 2.3.18 NUMERO DE VIVIENDAS CON LICENCIA DIRECTA

AO Peri	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total
Parva de la Ría	1	1	5	2	2	2	2	1	12		1	29
Barrio España	6	10	2	4	10	5	5	5	19	6	8	80
La Maruquesa				2	1	1	2	2	1			11
San Nicolás		9	2	11			0	1		0		23
Belén	3	12	4	3	3	3	3	5	5	2	11	55
Pilarica	5	3	19	21	8	5	4	32	13	8	10	128
Pajarillos Altos	3	6	33	6	38	3	7	2	5	3	8	98
Las Flores	12	131	5	26	8	5	1	2	3	6	13	212
Buenos Aires			2	1	0		4	4	6	1		25
La Farola	28	21	76	29	5	36	13		28	1	1	210
San Adrián	4	0	5	13	5	8	2	13		13		63
Las Villas	3		1	12	1	2	1	1		1	0	22
Cañ. P. Duero	3	2	2	3	5	6	6	18	10	16	2	73
N. P. Duero	4	3	11	4	15	5	6	6	24	13	4	95
La Overuela	13	8	3	2		5	1	0	5	2	8	47
Mes. P. Duero		0			0							0
El Torreón				23					1			24
P. Antequera								6	2			9
TOTAL												1348

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Resumen

Ante una fuerte demanda de viviendas, ya comentada, los Ayuntamientos de Valladolid y los del entorno, iniciaron una carrera para ver quien ofrecía más suelo capaz de transformarse en urbano y poder atraer, primero a los promotores inmobiliarios y luego a nuevos ciudadanos. Los primeros dejarían unos buenos ingresos, vía impuestos en las arcas municipales, y los segundos incrementarían la población de cada municipio y su "importancia" en el conjunto de la provincia, lo que permitía acceder a la mejora de sus dotaciones y servicios.

La capital de Valladolid se ha extendido enormemente a lo largo de estos últimos años, gracias a la importante oferta de suelo urbanizable que los dos planes de ordenación urbana vigentes durante estos años han contemplado.

Las áreas urbanas (2.920 has) y urbanizables (1.964 has) representan una ocupación (4.884 has) del 25 % sobre el total de suelo en el municipio (19.703 has).

El grado de cumplimiento del desarrollo del suelo urbanizable ofertado en el PG97 fue bastante alto:

- De los 35 sectores proyectados, 13 eran asumidos del PG84, al finalizar su vigencia en el año 2003, el número de parcelas sin edificar era relativamente escaso, pues ya se habían construido cerca de un 84% del total.
- De los 12 sectores de la tercera etapa, casi todos, salvo La Florida y Ribera de Santo Domingo, contaban en el año 2003, con planeamiento de desarrollo aprobado, encontrándose la mayoría, el 60 %, en ejecución.
- De los 6 sectores para una cuarta etapa a desarrollarse entre los años 2001 y 2004, algunos empezaron a gestionarse en el año 2002, pero no comenzaron a ejecutarse hasta años más tarde.

En el año 2003, de los 18 sectores Programados (3ª y 4ª etapas), 9 tenían aprobado el Plan Parcial y el proyecto de urbanización con una capacidad de 10.000 nuevas viviendas, 4 tenían sólo el Plan Parcial aprobado y 5 no habían aprobado nada.

De los 4 sectores No Programados, sólo había uno que tenía aprobado el Plan Parcial en el año 2003. El resto no habían iniciado ninguna gestión.

El PG04 establecía en el suelo urbanizable una nueva clasificación:

- Suelo urbanizable delimitado (**SUD**)
- Suelo urbanizable no delimitado (**SUND**)

La mayor parte del suelo urbanizable según el PG97 pasa a SUD, mientras que el suelo rústico no protegido pasa a SUND, con un desarrollo que no está contemplado por el PG

El PG04 propone 29 sectores en SUD de los que 20 son asumidos y 9 sin desarrollar

De los 20 sectores asumidos, en el año 2007 se han ejecutado cinco (La Victoria, Soto de Medianilla, Villa del Prado, La Flecha y El Palero Polígono 1) los demás se están ejecutando.

De los 9 Sectores sin desarrollar, en cuatro de ellos se está tramitando el plan parcial correspondiente.

La finalidad a que responde el establecimiento de la categoría de SUND, no es otra que la de facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todos los terrenos que todavía no se han incorporado al proceso urbanizador, y en los que no concurren razones para su preservación, puedan considerarse como susceptibles de ser urbanizados.

El Plan clasifica grandes superficies de terrenos como SUND, a pesar de que el análisis efectuado de la realidad demográfica, económica, urbanística etc., haga innecesaria su calificación dentro del horizonte temporal propio de un Plan General.

En función de las características territoriales del término municipal de Valladolid, se ha dividido el mismo en 10 AH, las cuales tienen una superficie cada una que oscila entre las 615 Has de "Prado Palacio" y las menos de 11 Has de Zamadueñas.

Tienen una superficie total de 2.958 Ha que, supuesta una densidad de población de 2.000 viviendas por cada 100 Ha de sector, daría un total de 60.000 nuevas viviendas.

A esta cifra habría que sumar las viviendas proyectadas en la AH y las que todavía pudiera admitir el suelo urbano. Todo ello daría una cifra próxima a las 100.000 viviendas para un horizonte donde no se ven síntomas de que la demanda de viviendas sirva para cubrir tal oferta. Y aún hay que añadir la múltiple oferta de los municipios próximos a la capital que será analizada en el siguiente punto, y como se ya se ha comentado en el capítulo 1.5.2, también es muy superior a la demanda de esos municipios, que a su vez contemplan como clientes a la población de la capital. No hay visos de un aumento a corto o medio plazo de la población, vía crecimiento vegetativo o por medio de la inmigración, que sea capaz de absorber tal impresionante oferta.

Los datos expuestos hasta aquí, permiten dibujar un esbozo de la evolución de la ciudad de Valladolid:

- La tramitación de los sectores de suelo urbanizable señala la tendencia del crecimiento de la ciudad y dónde se localiza geográficamente.
- La evolución del desarrollo de las APEs y Unidades de Ejecución refleja la transformación del suelo urbano semi-consolidado o consolidado.
- Las licencias otorgadas y el número de viviendas asociado, muestran el crecimiento real de las diferentes zonas urbanas.

De la Memoria de la adaptación del Plan General de Valladolid 2004 se ha obtenido el siguiente cuadro comparativo con los planes anteriores:

TABLA 2.3.19 DATOS COMPARATIVOS DE LOS ÚLTIMOS PLANES GENERALES

	PGOU84	PGOU97	PGOU04
Población inicial de derecho	320903 (81)	331345 (97)	318916 (01)
Población de cálculo	377193 (90)	333450 (01)	326484 (01)
Suelo ocupado:			
Urbano al inicio del Plan So	2380	2900	3033
Sup. crecimiento previsto Sc	1805	1524	1873
Sup. reserva Sr	0	330	3421
Rústico Sn	15518	14949	11376
Total	19703		
Crecimiento previsto:			
Índice crecimiento Sc/So	0,758	0,526	0,618
Suelo previsible urbano Sp= So+Sc	4185	4424	4906
Total susceptible urbano Sp+Sr	4185	4754	8327
Densidad población:			
Densidad inicio Do=Po/So	134,83	114,26	105,15
Densidad cálculo Do=P/Sp	90,13	66	66,55
Número viviendas:			
Al inicio Plan (No) existentes		125937	140358
En la sup crecimiento prevista (Nc)		32303	28627
Total posibles Nt= No+Nc+Nr		158240	168985
Densidad de vivienda.			
Densidad inicial Vo=No/So		43,43 v/Ha	46,28 v/Ha
Densidad cálculo V=Nc+No/Sp		35,77 v/Ha	34,44 v/Ha
Tamaño familiar:			
Tamaño familia inicial To=Po/No		2,63 hab/v	2,27 hab/v
Tamaño familia final T=P/No+Nc		2,11 hab/v	1,93 hab/v

So = Suelo urbano, consolidado y no consolidado

Sc = Suelo urbanizable, delimitado (o programado)

Sr = Suelo urbanizable no programado / no delimitado

Se observa como la población de cálculo ha ido disminuyendo en cada PG. El suelo urbano lógicamente ha ido creciendo cada vez más, por el contrario el suelo rústico ha ido disminuyendo progresivamente. El suelo susceptible de pasar a urbano aumenta casi al doble en el último PG04. Mientras la densidad de viviendas se mantiene. El tamaño del hogar disminuye.

PLANOS Desarrollo urbanístico de Valladolid

PLANO Nº 2.3.0 Valladolid y su entorno

PLANO Nº 2.3.1 Sectores Residenciales Asumidos

PLANO Nº 2.3.2 Sectores Residenciales 3ª Etapa

PLANO Nº 2.3.3 Sectores Residenciales 4ª Etapa

PLANO Nº 2.3.4 Sectores Residenciales No Programados

PLANO Nº 2.3.5 Areas Planeamiento Específico (APES)

PLANO Nº 2.3.6 Sectores Residenciales en SUD

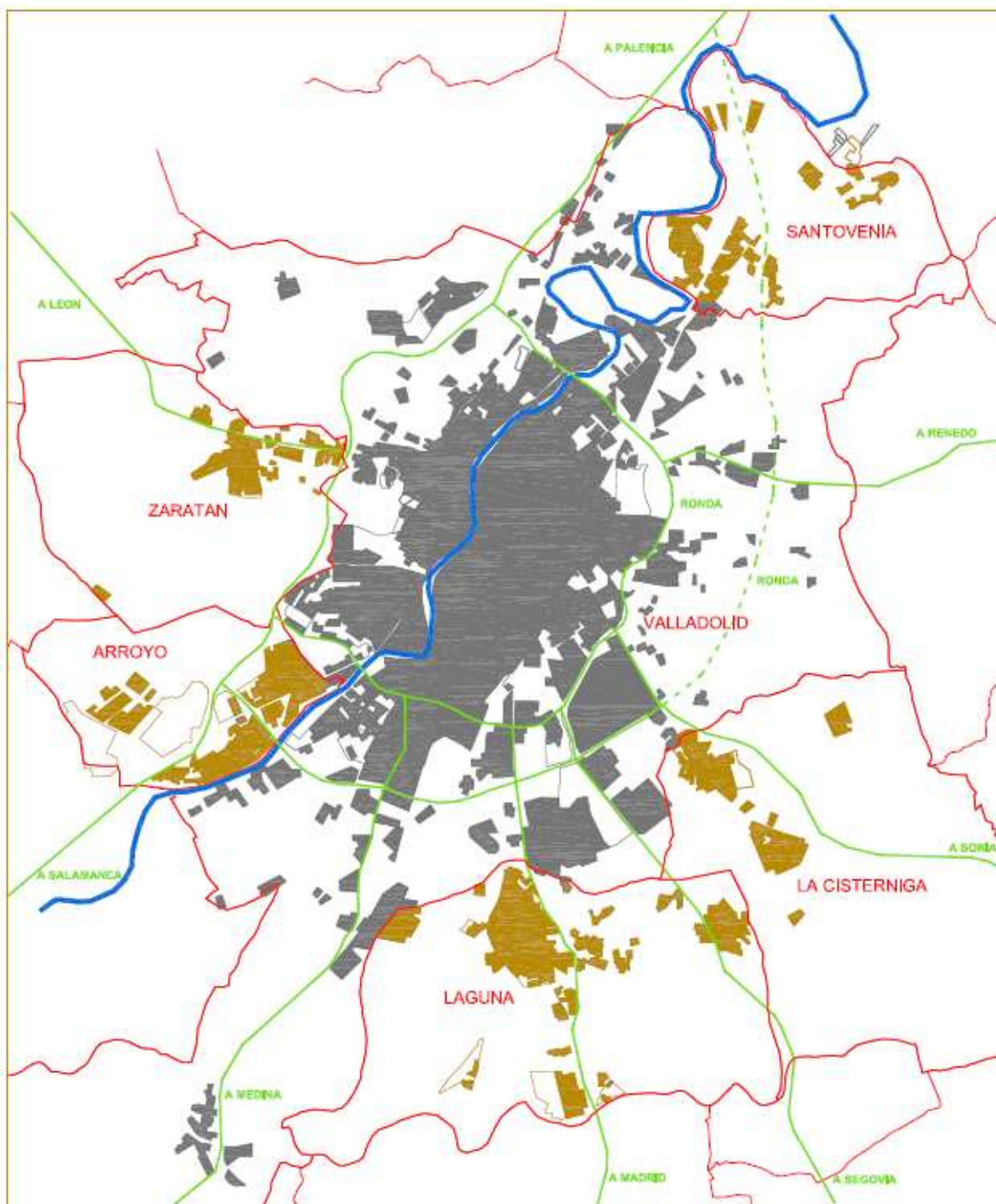
PLANO Nº 2.3.7 Areas Homogéneas en SUND

PLANO Nº 2.3.8 Areas Planeamiento Específico (APES)

Los planos anteriores, salvo el primero, se encuentran en las publicaciones del Ayuntamiento de Valladolid:

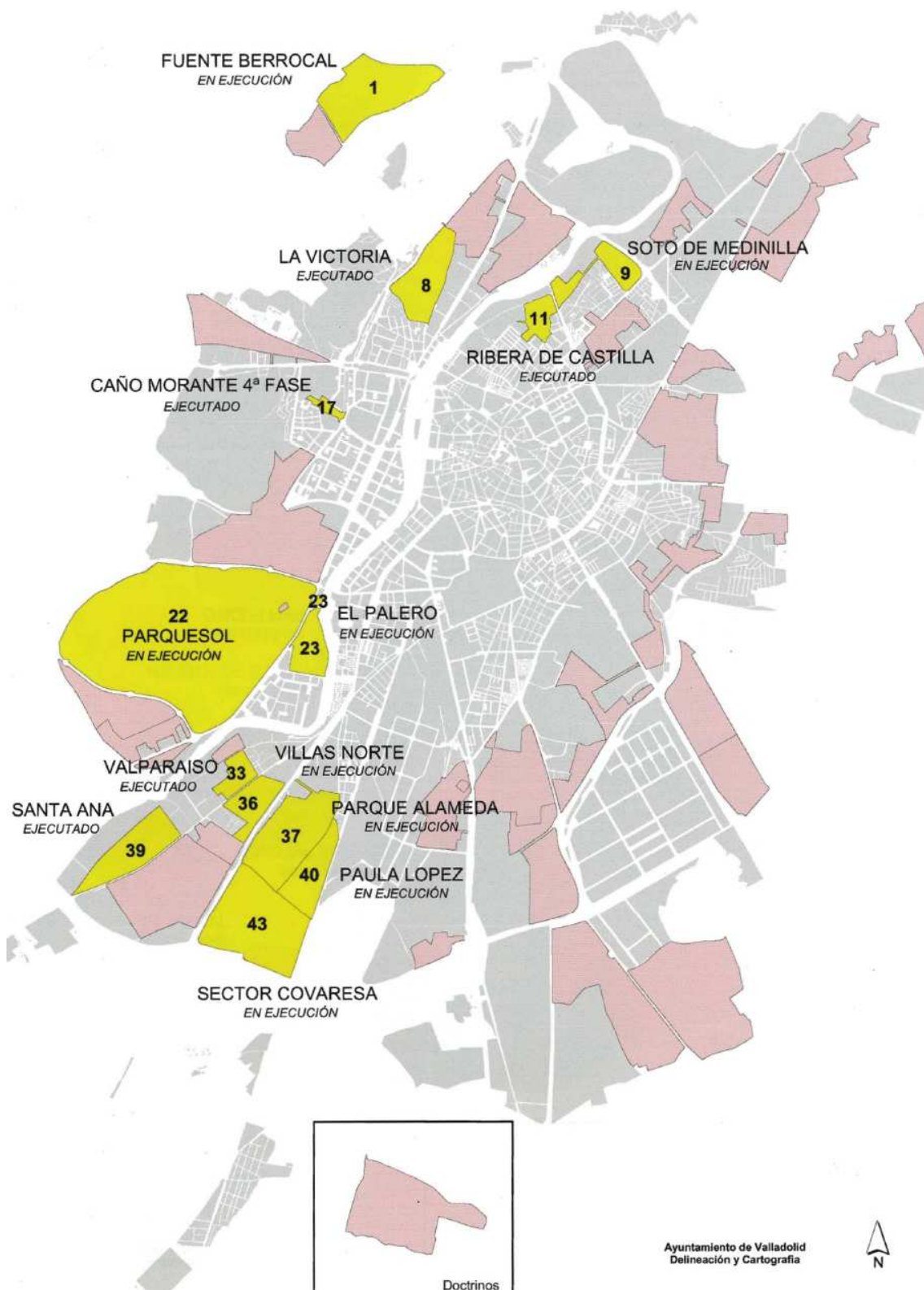
“Siete años de vigencia del Plan General de 1997” a 31 de diciembre de 2003
“Cuarto año de vigencia del Plan General de 2004” a 31 de diciembre de 2007.
Ursula C. Grieder Gröflin (Planeamiento y Gestión Urbanística)

PLANO Nº 2.3.0 VALLADOLID Y SU ENTORNO

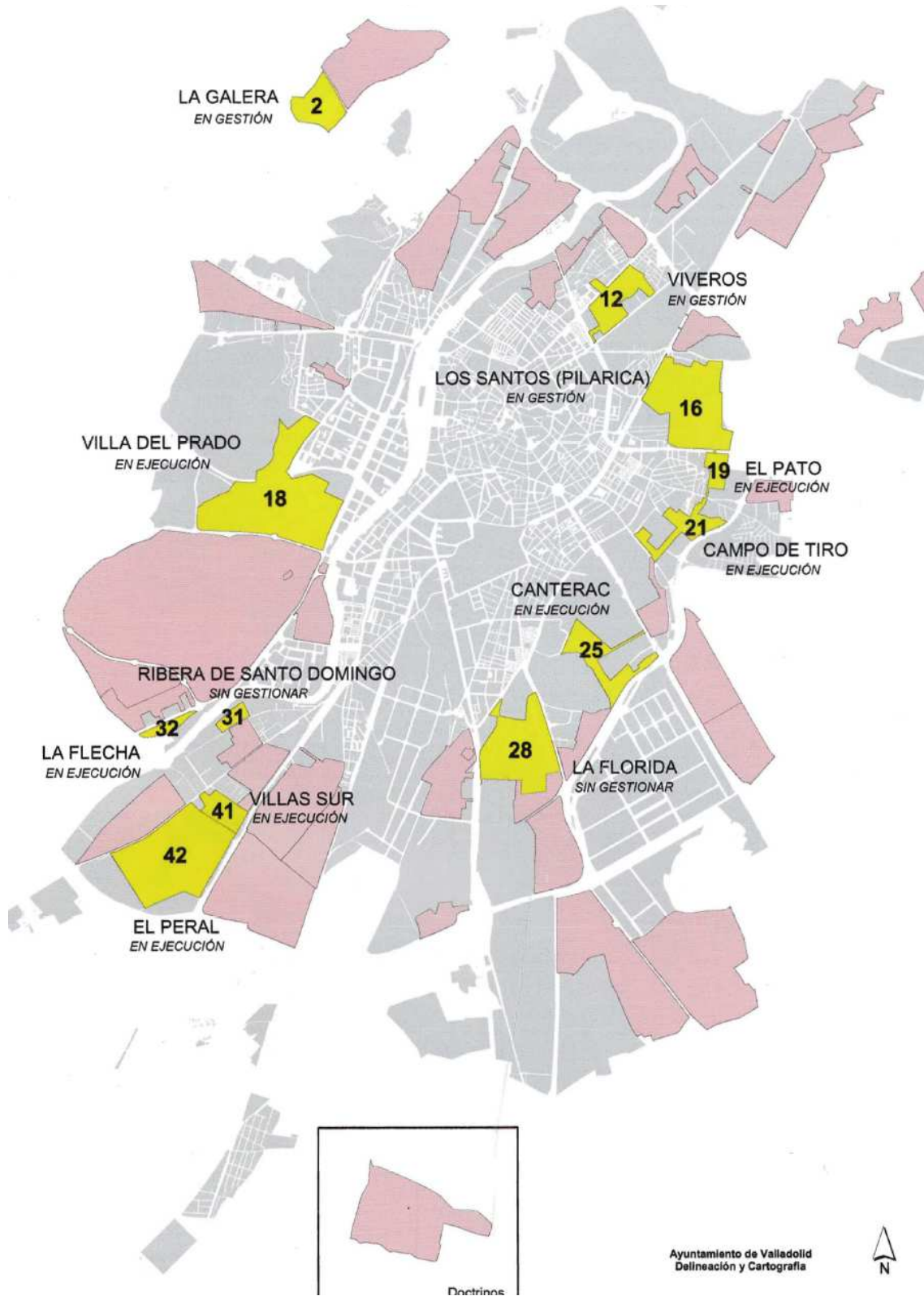


Plano de elaboración propia

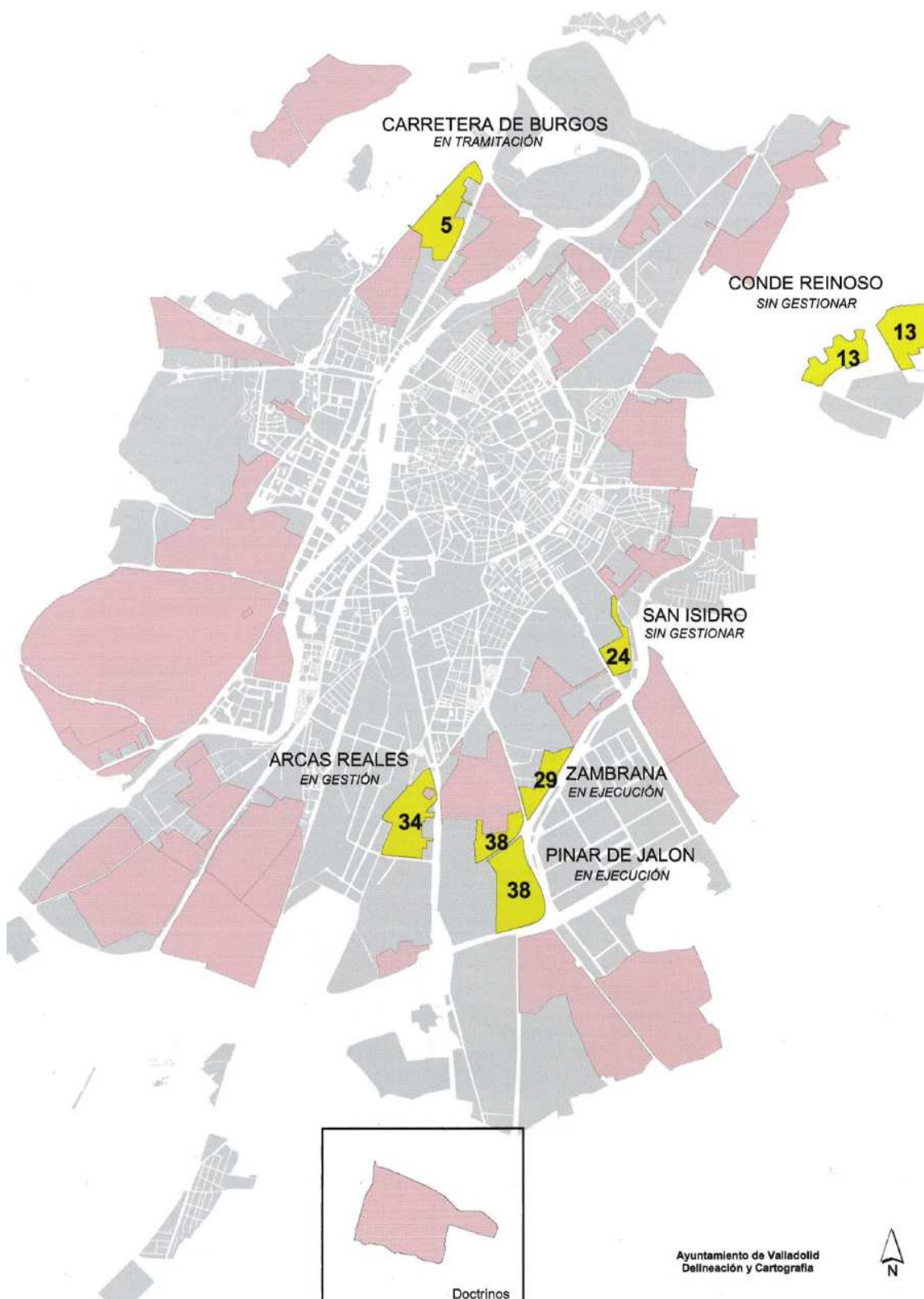
PLANO Nº 2.3.1 SECTORES RESIDENCIALES ASUMIDOS



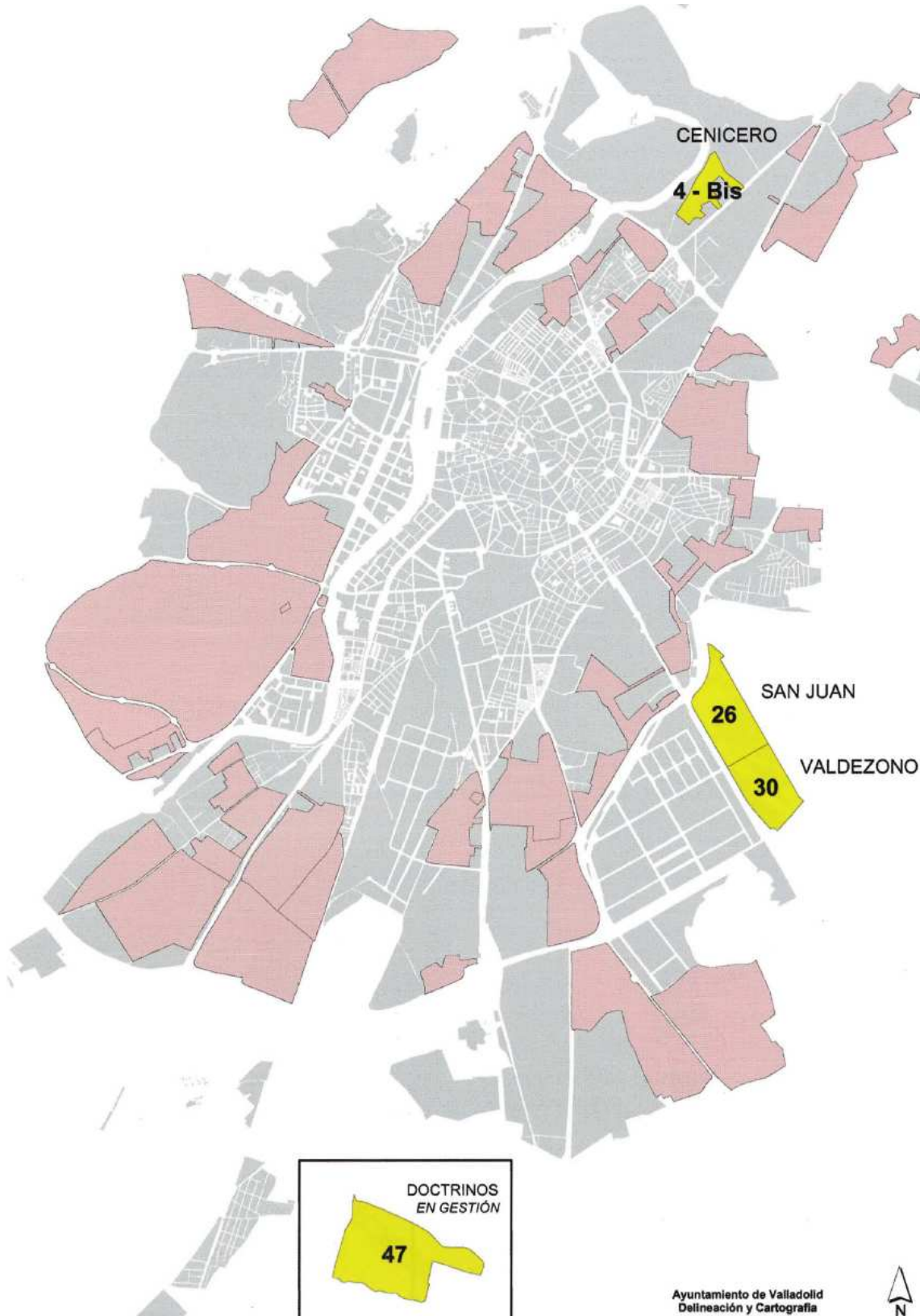
PLANO Nº 2.3.2 SECTORES RESIDENCIALES 3ª ETAPA



PLANO Nº 2.3.3 SECTORES RESIDENCIALES 4ª ETAPA

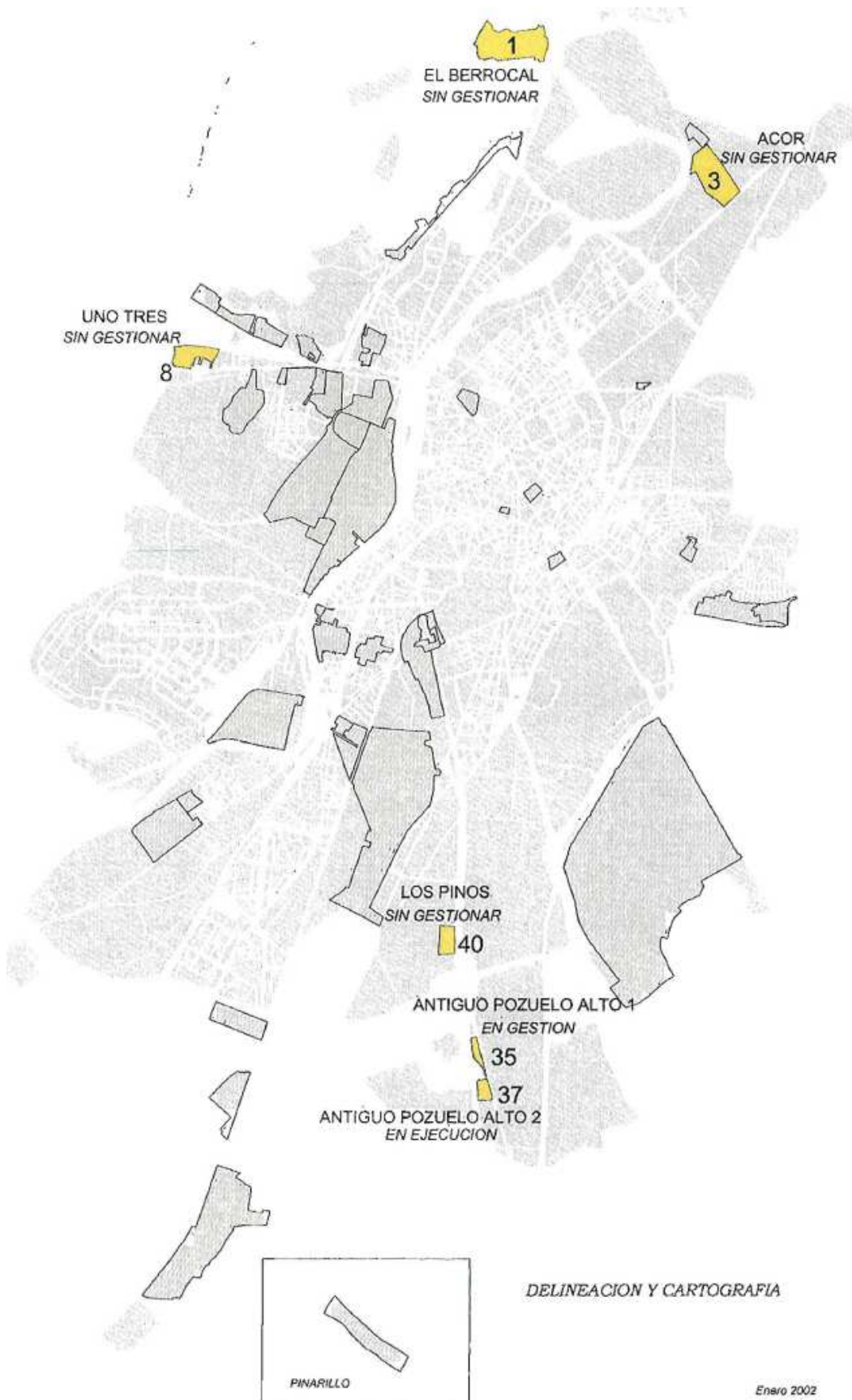


PLANO Nº 2.3.4 SECTORES RESIDENCIALES NO PROGRAMADOS

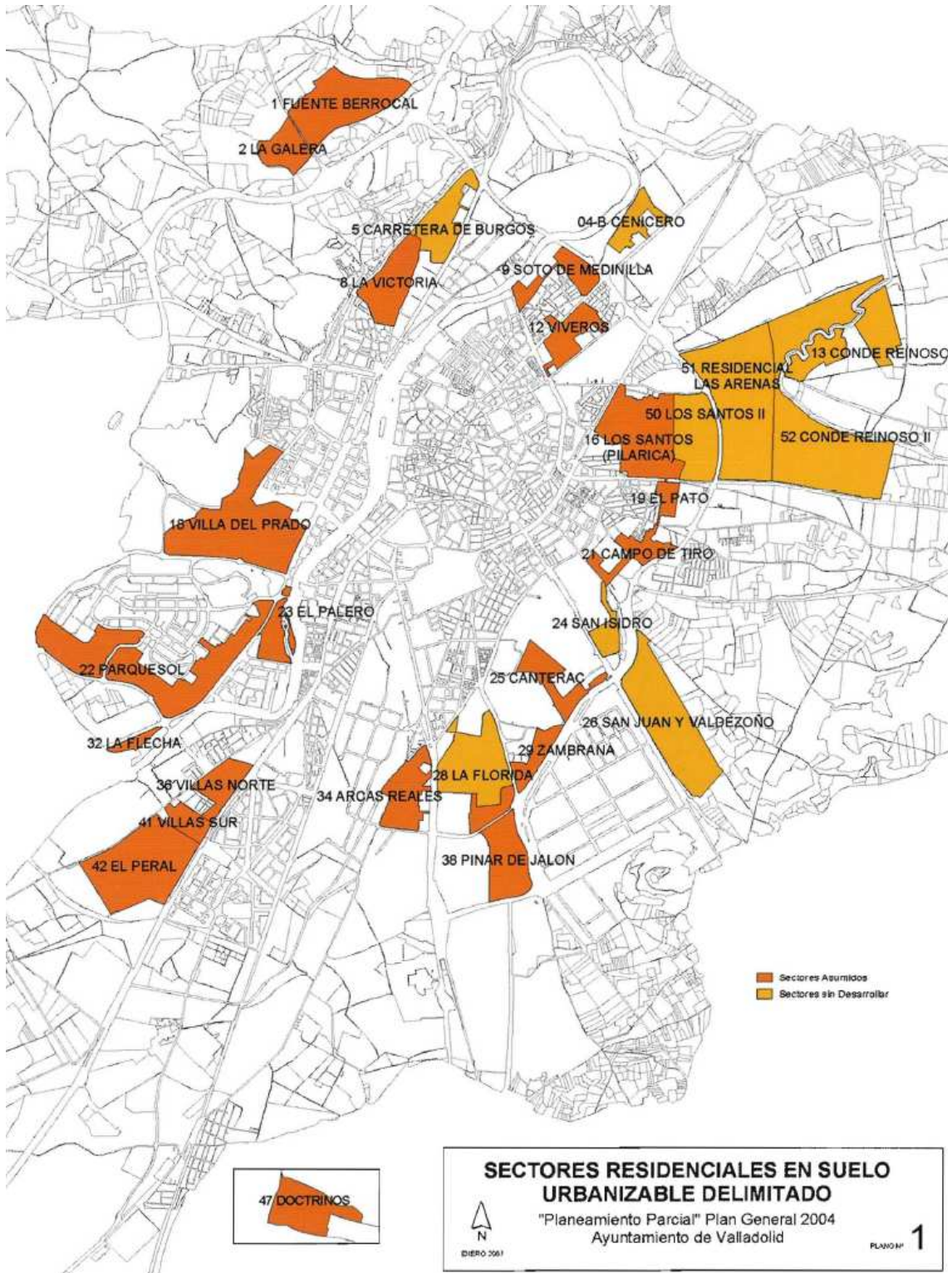


En gris oscuro están marcados el resto de sectores de suelo residencial urbanizable.

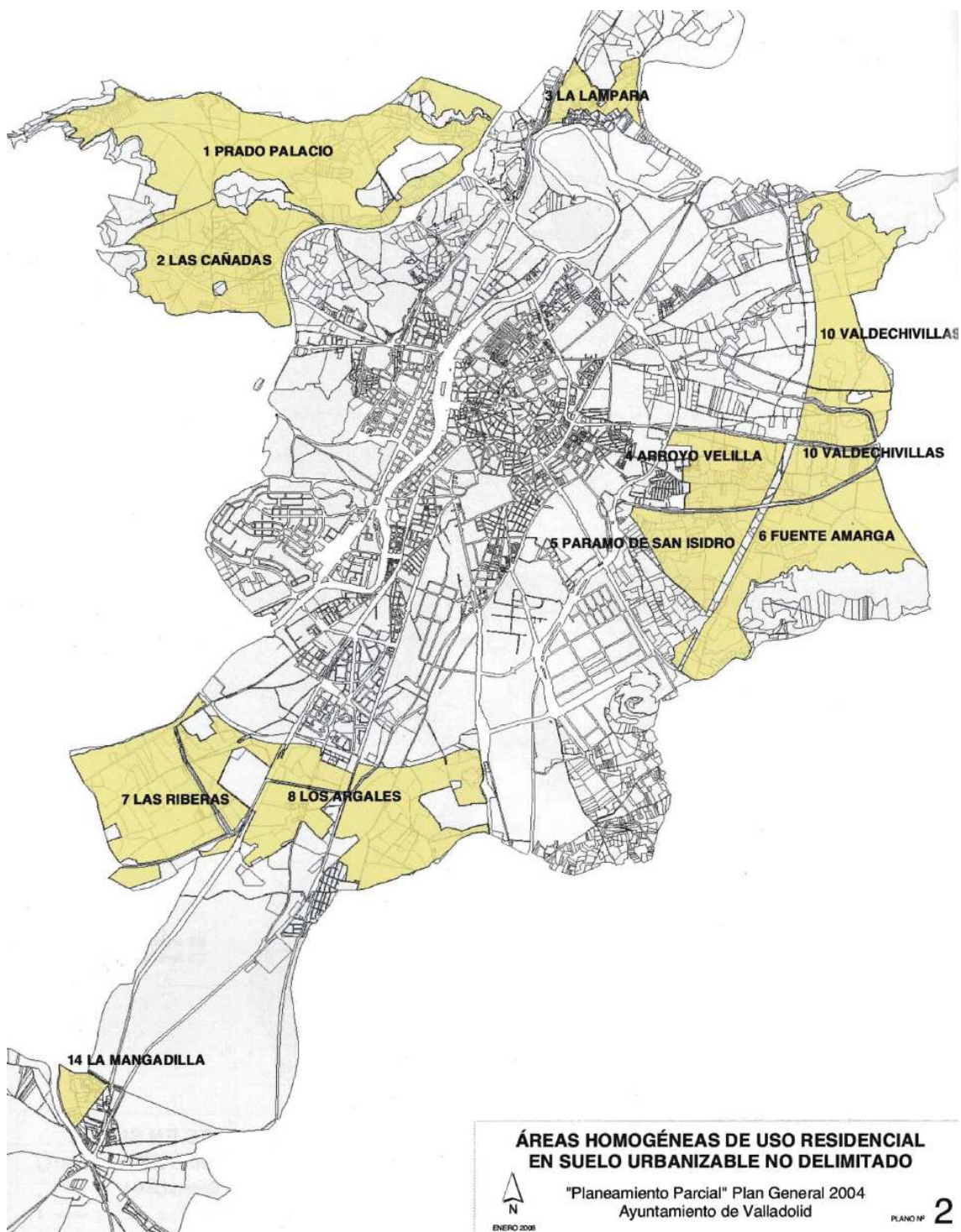
PLANO Nº 2.3.5 AREAS PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APES) PG96



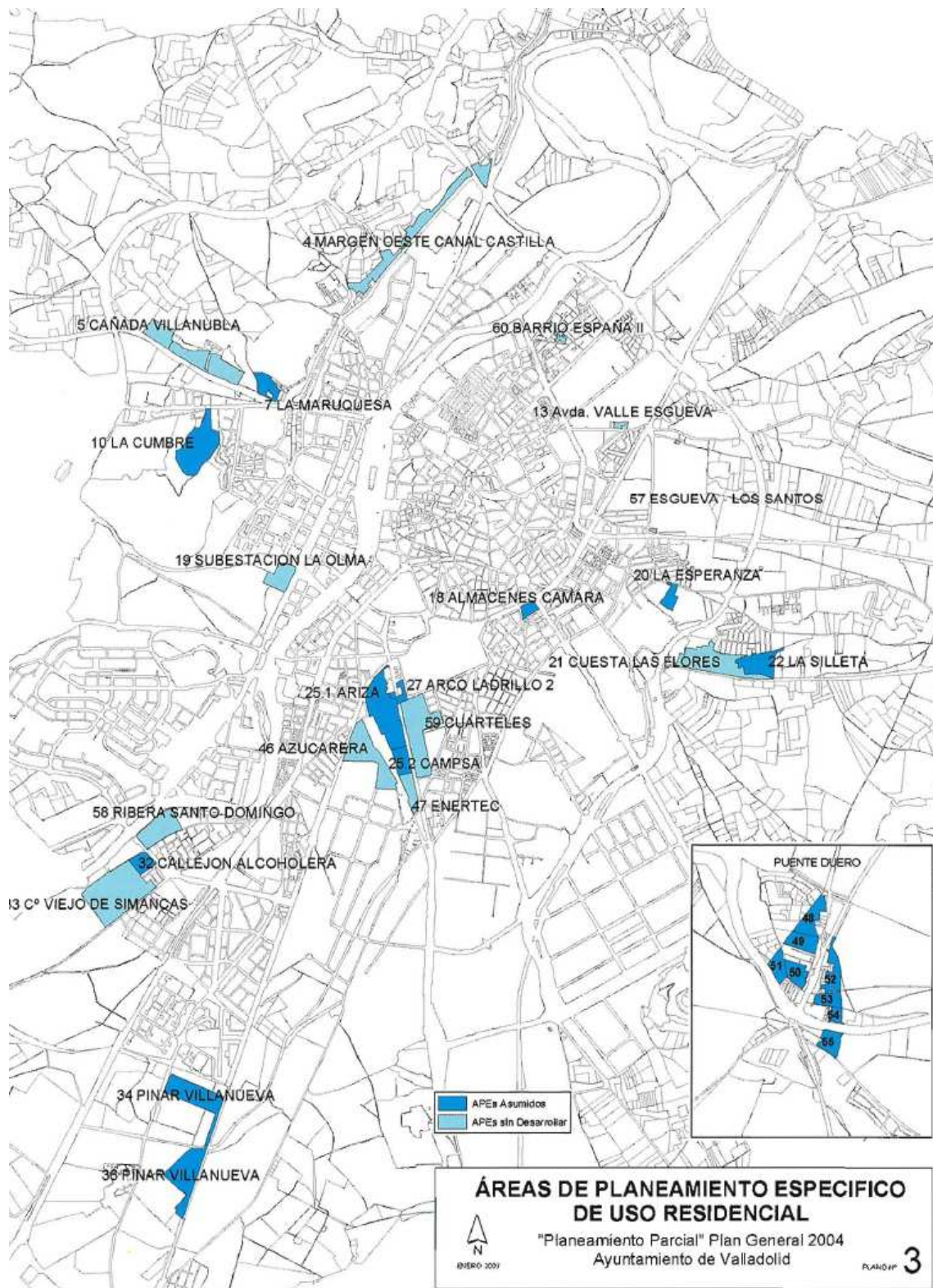
PLANO Nº 2.3.6 SECTORES RESIDENCIALES EN SUD



PLANO Nº 2.3.7 AREAS HOMOGÉNEAS EN SUND



PLANO Nº 2.3.8 AREAS PLANEAMIENTO ESPECÍFICO (APES)



3.3.2 Desarrollo del suelo industrial en Valladolid

- Suelo urbanizable

- Periodo 1997-2003

El PG97 planteaba, en suelo urbanizable, 12 sectores de suelo Industrial, más 2 de residencial mixto, en 4 grupos según la etapa prevista para su gestión (**ver tabla 2.3.20**).

En las columnas de la derecha se indica el estado de gestión en que se encontraba cada sector en el año 2003, así como los datos de la superficie y edificabilidad de algunos de ellos.

De los sectores que se habían proyectado en el PG84 solo uno de ellos, el Area de Transporte Cabildo, de iniciativa municipal, se había desarrollado, el resto comenzaron a desarrollarse, en sus diferentes etapas, a partir del PG97.

Con el PG97 se incorporaron 4 nuevos sectores (Tres Hermanos, Inespal, Las Raposas 2 y Carrascal) y lo hicieron en la última etapa como no programados.

TABLA 2.3.20 SECTORES DE SUELO INDUSTRIAL

SECTORES ASUMIDOS	Situación 2003	m2. superficie	m2. edificabilidad
Area de Transporte Cabildo	En ejecución		
PROGRAMADOS 3ª etapa			
Las Raposas 1	Gestión inicial	159.991	79.996
Industrial Jalón	En tramitación	792.601	396.301
Total		952.592	476.297
PROGRAMADOS 4ª etapa			
Ctra. Burgos (Mixto 50%)	En tramitación		62.397
Industrial Cuesta del Tomillo	Sin gestionar		61.426
Industrial la Ronda	Sin gestionar		65.979
Residencial Pinar Jalón (Mixto 20%)	Tramitado		41.756
Total			231.558
NO PROGRAMADOS			
Trancesa	Sin gestionar	177.304	88.652
Tres Hermanos	Sin gestionar	40.462	14.161
Inespal	Sin gestionar	322.085	161.042
Industrial las Cerámicas	Sin gestionar	334.222	200.533
Industrial Casasola	En gestión	97.950	48.975
Las Raposas 2	Sin gestionar	314.617	157.308
Carrascal	En gestión	885.173	442.586
Total		2.171.815	1.113.260

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

En el año 2003 la situación de los sectores industriales fue muy dispar:

- Los dos sectores de la 3ª etapa tenían aprobado el plan parcial y estaban tramitando el proyecto de urbanización.
- Los sectores fijados para la 4ª etapa presentaban la siguiente situación:
 - Residencial Pinar Jalón, cuyo 20% es Industrial, se había tramitado.
 - Ctra. Burgos, cuyo 50 % es Industrial, se estaba tramitando.
 - Industrial Cuesta del Tomillo y Industrial Ronda sin iniciar su desarrollo.
- Y los no programados:
 - Carrascal tenía el plan parcial y el proyecto de urbanización aprobados y las obras de urbanización avanzadas.
 - Casasola estaba en fase de tramitación
 - El resto sin gestionar.

- Periodo 2004-2007

Con la aprobación del PG04 los sectores de suelo urbanizable pasan a sectores de suelo urbanizable delimitado.

De los 14 sectores previstos en el anterior PG97, desaparecen 5 con esta nueva denominación, los dos de uso mayoritario residencial (Ctra. Burgos y Residencial Pinar de Jalón) y otros tres (Area Transporte Cabildo, Trancesa y Inespal). Y se añaden dos nuevos (Las Arenas y el Parque Tecnológico Vereda Palomares).

Así pues los 11 que quedan se incluyen en suelo urbanizable delimitado, los dos primeros como sectores asumidos y los otros 9 sin desarrollar.

En el año 2004 no había ningún sector con la tramitación finalizada, tan solo cuatro contaban con el planeamiento aprobado.

A finales del año 2007 había dos (Casasola e Industrial Jalón) que al igual que los asumidos (Las Raposas 1 y Carrascal), habían finalizado el planeamiento y la gestión. De los 7 restantes solo uno (Industrial la Cerámica) había presentado a informe el correspondiente plan parcial.

TABLA 2.3.21 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

PG04 S. URBANIZABLE DELIMITADO	2004			2007
	PP	P. Urbanización	GESTION	
Parque Tecnol. Vereda Palomares ASUMIDO	SI	SI (Inicial)	SI	Finalizado
Carrascal ASUMIDO	SI	SI	SI (Inicial)	Finalizado
Tres Hermanos	Pendiente	Pendiente	Pendiente	
Industrial las Cerámicas	A informe	Pendiente	Pendiente	A informe
Industrial Cuesta Tomillo	Pendiente	Pendiente	Pendiente	
Industrial Casasola	SI	SI (Inicial)	SI (Inicial)	Finalizado
Las Raposas 2	Pendiente	Pendiente	Pendiente	
Industrial Jalón	SI	SI (Inicial)	SI (Inicial)	Finalizado
Industrial la Ronda	Pendiente	Pendiente	Pendiente	
Las Arenas	Pendiente	Pendiente	Pendiente	
Parque Tecnol. Vereda Palomares	Pendiente	Pendiente	Pendiente	

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

Con el PG04 aparecen en suelo urbanizable no delimitado 5 nuevas áreas denominadas Areas Homogéneas (AH), de las que solo una (La Varga – Berrocal) en el año 2007 había presentado en el Ayuntamiento el plan parcial.

TABLA 2.3.22 AREAS HOMOGÉNEAS

AREAS HOMOGÉNEAS	2004	2007
La Vega		
Prado Palacio - Berrocal		Modif.. PGOU- p. parcial inicial
La Varga – Berrocal	Presentación p. parcial Ayto.	
Navabuena (Villanubla)		
Zamadueñas		

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

Desde 1984 en suelo urbanizable se ha desarrollado como suelo industrial:

- Area de Transporte Cabildo

- Las Raposas 1 79.996 m2
 - Carrascal 396.301 m2
 - Casasola 48.975 m2
 - Pinar de Jalón 442.586 m2
- Con un total de 967.858 m2 superficie edificable.

Que representa una tercera parte del total (2.788.973 m2. edificables) programado en el PG97.

El suelo se ha desarrollado fundamentalmente hacia el sur, colindando con el actual polígono de San Cristóbal y dos pequeñas actuaciones: una al oeste entre Parquesol y la Flecha y la otra en la Ronda Este.

- **Suelo urbano**

- APES (Periodo 1997-2003)

El PG97 establecía un total de 9 APES, de los que 3 son asumidos con el planeamiento aprobado, y otros 6 APES se situaban en la 3ª etapa, de estos últimos, la mitad tenían el plan parcial aprobado y solo en uno además tenía el proyecto de urbanización también aprobado.

TABLA 2.3.23 APES ASUMIDOS

APES ASUMIDOS	PG97	Situación año 2003
Industrial Soto de Medianilla		Planeamiento aprobado ED
Polígono Cerro San Cristóbal		Planeamiento aprobado PP y Peri
Polígono Argales		Planeamiento aprobado PP
APES PROGRAMADOS 3ª etapa		
Berrocal industrial		
ACOR		
Avda. Gijón		
Antiguo Pozuelo Alto 1		Pendiente P. Urbanización
Antiguo Pozuelo Alto 2		Ejecutado
Los Pinos		Pendiente P. Urbanización

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

EL PG04 establece 6 APES en suelo urbano no consolidado, es decir de los 9 APES previstos en el PG97 se eliminan 4, pues ya estaban totalmente desarrollados (polígonos del Cerro de San Cristóbal y Argales, así como los dos polígonos del Antiguo Pozuelo Alto 1 y 2) y se añade uno más (Puente Duero sector 9) el resto se mantienen:

- Los Pinos que tiene todo aprobado
- Industrial Soto de Medianilla sigue con el plan parcial aprobado pero sin desarrollarse.
- Los 4 restantes sin desarrollar (Gijón tiene aprobado inicialmente el ED).

Esto es:

- 2 APES asumidos y con ordenación detallada
- 4 APES sin desarrollar

Solamente el APE “los Pinos” de iniciativa privada estaba en ejecución, el otro APE (Industrial Soto de Medianilla) con ordenación detallada de propiedad municipal, contiene actualmente naves con uso de almacén.

TABLA 2.3.24 APES DE SUELO INDUSTRIAL

APES PG04	Planeamiento	Proy. Urbanización	Proy. Actuación
Berrocal Industrial	Pendiente	Pendiente	Pendiente
Industrial Soto de Medianilla	ED	Pendiente	Pendiente
ACOR	Pendiente	Pendiente	Pendiente
Avda. Gijón	ED inicial (2007)	Pendiente	Pendiente
Los Pinos	ED	SI	SI
Puente Duero Sector 9	-	Pendiente	Pendiente

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

En este año 2007 se ha aprobado inicialmente el Estudio de Detalle del APE Avenida de Gijón el resto está sin desarrollar.

- Unidades de Ejecución UE

El PG97 establecía 19 Unidades de Ejecución, de las que en el año 2003 solo 2 estaban desarrolladas y 3 en fase de gestión. (Tabla 2.4.26)

El PG04 en el año 2004 eliminó la UE 158B de Ctra. de Villabañez y añadió la NF 318 de la Avda. Gijón y la UA 329 “la Cerámica 2. (Tabla 2.4.27)

TABLA 2.3.25 UNIDADES DE EJECUCION DE SUELO INDUSTRIAL 2003

UE PG97	ED	P. URBANIZACION	GESTION	2003
Avda. Santander				
Avda. Santander				
Avda. Santander				
Ctra. Burgos		SI	SI	Modificación PGOU
Peri la Maruquesa				
Avda de Burgos				
Avda. Santander Lauki	-	-	SI	En fase de gestión
Avda. Gijón UE 64	SI	SI	SI	(Desarrollada)
Avda. Gijón UE 66	SI			
Ctra. De Renedo				
Peri Pilarica				
Ctra. Villabañez UE 128				
Ctra. Villabañez UE 158	SI			
UE 158 A				
UE 158B		SI	SI	(Desarrollada)
UE 158C	SI	SI	SI	En fase de gestión
UE 158D				
Cllon. Alcoholera				
Peri San Adrián				
Ctra. del Pinar		SI	SI	En fase de gestión
Ctra. Soria Cerámica				
Cllon. Alcoholera				
Avda. Santander				

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

TABLA 2.3.26 UNIDADES DE EJECUCION DE SUELO INDUSTRIAL 2007

UE	ED	P. URBANIZACION	GESTION	2007
Avda. Santander				
Avda. Santander	SI			En fase de gestión
Avda. Santander				
Ctra. Burgos		SI	SI	(Desarrollada)
Peri la Maruquesa				
Avda de Burgos				
Avda. Santander Lauki	SI	SI inicial	SI	(Desarrollada)
Avda. Gijón UA 64	SI	SI	SI	(Desarrollada)
Avda. Gijón UA 66	SI	SI	SI	(Desarrollada)
Ctra. De Renedo				
Peri Pilarica				
Ctra. Villabañez UA 128				
UA 158 A	SI			En fase de gestión
UA 158C	SI	SI	SI	(Desarrollada)
UA 158D	SI	SI	SI	(Desarrollada)
UA 158E	SI			En fase de gestión
Peri San Adrián				
Ctra. del Pinar		SI	SI	(Desarrollada)
Ctra. Soria Cerámica	SI			En fase de gestión
Cllon. Alcoholera				
Avda. Santander				
Avda. Gijón				En fase de gestión
Ctra. Soria Cerámica	SI			

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

En el año 2007 había:

- 7 UE desarrolladas
- 5 en fase de gestión
- 11 pendientes de gestionar

Resumen: Suelo industrial en Suelo Urbano (periodo 1997-2007).

Además del desarrollo que hayan podido experimentar en este periodo de tiempo los polígonos de San Cristóbal y Argales, que llevan funcionando desde décadas atrás, solo se ha desarrollado en suelo urbano no consolidado 1 APE y 7 Unidades de Ejecución.

Veamos de forma más pormenorizada el número de licencias otorgadas para la construcción de naves en el término municipal de Valladolid durante el periodo desde 1997 y 2007.

TABLA 2.3.27 LICENCIAS EN SUELO INDUSTRIAL

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total	2004	2005	2006	2007	Total
Polígonos	7	13	14	10	9	2	7	62	2	5	4	1	74
Sectores									2	8	19	53	82
SU	1	7	9	9	7	3	2	38	2	3	4	7	54
UN	1	0	0	1	1	0	0	3	1	1	0	0	5
Total	9	20	23	20	17	5	9	103	7	17	27	61	215

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

TABLA 2.3.28 NÚMERO DE NAVES

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Total	2004	2005	2006	2007	Total
Polígonos	16	13	21	11	27	9	22	119	2	5	4	1	131
Sectores									7	13	30	80	130
SU	1	12	13	18	26	4	2	76	6	8	4	22	116
UN	2	1	0	1	1	0	0	5	1	1	0	0	7
Total	19	26	34	30	54	13	24	200	16	27	38	103	384

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

- Periodo 1997-2004:

Se ha dividido el suelo industrial en varios apartados para situar en cada uno de ellos el diferente número de licencias concedidas para naves industriales:

- Polígonos (San Cristóbal, Argales y Cabildo), al no haberse ejecutado ningún suelo industrial previsto por el planeamiento vigente las nuevas construcciones se ubicaron principalmente en el polígono de San Cristóbal y alguna en el de Argales.
- S.U. (Suelo Urbano) se localizan principalmente en las carreteras de Gijón, Burgos, Soria y Madrid.
- N.U. (No Urbanizable) corresponde a la construcción de naves de uso agrícola.

- Periodo 2004-07:

Se mantiene la anterior clasificación incorporando los Sectores industriales (Cabildo, Carrascal, Casasola, Raposas y Jalón). Con la incorporación de los Sectores de suelo urbanizable al desarrollo industrial de Valladolid se ha experimentado un aumento considerable de nuevos asentamientos industriales.

- 82 naves al Este: Carrascal y Casasola
- 7 naves al Sudeste: Pinar e Industrial Jalón
- 1 nave al Oeste: Raposas 1.

TABLA 2.3.29 LICENCIAS CONCEDIDAS PARA NAVES INDUSTRIALES

Año	San Cristobal	Argales	Cabildo	S.U.	Parquesol
1997	7	0		1	0
1998	10	3		7	0
1999	12	2	1	7	1
2000	10	0	0	7	2
2001	5	2	2	7	0
2002	1	0	1	3	0
2003	5	2	0	2	0
2004	2	0	2	2	0
Total	52	9	6	36	3

Año	S. Cristóbal		Cabildo		Pinar Jalón		Carrascal		Casasola		Raposas 1		S.U.	
	Lic.	Naves	Lic.	Naves	Lic.	Naves	Lic.	Naves	Lic.	Naves	Lic.	Naves	Lic.	Naves
2004	2	2	2	7									3	7
2005	4	4	6	11	2	2							2	7
2006	4	4	0	0	1	1	16	16	1	12	1	1	4	4
2007	1	1	3	3	2	4	45	54	0	0	1	1	7	22
Total	11	11	11	21	5	7	61	70	1	12	2	2	16	40

Fuente: datos del Ayuntamiento de Valladolid (informes urbanísticos anuales)

Se observa que durante la vigencia del PG 97 en el polígono de San Cristóbal se promovieron más naves, mientras que con el PG04 ha sido el sector de Carrascal el que ha acumulado más licencias y naves seguido a distancia por el Cabildo. También cabe destacar el número de naves construidas sobre suelo urbano.

3.3.3 Planeamiento en el Entorno de Valladolid

La ciudad de Valladolid al haberse convertido en la capital de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, se ha transformado en el mayor núcleo regional. Gracias a la actividad industrial, al sector de servicios y a su situación geográfica, Valladolid y su Entorno son una de las áreas más dinámicas de la Comunidad.

Desde la capital hacia su entorno inmediato, se está produciendo un proceso de periurbanización, no solo residencial, sino que está relacionado con actividades económicas y de ocio. Esto trae consigo que algunos municipios próximos como Laguna, Arroyo, La Cistérniga, Zaratán y Santovenia, están unidos con la capital de forma muy directa. También existe una segunda corona de núcleos como Simancas, Boecillo, Cabezón y Fuensaldaña que se encuentran muy relacionados con la capital.

Desde el año 1987 al año 2000, se había ocupado un 50% más de suelo urbanizado en el entorno de la capital, situándose entre los primeros en crecimiento de toda España.

Aún no habiendo incrementado su demografía, la capital vallisoletana en la última década "ha construido más de 3.000 viviendas cada año" y los municipios cercanos, una media cercana a las 2.000 anuales a lo largo de los últimos cinco años. En conjunto ofertan suelo clasificado para más de 100.000 nuevas viviendas

Con el "Plan General de Ordenación Comarcal de 1970" se intentó un Planeamiento supramunicipal, que abarcaba la Comarca de Valladolid formada por los siguientes municipios: Arroyo, Boecillo, Cabezón, La Cistérniga, Fuensaldaña, Laguna de Duero, Renedo, Santovenia, Simancas, Tudela de Duero, Viana de Cega, Villanubla y Zaratán. Años más tarde cada municipio tenía su propio planeamiento.

La Ley 10/1998, de Ordenación del Territorio de la Comunidad de Castilla y León, establece los principios y objetivos de la Ordenación del Territorio en la Comunidad de Castilla y León y define un sistema de instrumentos de planeamiento territorial que solucione las insuficiencias de los planes de ordenación urbanística y de la planificación sectorial, en especial en cuanto al tratamiento de los problemas de ámbito supramunicipal y a las dificultades para coordinar adecuadamente las actuaciones con incidencia territorial. Entre estos instrumentos se encuentran las Directrices de Ordenación de ámbito subregional cuyo objetivo es la planificación de las áreas de la Comunidad que precisen una consideración conjunta y coordinada de sus problemas territoriales, en especial en lo relativo a sus recursos, infraestructuras y equipamientos, siendo ámbitos preferentes los entornos de las capitales de provincia, a fin de asegurar la existencia de una ordenación territorial de nivel subregional que oriente a la planificación sectorial y urbanística.

Como primera iniciativa, bajo esta perspectiva territorial, las Directrices de Ordenación de Ámbito Subregional de Valladolid y Entorno (DOTVaEnt) fueron aprobadas por Decreto 206/2001, (BOCyL 8/8/2001). Desde su entrada en vigor el Decreto ha sido objeto de dos modificaciones que fueron aprobadas por Decreto 60/2004, (BOCyL 19/5/2004) y Decreto 45/2008, (BOCyL 25/6/2008) respectivamente.

Las DOTVaEnt abarcan a Valladolid y 22 municipios de la provincia de Valladolid, en torno a su capital, extendiéndose sobre 981Km², con una población de casi 400.000 habitantes.

En cuanto al desarrollo de las DOTVaEnt, entre 1996 y 2006, las actividades urbanas ocupan 3.200 has. equivalente al 30% del suelo hasta ahora ocupado.

En este capítulo se va a exponer como ha evolucionado el planeamiento de cada uno de los municipios que componen el entorno más inmediato de la ciudad de Valladolid, pieza clave en el desarrollo inmobiliario de todos ellos.

Aquí nos limitaremos a describir como se ha ido ampliando el suelo apto para urbanizar en cada término municipal, lo que ha permitido, posteriormente a su urbanización, desarrollar las consiguientes promociones inmobiliarias y en algunos casos crear suelo industrial.

Este incremento se ha ido materializando a través de las sucesivas modificaciones que las diferentes figuras de planeamiento han ido sufriendo, unas veces por propia iniciativa de los responsables municipales, otras por la necesidad de adaptarse a las nuevas leyes de mayor rango.

En el punto 6.2.2 de la tercera parte, se pondrá en relación el desarrollo del planeamiento con el incremento de la población y de la promoción inmobiliaria, obteniéndose las conclusiones pertinentes a este respecto, y que podemos adelantar de forma simplificada, diciendo que se ha ofertado entre todos estos municipios, más el de la capital, demasiado suelo apto para urbanizar, en medio de una gran competencia por atraer población a cada municipio. Todo ello se ha llevado a cabo sin una planificación racional y conjunta entre todos los municipios que presentan una situación geográfica próxima. La autonomía municipal para planificar su territorio y una ausencia de interés por parte del gobierno autonómico en abordar estos problemas puntuales, han permitido que se llegue a tal situación. No cabe duda que otros poderes, locales y de fuera, han influido sobre las autoridades municipales en la "necesidad" de crear más suelo urbanizable.

- **Laguna de Duero**

El municipio de Laguna de Duero, al igual que otros municipios limítrofes con Valladolid, estaba incorporado al Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid aprobado en 1970. Posteriormente se fueron desagregando uno a uno y optaron por un planeamiento propio de cada municipio. Así pues, a principios de los 80, se redactó el primer Plan General de Ordenación Urbana de Laguna, que fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo en Junio de 1.985 (PG85).

Para adaptarse después a la nueva ley 5/1996, se aprobó la Adaptación-Revisión del Plan General de Laguna en 1999 (PG99).

En la actualidad (2009), de nuevo se ha presentado una nueva revisión del Plan General que se encuentra en fase de aprobación inicial con fecha de 7/02/2007. Deberá de nuevo adaptarse a la nueva Ley de Suelo (Ley 8/2007 de suelo) y a las últimas modificaciones de la Ley de Urbanismo de Castilla y León. (Ley 4/2008 de 15 de septiembre, de Medidas sobre Urbanismo y Suelo).

Veamos en forma resumida las propuestas y el desarrollo de las mismas, contenidas en cada figura de planeamiento mencionado:

- **Plan General 1985 (PG85)**

- **Suelo urbano**

Delimitaba un total de 20 Areas de Intervención (A.I.) agrupadas como:

- Delimitaciones asumidas por el PG85, anteriores a su aprobación definitiva cuyos Estudios de Detalle habían sido aprobados previamente
 - A.I. 1. Cañada de la Nava I
 - A.I. 7. Puente Duero 2.
 - A.I. 9. Puente Duero 1.
 - A.I.10. C. Castilla.
 - A.I.11. Cañada de la Arboleda.
 - A.I.18. Cañada de la Nava 2.
- Delimitaciones de unidades consolidadas con fines de regulación
 - A.I. 4 "Avenida de Puente Duero".
 - A.I. 5 "Avenida de Puente Duero".
 - A.I. 15 "Pinar de Antequera".
 - A.I. 16 "La Corala".
 - A.I. 17 "Tijuana".
- Delimitaciones en suelo urbano para consecución de cesiones.
 - A.I. 2. "Avenida de Madrid - 1".
 - A.I. 3. "Avenida de Madrid-2".
 - A.I. 6. "Arrabal-Puente Duero".
 - A.I. 8. "Senda de los Ingleses".
 - A.I.12. "Camino de la Estación".
 - A.I.13. "Calle Real".
- Nuevas delimitaciones por modificaciones del P.G.O.U.
Al.20 y Al. 21. Se han originado a partir de la modificación del Sector nº 5

En 1998, al finalizar el periodo de vigencia del PG85, la situación de las AI era:

- 15 fueron resueltas en su finalidad (1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11,15,16, 18 y 20).
- 3 quedaron a la espera de su modificación (2, 19 y 21)
- 3 no tuvieron iniciativa formal alguna para su gestión. (12, 13 y 17)

- **Suelo urbanizable programado**

Delimitaba 6 sectores, en los que se proyectaba la construcción de 4.604 viviendas a lo largo de la vigencia de dicho plan lo que suponía multiplicar por dos su población.

TABLA 2.3.30 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PG85

Sectores suelo urbanizable	Superficie	Nº viviendas	Viviendas/Ha	Aprobación
Sector 1 Prado Boyal	289643	955	40,83	1984
Sector 2 Torrelago	448202	3475		1995
Sector 4 La Tomatera	518000	114	24	1986
Sector 6 Camino la Loma	21739	60	27	1989
Sector 7 Ensanche Este-1				
Sector 8 Ensanche Este-2				
TOTAL	1277584	4604		

Fuente: Memoria del Plan General de 1985 de Laguna

Veamos cómo se desarrolló este tipo de suelo en el periodo de 1985-1998:

Sector 1 "Prado Boyal"

Aprobación definitiva del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Inicio de las obras de Urbanización: en Septiembre de 1992.

En 1998 estaba totalmente urbanizado y construido, salvo la residencial 1.

Sector 2 "Torrelago"

Se construyeron 362 viviendas unifamiliares y 1.412 plurifamiliares.

La construcción afectó a 18 de las 19 parcelas de viviendas unifamiliares en hilera, y a 16 de las 18 parcelas de viviendas en bloque.

Sector 4 “La Tomatera”

Aprobación definitiva del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
Totalmente urbanizado y construido.

Sector 6 “Camino de las Lobas”

Aprobación definitiva del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
Totalmente urbanizado y construido.

Sector 7 “Ensanche Este-1”

Se redactó una modificación puntual del P.G.O.U. para el Sector y la Áreas de Intervención 2 y 3 colindantes. No se inició tramitación oficial del conjunto.

Sector 8 “ Ensanche Este-2”

Se ha tramitado una modificación puntual del P.G.O.U. Modificación de la aprobación inicial, sin embargo, la tramitación no ha proseguido.

- Plan General de 1999 (PG99)

• **Suelo Urbano**

La delimitación del suelo urbano que el Avance del PG99 describía, era prácticamente coincidente con la del PG85, sin embargo, en la Aprobación Inicial se amplió sensiblemente. En la Aprobación Definitiva, se aumenta a 22 unidades de ejecución que son las siguientes:

Numero	Denominación	Situación
I	“La Raqueta”	S.N.U.
II	“Los Almendros”	S.N.U.
III	“Los Barreros”	I
IV	“Avda. Madrid. Cno. de la Cistérniga”	Parte N. de II
V	“Avda. Madrid. C/ Nueva”	Parte S. de II
VI	“El Pato de Oro”	Suelo urbano
VII	“San Juan Bautista”	IV
VIII	“La Iglesia”	Parte de V
IX	“C/ Rua Oscura	Resto de V
X	“C ^s / Quebrada, Sol y Tres de Abril”	Suelo urbano
XI	“C/ Francisco Pizarro”	VI
XII	“P. de la Constitución”	VII
XIII	“El Depósito”	VIII
XIV	“La Ermita”	S.N.U.
XV	“Las Bodegas 2”	S.N.U.
XVI	“Las Bodegas”	IX
XVII	“El Canal”	X
XVIII	“Travesía de Valle Inclán”	XI ampliada
XIX	“C ^s / Vicente Escudero y 8 de Mayo”	XII ampliada
XX	“C/ José Donoso y Senda de los Ingleses”	XIII
XXI	“C/ del Pino y Cno. de la Milana”	XIV
XXII	“Tijuana”	XV

Ver **PLANO Nº 2.3.9** de Areas de Intervención en suelo urbano

De las 22 unidades de ejecución en Suelo Urbano:

- 12 están desarrolladas
- 10 están sin desarrollar.

De las 301 Has de superficie total de suelo urbano, se encuentra desarrollado un 63%, esto es 195 Has.

- **Suelo Urbanizable Programado**

En la fase de aprobación inicial, el PG99 distribuyó 11 Sectores. En la aprobación definitiva se ampliaron a 16 Sectores, que se indican en el siguiente cuadro junto con su correspondencia con los de la fase anterior:

Nº.	Denominación	Uso	Situación anterior	Cuatrenio
1	CN – 601	I	S.Nº.	2º
2	CNO. PORTILLEJO	I	S.Nº. + N.U.	1º
3	LOS ALAMARES	I	2 PARCIAL	2º
4	LA REVILLA	R	N.U.	2º
5	EL AROCAL	R	S.Nº. AUMENTADO	SIN DETERMINAR
6	EL CALABAZO	I	SUR 2	1º
7	VISTA ALEGRE	R	1 + N.U.	1º
8	ENSANCHE ESTE	R	3	10*
9	LA ESTACION	R	6	2º
10	TERRADILLO	R	4	1º
11	LA ARBOLEDA	R	5	1º
12	EL PINO	R	7	2º
13	LAS LOBAS	I	8	2º
14	EL BOSQUE	R	N.U.	2º
15	FUENTE JUANA	R	9	2º
16	LOS INGL-R. ALBERTI	R	N.U.	2º

Ver **PLANO Nº 2.3.10** sectores de suelo urbanizable

En la tabla siguiente se presenta con más detalle el suelo urbanizable residencial definido en el PG99:

TABLA 2.3.31 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PG99

Sector	aprobado	Superficie	Nº viv.	Viv/Ha	Usos	Aprovech.
16 LOS INGL-ALBERTI	2006	77.751	311	40		0,50
11 LA ARBOLEDA	2005	104.697	457	44	VH,VB,VA	
10 TERRADILLO	2003	91.419	288	34	VH,VA	
12 EL PINO	2003	49.865	77			
14 EL BOSQUE	2002	718.375	858	12	VA	0,50
7 VISTA ALEGRE	2002	127.693	359	30	VH,VB,VA	
15 FUENTE JUANA	2002	132.112	296	25	VH,VA	
4 LA REVILLA	2006	428.869	1.715	40	R2, VA	0,52
9 LA ESTACION	2006	83.480	334	40	R2,VA	0,52
17	2006	204.215	961	40	R2,VA	0,52
TOTAL		2.018.476	5.656			
5 EL AROCAL						
8 ENSANCHE ESTE						

Fuente el Plan General de 1999 de Laguna

Los sectores 5 y 8 no han aprobado el planeamiento específico, por lo que no tienen previsión de viviendas.

Desarrollo

De los 16 sectores de suelo urbanizable con un total de 375,5 hectáreas, el 57% está desarrollado, mientras que el resto carece de planeamiento de desarrollo con aprobación definitiva.

Ha habido una mayor ejecución en suelo urbanizable que en suelo urbano, tanto en extensión de suelo como en el número de viviendas.

Los siguientes sectores pasan a Suelo Urbano Consolidado al haber concluido su urbanización de acuerdo con el planeamiento aprobado:

- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado asumidos.
 - SUNC 1A-. Avda. de Madrid, Camino de La Cistérniga.
 - SUNC 1B-. Avda. de Madrid, Calle nueva.
 - SUNC 7-. La Corala.
- Sectores de Suelo Urbanizable Delimitado asumidos y ejecutados
 - El Pino (Sector 12A, 12B)
 - El Bosque (Sector 14)
 - Fuente Juana (Sector 15)

Por otro lado, se enumeran a continuación aquellos sectores que no se han ejecutado completamente en Suelo Urbanizable Delimitado, pero que cuentan con aprobación definitiva y han pasado a PAS (Planeamiento Asumido):

- PAS 02: *"Camino del Portillejo"*
- PAS 03: *"Los Alamares"*
- PAS 06: *"El Calabozo"*
- PAS 07: *"Vista Alegre"*
- PAS 08: *"Ensanche 8"*
- PAS 10: *"El Terradillo"*
- PAS 11: *"La arboleda"*
- PAS 13: *"Las Lobas"*
- PAS 16: *"Los Ingleses"*
- PAS 17

- Propuesta del Plan General de 2009 (PG09)

En la actualidad hay una propuesta⁸³ de modificación del actual PG99 que si bien su desarrollo está fuera del periodo analizado en esta tesis, sin embargo como propuesta de futuro parece interesante tenerlo en cuenta. Ya que muestra como se sigue optando por el crecimiento de suelo urbanizable si bien es cierto que se moderan las pretensiones en relación a los planes anteriores.

- **Suelo Urbano**

Se ha mantenido la denominación de suelo urbano existente como tal.

Sin embargo, atendiendo a la Ley del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, se distingue entre Suelo Urbano Consolidado y entre Suelo Urbano No Consolidado.⁸⁴

- **Suelo Urbano Consolidado**, el PG09 establece 8 UU (unidades urbanas) para 22.337 habitantes previstos.

El Plan General divide el suelo urbano consolidado en ámbitos denominados unidades urbanas que se correspondan con barrios tradicionales, áreas de ordenación homogénea, sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable ya ejecutados, o ámbitos de influencia de dotaciones urbanísticas.

⁸³ La modificación del PG99 ha sido aprobada en julio del 2011 mantiene las ideas de la propuesta

⁸⁴ Adquieren la condición de suelo urbano consolidado todos los terrenos que actualmente son urbanos, incluyendo aquellos sectores desarrollados a través de instrumentos de planeamiento de desarrollo y cuyas urbanizaciones han sido recibidas por parte del Ayuntamiento.

- Aquellos ámbitos que no se hayan desarrollado a través de instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o cuyas urbanizaciones no hayan sido recibidas por parte del Ayuntamiento, quedan recogidas como Suelo Urbano No Consolidado.

- Los ámbitos de gestión o planeamiento, que han sido desarrollados y que se encuentran en esta modificación como Áreas de Planeamiento Asumido (PAS), tienen su propia ordenación, criterios numéricos y ordenanzas, y el Plan se remite a su Aprobación Definitiva.

TABLA 2.3.32 UNIDADES URBANAS EN SUELO URBANO PG2009

	Superf Ha	Sup.neta	Edif.residen	Indice edif	Viv/Ha	habitantes
UU 1	84,5	76,8	548.486	0,67	50,00	8.950
UU 2	97,70	62,2	503.872	0,99	53,50	8.132
UU 4	52,73	5,27	115.817	0,27	6,33	376
UU 5	36,43	3,16	99.694	0,33	17,61	1.130
UU 6	16,43	14,1	55.757	0,40	27,67	813
UU 7	71,77	63,3	160.199	0,26	6,63	2.379
UU 8	15,19	13,9	58.880	0,45	25,37	557
TOTAL	374,75	238,73	1.542.705			22.337

Fuente: Propuesta de modificación del Plan General de 1999 de Laguna

- Unidad Urbana 1. Corresponde con el ámbito que abarca el núcleo tradicional.
- Unidad Urbana 2. La configura el barrio de Torrelago.
- Unidad Urbana 3. Corresponde con los desarrollos industriales.
- Unidad Urbana 4. Incluye las áreas residenciales e industriales desarrolladas al oeste del municipio (urbanización "Pinar de Antequera"/"El Pinar").
- Unidad Urbana 5. Corresponde a la parte oeste del centro de Laguna.
- Unidad Urbana 6. Incluye los nuevos desarrollos al Este del núcleo.
- Unidad Urbana 7. Incluye el área residencial de "El Bosque".
- Unidad Urbana 8. Corresponde con el área ordenada limítrofe con la anterior situada en la margen derecha del río Duero.

- **Suelo Urbanizable**

Se proponen 13 sectores con una superficie total de 457,82 Ha,:

- 6 sectores (191,61 Ha) en Suelo Urbanizado que cuenta con planeamiento asumido.
- 7 sectores (266,2 Ha) que no tienen planeamiento porque no se ha gestionado, o porque se trata de sectores que se han propuesto en este Plan.

TABLA 2.3.33 SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PG09

SECTOR	Superficie Has
PAS 4	47,98
PAS 7	6,53
PAS 8	13,80
PAS 11	11,56
PAS 16	0,76
PAS 17	23,77
SUR 9 La Estación	9,18
SUR 5 El Arocal	31,88
SUR 20 Las Quintanas	32,45
SUR 21 Aguasalada	14,34
SUR 22 El Sapal	12,72
SUR 23 Las Coladas	42,52
SUR 24 La Guaricioneda	13,18
TOTAL	267,66

Fuente: Propuesta de modificación del Plan General de 1999 de Laguna

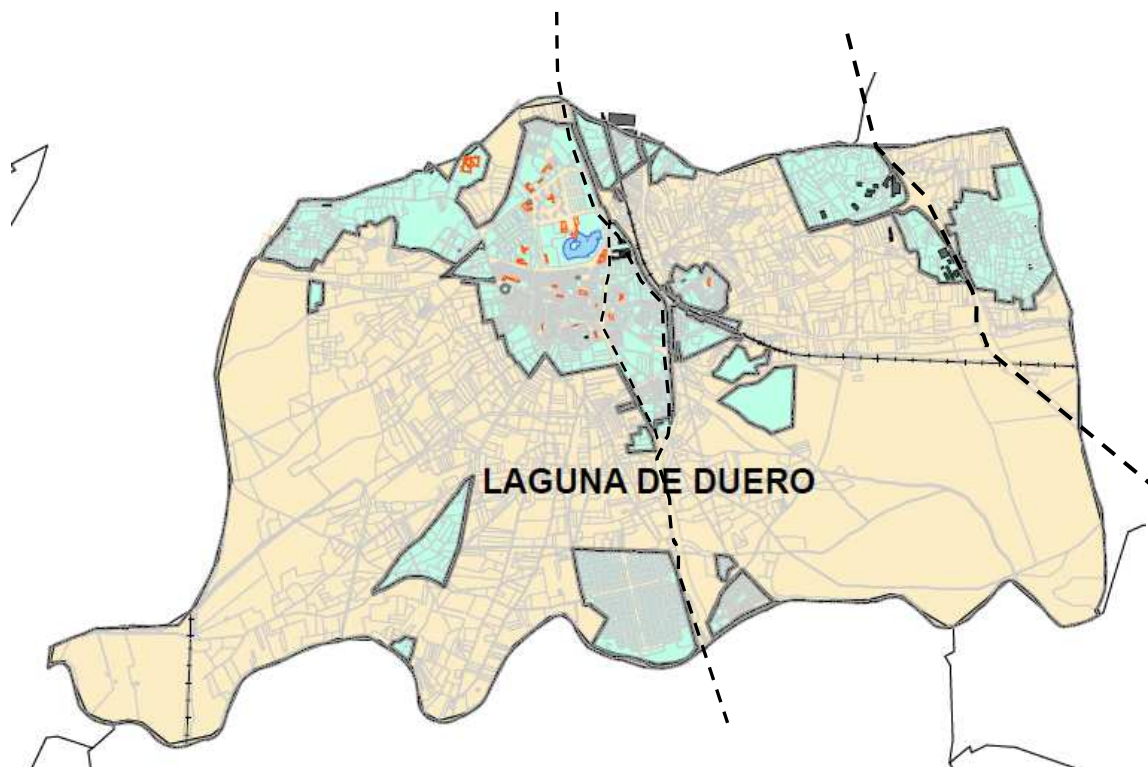
En el cuadro siguiente se compara las previsiones del PG99 y las del PG09:

TABLA 2.3.34 COMPARATIVO PG99 Y PG09

LAGUNA	viv. existentes totales	Viviendas S. Urbano	Previstas S. Urbanizable	Capacidad total del PG	Incremento s/ las existentes
PG99	3.093	780	4.185	8.058	160 %
Modific.PG99	3.093	780	6.503	10.376	235 %
PG09	9.691	162	6.593	16.447	58 %

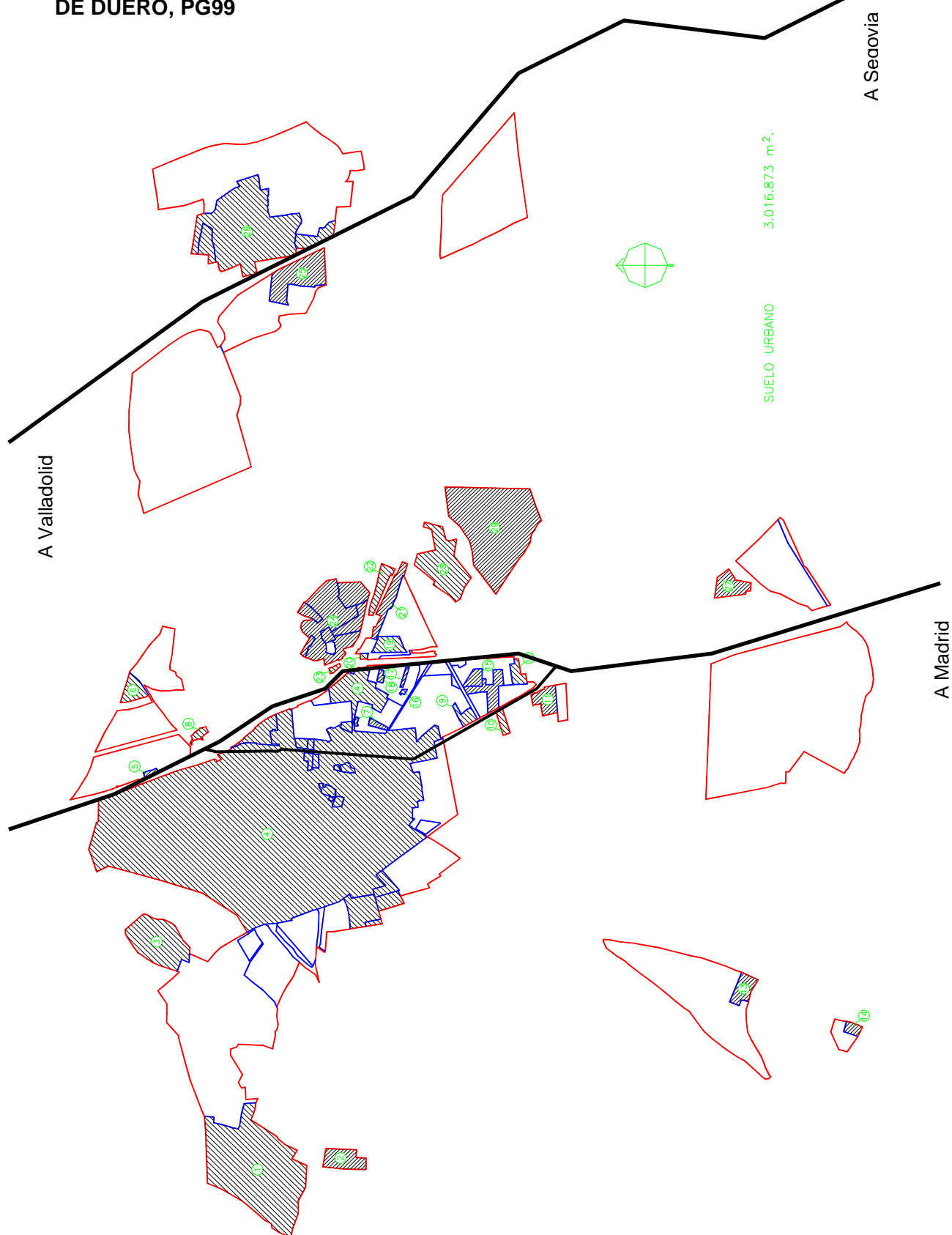
Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Laguna

PLANO Nº 2.3.9 TÉRMINO MUNICIPAL DE LAGUNA DE DUERO

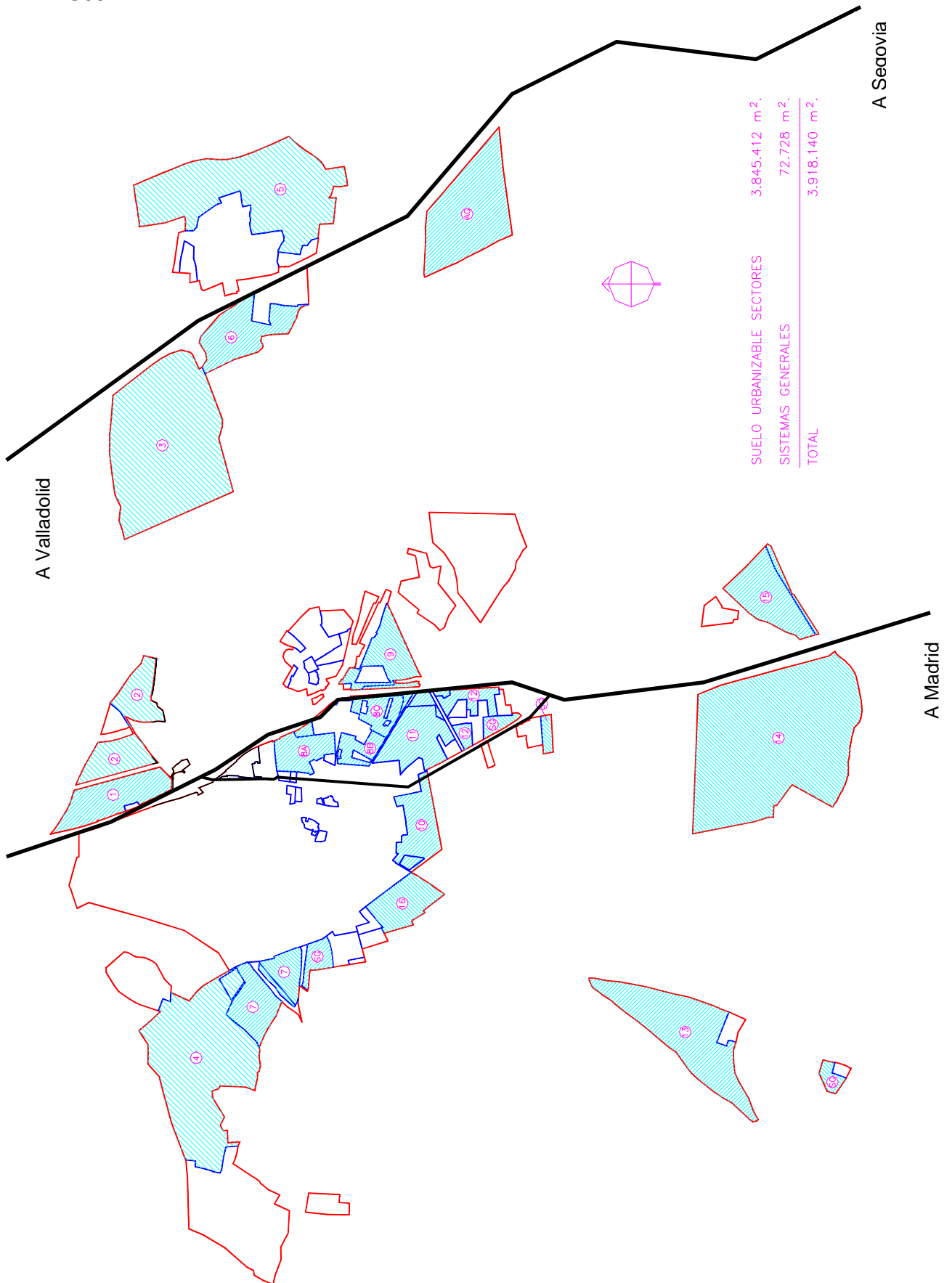


Plano obtenido de la Memoria del Plan General de Laguna 1999

PLANO Nº 2.3.10 UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO DE LAGUNA DE DUERO, PG99



PLANO Nº 2.3.11 SECTORES SUELO URBANIZABLE DE LAGUNA DE DUERO, PG99



SUELO URBANIZABLE SECTORES	3.845.412 m ² .
SISTEMAS GENERALES	72.728 m ² .
TOTAL	3.918.140 m ² .

- **Arroyo de la Encomienda**

En 1970, el municipio de Arroyo, al igual que los otros cuatro que forman el entorno más próximo a la capital, estaba incluido en el Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid. La normativa urbanística que ha afectado al municipio de Arroyo desde esa fecha, la podemos resumir en la siguiente lista:

- Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid de 1970
- Orden del Mº de Obras Públicas y Urbanismo de 16-07-82 y 23-12-81 y Acuerdo de la Junta del Consejo General de Castilla y León de 23-07-82, de desagregación de los municipios que componían el Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid.
- Normas Subsidiarias de Planeamiento 1987 (NS87)
- Revisión de las NS87 en 1994 (NS94)
- Revisión de las NS94 en 1999 (NS99)
- Plan General de Ordenación Urbana de 2003 (PG03).

El planeamiento a partir del cual se desarrolla Arroyo con más fuerza, es el correspondiente a las Norma Subsidiarias de 1999 que consistieron en una revisión de la anteriores, las NS94, para adaptarla a las previsiones de crecimiento que se detectaron en este municipio.

- **Norma Subsidiarias de 1999**

Tuvieron su vigencia en el periodo entre los años 1999-2004.

En 1999 el proceso urbanístico adquiere un dinamismo mayor que el acontecido hasta entonces. Se procedió a la venta de suelo por parte de sus propietarios iniciales, al que accedieron algunos promotores de Valladolid y otros nacionales. Este suelo estaba clasificado inicialmente como suelo no apto para urbanizar.

Ante la demanda de suelo por el auge inmobiliario y la presión de estos nuevos propietarios, se consiguió la recalificación de gran parte de este suelo en la revisión de las NS de 1999. Esta actuación se mantuvo con la aprobación del PG03, llegándose a calificar hasta un 56% de todo el suelo del término municipal de Arroyo como suelo urbanizable.

Las NS99 delimitan el ámbito territorial del término municipal de Arroyo en tres clases:

- **Suelo urbano**, aquellos terrenos que cuenten con acceso rodado, abastecimiento, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica de acuerdo a sus necesidades. O bien tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 de los espacios totales.
- **Suelo apto para urbanizar**, aquellos que se consideran idóneos para ser transformados de rústicos a urbanos en un futuro.
Pese a la libertad que la ley otorga al planeamiento, estas normas reservan una parte de suelo que denominan "urbanizable", para conseguir los siguientes objetivos:
 - Atender las necesidades de desarrollo existentes y previsibles
 - Satisfacer la demanda de viviendas sociales y de viviendas de tipo unifamiliar
 - Satisfacer la demanda de suelo industrial
 - Implantar un área de servicios de transporte.
- **Suelo no urbanizable**, aquel suelo no clasificado como suelo urbano ni como suelo urbanizable. Se dota de medidas de protección sobre los recursos naturales y culturales que este suelo contenga.

En suelo urbano y urbanizable, el planeamiento establece las siguientes actuaciones:

- **Unidades de Ejecución**

Se definen sobre determinadas áreas de suelo urbano, se plantea la realización de 12 Unidades de Ejecución para posibilitar el desarrollo de las mismas. Su realización se hará de forma conjunta y global, con carácter previo a cualquier actuación, garantizándose la urbanización y cesión para uso y dominio público del suelo previsto. Para su desarrollo se utilizará preferentemente el sistema de compensación.

Se adjuntan a continuación las características particulares de las UEs.

TABLA 2.4.35 UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NS-99

	Clasificación	Sup. M2.	Nº viviendas	Nombre
U-1	Residencial	11.533	40	
U-2	Residencial	19.163	68	
U-3	Residencial	13.437	47	
U-4	Residencial	52.510	183	
U-5	Residencial	22.238	84	
U-6	Residencial	24.785	86	
U-7	Dotacional	18.111		Monas. Del Prado
U-8	Deportivo	30.973		Ribera Prado
U-9	Comercial	11.773		Comercial
U-10	Residencial	78.396	199	Casco actual Arroyo
U-11	Residencial	4.076		Casa Grande
U-12	Residencial	1.790		Plaza Flecha
TOTAL		288.785	707	

Fuente: Normas Subsidiarias 1999 de Arrollo

- **Unidades de Sustitución:**

Son recintos de suelo urbano ocupado en la actualidad por industrias cuyo traslado a un polígono industrial está previsto en un futuro, dando lugar a suelo residencial.

TABLA 2.4.36 UNIDADES DE SUSTITUCION EN SUELO URBANO NS99

Figura Planeamiento	Unidad	Sup. M2.	Viv/Ha	Viviendas
Estudio de Detalle	S-1	11.323	25	28
Estudio de Detalle	S-2	27.188	25	68
Estudio de Detalle	S-3	30.286	25	76
Estudio de Detalle	S-4	10.284	25	26
Estudio de Detalle	S-5	74.268	25	186
Estudio de Detalle	S-6	6.910	25	17
Estudio de Detalle	S-7	112.919	25	282
TOTAL		273.178		683

Fuente: Normas Subsidiarias 1999 de Arrollo

- **Sectores SAU (Suelo Apto para Urbanizar)**

Se desarrollarán mediante planes parciales, utilizando el sistema de compensación.

TABLA 2.4.37 SECTORES (SAU) EN SUELO URBANIZABLE NS99

Sector	Clasificación	Sup. M2	Viv/Ha	Nº Viviendas
SAU-1	Residencial	29.805	25	74
SAU-2	Residencial	87.392	25	218
SAU-3	Residencial	65.863	25	164
SAU-4	Residencial	119.662	25	299
SAU-5	Residencial	142.128	25	355
SAU-6	Industrial	470.879		
SAU-7	Dep.Residencial	826418	9,53	788
SAU-8	Industrial	613.709		
SAU-9	Industrial	579.300		
SAU-10	Residencial	290.654	12,93	375
SAU-11	Residencial	83.48	7,46	62
SAU-12	Residencial	147.631	9,89	146
SAU-13	Residencial	186.473	25	466
TOTAL		3.642.962		2.947

Fuente: Normas Subsidiarias 1999 de Arrollo

En el **PLANO Nº 2.3.12** se recogen gráficamente la ocupación de los 13 sectores de Suelo Apto para Urbanizar (SAU), así como las Unidades de Ejecución y Sustitución proyectadas. El suelo del término municipal según las NS99 se clasifica en.

Suelo Apto para urbanizar	3.642.962 m2	31%
Suelo urbano	1.744.116 m2	15%
Suelo no urbanizable	6.325.158 m2	54%
Total termino municipal	11.712.200 m2	100%

- Plan General 2003

El PG03 proyecta para Arroyo un crecimiento futuro de 11.867 viviendas. La distribución de superficies por tipo de suelo según este Plan sería la siguiente:

Suelo Apto para urbanizar	4.986.376 m2	42,41%
Suelo urbano	1.652.048 m2	13,04%
Suelo no urbanizable		36,16%
Rústico común	1.334.446 m2	
Rústico protegido	2.918.461 m2	
Equipamiento, espacios libres	771.203 m2	6,56
Otros viarios públicos	119.141 m2	1,83
Total termino municipal	11.781.168 m2	100%

El PG03 hace esta distinción en cuanto al tipo de suelo:

- Suelo urbano consolidado, el que presenta servicios urbanísticos adecuados a la tipología edificatoria a la que sirven y aparece consolidado por la edificación.
 - Suelo Urbano Residencial de Arroyo
 - Suelo Urbano Residencial de La Flecha
 - Suelo Urbano Residencial de La Vega
 - Suelo Urbano Residencial de Monasterio del Prado
 - Suelo Urbano Industrial en el núcleo de La Flecha
- Suelo urbanizable, aquel suelo que se incorpora al proceso de un desarrollo urbano, en base a actuaciones privadas concertadas o de iniciativa pública por expropiación o cooperación. Estos sectores son los siguientes:

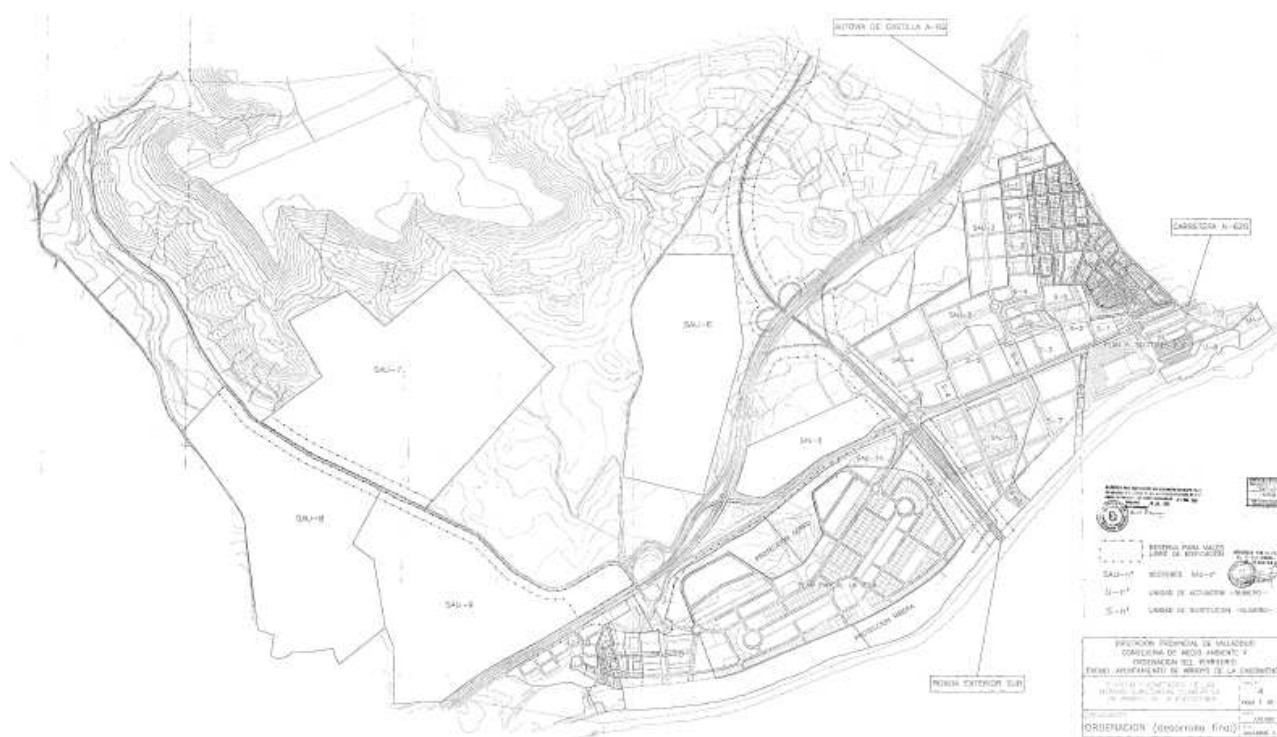
TABLA 2.4.38 SECTORES (SAU) EN SUELO URBANIZABLE NS99

SECTOR	Superficie	Viv./Ha	Nº Viviendas	Tipología	Desarrollo 2004
1	28.973	25	72	Unifamiliar	Pte. aprobación
2	87.392	25	218	Colectiva	Ejecutado parc.
3	65.863	32,64	214	Colectiva y unifam	Ejecutado parc.
4	119.662	25	299	Colectiva y unifam	En ejecución
5	237.240	50	1.186	Colectiva	En ejecución
6	720.166	46,33	3.336	Colectiva	En ejecución
7	843.702	9,34	788	Colectiva y unifam	Ejecutado parc.
11	25.033	50	125	Unifamiliar	En ejecución
13	186.473	30	650	Colectiva	Ejecutado parc.
14	451.777	32,64	1.474	Colectiva	Pte. aprobación
15	701.042	50	3.505	Colectiva	En ejecución
Residencial	3.467.323		11.867		
8. Industrial	614.716				
9. Industrial	584.653				
16. Industrial	305.715				
TOTAL	4.972.407				

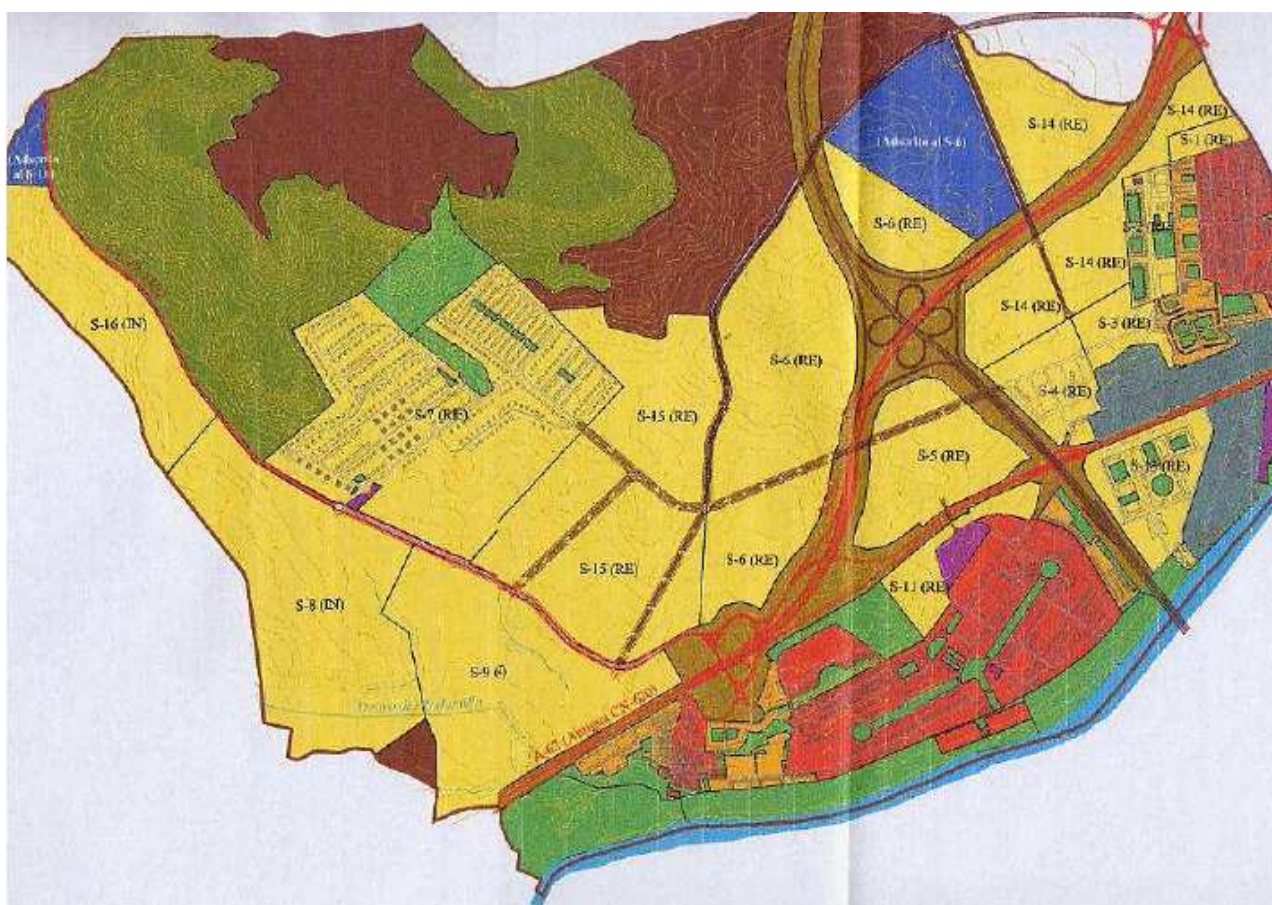
Fuente: Plan General 2003 de Arroyo

Están representados gráficamente en el **PLANO Nº 2.3.13**. Supone un importante crecimiento que comprende nuevas áreas residenciales separadas de los núcleos de población existentes. Aumenta un 65% la promoción de viviendas colectivas. De las 5.128 viviendas construidas entre 1980-2004, el 71% corresponde a la última etapa (1999-2004). La superficie útil, pasa de 113 m2 (primera etapa) a 96 m2 (última).

PLANO Nº 2.3.12 SECTORES SUELO APTO PARA URBANIZAR (SAU). NS99



PLANO Nº 2.3.13 SECTORES SUELO URBANIZABLE (PG03)



Obtenido del trabajo de Ricardo Cordero García. "Promoción inmobiliaria y desarrollo urbanístico en el espacio periurbano vallisoletano".

- **Zaratán**

El municipio de Zaratán estaba incluido en el Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid, que se centraba en el crecimiento urbano de la ciudad hacia el sur, por lo que el papel de este municipio no fue muy importante en ese planeamiento.

En la segunda mitad de la década de los años 80, la Corporación Municipal encargó la elaboración de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de la Villa. Su tramitación fue bastante laboriosa, con cambios de equipo redactor por medio, en resumen hasta el año 1993 no fueron aprobadas definitivamente las NS93 de Zaratán.

- Normas Subsidiarias 1993

Las NS93 preveían construir en suelo urbano 224 viviendas y 141.185 m² de uso industrial, todo ello mediante 11 Unidades de Actuación.

El desarrollo de las previsiones del planeamiento de las NS93 se ha encontrado con numerosas dificultades, unas propias de la redacción del mismo y otras de la situación económico-social del municipio.

Durante su vigencia se han desarrollado o estaban en vías de desarrollo las siguientes actuaciones:

- Suelo Urbano:

Algunas operaciones de sustitución en el casco tradicional.

De las 11 Unidades de Actuación previstas, sólo se ha desarrollado una: la nº 9 con 20 viviendas.

- Suelo Apto para urbanizar:

De los 13 sectores, solo se han ejecutado viviendas unifamiliares en el Sector X y XI.

El Sector XIII se ha realizado al margen de las determinaciones de las NS93.

El Sector I es de suelo industrial.

Así pues, el nivel de ejecución ha sido escaso, continuando durante esos años con su estancamiento tradicional. Se ha desarrollado un 17% teniendo en cuenta ambos usos de suelo residencial e industrial. El resto de los sectores en suelo apto para urbanizar, tanto industrial como residencial, no se desarrollaron.

En el periodo 1997-2007, las presiones de la actividad inmobiliaria en la proximidad a la capital empezaron a romper el inmovilismo de Zaratán.

- Normas Subsidiarias 1999

Con la aprobación de la Ley 6/1998 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, fue necesario adecuarse a la misma. Esta nueva legislación clasificaba el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, produciéndose una modificación sustancial en el concepto y filosofía del suelo urbanizable y no urbanizable.

Se aprueba la Revisión de las Normas Subsidiarias en julio del 1999, en las que se propone un importante aumento de la superficie de suelo urbanizable del municipio.

Con esta Revisión de las Normas de Zaratán se plantea la necesidad de disponer de un planeamiento que pueda resolver los principales problemas del municipio:

- Un previsible crecimiento incontrolado del suelo residencial.
- La superposición de usos no compatibles entre sí.
- La dispersión de usos industriales y el uso incontrolado del suelo rústico.

Propuesta- Suelo Urbano:

La delimitación del suelo urbano se refleja en el **PLANO Nº 2.3.14**

El perímetro mantiene los límites de las NS93 y se incorporan los sectores X, XI, XIII y algunos otros.

Las NS99 planteaban 3 API (Áreas de Planeamiento Incorporado) y 22 UA (Unidades de Actuación). En realidad son 23, pues la UA19 se transformó en dos (19.1 y 19.2).

- Suelo Urbanizable:

Se preveían 13 sectores de Suelo Urbanizable Delimitado:

- 9 Industriales (sectores 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11,12 y 13).
- 4 Residenciales (sectores 3, 4, 5 y 6).

- Suelo No Urbanizable:

Coincide con el que ya figuraba antes como suelo No Urbanizable Protegido.

Desarrollo- Suelo Urbano:

Gran parte de los sectores planteados en las NS99 se han desarrollado.

De las 22 UA propuestas, se desarrollaron completamente durante su vigencia la 14 UA. y 4 A.P.I. (01, 02, 03 y 04). Y están en ejecución, es decir, con toda la tramitación aprobada, las 8 UA siguientes:

TABLA 2.4.39 UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO NS-99

U. Actuación	Documentos aprobados	Inicial	Definitiva
U.A.E. 03	Proyecto Actuación	2002	2003
	Proyecto Urbanización	2002	2003
U.A.E. 04	Proyecto Actuación	2002	2002
	Proyecto Urbanización	2002	2002
U.A.E. 05	Proyecto Actuación	2005	2005
	Proyecto Urbanización	2005	2005
U.A.E. 08	Proyecto Actuación	2002	2002
	Proyecto Urbanización	2002	2002
U.A.E. 11	Proyecto Actuación	2002	2002
	Proyecto Urbanización	2002	2002
U.A.E. 16	Proyecto Actuación	2002	2002
	Proyecto Urbanización	2002	2002
U.A.E. 18	Proyecto Actuación	2003	2003
	Proyecto Urbanización	2003	2003
U.A.E. 19.1	Proyecto Actuación	2005	2005
	Proyecto Urbanización	2005	2005

Fuente: Normas Subsidiarias 1999 de Zaratán

Solamente la UA13 no ha iniciado ningún trámite.

-Suelo Urbanizable Delimitado

- De los 9 sectores Industriales, los sectores 7 y 10 se encontraban en ejecución; y los 9,11 y 13 en tramitación. Los sectores 1,2, 6 y 12 no han iniciado la tramitación.
- De los 4 sectores Residenciales, el sector 5, el Cañadón II y UAH (al Sur) estaban ejecutándose.

TABLA 2.3.40 ESTADO DE LAS TRAMITACIONES DE LOS SECTORES SEGÚN NS99

Sectores	Documentos Aprobados	Inicial	Provisional	Definitiva
SUE-5	Plan Parcial	2001	2001	2001
	Proy. Actuación	2003		2003
	Proy. Urbanización	2003		2003
SUE-7 (I)	Plan Parcial	2003	2003	2003
	Proy. Actuación	2004		2004
	Proy. Urbanización	2004		2004
SUE-9 (I)	Plan Parcial	2005		
SUE-10 (I)	Plan Parcial	2001	2002	2003
	Proy. Actuación	2004		2004
	Proy. Urbanización	2004		2004
SUE-11 (I)	Plan Parcial	2005	2005	
SUE-13 (I)	Plan Parcial	2004	2005	
SUE-EI Cañadón	Plan Parcial	1999	2000	2000
	Proy. Actuación UA01	2001		2001
	Proy. Urbanización UA01	2001		2001
	Proy. Actuación UA02	2003		2003
SUE-ASD RUH	Plan Parcial	2000	2001	2001
	Proy. Actuación	2001		2001
	Proy. Urbanización	2001		2001

Fuente: Normas Subsidiarias 1999 de Zaratán

Por último, se definía en las anteriores Normas un “Área de Suelo Urbanizable Sin Delimitar” que se está desarrollando después de tramitar el planeamiento.

Cabe destacar el fuerte desarrollo de las previsiones planteadas por las NS99, ya que gran cantidad de sectores de los planteados están en proceso de tramitación o de ejecución, e incluso algunos se han ejecutado y forman parte del suelo urbano consolidado.

- Normas Urbanísticas 2007

El municipio de Zaratán se había desarrollado enormemente al igual que la mayoría de los municipios del entorno de la capital. Por ello, la situación urbanística desde la aprobación de las NS99 había cambiado notablemente, con lo cual se hizo necesario redactar unas nuevas Normas Urbanísticas Municipales (NU07) que se adaptasen a la realidad actual del municipio y al fuerte crecimiento de población de Zaratán de los últimos años.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Zaratán se planteó la necesidad de modificar las Normas Subsidiarias vigentes para su adaptación a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

De igual forma, el documento atendería a las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno (DOTVAENT), Decreto 206/2001.

Si bien con fecha de 28 de noviembre de 2006, la Comisión Territorial de Urbanismo acordó por unanimidad aprobar las normas definitivamente con carácter parcial, no se realizó hasta el 30 de octubre del 2007 su aprobación completa (BOP 13-02-2008).

Objetivos de las NU07:

- Consolidar los usos industriales en torno a la carretera Valladolid-León.
- Consolidar el carácter residencial del núcleo de Zaratán dentro del área de influencia de Valladolid, como alternativa a otros municipios de la comarca.
- Favorecer el desarrollo de los vacíos existentes en suelo urbano, fomentando así un crecimiento compacto.
- Clasificación de terrenos para usos residenciales en el entorno del casco urbano, con vivienda unifamiliar de baja densidad.
- Diversificar una amplia oferta de suelo residencial que posibilite la baja en el precio final de las viviendas.

Se suprime el suelo denominado Suelo No Urbanizable al adaptarse a la reglamentación vigente, y pasa a ser Rústico en unos casos, y Urbanizable en otros. El planteamiento que se realiza dentro del suelo urbano es básicamente continuista con la situación anterior.

Con respeto a las NS99, la reserva de suelo urbanizable prácticamente se ha agotado. En este momento solamente hay 2 sectores de suelo urbanizable residencial que no hayan comenzado la tramitación para su desarrollo. Por ello, en esta modificación se plantea un aumento de la reserva de suelo urbanizable.

Se crean 9 sectores de suelo urbanizable residencial, tres (14,15 y 16) en torno a la antigua carretera de Valladolid, y seis (17, 18, 19, 20, 21 y 25) al oeste del suelo urbano.

Así mismo, se crean hacia el norte 3 nuevos sectores (22, 23 y 24) de Suelo Urbanizable Industrial, compactando el espacio en torno a la carretera de León.

Por último, se crea un nuevo sector de suelo urbanizable de uso terciario.

TABLA 2.3.41 FICHAS SUELO URBANIZABLE SEGÚN NU07

USO RESIDENCIAL

Sectores	superficie	edificabilidad	nº viv 100m2	nº max viv
4	37.961	0,45	171	114 Viv. Colectiva e Hilera
6	38.184	0,45	172	115
14	77.713	0,45	350	233
15	60.067	0,45	270	180
16	64.496	0,45	290	193
17	101.663	0,45	457	305
19	58.972	0,45	265	177
20	30.511	0,45	137	92
21	35.044	0,45	158	105
25	58.758	0,45	264	176
18 RUH	15.567	0,45	70	33 Unifamiliar Hilera
TOTAL	578.936		2.605	1.723

USO INDUSTRIAL

Sectores	Superficie	Edificabilidad	Sup. Edificable
1 IN	52.548	0,5	26.274
2 IN	71.659	0,5	35.830
7 IN Spp			
8 IN	45.758	0,5	22.879
9 IN Spp			
10 IN Spp			
11 IN Spp			
12 IN	34.802	0,5	17.401
13 IN Spp			
22 IN	42.255	0,5	21.128
23 IN	48.397	0,5	24.199
24 IN	116.663	0,5	58.332
TOTAL	412.082		206.041

UNIDADES ACTUACION	Superficie	Aprovechamiento	Uso
4	s.p.actuación	14.216	Industria general
5		9.643	Industria general
18		17.416	Pequeña industria
19.1		17.416	Pequeña industria
8		18.867	Vivienda Aislada/hilera
11		15.443	Unifamiliar hilera
16		solido capaz	Unifamiliar hilera

Fuente: Normas Urbanísticas 2007 de Zaratán

Ver **PLANOS Nº 2.3.15, 2.3.16 y 2.3.17**

Resumen las superficies planificadas por las dos últimas Normas Urbanísticas:

NS99:

NS07:

-Suelo Urbano:

Suelo Urbano Consolidado:

- Uso Industrial	9.239 m2
- Uso Residencial	402.905 m2

Suelo Urbano Consolidado 410,308 m2

TOTAL Suelo Urbano 822.453 m2

-Suelo Urbanizable:

- Uso Industrial	447.995 m2	207.315 m2
- Uso Residencial	364.977 m2	529.393 m2
- API 04	122.338 m2	116.335 m2 Uso Terciario

TOTAL Suelo Urbanizable 935.311 m2 855.044

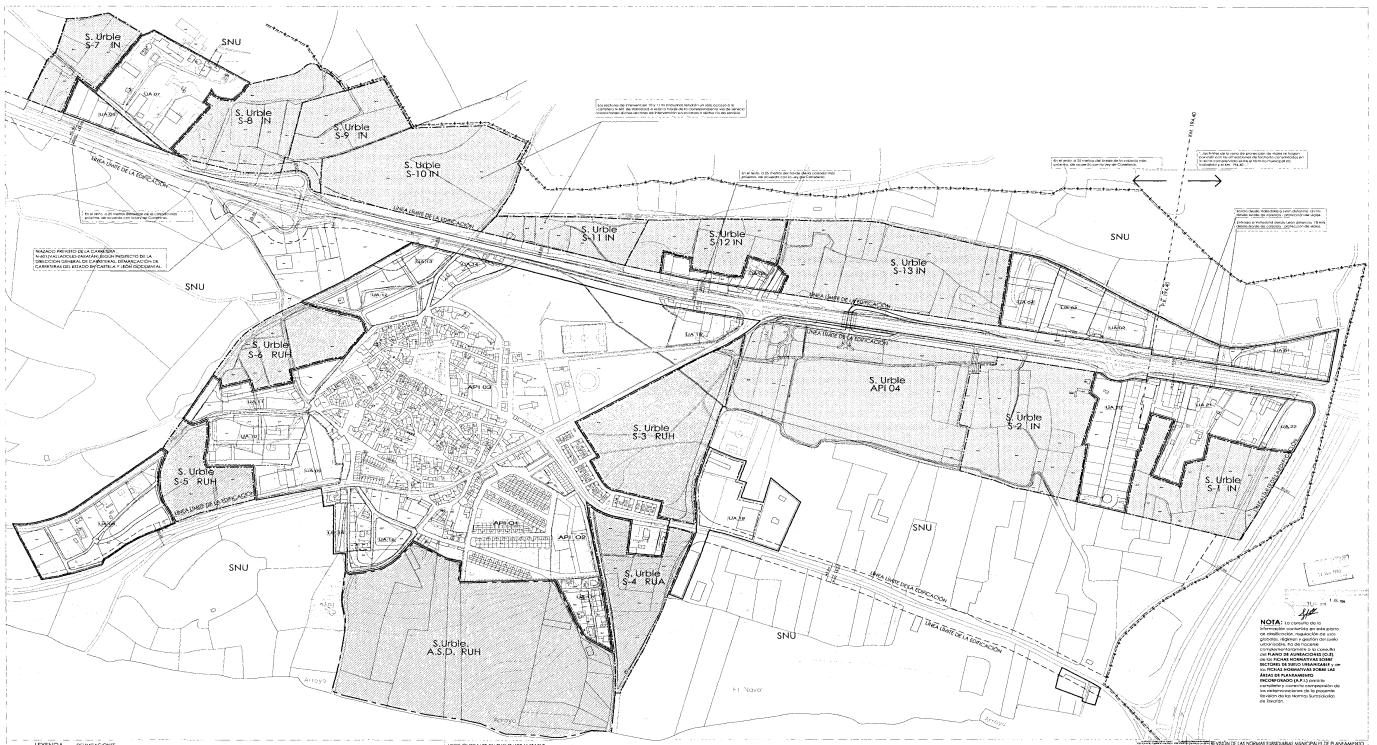
TOTAL Urbano + Urbanizable 1.757.764 m2

Las NS07 proponen más suelo residencial y menos industrial con respecto a las NS99

Comparativo del número máximo de viviendas previstas por ambas Normas:

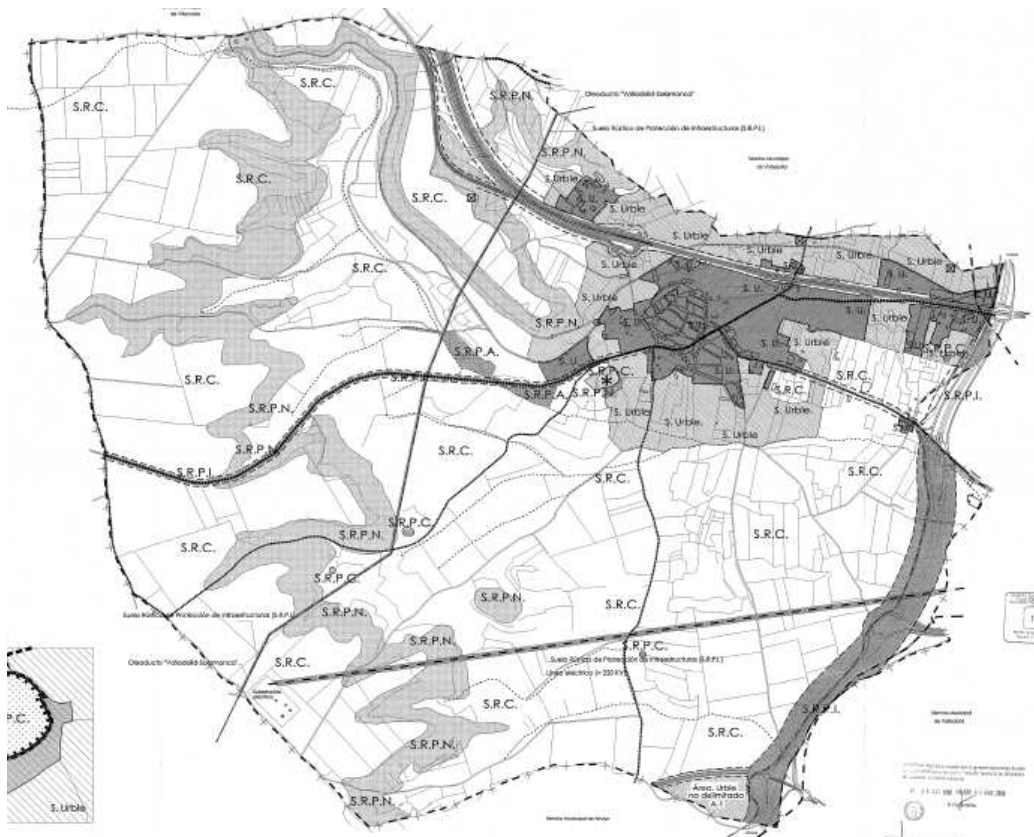
- Previstas según NU99:	1.655 viviendas
- Previstas según NU07:	
Urbanizable Residencial:	558.313 m2 x 20/30 viv/Ha => 1674 viviendas
	44.225 m2 x 20/21 viv/Ha => 92 viviendas
	TOTAL 1766 viviendas

PLANO Nº 2.3.14 SECTORES SUELO URBANIZABLE NS-99 DE ZARATÁN



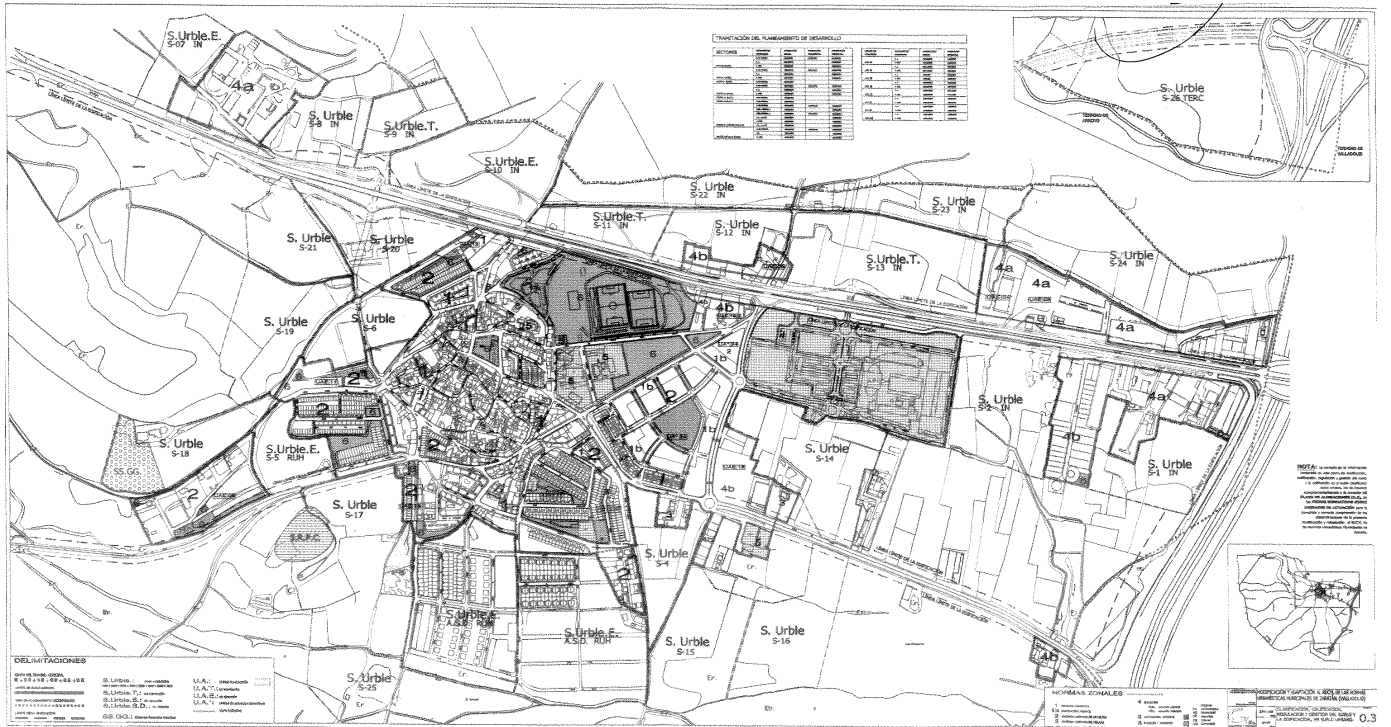
Plano de las Normas Subsidiarias 1999 de Zaratan

PLANO Nº 2.3.15 TÉRMINO MUNICIPAL DE ZARATÁN NS-07



Plano de las Normas Urbanísticas 2007 de Zaratan

PLANO Nº 2.3.16 SUELO URBANO NU-07 DE ZARATÁN



Plano de las Normas Urbanísticas 2007 de Zarátán

PLANO Nº 2.3.17 SECTORES SUELO URBANIZABLE NS-07 DE ZARATÁN



Plano de las Normas Urbanísticas 2007 de Zarátán

- **Santovenia del Pisuerga**

En 1970 el municipio de Santovenia de Pisuerga fue incluido dentro del Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid. Dicho Plan, que se redactó en busca del deseable desarrollo de Valladolid, incluía además de la propia capital otros doce municipios de su entorno.

Este Plan orientaba el crecimiento de la ciudad hacia el sur, por lo que los municipios que no estaban situados en esa dirección, entre ellos Santovenia, tuvieron un papel poco relevante en el ámbito global de dicho planeamiento general.

Durante el período de vigencia del referido Plan Comarcal, se produce en este municipio una importante demanda de suelo industrial, sobre todo en el entorno de la carretera de Valladolid-Cabezón, dando lugar a que al margen del planeamiento, se estableciese una zona industrial en este ámbito.

Se redactan unas Normas Subsidiarias propias y al margen de la capital, con aprobación definitiva el 30 de julio de 1991.

- Normas Subsidiarias 1991

Al principio de su vigencia, las Normas sirvieron para encauzar el crecimiento del municipio, pero de una forma demasiado rápida fueron engullidas por un crecimiento y una demanda desaforada para lo que fueron previstas.

Desde el año 1991 se han producido dos períodos muy seguidos de fuerte crecimiento económico y, sobre todo el último, muy sostenido.

Desarrollo

- Suelo Urbano:

Por lo que al casco tradicional se refiere, excluidas las Unidades de Actuación delimitadas, las actuaciones fueron numerosas pero limitándose siempre a sustituciones de edificios con cambio de tipología.

De las dos Unidades de Actuación delimitadas en el casco, ambas han sido desarrolladas:

La U.A.1 ha ultimado su desarrollo, con un grado de consolidación prácticamente del 100%.

La U.A. 2 no desarrolló su planeamiento en ese periodo.

- Suelo Apto para Urbanizar:

En cuanto a este tipo de suelo, únicamente se ha planteado el desarrollo del "Sector Terciario".

Los demás Sectores de Suelo Apto para Urbanizar, tanto residenciales como industriales, no fueron desarrollados.

El desarrollo del Planeamiento transcurridos diez años, ha sido notable en los usos residenciales previstos.

- Plan General 2003

Una vez aprobada la Ley 5/99 de Urbanismo de Castilla y León, el Ayuntamiento considera oportuno elevar a Plan General las Normas que se estaban tramitando. El PG03 fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Valladolid con fecha de 27 de noviembre de 2003.

El modelo urbano proyectado por el Plan General de Ordenación Urbana (PG03) para Santovenia es claramente desarrollista, y desborda las previsiones de las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno (DOTVAENT), que asignan al núcleo un rango intermedio dentro del sistema urbano del área funcional, con una población proyectada de hasta 5.000 habitantes.

El municipio tiene 1.380 hectáreas de superficie, con 160 hectáreas de suelo urbano y apto para urbanizar clasificadas por las Normas Subsidiarias Municipales de 1991. La propuesta actual pretende incorporar nada menos que otras 186 hectáreas de suelo urbanizable divididas en 19 sectores, de los cuales tan sólo uno (el sector nº 9) había sido considerado previamente en una modificación puntual. Es decir, la cuarta parte del municipio estará urbanizado o será susceptible de urbanizar.

En las 8 hectáreas de suelo urbano no consolidado residencial y las 103 de suelo urbanizable delimitado residencial, se prevé la construcción de 5.175 nuevas viviendas, 12 veces más de las existentes en 1991. La población proyectada para el periodo de vigencia del Plan llega así a los 17.000 habitantes, multiplicando por 7 los 2.418 habitantes empadronados a 1 de enero de 2001.

A continuación se presentan los cuadros con los sectores propuestos por el PG03 para actuar tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable:

TABLA 2.3.42 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTORES	Superficie	Nº Viviendas	Densidad	Viviendas/Ha	Edificabilidad
SUNC 1	12.929	65	0,75 m2/m2	50	9.697
SUNC 2	13.194	66	0,75 m2/m2	50	9.896
SUNC 3	55.729	279	0,75 m2/m2	50	41.797
SUNC 4	15.929	70	0,75 m2/m2		11.947
SUNC 5	51.710	258	0,75 m2/m2	50	38.783
TOTAL	149.491	738			112.120

Datos de la Memoria del PG03 de Santovenia

Ver **PLANO Nº 2.3.19**

TABLA 2.3.43 SUELO URBANIZABLE

SECTORES Residencial	Superficie	Nº Viviendas	edificabilidad	SSGG asignados	Aprovechamiento	Densidad
S1	96.782	484	0,75	20.335	0,6198	50
S2	64.180	321	0,75	13.485	0,6198	50
S3	78.510	393	0,75	16.496	0,6198	50
S4	221.086	1.105	0,75	46.451	0,6198	50
S5	133.426	667	0,75	28.034	0,6198	50
S6	171.586	858	0,75	36.051	0,6198	50
S7	79.637	80	0,20	0	0,20	10
TOTAL	845.207	3.908		160.852		

Datos de la Memoria del PG03

TABLA 2.3.44 SUELO URBANIZABLE DE USO INDUSTRIAL

Sectores	Superficie
Industrial	
S8	158.146
S9	148.912
S10	54.700
S11	29.709
S12	30.648
S13	13.034
S13 BIS	21.776
S14	129.774
S15	48.043
S16	113.991
TOTAL	748.733

Datos de la Memoria del PG03

La superficie total de los sectores de uso residencial e industrial es de 1.593.940 m² (160 Has).

Ver **PLANO N° 2.3.18**

En los datos siguientes se refleja la ocupación del total del suelo urbano y urbanizable en relación con la superficie total del municipio:

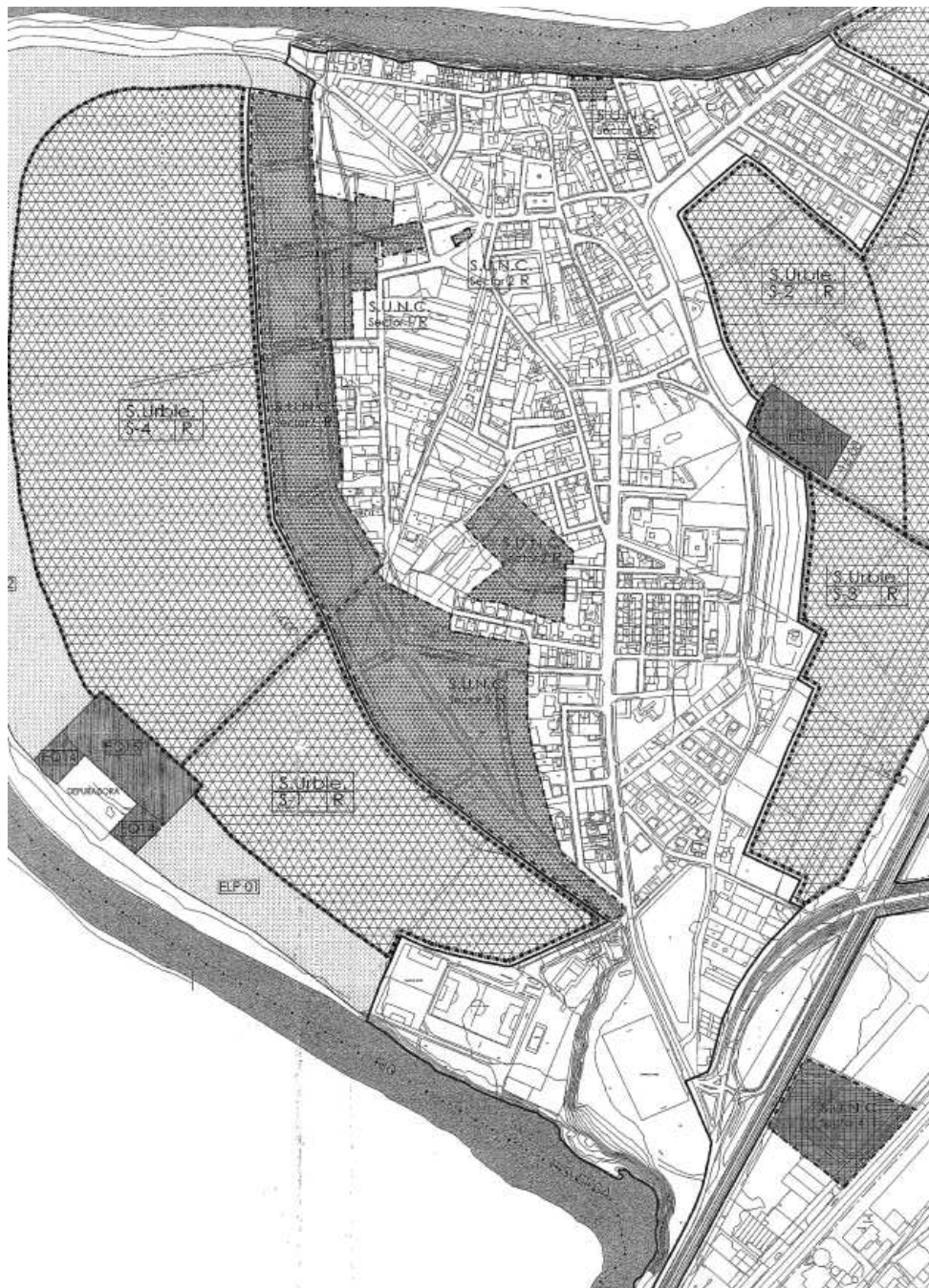
Suelo urbano y apto para urbanizar clasificadas por las NS91	160 Has.
Aumento del suelo urbanizable clasificado por el PG03	186 Has.
TOTAL Suelo urbano y urbanizable clasificado por el PG03	346 Has.
TOTAL Suelo un municipio	1.380 Has.

PLANO Nº 2.3.18 SECTORES SUELO URBANIZABLE PG03 DE SANTOVENIA



Plano del Plan General del 2003 de Santovenia

PLANO Nº 2.3.19 DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO Y SUELO S.U.N.C. DE SANTOVENIA



Plano del Plan General del 2003 de Santovenia

- **La Cistérniga**

Los antecedentes urbanísticos del planeamiento municipal en La Cistérniga se remontan a 1970, como en todos los anteriores municipios, y se refieren al Plan General de Ordenación Comarcal de Valladolid.

Dicho Plan continuará vigente en este municipio hasta 1984, en que se aprueba el Plan General (PG-84).

Desde la aprobación del PG84, el uso residencial ha experimentado un aumento significativo con lo que la dinámica de crecimiento del municipio tiende a consolidar el carácter de barrio de la ciudad de Valladolid.

Finalizada la década de los 80, se aprueba, fuera de la delimitación de suelo urbano, el Polígono de la Mora, que modifica las previsiones de desarrollo del plan vigente.

Se agota el suelo urbanizable programado y comienza a llegar el influjo de la ciudad de Valladolid, especialmente del polígono de San Cristóbal. Como consecuencia, se lleva a cabo la revisión del plan, que comienza en 1991 y termina con la aprobación del nuevo plan en 1995 (PG95) con una vigencia de 8 años.

La ordenación territorial del **PG95** supone una transformación importante con respecto al PG84. Establece dos núcleos diferenciados por el uso:

- El núcleo tradicional, que alberga los usos de residencial y actividades terciarias.
- El Polígono de la Mora, de carácter suburbano con uso industrial.

El PG95 prevé el siguiente desarrollo durante su vigencia, tanto en suelo urbano como en urbanizable (ver **PLANO Nº 2.3.21**):

TABLA 2.3.45 PROPUESTA DEL PG95 EN LA CISTÉRNIGA

Suelo	Viviendas	Habitantes
URBANO		
Casco tradicional	310	1.051
Unidades de Ejecución	287	619
Polígonos en desarrollo	847	2.710
Total	1.334	4.380
SUELO URBANIZABLE		
1º Cuatrienio:		
- Sector 1	329	1.052
- Sector 2	230	736
- Sector 3	386	1.235
Total	945	3.023
2º Cuatrienio:		
- Sector 4	277	886
- Sector 5	263	841
- Sector 6	260	979
- Sector 7	95	304
- Sector 8	105	306
Total	1.000	3.346
TOTAL MUNICIPIO	3.279	10.749

Datos de la Memoria del PG95 de la Cistérniga

En el perímetro de Suelo Urbano Delimitado, se definen Areas Especiales y Unidades de Ejecución como aquellas áreas o zonas cuyo desarrollo edificatorio exige actuaciones previas o están sujetas a condiciones de edificación particulares.

Desde la aprobación del PG95 hasta el nuevo PG03, el planeamiento ha tenido un fuerte desarrollo. Se han aprobado 4 sectores en suelo urbanizable (1, 2, 7 y 8) y 6 unidades de ejecución en suelo urbano, además de la consolidación de éste último.

El PG95 preveía 4.380 habitantes para el año 2001 y casi 11.000 como total de los dos cuatrienios de vigencia, cifra a la que no se ha llegado.

Plan General 2003

La presente adaptación pretende mantener al máximo lo recogido en el PG95, corrigiendo puntualmente y adaptándose a los preceptos urbanísticos vigentes, en especial, la Ley 5/99 de urbanismo de Castilla y León y el RDL 4/2000 de Medidas Urgentes del Sector Inmobiliario, y colateralmente, las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno (DOTVAENT).

Aún así, la nueva adaptación del PG03 mantiene los suelos previstos de desarrollo y su capacidad de acogida de nuevos habitantes.

La colmatación de todo el suelo urbano previsto en el Plan daría lugar a 7.000 habitantes. Con esta cifra, los espacios libres suponen 15,21 m²/habitante y los equipamientos 12,38 m²/habitante.

El PG 03 ha tenido un desarrollo a través del siguiente Planeamiento de desarrollo:

- Áreas especiales (4,5 y 6), con capacidad para 260 viviendas.
- Unidades de ejecución (1, 6, 8, 9, 10 y 11), para 360 viviendas.
- Sectores urbanizables (1, 2, 7 y 8), para 709 viviendas.

Ver **PLANO Nº 2.3.22**

El objetivo de este plan es el crecimiento residencial previsto en torno al núcleo central, conformando una corona alrededor del desarrollo existente, y procurando un crecimiento compacto:

- Mantiene como Suelo Urbanizable Delimitado los sectores 3, 4, 5 y 6 colindantes con el Suelo Urbano y los sectores desarrollados.
- Delimita dos sectores más (9 y 10) en Suelo Urbanizable en la zona ocupada por el Suelo Urbanizable No Programado Residencial del Oeste del núcleo.
- De forma especial delimita como Suelo Urbanizable Industrial aquel Suelo Urbanizable No Programado Industrial consolidado del PG vigente, así como el Polígono Industrial de la Mora ante la demanda de este tipo de suelo.
- Establece dos áreas de Suelo Urbanizable No Delimitado a ambos lados de la N-122 entre el área anterior y la Residencial, dando continuidad a los dos núcleos existentes.

Todas estas intervenciones se plantean sobre Suelo Rústico No Protegido.

El Plan del Suelo Rústico Protegido comprende la protección de cuevas, parajes y cerros, así como áreas del sur de especial valor agrícola, regadíos, pinares, robledales y áreas unidas al trazado del canal y del río Duero.

En los siguientes cuadros se especifican las superficies asignadas por tipo de suelo por el PG03:

Suelo Urbano en el núcleo	785.716 m2
SU en el Polígono de la Mora	561.306 m2
SU en los 3 núcleos externos al casco	263.922 m2
<u>TOTAL Suelo Urbano</u>	1.610.945 m2

Sector de Suelo Urbanizable Delimitado:	
Sectores uso residencial (3,4,5 y 6) y (9 y10)	394.000 m2 (aproximadamente)
Nuevo sector Suelo Urbanizable Industrial	702.601 m2
<u>TOTAL S. Urbanizable Delimitado</u>	1.096.648 m2

TOTAL Suelo Urbanizable No Delimitado 560.409 m2 (aproximadamente)

TOTAL SUELO 3.263.428 m2

TABLA 2.3.46 SUELO URBANIZABLE DELIMITADO

Sector	Sup. total	densidad	edificabilidad	aprovechamiento	Nº max viv.	Uso
3	80.761	0,65	52.612	47.352	403	UH
4	57.245	0,75	42.934	3.863	286	EA
5	73.891	0,73	53.940	47.199	369	V. unif. EA
6	42.070	0,73	26.873	24.185	210	UH
9	37.773	0,65	24.552	22.097	189	UH EA
10	79.441	0,65	51.637	46.473	397	UH RE
Total	371.181				1.854	
Industrial	702.601	0,50	351.300			

Datos de la Memoria del PG03 de La Cistérniga

TABLA 2.3.47 SUELO URBANIZABLE NO DELIMITADO

Area	superficie	densidad	edificabilidad		Nº max viv	máximo
1	235.524	0,69	162.512	50 viv/Ha	813	2 sectores
2	240.262	0,69	165.781	50 viv/Ha	829	2 sectores
3	80.048	0,69	55.233	50 viv/Ha	276	1 sector
Total	555.834				1.918	

Datos de la Memoria del PG03 de La Cistérniga

Previsiones de futuro

La estimación del número de viviendas con las que contará el municipio a 8 años vista os está contenida en un informe⁸⁵ del Ayuntamiento de la Cistérniga, del que se transcribe el siguiente párrafo:

⁸⁵ El informe firmado por el Alcalde de La Cistérniga, tiene la fecha de salida 9/07/2009 con el número 3333 y responde a una consulta realizada por el autor de la Tesis.

“Los desarrollos actuales no son más que la ejecución de todos los suelos urbanizables delimitados y no delimitados así clasificados por el PG-03, que van concluyendo con el proceso urbanizador de formar parte del núcleo urbano, indicando que actualmente todos los sectores, así como las áreas 1 y 2 que se han sectorizado, constituyendo en la actualidad los sectores 11, 12 y 13, que tenía previsto el vigente PG, se encuentran en fase de desarrollo urbanístico más o menos avanzado, colmatando las previsiones de crecimiento previstas por el PG.”

En dicho informe se incluye el número de viviendas que determinan los planes parciales de todos los sectores del PG03 y su grado de desarrollo en el año 2007:

TABLA 2.3.48

Sectores	Viviendas	Grado de desarrollo
1	279	Completado la edificación pendiente recibir urbanización
2	230	Completado la edificación recibida la urbanización
3	405	Aprobados los instrumentos urbanísticos, sin solicitar licencia de edificación.
4	286	Aprobados los instrumentos urbanísticos, se está edificando en algunas parcelas
5	381	Plan parcial aprobado falta algo de gestión
6	214	Se está edificando en algunas parcelas
7	97	Se está edificando en algunas parcelas
9	189	En fase de gestión
10	397	En fase de gestión
11*	1.196	Presentado plan parcial para aprobación inicial
12*	669	Plan parcial y proy. actuación aprobados, proy. urbanización aprobación inicial.
13*		No se ha presentado instrumento de planeamiento alguno.
AREA 3		Sin desarrollar
TOTAL	4.343	

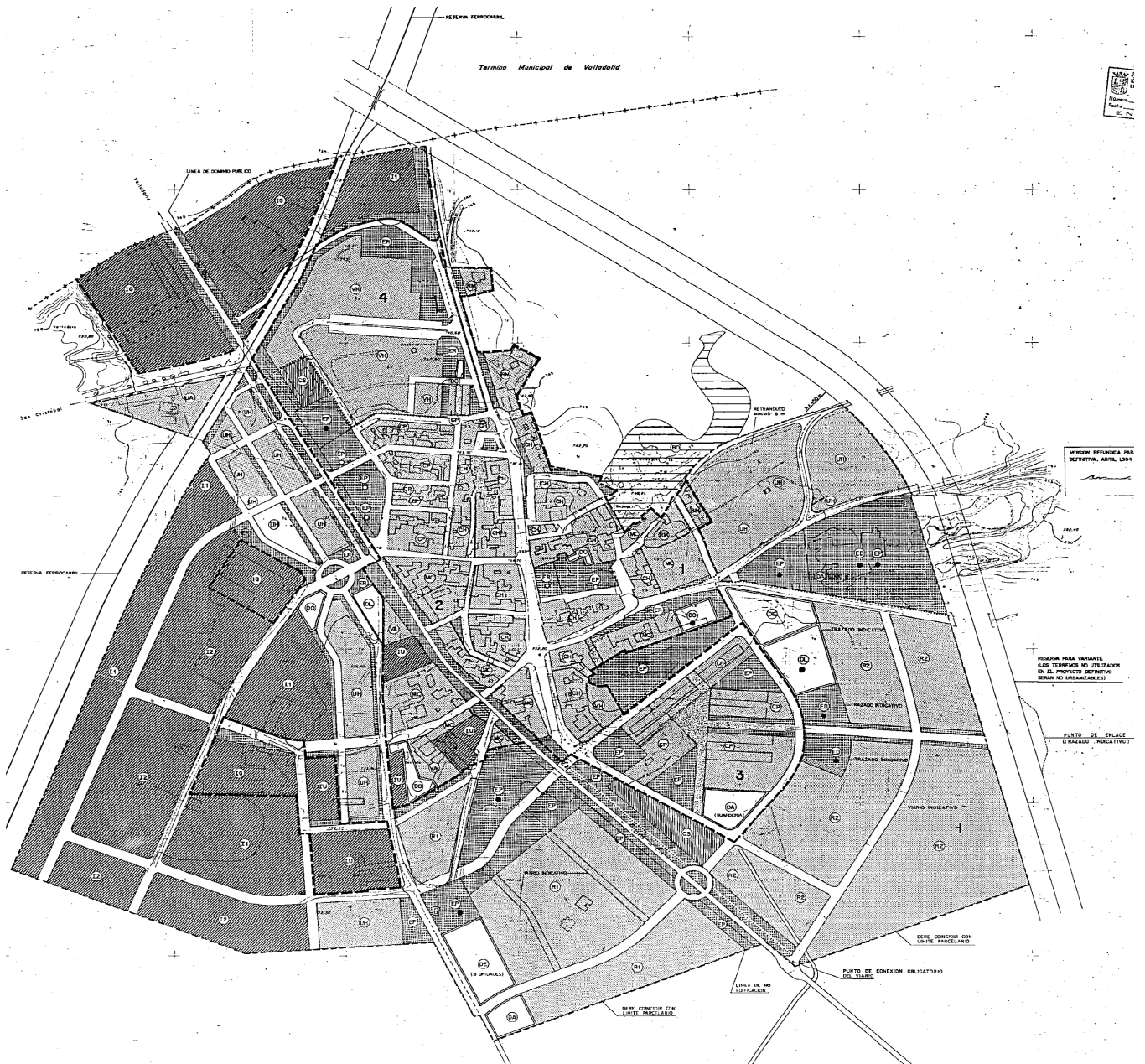
(*) Proceden de la sectorización de las áreas 1 y 2

El total de viviendas previstas es de 4.343, que multiplicado por 2,5 hab/viv da como resultado 10.857 habitantes. En la actualidad hay censados 7.605 habitantes, por lo que en 8 años se prevé una población en torno a los 18.500, es decir, que se multiplicaría la población de hoy por 2,5 veces.

Ver **PLANO Nº 2.3.23**

En el **PLANO Nº 2.3.24** se puede observar la ocupación de los distintos tipos de suelo en relación con la superficie total del término municipal de La Cistérniga.

PLANO Nº 2.3.20 USOS DE SUELO SEGÚN EL PG95 DE LA CISTÉRNIGA



Plano del Plan General del 1995 de La Cistérniga

PLANO Nº 2.3.21 CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGÚN PG95 DE LA CISTÉRNIGA



LES	LEYENDA	Programación	
SUELO MUNICIPAL SUELO URBANO SUELO URBANIZABLE Y PROGRAMADO SUELO URBANIZABLE Y NO PROGRAMADO URBANIZABLE	SU suelo urbano SUP suelo urbanizable programado SUNP suelo urbanizable no programado SNU suelo no urbanizable <small>DEL MATERIAL DE LA UNIÓN CON LA ACTUAL, SE DEBE HANER CONSIDERAR SIGUIENTE CON LOS DATOS DE LA PROYECCIÓN DEL PLAN GENERAL</small>	IC : 1º Cuatrienio = AR 1 IIC : 2º Cuatrienio = AR 2	Junta de Castilla y León Diputación Provincial de Valladolid REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN S.U., S.U.P., (I.C., I.C.C.), S.N.U. - DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO POR EL EQUIPO: J. JAVIER GÓMEZ BARRERO 1995 MADRID 12/2005

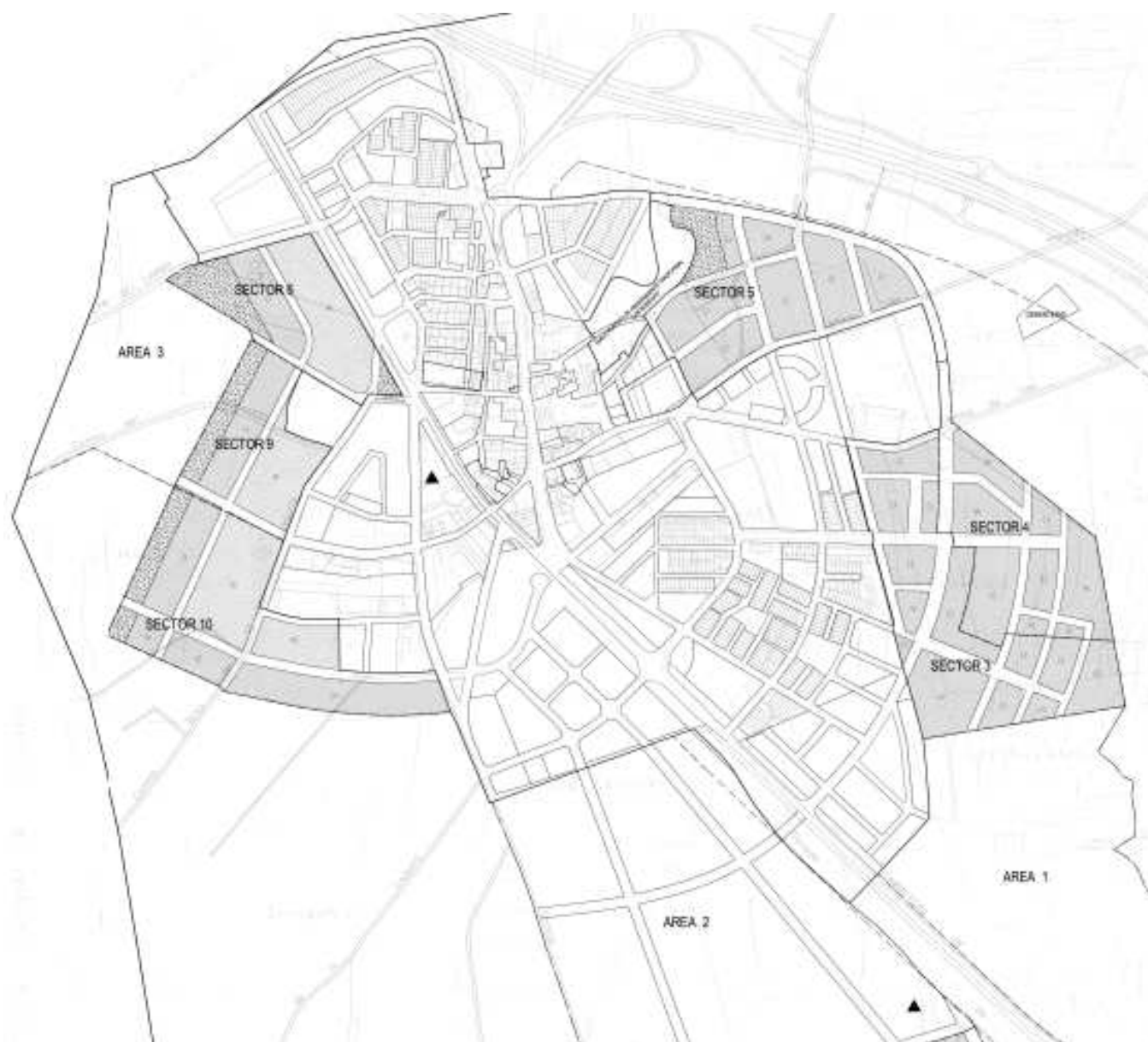
Plano del Plan General del 1995 de La Cistérniga

PLANO Nº 2.3.22.- CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANO PG2003 DE LA CISTÉRNIGA



Plano del Plan General del 2003 de La Cistérniga

PLANO Nº 2.3.23 CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SEGÚN PG2003 DE LA CISTÉRNIGA



Plano del Plan General del 2003 de La Cistérniga

PLANO Nº 2.3.24.- TÉRMINO MUNICIPAL DE LA CISTÉRNIGA (SEGÚN PG2003)



Plano del Plan General del 2003 de La Cistérniga

3.3.4 Uso Industrial en los Municipios del entorno de Valladolid.

En todos estos municipios, a la vez que se ha creado suelo para construir viviendas, se ha proyectado suelo para uso industrial, que junto al residencial han ampliado enormemente la extensión del suelo edificado. El motivo de esta oferta de suelo no es otro que dar trabajo a los nuevos habitantes que ocupan las urbanizaciones de viviendas recientemente construidas, o atraer a nuevos vecinos para el municipio ofreciéndoles la posibilidad de trabajo próximo a sus domicilios. Al mismo tiempo se consiguen algunos ingresos para las arcas municipales, a través de los impuestos aplicados a la actividad industrial.

La formación de zonas industriales no solo se ha concretado en estos municipios próximos a la ciudad, sino que otros más distantes, también lo han planificado en mayor o menor extensión y en algunos ya están en funcionamiento, tal es el caso por ejemplo de Boecillo con el parque tecnológico, Cigales, Villanubla, Tudela, etc., casi todos han ubicado dichas áreas próximas a alguna carretera nacional, aprovechando esta para el acceso a las mismas.

Veamos el caso concreto de los municipios que estamos analizando:

- **Laguna**

Cuando se aprobó el Plan General de Laguna en 1999, el municipio presentaba una carencia de suelo industrial urbano o urbanizable programado, si bien la demanda de este tipo de suelo no era muy importante. El Ayuntamiento había ejecutado la zona de "los Barreros" con una superficie de 13.256 m² de parcelas. También en Prado Boyal existían 8.034 m² de suelo con uso pormenorizado de Industria en General, distribuido en tres parcelas del plan parcial.

Dada la situación del suelo urbanizable programado en cuanto a su gestión, se estima procedente la programación de la mayoría del suelo urbanizable no programado en el Plan General anterior.

De las dos zonas de suelo industrial no programado, el nuevo PG99 amplía las delimitaciones y el número de sectores, desglosando el de la CL-601 en los sectores 1 y 2. El sector 3 anterior mantiene el número para los terrenos al Norte del Camino de Tudela y amplía los situados al Sur, constituyendo el Sector 6.

Resumiendo, el Plan General 1999 propone los siguientes sectores de suelo industrial:

		(Uso anterior)
1	CN – 601	118.969 m ²
2	CNO. PORTILLEJO	136.044 m ² No programado
3	LOS ALAMARES	539.495 m ² No programado
6	EL CALABAZO	123.011 m ²
13	LAS LOBAS	251.659 m ² No urbanizable

Los cuatro primeros están situados al noreste al otro lado de la carretera, (ver plano nº 2) mientras que el último, el sector de las Lobas, se sitúa en el otro extremo opuesto.

El sector "Las Lobas" se incluyó a iniciativa municipal, su destino estaba previsto para talleres y almacenes vinculados con actividades locales que no requieran apoyo directo en vías interprovinciales, pues está desconectado con la CN y CL-601.

No hay que olvidar que en la carretera que une Laguna con la capital se encuentra la factoría de FASA RENAULT, la industria más importante que tiene Valladolid y que emplea a una cantidad muy importante de trabajadores, muchos de los cuales son vecinos de Laguna.

La propuesta de la modificación del PG99 que se ha presentado recientemente para su aprobación contempla el siguiente reparto:

El Plan delimita un total de ocho Unidades Urbanas en Suelo Urbano Consolidado de las cuales 4 tienen uso industrial o terciario a veces compartido con uso residencial:

Unidad Urbana 1 de 572.000m² tiene 15.000 m² de uso industrial

Unidad Urbana 2 de 618.000 m² tiene 54.000 m² de uso industrial.

Unidad Urbana 3 corresponde a los desarrollos industriales tanto los colindantes a la carretera CL-601, como los situados al norte, delimitados por el Canal del Duero, el límite con Valladolid y el Camino del Portillejo. Edificabilidad de 19.813 m²

- Unidad Urbana 4. Incluye los desarrollos residenciales e industriales al oeste del municipio conformando/constituyendo la urbanización "Pinar de Antequera" /"El Pinar". Edificabilidad de 115.817 m² y 27.323 m² de uso residencial.

Respecto al suelo urbanizable:

- Suelo urbanizable residencial. 13 sectores de 266,73 hectáreas.

- Suelo urbanizable industrial: 6 sectores con predominante industrial es de 190 ha

- Suelo urbanizable terciario: 1 sector con uso predominante terciario, de 11,8 ha

TABLA 2.3.49

PAS 2	136.520
PAS 3	543.002
PAS 6	123.001
SUR 1 (T)	118.024
SUR 18	664.514
SUR 19	316.571
TOTAL	1.901.632
Uso INDUSTRIAL	190 ha
Uso RESIDENCIAL	267 ha
Total S. Urbanizable	457 ha

Fuente: Plan General 1999 de Laguna

Sectores de suelo urbanizable con planeamiento asumido:

PAS-02

Ubicado al norte del municipio, junto al camino del Castillejo, con un uso predominante industrial, ya incluido en el anterior plan y que no se ha materializado. En la actualidad, el Plan Parcial que lo desarrolla presenta la aprobación definitiva.

PAS-03

Se ubica al este del municipio, junto a la carretera local Valladolid-Segovia CL-601, en la zona conocida como Los Alamares. Es un sector de suelo con un uso predominante industrial, cuenta en la actualidad con Plan Parcial aprobado definitivamente.

PAS-06

Situado al este del municipio, junto a la carretera local Valladolid-Segovia CL-601, situada al sur del camino de Tudela, en la zona conocida como "El Calabazo". Sector de suelo de uso predominante industrial, proviene del planeamiento anterior.

Sectores de suelo urbanizable:

SUR 01 "CN-601"

Ubicado en el extremo norte de Laguna de Duero, entre la carretera nacional N-601 y la traza ferroviaria Valladolid-Ariza. Al este colinda con el sector PAS-02 de uso industrial y al oeste con el centro comercial de Prado Boyal. Dadas las características de su ubicación, conectividad y de su entorno inmediato, el sector tendrá un carácter terciario, constituyendo un paso gradual entre el sector residencial y el industrial.

SUR 18 "TARAGUDO-TENDERÍN"

El sector con uso predominante industrial se ubica al noreste, junto al nuevo Sistema General Viario que se propone, como conector entre el centro de Laguna de Duero y la

carretera CL-601, lo que le proporciona una situación estratégica para el movimiento de mercancías. Junto con los sectores colindantes constituirán la futura área industrial de Laguna de Duero, consolidando esta área.

SUR 19 “TRES ALMENDROS”

Se trata de un sector con uso predominante industrial. Se trata de un sector de nueva creación que acaba de colmatar el término municipal en su parte Nororiental.

Ver **plano nº 2.4.9** de la cuarta parte, capítulo 2.2

- **Arroyo de la Encomienda**

Las industrias más importantes de Arroyo se emplazaban a lo largo de la carretera de Salamanca (N-620), próximas al barrio de la Flecha en la misma margen, mientras que en la opuesta se ubica una fábrica de papel. Las características de estas industrias son inadecuadas para estar situadas en el centro urbano impidiendo el desarrollo deseable de esta zona, además de causar molestias de todo tipo a la población que les rodea. Así pues, tanto las normas urbanísticas de 1999 como el último Plan General del año 2003, fomentan el traslado de la industria, los almacenes industriales y los talleres a los polígonos industriales situados en el suroeste del municipio. Permitiendo el aprovechamiento residencial de los suelos ocupados actualmente por las industrias, con el fin de que ninguna desaparezca del municipio.

Las NS99 proponían los siguientes sectores de suelo urbanizable de uso industrial en Arroyo:

TABLA 2.3.50

Sectores	Uso	Superficie
SAU-6	Industrial	470.879 m2
SAU-8	Industrial transporte	613.709 m2
SAU-9	Industrial	579.300 m2
Total	Industrial	1.663.888 m2
Total	Residencial	1.979.074 m2
TOTAL	(I+R)	3.642.962 m2

Fuente: Normas Subsidiarias 1999 de Arrollo

El SAU-6 tiene usos compatibles con todos los necesarios para la creación de parques tecnológicos y empresariales. Situado junto a la autovía de Castilla.

Los otros dos están ubicados en la zona oeste en el límite del término municipal, separado de los núcleos urbanos con acceso a la autovía de Castilla.

En total el suelo urbanizable de uso industrial presenta una superficie ligeramente inferior al uso residencial. El PG03 programa los siguientes sectores de uso industrial:

TABLA 2.3.51

Sector	Superficie
8. Industrial	614.716 m2
9. Industrial	584.653 m2
16. Industrial	305.715 m2
Total Industrial	1.505.084 m2
Total Residencial	3.467.323 m2
TOTAL (I+R)	4.972.407 m2

Fuente: Plan General 2003 de Arroyo

En suelo urbano consolidado se propone delimitar unidades de sustitución situadas en el margen de la actual N-620, que en la actualidad soportan edificaciones de uso industrial y que en la Normas anteriores ya se preveía su eliminación para reconvertir el uso del suelo en residencial eliminando interferencias entre usos incompatibles, si bien dada la baja intensidad de uso que se establecía para las mismas en las Normas, no fue posible en ningún caso la materialización de estas previsiones por la inviabilidad económica que se producía.

Por ello se propuso en suelo urbano como ámbito específico: "Suelo Urbano Industrial en el núcleo de la Flecha" junto con otros cuatro de uso residencial (Arroyo, La Flecha, La Vega y Monasterio del Prado).

El nuevo PG07 reduce ligeramente la superficie destinada a uso industrial sin embargo propone más superficie para uso residencial que la propuesta de las Normas anteriores.

Ver **Planos 2.3.12 y 2.3.13** del punto 3.4.3 de esta segunda parte.

- **Zaratán**

En los márgenes de la carretera N-601 se encuentran diversos asentamientos de edificios industriales, de carácter ilegal en un principio. Las normas NS93 ya incluían parte de este suelo como urbano por presentar una estructura definida y consolidada, contando además con las infraestructuras mínimas necesarias para tal consideración. Estas edificaciones son naves industriales y comercios de gran superficie, con frente de fachada hacia la carretera en parcelaciones perpendiculares a la misma. Se concentran entre el cruce de la N-601 y la autovía de Castilla hasta el cruce con la carretera de Wamba. Las normas NS93 reservan gran cantidad de suelo industrial a ambos márgenes de la carretera. Estos sectores no se han desarrollado por la gran extensión de los sectores y el alto número de propietarios con intereses distintos que dificultaban su gestión.

Las Normas Subsidiarias aprobadas en 1993, preveían construir en suelo urbano 224 viviendas y el desarrollo mediante PERI de 141.185 m² de uso industrial (Consolidado), todo ello mediante 11 Unidades de Actuación. De las cuales, durante su vigencia, sólo se desarrolló una, la nº 9 de uso residencial.

Las UA 1,2 y 3 de uso industrial no se desarrollaron por diversos motivos. La presencia de edificaciones industriales en funcionamiento contando con todas las infraestructuras necesarias, impidieron que los propietarios desarrollaran los PERIS, lo que suponía un gasto importante en urbanización gestión y cesión.

En Suelo Apto para urbanizar, de los 13 sectores, solamente el Sector I que era de suelo industrial, comenzó su tramitación en aquellos años.

Con la aprobación de la Normas Urbanísticas de 1999, se pretendía consolidar los usos industriales en torno a la carretera Valladolid-León N-601, favoreciendo el crecimiento controlado y ordenado de la actividad industrial.

En suelo Urbanizable Delimitado se preveían 13 sectores, de los que 9 eran de uso Industrial (sectores 1, 2, 7, 8, 9, 10, 11,12 y 13). Al final del periodo de vigencia, los sectores 7 y 10 se encontraban en ejecución; y los 9,11 y 13 en tramitación. Los sectores 1,2, 6 y 12 no habían iniciado la tramitación.

Los sectores 1 y 2 están situados al sur de la carretera de León, mientras que el resto están situados al norte y en el otro lado.

En las últimas Normas Urbanísticas aprobadas en el 2007. Se crean hacia el norte 3 nuevos sectores (22, 23 y 24) de Suelo Urbanizable Industrial, compactando el espacio en torno a la carretera de León.

Por último, se crea un nuevo sector de suelo urbanizable de uso terciario.

El suelo urbanizable según las NU07 se divide en:

Uso Residencial con 578.936 m²

Uso Industrial con 412.082 m²

En suelo urbano se proyectan cuatro Unidades de Actuación (4, 5, 18 y 19.1) las dos primeras para industria en general y las otras dos para pequeña industria.

Ver **PLANOS Nº 2.3.15 y 2.3.16** del punto antes citado 3.4.3. En el **PLANO Nº 2.3.17** se puede observar la ocupación de los distintos tipos de suelo en relación con la superficie total del término municipal de Zaratán.

- **Santovenia**

En los años 40, se inaugura la factoría de Nicas sobre parte de los terrenos del término municipal de Santovenia. Hoy esta factoría ya no está en funcionamiento, sin que por el momento las instalaciones existentes vayan a ser sustituidas. Más tarde, cercana ya la mitad de la década de los 50, la oferta de empleos eventuales se dispara al construirse la Fábrica Nacional de Armas en el término municipal.

Este hecho, junto con el emplazamiento del ferrocarril y la existencia de un cauce importante (río Pisuega), determinaron que Santovenia fuera potencialmente un núcleo industrial.

La carretera de Valladolid-Cabezón ha supuesto una fuerte barrera que ha condicionado y constreñido el desarrollo urbano hacia el Sur y Sureste, a nivel de usos residenciales. Sin embargo, sí ha valido de soporte para el crecimiento de usos industriales, manteniendo en todo su recorrido el carácter de travesía, y aunque es la única vía de acceso al núcleo, éste únicamente la ha utilizado para el desarrollo de polígonos industriales de mayor o menor entidad, alguno de los cuales, se encuentra actualmente muy consolidados, sobre todo la margen situada entre el ferrocarril y la carretera, encontrándose la margen opuesta con mayores dificultades de desarrollo.

Coincidiendo con un cierto auge económico y una demanda de suelo industrial más económico que el que proporcionaba la capital, se desarrollaron a finales de los años 80 una serie de polígonos industriales situados al este del municipio, entre la vía de ferrocarril y la carretera de Cabezón. La mayoría de ellos nacieron de forma irregular, pero, actualmente están legalizados.

Las instalaciones de almacenamiento de Campsa, situadas junto a la vía de ferrocarril, pequeños talleres industriales y de transporte situados en un polígono industrial consolidado, el del Esparragal; el antiguo asentamiento industrial (también ya muy consolidado) denominado "La Aguilera", el asentamiento industrial de "las cocineras" son los asentamientos industriales existentes más consolidados.

Sin embargo en la Normas Subsidiarias aprobadas en 1991, el suelo previsto en estas para ser destinado a usos industriales ha mantenido durante el período de vigencia una total situación de congelación, sin ninguna iniciativa de desarrollo urbanístico.

El Plan General aprobado en el año 2003 propone como suelo urbanizable de uso industrial, un total de 10 sectores, con una superficie total de 748.733 m². Todos ellos están ubicados en el sur, entorno a la carretera de Valladolid a Cabezón (VA-113) y la línea de ferrocarril, que además separa el núcleo residencial del núcleo industrial.

TABLA 2.3.52 SECTORES INDUSTRIALES

Sector Industrial	Superficie
S8	158.146
S9	148.912
S10	54.700
S11	29.709
S12	30.648
S13	13.034
S13 BIS	21.776
S14	129.774
S15	48.043
S16	113.991
TOTAL	748.733

Datos de la Memoria del PG03 de Santovenia

El resumen de suelo urbanizable en total es de 1.593.940 m² (160 Has), desglosado de la siguiente manera:

Suelo urbanizable residencial 845.207 m²
 Suelo urbanizable de uso industrial 748.733 m²

El total de suelo urbano y urbanizable clasificado por el PG03 es de 346 has. mientras que el total de suelo del municipio es de 1.380 has.

- **La Cistérniga**

Finalizada la década de los 80 se aprueba el Polígono de la Mora, que modifica las previsiones de desarrollo del plan vigente en ese momento, el PG84.

El Polígono Industrial de la Mora con una extensión de 56 ha. y una superficie neta de parcelas de 40,6 ha. canalizará el desarrollo industrial del municipio. La industria existente estaba situada al sur de la carretera N-122 constituyendo un asentamiento disperso y desordenado.

El nuevo PG95 pretende eliminar los usos industriales en las inmediaciones del caso urbano, consolidando su ubicación al sur de la carretera N-122 en el Polígono Industrial de "La Mora" que se está ampliando.

Se mantienen los asentamientos industriales en suelo urbano que de forma aislada se sitúan al oeste, estos se mantienen pero se impide su crecimiento.

Se pretende desarrollar suelo urbanizable para uso industrial, al oeste del Polígono Industrial de La Mora, con carácter suburbano, canalizando todo el desarrollo industrial del municipio, con una superficie de 66 ha. que se añadirían a las 56 ha. ya existentes. No se prevé crear otras áreas para este tipo de suelo industrial.

El reciente PG03 consolida el área industrial de La Mora y su ampliación.

El uso industrial lo acaparan casi al 100% los dos enclaves existentes: el Polígono de la Mora al sur y La Cerámica al norte, con algún asentamiento disperso más al sur-oeste, con vocación de sustitución por usos residenciales.

De forma especial, programa como sector de suelo urbanizable Industrial, el urbanizable No Programado del PG95, ante la demanda y necesidad de este tipo de suelo, consolidando la zona industrial del polígono de La Mora.

Está en fase de gestión, con la aprobación definitiva, el Plan Parcial del Sector Industrial No programado, creado junto al polígono de La Mora.

Del total de suelo 3.263.428 m² ordenado por el municipio, algo más de la mitad se destina a suelo industrial, lo que supone una opción definida en este sentido.

3.3.5 Previsión de viviendas por el planeamiento.

Los últimos Planes Generales o Normas Urbanísticas, según cada caso, que han sido aprobados por los respectivos Ayuntamientos de la capital y su entorno, han previsto un importante crecimiento de viviendas para cada municipio. Todos tratan de justificar dicho crecimiento principalmente por el aumento de la población que han tenido recientemente y que han supuesto que continuaría en un futuro.

Es importante conocer no sólo las características del parque de viviendas en el momento actual, sino la posible situación en un futuro.

- **Valladolid, capital**

El PG04 de Valladolid viene a dar continuidad a la estructura general y orgánica del correspondiente modelo urbano definido en 1997. El volumen de viviendas previstas en la capital y todavía no construidas en aquella fecha, ascendía a un total de aproximadamente 27.000 unidades. De éstas, se estimaban que estuvieran ya finalizadas en el corto/medio plazo (2008-2010), las siguientes actuaciones:

- 3.000 viviendas de iniciativa municipal.
- 1.700 viviendas que se ejecutarían en suelo urbano consolidado (APES y UES),
- 7.000 viviendas de iniciativa privada, en los sectores asumidos por el PG04

Es decir, se preveían 11.700 viviendas en el ámbito del municipio de Valladolid para el año 2008-2009. Esta cifra entraría dentro del parámetro de 2.500-3.000 viviendas anuales que venía absorbiendo la ciudad en los últimos años.

Además de los 29 sectores en suelo urbanizable delimitado, el PG04 propone 10 Áreas Homogéneas de carácter residencial con una superficie de 2.958 ha., que suponiendo una densidad de población de 2.000 viviendas por cada 100 ha. de sector total, los que supone un total de otras 60.000 nuevas viviendas.

Estas Áreas Homogéneas han empezado a gestionarse, así en el año 2007 se han aprobado inicialmente los planes parciales de tres de ellas (10, 7 y 11). Durante el año 2008 se han realizado actuaciones en otras tres (5,6 y 12). En junio del 2009 se han desarrollado los planes parciales de dos AH (1 y 7) con capacidad para 23.000 nuevas viviendas.

Por otro lado, en el 2008 se ha aprobado inicialmente la Modificación del PG04 sobre la Red Ferroviaria Central que afecta a 98 Ha para 846.000 m² de edificabilidad.

Como último dato aportado, diremos que con fecha de diciembre del 2007, el número de viviendas previstas en el PG04 que se encuentra sin edificar era de 7.500 en sectores asumidos y de 15.500 en sectores sin desarrollar.

- **Alfoz**

En el ámbito del alfoz, la actividad inmobiliaria en el sector residencial para los próximos años presentaba unos índices de crecimiento superiores a los de la capital.

Con los datos que recogen los Planes Generales de cada uno de los municipios, las previsiones apuntaban a un total de cerca de 55.000 viviendas en sectores de suelo urbanizable. La salida al mercado de las mismas dependerá de la agilidad de los instrumentos urbanísticos y de la evolución de la demanda.

De cualquier forma, el crecimiento de municipios como Arroyo, Simancas o Aldeamayor son una realidad.

En este contexto, se estimaba que el número de viviendas nuevas anuales pudiera estar alrededor de las 2.000, y probablemente en los años inmediatos a 2005 podría incluso llegar a las 3.000. Gran parte de ellas se localizarían en los municipios más cercanos a la capital.

Se estimaba que de las 55.000 viviendas pendientes (ver **tabla 2.3.52**) podrían estar ya puestas en el mercado o en fase de construcción unas 15.000–20.000 para el periodo 2008-2010, muchas de las cuales corresponderían a los municipios que ofrecen mayor competencia a la ciudad (Arroyo, Simancas, La Cisterniga, etc.).

El resto hasta las 55.000, se desarrollarían a partir del 2010, coincidiendo en el tiempo con las viviendas de la operación del soterramiento del ferrocarril en la capital.

Todas estas previsiones, muy optimistas en su día, se han visto truncadas no solo por la crisis económica, sino por una falta de realismo importante, ya que cada uno de los municipios pretendía arrebatarse a los demás el protagonismo del crecimiento urbanístico, sin darse cuenta de que no había población suficiente que colmatase toda la oferta que en el conjunto se estaba dando. Tampoco se daban otras circunstancias que permitieran prever una necesidad acuciante de nuevas viviendas. Lo que fue un hecho circunstancial, la salida de parte de la población de la capital al entorno en busca de una vivienda más económica, se consideró que iba a ser una constante en el tiempo. La capital ha reaccionado y está ofertando dentro del término municipal suelo a un precio en competencia con el resto de municipios.

De todas formas la crisis económica financiera ha paralizado todo el desarrollo inmobiliario sobre todo de suelo, ya que los promotores están pendientes de vender lo construido en estos últimos años, que trabajo les está costando.

TABLA 2.3.53 VIVIENDAS POTENCIALES EN LOS MUNICIPIOS DEL ALFOZ

Municipio	Figura de planeamiento	Previsión de viviendas	%
Aldeamayor de San Martín	PGOU 2002	6.162	11,22%
Arroyo de la Encomienda	PGOU 2003	12.461	22,70%
Boecillo	PGOU 2001	3.040	5,54%
Cabezón de Pisuerga	NNUU 1999	611	1,11%
Castro nuevo de Esgueva	NNUU 1987, modificación 2004	346	0,63%
Cigales	NUM 1999	2.141	3,90%
Ciguñuela	NUM 1999	205	0,37%
Cisterniga	PGOU 2003	1.369	2,49%
Fuensaldaña	NUM 2003	3.658	6,66%
Geria	NNUU 2003	1.125	2,05%
Laguna de Duero	PGOU 1999	2.454	4,47%
Mucientes	NUM 2001	522	0,95%
Renedo de Esgueva	NUM 1995	1.540	2,80%
Santovenia de Pisuerga	PGOU 2004	3.908	7,12%
Simancas	PGOU en revisión	7.500	13,66%
Tudela de Duero	PGOU en revisión	5.060	9,22%
Villanubla	NUM 2001	2.200	4,01%
Zaratán	NUM 2000	604	1,10%
Totales aproximados		54.906	100,00%

Tabla obtenida de la Memoria del Plan Rogers para el soterramiento del ferrocarril en Valladolid (p.140)

4. La economía en años de bonanza, 1996-2007

La situación económica favorable, que ha tenido lugar en España durante el periodo de 1996 a 2007, ha contribuido de manera decisiva al crecimiento urbanístico de sus ciudades. Se pretende en este capítulo recoger toda la información de carácter económico exponiendo los datos económicos más significativos de forma ordenada, para poder ser utilizados en la tercera parte, en donde se pondrán en relación con el resto de la información que se encuentra en los capítulos de esta segunda parte.

En capítulo 5 de la primera parte, se ha descrito de forma resumida los principales acontecimientos económicos acaecidos en las cinco últimas décadas del siglo pasado, para comprender mejor como ha sido la evolución de la economía durante el periodo previo al que se está analizando. Ahora se ofrecen los datos, mediante tablas o gráficos, que servirán para valorar de forma general la bondad de la economía durante los últimos años previos a la crisis económica del año 2007. Al mismo tiempo se describirán los conceptos económicos más elementales que han sido utilizados en este apartado.

Se describe la evolución del mercado inmobiliario, tanto de los precios de las viviendas como del suelo sobre el que se edifica. Ambos datos han sido muy significativos, pues han contribuido de manera decisiva en dos aspectos contrapuestos, el incremento del número de promotores, debido a un mercado en constante crecimiento ofreciendo un beneficio fácil de alcanzar, y en el otro extremo, el comprador necesitado de una vivienda que se veía obligado a un endeudamiento que cada vez asfixiaba más su economía familiar, ya que continuamente aumentaba el coste de adquisición de la vivienda.

El incremento del precio de los productos inmobiliarios ha sido determinante a la hora de elegir la vivienda como inversión del ahorro, favoreciendo de esta forma el crecimiento urbanístico.

Comentaremos como se han desarrollado en este periodo de tiempo otras formas de promoción inmobiliaria, distintas de las que habitualmente existen en las que el negocio es el fin principal. En este caso nos referiremos, por un lado a las promociones que las distintas administraciones llevan a cabo para procurar un hogar digno a las clases sociales con menor poder adquisitivo, y por otro lado aquellos tipos de promoción de carácter más solidario, en las que se trata de evitar el beneficio del promotor, siendo el propio adquiriente de la vivienda el que asume el papel de autopromotor, tal es el caso de las Cooperativas y en menor medida de las Comunidades de Bienes y las Comunidades de Propietarios.

Y ya por último, se hace mención en este capítulo a las ayudas directas e indirectas que las distintas Administraciones públicas han aportado al sector de la construcción y de la promoción inmobiliaria, porque han sido un factor importante, ya que han facilitado, desde el punto de vista económico, la decisión de adquirir una vivienda.

Así pues, este capítulo queda estructurado en los siguientes apartados:

- Datos económicos producidos durante el periodo 1996-2007.
- El Mercado del suelo y vivienda
- Política de la vivienda

4.1. Datos económicos durante el periodo 1996-2007

Es evidente que en un periodo de bonanza económica se dan más y mejores circunstancias para que el mercado inmobiliario, y por consiguiente la promoción y construcción de nuevas viviendas, se desarrollen con más ímpetu. Esto es lo que ha sucedido entre los años 1996 y 2007.

En este apartado, se exponen los indicadores económicos⁸⁶ correspondientes al periodo mencionado que son representativos de los acontecimientos que de alguna forma han podido influir en el desarrollo urbanístico en cualquiera de los niveles que se están analizando en este trabajo: España, Castilla y León, provincia de Valladolid y la propia capital con su entorno.

Algunas situaciones, de carácter económico que se han producido en España, han ocasionado un incremento importante de la demanda de ciertos productos inmobiliarios, tales como, un incremento del poder adquisitivo general de los ciudadanos y las buenas condiciones financieras que han disfrutado. Por otro lado, ambas circunstancias también han ayudado a las empresas promotoras a posicionarse favorablemente en el otro lado del mercado, gracias a una importante financiación que han podido obtener de las entidades crediticias, exigiendo menos inversión a la hora de iniciar una nueva promoción.

La mayor parte de los datos que se ofrecen tienen un carácter general y se refieren al conjunto de la nación, su aplicación al caso concreto de Valladolid y su entorno, es perfectamente asumible en la mayoría de los casos, más aún cuando para el fin que se pretende en este trabajo no se requiere de una alta precisión. En aquellos casos en los que se posee los datos relativos a cada caso concreto, se aportan para mejorar la información, que será utilizada en la tercera parte, cuando se apliquen estos datos al análisis del crecimiento urbano.

Las cifras que se van a exponer se han obtenido de distintas fuentes. Algunas no son coincidentes entre sí, sin embargo suelen expresar la misma evolución o tendencia, que es lo que realmente interesa conocer para el desarrollo de este trabajo.

La información se divide en dos partes, una se refiere a aquellos datos que expresan un mayor poder adquisitivo de los ciudadanos y la otra manifiesta aquellos factores que han favorecido la inversión en la vivienda como alternativa a otras posibilidades.

4.1.1.- Datos que reflejan un aumento del poder adquisitivo de los españoles

El aumento de la riqueza de un país implica, o debería implicar, el incremento en general del poder adquisitivo de sus ciudadanos, a través de la mejora de los beneficios empresariales en unos casos, o mediante el aumento de las nóminas salariales en otros. También se incrementa la capacidad económica de una familia, si algunos de sus miembros se incorporan al mundo laboral, es decir si aumenta la oferta de trabajo.

Otra forma de potenciar el consumo, puede hacerse facilitando las compras mediante unas atractivas condiciones de financiación, una de las que pueden incidir en el

⁸⁶ Conde López Francisco / J. González Fernández Sara. "Indicadores económicos" Edición Pirámide (1998)

consumo es la relativa a los tipos de interés que se aplican a la devolución del dinero prestado, a menor tipo más gasto.

El grado de endeudamiento de los españoles ha alcanzado en los últimos años cifras muy elevadas en todos los sectores, llegando a alcanzar la deuda privada en la actualidad valores que ponen en peligro la economía nacional.

- **Datos que verifican el aumento de la riqueza general nacional**

Se han seleccionado aquellos datos que pueden ser más representativos de la riqueza general de un país, tales como: el Producto Interior Bruto (PIB)⁸⁷ o la “Renta *per capita*”⁸⁸, el Valor Añadido Bruto (VAB)⁸⁹, la deuda de las distintas administraciones y la relación entre ingresos y gastos en el hogar.

En la **tabla 2.4.1** situada al final de este capítulo, y en el **gráfico 2.4.1** siguiente, obtenido a partir de los datos de la citada tabla, se manifiesta el progresivo e importante aumento tanto del PIB como del VAB que ha tenido lugar a nivel nacional, lo que significa una mejora importante de la economía en nuestro país a lo largo de los doce años analizados.

Mientras que en la **tabla 2.4.2** situada al final del capítulo y su correspondiente **gráfico 2.4.2**, se dan los valores del PIB a nivel local y regional. Comparando ambos gráficos se observa que crecen de forma continuada y de forma muy similar, si bien en el caso de Castilla y León el crecimiento es algo más suave. Lo que pone de manifiesto el paralelismo entre lo que sucede en el conjunto de la nación y en nuestro entorno.

El PIB en España ha pasado de 473.855 millones de euros en el año 1996 a 1.050.595 en el año 2007, lo que significa un crecimiento de más del doble. En nuestra Comunidad el porcentaje de crecimiento ha sido algo menor de la media nacional.

⁸⁷ El Producto Interior Bruto (PIB) es la suma de toda la actividad económica (bienes y servicios) que se produce en un país por empresas nacionales y extranjeras dentro del territorio nacional y en un periodo determinado (generalmente un año).

“Bruto”, significa que no se descuentan los consumos de capital, en caso contrario sería PIN (neto). Es decir, el PIN es el PIB menos los consumos de capital.

Normalmente se utiliza la siguiente fórmula para calcular el PIB:

$$\text{PIB} = \text{C} + \text{I} + \text{G} + \text{X} - \text{M}$$

C: Consumo

I: inversión

G: gasto público

X: exportaciones

M: importaciones

⁸⁸ El PIB per cápita (también llamado renta per cápita o ingreso per cápita) es una magnitud que trata de medir la riqueza material disponible. Se calcula simplemente como el PIB total dividido entre el número de habitantes.

⁸⁹ El Valor añadido bruto (VAB) es el valor adicional que adquieren los bienes y servicios al ser transformados durante el proceso productivo. Es uno de los indicadores más importantes para evaluar la actividad económica, ya sea de un sector en especial o de toda la economía. También puede calcularse sumando los pagos realizados a los factores de la producción, es decir: la remuneración a los empleados, el consumo de capital fijo, el excedente de operación (pagos a la mano de obra no asalariada), los intereses, regalías y utilidades y las remuneraciones a los empresarios, así como los impuestos indirectos deducidos los subsidios que concede el gobierno.

GRAFICO 2.4.1 PIB Y VAB EN ESPAÑA

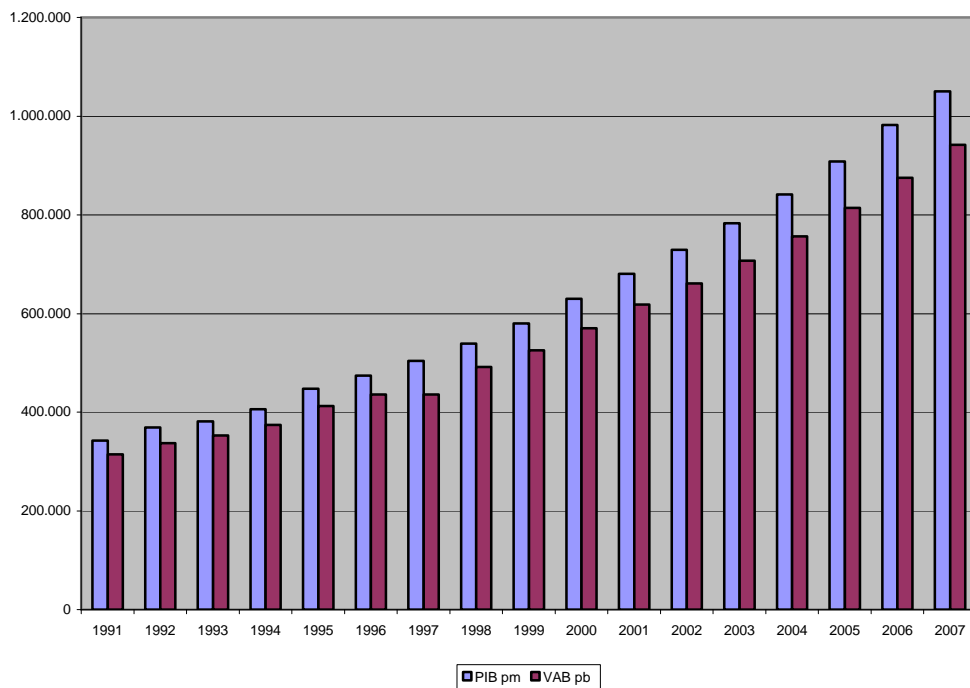
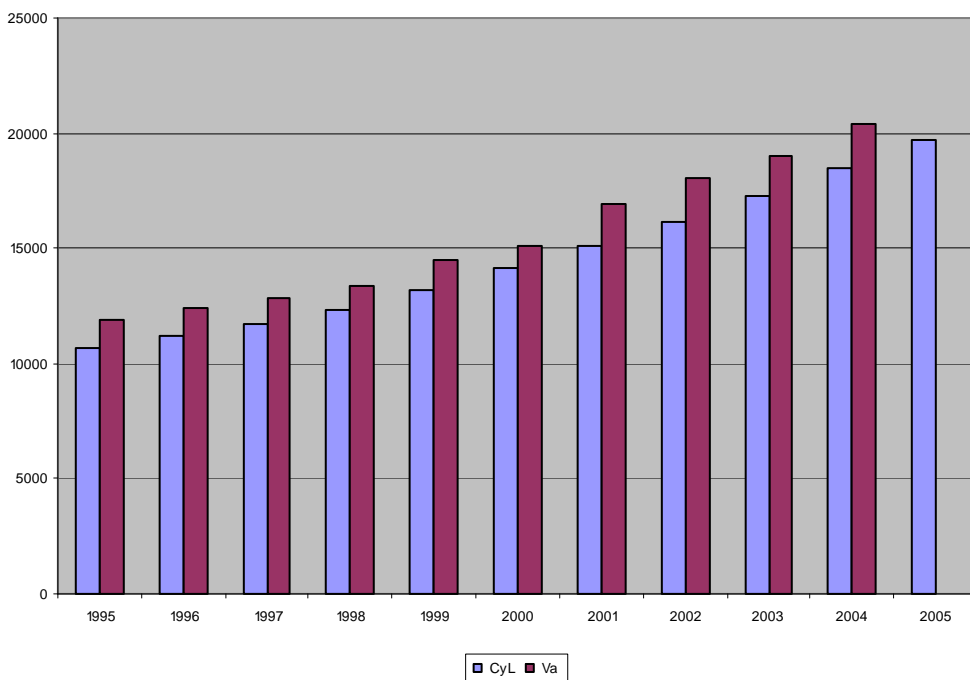
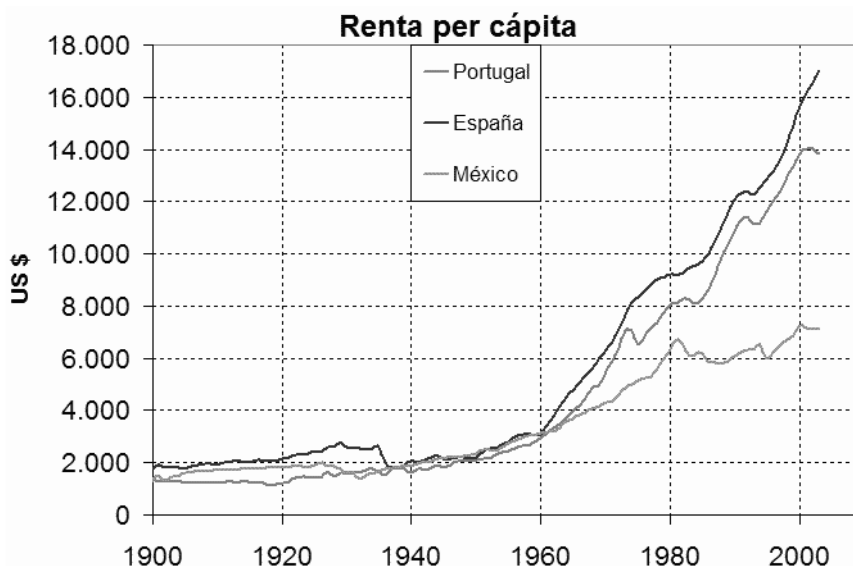


GRAFICO 2.4.2 PIB EN CASTILLA Y LEON Y VALLADOLID



Las cifras son millones de euros por habitante
 Gráficos de elaboración propia con datos del INE

En el **gráfico 2.4.3** se representa la evolución de la “Renta *per capita*” en España desde 1900 y se compara con dos países, Portugal y México de economías intermedias. Se puede observar como desde 1960 se ha producido un incremento importante en relación con los sesenta años anteriores. España y Portugal presentan valores similares, algo por encima los españoles, México que en los años 60 tenía una renta equivalente a España, se ha ido distanciando desde entonces.

GRAFICO 2.4.3 “RENDA PER CÁPITA” EN ESPAÑA, PORTUGAL Y MÉXICO

Fuente: Historical Statistics for the World Economy: 1-2003 AD (Wikimedia Commons,)

En situación de inflación alta, un aumento substancial de precios, aún cuando la producción no aumente demasiado, puede dar la impresión de un aumento importante del PIB. Para ajustar el PIB según los efectos de la inflación, se utiliza el PIB real a “precios constantes” (deflactando el valor del PIB según el índice de inflación). De lo contrario, estaríamos refiriéndonos al PIB nominal a “precios corrientes”.

Un PIB más alto no necesariamente implica una mayor calidad de vida, simplemente significa una mayor actividad económica. Para ello hay otros indicadores, como el Índice de Desarrollo Humano⁹⁰ (IDH) que refleja mejor la calidad de vida.

En la **tabla 2.4.3** siguiente se observa como el IDH en España ha ido creciendo desde hace 35 años, siendo mayor en los diez últimos años

TABLA 2.4.3 VALORES DEL INDICE DEL DESARROLLO HUMANO (IDH) EN ESPAÑA

1975	1980	1985	1990	1995	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
0,819	0,838	0,855	0,876	0,895	0,913	0,918	0,928	0,922	0,938	0,949	0,955

Fuente: Informe anual sobre el IDH de la ONU

La **tabla 2.4.4** nos permite conocer la evolución de los distintos parámetros que conforman el IDH: esperanza de vida, alfabetización y el PIB, todos ellos han ido aumentando siendo el mayor el correspondiente al PIB *per cápita*.

⁹⁰ El índice de desarrollo humano (IDH) es una medición por país, se basa en un indicador social estadístico compuesto por tres parámetros:

- Vida larga y saludable (medida según la esperanza de vida al nacer).
- Educación (medida por la tasa de alfabetización de adultos y la tasa bruta combinada de matriculación en educación primaria, secundaria y superior).
- Nivel de vida digno (medido por el PIB *per cápita* PPA en dólares).

TABLA 2.4.4 VALORES DE LOS FACTORES QUE CONFORMAN EL INDICE DEL DESARROLLO HUMANO (IDH) EN ESPAÑA (2000-2006)

año	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
2000	21	78,5	97,6	95	19.472	0,89	0,97	0,88	0,913	4
2001	19	79,1	97,7	92	20.150	0,90	0,97	0,89	0,918	5
2002	20	79,2	97,7	92	21.460	0,90	0,97	0,90	0,928	5
2003	21	79,5	97,7	94	22.391	0,91	0,97	0,90	0,922	3
2004	19	79,7	98,0	96	25.047	0,91	0,98	0,92	0,938	3
2005	13	80,5	98,0	96,3	27.169	0,925	0,987	0,935	0,949	11
2006	15	80,7	97,9	96,5	31.560	0,929	0,975	0,960	0,955	12

1. Clasificación mundial de España según el IDH
2. Esperanza de vida, en años.
3. Tasa alfabetización adultos
4. Tasa bruta combinada matriculación en primaria secundaria y terciaria
5. PIB per cápita en euros
6. Índice esperanza de vida
7. Índice escolaridad
8. Índice PIB
9. Valor IDH
10. Clasificación según el PIB per cápita menos la clasificación según el IDH.

Fuente: Informe anual sobre el IDH de la ONU.

- **Déficit o superávit públicos⁹¹**

Otro dato que nos da una idea de la riqueza de un país, es el nivel de deuda que sus respectivas Administraciones Públicas hayan podido adquirir (ver **tabla 2.2.5** al final).

La Deuda Pública⁹² constituye una forma de obtener recursos financieros por el estado o cualquier poder público, (Ayuntamientos, Comunidades etc.) mediante la emisión de títulos de valores en los mercados nacionales o extranjeros, o captando fondos que serán devueltos años más tarde más una renta adicional fijada por el bono.

La Deuda Pública puede afectar de una manera más o menos directa a variables económicas de las que depende básicamente el funcionamiento real de la economía, tales como la oferta monetaria, el tipo de interés, el ahorro y sus formas de canalización, bien sea nacional o extranjero, etc.

Los Estados utilizan el endeudamiento como medio de maniobra de la política monetaria y fiscal. Para modificar la cantidad de dinero en circulación en un país se puede recurrir al mercado de Deuda Pública, mediante la compraventa de títulos.

- Con inflación, hay en el mercado un exceso de dinero. Entonces, para disminuir el dinero circulante, el Estado puede vender Deuda Pública.
- Si hay deflación, el Estado puede comprar los títulos de Deuda Pública para aportar más dinero al mercado.

⁹¹ Resultado que se obtiene de la confrontación entre ingresos y gastos netos del sector público y que permite establecer sus necesidades reales de fondos. El déficit monetario es la diferencia negativa, entre los ingresos y los gastos efectivos, ajustada por las economías, el gasto ejercido pendiente de pago y la variación en las cuentas ajenas. Es el equivalente a los movimientos netos de la deuda pública y de la variación en las disponibilidades de las entidades públicas. El superávit monetario es lo contrario.

Cuando se habla de déficit público se está haciendo referencia al déficit del conjunto de las administraciones públicas de un país, así como por ejemplo si nos referimos al caso español; dentro del déficit público se encontraría una parte originada por el Estado, otra por las Comunidades Autónomas y otra por los Ayuntamientos, siendo el déficit público la suma de todas ellas.

⁹² La Deuda Pública es el conjunto de deudas que mantiene un Estado frente a los particulares u otro país

Veamos los plazos de duración de la Deuda Pública:

- Deuda a corto plazo, aquella que tiene un vencimiento inferior a un año. En España se denomina Letras del Tesoro la deuda a corto plazo. Esta deuda se utiliza por el Estado para resolver los problemas de tesorería que de forma coyuntural pueda producirse.
- Deuda a medio plazo, sirve para financiar algunos gastos ordinarios. En España existen los bonos del Estado.
- Deuda a largo plazo, en este caso se utilizan para financiar los gastos extraordinarios. El largo plazo admite distintas duraciones e incluso puede ser de duración ilimitada, denominada deuda perpetua. En España están representados por las Obligaciones del Estado.

GRAFICO 2.4.4 DEUDA PUBLICA EN % SOBRE EL PIB

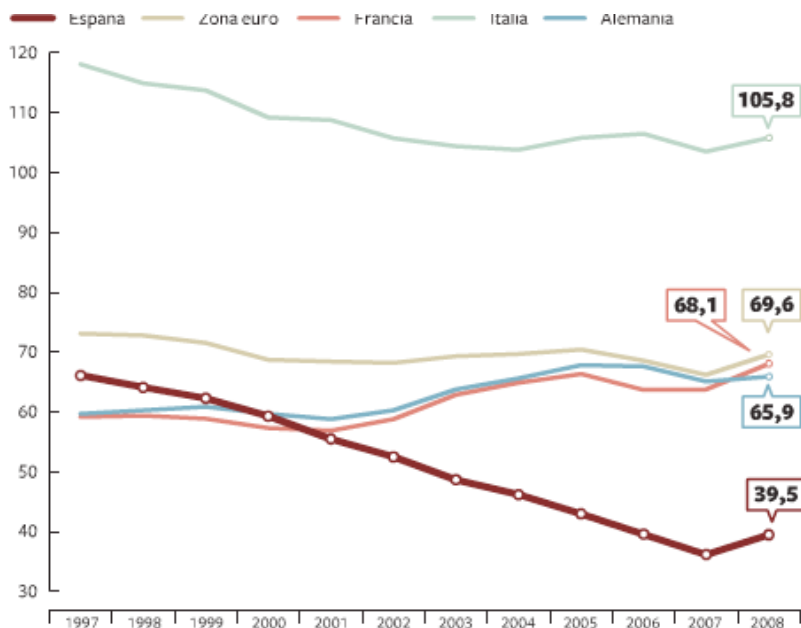
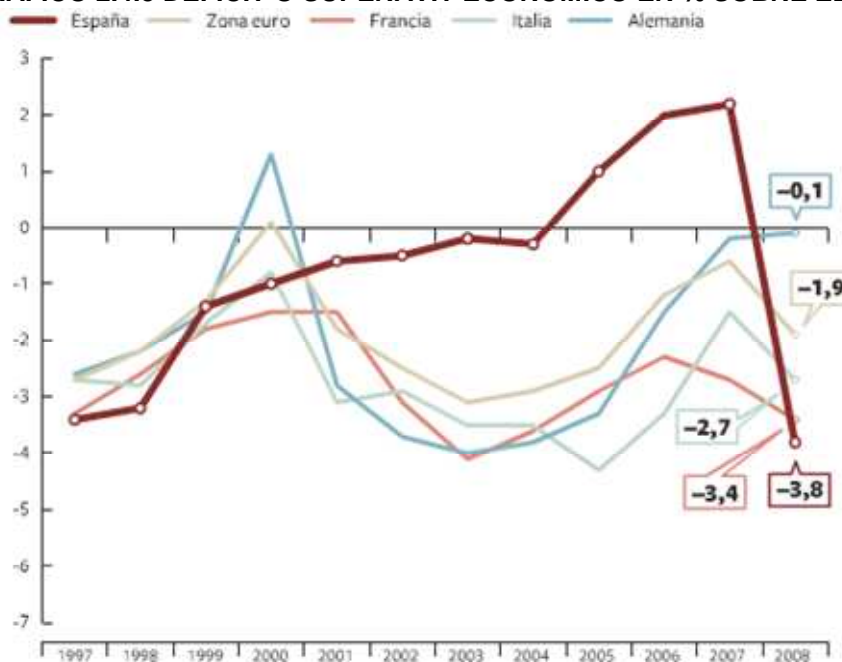


GRAFICO 2.4.5 DEFICIT O SUPERAVIT ECONOMICO EN % SOBRE EL PIB



Fuente datos del Banco de España

En la **tabla 2.2.6** al final del capítulo, se puede comparar el déficit de España con el resto de la Comunidad Europea. Tras unos años de superavit, en los últimos años ha aumentado de forma alarmante el deficit en España.

- **Ingresos y gastos de los hogares españoles**

Respecto a los ingresos y gastos de los hogares españoles, vemos en la **tabla 2.4.7** (situada al final del capítulo), y en su correspondiente **gráfico 2.4.6**, como ambos valores han ido aumentando año a año. Salvo en unos años, a finales de los noventa y principios de siglo, en el resto los gastos medios de los españoles han superado a los ingresos. Estas situaciones se deben a la facilidad con la que los Bancos y Cajas de Ahorro han otorgado crédito para favorecer todo tipo de consumo: el uso de la tarjeta de crédito que permite aplazar el pago de los gastos pequeños, hasta la hipoteca de la vivienda o la financiación del coche, los electrodomésticos y hasta las vacaciones.

GRAFICO 2.4.6 INGRESOS Y GASTOS MEDIOS ANUALES DE LOS HOGARES

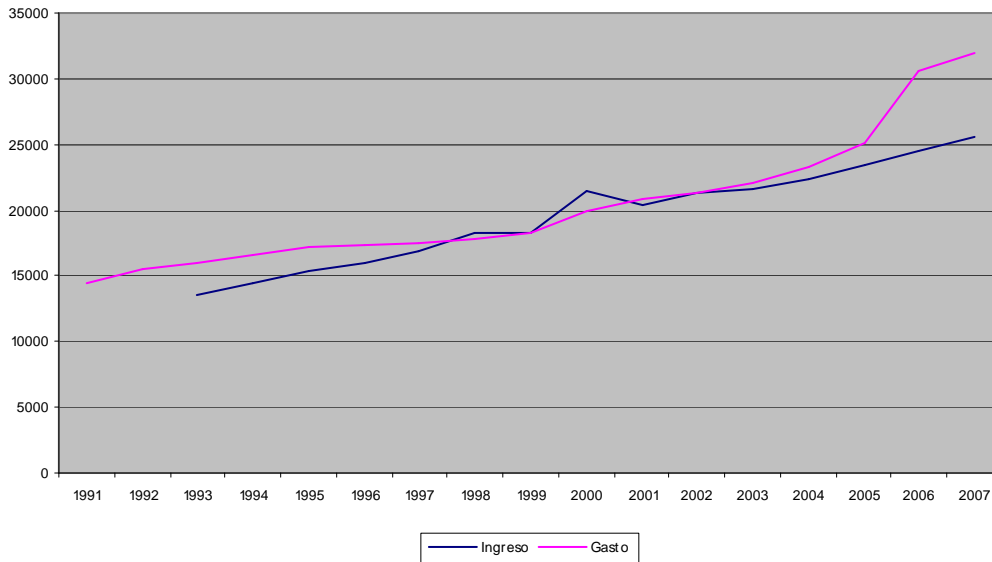
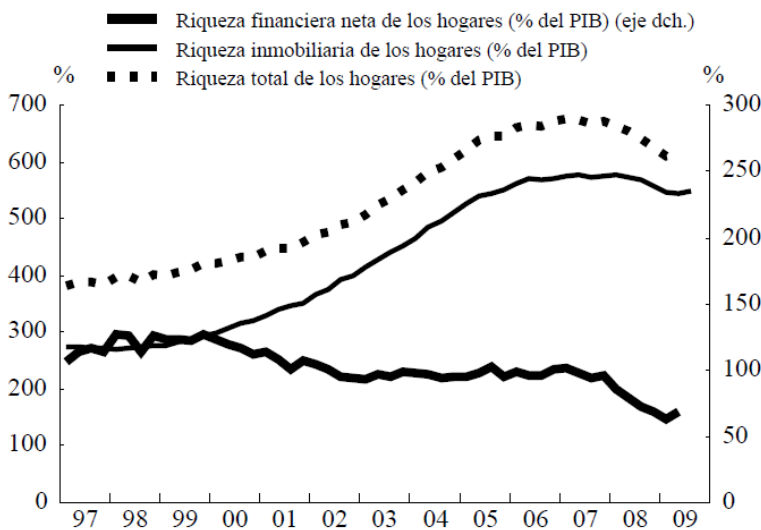


Gráfico de elaboración propia con datos del INE

GRAFICO 2.4.7 RIQUEZA DE LOS HOGARES ESPAÑOLES



Fuente Banco de España

En el anterior **gráfico 2.4.7** se ofrecen tres datos, representados como porcentajes del PIB. El primero se refiere a la riqueza de los españoles: la total que ha ido creciendo hasta el inicio de la crisis. Lo mismo le ha ocurrido a la inversión inmobiliaria, hemos adquirido más productos inmobiliarios en los años “buenos”. Mientras que la neta financiera⁹³ ha ido disminuyendo, como era de esperar tras los datos del gráfico anterior, respecto a la financiación del consumo.

Sin embargo en el año 2009 creció el 9,3% la riqueza neta, ya que el ahorro se elevó como consecuencia de la crisis, mientras los créditos disminuían debido al cierre del grifo financiero de los Bancos.

La caída de la bolsa durante el año 2008 ha propiciado que los hogares apuesten cada vez más por guardar sus ahorros en depósitos bancarios. En ellos se sienten seguros pese a que cada vez les aportan menos rentabilidad porque los tipos de interés están en mínimos históricos.

Por otro lado el descenso del precio de la vivienda y por lo tanto del valor de tasación de la misma en los últimos años, ha ocasionado la disminución de la riqueza inmobiliaria de la que es propietaria una parte importante de la población española.

- **Los datos del IPC hay que tenerlos siempre en cuenta**

Un dato muy importante que hay que tener en cuenta al hablar de ahorro y de inversión es el relativo al incremento de los precios (IPC), pues de nada vale por ejemplo obtener un 3% anual a un capital invertido, si en ese mismo año los precios suben un 5%, el poder adquisitivo real de ese capital habrá disminuido en un 2%.

Tanto si abonamos los intereses que se producen cuando nos prestan un dinero, como aquellos que obtenemos cuando invertimos en cualquiera de los medios que disponemos, hay que tener en cuenta el crecimiento o la disminución, esta última menos frecuente, del coste de la vida, es decir de los precios de las cosas que habitualmente consumimos, para poder valorar de forma más precisa lo que realmente nos supone el pago o el ingreso.

La evolución de los precios de la cesta de la compra⁹⁴ que consume la población, se realiza a través del Índice de Precios de Consumo (IPC). El cálculo del IPC en España lo elabora mensualmente el Instituto Nacional de Estadística (INE), y se publica a mediados del mes siguiente al que se realiza el cálculo, de acuerdo a un calendario de publicación de datos elaborado anualmente. A partir de enero de 2002, la metodología del IPC se renovó completamente.

El IPC es un número índice que partiendo del valor 100 como base, tiene un recorrido por encima o debajo de 100 según los precios suban o bajen. Nunca nos podemos referir a un índice en términos porcentuales, eso corresponde a la variación del índice.

Los países que han ingresado en la Unión Europea han perdido en parte la flexibilidad de diseñar sus propios índices, y deben hacerlo de acuerdo a las normas del Banco

⁹³ La riqueza neta financiera se define como la diferencia entre los activos de los hogares, compuestos principalmente por depósitos y el efectivo y en menor cuantía por acciones y los fondos e inversión, menos los pasivos financieros de las familias, préstamos a corto y a largo plazo y otras cuentas pendientes de pago, como créditos comerciales y anticipos.

⁹⁴ La cesta de la compra es el conjunto de los bienes y servicios seleccionados en el IPC cuya evolución de precios representa la de todos aquellos que componen la parcela COICOP a la que pertenecen. La selección de los artículos que componen la cesta de la compra se ha realizado a partir de aquellas parcelas que superan el 0,3 por mil del gasto total.

Central Europeo. El índice de acuerdo con estas normas se calcula en España desde 1997 y se denomina IPCA (IPC Armonizado).

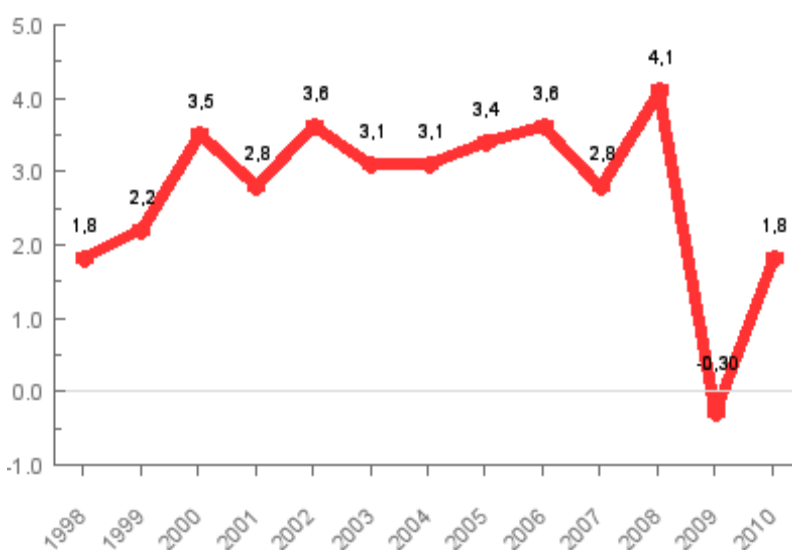
La inflación es la variación del IPC (variación anual en diciembre del año de referencia). Se calcula mediante la siguiente fórmula:

$$\text{Inflación} = (((\text{I.P.C. final} - \text{I.P.C. inicial}) / \text{I.P.C. inicial}) * 100)$$

Cuando la variación del IPC es negativa se denomina deflación

Los principales datos sobre la evolución del IPC se encuentran en el **gráfico 2.4.8** y en las **tablas 2.4.8, 2.4.9, 2.4.10 y 2.4.11** situadas al final del capítulo.

GRAFICO 2.4.8 EVOLUCIÓN DEL IPC (NORMAL Y ACUMULADO)



Datos del INE

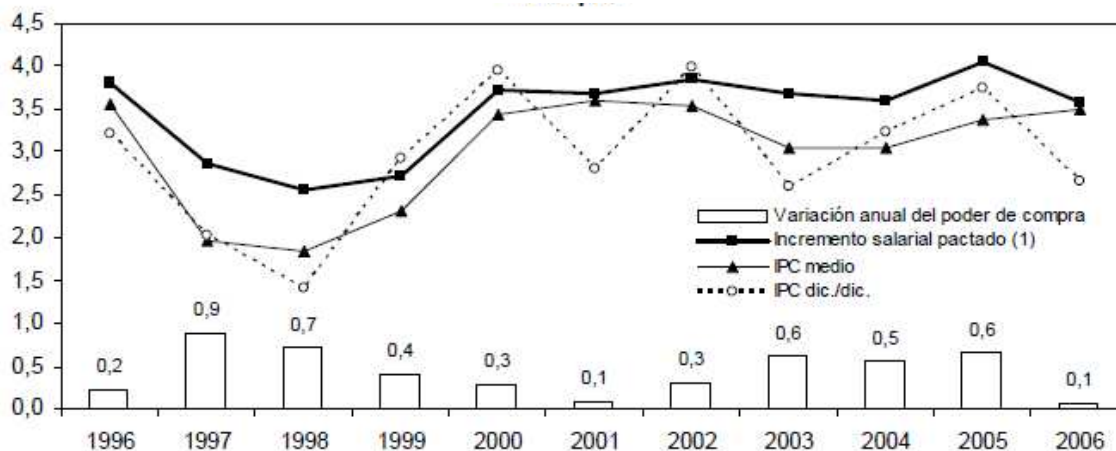
El índice general ha ido descendiendo a partir del año 1996 alcanzando en 1998 el punto más bajo con tan solo 1,8 para situarse en los años siguientes en poco más de 3 puntos. Alcanzó un máximo en el año 2008, al siguiente año se registró un descenso histórico para remontar a positivo en el último año.

- **Evolución de los salarios**

Otro dato significativo que refleja la capacidad de compra de los españoles es sin duda el salario que perciben los trabajadores, teniendo en cuenta dos aspectos, por un lado la variación de cada uno de ellos en comparación con la evolución de los precios, y por otro lado el número de los miembros de un hogar que perciben algún salario.

En los **gráficos 2.4.9 y 2.4.10** (al final del capítulo), se compara el incremento salarial pactado con la subida de los precios de los productos de consumo, que como se puede apreciar es favorable en todo momento a los salarios. Año a año ha ido creciendo el poder de compra de los españoles, por lo que la población en su conjunto ha tenido cada vez más capacidad económica para poder, entre otras posibilidades, comprar una vivienda.

GRAFICO 2.4.9 EVOLUCION DE LOS PRECIOS, SALARIOS PACTADOS Y PODER DE COMPRA EN ESPAÑA



(1): Incluidos los efectos de la cláusula de revisión salarial.

En el **gráfico 2.4.10** se observa como siguen estando los salarios pactados por encima de la suma del IPC más el incremento de la productividad.

- **Datos de la población activa en España**

La estabilidad económica de los trabajadores a medio plazo, puede ser decisiva a la hora de comprometerse en la adquisición de un bien con pago aplazado. Como ejemplo se puede poner la compra de una vivienda, ya que normalmente se realiza parte de su pago mediante un préstamo hipotecario concedido por una entidad financiera.

Por ello es necesario conocer la evolución de la población activa, pues un mayor número de ciudadanos ocupados significa un mayor número de consumidores. Esta circunstancia se mide mediante las tasas de empleo o de paro de la población trabajadora.

Los datos sobre la población activa⁹⁵ así como dentro de esta, la diferenciación entre ocupados⁹⁶ y parados⁹⁷ se obtienen a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA)⁹⁸ que el gobierno español realiza constantemente para controlar la situación laboral del país.

⁹⁵ Se denominan Activos las personas de 16 o más años que, durante la semana de referencia (la anterior a aquella en que se realiza la entrevista), suministran mano de obra para la producción de bienes y servicios o están disponibles y en condiciones de incorporarse a dicha producción.

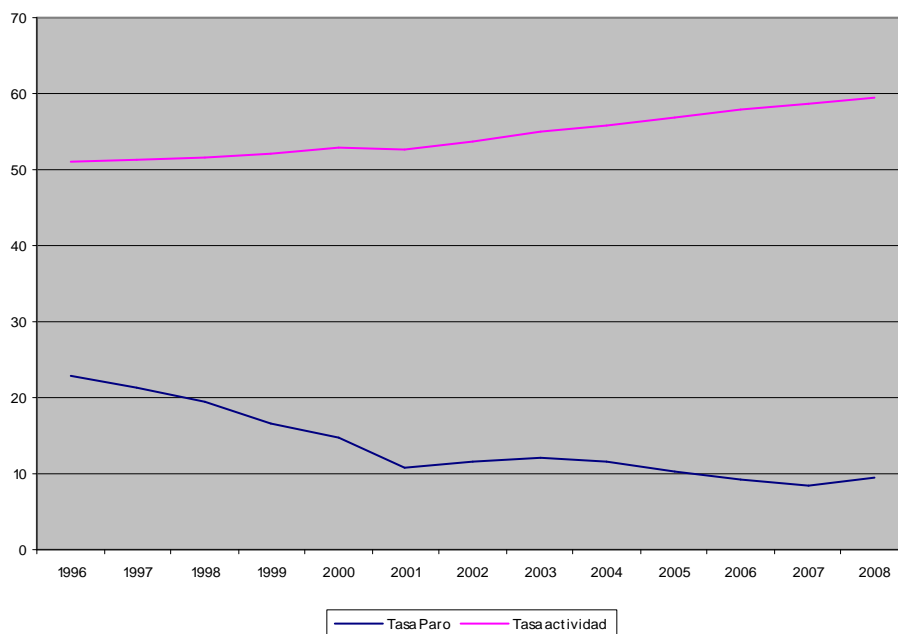
⁹⁶ Se denominan Ocupados las personas de 16 o más años que durante la semana de referencia han estado trabajando durante al menos una hora, a cambio de una retribución (salario, jornal, beneficio empresarial, etcétera) en dinero o especie. También son ocupados quienes teniendo trabajo han estado temporalmente ausentes del mismo por enfermedad, vacaciones etc.

⁹⁷ Se denominan Parados las personas de 16 o más años que durante la semana de referencia han estado sin trabajo, disponibles para trabajar y buscando activamente empleo. Son parados también quienes ya han encontrado un trabajo y están a la espera de incorporarse a él dentro de un período de a lo sumo tres meses.

⁹⁸ La Encuesta de Población Activa (EPA) es una investigación continua de periodicidad trimestral, realizada por el INE desde 1964 y dirigida a las familias. Su finalidad principal es obtener datos de la fuerza de trabajo y de sus diversas categorías (ocupados, parados), así como de la población ajena al mercado laboral (inactivos).

En el **gráfico 2.4.11** siguiente, que se corresponde con los valores de la **tabla 2.4.12** situada al final del capítulo, se puede observar como el paro en España ha ido descendiendo a lo largo de los años 1996-2007 y por el contrario ha crecido la actividad laboral en el mismo periodo.

GRAFICO 2.4.11 TASAS DE PARO Y DE ACTIVIDAD EN ESPAÑA



Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE

Al final del capítulo se dan datos más detallados en la **tabla 2.4.13** y el **gráfico 2.4.12**, se aprecia como ha ido creciendo el paro en la primera parte de la década de los 80 para bajar después en los últimos años y volver a llegar a máximos con la crisis de los 90. A partir de esa fecha se produce una constante reducción del paro hasta el inicio de la última crisis internacional de 2007.

Se complementa la información con los datos representados en la **tabla 2.4.14** obtenidos de otra fuente con valores algo diferentes. Se constata el mayor número de activos entre el género masculino.

En la **tabla 2.4.15** se dan los datos de los parados en Castilla y León, que son descendentes a los largo de los años, en porcentaje similar a la media nacional.

En el **gráfico 2.4.13** se observa como ha crecido de forma constante la población activa, con mayor intensidad a partir del año 2000 con la llegada de los inmigrantes.

- **Los bajos tipos de interés incrementaron el consumo**

Los bajos tipos de interés y las facilidades dadas en la concesión de la mayoría de los préstamos, incluidos los hipotecarios, han facilitado la adquisición de todo tipo de consumo, entre otros los productos inmobiliarios. También han incrementado la demanda de viviendas, las ayudas de tipo económico que han ofertado las distintas

administraciones públicas para la compra de la vivienda, a través de los sucesivos planes de vivienda que han ido aprobando, tema que será analizado en el apartado siguiente dedicado a la política de la vivienda.

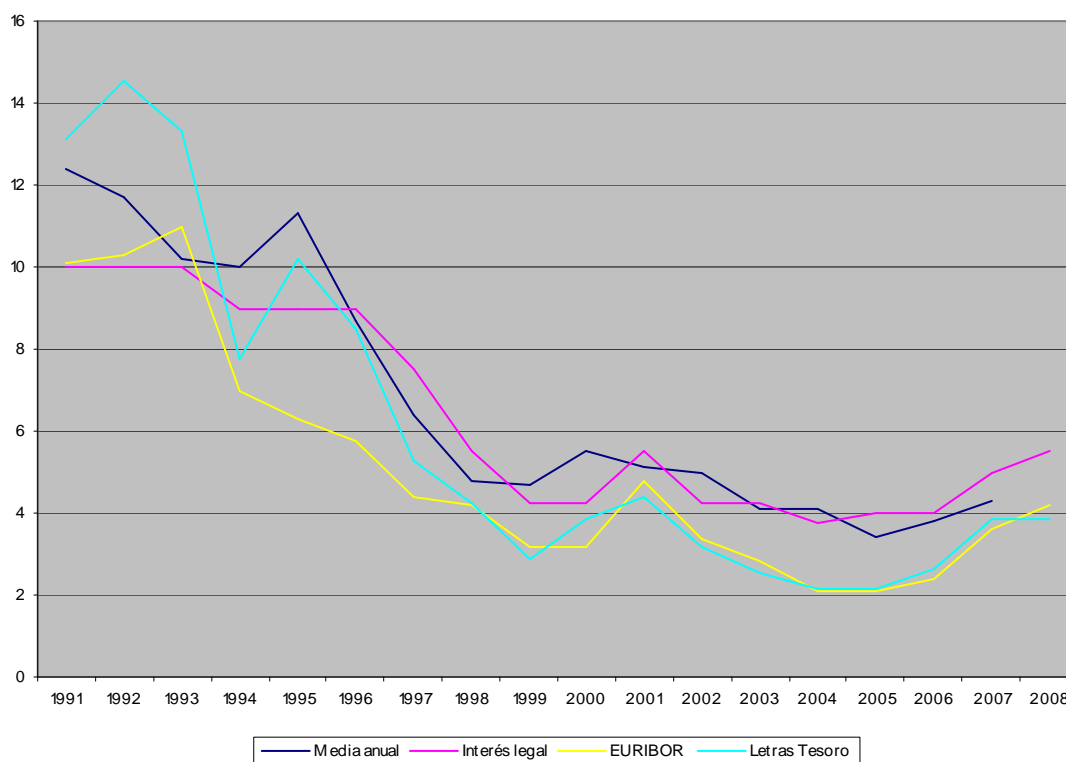
Todas estas circunstancias incentivan el mercado inmobiliario y la consiguiente aparición de nuevos promotores que ven en este campo un negocio interesante.

En la **tabla 2.4.16 y 2.4.17** situadas al final del capítulo y en el correspondiente **gráfico 2.4.14** vemos, por un lado la evolución de los tipos de interés aplicados a los diferentes préstamos, y por otro, a los intereses obtenidos en las inversiones a corto y medio plazo, como pueden ser las Letras del Tesoro.

Los tipos de interés de los préstamos, y paralelamente las Letras del Tesoro, han ido cayendo hasta situarse en mínimos durante los años 2004 y 2005 para repuntar en los siguientes.

Esta situación ha animado el endeudamiento financiero y ha enfriado la inversión en renta fija ante la escasa rentabilidad obtenida por esta.

GRAFICO 2.4.14 EVOLUCION DE LOS TIPOS DE INTERES Y OTROS DATOS



Media anual del interés de bonos y obligaciones del Estado a diez años (criterios de convergencia de Maastricht)

EURIBOR a un mes

Letras del tesoro a un año

Gráfico de elaboración propia con datos del Banco de España y del Boletín Estadístico INE

4.1.2 La rentabilidad del capital

- **La inversión en Bolsa, años malos y años buenos**

Los inversores (tanto instituciones como particulares) desean obtener una rentabilidad de sus excedentes de caja (dinero), y entre las alternativas de inversión que existen pueden decidirse por la compra de productos emitidos por las empresas en Bolsa.

La Bolsa de Valores, denominada como “mercado bursátil”, es por lo tanto un mercado en el que las empresas venden a cualquier persona interesada sus acciones y de esta manera puedan ser socios de ellas. Se compran y venden activos financieros principalmente de renta variable.

Participan en ella tres tipos de agentes:

- Los demandantes de capital, las empresas, que necesitan fondos para financiarse, una forma de conseguirlos y además de lo más interesantes es acudir al mercado de capitales y vender activos financieros (acciones, bonos, obligaciones, etc.).
- Los que ofrecen el capital (ejemplo: economías domésticas e instituciones financieras).

Los mediadores o intermediarios a través de los cuales se produce la negociación en las Bolsas, como son los corredores, agentes de bolsa o brokers.

El IBEX 35⁹⁹ es un índice general elaborado por la Sociedad de Bolsas que da referencia al comportamiento del mercado bursátil español. Se obtiene a partir de una fórmula matemática que se aplica a la capitalización bursátil (precio por número de acciones consideradas por la Bolsa de Mercados Españoles para el cálculo) de las 35 empresas, y se aplica un coeficiente de ajuste con el objeto de asegurar que ciertas operaciones financieras excepcionales que se produzcan en sus integrantes no alteren el valor del índice.

Las empresas con mayor capitalización bursátil tienen mayor peso dentro del índice, y sus alzas y bajas influirán en mayor medida en el movimiento final del IBEX.

En el **gráfico 2.4.15** siguiente se puede observar la evolución del IBEX 35. En el periodo 1998 al 2008, se representan tres claros periodos: el primero de corta duración pero de gran aumento, hasta el comienzo del año 2000, después una caída durante ese mismo año y los dos siguientes, para luego incrementarse de forma continua y espectacular hasta finales del año 2007, en el que coincidiendo con la llegada de la crisis, se produjo de nuevo una importante caída de sus valores hasta alcanzar los correspondientes al año 1997.

Como síntesis, desde 1997 al 2007 ha habido un aumento del índice bastante menor en comparación con la década anterior, con una caída importante que ha costado recuperar.

En el **gráfico 2.4.16** al final del capítulo, figura el desarrollo del IBEX 35 desde 1987, y la espectacular subida que se mantuvo desde el año 1992 hasta el 1997.

⁹⁹ Es un índice de la Bolsa española compuesto por los 35 valores más líquidos y representativos del mercado bursátil, que concentran más de las tres cuartas partes del negocio habitual en la bolsa española.

GRAFICO 2.4.15 EVOLUCION DEL IBEX 35



En resumen, la Bolsa es un juego que puede producir grandes beneficios y lo contrario, dependiendo en parte de la suerte y de los conocimientos y experiencias que se tengan sobre el comportamiento de la misma. Así, quien invirtió en el año 1997, su dinero se ha mantenido en los valores del principio. Mientras que, el que compró en los años 2002 y 2003 con los valores más bajos y vendió en el punto más alto, en el año 2007, pudo llegar a multiplicar por tres la inversión realizada.

- **La inversión en la vivienda segura y rentable**

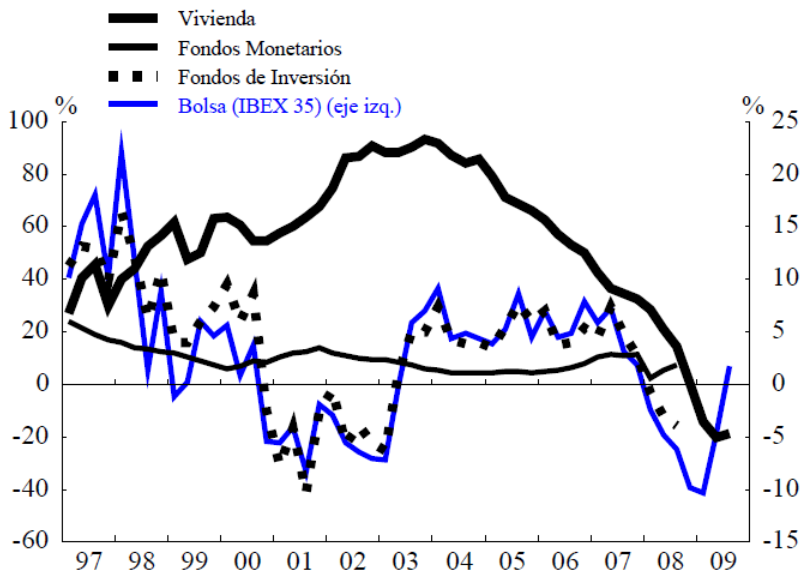
Como consecuencia de los buenos resultados económicos mencionados anteriormente, las familias han dispuesto de mayores cantidades de dinero para el consumo o el ahorro. A la hora de elegir dónde invertir este excedente hay que tener en cuenta fundamentalmente dos aspectos: la rentabilidad y la seguridad.

Los depósitos a plazo fijo eran seguros pero poco rentables. En el **gráfico 2.4.14** anterior, se representa la evolución de la rentabilidad de las letras del tesoro como ejemplo de la renta fija, así como la media anual del interés que se puede obtener de los bonos y obligaciones del Estado a diez años.

En el **gráfico 2.4.17** se compara la rentabilidad que se ha obtenido invirtiendo en los Fondos Monetarios¹⁰⁰ más seguros, en los Fondos de Inversión¹⁰¹ con más riesgo y en la Bolsa (Ibex 35) y por otro lado en la inversión en vivienda (variación del precio).

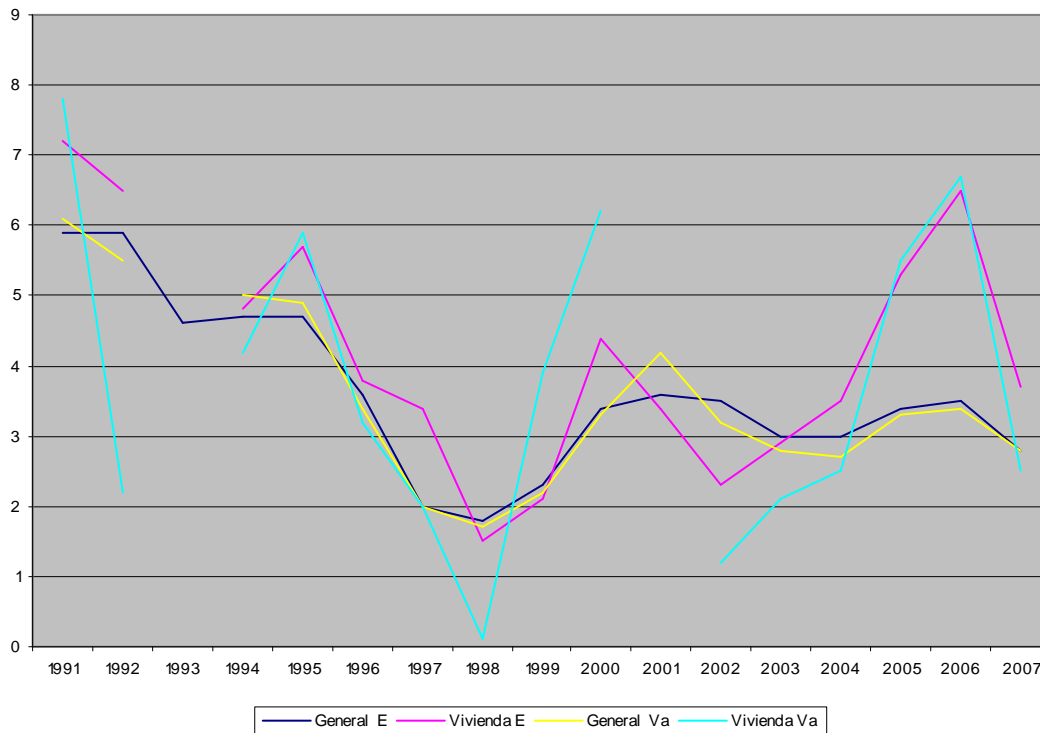
¹⁰⁰ Un fondo de inversión es un instrumento de ahorro que reúne a un gran número de personas que quieren invertir su dinero. El fondo pone en común el dinero de este grupo de personas y una entidad gestora se ocupa de invertirlo (cobrando comisiones por ello) en una serie de activos como pueden ser acciones, títulos de renta fija, activos monetarios, derivados,... e incluso en otros fondos de inversión o una combinación de todos ellos.

GRAFICO 2.4.17 RENTABILIDAD ANUAL



Fuentes: CNMV, Sociedad de Bolsas S.A. y Banco de España

GRAFICO 2.4.18 EVOLUCION DEL IPC GENERAL Y DE LA VIVIENDA.



Eje de coordenadas en %
 Tabla de elaboración propia con datos del INE

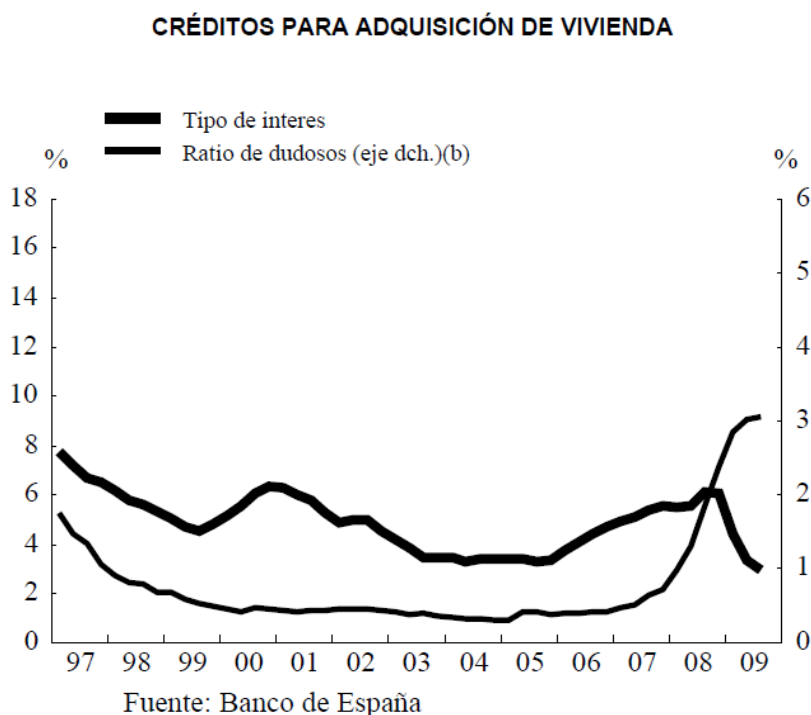
¹⁰¹ Los Fondos Monetarios invierten en activos del mercado monetario a corto plazo y de elevada liquidez (Pagarés, Letras, etc.). En este sentido se trata de una inversión con riesgo mínimo que se beneficia de las situaciones en que los tipos de interés a corto plazo evolucionan al alza.

En el **gráfico 2.4.18** anterior, se observa como el incremento de los precios del consumo (IPC) de la vivienda ha sido superior en todo momento al IPC general, lo que animaba a invertir en la misma, pues se tenía cierta seguridad de que al cabo de un tiempo se podría vender la vivienda adquirida por una cifra que superaría el IPC general, durante el tiempo transcurrido desde la compra.

La inversión en la vivienda en el periodo señalado, ha dado una alta rentabilidad en comparación con los beneficios obtenidos por otros productos financieros al alcance del ciudadano medio, tales como la Bolsa, la Deuda del Estado, los Depósitos a plazo, etc. Los buenos resultados para los inversores en productos inmobiliarios han contribuido de manera muy importante a potenciar el mercado inmobiliario y por lo tanto el crecimiento urbanístico. Es por ello necesario dedicar un apartado, el siguiente, a la evolución de los precios de los productos inmobiliarios en comparación con el resto de las inversiones.

La inversión en la vivienda se ha visto favorecida por los bajos costes financieros y una importante oferta de financiación por parte de las entidades crediticias. En el **gráfico 2.4.19**, se puede comprobar la evolución de los intereses de los préstamos hipotecarios que se han mantenido entre el 4% y el 6%. Se puede apreciar también como el ratio de dudosos se ha mantenido en cifras muy bajas, lo que animaba a las entidades financieras a otorgar préstamos sin demasiadas garantías, hasta que ha llegado la crisis y esta cifra se ha disparado al alza.

GRAFICO 2.4.19 CREDITOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA



En el **gráfico 2.4.20** al final del capítulo, se puede comparar la distribución general del crédito, entre el hipotecario y el concedido a los hogares, mayor el primero que incluso supera la propia adquisición de la vivienda.

4.1.3 Indicadores de la actividad económica a nivel local en el sector inmobiliario

Veamos ahora y refiriéndonos a un determinado municipio, concretamente el de Valladolid, los Indicadores de la actividad económica en el Sector Inmobiliario:

- El Impuesto sobre Bienes Inmuebles de naturaleza urbana (I.B.I.), que grava la propiedad de los mismos, nos determina el número de viviendas terminadas que pasan a formar parte del "Parque Inmobiliario" de cada municipio. Es un importante medio de financiación de cada Ayuntamiento ya que el cobro de este impuesto se realiza todos los años.

- El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.) que grava la realización de las obras necesarias para la producción de los bienes inmuebles. El incremento de la recaudación es directamente proporcional al del volumen de obra ejecutada. También contribuye a mejorar las arcas municipales, a diferencia del anterior, este se realiza una sola vez por cada obra pero su cuantía es mayor.

- El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (I.I.V.T.) que grava la plusvalía que se genera teóricamente al propietario de un suelo en el momento en que éste sea transmitido por cualquier concepto. Este impuesto depende del número de años transcurridos, desde la fecha en la que tuvo lugar la última transmisión, la superficie que ocupa el terreno transmitido, así como de su localización.

- Las Tasas por licencias urbanísticas (T.L.U.), impuesto que grava la concesión de todo tipo de licencias de carácter urbanístico.

En la **tabla 2.4.18** se puede comparar la recaudación llevada a cabo por el Ayuntamiento de Valladolid en los diferentes años, en la **tabla 2.4.19** siguiente, se puede comprobar la variación porcentual de los dos periodos analizados, puede apreciarse como se han incrementado todas las recaudaciones en el segundo periodo. Un dato interesante es el cálculo en pesetas constantes DRN (2) del ICIO, cuyo aumento del 50% sigue siendo importante.

Estos datos demuestran el interés que han mantenido las administraciones locales en mantener al alza el crecimiento inmobiliario ya que gracias a los ingresos percibidos por esta actividad, han podido acometer importante inversiones de todo tipo.

El problema surge ahora que el grifo se ha cerrado y los compromisos de pago, adquiridos en épocas anteriores cuando la recaudación vía impuestos era importante, siguen pendientes.

TABLA 2.4.18.- INDICADORES DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE VALLADOLID

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
IBI: PD	3.335	3.732	4.030	4.275	4.650	4.945	5.200	5.500	6.050
DRN	3.593	3.876	4.086	4.658	4.735	4.940	5.130	5.397	5.933
ICIO: PD	990	990	990	1.000	1.000	1.080	2.000	1.350	1.510
DRN.(1)	769	973	900	818	1.516	1.551	592	2.201	1.548
DRN.(2)	769	929	821	721	1.308	1.316	491	1.765	1.198
IIVT: PD.	400	300	500	700	730	825	928	1.095	1.245
DRN	364	582	564	801	820	889	1.092	1.074	959
TLU:PD.	5	27	35	40	65	65	99	109	150
DRN	29	35	35	62	39	93	77	133	103

Fuente: Memoria del PG2004. 2.2. Actividad económica sector inmobiliario Local 1997-2001

P.D.: Presupuesto definitivo.

DRN.: Derechos reconocidos netos.

DRN.(1): Derechos reconocidos netos del ICIO en pesetas corrientes.

DRN.(2): Derechos reconocidos netos del ICIO en pesetas constantes de 1993.

La excepción del año 1999 con una fuerte caída de la recaudación fue debida a un cambio en la gestión del impuesto quedando compensada en 2000.

TABLA 2.4.19 VALORES MEDIOS DE CADA CUATRIENIO Y LAS VARIACIONES PORCENTUALES

	1º Cuatrienio 1993-96 (miles de ptas.)	2º Cuatrienio 1997-00 (miles de ptas.)	Variación %
I.C.I.O.			
P.D.	993	1.357	37
D.R.N.	865	1.465	70
D.R.N (2)	810	1.215	50
I.I.V.T.			
P.D.	475	895	88
P.D.	578	969	68
D.R.N.			
T.L.U.			
P.D.	27	85	214
P.D.	40	86	115
D.R.N.			

DRN.(2): Derechos reconocidos netos del ICIO en pesetas constantes de 1993.

Fuente: Memoria del PG2004. 2.2. Actividad económica sector inmobiliario Local 1997-2001

Resumen o conclusiones

El objetivo al presentar los datos económicos, en un periodo concreto de tiempo, no es otro que poder justificar con ellos el crecimiento urbano que se ha producido durante esos años de favorable desarrollo económico.

España atraviesa unos años de bonanza económica, el PIB ha crecido de manera constante, su endeudamiento ha disminuido.

El ciudadano medio se ha encontrado con que su poder adquisitivo ha aumentado, como lo demuestran las cifras de la Renta *per cápita*.

Los salarios se incrementan por encima del IPC.

Los ingresos por hogar aumentan, aunque también lo hace el gasto, consecuencia del aumento del consumo facilitado por una oferta financiera atractiva y con unos tipos de interés a la baja, todo ello se puede aplicar perfectamente al mercado inmobiliario.

La población activa crece mientras que el paro disminuye. Esta situación provoca una mayor estabilidad en las familias que les permite endeudarse a medio y largo plazo, también proporciona a cada núcleo familiar mayores ingresos al trabajar más miembros, se sigue incorporando la mujer al trabajo, duplicando consecuentemente los ingresos familiares.

Otro aspecto de la economía que interesa destacar es la ventajosa rentabilidad que ofrece la inversión en productos inmobiliarios, en comparación con otras formas de inversión: Fondos Monetarios, Fondos de Inversión, la Bolsa, etc.

A pesar de haberse incrementado el consumo, los hogares ahorran y buscan donde invertir mejor los excedentes y los españoles entendieron que "el ladrillo" era el mejor medio.

La evolución de los precios de las viviendas que analizaremos en el próximo capítulo fue determinante para acabar de convencer al que tuviera alguna duda.

TABLAS Y GRÁFICOS DEL CAPÍTULO 4.1

TABLA 2.4.1.- PRODUCTO INTERIOR BRUTO (PIB) EN ESPAÑA. PERIODO 1991-2007

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
PIB pm (1)	342.598	368.987	381.747	406.011	447.205	473.855	503.921	539.493	579.942
€/habitante (2)	8.798	9.445	9.741	10.332	11.354	12.003	12.731	13.582	14.525
Tasas variación interanual (3)	3,28	1,34	1,37	1,29	4,98	2,08	4,02	4,76	4,53
VAB pb (1)	314.892	337.340	353.128	374.063	412.347	435.915	435.915	491.716	525.075
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
PIB pm (1)	630.263	680.678	729.206	782.929	841.042	908.792	982.303	1.050.595	
€/habitante (2)	15.653	16.715	17.650	18.639	19.700	20.941	22.290	23.412	
Tasas variación interanual (3)	4,19	3,09	1,98	2,49	2,58	2,83	2,83	2,18	
VAB pb (1)	570.560	618.252	661.517	706.932	756.669	813.776	874.845	942.002	

PIBpm es el Producto Interior Bruto valorado a precios de mercado.

VABpb es el Valor Añadido Bruto a precios básicos

1. Millones de euros

2. Las cifras de población están revisadas en base al Censo de 2001. Las estimaciones de 2002 a 2007 se han actualizado en julio de 2007

3. Calculadas sobre el PIB por habitante a precios constantes

Los datos de la Contabilidad Nacional de España de 1991 a 1994 están en base 1995; los de 1995 a 2007 están en base 2000. En 2006 es una estimación provisional y en 2007 una estimación avance

Fuentes:

INE, Contabilidad Nacional de España. Base 1995 (1991-1994)

INE, Contabilidad Nacional de España. Base 2000 (1995-2007)

TABLA 2.4.2 "RENTA PER CÁPITA" (PIB) EN CASTILLA Y LEÓN Y VALLADOLID

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Millones€ CyL	26.714	27.985	29.113	30.609	32.563	34.824	37.166	39.756	425.660	45.667	48.761
Millones€ Va	5.886	6.184	6394	6642	7178	7818	8411	9027	9549	10305	
€/habitante CyL	10637	11185	11683	12338	13185	14151	15128	16183	17300	18520	19716
€/habitante Va	11854	12454	12884	13395	14487	15128	16920	18075	19020	20418	

TABLA 2.4.5 FINANZAS 1991-2007 (DEUDA Y DÉFICIT)

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Déficit/superavit AP (1)	-4,4	-4,0	-6,8	-6,2	-6,5	-4,9	-3,4	-3,2	-1,4
Deuda AP (2)	44,6	47,1	59,0	61,3	63,3	67,4	66,1	64,1	62,3
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Déficit/superavit AP (2)	-1,0	-0,7	-0,5	-0,2	-0,4	1,0	1,8	2,2	
Deuda AP (3)	59,3	55,5	52,5	48,7	46,2	43,0	39,7	36,2	

AP Administraciones Públicas

1 Desde 1995 Cuentas Nacionales (SEC 95)



2 Según Protocolo de Déficit Excesivo

1 y 2. Porcentajes sobre el PIB pm

Estas magnitudes están sujetas a revisión en función de los cambios metodológicos

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico

TABLA 2.4.6 DÉFICIT O SUPERAVIT PRESUPUESTARIO DE LA UNIÓN EUROPEA Y DE ESPAÑA

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
 Área euro	-2.2	-1.3	0.1	-1.8	-2.5	-3.1	-2.9	-2.5	-1.3	-0.6	-2.0	-6.3
 España	-3.2	-1.4	-1.0	-0.6	-0.5	-0.2	-0.3	1.0	2.0	1.9	-4.1	-11.2

Medido en porcentaje del PIB, según los criterios fijados por la Unión Europea
Fuente: Eurostat Comisión Europea

TABLA 2.4.7 INGRESOS (Y GASTOS EN BIENES Y SERVICIOS) ANUALES DE LOS HOGARES

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Ingreso medio persona			4.303	4.456	4.668	4.860	5.170	5.644	5.929
Ingreso medio unidad consumo			6.837	7.157	7.511	7.808	8.270	8.999	9.348
Ingreso medio Hogar			13.598	14.503	15.353	16.035	16.895	18.290	18.326
Gasto medio Hogar	14.470	15.572	16.006	16.557	17.150	17.417	17.525	17.730	18.330
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Ingreso medio persona	6.690	7.925	8.304	7.591	7.925	8.403	8.916	9.560	9.865
Ingreso medio unidad consumo	10.627	10.833	11.483	11.707	12.149	12.877	13.613		
Ingreso medio Hogar	21.453	20.329	21.360	21.551	22.418	23.442	24.525	25.613	26.500
Gasto medio Hogar	19.862	20.879	21.320	22.071	23.340	25.085	30.561	32.001	

Fuentes:

INE, Encuesta Continua de Presupuestos Familiares. Base 1985 (1991-1996)

INE Panel de Hogares de la Unión Europea (1993-2000)

Encuesta continua de Presupuestos Familiares. Base 1997. Módulo de ingresos (2001-2002)

INE Encuesta de Condiciones de Vida (2003-2006)

INE, Encuesta de Presupuestos Familiares. Base 2006 (2006 y 2007)

TABLA 2.4.8 IPC EN ESPAÑA Y EN VALLADOLID CAPITAL. PERIODO 1991-2007

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
IPC general E	5,9	5,9	4,6	4,7	4,7	3,6	2	1,8	2,3	3,4
IPC vivienda E	7,2	6,5		4,8	5,7	3,8	3,4	1,5	2,1	4,4
IPC general Va	6,1	5,5		5	4,9	3,4	2	1,7	2,2	3,3
IPC vivienda Va	7,8	2,2		4,2	5,9	3,2	2	0,1	3,9	6,2
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
IPC general E	3,6	3,5	3	3	3,4	3,5	2,8	4,1	-0,3	1,8
IPC vivienda E	3,4	2,3	2,9	3,5	5,3	6,5	3,7			
IPC general Va	4,2	3,2	2,8	2,7	3,3	3,4	2,8			
IPC vivienda Va		1,2	2,1	2,5	5,5	6,7	2,5			

Fuente: INE. Nivel de calidad y condiciones de vida

INE Índice de Precios al Consumo. Base 1992 (1993-2001)

INE Índice de Precios al Consumo. Base 2001 (2002-2005)

INE Índice de Precios al Consumo. Base 2006 (2005-2007)

TABLA 2.4.9 INDICES DE PRECIOS DE CONSUMO (IPC). NACIONALES Y PROVINCIALES: GENERAL Y DE GRUPOS COICOP (VIVIENDA)

Media anual	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
General España	88	90,7	93,5	96,6	100	102,8	107
General Valladolid	88,7	91,2	93,6	96,7	100	102,8	107,2
Vivienda España	83,7	86,1	89,1	93,9	100	103,7	110,6
Vivienda Valladolid	84,9	86,7	88,8	93,7	100	102,5	109,5
Variación media anual	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
General España	3,5	3	3	3,4	3,5	2,8	4,1
General Valladolid	3,2	2,8	2,7	3,3	3,4	2,8	4,2
Vivienda España	2,3	2,9	3,5	5,3	6,5	3,7	6,6
Vivienda Valladolid	1,2	2,1	2,5	5,5	6,7	2,5	6,9

Unidades: Base 2006=100

Fuente: INE. Nivel de calidad y condiciones de vida

TABLA 2.4.10 IPC ARMONIZADO. NACIONAL Y GENERAL

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Indice	78,9	80,4	81,6	83,9	86,3	89,0	92,3	94,4	97,4	101,5	104,1	108,6	109,4	111,8
Variación anual	2,9	1,9	1,4	2,9	2,9	3,1	3,8	2,3	3,1	4,2	2,5	4,4	0,8	0,4

Unidades: Indices y tasas

Unidades: Base 2005=100

Fuente: INE. Nivel de calidad y condiciones de vida

TABLA 2.4.11 VARIACIÓN ANUAL DEL IPC EN DICIEMBRE DEL AÑO DE REFERENCIA.

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Inflación %	7,0	4,3	2,7	2,2	1,4	4,0	2,6	4	2,6	3,2	3,7	2,7	4,2	1,4	-0,9

Fuente: INE. Nivel de calidad y condiciones de vida

TABLA 2.4.12 EMPLEO ACTIVOS Y PARADOS

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
España													
Tasa de paro*	22,8	21,3	19,4	16,7	14,8	10,9	11,6	12	11,5	10,2	9,1	8,5	9,6
Tasa de actividad*	51	51,3	51,6	52	53	52,6	53,7	54,9	55,9	56,9	58	58,6	59,4
Tasa de empleo*	39,4	40,4	41,6	43,3	45,2	46,8	47,5	48,4	49,5	51,1	52,7	53,6	53,6
Variación anual puestos trabajo ocupados	1,9	2,8	4,7	4,5	4,6	4,1	2,4	2,2	3,3	3,8	4,5	3,5	1,6
Castilla y León													
Miles parados	205	199	190	171	152	103	110	117	121	98	92	83	

(*) En España datos del 1º trimestre de cada año

Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE

TABLA 2.4.13 DATOS DE LA ENCUESTA DE LA POBLACION ACTIVA (EPA)

Trimestre	Activos	Ocupados	Parados	Tasa de actividad	Tasa de parc
4T 2009	22.972,5	18.645,9	4.326,5	59,76	18,83
3T 2009	22.993,5	18.870,2	4.123,3	59,81	17,93
2T 2009	23.082,4	18.945,0	4.137,5	60,06	17,92
1T 2009	23.101,5	19.090,8	4.010,7	60,15	17,36
4T 2008	23.064,7	19.856,8	3.207,9	60,13	13,91
3T 2008	22.945,1	20.346,3	2.598,8	59,95	11,33
2T 2008	22.806,7	20.425,1	2.381,5	59,76	10,44
1T 2008	22.576,5	20.402,3	2.174,2	59,35	9,63
4T 2007	22.404,5	20.476,9	1.927,6	59,12	8,60
3T 2007	22.302,5	20.510,6	1.791,9	59,10	8,03
2T 2007	22.127,3	20.367,3	1.760,0	58,86	7,95
1T 2007	21.925,3	20.069,2	1.856,1	58,58	8,47
4T 2006	21.812,4	20.001,8	1.810,6	58,58	8,30
3T 2006	21.660,7	19.895,6	1.765,0	58,44	8,15
2T 2006	21.530,1	19.693,1	1.837,0	58,30	8,53
1T 2006	21.335,9	19.400,1	1.935,8	57,98	9,07
4T 2005	21.155,5	19.314,3	1.841,3	57,72	8,70
3T 2005	20.956,1	19.191,1	1.765,0	57,43	8,42
2T 2005	20.839,6	18.894,9	1.944,7	57,35	9,33
1T 2005	20.591,7	18.492,7	2.099,0	56,90	10,19
4T 2004	20.447,3	18.288,1	2.159,2	56,74	10,56
3T 2004	20.310,0	18.129,1	2.180,9	56,59	10,74
2T 2004	20.093,0	17.865,8	2.227,2	56,23	11,08
1T 2004	19.887,5	17.600,4	2.287,2	55,89	11,50
4T 2003	19.811,7	17.559,7	2.252,1	55,91	11,37
3T 2003	19.685,5	17.459,4	2.226,0	55,78	11,31
2T 2003	19.432,3	17.241,1	2.191,2	55,30	11,28
1T 2003	19.223,1	16.923,6	2.299,5	54,93	11,96
4T 2002	19.037,2	16.825,4	2.211,8	54,63	11,62
3T 2002	18.943,7	16.763,1	2.180,6	54,61	11,51
2T 2002	18.689,8	16.597,2	2.092,6	54,11	11,20
1T 2002	18.471,8	16.335,6	2.136,3	53,72	11,56
4T 2001	18.292,0	16.348,2	1.943,8	53,41	10,63
3T 2001	18.164,0	16.294,3	1.869,7	53,22	10,29
2T 2001	17.932,1	16.076,3	1.855,8	52,73	10,35
1T 2001	17.814,7	15.866,3	1.948,3	52,57	10,94

Fuente el INE (Encuesta Población Activa)

TABLA 2.4.14 ENCUESTA DE FUERZA DE TRABAJO DE LA UE. DATOS EUROPEOS TASA DE PARO EN ESPAÑA. ACTIVOS EN ESPAÑA POR PERIODO Y SEXO

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Parados % (1)	15,7	13,9	10,5	11,5	11,5	11	9,1	8,5	8,3
Activos Total (2)	17.425,7	18.012,2	18.050,3	18.785,5	19.538,1	20.184,4	20.885,7	21.584,8	22.189,9
Hombres	10.598,7	10.864,4	10.978,5	11.294,2	11.629,2	11.905,1	12.251,7	12.534,1	12.802,5
Mujeres	6.827	7.147,8	7.071,8	7.491,2	7.908,9	8.279,4	8.634,1	9.050,7	9.387,4

(1) población de 15 años o más

(2) en miles

Fuente: EUROSTAT

TABLA 2.4.15 PARADOS EN CASTILLA Y LEON

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Miles parados	205	199	190	171	152	103	110	117	121	98	92	83

(*) En España datos del 1º trimestre de cada año

Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE

TABLA 2.4.16 TIPOS INTERÉS: MERCADOS DE VALORES A CORTO Y LARGO PLAZO

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Tipo interés (1)	12,4	11,7	10,2	10,0	11,3	8,7	6,4	4,8	4,7
Interés legal	10,0	10,0	10,0	9,0	9,0	9,0	7,5	5,5	4,25
EURIBOR a un mes	10,08	10,27	11,00	7,00	6,29	5,78	4,39	4,18	3,16
Letras tesoro a un año	13,11	14,52	13,31	7,77	10,21	8,51	5,29	4,26	2,88

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Tipo interés (1)	5,5	5,1	5,0	4,1	4,1	3,4	3,8	4,3	
Interés legal	4,25	5,5	4,25	4,25	3,75	4,0	4,0	5,0	5,5
EURIBOR a un mes	3,15	4,80	3,35	2,85	2,08	2,11	2,39	3,61	4,20
Letras tesoro a un año	3,87	4,41	3,17	2,56	2,14	2,16	2,62	3,84	3,87

(1) Media anual del interés de bonos y obligaciones del Estado a diez años (criterios de convergencia de Maastricht)

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico

TABLA 2.4.17 TIPOS DE INTERÉS EN OPERACIONES RECIENTES

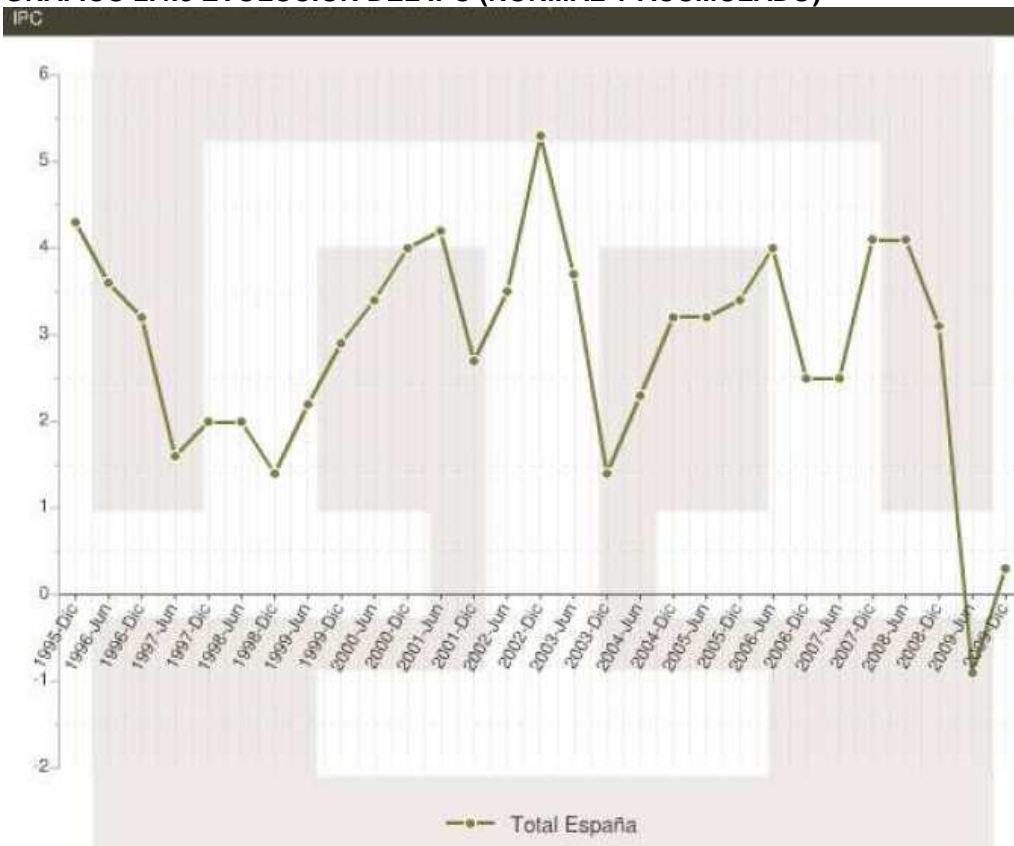
	2003	2004	2005	2006	2007	2008
(1)	4,86	4,14	3,94	4,11	5,22	6,00
(2)	4,33	3,53	3,43	3,66	4,84	5,56

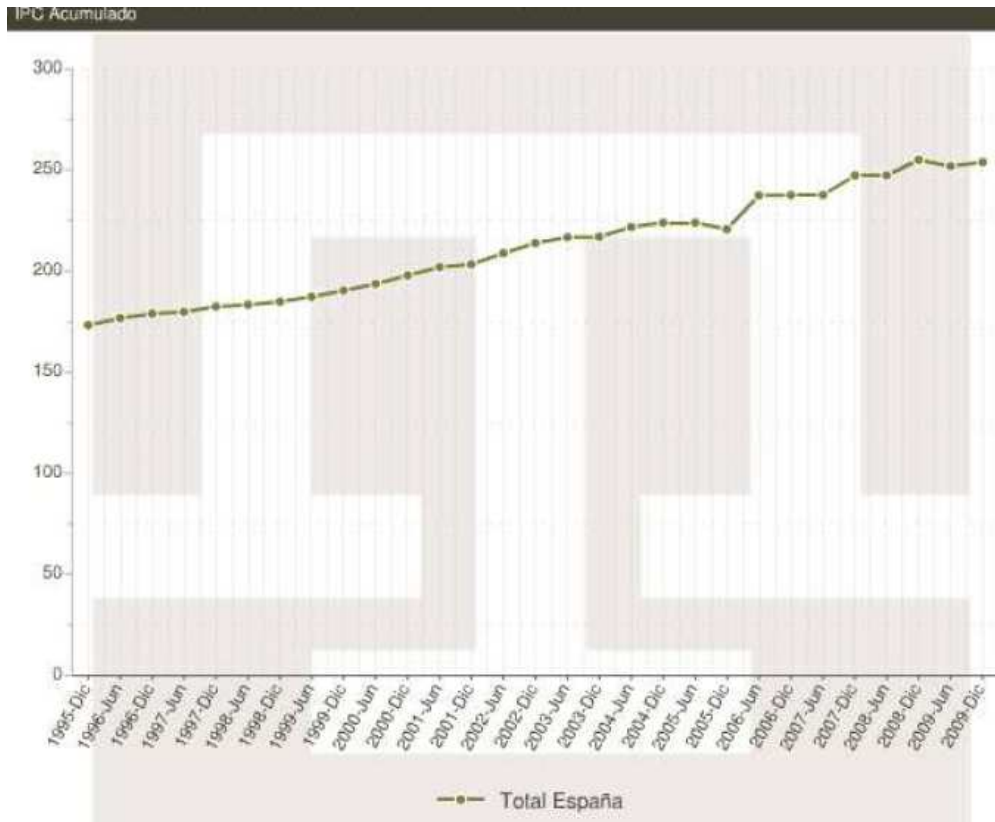
(1) Préstamos a hogares y sociedades no financieras. Tipo sintético

(2) Préstamos a hogares para vivienda tipo medio ponderado

Fuente: Banco de España. Estadísticas. Indicadores económicos

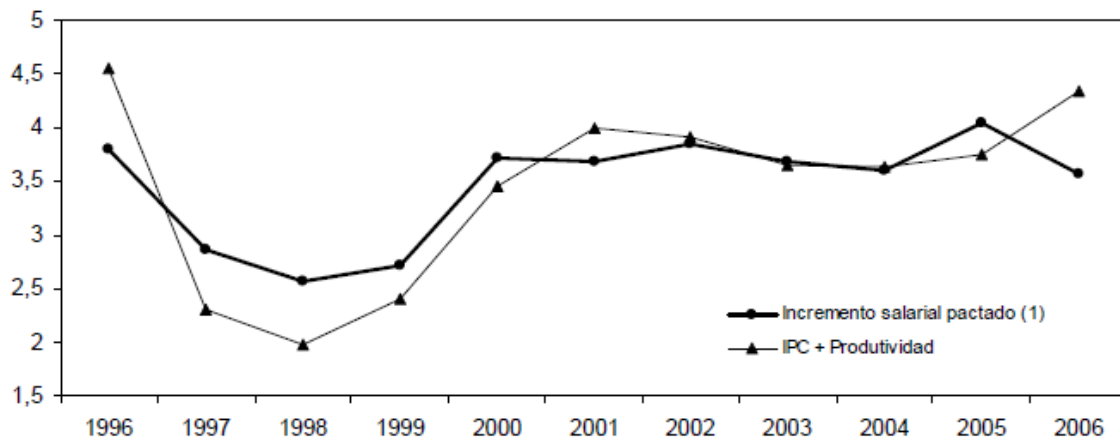
GRAFICO 2.4.8 EVOLUCIÓN DEL IPC (NORMAL Y ACUMULADO)





Datos de ST (Sociedad de Tasaciones)

GRAFICO 2.4.10 EVOLUCION EN % DE LOS SALARIOS PACTADOS Y DE LOS PRECIOS (IPC) + PRODUCTIVIDAD REAL



(1): Incluidos los efectos de la cláusula de revisión salarial.

GRAFICO 2.4.12 EVOLUCION DE LA TASA DE PARO. 1976-2009

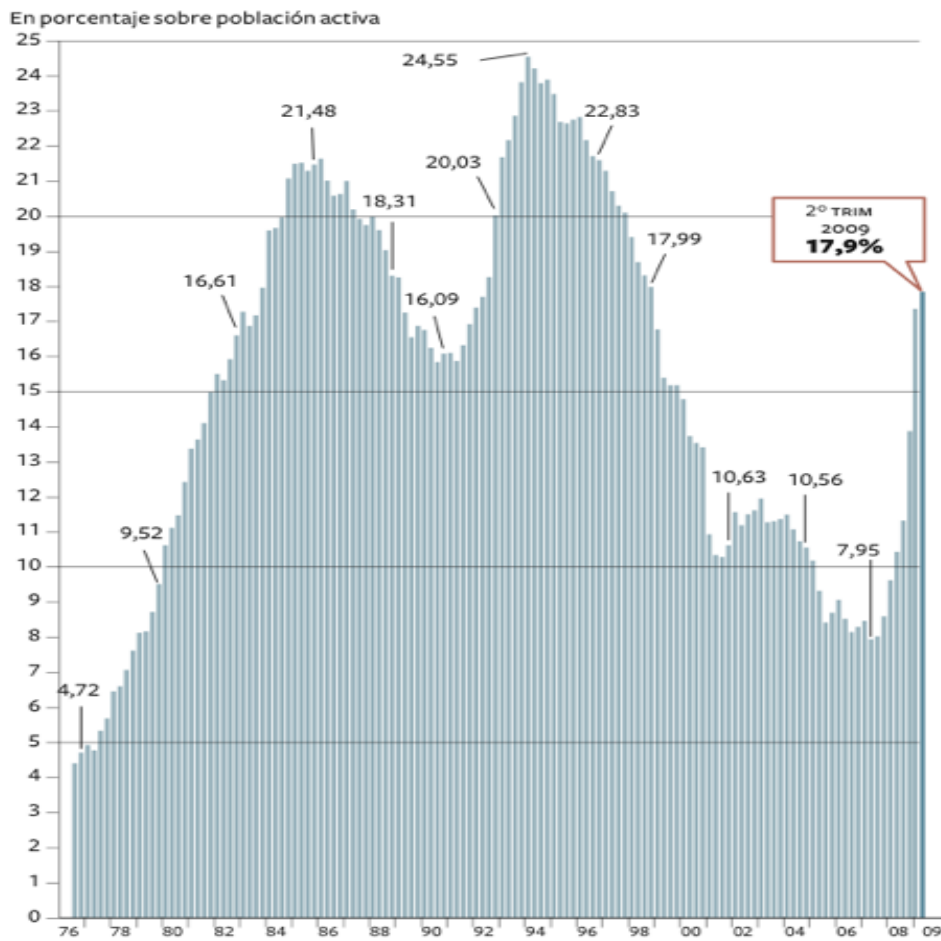
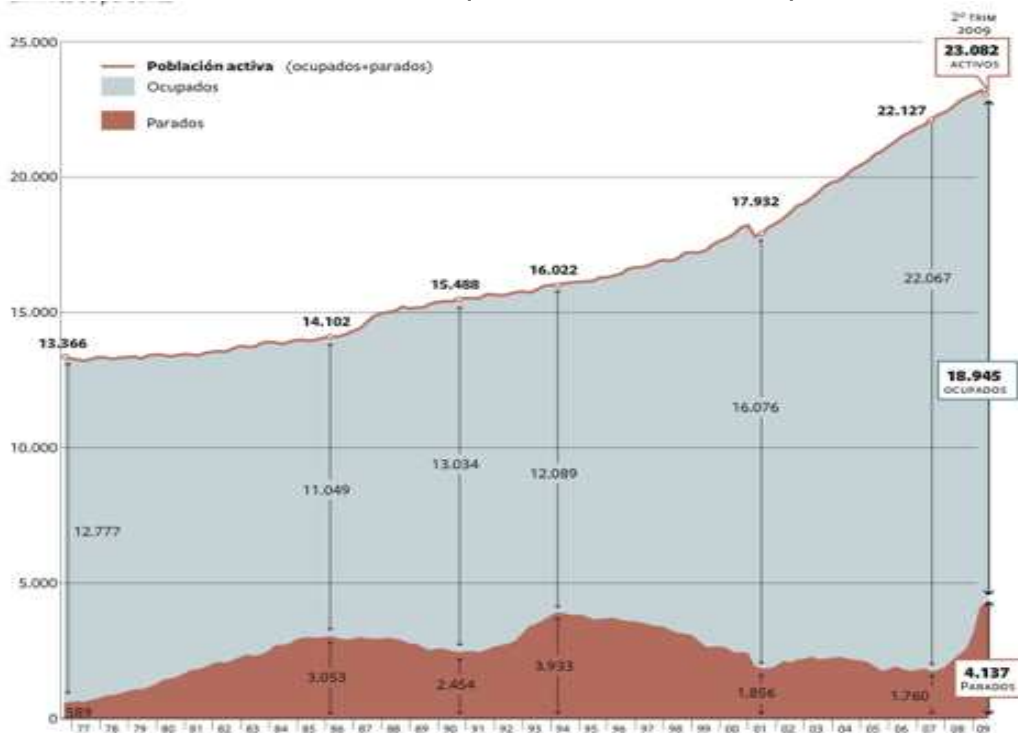


GRAFICO 2.4.13 POBLACION ACTIVA (OCUPADOS + PARADOS)

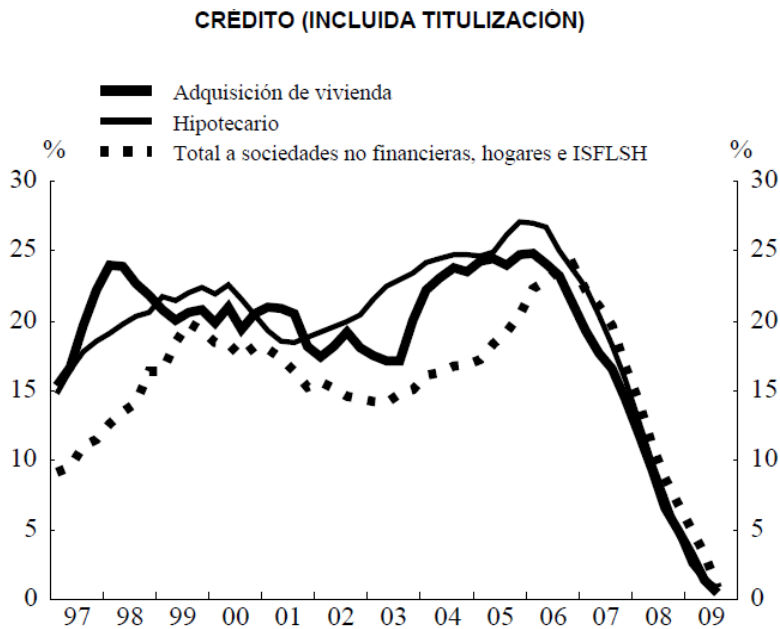


Fuente: Instituto Nacional de Estadística INE (publicado en el PAIS)

GRAFICO 2.4.16 EVOLUCION DEL IBEX 35 (1987-2008)



GRAFICO 2.4.20 CREDITOS PARA ADQUISICION DE VIVIENDA Y OTROS



Fuente: Banco de España.

4.2 El Mercado de suelo y vivienda

Durante los últimos años del periodo que estamos analizando, la adquisición de una vivienda ha llegado a convertirse en la principal preocupación de muchos españoles, según el barómetro del CIS de septiembre de 2007, debido al alto precio que alcanzó en el mercado inmobiliario que no permitía el acceso a los jóvenes que pretendían crear un nuevo hogar. A pesar del constante incremento del precio de la vivienda, cuya media de las últimas décadas se ha situado por encima del IPC, España es el país europeo con mayor proporción de viviendas en propiedad; datos del año 2002, sólo un 10'5% de las familias vivían en alquiler frente al 38% en Francia, el 48% en Holanda ó el 57% en Alemania.

El precio de la vivienda, como se analizará en la Tercera Parte, ha sido sorprendentemente una causa del incremento de la demanda, pues significaba una compra segura que se revalorizaba con el paso del tiempo por encima del IPC y de otras inversiones.

Antes de ofrecer las principales cifras relacionadas con los precios de las viviendas y del suelo, expondré algunas ideas que sobre este tema han desarrollado algunos expertos, tales como Fernando Roch, Ramón López de Lucio, José Maria Nogueira y José García Montalvo.

Como dice Fernando Roch¹⁰² *“Pocas cuestiones tienen tanta presencia en la escena política y en la vida cotidiana, como la que se relaciona con la vivienda y su valor en mercado, y pocas se presentan de forma más confusa cuando se trata de explicar la naturaleza de ese valor y la manera de como evoluciona en nuestras ciudades”.*

“Si el primer boom de la década anterior se reutilizó el patrimonio edificado en la almendra central de una ciudad activa con vida propia, con una intervención muy selectiva del sistema inmobiliario privado. El segundo, inspirado en el neoliberalismo se centró en la urbanización periférica desapareciendo cualquier rastro de lo urbano y la destrucción generalizada del territorio.”

“Se crea un espacio segregado para consolidar la segregación social. Se trata de crear un espacio de clase, diferenciado por la calidad de la vivienda y el entorno, por la manera de vivir y de consumir. Sobre todo el tener un vecindario que se ajuste a la situación social de cada grupo”

Se trata de pagar hasta donde se puede, forzando la propia capacidad, para excluir a los que no pueden aunque se esfuercen. Los precios resultantes de este mecanismo de exclusión y segregación que agrupa a los iguales son superiores a los de construcción. Ese exceso se lo queda el propietario del suelo o de la vivienda cuando los precios suben. De esta forma el precio del suelo es una resultante y no condiciona el precio de las viviendas.

A finales de los años cincuenta se producen varias novedades que van a transformar el panorama del alojamiento en España:

- El incremento progresivo del alojamiento en régimen de propiedad.
- La sustitución de un sistema inmobiliario público por privado que, por primera vez, va a abordar la construcción masiva de viviendas para amplios sectores de la población.
- La llegada de inmigrantes a las grandes ciudades buscando trabajo en las nuevas industrias que van a disponer de salarios fijos aunque no muy elevados.

¹⁰² Fernando Roch es catedrático de Urbanismo en la ETS de Arquitectura de Madrid. Publicó en la revista *Viento Sur* (número 92) un artículo titulado “Sobre el precio de la vivienda, del suelo y otras confusiones. Y en la revista *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S N° 29/30 (Junio 2005). “A propósito del precio de la vivienda”.

- La progresiva generalización del crédito hipotecario.

El boom de los 80 se desarrolló con intensidad debido a la liberalización del crédito hipotecario, a las ventajas fiscales del decreto Boyer y al patrimonio inmobiliario acumulado en las décadas anteriores, todo ello sumado permitía el acceso a un nivel superior de clase social. Alguien que quería comprar una vivienda nueva vendía la suya a otro que a su vez vendía la suya, etc. Cada uno de los eslabones de esa cadena de compradores-vendedores ponía su patrimonio ya acumulado y su capacidad de endeudamiento (su nómina) para poder llegar a precios muy altos.

Ese primer boom que se inicia alrededor de 1985 se quiso ver como un problema de escasez de oferta de suelo o como una burbuja pero nadie aceptó entonces que se trataba una transformación del espacio social.

Durante estos años se volvió al centro de las ciudades con una intervención muy selectiva del sistema inmobiliario privado, se reutilizó el patrimonio edificado en la almendra central, recomponiendo el espacio central de la ciudad y modernizando buena parte del parque histórico edificado, al mismo tiempo que revitalizaban sus calles y sus servicios.

Después de un corto periodo de asentamiento en el que los precios se estabilizan, a mediados de los 90, y alentados por la bajada de los tipos de interés que multiplican la capacidad de endeudamiento de las familias que han consolidado posiciones en el nuevo escenario laboral, se desencadena el segundo boom producto de la nueva alianza financiero-inmobiliaria, inspirado en el neoliberalismo y centrado en la urbanización periférica, en la que desaparece cualquier rastro de lo urbano y se destruye el territorio resultando muy costoso para los usuarios y para los recursos colectivos empleados en construir infraestructuras tan caras como ineficientes.

Dos características importantes de nuestra sociedad, han condicionado el precio de la vivienda:

- Una sociedad estructurada en clases que vive jerarquizada según su renta.
- Una gran capacidad de acumulación patrimonial en sus estratos medios y superiores.

Hasta mediados del siglo pasado era muy frecuente que los distintos grupos de renta vivieran entremezclados en los mismos edificios, la mayoría en alquiler. Esa mezcla no permitía clasificar con precisión los distintos barrios de la ciudad según las clases sociales que los habitaban. La industrialización posterior presentaba al conjunto de asalariados con una relativa homogeneidad, le sigue un proceso de diferenciación social que se corresponde con las categorías laborales de la nueva sociedad, más tecnificada y estratificada en sus modos de vida y de consumo.

Los ciudadanos pertenecientes a las distintas clases sociales, tienden a distribuirse por los diferentes barrios de la ciudad, según los recursos que cuentan para poder acceder a los distintos precios de la vivienda.

La vivienda ahora en propiedad es una forma de acumular los ahorros mediante la formación de un patrimonio doméstico que representa un valor que se corresponde con la renta familiar. Si las rentas establecen diferencias sociales, su acumulación a lo largo del tiempo multiplica esas diferencias que se trasladan a los precios de la vivienda.

Para algunas familias resulta suficiente su situación social, pero muchas piensan que no es el lugar que les corresponde, que nuevas modalidades de vida les atraen y que su renta disponible en la nueva situación les permite aspirar a mejorar su posición que se diferencia por la calidad de la vivienda y por el entorno, por las modalidades de vida y de consumo, pero sobre todo por el vecindario.

Construir un metro cuadrado de vivienda apenas cuesta 800 €, ó 1000 € con calidades altas, pero si se pagan 5.000 ó 6.000 € no es solo porque el propietario del suelo sea un especulador, sino porque los compradores desean estar en un determinado lugar al que se accede pagando esos precios.

La simple clasificación del suelo genera más dinero que la propiedad. El objetivo central de nuestra legislación urbanística desde 1998 es clasificar suelo. Urbanizarlo todo sin ninguna preocupación por hacer ciudades. Las ciudades, ahora, sólo son redes expansivas de infraestructuras y equipamientos privados para consumidores de clase. Construir ciudades era cosa de ciudadanos, urbanizar es cosa de promotores inmobiliarios y sus agentes políticos.

El precio de una vivienda no depende del número de viviendas en el mercado sino del lugar en que se encuentra y del momento en que se vende (momento histórico).

- Para Ramón López de Lucio¹⁰³, *“se esta generalizando una opinión errónea y peligrosa, de que el problema de la vivienda básicamente estriba en la “escasez” de suelo edificable y en la “rigidez” del planeamiento urbanístico municipal que limita artificialmente la potencialmente ilimitada oferta de suelo”*.

Opinión que tacha de ideología ultraliberal que pretende la liberalización de los mercados de suelo, eliminando cualquier regulación pública.

Le parece más acertado considerar el precio del suelo como un valor residual cuya determinación depende del precio que alcanza la vivienda en un determinado territorio y momento histórico, no sólo la de nueva construcción sino también la usada. Los propietarios de suelo calculan lo que pueden pagar los operadores por un terreno determinado, en función de la edificabilidad y del valor medio en venta del metro cuadrado construido en la zona, detrayendo los costes de construcción, urbanización, gestión, financieros y el beneficio industrial.

La liberalización del suelo introducida por la Ley de 1998 no ha conseguido disminuir los precios de la vivienda, más bien al contrario.

Ante una ciudad ordenada con cierta compacidad y continuidad que permita un transporte público y los equipamientos de proximidad se contraponen la dispersión, el alejamiento de los núcleos urbanos, ya que los precios del suelo (y de la vivienda) disminuyen con la distancia a los centros urbanos. Gracias a las nuevas autopistas radiales y anulares construidas en las regiones metropolitanas se facilita el acceso a territorios cada vez más lejanos.

Al tratar de reducir el coste de los productos inmobiliarios, no se tiene en cuenta otros costes, no solo económicos, sino también sociales y ambientales. Tales son los costes directos de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de todo tipo; las pérdidas de rentabilidad en los sistemas de transporte público y en la gestión de los servicios, los costes indirectos derivados de la siniestralidad, del incremento en los tiempos de los viajes, etc. Como los derivados de la creciente dependencia del automóvil, costes personales (ruptura de los lazos sociales y familiares) y ambientales (congestión, problemas de accesibilidad para la población no motorizada, emisión de contaminantes).

¹⁰³ Ramón López de Lucio es catedrático de Planeamiento Urbanístico de la ETSAM, trató este tema en un foro sobre urbanismo en la ETSA de Madrid (26-11-2002), con el título “Los precios de la vivienda y el problema del suelo. ¿Debemos renunciar a hacer ciudad para poder alojarnos?”. Cátedra de Planeamiento Urbanístico.

- José María Nogueira¹⁰⁴ analiza la plusvalía generada por la gestión urbanística. En España la clasificación de suelo urbanizable otorga al titular del terreno el 90% del aprovechamiento urbanístico, es decir, de los beneficios de los inmuebles que sobre él vayan a construir los promotores inmobiliarios, permitiendo la venta inmediata del suelo revalorizado o la constitución de una hipoteca sobre él.

Según nuestra Constitución, la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos. Nuestra legislación del suelo limita esta participación al 10%, atribuyendo el 90% al propietario del suelo.

Hace algunas décadas, la ciudad tenía que crecer fuera de sus propios límites, pues el espacio interior se había agotado, para ello eran necesarios recursos financieros para urbanizar aquellos terrenos que se necesitaban para la futura expansión de las ciudades. Los Ayuntamientos carecían de tales recursos, así pues se encontró una fórmula que permitía urbanizar el suelo a cargo de sus propietarios y a cambio de que éstos obtuvieran el 90% del aprovechamiento urbanístico que se podía conseguir una vez estuviera el suelo urbanizado correctamente, al mismo tiempo debían ceder una parte del suelo para equipamientos que el municipio precisase.

El propietario de una parcela de suelo urbanizable con uso residencial, calcula su valor a partir del precio final que puede obtener del aprovechamiento urbanístico de dicha parcela y restando todos los gastos necesarios para llegar al final de la promoción inmobiliaria, naturalmente deja algo de margen para los promotores de las fases intermedias, urbanización del suelo y la construcción de las viviendas. A veces se queda corto dicho margen, lo que produce un aumento del precio del producto final para rentabilizar la inversión del promotor inmobiliario.

La plusvalía generada por la revalorización del suelo, pasando de suelo rústico a suelo urbanizado, se reparte según cada caso, entre el propietario inicial del suelo y el promotor urbanizador¹⁰⁵, a veces es el mismo propietario quien promueve la urbanización del suelo. Este reparto dependerá de la situación urbanística en la que se encuentre el suelo, pues no tiene el mismo valor un suelo rústico sin expectativas a otro que si las tiene, de ahí que la información urbanística tenga un gran valor en estos casos.

El precio del suelo no determina el precio de la vivienda, sino más bien al revés. De esta forma, en una coyuntura de burbuja inmobiliaria, el precio del suelo absorbe por anticipado la inflación de la vivienda.

La Ley de 1998, que permitía la liberalización de manera que prácticamente todo el territorio nacional a excepción de los espacios naturales protegidos se podía convertir en suelo edificable, no ha conseguido la reducción de los precios de las viviendas, más bien ha sucedido lo contrario. Muchos municipios han declarado como urbanizable mucho más terreno del necesario para la expansión de su población, lo que supone un grave despilfarro de un recurso natural y escaso como el suelo, con el consiguiente perjuicio para nuestro medio ambiente.

¹⁰⁴ José María Nogueira economista y columnista ha escrito un artículo titulado "El suelo y la vivienda". Publicado en *El País*, Negocios, 2 de octubre de 2005

¹⁰⁵ Promotor urbanizador es aquella persona que invierte en suelo urbanizable, lo gestiona y urbaniza y lo vende al promotor inmobiliario que será el que lleva a cabo la última etapa de construcción y venta del producto final.

La explicación está en una demanda creciente de suelo, inducida por un mercado de la vivienda calentado por abundante crédito bancario a muy largo plazo, bajos tipos de interés y buena evolución de renta disponible.

El crecimiento demográfico, con una de las natalidades más bajas del mundo, está en mínimos. En el año 2002 ya se sabía que había suelo calificado para construir 5 millones de viviendas, que no se correspondía con las necesidades reales del momento.

- Para García Montalvo¹⁰⁶ los determinantes del precio de la vivienda son la renta per cápita, el coste del capital (tipo de interés), los costes de construcción, la tasa de desempleo de los jóvenes y la proporción de población entre 20 y 34 años.

La repercusión de los diferentes factores depende de si nos referimos a viviendas nuevas o al total de ellas incluyendo las de segunda mano. En el caso del total de viviendas, los factores más importantes son la tasa de crecimiento de la renta per cápita, las variaciones en la tasa de desempleo juvenil y los tipos de interés. En el caso de las viviendas nuevas, el efecto renta es menos importante, mientras que aumentan su importancia la tasa de desempleo juvenil y los costes de construcción.

En relación con la subida tan importante del precio del suelo y su consiguiente repercusión en el precio de la vivienda, García Montalvo recoge una serie de posibles causas.

- Uno de los factores más mencionados como causante del problema del elevado precio del suelo es el tipo de planeamiento urbanístico existente en España. Pocos ponen en duda la necesidad de la intervención del sector público en el urbanismo y, por tanto, en el planeamiento. Lo que se pone en cuestión es la forma en que dicho planeamiento debe producirse.

- Se considera la escasez de suelo urbanizado y la lentitud de su producción como la causa principal del elevado precio del suelo. Acuerdos, autorizaciones administrativas y, en muchas ocasiones, resoluciones judiciales que dilatan el proceso de producción y generan un elevado grado de incertidumbre.

- El precio del suelo está estrechamente ligado a la evolución del precio de la vivienda. De esta forma la estructura y características del mercado de viviendas influye decisivamente en el precio del suelo.

- Los problemas de financiación de los Ayuntamientos y su participación directa en el proceso de calificación del suelo y en la promoción de suelo público, los han convertido en otra parte que busca junto a promotores y propietarios, el reparto del diferencial entre precio de venta y coste de la vivienda.

- La retención especulativa del suelo por parte del propietario o promotor ya que pueden aplazar su venta, urbanización o edificación hasta el momento en que el precio que pueda obtener se ajuste a sus expectativas.

¹⁰⁶ Catedrático de Economía de la Universitat Pompeu Fabra, es autor de numerosos artículos sobre el precio del suelo y la vivienda. Consultar la Séptima Parte

- Un estudio del Colegio de Arquitectos de España (CSCAE) realizado en el año 2005 cuantificaba los factores que había detrás del impresionante incremento de los precios de la vivienda entre los años (1996 -2004).

En la formación del precio final de una vivienda, de las siete partidas claves, sólo dos habían registrado variaciones significativas: el precio del suelo y los beneficios del promotor, ya que los costes de proyecto, licencia, obra, financiación, gestión y comercialización, apenas habían tenido movimientos de importancia. El beneficio neto de los promotores se multiplicó por siete, de representar un 9,6% del total de costes de una promoción en 1996, se llegó al 36,3 % en el año 2004. Mientras que los gastos de construcción pasaron de representar el 71,4% del total del coste en 1996 a sólo un 51,1% en 2004, al mismo tiempo el crecimiento del precio de la vivienda en ese mismo periodo fue del 176%.

Comentarios sobre las opiniones anteriores

Comparto con Fernando Roch la idea de que el precio de la vivienda no depende del número de viviendas que se oferten, no sigue las reglas de juego de cualquier mercado, en donde a una mayor oferta le corresponde una bajada de precios, sino que más bien depende del lugar en donde se situada la vivienda y el momento concreto de la oferta (una tasación inmobiliaria tiene unos meses de caducidad).

La jerarquización de la sociedad según su renta es una realidad, consecuencia de una sociedad cada vez más estratificada en los modos de vida y consumo, se manifiesta principalmente en la vivienda, cada cual se sitúa en el lugar que le corresponde socialmente, la diferenciación no solo está en la calidad de la vivienda sino en la ubicación concreta, en el entorno social al que se accede según los recursos que cuenta cada uno, por ello es necesario una diferencia de precios que vaya más allá de los costes de producción que sirva de barrera entre las diferentes clases económicas.

La diferencia de precio de una vivienda, entre lo que cuesta la construcción y su precio final, no es solo motivada por la especulación del suelo, sino que sirve en algunos casos para diferenciar a los compradores por su capacidad de pagar esos precios.

La demanda se activa porque algunos quieren mejorar su posición, cuentan con un patrimonio (la vivienda) procedente a veces de la anterior generación, que sumado a un endeudamiento (préstamo hipotecario) gracias a las rentas futuras (estabilidad en el trabajo). Esta disposición de sumar esfuerzos para subir escalones en la clasificación social, permite que se puedan subir más los precios de los productos inmobiliarios para marcar más las diferencias.

La evolución de los precios de la vivienda y suelo tiene una relación directa con el crecimiento del parque inmobiliario. La afirmación de que cuanto más sube el precio de la vivienda más se promueve, en principio parece que choca contra el sentido común sin embargo tiene una parte de verdad.

Desde el punto de vista del promotor pudiera parecer sensato pensar que a mayor precio más beneficio y por lo tanto más producción. Sin embargo con la demanda debería suceder lo contrario, los cierto es que en estos años el precio de las viviendas ha subido y la demanda también, al menos hasta el inicio de la crisis. Se puede suponer que los compradores pensaban que ese crecimiento iba a ser para siempre y que por lo tanto cuánto más creciera más se iba a revalorizar la vivienda adquirida. En el momento en que los medios mediáticos comenzaron a anunciar que los precios de las viviendas no iban a subir, la demanda se estancó e incluso retrocedió. Es cierto que hubo también otros factores importantes que frenaron las compras, como la falta

de crédito por parte de las entidades financieras y el comienzo de la crisis económica mundial, cuyas consecuencias fueron disminuyendo el poder adquisitivo medio. Hubo una parte de la demanda, la formada por pequeños inversores, que al no ver beneficio a corto plazo se salieron del negocio.

También comparto la idea de Ramón López, y por lo tanto en contra de la exposición de García Montalvo, de que la subida del precio del suelo no se debe principalmente a su escasez y a la rigidez del planeamiento. Lo primero es obvio, en los últimos años se ha ofertado gran cantidad de suelo, por encima de las necesidades reales, y el precio ha seguido subiendo. En cuanto al planeamiento, quizás la incertidumbre en algunos casos y los largos plazos de gestión urbanística, a veces complicada, hayan contribuido al incremento de los precios, pero no de forma sustancial.

Estoy de acuerdo en como el propietario del suelo fija su precio en función del máximo valor que la vivienda puede alcanzar en el mercado, cuando se ponga a la venta, cifra que a su vez dependerá del máximo endeudamiento que puedan conseguir los futuros clientes según los salarios, tipos de interés y plazos de amortización.

También estoy de acuerdo en la crítica que José María Noriega realiza respecto a que la plusvalía generada por la clasificación del suelo recaiga principalmente en el propietario o urbanizador del suelo y solo un 10% en la sociedad.

La dependencia de la financiación local de los ingresos percibidos por los impuestos y las cesiones del suelo, muchas veces convertidas en dinero para financiar otros gastos municipales, ha propiciado un interés desmedido en clasificar suelo urbanizable sin necesidad de ello.

El urbanizar el campo sin límites, no utilizando criterios racionales de gasto en infraestructuras iniciales y de futuro (mantenimiento). El crear urbanizaciones dispersas y alejadas de los núcleos urbanos supone un despilfarro autorizado irresponsablemente por las autoridades locales. Ha sido un error permitir la dispersión del desarrollo urbano frente a mantener una ciudad compacta y sostenible.

El precio de la vivienda, como comenta García Montalvo, depende de la renta per cápita, de los gastos financieros, los costes de construcción, la tasa de desempleo de los jóvenes y la proporción de población entre 20 y 34 años, a lo que añadiría la capacidad de endeudamiento relacionada con la estabilidad laboral.

4.2.1 Evolución de los precios de la vivienda y del suelo

Como complemento a los datos ofrecidos en el apartado sobre el número de viviendas construidas en el periodo objeto de este trabajo, vamos a ver como ha sido la evolución de los precios de la vivienda y del suelo en el mercado inmobiliario.

- **Consideraciones previas**

Las estadísticas sobre vivienda adolece de grandes carencias, es ahora cuando el Ministerio de Fomento se ha tomado más en serio la elaboración de tablas con valores trimestrales, con anterioridad solo cada diez años en los censos se contaba con datos generales, entre ambos apenas hay datos o son poco fiables.

Las fuentes estadísticas relativas a los precios de la vivienda en España son:

- La información proporcionada por las sociedades de tasación. Los precios que estas sociedades recogen se refieren a tasaciones de inmuebles con fines de concesión de préstamos, asesoría de compraventa, reparto de herencias y valoración de los activos de empresas
- La información proporcionada por algunas empresas que realizan estudios de mercado sobre el sector inmobiliario basándose en datos obtenidos mediante muestreo y entrevistas.
- Los datos del Ministerio de Fomento y del INE se basan en la información suministrada por las sociedades de tasación, entre las que cabe citar a Tinsa (1987), el Banco Hipotecario (1987), TASER (1988), SERVATAS (1991), Sociedad de Tasación (1993), Tasaciones Hipotecarias (1991), TASAMADRID (1991) y la Compañía Hispana de Tasaciones (1995).

El Ministerio de la Vivienda (creado en el año 2004) ha considerado que los valores de escrituración, que se obtienen a partir del registro de notarios de: tasaciones y promociones inmobiliarias, escrituraciones, préstamos hipotecarios, así como otros datos del Catastro y agencias inmobiliarias, proporcionan la información más adecuada para el seguimiento de los precios de la vivienda en propiedad bajo los parámetros de comparabilidad y homogeneidad.

La desestimación por el INE de los valores de tasación, se ha debido a que han considerado que el valor de la vivienda estimado por las Tasadoras no tiene por qué ser el mismo que el precio de la transacción; asimismo, no todas las viviendas tasadas son objeto de compraventa, ni están consideradas las viviendas cuyo pago haya sido realizado en efectivo, sin crédito hipotecario. También se ha prescindido de los datos del Catastro porque el valor catastral no proporciona una medida adecuada del precio de la vivienda. Por último, a pesar de que la recogida de precios a través de una encuesta dirigida a promotoras inmobiliarias podría ofrecer información útil y completa, ésta sólo cubriría la vivienda nueva, lo que obligaría a utilizar otras fuentes para la obtención de los precios de las viviendas de segunda mano.

La diferencia señalada no es cuestión de más análisis, porque lo que realmente interesa en este trabajo es la evolución del nivel de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, nuevas y de segunda mano, a lo largo del tiempo, y en esto coinciden plenamente ambas series de datos.

Los datos presentados en este trabajo proceden de diferentes organismos oficiales que se encargan de publicar datos sobre la evolución del mercado inmobiliario español: el Ministerio de Vivienda de España, la Sociedad de Tasación (ST), el Banco de España y el Instituto Nacional de Estadística (INE) entre otros.

Es frecuente encontrar quejas de importantes autores sobre la escasa y deficiente información de datos sobre el precio de las viviendas y suelo, pues a la hora de ofrecer datos, estos se refieren simplemente a viviendas en general sin concretar ni su calidad ni su localización concreta, características básicas en la determinación del precio.

En el caso español no sólo no se consideran correcciones por calidad sino que es incluso difícil obtener información sobre precios de la vivienda anteriores a la mitad de la década de los 80. Por tanto, incluso los datos brutos sin corregir por cambios en la composición y la calidad de las viviendas que integran la muestra, son escasos.

Por otro lado el índice de precios derivado de la Estadística del metro cuadrado de la vivienda presenta algunos inconvenientes relevantes, en cuanto que no se ajustan exactamente a la realidad:

- En periodos alcistas de los precios, las entidades de tasación, muchas veces ligadas a las entidades financieras, incrementan los valores de tasación para conceder créditos por un valor igual o superior al de la vivienda.

- Cuando el mercado se enfría, el número de operaciones disminuye, el período de venta se dilata y la oferta necesitada de liquidez, acaba vendiendo a precios inferiores a los de tasación lo que, sin embargo, no tiene reflejo estadístico.

En todo caso es la única fuente que aproxima los valores de mercado de estos activos ya que los valores escriturados de los bienes inmuebles suelen ser muy inferiores a los de compraventa.

Además el precio de la vivienda, varía ostensiblemente en función de su situación: comunidades autónomas y las capitales de provincia, proximidad a núcleos urbanos o vías de comunicación importantes, etc. Así nos encontramos con valores de más del doble de unas comunidades a otras, tal es el caso de Cataluña, y la Comunidad de Madrid con los precios medios de vivienda más caros, 3.700 €/m² y 3.400 €/m² respectivamente. Por el contrario las dos comunidades más baratas son Murcia y Extremadura que no llegan a 1.500 €/m².

Por todo lo anterior las tablas y gráficos que a continuación vamos a dar, servirán para marcar unas pautas más bien generales de cómo ha sido la evolución de los precios sin entrar en el detalle y exactitud de los mismos.

- **El precio de la vivienda en España**

Para justificar la importante inversión económica que los españoles han hecho en vivienda, es imprescindible tener los datos de cómo ha evolucionado su precio, pues en esta trayectoria se han fijado aquellos que han seleccionado la vivienda como hucha en donde colocar los ahorros, dando por hecho que se iba a producir su revaloración al paso de los años, como ha ocurrido, salvo muy pequeñas excepciones, a lo largo de las últimas décadas.

Después de la crisis económica del petróleo, de finales de los setenta que afectó de manera importante al sector inmobiliario, hemos tenido dos etapas de importante desarrollo inmobiliario. Un primer *boom* se desarrolló en la segunda mitad de la década de los 80, en la que hubo importantes subidas del precio de la vivienda, así entre 1985 y 1990 se triplicó, pasando de 32 euros/m² a 94 euros/m². El IPC también se incrementaba año a año, llegando a costar la cesta de la compra el doble en diez años. En los primeros años de los 90 los precios de la vivienda se estabilizaron e incluso llegaron a bajar, coincidiendo con una importante estructuración del sector de la construcción. Durante los años posteriores ya en plena burbuja inmobiliaria, los precios de la vivienda han crecido a una tasa media anual del 12%, un 28% entre 1995 y el 2000 (de 98 a 126 euros/m²) mientras el IPC, a diferencia del anterior periodo, lo hacía suavemente al 2,9% anual.

El precio de la vivienda cada vez se iba distanciando más del poder adquisitivo de la mayoría de los ciudadanos, gracias a las facilidades de financiación la demanda se pudo mantener. El esfuerzo económico de las familias para comprar una vivienda aumentó, en 1998 era necesario utilizar el salario medio de 5 años para comprar una vivienda de 90 m² mientras que en 2007 era necesario el de 12 años.

En cuanto a las viviendas de VPO, como alternativa para aquellos que no podían acceder al mercado libre, se ha producido una fuerte disminución, entre 1993 y 1996 se edificaban alrededor de 100.000 unidades al año, lo que representaba cerca del

50% del total; ese número y proporción ha caído en el año 2000 hasta las 35.000 viviendas y tan sólo un 7% del total construido, y la tendencia se ha mantenido hasta el inicio de la crisis económica.

En la **tabla 2.4.20** se recogen los datos de los precios de vivienda medios por m2 que ofrecen el Ministerio de la Vivienda y el INE a lo largo del periodo analizado 1996-2007 y de los años posteriores.

TABLA 2.4.20 PRECIOS DE VIVIENDA LIBRE €/M2 ESPAÑA

Año	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Mº Vivienda	694	703	757	829	893	993	1165	1380	1618	1824	1990	2085	2015	1892
INE	699	711	752	832	917	1023	1126	1261	1432	1653	1856	1994	2095	

Datos correspondientes al 4º trimestre de cada año, para viviendas de menos de 2 años de antigüedad
Fuente: Tabla de elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Vivienda y del INE

En la **tabla 2.4.21** representa la media de los precios de las viviendas¹⁰⁷ en todo el territorio español, según la Sociedad de Tasaciones¹⁰⁸, considerando el precio en euros nominales¹⁰⁹. Se observa que estos valores son algo superiores a los que ofrecen las otras instituciones. Esto es debido a las diferentes fuentes en las que se han basado para obtener los valores señalados.

TABLA 2.4.21 PRECIO VIVIENDA MEDIA EUROS NOMINALES. ESPAÑA (SEGÚN ST)

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Precio	100.200	103.600	108.900	118.700	133.500	145.300	166.700
Incremento	1,3	3,4	5,1	9,0	12,5	8,9	14,7
Indice In.	307,0	317,8	334,6	364,1	409,4	445,7	511,3
Plusvalía	10,7	10,1	10,6	9,7	9,9	9,8	10,1
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Precio	193.100	228.600	251.600	276.300	290.500	271.200	255.800
Incremento	15,8	10,8	10,1	9,8	5,1	-6,6	-5,7
Indice	592,3	701,2	771,7	771,7	891,1	831,9	784
Plusvalía	11,0	11,0	10,8	10,6	10,5	9,6	9

Vivienda de 100 m2 de superficie construida

Incremento respecto al precio del año anterior

Se denomina "Índice Inmobiliario" (ST) al incremento del precio medio de vivienda nueva tomando como base 100 el precio en diciembre del año 1985, según los datos de la Sociedad de Tasaciones "ST".

Tasa interanual de plusvalía inmobiliaria en % de euros nominales

Tabla de elaboración propia a partir de los datos Sociedad de Tasaciones (ST)

¹⁰⁷ Precio medio de vivienda nueva o recién terminada en barrios de calidad media de unos 100 m2 construidos situada en la media de las capitales de provincia.

¹⁰⁸ ST (Sociedad de Tasaciones) es una importante sociedad privada dedicada a realizar tasaciones inmobiliarias con sede en Madrid

¹⁰⁹ Valorar una vivienda a precios nominales o corrientes significa considerar el precio efectivamente pagado por la vivienda, expresado en la moneda del mismo periodo en el que se está realizando la transacción. Es decir, el precio de la vivienda considerada es el precio que tuvo en cada uno de los años analizados. Sin embargo a lo largo de los años transcurridos existió inflación (aumento sostenido en el nivel de precios). Por ello es interesante conocer la evaluación de los precios a partir de un año determinado considerado como base, eliminando de esta forma el efecto de las variaciones en los precios en los años sucesivos. Nos encontramos con los denominados precios reales (o precio en unidades monetarias constantes), que son aquellos que han incorporado la variable inflación. En otras palabras, cuando trabajamos con valores reales, trabajamos con precios que representan una cantidad fija de poder adquisitivo.

En el **gráfico 2.4.20** se comparan los valores ofrecidos por TS con los de las otras instituciones, se obtienen dos curvas de pendiente similar, pero con valores superiores los correspondientes a TS. Para poder comparar la evolución de las dos tablas anteriores, se ha considerado los valores del m2 construido a partir del precio total de la vivienda.

GRAFICO 2.4.20 EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE M2 DE VIVIENDA EN ESPAÑA

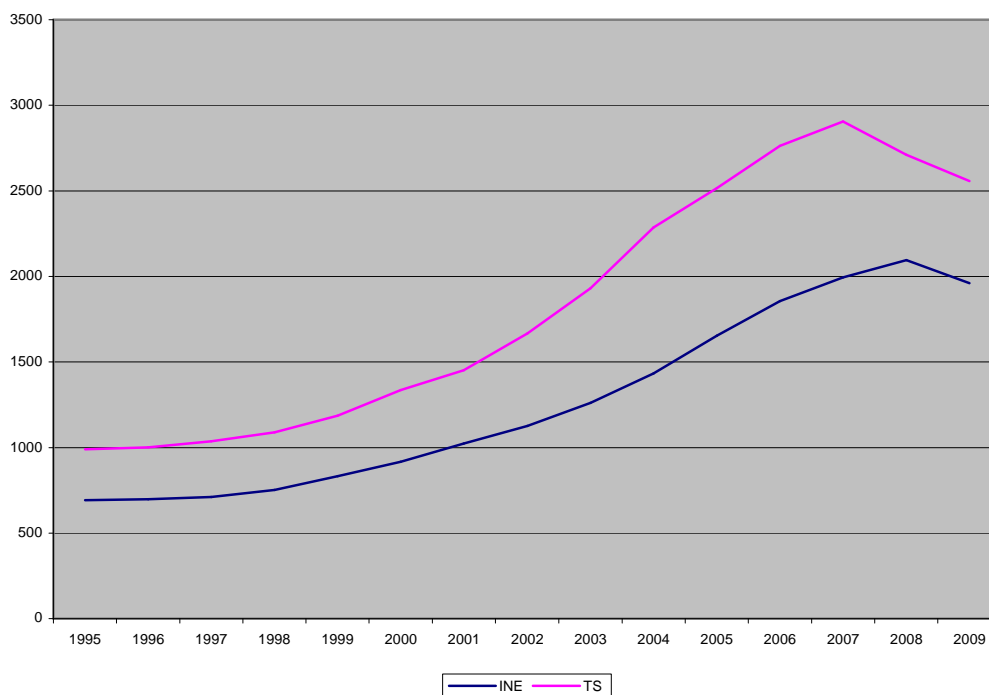
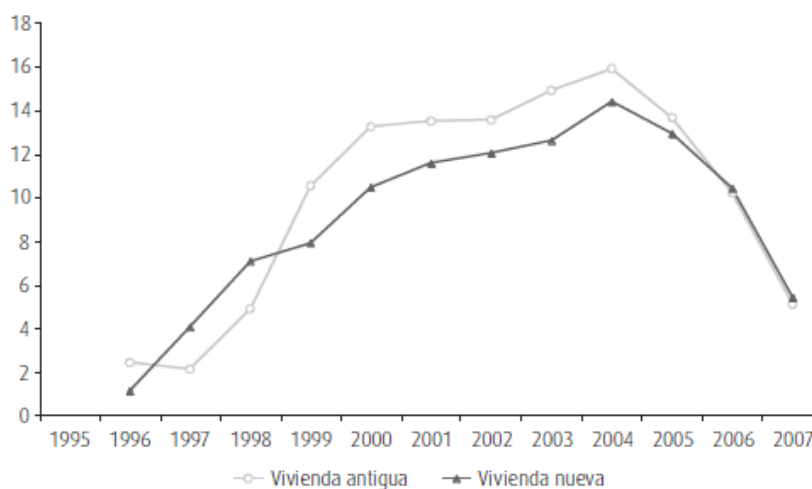


Gráfico de elaboración propia con datos del INE y de la Sociedad de Tasaciones (ST)

En el **gráfico 2.4.21** se refleja la progresión de los aumentos de los precios, estos han ido creciendo en relación a los años anteriores cada vez más hasta el año 2004 que aunque siguieron creciendo lo hicieron en un porcentaje menor. Lo mismo sucedió con la vivienda de segunda mano que a partir de 1998 tuvo un crecimiento incluso mayor que la de obra nueva.

GRAFICO 2.4.21 VARIACION DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA (PORCENTAJES)



Fuente: Ministerio de Vivienda.

Los **gráficos 2.4.22 y 2.4.23** (situados al final del capítulo) elaborados por el Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivие) para el BBVA, nos muestran el primero el crecimiento del precio medio de la vivienda, dando valores similares a los anteriores, y en el segundo se comparan los porcentaje de aumento de los precios con la evolución de la superficie construida de las viviendas y valor total de todas ellas.

En el **gráfico 2.4.24** (situado al final del capítulo) se recoge no solo la evolución de los precios sino también la de los incrementos de estos por cada año, desde 1985. En el gráfico de TS se puede apreciar un crecimiento constante de los incrementos de los precios con un máximo en los años 2003-2004, iniciándose posteriormente un paulatino descenso, mucho más suave que el que tuvo lugar en el final del anterior boom inmobiliario (1980). Esta moderación de los precios se acelera en 2007 hasta situarse con valores negativos, es decir los precios bajan de un año a otro.

La Evolución de los precios de las viviendas en España y su relación con los indicadores económicos 1996-2009, según los boletines que ST publica todos los años, se encuentran en los **gráficos 2.4.25, 2.4.26, 2.4.27 y 2.4.28** situados al final de este capítulo. Los dos primeros se refieren al coste del dinero, tipos de interés en el pago de las hipotecas. Y los otros sirven para comparar los resultados de las inversiones en vivienda con otros medios.

- **Datos económicos y del incremento del precio de la vivienda en España por año.**

- 1996

El precio medio de la vivienda¹¹⁰ (ver **tabla 2.4.21**) aumentó un 1,3 % respecto al año 1995, 2 puntos por debajo del IPC. El índice inmobiliario (ST)¹¹¹ se sitúa a finales de este año en 307, esto significa que la vivienda vale 3,07 veces el valor al que se vendía en 1985, lo que representa una tasa interanual de plusvalía inmobiliaria del 10,7 % en euros nominales¹¹² desde 1985 (diciembre). Esto implica una plusvalía media anual del 5% en euros constantes¹¹³.

Los intereses hipotecarios se han reducido un 2,7% con respecto al año anterior, así como la inflación en un punto

Los indicadores económicos: producción, actividad y consumo, tuvieron una ligera recuperación en el 3º trimestre. Durante los tres primeros trimestres disminuyó la inversión en la construcción en un 6%, con un menor número de viviendas iniciadas, así como de proyectos visados. En el año 1995 se generó un stock de viviendas por el enorme número iniciado en ese año.

- 1997

Los intereses hipotecarios se han reducido en 2 puntos, así como la inflación en algo más de 2 puntos.

Los indicadores económicos tuvieron ligeras mejoras en los tres primeros trimestres, en los que también aumentó la inversión en la construcción, con un incremento del 8,2 % del número de viviendas iniciadas, así como de proyectos visados. Se produjo una mayor confianza de los promotores en la economía del país.

¹¹⁰ Vivienda tipo medio de 100 m2. construidos recién terminada en barrios de calidad media en capitales de provincia.

¹¹¹ Se denomina "Índice Inmobiliario" (ST) al incremento del precio medio de vivienda nueva tomando como base 100 el precio en diciembre del año 1985, según los datos de la Sociedad de Tasaciones "ST".

¹¹² Valor Nominal: En el valor se incorpora el IPC (unidad monetaria habitual a nivel de consumo).

¹¹³ Valor Real: Valor en el supuesto de que el incremento del IPC hubiese sido 0 desde diciembre de 1985

- 1998

La evolución económica ha tenido un comportamiento positivo con un crecimiento sostenido del PIB del 3,8% hasta el 3^a trimestre. Siendo el crecimiento del sector de la construcción del 5,7%.

El MIBOR alcanzó un mínimo histórico al situarse en el valor de 3,6 al igual que el IPC con 1,4. También creció el empleo 3,6% en el 3^o trimestre

Durante los tres primeros trimestres aumentó la inversión en la construcción. Con un incremento del 30,9 % del número de viviendas iniciadas. Disminuyen las viviendas de Protección Oficial. Si contabilizaran solo las libres, estas hubieran crecido en un 40%.

- 1999

La evolución económica ha seguido como el año anterior con un crecimiento sostenido del PIB del 3,7% hasta el 3^a trimestre. El sector de la construcción creció el 8,2%.

El MIBOR alcanzó el 2,6 en el mes de mayo. El IPC ha crecido hasta alcanzar el 2,6 en noviembre. También creció el empleo 3,2% en el 3^o trimestre

Ha seguido aumentando la inversión en la construcción. Con un incremento del 29,5 % del número de viviendas iniciadas. Si contabilizaran solo las libres, estas hubieran crecido en un 31,1%.

La situación económica con crecimiento del empleo y el aumento sostenido de la actividad económica a dado seguridad y confianza a las economías familiares los que unido a una mayor renta disponible e intereses hipotecarios bajos ha facilitado el aumento de la demanda de las viviendas

- 2000

La evolución económica ha tenido un comportamiento positivo con un crecimiento sostenido del PIB del 4,1% hasta el 3^a trimestre.

El MIBOR llegó hasta el 4,8%. El IPC interanual alcanzó el 4,1%. También creció el empleo 4,24% en el 3^o trimestre

Se incrementó con un 29,5 % el número de viviendas iniciadas. Si contabilizaran solo las libres, estas hubieran crecido en un 31,1%.

La situación económica con crecimiento del empleo y el aumento sostenido de la actividad económica ha dado seguridad y confianza a las economías familiares lo que unido a una mayor renta disponible e intereses hipotecarios bajos ha facilitado el aumento de la demanda de las viviendas. Pero el aumento de la inflación y el encarecimiento de los préstamos han contrarrestado algo la demanda. El stock de viviendas pendientes de vender en diciembre ha aumentado. Disminuyendo el flujo de ventas.

- 2001

La evolución económica ha experimentado un crecimiento desacelerado.

El MIBOR disminuyó hasta el 3,3 % en noviembre. El IPC también ha disminuido hasta llegar al 2,4. La tasa del paro EPA sigue bajando pero a menor ritmo.

La situación económica mantiene un cierto crecimiento, con descenso de la inflación, aumento del empleo y el abaratamiento de los préstamos hipotecarios ha vuelto a dar confianza a las economías familiares facilitando el aumento de la demanda de las viviendas. El stock de viviendas pendientes de vender ha disminuido algo. Aumentando el flujo de ventas en los últimos meses.

- 2002

La evolución económica ha experimentado un ligero crecimiento.

Los indicadores económicos han evolucionado positivamente. El MIBOR disminuyó hasta el 3,1 % en noviembre. El IPC también ha disminuido hasta llegar al 3,9 en noviembre. La tasa del paro EPA sigue bajando suavemente.

El mercado inmobiliario se ha mantenido muy activo todo el año. El stock de viviendas pendientes de vender sigue disminuyendo. La demanda supera a la oferta.

- 2003

La evolución económica ha experimentado un crecimiento ligeramente superior al del año pasado. El EURIBOR disminuyó hasta el 2,3 % en noviembre. El IPC también ha disminuido hasta llegar al 2,8 la interanual en noviembre. La tasa del paro EPA sigue bajando como en años anteriores.

El crecimiento de los precios ha sido algo superior al del año pasado. Si bien se han mantenido en el último semestre. En las ciudades medianas y pequeñas es donde más ha crecido el precio.

- 2004

La economía ha experimentado un crecimiento ligeramente inferior al del año anterior. Los indicadores económicos han evolucionado positivamente. El EURIBOR se mantuvo con ligeras fluctuaciones en torno al 2,3 % en noviembre. El IPC se ha incrementado en el segundo semestre hasta llegar al 3,5 la interanual en noviembre. La tasa del paro EPA se mantiene en índices relativamente bajos.

El mercado inmobiliario sigue manteniéndose muy activo. El crecimiento de los precios ha sido algo inferior al del año pasado. Esta desaceleración ha sido más acusada en el segundo semestre. Sigue creciendo el precio en las ciudades medianas y pequeñas. Los flujos de ventas bajan algo con relación a los años anteriores.

- 2005

La evolución económica ha crecido menos que el año anterior.

El EURIBOR se mantuvo con ligeras fluctuaciones en torno al 2,77 % en noviembre. El IPC se mantiene en torno al 3,4 la interanual en noviembre. La tasa del paro EPA sigue bajando con un ritmo algo mayor que el año anterior.

Los precios han subido menos que el año pasado. Esta desaceleración ha sido menos acusada en el segundo semestre. En las ciudades medianas y pequeñas es donde más han crecido los porcentajes. Los flujos de ventas en los últimos meses se mantienen, bajando algo con relación a los meses anteriores.

- 2006

La economía española se mantiene por encima de la media de los países de la zona euro. El crecimiento del IPC se situará a final de año previsiblemente en el 2,5%.

Los indicadores económicos, que han tenido una influencia sobre el comportamiento del mercado inmobiliario, han evolucionado del siguiente modo:

El Euribor, ha mantenido tendencia creciente desde el 2,84%, en diciembre de 2005, hasta el 3,86%, en noviembre de 2006. El IPC ha decrecido durante el segundo semestre. La inflación acumulada en los once primeros meses del año ha alcanzado el 2,1 (3,5 en 2005) y la interanual en noviembre se sitúa en 2,5 (3,4 en 2005).

La EPA del 3º trimestre del 2006 considera una Tasa de actividad del 58,4% superior al 57,4% del 3º trimestre del año anterior (creciendo a mayor ritmo que el año pasado).

El mercado inmobiliario de la vivienda se ha mantenido muy activo. Se ha producido una desaceleración en el incremento de precios.

De los datos del estudio se concluye que los flujos de ventas en los últimos meses del año se mantienen o han ido a la baja en relación con los trimestres anteriores.

- 2007

La economía española ha experimentado a lo largo del año 2007 un crecimiento estabilizado en el 3,8%, próximo a la media de los países de la zona euro. El crecimiento del IPC se sitúa al final de año en el 4,2%. Este crecimiento es superior al del año pasado y estará por encima de la media de las economías europeas.

El Euribor, ha mantenido tendencia creciente desde el 3,92% (diciembre 2006) hasta el 4,61% (noviembre 2007). Se observa una mayor limitación en la concesión de créditos a promotores así como el endurecimiento en las condiciones de financiación.

El IPC ha crecido durante el segundo semestre. La inflación acumulada en los once primeros meses del año ha alcanzado el 3,8% (2,1 en 2006) y la interanual en noviembre se sitúa en el 4,1% (2,5 en 2006).

La EPA del 3º trimestre/07 considera una Tasa de actividad del 59,1% superior al 58,7% del 3º trimestre/06.

El mercado inmobiliario de la vivienda después de varios años creciendo ha reducido su nivel de actividad, consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación. Con carácter general el incremento de precios en el año 2007 ha sido inferior al del año anterior. Esta desaceleración ha sido más acusada en el segundo semestre del año.

No obstante, son muy puntuales los casos en que se observa una reducción en el precio de venta, reducción que generalmente se traduce en regalos en especie o en subvenciones a la financiación de la compra.

Los datos referentes a los años siguientes: 2008, 2009 y 2010, se encuentran en la quinta parte, capítulo 1.3

Resumen del periodo 1996-2007

El precio medio de la vivienda ha subido todos los años, al principio lentamente y a partir del año 2000 superaba todos los años el 10%, siendo el año 2004 el que alcanzó el máximo con el 15%. En el 2007 todavía creció algo pero a un ritmo menor y ya en los siguientes hubo un descenso en los precios.

En cuanto al índice inmobiliario de la Sociedad de Tasaciones que refleja el incremento acumulado desde una fecha determinada, también ha ido creciendo todos los años. En 1996 dicho índice era de 307, tomando como base el año 1985 con el valor de 100, llegando en el 2007 al valor de 891, esto ha representado una tasa interanual de plusvalía inmobiliaria en torno al 10% en euros nominales.

Los intereses hipotecarios se han ido reduciendo, el MIBOR índice de referencia sobre el que se calculan los intereses, descendió desde un 6% en los comienzos del periodo hasta alcanzar un mínimo histórico del 2,6% en 1999. Hubo un reapeunte en el año 2000 subiendo de nuevo por encima del 4%, para volver al camino del descenso años después, que duraría hasta el año 2006 en que de nuevo vuelve a subir ligeramente. (Ver **gráfico 2.4.25** al final del capítulo).

El paro descendió de manera destacada en los primeros cinco años se redujo a la mitad, manteniéndose algunos años por encima del 10% para descender ligeramente por debajo de dicha cifra en los últimos años del periodo de bonanza e iniciar una espectacular subida en los años actuales de crisis económica. (Ver **gráfico 2.4.12**)

Respecto al Índice de Precios al Consumo (IPC), comenzó con un descenso respecto a años anteriores, se pasó de superar el 4,5% a bajar hasta el 3,6 en 1996, siguió descendiendo en los años siguientes, situándose en torno al 2% para sobrepasar la cifra del 3% en los años posteriores y volver a bajar en el último año con un 2,8%, en los siguientes años todavía descendió más el IPC. La relación de la subida de precio de la vivienda comparada con el IPC se deduce de las **tablas 2.4.8, 2.4.9, 2.4.10 y 2.4.11** en las que se puede analizar la evolución de los IPC general, y de forma detallada el de la vivienda, en sus diferentes ámbitos: nacional, regional y local. De las tablas mencionadas se deduce que el IPC, durante el periodo 1997-2007, se ha mantenido en torno al 3% de incremento anual, mientras que el precio de la vivienda ha estado uno o dos puntos por encima.

En el **gráfico 2.4.29** (situado al final del capítulo).se compara la evolución de los precios de las viviendas con los alquileres y el IPC, siendo los primeros los que han alcanzado mayores cotas.

Los indicadores económicos: producción, actividad y consumo han sido positivos en todos los años. La economía española se ha mantenido por encima de la media de los países de la zona euro.

La inversión en la construcción y la confianza de los promotores también han sido favorables en todos los años del periodo, excepto en los últimos que empezó a descender. El mercado inmobiliario de la vivienda se ha mantenido muy activo hasta el final del periodo.

- **El precio de la vivienda en Castilla y León**

Según datos del Ministerio de vivienda, durante los años transcurridos desde 2001 a 2009, ver **tabla 2.4.22**, el precio medio de la vivienda en el territorio español era de 1.608,60 €/m², mientras que en Castilla y León la media se situaba en 1.215 €/ m².

En el primer trimestre de 2007, la provincia que registraba los precios más altos en la vivienda libre era Burgos, seguida por Valladolid y Salamanca. En contraposición, las viviendas más asequibles se encuentran en las provincias de Zamora, León y Palencia. En cuanto a la evolución de los precios por provincia, Ávila es la que registra mayores tasas de variación interanual, alcanzando 8,10% de crecimiento medio anual, seguida por Segovia (7,92%) y Zamora (7,36%); el menor crecimiento medio de los precios se alcanzó en las provincias de Soria (5,35% de crecimiento medio), y Burgos (5,53%).

TABLA 2.4.22 EVOLUCION PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS EN CASTILLA Y LEON

		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	1ºT 2009
Ávila	Media	721,83 €	772,85 €	858,25 €	1.036,53 €	1.150,00 €	1.314,95 €	1.410,05 €	1.410,90 €	1.316,60 €
	Variación		7,07%	11,05%	20,77%	10,95%	14,34%	7,23%	0,06%	-8,68%
Burgos	Media	1.126,20 €	1.188,93 €	1.267,70 €	1.403,70 €	1.497,25 €	1.688,00 €	1.780,95 €	1.766,65 €	1.717,20 €
	Variación		5,57%	6,83%	10,73%	6,68%	12,61%	5,63%	-0,80%	-2,80%
León	Media	711,23 €	777,13 €	861,55 €	947,75 €	1.034,65 €	1.133,40 €	1.215,80 €	1.201,75 €	1.170,50 €
	Variación		9,27%	10,86%	10,01%	9,17%	9,54%	7,27%	-1,16%	-2,60%
Palencia	Media	750,88 €	847,45 €	893,13 €	949,45 €	1.029,05 €	1.185,60 €	1.269,08 €	1.275,75 €	1.192,50 €
	Variación		12,86%	5,39%	6,31%	8,38%	15,21%	7,04%	0,53%	-6,53%
Salamanca	Media	888,98 €	936,20 €	1.042,88 €	1.225,68 €	1.383,95 €	1.500,55 €	1.583,08 €	1.588,58 €	1.432,60 €
	Variación		5,31%	11,37%	17,55%	12,91%	8,43%	5,50%	0,35%	-9,82%
Segovia	Media	831,78 €	935,35 €	1.061,13 €	1.244,45 €	1.361,10 €	1.488,85 €	1.585,40 €	1.580,83 €	1.505,20 €
	Variación		12,45%	13,45%	17,28%	9,37%	9,39%	6,48%	-0,29%	-4,78%
Soria	Media	887,38 €	958,20 €	1.011,38 €	1.104,00 €	1.203,48 €	1.335,00 €	1.357,90 €	1.359,78 €	1.336,80 €
	Variación		7,98%	5,55%	9,16%	9,01%	10,93%	1,72%	0,14%	-1,69%
Valladolid	Media	937,93 €	1.012,55 €	1.088,18 €	1.275,85 €	1.461,45 €	1.582,30 €	1.660,65 €	1.652,33 €	1.560,60 €
	Variación		7,98%	7,27%	17,46%	14,55%	8,27%	4,95%	-0,50%	-5,55%
Zamora	Media	651,75 €	701,73 €	756,10 €	871,80 €	997,25 €	1.122,05 €	1.198,75 €	1.214,85 €	1.130,30 €
	Variación		7,67%	7,75%	15,30%	14,39%	12,51%	6,84%	1,34%	-6,96%
Castilla y León	Media	868,48 €	937,28 €	1.016,55 €	1.152,30 €	1.284,73 €	1.416,50 €	1.501,60 €	1.495,15 €	1.418,80 €
	Variación		7,92%	8,48%	13,35%	11,49%	10,26%	6,01%	-0,43%	-5,11%
España	Media	967,00 €	1.119,10 €	1.316,28 €	1.545,95 €	1.761,00 €	1.944,28 €	2.056,35 €	2.071,08 €	1.958,10 €
	Variación		15,73%	17,62%	17,45%	13,91%	10,41%	5,76%	0,72%	-5,45%

Fuente: Ministerio de la Vivienda

En el **gráfico 2.4.30** y **2.4.31** (situados al final del capítulo) se puede comparar los precios de las viviendas entre los años 1997 y 2007 en cada una de las Comunidades Autónomas de España. Se puede apreciar como en la década en cuestión, es la Comunidad de Castilla y León en donde menos ha crecido el precio de la vivienda, y como la media nacional crece mucho más que la media regional. Solo Burgos, y por un periodo de tiempo (1992-2002), consigue superar la media nacional.

Si se analiza el precio/m² de la vivienda en valor absoluto, la evolución en Castilla y León ha sido paralela al resto de España, ver gráfico 2.4.25 caracterizándose por un aumento constante de los precios de la vivienda libre en términos generales (media de vivienda de nueva construcción y usada), hasta finales del 2007, fecha a partir de la cual, los precios se estabilizan y comienzan a bajar débilmente. No obstante, debe destacarse que los precios medios de la región son considerablemente inferiores a la media del conjunto de España, aumentando el diferencial a medida que han transcurrido los años.

En el **gráfico 2.4.32** (situado al final del capítulo) se aprecia el porcentaje de incremento de los precios y del valor del conjunto de las viviendas en Castilla y León así como del porcentaje de crecimiento de la superficie construida total. Son apreciables los picos producidos en los años 2000 y 2004 y la imparable caída en el año 2007.

En el **gráfico 2.4.33** (situado al final del capítulo) se observa la evolución de los precios de la vivienda en Castilla y León, inferior al conjunto de la nación a partir del año 2001.

- **Los precios de la vivienda en Valladolid y su entorno**

La evolución de los precios de la vivienda en Valladolid ha seguido un camino similar al resto de las ciudades de España, con importantes incrementos a partir del final de la década de los 90 y mantenidos hasta el inicio de la crisis.

Para obtener el precio que la vivienda ha tenido en la ciudad de Valladolid utilizaré varias fuentes y calcularé la media de todas ellas, ya que dichos datos no son coincidentes, puesto que utilizan distintos métodos de trabajo.

En la **tabla 2.4.23** la Sociedad de Tasaciones "ST" proporciona los precios medios de una vivienda considerada tipo medio. Se dan dos valores: en euros nominales y reales¹¹⁴, de esta manera se puede apreciar con más nitidez cual ha sido el incremento real de los precios independientemente de la inflación de esos años.

TABLA 2.4.23 PRECIO VIVIENDA MEDIA EN VALLADOLID SEGÚN "ST"

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Euros nominales	80,4	84,1	90,2	101,6	112,0	124,0	143,2	164,6	184,0	205,2	224,7	228,6	216,5
Euros reales	80,4	82,5	87,4	95,6	101,4	109,2	119,8	135,9	147,0	158,7	169,2	165,5	152,0

Valores en miles de euros

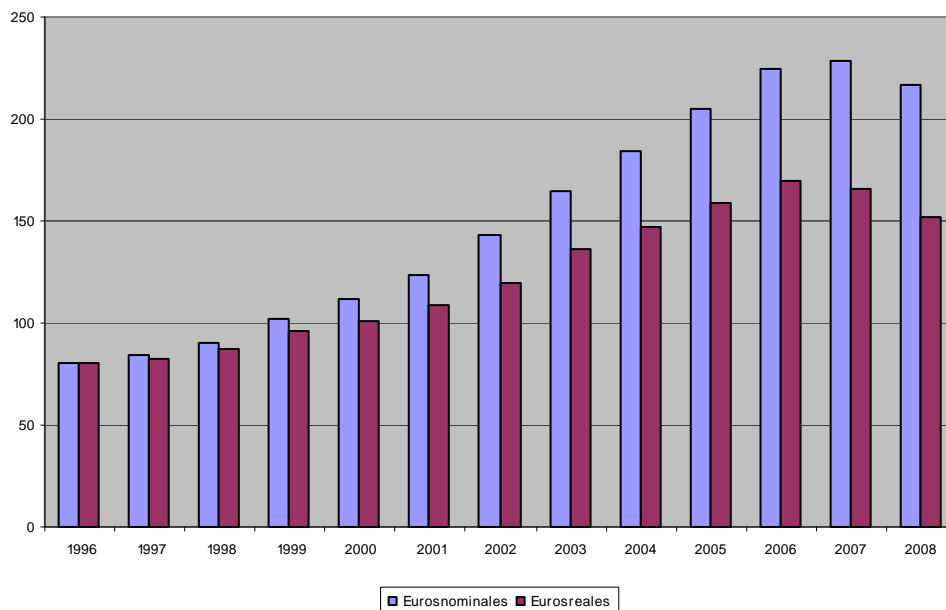
Datos a fecha de diciembre de cada año

Datos de ST (Sociedad de Tasaciones)

En el **gráfico 2.4.34** se observa la diferencia de crecimiento de ambos valores nominales y reales, como los precios han subido bastante más que la inflación o sea que el poder adquisitivo de la población.

¹¹⁴ Los precios nominales son los precios de mercado establecidos en cada fecha; los que marcan la etiqueta. Los precios reales son los precios a los que se le han descontado ya el efecto de la inflación. Así podemos comparar los precios reales de un piso en 1960 y de uno similar en 2008, descontando "lo que ha subido la vida en esos años". Es la forma correcta de establecer comparaciones de precios en el tiempo. Están relacionados por la siguiente fórmula:

Precio real = (precio nominal / índice de precio IPC) x 100

GRAFICO 2.4.34 PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN VALLADOLID

Valores en miles de euros

Datos a fecha de diciembre de cada año

Datos de ST (Sociedad de Tasaciones)

Otros datos provienen del Ministerio de la Vivienda que encargó a GfK¹¹⁵, un estudio del seguimiento de la oferta de nueva construcción de viviendas en las principales ciudades de España. Del "Informe de Resultados" se han obtenido los datos que figuran en la **tabla 2.4.24** (al final del capítulo se repite esta tabla pero ampliada la información con otros conceptos).

TABLA 2.4.24 PRECIO VIVIENDA MEDIA EN VALLADOLID SEGÚN "Gfk"

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Unidad*	120,2	112,4	108,8	130,4	151,5	167,1	217,3	221,7	271,1	280,3	291,5
Por m2	886	954	1.103	1.095	1.276	1.366	1.681	1.750	2.131	2.239	2.491

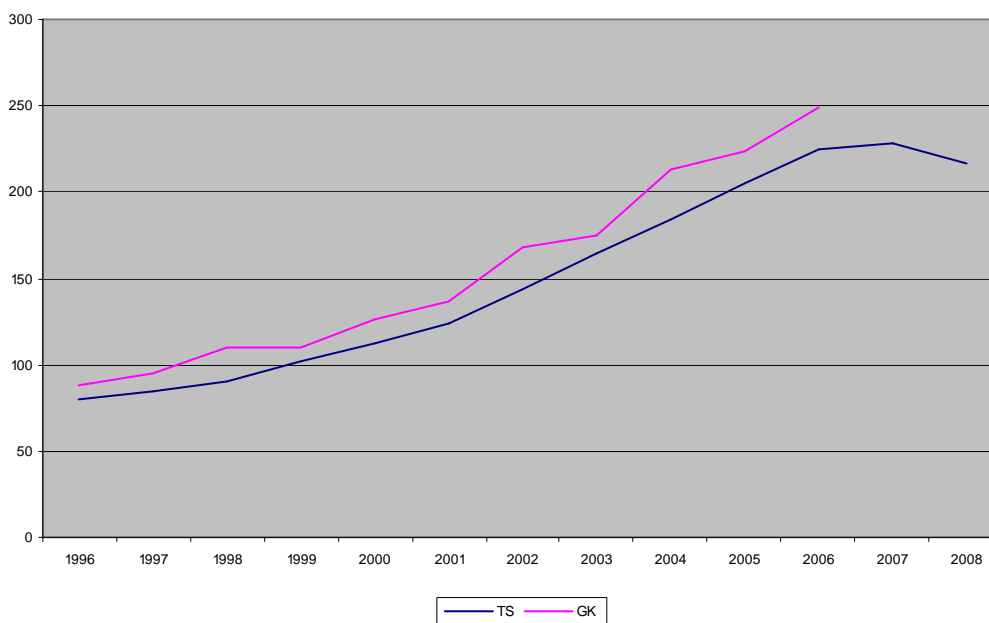
(*) Miles de euros

Fuente Ministerio de la Vivienda

La comparación de las dos fuentes utilizadas, la de la Sociedad de Tasaciones y el Ministerio de la Vivienda, se expresa en el **gráfico 2.4.35** se puede comprobar, que son algo superiores los valores que proporciona la Sociedad de Tasaciones.

¹¹⁵ Empresa fundada en 1934 como GfK-Nürnberg Gesellschaft für Konsumforschung es la compañía de investigación de mercados más grande de Alemania.

GRAFICO 2.4.35 PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA EN VALLADOLID



Valores en miles de euros

Datos de ST (Sociedad de Tasaciones) y del Ministerio de la Vivienda (Gfk)

Mientras que en la **tabla 2.4.25** (al final del capítulo) podemos ver los datos del Ministerio de la Vivienda referidos a los últimos cuatro años. Comparándolos con los datos anteriores de la ST, se observa que los dos primeros años son inferiores, mientras que los dos últimos son mayores. Los precios del Ministerio de la Vivienda no han reflejado la crisis iniciada en el año 2007.

Como en todas las capitales de provincia, el precio por metro cuadrado de la vivienda situada en el centro, tanto en alquiler como en venta, es más elevado que en las zonas periféricas de la ciudad. Ver **tabla 2.4.26** (situada al final del capítulo)

En la actualidad, el precio por m² más alto se sitúa en el centro de la ciudad, Villa del Prado, Delicias y el entorno de la Estación-Campo Grande. En el extremo contrario, se localizan las zonas más periféricas constituidas por barrios con vivienda de menor calidad constructiva. En zonas como el barrio de los Pajarillos, los precios medios rondan los 1.000- 1.300 €/m².

Es decir, existen notables diferencias entre unas zonas y otras. Esta situación se producía ya hace unos años pero ahora la banda es más estrecha ya que los precios mínimos de hace unos años se han incrementado. Como dicen los expertos inmobiliarios, hoy es muy difícil encontrar una vivienda nueva tipo de tres dormitorios por menos de 180.000 euros.

El precio de la vivienda usada también se ha situado en valores elevados, aunque se encuentra de media en torno a un 15% menos que la vivienda nueva. Sin embargo, la vivienda de segunda mano situada en las zonas más céntricas alcanzan unos precios similares e incluso a veces, superiores a la vivienda nueva de la misma zona. Se puede decir que en el centro se paga el suelo con independencia de las características de la vivienda.

En el ámbito del alfoz, los precios que se manejan son ligeramente más bajos que en la capital, aunque en los últimos años han experimentado un fuerte crecimiento. El rango se sitúa entre los 1.300 y los 2.880 euros, con un coste medio de 1.834 €/m², si

bien hay notables diferencias entre unos y otros municipios, siendo como es lógico más caros aquellos que se encuentran más próximos a la ciudad de Valladolid.

En la **tabla 2.4.27**(al final del capítulo) se presentan los precios de venta de vivienda en Laguna, como representativos de los precios del entorno de Valladolid.

En la **tabla 2.4.28** se dan los precios medios de la provincia de Valladolid en donde se aprecia una bajada importante con respecto a la capital.

TABLA 2.4.28 PRECIOS DE VIVIENDA €/M2. PROVINCIA VALLADOLID

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
684	666	680	725	771	887	1004	1032	1060	1170	1326	1509	1695	1684	1562

Corresponden al 1º trimestre de cada año, para viviendas de menos de dos años de antigüedad.

Tabla de elaboración propia, según datos oficiales del Ministerio de Vivienda

Las subidas en los precios de la vivienda han tenido un impacto directo en el valor del suelo. Si hace años el suelo representaba alrededor del 30% del precio de venta, hoy la media se sitúa en el 40%, superándose este porcentaje en aquellas zonas más valoradas por los promotores. En este sentido, el precio medio de repercusión del suelo de Valladolid se sitúa en torno a los 900-1.400 €/m2 construido en las zonas más demandadas.

En los mejores barrios de la ciudad incluso puede llegar a superar el 50% del valor final de la vivienda.

- **El precio del suelo**

En la misma semana que las Cortes aprobaban el Proyecto de Ley de medidas liberalizadoras en materia de suelo, en el periódico el Mundo ¹¹⁶ (22-12-1996) se podía leer lo siguiente: *“El suelo se ha convertido en el protagonista del mercado inmobiliario, porque su peso en el coste total de la vivienda es muy alto”*.

Según los datos de las asociaciones del sector de la construcción y de la propia Dirección de la Vivienda, el precio del suelo ha evolucionado de forma espectacular en los últimos 10 años (1986-96). Representando alrededor del 47% del precio total. De hecho, su peso es superior a los gastos de construcción. En Madrid, en una zona residencial de nivel medio-alto, el precio de suelo por m2 estaba en torno a 135.000 pesetas (811 euros), mientras que el de construcción suponía aproximadamente 78.000 pesetas (469 euros).

En muchos casos, el suelo representaba más del 60% del coste final. Dependiendo de la ubicación así, mientras que la diferencia de precio de una construcción de calidad media a una alta era de 10.000 pesetas (60 euros) por m2. En el suelo, la diferencia de idéntica vivienda ubicada en una zona media o en una alta, podía llegar a ser de más de 60.000 pesetas (361 euros) por m2.

Sin embargo, la repercusión de suelo en las promociones de protección oficial no superaba el 30%, máximo que establecía la ley.

La citada ley no consiguió frenar la subida del precio del suelo, ya que también fue importante en los años siguientes, los correspondientes al segundo boom inmobiliario

¹¹⁶ Artículo de Inmaculada R. Pascual y Maria Irazusta titulado “El precio del suelo mantiene la vivienda por las nubes”, publicado en el semanario “Su dinero” de El Mundo.

1996-2007. En los primeros siete años (1996-2002) se triplicó hasta alcanzar un incremento del 200%, lo que supone casi la mitad del coste de una vivienda, según los últimos estudios de mercado elaborados por los profesionales del sector.

La consecuencia era que el comprador de la vivienda pagaba casi dos millones de pesetas de más sobre lo que sería previsible si se liberalizase el mercado del suelo. Estos datos en cuanto a porcentaje se refiere, son perfectamente transportables a todo el periodo analizado, e incluso se ha podido superar la proporción de repercusión del coste del suelo sobre el precio total de la vivienda

No hay muchas estadísticas de precios de suelo, los datos que figuran en las **tablas 2.4.29 y 2.4.30** del Ministerio de la Vivienda corresponden a los años desde el 2004 hasta el 2010, se ha obtenido la media de los cuatro valores trimestrales por año. Se puede destacar el incremento en todos ellos hasta el año 2007 y el descenso posterior. La diferencia de precio entre el suelo urbano medio y el correspondiente a municipios de más de 50.000 habitantes que en el caso de Castilla y León se corresponde prácticamente con las capitales de provincia.

TABLA 2.4.29 PRECIO EUROS/M2 SUELO URBANO

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nacional	227	261	269	279	254	239	208
CyL	117	126	136	129	128	116	89
Provincia VA	124	136	153	147	181	176	138

Fuente: Ministerio de la Vivienda

TABLA 2.4.30 PRECIO M2 SUELO URBANO (MUNICIPIOS MÁS DE 50.000 HABITANTES)

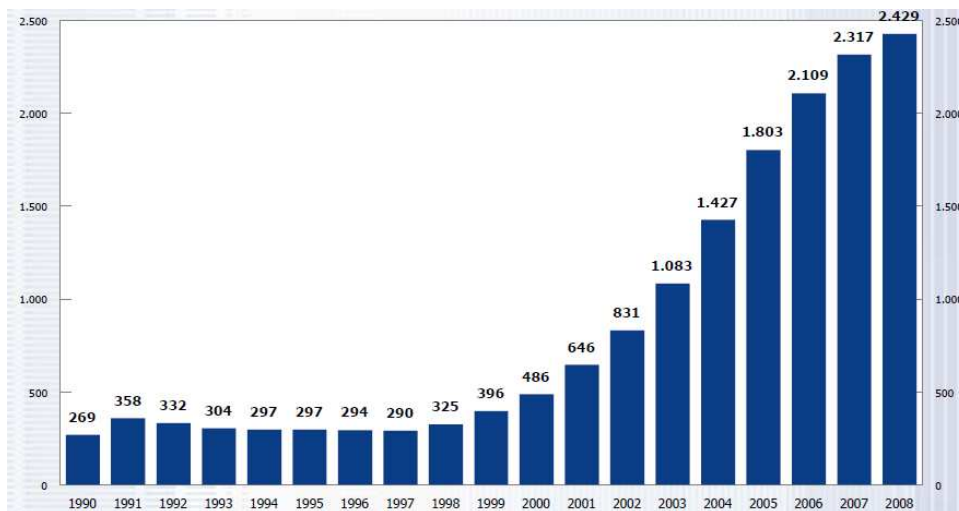
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Nacional	584	658	649	670	640	600	452
CyL	438	515	500	494	508	420	349
Provincia VA	495	417	473	538	517	550	180

Fuente: Ministerio de la Vivienda

En un informe del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (Ivie)¹¹⁷ y la Fundación BBVA, se afirma que el precio del suelo ha crecido nueve veces más que el IPC durante el *boom* inmobiliario. En el gráfico 2.4.35 siguiente se puede comprobar como se ha incrementado el valor del suelo a partir de 1998 a lo largo de los diez años posteriores.

¹¹⁷ Todos los datos de este estudio aparecen en la monografía "El stock de capital en vivienda en España y su distribución territorial (1990-2007)", dirigida por Ezequiel Uriel, catedrático de la Universidad de Valencia e investigador del Ivie y realizada en colaboración con Carlos Albert, Eva Benages y Vicent Cucarella, técnicos del Ivie.

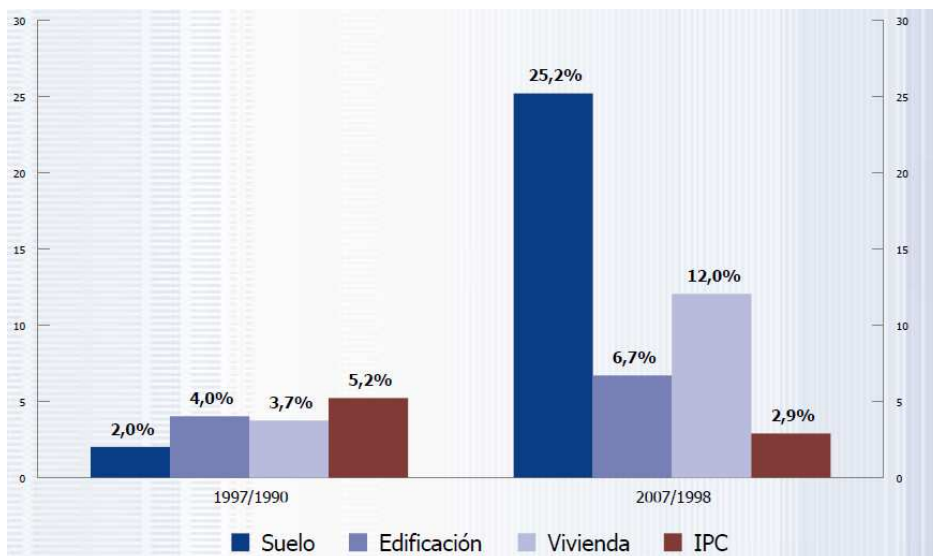
GRAFICO 2.4.36 STOCK DE CAPITAL SUELO. 1990-2008



Cifras en miles de millones de euros
 Fuente: Fundación BBVA – Ivie

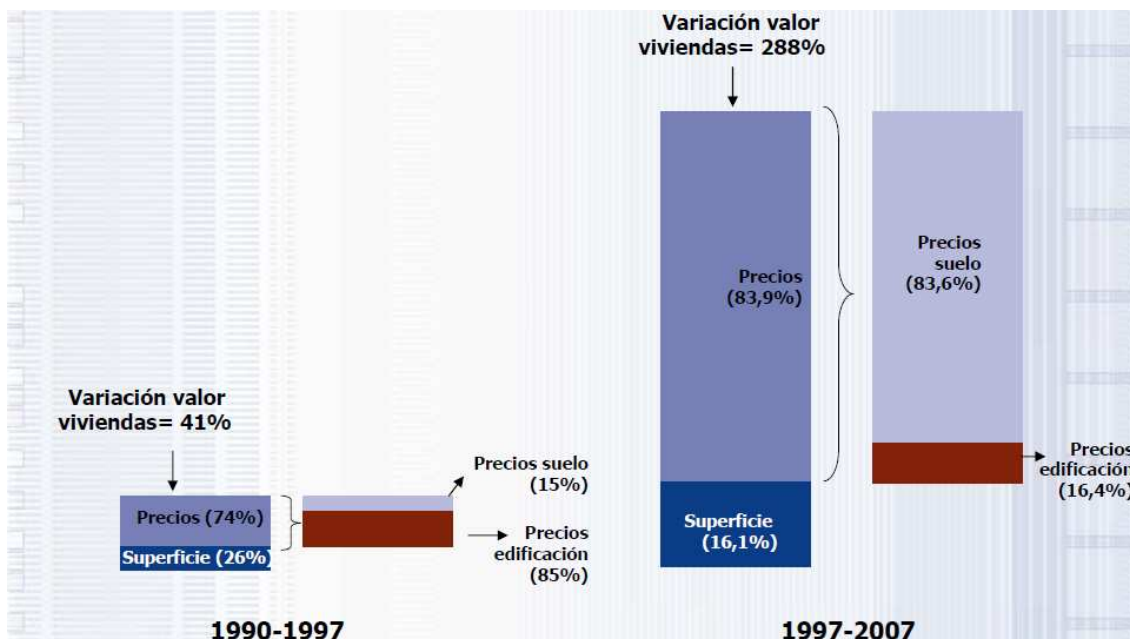
Si comparamos las dos etapas consecutivas antes y después del comienzo del *boom*, vemos como los precios, sobre todo el del suelo y la vivienda, han experimentado un crecimiento importante (**gráfico 2.4.36**).

GRAFICO 2.4.37 EL CRECIMIENTO DE PRECIOS. TASA DE VARIACIÓN ANUAL



Fuente: Fundación BBVA – Ivie

Del último **gráfico 2.4.37** se deduce como se ha incrementado el porcentaje del valor del suelo en relación con el valor de la edificación en el precio de la vivienda.

GRAFICO 2.4.38 DESCOMPOSICIÓN DEL CRECIMIENTO DEL VALOR DEL STOCK DE VIVIENDAS: VALOR DE LA EDIFICACIÓN Y VALOR DEL SUELO. 1990-1997 Y 1997-2007

Fuente: Fundación BBVA – Ivie

El País Vasco es la comunidad autónoma donde el precio del suelo ha repercutido más en el precio de las viviendas llegando al 90% del total. Las comunidades autónomas cuyas capitales contienen el mayor stock de viviendas en valor en 2007, son Cataluña (993.395 millones), Comunidad de Madrid (928.782 millones) y Andalucía (771.522 millones). Cuya suma supera a la del resto de España. Siendo Andalucía, Ceuta y Melilla las regiones en donde más ha aumentado el valor de la vivienda entre 1998 y 2007.

Los municipios de más de 100 mil habitantes y los situados en la costa son los que tienen los precios más altos.

La Comunidad de Madrid presenta en 2007 el precio de vivienda por metro cuadrado más elevado (3.221 euros/m²) y en el otro extremo es Extremadura con 887 euros/m² la que ostenta el precio más bajo.

El crecimiento del precio del suelo en España, lo ha hecho con una tasa media anual acumulativa del 14,5% entre 1990 y 2008.

En el periodo 1997-2007 el precio del suelo creció al 25,2% anual

Durante los años entre 1997 y 2007, el valor del suelo ha repercutido cada vez más en el precio de las viviendas:

- Un 29,0% en 1990
- Un 23,2% en 1997
- Un 46,2% en 2008

En el informe del Ivie, antes citado, se señala que: "se han de analizar las consecuencias que una burbuja inmobiliaria de esta magnitud ha tenido sobre el patrón de crecimiento y aprender de ello, puesto que la velocidad de producción de viviendas ha dado lugar a un excedente y ahora debe ajustarse".

4.2.2 La revalorización de la vivienda y su financiación

Según datos del BBVA y del Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas (IVIE), más de la mitad de la riqueza de España se concentra en la inversión en productos inmobiliarios, considerando el parque de viviendas, lo que supone 2,145 billones de euros.

Si tenemos en cuenta que la riqueza de los españoles se ha multiplicado por seis en los últimos 40 años, y que se ha duplicado desde nuestra entrada en la Unión Europea (1986). Podemos resaltar la importancia de la vivienda en el conjunto de la economía del país y su relevancia social y política.

Las **tablas 2.4.31, 2.4.32, 2.4.33 y 2.4.34**, realizadas por José Manuel Naredo, Óscar Carpintero y Carmen Marcos García¹¹⁸ reflejan la revalorización que ha tenido el patrimonio en vivienda durante la década del *boom* inmobiliario así como su financiación. La cifra que figura como stock inicial, en miles de millones de euros, expresa el valor del total de las viviendas que conforman el parque nacional en cada año, es la suma del balance del año anterior más el valor de las nuevas viviendas que se incorporan en dicho año, más la revalorización del conjunto, por la subida de los precios y se resta el valor de que antes tenían los edificios que se demuelen o que están en ruina.

Hay que tener en cuenta que en España dicho stock es mayoritariamente propiedad de las familias (hogares).

TABLA 2.4.31 REVALORIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stock inicial	1276	1321	1370	1458	1635	1880	2184	2541	2979	3540	4137	4695
Vivienda nueva	21	25	28	32	38	52	70	78	95	120	148	177
Demolición ruina	6	6	6	6	7	8	9	10	11	13	14	16
Revalorización	30	30	66	151	214	260	296	370	477	490	424	212
Stock final	1321	1370	1458	1635	1880	2184	2541	2979	3540	4137	4695	5068

Valores en miles de millones de euros

TABLA 2.4.32 MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y SU FINANCIACIÓN

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Compras												
1 Vivienda nueva	20	24	28	34	40	48	57	66	81	96	107	108
2 Variación stock venta	1	1	0	-2	-2	4	13	12	14	24	41	69
3 Vivienda 2º mano	32	34	34	36	41	50	71	86	129	148	169	174
4 Total compras	52	58	62	70	81	98	128	152	210	245	276	282
Financiación												
5 Inversión extranjera	2	3	4	5	6	7	8	10	9	6	5	6
6 Ingresos venta vivienda	27	29	29	31	34	43	60	73	111	118	128	132
7 Préstamo vivienda	9	18	18	21	31	28	28	38	54	107	95	71
8 Otras fuentes	14	8	11	13	10	20	32	32	26	14	48	73
9 Total financiación	52	58	62	70	81	98	128	152	210	245	276	282

Valores en miles de millones de euros.

¹¹⁸ Corresponden al trabajo titulado: "Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)" firmado por José Manuel Naredo, Óscar Carpintero y Carmen Marcos García. Publicado por la Fundación de las Cajas de Ahorro (FUNCAS), 2008

- (1) Estimación del gasto en vivienda nueva obtenida a partir de la estadística del IVA aumentada un 10 por 100 para paliar la previsible infravaloración.
 (2) = (Vivienda nueva Cuadro I. 8.1)-(1).
 (3) Elaboración propia, estimando el valor total de compraventas/año viviendas [a partir datos gráfico I.7.1] y restándole las compras de vivienda nueva [rúbrica (1) de este mismo cuadro].
 (4) = (1)+(3).
 (5) Inversión extranjera en inmuebles tomada de la Balanza de Pagos.
 (6) Estimación propia suponiendo que el 85 por 100 de los ingresos derivados de la venta de vivienda se reinvierten en vivienda.
 (7) Crédito a los hogares para adquisición de vivienda, tomado del Cuadro 4.13 del Boletín Estadístico del Banco de España.
 (8) Dato obtenido como saldo = (4)-(5)-(6)-(7).
 (9) = (5)+(6)+(7)+(8)
 Fuentes y notas sobre hipótesis de cálculo¹¹⁹:

De las tablas 2.4.31 y 2.4.32 se pueden extraer algunas conclusiones, como es la importancia de las revalorizaciones producidas en los años 2004 y 2005; el aumento de más de cuatro veces del stock final de las viviendas; que la vivienda usada tiene mayor peso que la nueva en este mercado y como la financiación de las compras de las viviendas, una parte muy importante se ha hecho mediante la venta de la vivienda existente y otra parte con préstamos mayoritariamente hipotecarios.

La tasa de endeudamiento ha crecido espectacularmente en el período, al mismo tiempo que desviaban su ahorro hacia “el ladrillo”. Por otro lado se producen elevadas plusvalías en las empresas del sector inmobiliario así como importantes recaudaciones por parte de las administraciones como consecuencia de dicha actividad.

Otros comentarios que hacen los autores de estas tablas, se refiere a “la preferencia por la inversión en ladrillo de los hogares españoles” según los cuales:

“Esta situación produjo un recorte importante en su inversión neta en activos financieros hasta el punto de hacer negativas sus operaciones financieras netas en los últimos cuatro años. Los hogares en vez de aportar recursos financieros adicionales al sistema financiero demandan al mismo una financiación adicional nada despreciable. Esto se ha podido mantenerse gracias al paraguas del euro, que ha permitido hacer que la economía española pueda atraer capitales del resto del mundo para abastecer su creciente necesidad de financiación sin que la cotización de su moneda se resienta”.

“El mercado de vivienda se asimila a los mercados de bienes patrimoniales (como las acciones,... o las obras de arte) en los que solo una pequeña fracción del stock es objeto de compraventa, correspondiendo ésta mayoritariamente a activos preexistentes. Y es la cotización de la pequeña fracción puesta en venta la que atribuye un valor al conjunto del stock Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)”.

Las **tablas 2.4.33 y 2.4.34** (situadas al final del capítulo) expresan la revalorización de la vivienda en España y en Castilla y León respectivamente. Se ofrecen tres datos interesantes, primero la superficie total construida en cada año como suma de la existente más la nueva que se incorpora, se observa que cada año de este periodo se ha construido más metros cuadrados. Por otra parte, y como ya se ha analizado anteriormente, los precios también han ido subiendo año a año tanto los de vivienda nueva como la antigua. Como consecuencia de los dos anteriores datos, el valor total del conjunto de viviendas ha multiplicado por 3,7 en el caso de España y por 2,9 en Castilla y León.

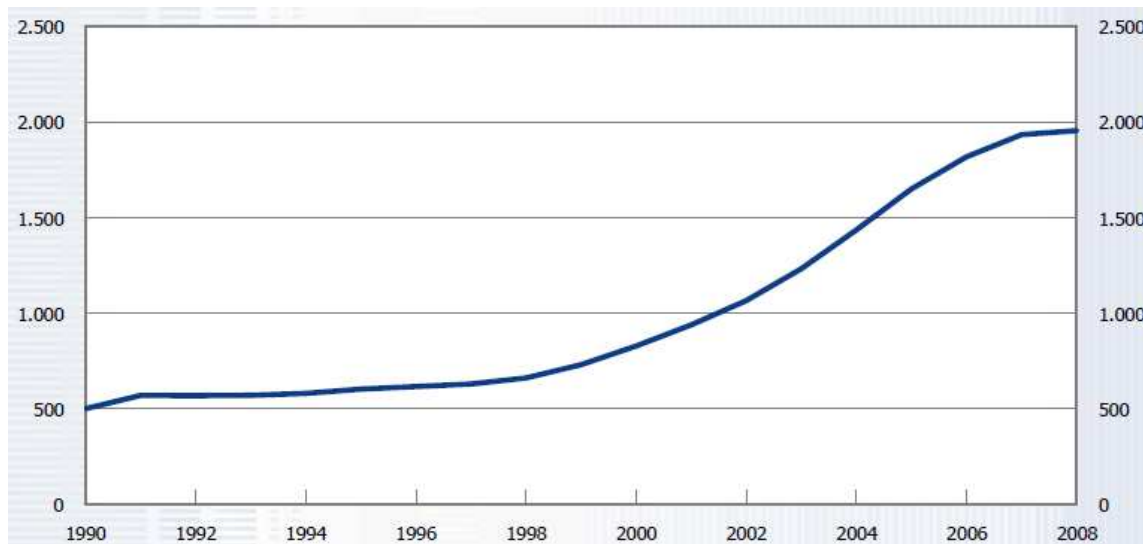
¹¹⁹ Explicación de la tabla realizada por los autores antes mencionados

En el punto 3.2 “La inversión en la vivienda” de la tercera parte, se analizará con detalle las circunstancias por las que los ciudadanos españoles invertimos una buena parte de nuestros ahorros en la vivienda, principalmente y como se ha dicho anteriormente, por su alta revalorización. El precio de la vivienda se ha incrementado más del 14% anual desde 1996, lo que representa que, en términos reales, la vivienda había duplicado su precio en menos de ocho años.

Si bien en la parte final del periodo de expansión inmobiliaria empezaron a darse de algunas voces de alarma sobre la posible explosión de la burbuja inmobiliaria, otros por el contrario sostenían que no había ningún signo de que fuera a explotar.

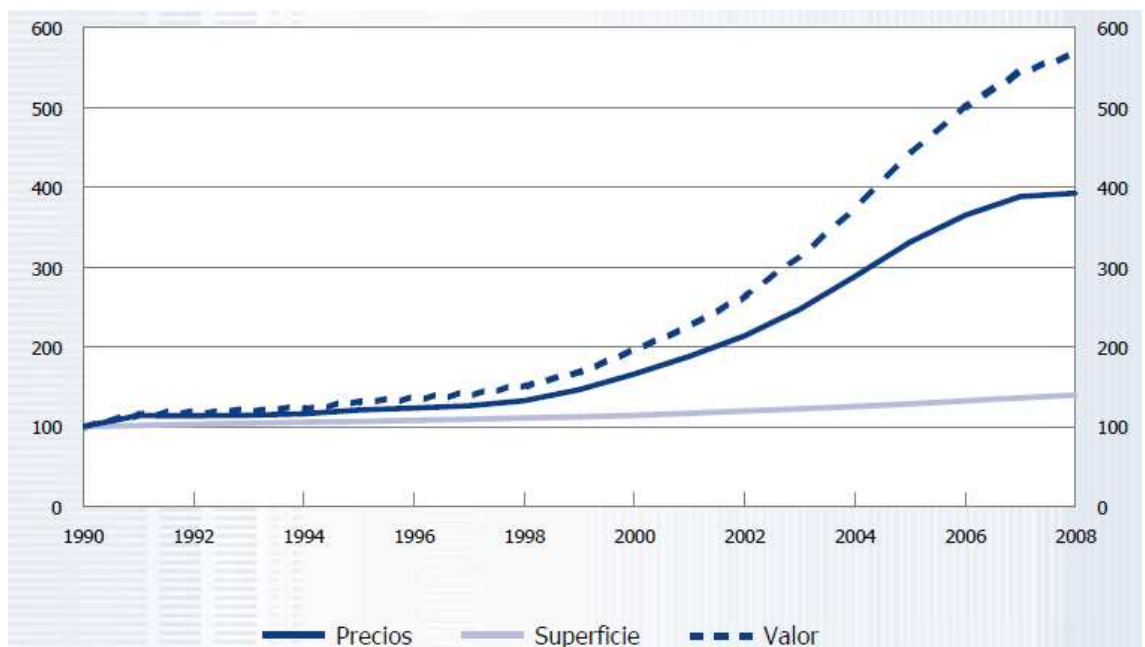
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 4.2

GRAFICO 2.4.22 PRECIO MEDIOS M2 VIVIENDA LIBRE 1990-2008



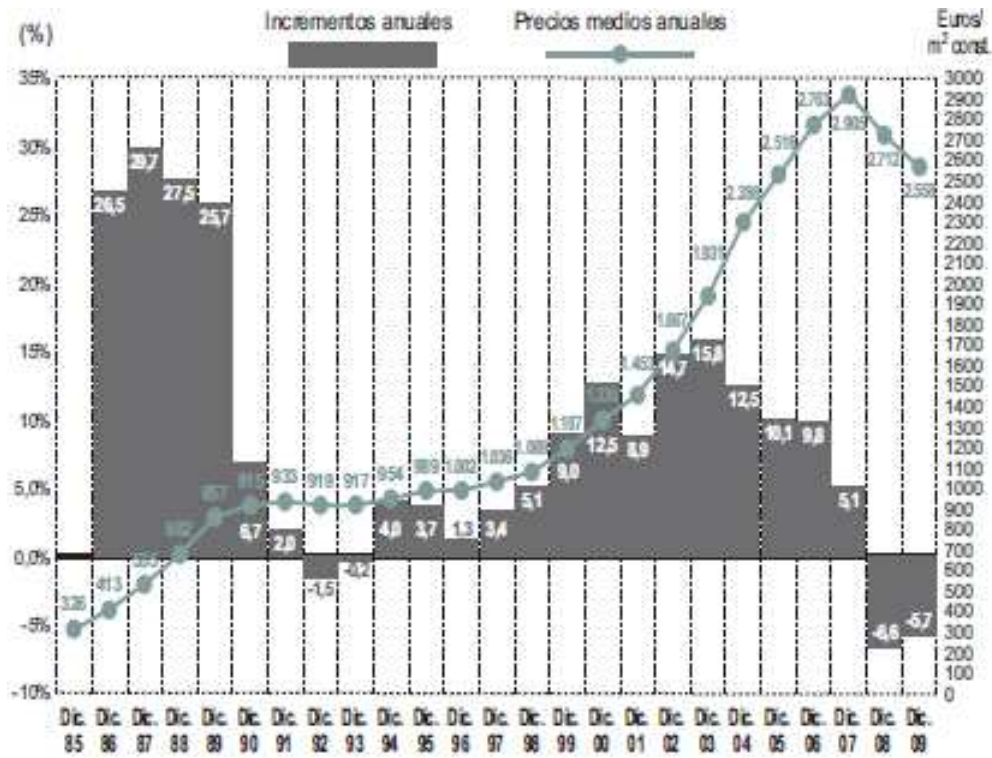
Fuente: Fundación BBVA – Ivie

GRAFICO 2.4.23 EVOLUCIÓN DE PRECIOS MEDIOS, SUPERFICIE Y VALOR TOTAL DE LAS VIVIENDAS. 1990-2008



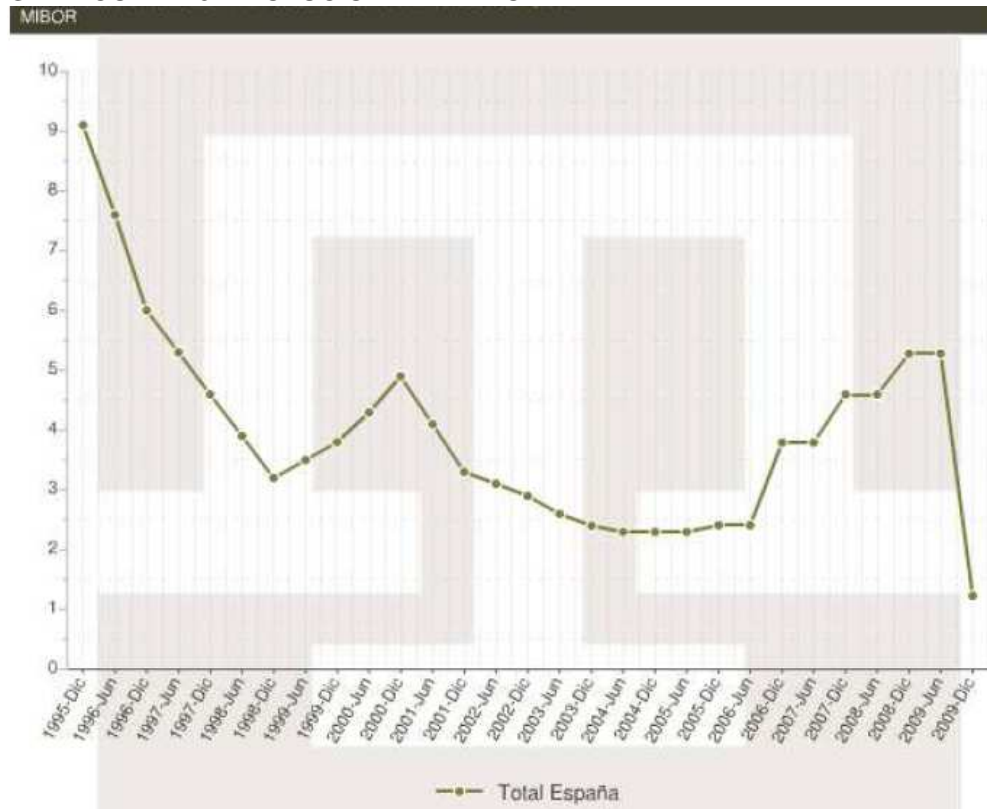
Se toma como base 1990 = 100
Fuente: Fundación BBVA – Ivie

GRAFICO Nº 2.4.24 EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS MEDIOS E INCREMENTOS ANUALES EN ESPAÑA



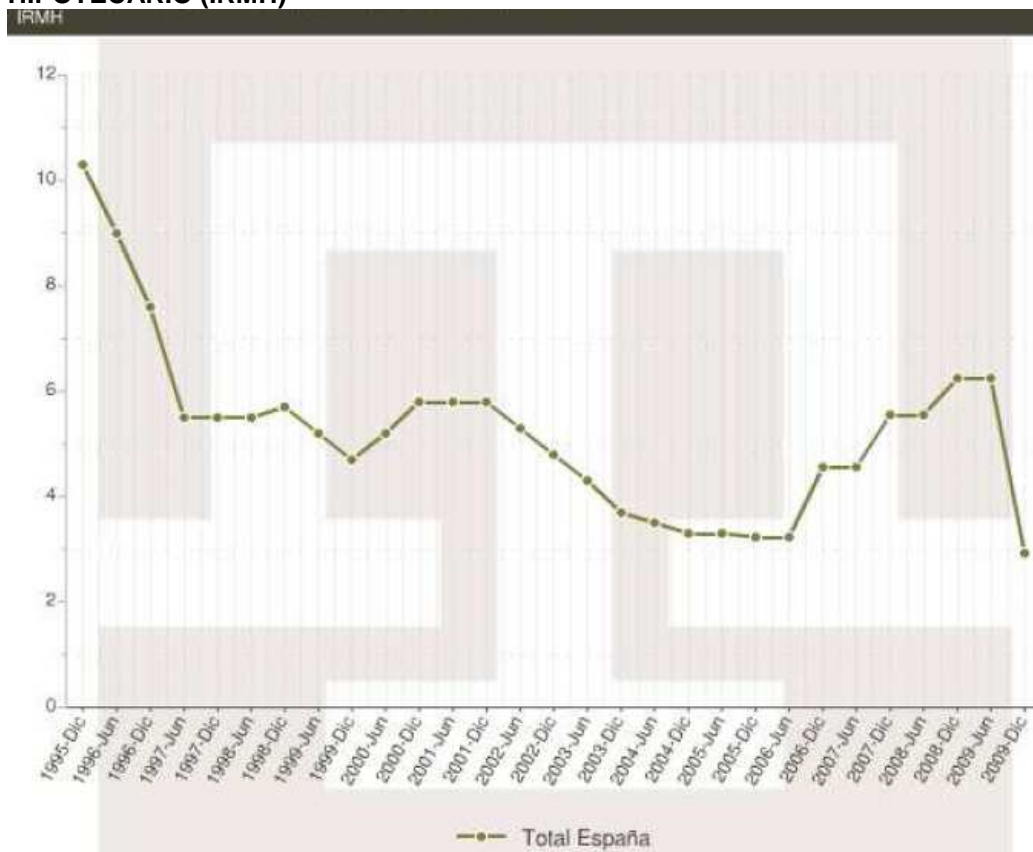
Fuente: Boletín ST (Sociedad de Tasación) diciembre 2009

GRAFICO 2.4.25 EVOLUCIÓN DEL MIBOR



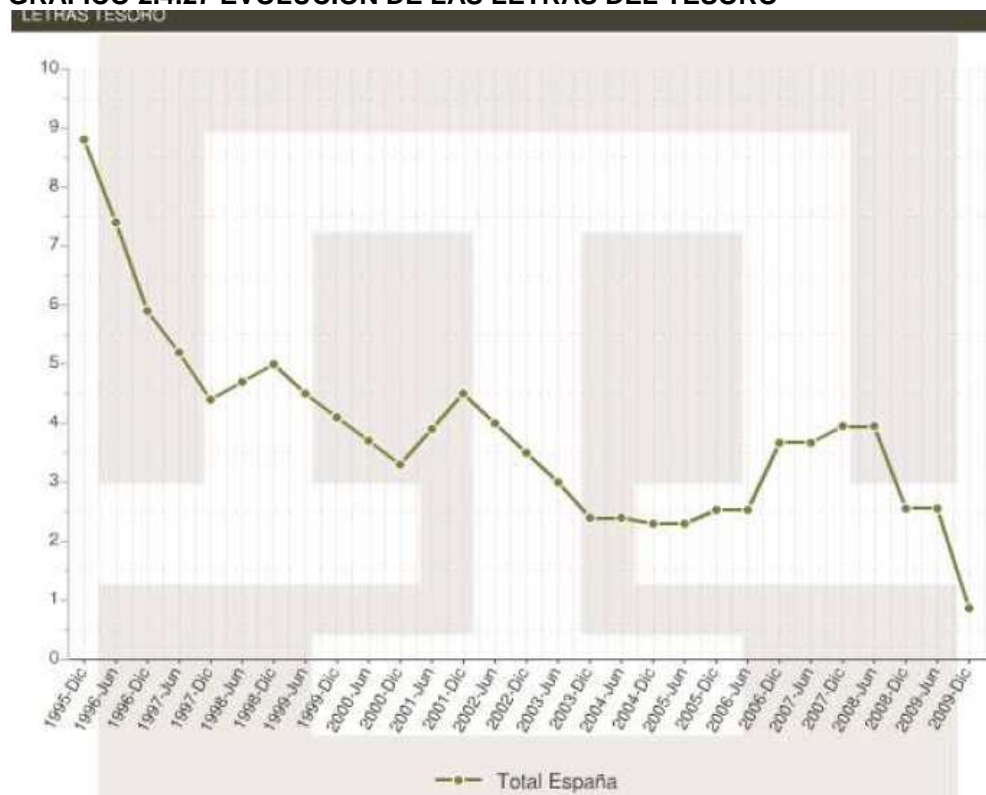
Datos de ST (Sociedad de Tasaciones)

GRAFICO 2.4.26 EVOLUCIÓN DEL INDICE DE REFERENCIA DEL MERCADO HIPOTECARIO (IRMH)



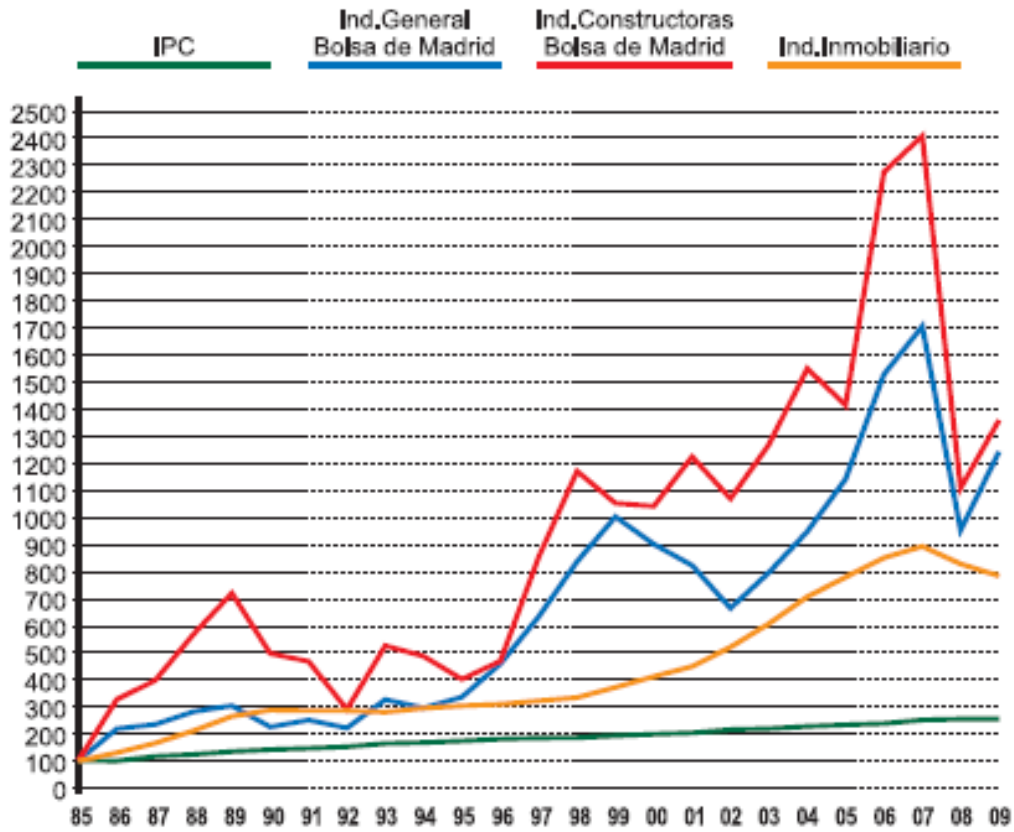
Datos de ST (Sociedad de Tasaciones)

GRAFICO 2.4.27 EVOLUCIÓN DE LAS LETRAS DEL TESORO



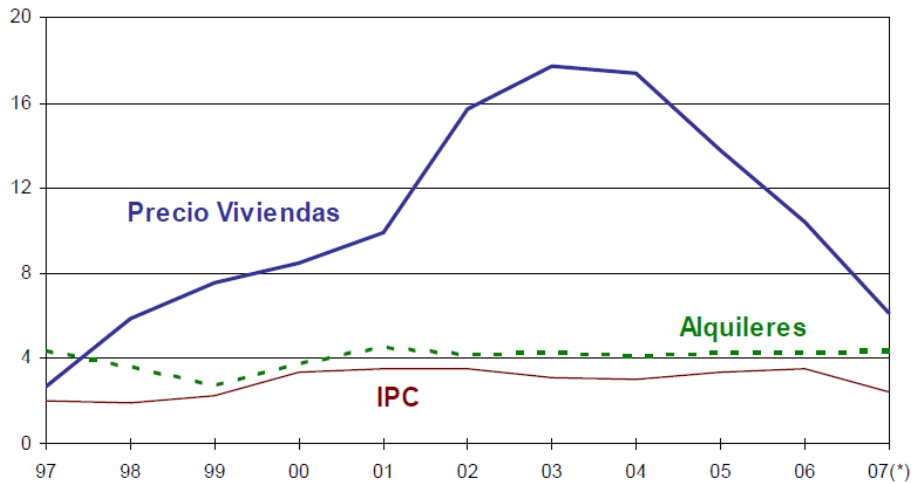
Datos de ST (Sociedad de Tasaciones)

GRAFICO 2.4.28 COMPARACIÓN DEL INDICE INMOBILIARIO TS CON OTROS



Fuente: Boletín ST (Sociedad de Tasación) diciembre 2009

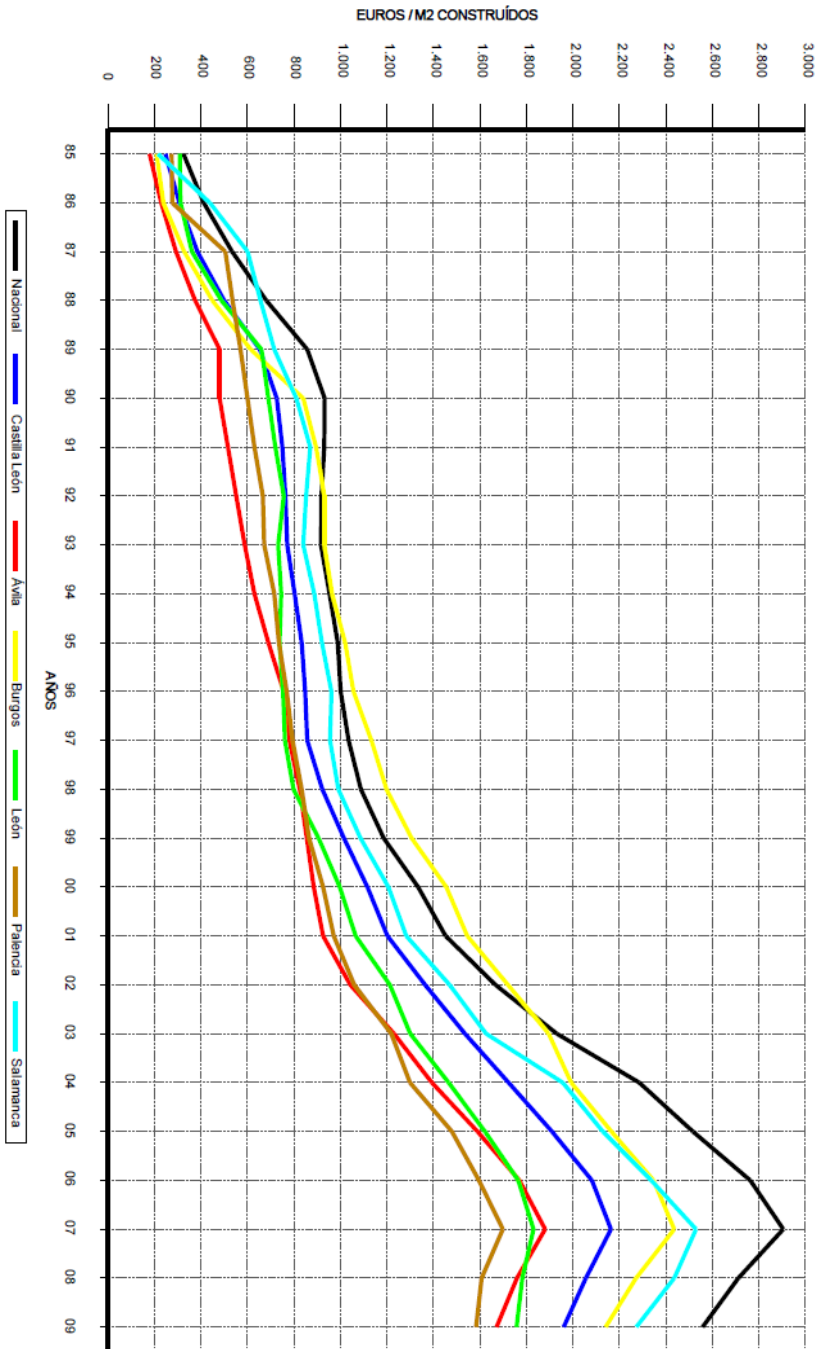
GRAFICO 2.4.29 EVOLUCION DE LA TASA DE VARIACION MEDIA ANUAL DE PRECIOS DE VIVIENDA, ALQUILER E IPC. 1997-2007



Fuente: INE y Ministerio de la Vivienda

GRAFICO 2.4.30 PRECIOS DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN

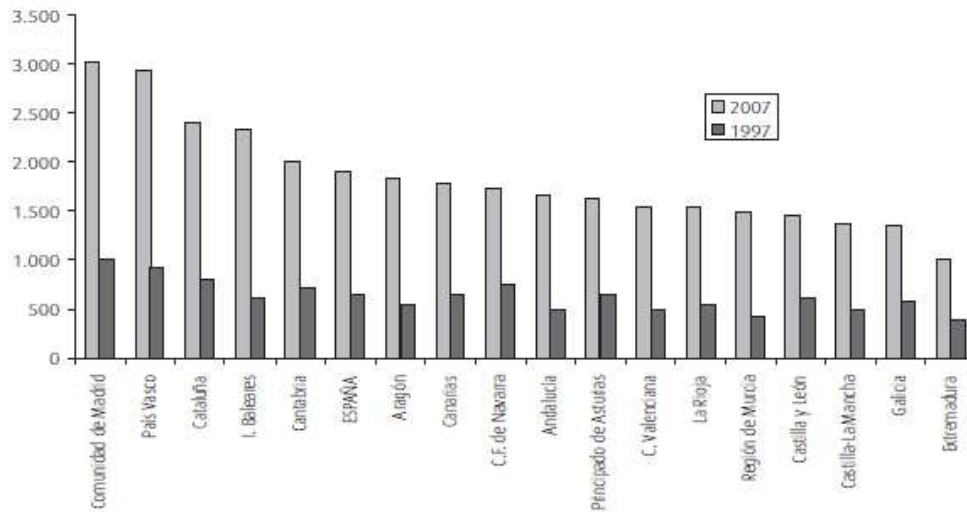
Fuente: SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A



CASTILLA - LEÓN (1)
EVOLUCIÓN DE PRECIOS VIVIENDA NUEVA

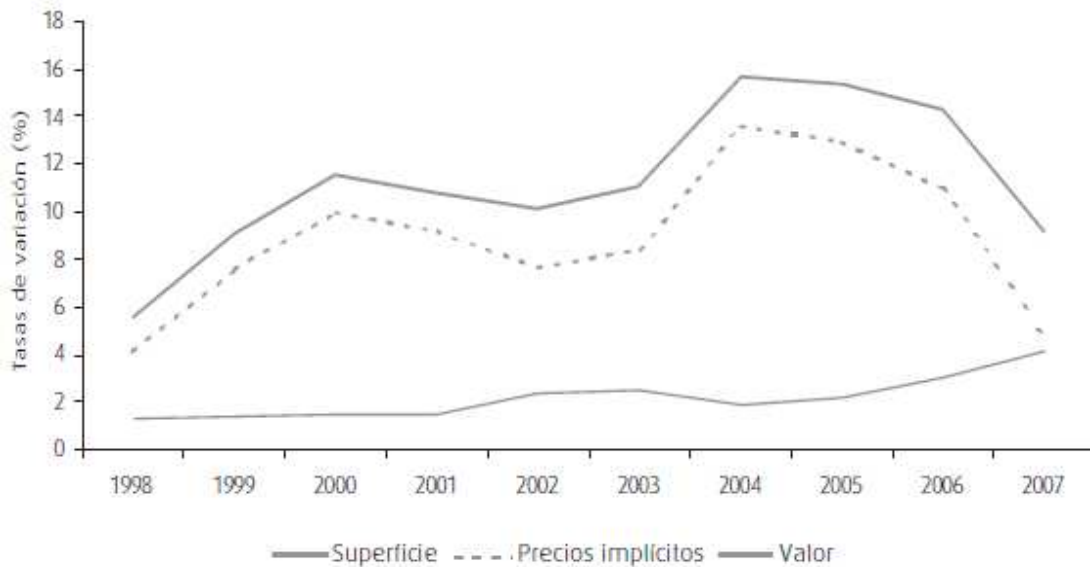
Fuente: Sociedad de Tasaciones TS

GRAFICO 2.4.31 PRECIOS DE LA VIVIENDA MEDIOS POR COMUNIDADES



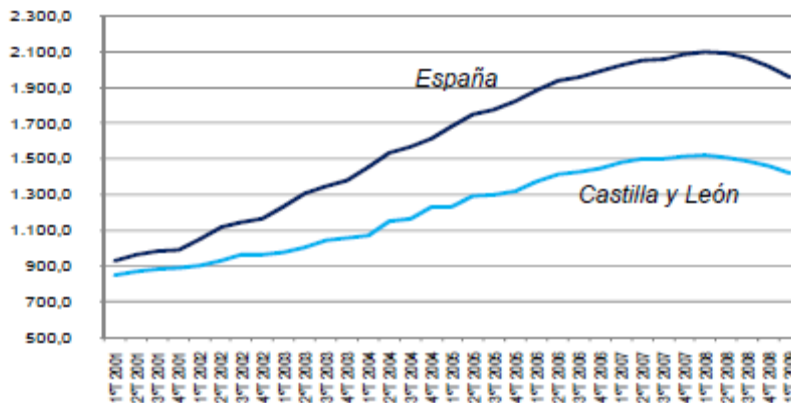
Euros por m².
 Datos de ST (Sociedad de Tasaciones)

GRAFICO 2.4.32 VARIACIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN



Datos de ST (Sociedad de Tasaciones)

GRAFICO 2.4.33 EVOLUCION DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEON (EURO/M2)



Fuente: Ministerio de la Vivienda

TABLA 2.4.22 NUMERO, PRECIO Y FINANCIACION DE LA VIVIENDA EN VALLADOLID

AÑO/ SEM.	PRECIOS, FINANCIACION, OFERTA Y SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS							
	Nº DE VIVIENDAS		PRECIOS VIVIENDA (Precios medios por promoción)		PRECIO PLAZA DE GARAJE (euros)	PROPORCION DE		SUPER- FICIE MEDIA CONST. (m2)
	Promocionadas	En oferta	Unidad	Por m2		Promociones con hipoteca (%)	Cobertura media hipoteca sobre precio vivienda (%)	
			miles euros	(euros)				
1-1992	1.937	851	111,19	805,96	12.802	68,8	58,7	148,5
2-1992	1.811	392	110,59	787,93	11.888	70,7	58,4	143,0
1-1993	2.283	679	104,58	851,03	11.978	97,5	64,6	125,5
2-1993	2.161	314	109,99	830,00	11.870	97,4	65,0	124,8
1-1994	2.257	463	105,78	900,92	10.993	86,4	67,1	117,6
2-1994	2.757	768	110,59	887,09	10.632	58,9	63,5	121,7
2-1995	2.988	732	116,60	936,38	11.245	98,3	66,8	126,9
2-1996	3.131	746	120,20	885,89	9.316	98,3	67,7	129,7
1-1997	3.608	920	112,39	953,81	9.364	97,1	68,5	129,2
1-1998	2.792	676	108,78	1.102,86	13.222	92,0	71,0	126,3
1-1999	3.112	530	130,42	1.095,04	10.999	123,2
1-2000	3.211	483	151,46	1.265,73	14.124	80,6	74,0	122,4
1-2001	3.044	899	167,08	1.366,10	14.803	91,1	67,6	125,9
2-2002	3.409	783	217,32	1.681,07	16.989	98,4	71,9	133,5
1-2003	3.164	670	221,74	1.749,57	24.890	75,4	56,4	131,9
2-2004	5.398	3.105	271,10	2.131,00	26.300	56,9	78,4	137,7
2-2005	4.378	994	280,30	2.239,20	19.100	64,2	80,7	134,9
2-2006	3.883	740	291,50	2.491,00	19.100	78,8	80,5	130,8

Fuente Ministerio de la Vivienda

AÑO/ SEM.	PROMOCIONES, VENTA, TIPOLOGÍA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS							
	Nº PROMOCIONES		VENTA DE VIVIENDAS		Nº VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA		Nº VIVIENDAS SEGÚN RENTA	
	Total	Nuevas en el periodo	Ritmo de	Nº. Viviendas	Multifamiliar	Unifamiliar	Libre	Protegida
			ventas mensuales	vendidas desde el periodo anterior				
1-1992	48	...	2,4	..	1.714	223	1.937	0
2-1992	41	...	2,0	..	1.602	209	1.811	0
1-1993	40	...	2,1	..	2.141	142	2.121	162
2-1993	39	...	3,3	..	2.012	149	1.999	162
1-1994	44	15	2,9	725	2.134	123	1.787	470
2-1994	56	18	2,2	532	2.562	195	2.357	400
2-1995	58	32	6,3	1.388	2.741	247	2.846	142
2-1996	58	20	5,9	962	2.796	335	2.810	321
1-1997	69	33	7,4	1.690	3.239	369	2.970	578
1-1998	48	8	10,9	528	2.601	191	2.386	406
1-1999	50	50	5,4	..	2.813	299	3.112	0
1-2000	62	39	7,9	..	2.829	382	3.211	0
1-2001	56	22	3,4	..	2.706	338	3.044	0
2-2002	61	38	5,3	..	3.090	319	3.202	207
1-2003	57	27	5,9	..	2.555	609	3.105	59
2-2004	58	40	4,2	1.149	3.443	1.695	3.898	1.500
2-2005	67	30	5,3	1.113	3.914	464	4.378	0
2-2006	66	22	3,7	1.062	3.428	505	3.883	0

Fuente Ministerio de la Vivienda

TABLA 2.4.25 PRECIO VIVIENDA €/M2 MUNICIPIO DE VALLADOLID

Fecha	> 2 años antigüedad	< 2 años antigüedad	Total
1º trimestre 2005	1.845	1.646	1.685
2º trimestre 2005	1.978	1.696	1.767
3º trimestre 2005	2.171	1.840	1.892
4º trimestre 2005	1.849	1.840	1.842
Media 2005	1.961	1.755	1.796
1º trimestre 2006	2.116	1.891	1.926
2º trimestre 2006	2.103	1.957	1.997
3º trimestre 2006	1.996	1.991	1.993
4º trimestre 2006	2.149	2.034	2.078
Media 2006	2.091	1.968	1.999
1º trimestre 2007	2.265	2.098	2.193
2º trimestre 2007	2.489	2.070	2.221
3º trimestre 2007	2.553	2.127	2.225
4º trimestre 2007	2.246	2.121	2.182
Media 2007	2.388	2.104	2.205
1º trimestre 2008	2.301	2.036	2.118
2º trimestre 2008	2.491	1.995	2.119
Media 2008	2.396	2.016	2.118

Fuente: Ministerio de la Vivienda

TABLA 2.4.26 PRECIO VIVIENDA EN VALLADOLID SEGÚN DISTRITOS

VALLADOLID	Superficies (m2c)		Precios (Euros/m2)	
	Mín.	Máx.	Mín.	Máx.
Distrito 1 - CENTRO	73	84	4.040	4.200
Distrito 2 - PASEO ZORRILLA	61	111	2.836	3.124
Distrito 4 - DELICIAS	63	130	1.372	2.377
Distrito 6 - PAJARILLOS / FLORES	85	122	1.656	2.800
Distrito 7 - BELEN / BATALLAS / ZONA ESTE	66	69	1.667	1.970
Distrito 10 - PARQUESOL / HUERTA DEL REY	74	153	1.719	2.850
Distrito 11 - ZONA SUR	62	125	1.649	3.026
Intervalo de valores de la población			1.372	4.200
Media ponderada de la población				2.075
Variación entre jun- 09 y dic- 09				- 0,5%
Variación entre dic- 08 y dic- 09				- 4,2%

Valores a fecha de 30 de diciembre de 2009
 Datos de Sociedad de Tasaciones

TABLA 2.4.27 NUMERO, PRECIO Y FINANCIACION DE LA VIVIENDA EN LAGUNA

AÑO/ SEM.	PRECIOS, FINANCIACION, OFERTA Y SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS							
	Nº DE VIVIENDAS		PRECIOS VIVIENDA (Precios medios por promoción)		PRECIO PLAZA DE GARAJE (euros)	PROPORCION DE		SUPER- FICIE MEDIA CONST. (m2)
	Promocio- nadas	En oferta	Unidad miles euros	Por m ² (euros)		Promo- ciones con hipoteca (%)	Cobertura media hipoteca sobre precio vivienda (%)	
1-1998	1.014	215	99,77	745,26	12.020	100,0	73,3	136,2
1-1999	652	267	109,99	858,85	...	62,5	72,0	135,5
1-2000	295	65	105,18	959,22	...	100,0	79,0	109,7
1-2001	391	92	132,82	1.113,68	...	87,5	66,6	121,6
2-2002	221	70	165,61	1.221,05	...	66,7	50,8	141,5
1-2003	200	63	162,63	1.337,10	...	20,0	16,0	128,1
2-2004	119	42	221,40	1.662,60	...	66,7	80,0	135,3
2-2005	137	81	217,30	1631,40	...	60,0	84,7	136,4
2-2006	183	50	218,20	2.076,60	...	100,0	80,0	109,9

AÑO/ SEM.	PROMOCIONES, VENTA, TIPOLOGÍA Y RENTA DE LAS VIVIENDAS							
	Nº PROMOCIONES		VENTA DE VIVIENDAS		Nº VIVIENDAS SEGÚN TIPOLOGÍA		Nº VIVIENDAS SEGÚN RENTA	
	Total	Nuevas en el periodo	Ritmo de ventas mensual	Nº. Viviendas vendidas desde el periodo anterior	Multifamiliar	Unifamiliar	Libre	Protegida
1-1998	6	..	17,0	..	724	290	266	748
1-1999	8	8	8,2	..	576	76	604	48
1-2000	5	4	19,5	..	295	0	295	0
1-2001	8	4	2,3	..	351	40	391	0
2-2002	6	4	1,7	..	176	45	221	0
1-2003	5	1	1,5	..	128	72	200	0
2-2004	3	2	1,5	9	69	50	119	0
2-2005	5	5	3,3	56	70	67	137	0
2-2006	4	3	1,5	92	103	80	103	80

Fuente Ministerio de la Vivienda

TABLA 2.4.33 REVALORIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

	TOTAL NACIONAL								
	Superficie Construida (miles de m ²)			Precios implícitos (euros/m ²)			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	2.133,3	2.098,7	34,6	642,0	640,5	735,8	1.369.608,9	1.344.150,7	25.458,2
1998	2.163,3	2.127,2	36,1	673,9	672,0	788,2	1.457.933,8	1.429.492,6	28.441,2
1999	2.195,7	2.157,3	38,5	744,7	742,9	850,5	1.635.263,5	1.602.536,5	32.727,0
2000	2.229,8	2.189,7	40,1	843,2	841,4	939,8	1.880.078,3	1.842.417,6	37.660,7
2001	2.282,4	2.232,8	49,6	957,0	955,0	1.048,7	2.184.283,7	2.132.291,5	51.992,2
2002	2.337,9	2.278,5	59,3	1.087,0	1.084,7	1.175,1	2.541.183,2	2.471.464,5	69.718,8
2003	2.386,1	2.327,0	59,2	1.248,4	1.246,5	1.323,5	2.978.815,9	2.900.523,0	78.292,9
2004	2.447,4	2.384,8	62,7	1.446,5	1.444,7	1.514,3	3.540.249,1	3.445.355,2	94.893,9
2005	2.516,0	2.446,0	69,9	1.644,2	1.642,3	1.710,2	4.136.776,5	4.017.193,1	119.583,4
2006	2.590,2	2.511,8	78,3	1.812,6	1.810,2	1.888,7	4.694.926,3	4.546.969,8	147.956,5
2007	2.659,8	2.570,9	88,9	1.905,5	1.902,5	1.991,6	5.068.285,2	4.891.218,3	177.066,9

TABLA 2.4.34 REVALORIZACIÓN DE LA VIVIENDA EN CASTILLA Y LEÓN

	CASTILLA Y LEÓN								
	Superficie Construida (miles de m ²)			Precios implícitos (euros/m ²)			Valor (millones de euros)		
	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva	Total	Antigua	Nueva
1997	149,7	147,3	2,3	620,4	619,4	689,1	92.871,1	91.256,0	1.615,0
1998	151,7	149,2	2,5	646,0	644,5	737,8	97.975,9	96.148,1	1.827,8
1999	153,7	151,2	2,6	694,8	693,5	774,8	106.829,9	104.842,7	1.987,2
2000	156,0	153,3	2,7	763,7	762,3	847,1	119.110,2	116.829,7	2.280,5
2001	158,3	155,2	3,1	833,5	831,7	922,0	131.907,0	129.070,8	2.836,3
2002	162,0	158,3	3,7	897,0	894,6	1.000,8	145.277,6	141.622,4	3.655,2
2003	166,0	162,4	3,6	972,1	969,6	1.085,8	161.363,9	157.504,6	3.859,3
2004	169,1	165,9	3,2	1.103,8	1.101,4	1.226,5	186.595,5	182.692,6	3.903,0
2005	172,7	168,9	3,8	1.246,2	1.244,0	1.345,9	215.212,1	210.143,4	5.068,7
2006	177,9	172,5	5,4	1.382,3	1.379,3	1.478,5	245.956,8	237.970,1	7.986,7
2007	185,2	178,9	6,3	1.449,1	1.444,3	1.585,2	268.423,3	258.370,2	10.053,1

Corresponden al trabajo titulado: "Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española (1995-2007)" firmado por José Manuel Naredo, Óscar Carpintero y Carmen Marcos García. Publicado por la Fundación de las Cajas de Ahorro (FUNCAS), 2008.

4.3 Política de la vivienda

El artículo 47 de la Constitución Española de 1978 establece el derecho que tenemos todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Las clases menos favorecidas económicamente han tenido serias dificultades por conseguir este propósito, y es por ello que las distintas administraciones públicas se han preocupado por solucionar este tema. Otra cosa es que lo hayan conseguido.

Habría que considerar dos formas distintas de ayudas a la adquisición de la vivienda:

- Por un lado, las ayudas directas al pago de la vivienda o las que abaratan los costes de financiación.
- y por otro, mediante las ventajas fiscales económicas.

Por ello, distinguiremos dos capítulos diferentes:

- 3.4.1 Ayudas a la promoción y adquisición de viviendas
- 3.4.2 Fiscalidad de la Vivienda.

Un último capítulo que tiene que ver con la política de la vivienda sería el relativo a la regulación de los alquileres en España mediante la ley de arrendamientos urbanos, ya que su regulación incide de forma directa en la elección de la manera de utilizar la vivienda en propiedad o en alquiler.

- 3.4.3 Regulación del alquiler de viviendas en España.
(Ley de Arrendamientos Urbanos)

4.3.1 Ayudas a la promoción y adquisición de viviendas

Las ayudas a la vivienda, tanto para su adquisición como para el alquiler, por parte de los organismos públicos, ha existido a lo largo de los años y se configura como un instrumento eficaz para lograr el objetivo constitucional de facilitar una vivienda digna y adecuada a toda la población, especialmente a aquellas familias cuyos ingresos económicos no sean suficientes para resolver su necesidad de vivienda en el mercado libre.

Las ayudas se han otorgado de distinta manera:

Se han ofrecido ayudas al adquirente:

- Ofertando viviendas a un precio inferior al de mercado.
- Dando ayudas económicas para la adquisición de determinadas viviendas.
- Facilitando su compra mediante préstamos a un bajo interés.
- Ayudas indirectas como la desgravación fiscal.

Otras veces las ayudas se daban a los promotores:

- Facilitándoles suelo económico.
- Con préstamos a un bajo interés.
- Con la exención de determinados impuestos u otros beneficios fiscales.
- E incluso con ayudas económicas directas, como primas a la construcción.

Antes de la aprobación del Real Decreto que puso en marcha las Viviendas de Protección Oficial (VPO) en 1963, ya existían otros tipos de viviendas que recibían ayudas principalmente del Estado, tales como:

- Las Casas Baratas y Económicas (1922)
- Las Casas para Funcionarios (1927)
- Patronato de Política Social Inmobiliaria (1934)
- Las Viviendas Protegidas (1939)
- Las viviendas protegidas agrícolas y de labradores (1939)
- Edificios acogidos a la Ley del Paro (1942)
- Urbanización de barriadas de viviendas protegidas (1944)
- Las casas militares (1944)
- Las viviendas protegidas rurales (1945)
- Las viviendas de clase media (1945)
- Las casas de la Armada (1946)
- Entidades benéficas de construcción (1947)
- Las casas cuartel de la Guardia Civil (1947)
- Las viviendas protegidas de Empresa (1948)
- Las viviendas de Auxilio Social (1949)
- Las viviendas protegidas (1950)
- Las viviendas bonificables (1950)
- Las viviendas protegidas promovidas por las empresas para su personal (1952)
- Las Cooperativas de edificación (21-7-1952)
- Instituto Nacional de Colonización (12-12-1952)
- Las viviendas de tipo social construidas por la Obra Sindical del Hogar (1954)
- Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional (1955)
- Las viviendas de Renta Limitada (Ley del Plan Nacional de 1955)
- Las viviendas por las Empresas (1955)
- Las viviendas bonificables (1956)
- Patronato de Casas Militares (1956)
- Instituto de Crédito para la Reconstrucción Nacional (1956)
- Instituto Nacional de la Vivienda (5-4-1957)
- Las viviendas subvencionadas (24-1-1958)
- La Obra Sindical del Hogar (21-7-1960)
- Las viviendas de protección estatal (21-12-1961)
- Patronatos Provinciales y Municipales de Viviendas para Funcionarios

- **Viviendas de Protección Oficial (VPO)**

La primera legislación sobre VPO la introduce en España el Decreto 2131/1963, a su vez desarrollado por el Decreto 2114/1968, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial.

Cuando una vivienda es clasificada como VPO, tanto el constructor/promotor como el comprador reciben ciertos beneficios, a cambio de los cuales quedan sujetos a ciertas condiciones legales durante el tiempo de clasificación de la vivienda como VPO.

El constructor se compromete a no vender la vivienda por encima de un precio máximo fijado por la administración. A cambio, recibe una serie de beneficios, incluyendo la financiación de una gran parte del proyecto (hasta el 80%) a un tipo de interés bajo. En ocasiones, la administración impone al constructor la edificación de un porcentaje de viviendas VPO como condición para realizar el resto de la edificación de vivienda libre. El comprador obtiene una vivienda a un precio notablemente inferior al del mercado, y en ocasiones, también recibe subvenciones económicas para la compra. A cambio, la vivienda tiene una normativa de uso y venta especial: primero, debe ser el domicilio

habitual del comprador; segundo, si el comprador quiere revender la vivienda, el precio está fijado por la administración, quien además posee derecho preferente de compra.

Otras leyes en relación a la VPO son:

- Decreto-Ley de 1976 sobre vivienda social.
- Decreto-Ley 31/1978, sobre política VPO desarrollado por el Decreto 3148/1978.
- Decreto-Ley 1494/1987, Nueva Política de Viviendas de Protección Oficial (1988-91).
- Real Decreto Ley 1/1992.
- Real Decreto Ley 727/1993, sobre precio de las VPO de promoción privada.
- Ley 6/1998.
- Real Decreto 801/2005, se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Real Decreto 14/2008, se modifica el Real Decreto 801/2005.

- Clasificación de las VPO

Según quién sea el constructor:

- VPO de promoción pública. El constructor es la propia administración.
- VPO de promoción privada. El constructor es una entidad privada.

Según los ingresos de que disponga el comprador:

- VPO de régimen especial. Se destina a compradores de ingresos muy bajos
- VPO de régimen general. Todas las demás.

La ley de 1968 diferenciaba dos grupos de vivienda:

- Grupo I, para las clases medias y altas, incentivando la financiación.
- Grupo II, para las clases bajas, que además recibían préstamos, primas e incluso subvenciones.

- Ayudas a la adquisición de VPO

Las ayudas que se pueden conceder a la hora de acceder a una de estas viviendas pueden ser de varios tipos:

1. Préstamo Convenido. Ofrece a los adquirentes unas condiciones ventajosas.
 - La cuantía es del 80 % del precio de la escritura de la vivienda.
 - El plazo de amortización es de 20 años con un periodo de carencia máximo de tres.
2. Subsidiación. El Ministerio de Vivienda subsidiará los préstamos convenidos que hayan obtenido los compradores de viviendas protegidas de nueva construcción: de régimen especial, de precio general y de viviendas usadas, acogidos al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, con una cuantía que dependerá de los ingresos familiares.
3. Ayuda estatal directa a la entrada (AEDE).
La cuantía de esta ayuda depende de los ingresos familiares, así como, en su caso, de otras circunstancias personales o familiares del solicitante.

- Las ayudas por parte de la Administración Autonómica

Las Comunidades Autónomas son ahora las que asumen las competencias sobre la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, que las Administraciones Locales llevan a cabo.

La Junta de Castilla y León ha elaborado el Plan Director de Vivienda y Suelo 2002-2009, con el objetivo fundamental de dotar de contenido social a la política de vivienda

de la Región. Recoge igualmente la posibilidad de ayudas a las viviendas de protección pública, de nueva construcción o usada, o pisos ya existentes. Son las siguientes:

- Ayudas a jóvenes arrendatarios de vivienda. Destinadas a subvencionar la renta o precio de alquiler de las viviendas (Orden FOM/88/2006).
- Ayuda a la compra de vivienda libre. Destinadas a subvencionar parcialmente la adquisición de una vivienda en propiedad. (Orden FOM/88/2006).
- Ayudas al alquiler. Para personas físicas arrendatarias destinadas a subvencionar parcialmente la renta o precio de alquiler de las viviendas. (Orden FOM/88/2006).
- Ayudas económicas destinadas a subvencionar parcialmente la adquisición o el precio del alquiler de Vivienda Joven. (Decreto 99/2005).
- Ayudas a la Vivienda Rural. Destinadas a subvencionar parcialmente la adquisición de vivienda libre de nueva construcción y su promoción (Orden FOM/88/2006).
- Ayudas para la adquisición de viviendas libres usadas para su cesión en arrendamiento, por Entidades sin ánimo de lucro, organismos oficiales etc...
- Ayudas económicas destinadas a financiar parcialmente la rehabilitación de edificios, para las Comunidades de propietarios, propietarios y arrendatarios con determinados ingresos.
- Ayudas económicas destinadas a financiar parcialmente la rehabilitación de viviendas. Para propietarios y arrendatarios, con determinados ingresos.
- Ayudas para la adquisición de Viviendas de promoción directa. Destinadas a subvencionar parcialmente el precio de adquisición de las viviendas de promoción directa a sus adjudicatarios.

La legislación que regula las ayudas para adquisición de vivienda es la siguiente:

- Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- Decreto 52/2002, de Desarrollo y Aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002 - 2009, modificado por Decreto 64/2006.
- ORDEN FOM/388/2008, por la que se establece la tramitación de las solicitudes de ayudas correspondientes al Plan Estatal 2005/2008.

4.3.2 Fiscalidad de la Vivienda

- **Análisis de los incentivos a la adquisición de la vivienda habitual en el IRPF**

Un tipo de ayuda indirecta a la compra de una vivienda, ha sido sin lugar a dudas la desgravación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por parte del adquirente de una vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual.

La deducción fiscal por adquisición de la vivienda habitual se ha utilizado con mucha frecuencia por los contribuyentes españoles.

Durante los años de 1979-1998, de la cuota del IRPF se deducían aquellos pagos realizados como inversión en vivienda: los que se realizaban directamente al vendedor y a las entidades financieras para amortizar el principal de los préstamos hipotecarios. Solo se podía deducir hasta del 30% de los rendimientos del contribuyente. Los intereses hipotecarios se consideraban como gasto deducible de los rendimientos imputados a la vivienda por lo que se reducían los tipos de gravamen.

El Decreto Boyer, vigente durante los años 1985 a 1991, permitía que las viviendas, siempre que fueran de nueva construcción, aún no constituyendo domicilio habitual del contribuyente, podrían ser objeto de deducción.

En 1978, nuestro sistema fiscal se modernizó tomando como referencia el sistema fiscal europeo, mediante la Ley 44/1978 que fue reformada parcialmente por la Ley 48/1985. Años más tarde la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de febrero de 1989 declaró inconstitucionales determinados artículos de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas referentes a la tributación de las unidades familiares, lo cual obligó a su adaptación urgente y transitoria mediante la Ley 20/1989.

En la Ley 44/1978 se considera la renta según la Teoría Patrimonial, lo que importa es la capacidad contributiva de cada persona sin considerar el origen de las rentas sean ocasionales o provengan del rendimiento habitual. Esta norma sujetó a gravamen los incrementos de patrimonio realizados y no los meramente producidos, e introdujo un cambio importante en los conceptos, porque abandona el término “plusvalías” para sustituirlo por el de “incrementos de patrimonio”. La Ley 44/1978, grava cualquier variación de la riqueza correspondiente al patrimonio del contribuyente sin tener en cuenta la procedencia.

En los momentos actuales (2010) la deducción se realiza sobre la cuota del impuesto, por lo que no se reduce el tipo medio de gravamen. La inversión que se permite deducir tiene un máximo de 9.015 euros por cada declaración.

La deducción por vivienda supone una merma de los ingresos vía impuestos además beneficia a otros distintos del comprador, ya que la deducción aumenta la demanda en el mercado inmobiliario, con una oferta muy rígida por la falta de suelo y su alto precio. Por lo tanto los precios crecen, y se incrementa las ganancias de los promotores y de los bancos por los préstamos que conceden. Además, esta política es contradictoria con el fomento del uso de la vivienda en alquiler, que tiene también sus estímulos fiscales propios.

El impacto de la política fiscal de vivienda, fundamentalmente de la regulación del IRPF, ha sido importante y ha influido sobre la preferencia de los individuos en cuanto a la tenencia de la vivienda y la importancia de su ubicación.

Las deducciones del IRPF por la compra de una vivienda se han modificado muchas veces por las diferentes reformas fiscales. En los **gráficos 2.4.39, y 2.4.40**¹²⁰ situados al final del capítulo, se recoge información que permite apreciar cómo la proporción de declaraciones con deducciones por adquisición de vivienda tuvo su mínimo en 1990, en todo caso por encima del 20 %, y no ha dejado de crecer desde entonces hasta situarse por encima del 36 % en 2006, siendo la Reforma Fiscal de 1999 clave en el crecimiento que se ha producido. En 2006 el número de declaraciones con este tipo de deducción ronda los 6,5 millones y el importe alcanza la cifra de 6.311 millones de euros.

En el **gráfico 2.4.41** situados al final del capítulo, se aprecia por un lado la capacidad de compra de la vivienda según el índice precio/vivienda RBD y la diferencia del esfuerzo necesaria para comprar una vivienda con o sin deducciones en la declaración de la renta.

¹²⁰ Los dos últimos gráficos pertenecen a la publicación “Patrimonio inmobiliario y balance nacional de la economía española” Parte I: Composición y valor del patrimonio inmobiliario en España (1995-2007) de José Manuel Naredo, Óscar Carpintero y Carmen Marcos García. Páginas 25 y 26

Veamos las dos normativas más importantes que en materia fiscal en relación con la vivienda han estado vigentes a lo largo del periodo que estamos analizando:

- **Ley 18/1991 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

Veamos la incidencia económica que esta ley ha tenido en los dos aspectos que interesan, como son la compraventa y el alquiler de viviendas.

Por un lado, como aspecto negativo se encuentra la tributación de los rendimientos íntegros¹²¹ procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos (capital inmobiliario), según se refleja en el artículo 32 de la ley mencionada, en dos supuestos:

- a) En el supuesto de inmuebles arrendados, el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario excluido el IVA.
- b) En el supuesto de los restantes inmuebles urbanos, la cantidad que resulte de aplicar el 2 por 100 al valor por el que se hallen computados a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio.

Si bien se podrán deducir los gastos que figuran en el Artículo 35. Gastos deducibles:

En el supuesto a):

- Los gastos necesarios para su obtención. La deducción de los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de tales bienes.
- El importe del deterioro sufrido por el uso o transcurso del tiempo en los bienes de los que procedan los rendimientos.

En el supuesto b):

- Las cuotas devengadas por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
- Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de la vivienda habitual con un máximo de 800.000 pesetas anuales.

¹²¹ El ciudadano está obligado a contribuir a los gastos del Estado en función de la renta obtenida y de ciertas circunstancias personales. Dicha renta estará compuesta por:

- Los rendimientos del trabajo.
- Los rendimientos derivados de cualquier elemento patrimonial (entre otros el capital inmobiliario).
- Los rendimientos de las actividades empresariales o profesionales que ejerza.
- Los incrementos de patrimonio.

La Deuda tributaria se obtiene aplicando a la base imponible unos tipos de gravamen (artículo 19). La base imponible del Impuesto correspondiente a los rendimientos de las personas físicas estará constituida por la cuantía íntegra devengada. La base imponible estará constituida por el importe de la renta en el período de la imposición, determinado conforme a lo dispuesto en las normas contenidas en la ley.

La cuantía de los distintos componentes de la base imponible se determinará por alguno de los siguientes métodos:

- Estimación directa, que se aplicará como régimen general.
- Estimación objetiva para determinados rendimientos empresariales y profesionales.
- Estimación indirecta.

Calculada la base imponible, al practicar las reducciones previstas, se obtiene la Base liquidable aplicando a ésta la escala de Impuesto se obtiene la cuota íntegra, estará formada por la suma de:

- La parte estatal, base liquidable regular gravada a los tipos que se indican en la Escala General (artículo 74).
- La parte autonómica, base liquidable regular gravada a los tipos que se indican en la Escala Autonómica (artículo 74-bis).

Por otro lado, se encuentran ciertas ventajas económicas que se obtienen al deducir de la cuota íntegra¹²² las cantidades previstas para este caso y que están definidas en el artículo 78 de esta Ley, en el punto 3, referido al alquiler por parte del arrendatario y en el punto 4, cuando se trata de inversión en la vivienda:

- Punto 3. Dedución por alquiler:

El 15 %, con un máximo de 75.000 pesetas anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo por alquiler de la vivienda habitual del sujeto pasivo¹²³.

- Punto 4. Dedución por inversión:

El 15 % de las cantidades satisfechas en el ejercicio de que se trate por la adquisición o rehabilitación¹²⁴ de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual¹²⁵ del sujeto pasivo. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente, excepto los intereses.

En el Real Decreto 1841/1991 se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En él se definen los conceptos de cuentas vivienda, vivienda habitual y adquisición de vivienda.

Artículo 33.-Cuentas vivienda.

Artículo 34.-Concepto de vivienda habitual.

Artículo 35.-Adquisición de vivienda.

- **Ley 40/1998 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

En esta nueva ley, se modifican algunos de los criterios desarrollados en la anterior sobre la Tributación de los rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos (capital inmobiliario), según el Artículo 20.

Así en el supuesto de inmuebles arrendados, para obtener la base¹²⁶ sobre la que se calcula el impuesto, y que en este caso estará constituida por el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario, excluido el IVA, se podrán deducir todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos (Artículo 21), tales como:

- Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien y demás gastos de financiación.

¹²² La cuota líquida del IRPF (artículo 77), se obtendrá practicando en la cuota íntegra las deducciones que procedan de las previstas en el artículo 78. La base del conjunto de las deducciones no podrá exceder del 30 por 100 de la base liquidable del sujeto pasivo.

¹²³ Siempre que concurren los siguientes requisitos:

- Que el sujeto pasivo no tenga rendimientos netos superiores a dos millones de pesetas anuales.
- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de los rendimientos netos del sujeto pasivo.

¹²⁴ La rehabilitación deberá ser calificada como actuación protegible de conformidad con los Reales Decretos 1932/1991 de 20 de diciembre, y 726/1993 de 14 de mayo, o normas de ámbito estatal que los sustituyan.

¹²⁵ Se entenderá por residencia habitual la vivienda en la que el sujeto pasivo resida durante un plazo continuado de tres años.

¹²⁶ Determinación de la base imponible y liquidable (art. 15):

- La base imponible del Impuesto estará constituida por el importe de la renta disponible del contribuyente. Para su obtención se determina primero la renta del período impositivo de acuerdo con unas reglas y luego se minorará la renta del período impositivo en el mínimo personal y familiar establecido en esta Ley, en función de las circunstancias personales y familiares del contribuyente.

- La base liquidable será el resultado de practicar en la base imponible, las reducciones por rendimientos del trabajo, y otras especificadas en la ley.

- Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales.
- Los saldos de dudoso cobro.
- Las cantidades devengadas como gastos de reparación y conservación.
- Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble.

En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto calculado según el apartado anterior se reducirá en un 50 %.

En los rendimientos del capital inmobiliario, se suprime el rendimiento estimado de la vivienda habitual que figuraba en la ley anterior (artículo 32 b.).

La cuota líquida del Impuesto (art. 54) se calcula disminuyendo la cuota íntegra por la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en el artículo 55.1 de esta Ley¹²⁷.

Con carácter general, podrán deducirse el 10,05 % de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma¹²⁸ (3). La base máxima de esta deducción será de 9.015,18 euros anuales.

También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, incluidos los elementos comunes del edificio¹²⁹.

Otro tema a tener en cuenta es la fiscalidad de los incrementos y disminuciones de patrimonio inmobiliario (viviendas) (artículo 31). El importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales que se tribute será la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales. En estos casos habrá que tener en cuenta la Reinversión en los supuestos de transmisión de vivienda habitual (artículo 36). Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Con posterioridad a las anteriores leyes, se han aprobado algunas modificaciones de escasa importancia:

- **Real Decreto 3/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del IRPF** (Vigente hasta el 1 de enero de 2007).

¹²⁷ Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

¹²⁸ Cuando en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se utilice financiación ajena, los porcentajes de deducción aplicables a la base de deducción a que se refiere la letra a anterior serán en las condiciones y requisitos que se establezcan reglamentariamente, los siguientes:
- Durante los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación, el 16,75 % sobre los primeros 4.507,59 euros y el 10,05 % sobre el exceso hasta 9.015,18 euros.
- Con posterioridad los porcentajes anteriores serán del 13,4 % y del 10,05 %, respectivamente.

¹²⁹ La base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada en la letra a del apartado 1 anterior, será de 12.020,24 euros anuales.

Se incluye en la base máxima de la deducción por inversión en vivienda habitual, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios, regulado en el apartado 3 del artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre.

- **Ley 35/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

En la Deducción por inversión en vivienda habitual, los contribuyentes podrán deducirse el 7,5 % de las cantidades satisfechas por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente (artículo 68).

La Ley 35/2006 del IRPF, presenta la siguiente novedad respecto de la Ley 40/1998 en el apartado de rendimientos del capital inmobiliario: se podrán deducir los gastos de los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición. Además, los gastos de reparación y conservación que no se hayan podido deducir en el ejercicio, se podrán deducir en los cuatro años siguientes. También existe una reducción del 100% del rendimiento neto cuando la edad del arrendatario se encuentre entre los 18 y 35 años.

En un estudio realizado por Javier A. Barrios García y José E. Rodríguez Hernández¹³⁰ han analizado el proceso de toma de decisiones de los españoles durante el año 1999 en cuanto a la elección de propiedad o alquiler para su vivienda habitual.

De los resultados obtenidos, se concluye en primer lugar que la deducción por vivienda habitual en propiedad, incluida en la regulación vigente del IRPF (2006), contribuye a un incremento en la tasa de vivienda en propiedad en torno a un 5,5%, en su mayoría en entornos urbanos (4,6%).

Por otra parte, se compara el efecto de la reforma del IRPF a partir del ejercicio 1999 (ley 40/1998) con la situación fiscal inmediatamente anterior (ley 18/1991), deduciéndose que su efecto sobre la elección de tenencia de la vivienda habitual parece ser escaso, estimándose que provoca un ligero aumento en la tasa de viviendas en alquiler en torno a un 0,74%, en detrimento de la vivienda en propiedad.

Además de la confirmación experimental manifestada en el trabajo mencionado, parece lógico pensar en la influencia positiva que tiene la reforma del IRPF en la decisión de adquirir una vivienda habitual, dadas las ventajas económicas que dicha inversión lleva consigo, y que como se ha podido comprobar en la descripción de la normativa fiscal ha sido un hecho constante en las últimas décadas.

También se ha podido comprobar que se ha incentivado más la compra de la vivienda que el alquiler, considerando esta última situación en sus dos vertientes, desde el punto de vista del arrendador y del arrendatario. Sin embargo, la tendencia actual por parte de las diferentes administraciones se dirige a fomentar el alquiler, pues se es consciente de que el precio que han alcanzado las viviendas es suficientemente alto para que una parte de la población, cada vez más importante, no sea capaz de pagar los valores de mercado.

¹³⁰ Barrios García Javier A. y Rodríguez Hernández José E.

Política fiscal de vivienda en España y elección de tenencia-localización de la vivienda habitual: una valoración micro econométrica. Estadística española, ISSN 0014-1151, Vol. 50, Nº 167. Dpto. de Economía Aplicada. Universidad de La Laguna. año 2008, páginas 67 a 100.

4.3.3 Regulación del alquiler de viviendas en España (Ley de Arrendamientos Urbanos)

El alquiler de viviendas en España ha estado regulado en las últimas décadas por tres leyes distintas (1964, 1985 y 1994), que han influido notablemente tanto en la elección de los ciudadanos a la hora de comprar o alquilar la vivienda de residencia, como en los propietarios de viviendas, que podrían ponerlas en el mercado de alquiler ya que no las utilizan como residencia.

Es conocido el hecho de que en España el porcentaje de propietarios de la vivienda habitual, comparados con aquellos que la alquilan, es muy superior al de otros países de Europa. España tenía un parque de 26.230.579 viviendas a finales del año 2008, según datos del Banco de España, para un total de 16,90 millones de familias españolas. Estas cifras indican un promedio de 1,55 viviendas por familia española, una de las tasas más altas del mundo. Según las mismas fuentes, el 86% de las viviendas en España son de propiedad y sólo un 14% se disfrutan en régimen de alquiler o cesión.

Varias han sido las causas de esta situación:

- Una protección excesiva por parte del Estado hacia el inquilino, lo que ha ocasionado un mínimo interés por parte de los propietarios de viviendas vacías en poner éstas en el mercado de alquiler, ya que los beneficios no eran grandes y sí los inconvenientes.

- Otra circunstancia que ha desanimado al propietario ha sido la inseguridad en el cobro del alquiler y la dificultad para disponer de la vivienda en cualquier momento. También supone un riesgo económico el coste que podrían suponer los arreglos que habría que realizar por parte del propietario una vez que el inquilino desalojaba la vivienda.

- Las ayudas y facilidades a la hora de comprar una vivienda mediante los préstamos hipotecarios a largo plazo, ha hecho que muchos españoles hayan preferido pagar un poco más al mes, en la amortización e intereses de un préstamo, que abonar el recibo del alquiler. De esa manera, al cabo de varias décadas se pueden hacer con la propiedad de la vivienda.

- Y por último, el concepto de propiedad como sinónimo de éxito social y también de seguridad, sobre todo de cara a los años de jubilación. También como inversión, ya que año tras año ha ido creciendo su valor. Así mismo, la vivienda es un bien que puede transmitirse a los hijos "el día de mañana".

La normativa que actualmente rige el mercado de alquiler, es la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, que modifica la Ley del mismo nombre del año 1964 (Decreto 4104/1964). Si bien, entre ambas leyes hubo un Real Decreto 2/1985 sobre Medidas de Política Económica que introdujo importantes modificaciones sobre la ley anterior.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 pretendió atemperar el movimiento liberalizador de la propiedad urbana a las circunstancias económicas del país. No llegó a alcanzar sus objetivos de desbloquear la situación de las rentas congeladas. Consagró además, un régimen de subrogaciones favorable a los intereses del arrendatario. En resumen podemos decir que no fomentó la utilización del alquiler.

El Real Decreto-Ley 2/1985 introdujo dos modificaciones en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos que han tenido un enorme impacto en el desarrollo posterior de este sector. Estas modificaciones consistieron en la libertad para la

transformación de viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos. Su desarrollo ha permitido que la tendencia a la disminución en el porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta se detuviera, aunque no ha podido revertir sustancialmente el signo de la tendencia.

Por otro lado, generó una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas en alquiler, al dar lugar a un fenómeno de contratos de corta duración. Esto a su vez ha producido un movimiento de incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por su simultaneidad en el tiempo con un período de elevación de los precios en el mercado inmobiliario.

La situación del mercado de los arrendamientos urbanos en vivienda, se caracterizaba en aquellos años por la coexistencia de dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, los contratos celebrados al amparo del Real Decreto 2/1985, que representaban aproximadamente el 20% del total, y se caracterizaban por tener rentas elevadas y un importante grado de rotación ocupacional como consecuencia de su generalizada duración anual. Por el otro, los contratos celebrados con anterioridad a dicho Decreto, con rentas no elevadas y, en el caso de los contratos celebrados a su vez con anterioridad a la ley de 1964, aproximadamente el 50% del total, con rentas que se podían calificar como no económicas.

Por ello, el arrendamiento no fue una alternativa atractiva frente a la de la adquisición en propiedad. Sólo un 18% aproximadamente del parque total de viviendas se encontraba en régimen de alquiler.

La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), entra en vigor en 1994 y pretende imponer un mínimo de permanencia en la vivienda arrendada, así como que el precio de los alquileres esté controlado.

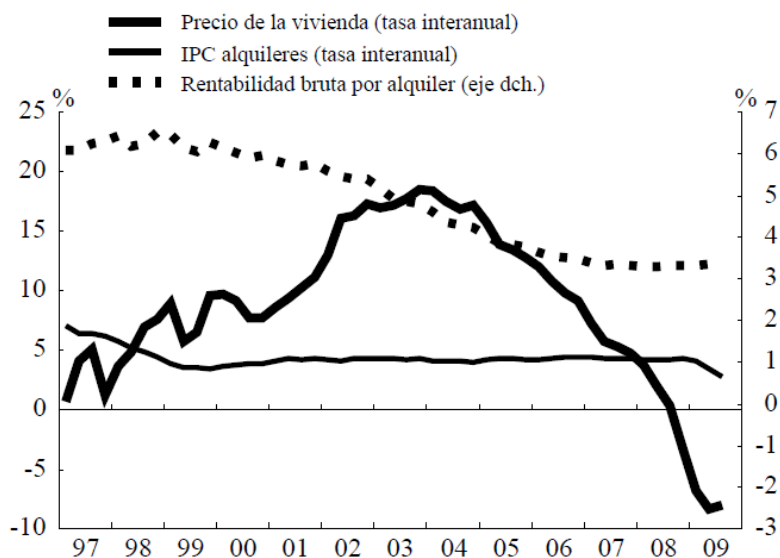
Los contratos tendrán una duración mínima de cinco años, durante este periodo se realizará una actualización de la renta en función del IPC general. Respecto a los antiguos alquileres, se establece un mecanismo de recorte del tiempo (mediante la reducción de las subrogaciones), y otro de actualización de las rentas. Esta revisión afectaría a las viviendas en alquiler con prórroga forzosa con dos limitaciones: no se podrá aplicar a todas aquellas familias cuyos ingresos familiares no sobrepasen 3,5 veces el salario mínimo interprofesional, y tampoco se aplicará a todas aquellas personas que no quieran, en cuyo caso su contrato de alquiler se extinguirá en un plazo de diez años.

Esta ley ofrece como mejora hacia el propietario la disminución del impuesto sobre el patrimonio y la posibilidad de repercutir en el inquilino los gastos del inmueble arrendado. Simplificando los procesos judiciales para dar solución a los problemas derivados de los contratos de arrendamiento.

El alquiler siempre ha tenido un peor tratamiento fiscal que la vivienda en propiedad, mientras que la vivienda secundaria registra un cambio importante en 1992, pasando a ser fiscalmente peor tratada que la habitual, pero siempre mejor que aquella destinada al alquiler.

En el **grafico 2.4.42** siguiente se puede comparar como ha subido el precio de la vivienda y como ha subido el IPC de los alquileres y por lo tanto la rentabilidad bruta que ha ido descendiendo lógicamente en la medida que subía el precio de la vivienda y sin embargo se mantenía estable el IPC.

GRAFICO 2.4.42 IPC DE ALQUILER Y PRECIO DE LA VIVIENDA



Fuentes: Ministerio de la Vivienda, INE y Banco de España.

Considerando el coste de uso de la vivienda como la carga tributaria neta asociada a la adquisición y tenencia de una vivienda habitual en España. La explicación de la posición ventajosa del régimen de propiedad frente al de alquiler podría buscarse en primera instancia en el tratamiento discriminatorio de la fiscalidad, como así lo demuestran José M^a. Domínguez y Rafael López en el trabajo titulado “Fiscalidad y coste de uso de la vivienda en España¹³¹”. Según sus conclusiones “tomando como datos los precios de la vivienda, los alquileres deberían reducirse un 53% para que la opción de uso de la vivienda resultase indiferente al de la compra”.

La desaceleración de los precios de la vivienda y el aumento de los tipos de interés aumentan el coste de uso de la vivienda ver **tabla 2.4.35** situada al final del capítulo.

4.3.4 Viviendas protegidas

Como dice Luis Moya,¹³² en España existen dos tipos de demanda de vivienda:

El primero incluye a las personas con acceso a una hipoteca.

El segundo tipo abarca un amplio abanico de personas que no alcanzan un nivel económico suficiente para acceder a una vivienda: jóvenes, ancianos, inmigrantes, parados, etc.

La protección oficial de la vivienda se dirige mayoritariamente hacia el segundo grupo aunque también ayuda a los estratos inferiores del primero. Sin embargo el descenso de la protección es espectacular: en los años 70 se protegían unas 200.000 viviendas al año y en los años 90 unas 50.000. También es cierto que a medida que en los últimos años ha ido descendiendo el número de viviendas de Protección Oficial ha ido

¹³¹ Ambos pertenecen a la Universidad de Málaga, presentaron el trabajo citado en el *XIV Encuentro de Economía Pública*. Santander febrero 2007.

¹³² En un artículo titulado “la vivienda de promoción pública en Madrid” publicado en la “RED DE CUADERNOS DE INVESTIGACIÓN URBANÍSTICA” nº 41 en Julio de 2004

umentando el de Promoción Pública, aunque muy lejos de satisfacer la demanda no solvente¹³³.

La política de vivienda, especialmente por lo que se refiere a la Promoción Pública, está exclusivamente dirigida a las capas sociales con menos recursos económicos que no pueden acceder ni al mercado libre, ni a la protección oficial.

El problema de la escasez de viviendas de Promoción Pública en España para satisfacer la demanda existente, se agrava con el hecho de que son muy pocas las viviendas de este tipo destinadas al alquiler. Se desatiende cada vez más, una decidida política a favor del arrendamiento. Así ocurre que mientras en la UE la media de viviendas públicas en alquiler es del 18%, en España es del 2%, en Alemania es del 26% y en Francia del 17%.

La vivienda pública en propiedad, no debería seguir siendo la pauta de comportamiento de las políticas de vivienda.

Más datos relativos a la normativa y actuaciones de las viviendas de promoción pública se pueden encontrar en el capítulo de economía 4.4 "Política de la vivienda".

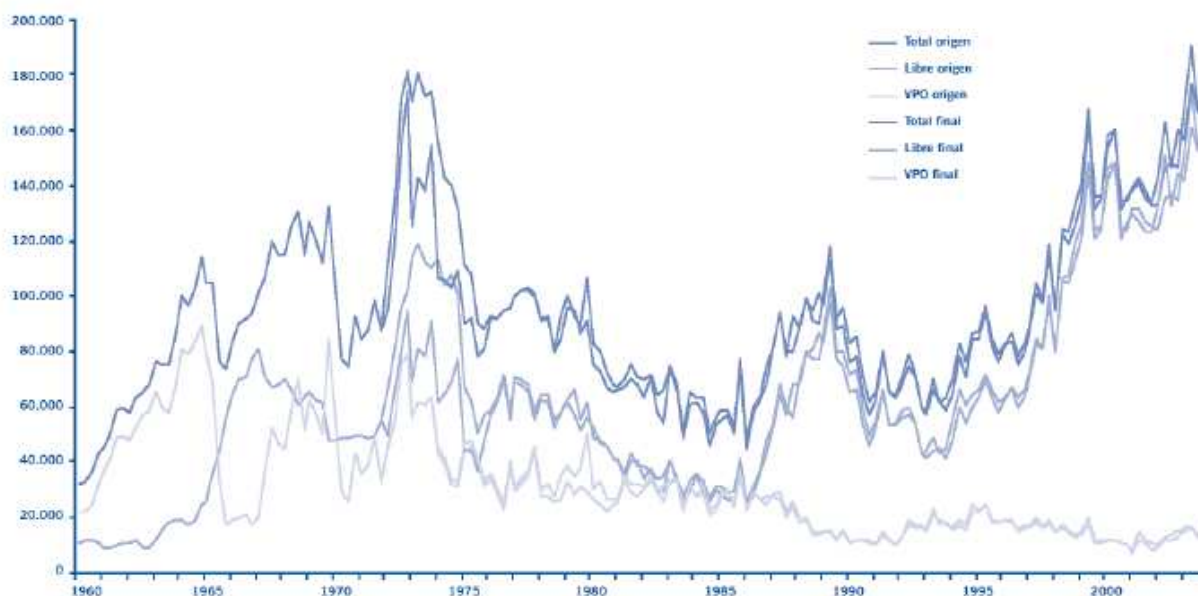
- **Diferencia de precios entre las viviendas libres y las VPO**

En España, tras la crisis en los primeros años 90, llegamos a un equilibrio en la proporción de promoción de vivienda libre y protegida hacia la mitad de dicha década, momento en que se consiguió igualmente un adecuado equilibrio entre el precio de cada una de estas modalidades de vivienda. Así, en una ciudad de tamaño medio, a igualdad de superficie y con semejante ubicación, una vivienda libre tenía un precio superior a una Vivienda de Protección Oficial (VPO) en un 50%.

Como consecuencia del enorme, y en gran medida artificial, incremento del precio de la vivienda libre habido en estos últimos años, y del que la VPO ha mantenido de forma bastante estable su precio (con crecimientos en función del IPC), en este momento está disparada dicha proporción, pues los diferenciales de precios entre una y otra modalidad se sitúan entre el 350% y el 400%. Si se hubieran mantenido los precios para la libre en el entorno de un incremento del 50% de la VPO, tendríamos para las viviendas libres de tres dormitorios con plaza de garaje y trastero, un precio razonable de entre 170.000 y 220.000 euros. Salvando las diferencias propias de municipios singulares como Madrid, Barcelona o San Sebastián y otras excepciones.

En el **gráfico 2.4.43** se aprecia como ha evolucionado la promoción de las viviendas de VPO, incluyendo tanto las privadas como las públicas, en relación con las libres y con el total.

¹³³ En España en 1981 se inician 12,2% de Promoción Pública, 46,7% de Protección Pública, 41,1% libres; en 2002 se inician 0,3%, 7,4% y 92,3% respectivamente (Fuente Ministerio de Fomento e INE, elaboración de J.L. Paniagua en "La necesidad de intervención pública en materia de suelo y vivienda" Rev. N°20 Papeles de la FIM 2003.

GRAFICO 2.4.43 EVOLUCION NUMERO DE VIVIENDAS VPO, LIBRES Y TOTALES

Se puede observar como los cambios de tendencia que se reflejan en el gráfico son consecuencia de ciertos acontecimientos que han tenido gran importancia a la hora de componer el conjunto residencial en España.

- El crecimiento en los primeros años de la VPO y su descenso en 1965 debida a los cupos de financiación impuestos por el Plan de Desarrollo del 64 y el consiguiente relevo por la vivienda libre.
- La vivienda protegida se recupera en 1967 gracias a la reforma financiera que se llevó a cabo en el año 1962 que se mantuvo hasta su agotamiento en el año 1970.
- Durante el periodo del 1972-75, tuvo lugar un importante crecimiento tanto de la vivienda libre como de la VPO, esta última con menos tirón, debido a un movimiento liberalizador del mercado financiero y el papel preponderante de las cajas de ahorros.
- Con la primera crisis del petróleo de 1973 se produjo una elevación importante de los precios de la construcción, consecuencia de la elevación de los precios del petróleo. Situación que se prolongó por la segunda crisis del 78.
- A partir de 1986 sigue en caída suave pero prolongada, se recupera algo en los primeros años de los noventa coincidiendo con un nuevo ciclo de crisis del sector.
- A pesar del importante crecimiento inmobiliario de mediados de los años 90, las promociones de VPO no han experimentado crecimiento alguno. Solamente en estos últimos años de crisis parece que han resurgido de forma tímida, más bien por el contraste con la promoción libre que prácticamente no existe.

- **Datos sobre viviendas libres y protegidas**

Respecto al tipo de promoción, la vivienda con algún tipo de protección¹³⁴ apenas representa el 20% del total, excepto en el año 2003 en el que la vivienda protegida alcanzó el 40% del total de las construidas. La dinámica de este tipo de vivienda se sitúa en valores entre el 10-20% del total.

Otro dato interesante que figura en la **tabla 2.4.36** se refiere al porcentaje de viviendas protegidas sobre el total de iniciadas o de terminadas, según SEOPAN. Cabe destacar que hasta finales de los 80 el porcentaje de dichas viviendas superaba el 50%, después bajó hasta situarse en torno al 20%, y de nuevo a finales de los 90 volvió a descender hasta cifras próximas al 10%, que se han mantenido hasta el inicio de la crisis. Como consecuencia de la misma, ha crecido de nuevo dicho porcentaje hasta situarse en el 25%. Algunas promociones que en principio se pretendían vender como libres han tenido que acogerse a algún régimen de protección para poder salir al mercado.

TABLA 2.4.36 EVOLUCIÓN DE LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS.

España	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Iniciadas										
Protegidas	48.568	44.394	47.655	55.986	54.814	67.874	63.782	66.262	56.273	58.740
Libres	190.823	161.066	160.958	143.158	179.572	234.583	224.252	258.337	351.377	453.114
Total	239.391	205.460	208.613	199.144	234.386	302.457	288.034	324.599	407.650	511.854
%*	20,3	21,6	22,8	28,1	23,4	22,4	22,1	20,4	13,8	11,5
Terminadas										
Protegidas	60.863	46.373	43.327	53.181	55.514	65.350	81.580	75.263	72.152	60.531
Libres	220.256	227.970	178.501	170.403	174.793	155.902	194.871	224.332	226.631	296.250
Total	281.119	274.343	221.828	223.584	230.307	221.252	276.451	299.595	298.783	356.781
%*	21,7	16,9	19,5	23,8	24,1	29,5	29,5	25,1	24,1	17,0

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Iniciadas									
Protegidas	46.200	48.780	44.059	72.619	70.619	80.427	95.255	83.859	90.946
Libres	487.810	475.059	499.046	550.465	621.257	635.608	664.924	532.117	269.098
Total	534.010	523.839	543.105	623.084	691.876	716.035	760.179	615.976	360.044
%*	8,7	9,3	8,1	11,7	10,2	11,2	12,5	13,6	25,3
Terminadas									
Protegidas	53.244	53.019	38.599	45.538	55.985	61.877	60.358	67.127	69.597
Libres	362.940	452.252	480.729	462.730	509.293	528.754	597.632	579.665	563.631
Total	416.184	505.271	519.328	508.268	565.278	590.631	657.990	646.792	633.228
%*	12,8	10,5	7,4	9,0	9,9	10,5	9,2	10,4	11,0

(%*) Porcentaje de viviendas protegidas sobre el total de iniciadas o terminadas.

Fuente: Informe Económico 2008 de SEOPAN con datos del Ministerio de Fomento

En la **tabla 2.4.37** situada al final del capítulo, se amplía la tabla anterior con porcentajes de las viviendas de VPO en relación con las viviendas terminadas en cada año. También se ofrecen datos sobre Castilla y León y la provincia de Valladolid.

En el **gráfico 2.4.44** (al final del capítulo) se observa la trayectoria de las viviendas libre en comparación con las protegidas. Como ha ido descendiendo la financiación privilegiada sobre el total de financiación de la vivienda.

¹³⁴ Considerando:

VPP Promoción Pública
 VPO Protección Oficial
 VPT/PC Precio Tasado o de la Comunidad
 AP Apartamentos protegidos
 VPL Promoción Libre

En la siguiente **tabla 2.4.38** se ofrecen cifras de los diferentes tipo de viviendas protegidas y libres en la ciudad de Valladolid.

TABLA 2.4.38 VIVIENDAS CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN EN VALLADOLID

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	TOTAL
VPP	26	150	86		35				87			384
VPO	220	148	2	425	156	292	170			311	686	2410
VPT/PC	143	148	314		46	33	1007	902	178	252	258	3281
AP								17	24			41
VPL	1837	3669	1759	3607	1650	1744	1604	3620	1637	1674	1741	24542
TOTAL	2226	4115	2161	4032	1887	2069	2781	4539	1926	2237	2685	30658

Fuente: Ayuntamiento de Valladolid. Planeamiento y Gestión Urbanística

En la siguiente **tabla 2.4.39** se exponen otros datos sobre los distintos tipos de promoción que proceden de la Asociación de Empresarios de la Construcción y están publicados por la Cámara de Valladolid, y se refieren al número de viviendas de promoción pública o privada con licencia de obra.

Estas cifras no coinciden exactamente con los totales obtenidos del propio Ayuntamiento de Valladolid, si bien la diferencia no es importante.

TABLA 2.4.39 NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN TIPO PROMOCION EN VALLADOLID

año	P. privada	P. pública	Cooperativa	Unifamiliar	Total	Variación
1993	1012	64	271	48	1395	
1994	1177	101	54	46	1378	-1,22
1995	1413	0	753	59	2225	61,47
1996	1328	219	360	28	1935	-13,03
1997	1824	26	20	45	1915	-1,03
1998	3864	150	151	69	4234	121,10
1999	1834	86	138	71	2129	-49,72
2000	3551	0	325	63	3939	85,02
2001	1651	35	195	54	1935	-50,88
2002	1669	0	31	43	1743	-9,92
2003	2322	0	457	57	2836	62,71
2004	4274	17	175	57	4523	59,49
2005	1635	45	96	68	1844	-59,23
2006	1734	48	401	31	2214	20,07
2007	2538	0	78	31	2647	19,56
2008	1681	0	101	40	1822	-31,17

Fuente AVECO. Asociación de Empresarios de la Construcción

4.3.5 La promoción solidaria: comunidades y cooperativas

Vamos a considerar la promoción inmobiliaria habitual como la realizada, bien por personas físicas o jurídicas, que aporten el capital necesario y que ejecuten la gestión o administración necesaria para llevar a buen término todo el proceso que conlleva una promoción inmobiliaria, buscando con ello un beneficio proporcional a la inversión y al trabajo.

Existen otras formas de llevar a cabo la promoción, cuando el capital no se aporta por un promotor con ánimo de lucro, sino que es el futuro propietario el que promociona su propia vivienda, de forma individual o colectiva. En este caso nos estamos refiriendo a la promociones solidarias: Comunidades de Bienes y Cooperativas en las que, los propios integrantes de estos colectivos aportan el capital necesario sin ánimo de lucro y realizan toda la gestión de la promoción con el objetivo de obtener un producto final,

la vivienda, a precio de coste. Un caso particular de este tipo de promociones es la construcción de viviendas llevadas a cabo por empresas públicas y privadas para sus trabajadores, tanto en venta como en alquiler o cesión gratuita. En otros tiempos estas construcciones eran más frecuentes que ahora, como ejemplo en Valladolid tenemos las viviendas construidas por el Ejército, FASA, RENFE, ENDASA, etc.

Por otro lado están las viviendas de promoción pública (VPP), cuando es la propia Administración en sus distintos niveles: local, autonómico o central, la que se encarga de promocionar la construcción de viviendas con el objetivo de favorecer a los ciudadanos con rentas más bajas, para que estos puedan adquirir o arrendar viviendas dignas y adecuadas a unos precios asequibles a sus posibilidades. Los precios son ajustados y, además, tiene ventajas en la financiación. El problema es acceder a este tipo de viviendas ya que la demanda supera con mucho la oferta pública.

La promoción solidaria ha de entenderse no en su contenido jurídico, sino en el concepto social de apoyo mutuo de los socios y de los copropietarios, para conseguir con el esfuerzo de todos un resultado que es objetivo común: la propia vivienda.

Frente a la idea de Sociedad Anónima, en el que el lucro es componente estructural y funcional, en las Comunidades y Cooperativas el lucro no lo es, e incluso, como en el caso de las Cooperativas, es contrario a su esencia. En las Comunidades ocurre algo parecido aunque no se descarta en algunos supuestos de inversiones que pretendan obtener por este sistema, el diferencial que el mercado adjudica a la labor de promoción, pero el objetivo principal de ambas formas de promoción, sigue siendo el obtener a precio de costo la vivienda propia supliendo con la aportación del esfuerzo común ese diferencial o mayor precio que se adjudica a la promoción.

No es de extrañar que, en principio, ambos sistemas, Comunidades y Cooperativas, tengan menos resortes empresariales y sean más vulnerables a la gestión gerencial que una Sociedad Anónima.

En las Comunidades, por su carácter más esporádico de actividad y su programa de vida más reducido en el tiempo (la construcción de un edificio), tiende a ser menos empresa y más improvisación. Las Cooperativas suelen tener una mayor permanencia en la actividad, una mejor organización derivada de la obligación de cumplir la normativa vigente, por lo que su estructura empresarial suele ser algo mejor que en el caso de las Comunidades.

- **Las Comunidades de Bienes**

El Código Civil regula la Comunidad en sus artículos 392 a 405, sobre la idea romana de la propiedad por cuotas. En el art. 392 se establece que " hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece proindiviso a varias personas", disponiendo que, a falta de contrato o disposiciones específicas, regirá lo establecido en el propio Código Civil.

El proyecto de promoción, tiene un arranque de propiedad común en que cada una de las personas que se adhieren al proyecto, asume el derecho y las obligaciones que derivan de la parte alicuota que suscribe en el conjunto, y que representa la estimación del valor del piso o local que en su día se le adjudicará físicamente.

La articulación del funcionamiento de una Comunidad de Bienes, se instrumenta por los siguientes documentos:

- Los Estatutos de la promoción
- El Contrato de Adhesión

- **Las Cooperativas**

El objeto social de las Cooperativas de Viviendas, lo constituye la construcción de viviendas para sus asociados.

Esta actividad de promoción constructiva, necesita de una organización técnica jurídica y económico-administrativa, que en sus respectivas áreas de actuación no difiere de los patrones, que siguen las empresas del sector inmobiliario.

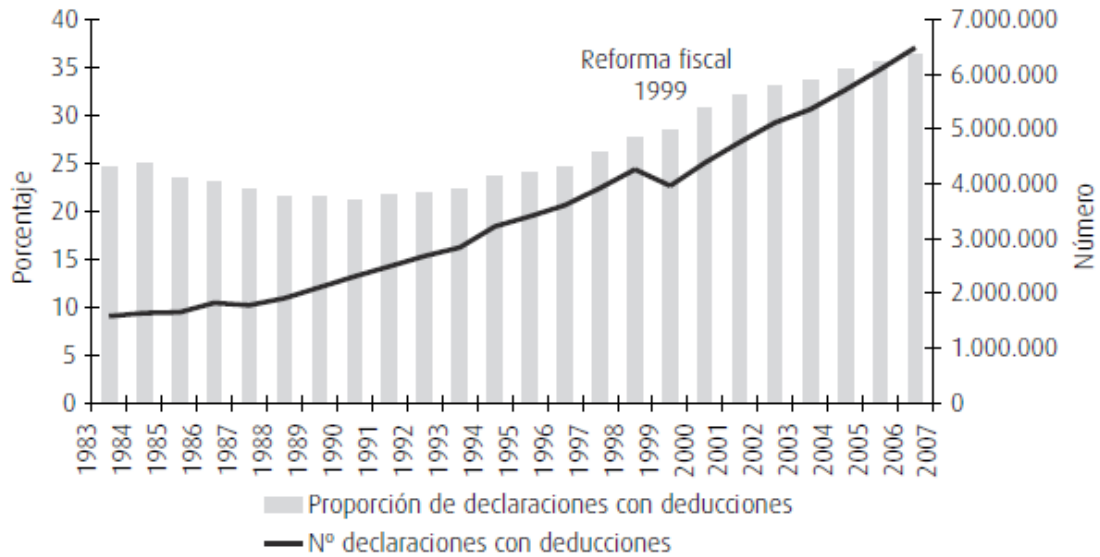
La eficacia de estos factores no son suficientes para obtener logros positivos. En múltiples ocasiones, los resultados negativos en las promociones cooperativas son generados por un desconocimiento por parte de los órganos de gobierno y de gestión, de la aplicación de la Legislación Cooperativa y de la auténtica doctrina cooperativa.

Se define una cooperativa como una sociedad que sometiéndose a los principios y disposiciones dictadas por la Ley General de Cooperativas y a sus normas de desarrollo, realiza en régimen de empresa común cualquier actividad económico-social lícita, para la mutua y equitativa ayuda entre sus miembros y al servicio de estos y de la comunidad.

La cooperativa como sociedad una vez constituida, tendrá plena personalidad jurídica para el ejercicio de los derechos y obligaciones que sean precisos y le correspondan en el desarrollo de su actividad. Señalándose entre las capacidades más características, la de adquirir, poseer, gravar, enajenar bienes y derechos, contraer obligaciones.

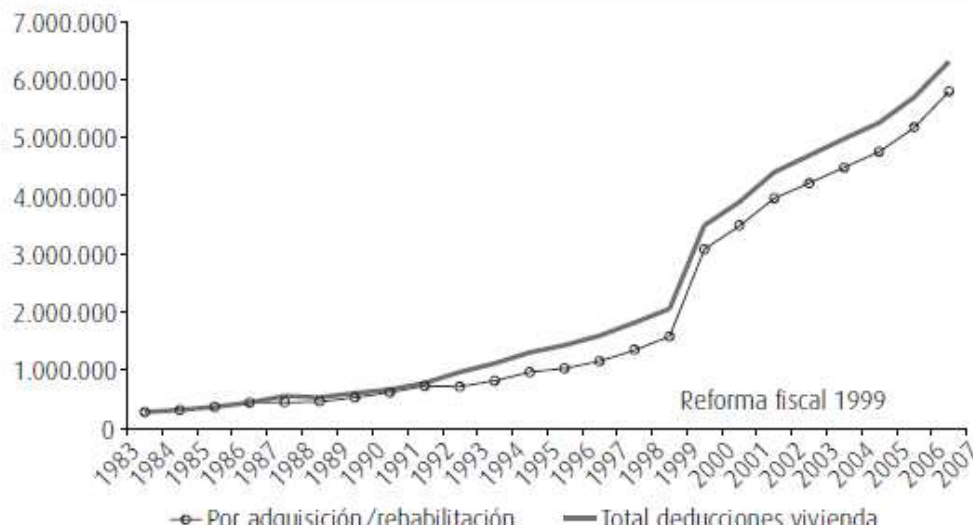
TABLAS Y GRAFICOS DEL CAPITULO 4.3

GRAFICO 2.4.39 DEDUCCION POR ADQUISICION O REHABILITACION DE VIVIENDA



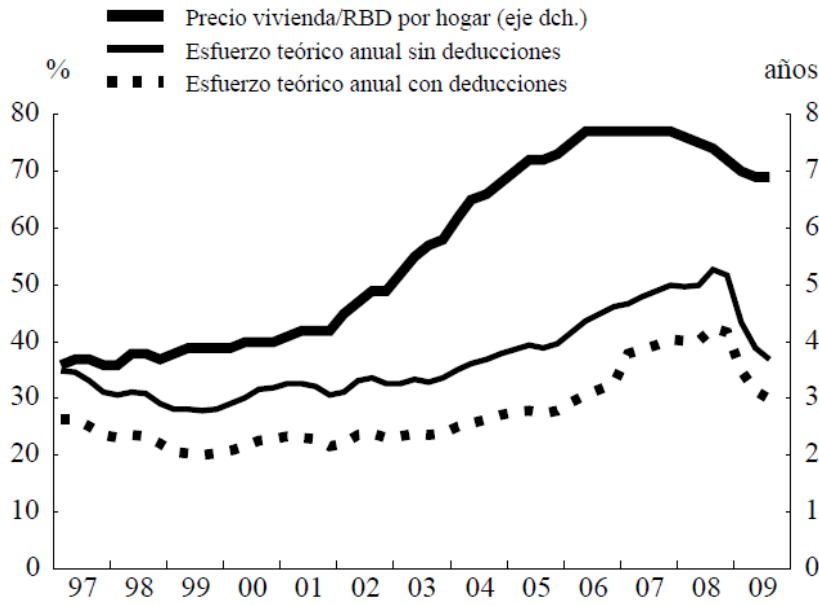
Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

GRAFICO 2.4.40 DEDUCCION POR VIVIENDA EN EL IRPF 1983-2007 (miles de euros)



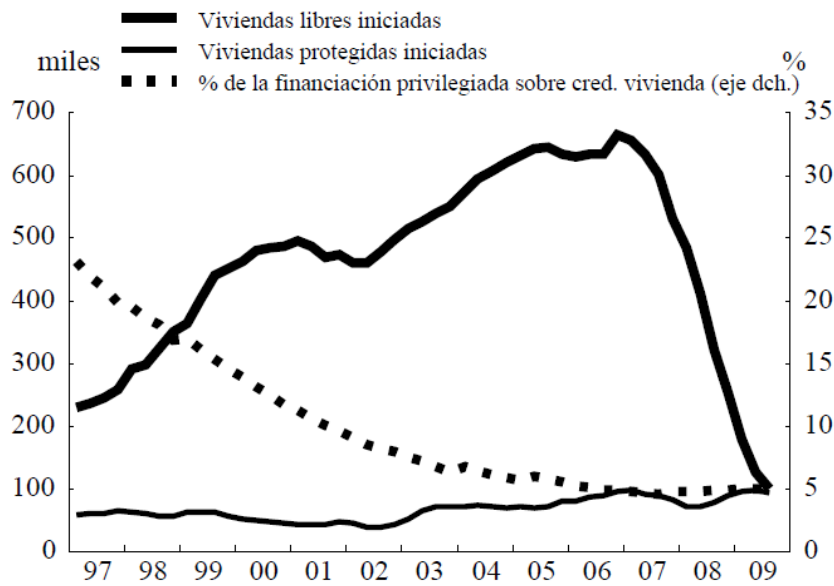
Fuente: Instituto de Estudios Fiscales

GRAFICO 2.4.41 MEDIDAS DE ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA



Fuente: Banco de España

GRAFICO 2.4.44 VIVIENDAS LIBRES Y PROTEGIDAS



Fuente: Ministerio de la Vivienda y Banco de España

TABLA 2.4.37 NÚMERO DE VIVIENDAS 1990-2009

(Proyectos, Licencias, Direcciones de obra, Finales de obra, Iniciadas y Terminadas)

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
España										
6 Terminadas	281119	274343	221828	223584	230307	221252	276451	299595	298783	356781
7 % VPO		16,90	19,53	23,79	24,10	29,54	29,51	25,12	24,15	16,97
Castilla/León										
6 Terminadas		13.545	13.557	13.110	16.914	14.904	18.666	22.632	19.290	21.092
7 % VPO		20,57	14,35	11,28	17,03	13,54	12,07	7,52	6,43	7,36
Provincia Va										
6 Terminadas		2320	2726	2238	2595	2536	4086	5253	5742	4631
7 % VPO		35,86	15,04	7,33	24,20	5,84	11,14	6,93	6,11	3,91
9 Libres							6083	4213	5567	6443
10 Protegidas							1676	141	391	774
11 Rehabilit.							101	109	323	626

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
España										
6 Terminadas	416184	505271	519328	508268	565278	590631	657990	646792	633228	
7 % VPO	12,79	10,49	7,43	8,96	9,90	10,48	9,17	10,38		
Castilla/León										
6 Terminadas	22.215	32.857	32.099	27.484	29.281	33.348	41.698	39.125		
7 % VPO	6,28	3,37	1,29	7,90	5,51	8,98	8,31	9,25		
Provincia Va										
6 Terminadas	4706	5975	5862	4934	5135	7499	10202	7891		
7 % VPO	9,18	2,95	0,97	10,88	5,53	9,41	10,5	17,84		
9 Libres	6430	4908	5390	7888	10986	7566	8023	7139	2576	
10 Protegidas	144	343	200	830	1202	1553	534	547	297	
11 Rehabilit.	132	227	573	513	842	268	63	-	-	

Tabla de elaboración propia

6. Número de viviendas terminadas en cada año según datos del Ministerio de la Vivienda. Coinciden con SEOPAN

7. Distribución porcentual de viviendas protegidas según datos del Ministerio de la Vivienda.

9. Numero total de viviendas libres por año

10. Numero total de viviendas protegidas por año

11. Numero total de viviendas rehabilitadas por año

5. Infraestructuras y otras dotaciones

En este capítulo se trata de demostrar, que tanto las infraestructuras, sobre todo las de comunicación por carretera, como la localización en la periferia de las ciudades, junto a los principales ejes viarios, y todo tipo de dotaciones y servicios, han permitido y potenciado el desarrollo urbano más allá de los barrios que antaño significaban el final de la ciudad, absorbiendo en muchos casos a pequeños municipios situados muy próximos a la capital. Fenómeno este que se ha producido en muchas de nuestras ciudades sobre todo en las más importantes. Naturalmente Valladolid no ha sido una excepción y se ha visto involucrada en este proceso de nuevo crecimiento urbano.

Se analizarán por separado ambos temas aunque estén de alguna manera relacionados entre sí.

5.1 Las infraestructuras viarias¹³⁵

En las ciudades españolas de los años 80, el crecimiento del parque automovilístico se ha consolidado, consecuencia del incremento de la renta familiar y de la expansión de las ciudades fuera de los límites tradicionales que obliga a sus habitantes a cada vez más desplazamientos interurbanos, pasando a ser el vehículo privado el medio de transporte más utilizado para estos casos. Así surge el Plan Director de Infraestructuras de 1993-2007, con la intención de modernizar las infraestructuras viarias, destinándose la mitad de las inversiones a la construcción de nuevas carreteras.

El acceso generalizado al automóvil de una buena parte de la población española, facilita la formación de nuevas urbanizaciones residenciales en la periferia de las ciudades. Paralelamente una parte de las actividades que se llevan a cabo en una ciudad son descentralizadas. Por consiguiente la mejora de las infraestructuras viarias es inevitable.

Los principales ejes viarios de acceso a las ciudades se convierten en los lugares preferidos para situar las áreas industriales que van surgiendo; lo mismo sucede con la localización de otros tipos de actividades económicas.

También los promotores de las urbanizaciones de nuevas viviendas construidas en el espacio exterior de las ciudades, buscan la proximidad de la urbanización a una de las grandes infraestructuras viarias y por consiguiente el poder acceder con rapidez al mismísimo centro de la ciudad, para facilitar las ventas de sus productos.

La descentralización de las actividades económicas se produce gracias al aumento y mejora de las carreteras que facilitan su localización lejos de la centralidad. El acceso generalizado al automóvil permite ahora el desplazamiento de los trabajadores a lugares más lejanos de su residencia.

Algunas industrias han aprovechado las plusvalías generadas por la venta de los solares, que antes ocupaban en el núcleo urbano, para modernizar y ampliar sus

¹³⁵ Extraído del documento: *“Land management. Conflicts between large and small municipalities, concerning the administration of urban growth. the case of Arroyo de la Encomienda and Valladolid. Spain”* presentado en “City Futures 09” 4-6 junio 2009 Madrid
José Luis Sainz Guerra / Fernando Sánchez Mínguez (ETS de Arquitectura, Universidad de Valladolid)

instalaciones ahora situadas en la periferia de las poblaciones junto a los principales ejes de comunicación. Es el resurgimiento de los Parques Tecnológicos.

No obstante esta tendencia a situarse al borde de las principales carreteras es algo que se ha producido con anterioridad, cuando se instalaron muchas industrias en la década de los 60.

El desarrollo periurbano crea nuevos usos y actividades en torno a estos núcleos: actividad comercial (hipermercados, centros comerciales...) instalaciones deportivas, centros de ocio y esparcimiento y nuevos polígonos industriales (incluyendo oficinas, almacenaje e incluso venta). Estas nuevas actividades son las responsables del aumento de tráfico en los ejes viarios de acceso hacia el centro de las ciudades, además del propio de las urbanizaciones. La baja densidad demográfica que caracteriza las nuevas áreas residenciales (sobre todo de vivienda unifamiliar), impide que el transporte público pueda alcanzar un mínimo de rentabilidad, con lo que a veces no existe, o si lo hay, se realiza con escasos servicios que no satisfacen al usuario.

Así pues el espacio periurbano, formado por zonas residenciales y otras relacionadas con actividades económicas y de producción, no solo genera movimientos internos sino que provoca un número creciente de viajes desde la ciudad o de otros núcleos próximos.

Según el PIMVVA (Plan Movilidad Vial de Valladolid) el número de viajes atraídos por motivo de trabajo, en el caso del alfoz de la capital, es uno de los más elevados después del producido en la zona centro y en torno a los polígonos industriales.

El 78 % de los viajes generados por el alfoz se realizan en vehículos privados, así como el 80 % de los atraídos.

Si mejoramos o ampliamos la comunicación de estos núcleos, estamos fomentando indirectamente la creación de nuevos espacios, por lo que una vez resuelto el problema con lo existente, al cabo del tiempo resulta insuficiente al proseguir el fenómeno de la periurbanización.

La solución al problema pasaría por fomentar otros sistemas alternativos al vehículo para el traslado de la gente como: el transporte urbano, peatonal y ciclista, estos últimos limitados a trayectos cortos o mediante la combinación de ambos (andar hasta la parada del autobús).

O bien limitando las necesidades de trasladarse a la ciudad, creando en estos espacios periurbanos las dotaciones y servicios suficientes, así como la creación de puestos de trabajo para los residentes, y por lo tanto poder disminuir el desplazamiento de las personas. Algunos municipios lo están intentando mediante la creación de polígonos industriales.

5.1.1 La liberalización del suelo y las infraestructuras viarias

La liberalización del suelo está íntimamente ligada al desarrollo de las infraestructuras, sobre todo a las viarias, sin desmerecer la importancia del resto: abastecimiento, saneamiento, energías, etc. La libertad del agente privado para desarrollar la ciudad allí donde deseara se encuentra en contradicción con el hecho de que las grandes infraestructuras las construye, las decide y las pagan los poderes públicos. Las grandes infraestructuras, como las autovías, el ferrocarril, los aeropuertos, son elementos de enorme poder a la hora de definir el territorio. Tanto es así, que tradicionalmente se ha dicho que en España, la Ordenación del Territorio se ha hecho por medio de las infraestructuras.

Sin embargo, la Ley 6/1998 establecía que cuando se crearan por promotores privados áreas de suelo urbanizable, de crecimiento urbano, debía asegurarse que fuera el promotor quien, a su costa, construyera las infraestructuras de conexión con los sistemas generales de la ciudad. Esas infraestructuras de conexión tendrán la naturaleza e intensidad que dichas actuaciones demanden en cada caso e, incluso la Ley plantea la posibilidad de que se refuerce y mejore dichos sistemas generales cuando ello resulte necesario.

No obstante, la realidad es que cuando los promotores se han visto con la posibilidad de elegir donde crecer, y han hecho los cálculos de los costes y los beneficios de la construcción de esas infraestructuras de conexión en comparación con los beneficios, su decisión ha sido siempre la de minimizar los costes, haciendo uso de su libertad de elección. Es decir, cuando han elegido donde crecer, han elegido siempre el lugar donde la infraestructura de conexión ya estuviera realizada y no hubiera que hacer ninguna otra. Pero no solo esto, han elegido el lugar que mejores infraestructuras de conexión tenía, con el objeto de aprovechar esa plusvalía que la inversión pública otorgaba al territorio.

5.1.2 Beneficios de las nuevas infraestructuras viarias en los núcleos urbanos de la primera corona del alfoz de Valladolid

A continuación veremos como se han beneficiado los núcleos urbanos de la primera corona del alfoz de Valladolid de la creación y mejora de nuevas infraestructuras viarias:

- **Laguna**

Población próxima a Valladolid, fue la primera en la que la mejora de las infraestructuras viarias facilitó el crecimiento del municipio. Fue el desdoblamiento de la carretera de Madrid (VA12), en el tramo Valladolid-Laguna de poco más de 3 kilómetros, el que propició el desarrollo de los planes parciales de Torrelago y posteriormente Prado Boyal, que se encuentran situados al Norte del núcleo urbano tradicional próximos a la carretera antes mencionada; en ambos sectores se han construido más de 4.000 viviendas. En torno al núcleo tradicional, principalmente al oeste y al sur se han realizado importantes promociones, además de la propia renovación del casco antiguo; todo ello ha hecho de Laguna la localidad más importante del Alfoz.

Posteriormente al desdoblamiento se construyó la autovía de circunvalación a Laguna por su lado este, esta permitió transformar la antigua carretera que anteriormente la atravesaba de norte a sur, en una vía urbana.

- **Arroyo**

El crecimiento de Arroyo en los últimos años ha sido espectacular pasando de poco más del millar de habitantes, en los inicios de los 80, a duplicar esta población a mediados de los 90 y sobrepasar los 10.000 el año pasado.

Las Normas Subsidiarias de Arroyo de 1987 ya contemplaban un crecimiento de la población localizado en torno a la N-620 y próximo a la capital. Así proponía un sector denominado ampliación del casco, al noroeste de la Flecha, y un área de suelo apto para urbanizar entre la N-620 y el río Pisuerga teniendo como límite al este el término municipal de Valladolid, denominado plan parcial de Monasterio de Prado. A continuación, principios de los noventa, se aprobó el plan parcial de la Vega, ocupando una banda entre la citada carretera y el río Pisuerga al sur, teniendo por límite al oeste

el antiguo núcleo de Arroyo, con una capacidad de unas 1.000 viviendas la mayoría unifamiliares.

Los primeros asentamientos, en su relación con la capital, se vieron favorecidos por el desdoblamiento del tramo de la N-620 (autovía Valladolid-Tordesillas) que unía la avenida de Salamanca de Valladolid, con la travesía que dicha carretera realizaba por el centro de este municipio, sirviendo de enlace de los principales núcleos de población que por aquellos años conformaban Arroyo.

Después fue la construcción del tramo de Cigales a Arroyo en 1995, correspondiente a la Ronda Oeste de Valladolid A-62, que permite un acceso mejor comunicado con la capital a través de las distintas rondas.

La revisión de la Normas anteriores fue aprobada en 1999 y en el año 2003 el planeamiento alcanzó la categoría de PGOU, en ambos planes se califican como suelo urbanizable mas de 250 Has la mayor parte situadas al otro lado de la nueva Ronda Oeste. El primer sector que se desarrolló fue el número 7 en el que Fadesa construyó 569 unifamiliares adosadas y urbanizó junto a un campo de golf terreno para otras 219 parcelas de viviendas aisladas. El resto de sectores contemplan un total de 8.000 viviendas, de estas en la actualidad se habrán terminado o estarán en fase de ejecución, aproximadamente la mitad.

También ha favorecido el desarrollo urbanístico de Arroyo, al mejorar la comunicación con la capital, la realización de la Ronda interior sur y la construcción del puente del Descubrimiento sobre el río Pisuerga en la intersección con la Avenida de Salamanca justo en el límite de Arroyo con Valladolid. Esta vía comunica directamente Arroyo con la parte de Valladolid de máxima expansión.

En la actualidad se está rematando la Ronda VA-30 que cruza transversalmente a la A-62 por todo el centro del término municipal de Arroyo y servirá para comunicar Arroyo con las salidas a Madrid, Segovia o Soria a través de la Ronda Exterior Sur y con el aeropuerto y la autovía a León mediante el tramo, todavía no iniciado, de la Ronda Exterior Oeste.

El caso de Arroyo demuestra claramente como los promotores han seleccionado un espacio que ofrece una muy buena accesibilidad a la red viaria de interconexión con la capital, a través primero de la N-620, luego la Ronda Oeste y por último de la Ronda VA-30.

- **Zaratán**

Hasta el año 2000, en el que contaba con 1.400 habitantes, no ha comenzado el crecimiento importante de su población, que se ha desarrollado paulatinamente hasta llegar, en el año 2007 a la cifra de 4.280 habitantes. En siete años se ha triplicado su población, en estos momentos tiene suelo para construir más de 1.700 viviendas con lo que se podría, a medio plazo, duplicar la población actual.

Este crecimiento se debe en parte a que cuenta con una buena infraestructura viaria que comunica tanto con la capital como con el aeropuerto. Como así es la autovía de Castilla que en su tramo Arroyo-Cigales atraviesa el municipio de norte a sur por su lado este. También la cruza de este a norte la Carretera N-601 Madrid-León. Y por último la comarcal VA-514 en dirección este oeste por un extremo hacia Lobatón y por el otro hacia la ciudad entre Parquesol y Huerta del Rey. Todas ellas aproximan Zaratán con Valladolid.

En los últimos años el crecimiento se ha producido fuera del núcleo en torno a los bordes de los ejes viarios importantes:

CN- 601 VA León sobre todo suelo industrial
Comarcal 514 suelo residencial.

Estas vías se han mejorado notablemente en los últimos años desdoblándose y ampliándose con calles de servicio como ha sido el caso de la Carretera de León, facilitándose enormemente las entradas y salidas a la misma. En la actualidad se está construyendo la autovía a León el tramo Valladolid-Villanubla, que desviaré parte del tráfico de esta carretera.

- **Santovenia**

Si bien no está todavía comunicada directamente por doble vía, su anunciada construcción repetidamente ha propiciado muchas expectativas de desarrollo. La construcción de la Ronda Norte en su proximidad permite a través de esta comunicarse rápidamente a cualquier punto de la ciudad.

El proyecto de la nueva Ronda Exterior Este que atravesará el término municipal de Santovenia, permitirá mediante esta vía rápida su comunicación con la periferia opuesta de la ciudad, así como con otros municipios del oeste y sur sin tener que atravesar la trama urbana de la capital.

- **La Cistérniga**

Primero fue el desdoblamiento del tramo de la carretera de Soria, desde el final del Paseo de San Isidro hasta el final de la Avenida de Soria (lateral del Polígono de San Cristóbal) y posteriormente la construcción del tramo de autovía Valladolid-Tudela que arranca en la rotonda donde finaliza el desdoblamiento anterior. Si bien el tramo es muy corto tiene otra ventaja importante que es la eliminación del tráfico por la antigua carretera de Soria que atravesaba la localidad y que ahora se transformará en una avenida urbana.

- **Otros municipios del Alfoz de Valladolid**

Nos encontramos con que otros municipios más distantes de la ciudad también se han beneficiado de la creación de nuevas infraestructuras viarias, que han permitido su acercamiento a la ciudad, estos han sido:

- Cigales y Cabezón al Norte, han mejorado con la Ronda Oeste de Valladolid A-62 y la Ronda Norte su comunicación con la capital.

- Simancas con la autovía de Valladolid a Tordesillas y en el acceso a la ciudad, la Ronda Oeste de Valladolid (A-62).

- Boecillo, primero fue el desdoblamiento de la carretera de Madrid hasta Laguna que evitó el paso por esta última localidad y después la construcción del tramo de autovía hasta pasado Boecillo, incluida su circunvalación.

- Aldeamayor y Herrera se beneficiaron con la construcción del primer tramo de la autovía a Segovia hasta el cruce con la carretera de Tudela-Boecillo y posteriormente con la culminación de toda la autovía de Valladolid a Segovia.

- Tudela mejoró el acceso a la capital con el desdoblamiento del primer tramo de la carretera de Soria y posteriormente la construcción de la autovía Valladolid a Tudela, que evita el paso por el núcleo urbano de La Cistérniga.

En cuatro de los casos analizados, Laguna, Arroyo, La Cisterniga y Boecillo, se ha dado la circunstancia común de la transformación de los distintos tramos de carretera que en tiempos pasados atravesaba los núcleos urbanos. Al haberse construido las diferentes autovías de circunvalación de estos núcleos, se han transformado en avenidas urbanas importantes, desapareciendo la barrera que antes ocasionaba el paso del tráfico de vehículos.

TABLA 2.5.1 CARRETERAS - AUTOVIAS – RONDAS VALLADOLID 3-3-2009

DENOMINACION	TRAMO	Terminación	Km.	Presupuesto
N-620	Desdoblamiento Va- Venta de Baños	1993	28	21M€
VA-12	Autovía VA – Laguna (desdoblamiento)		3	768 Mpts
A-62	Autovía VA – Burgos			
A-62	Autovía VA – Tordesillas	1989	22	16M€
Ronda Norte	1º Tramo: N-620 a Ctra. Cabezón	1989	2	798 6M€
Ronda Norte	2º Tramo: Ctra. Cabezón a Ctra. Renedo	1990		
Ronda Oeste A 62	Circunvalación Cigales a Arroyo	1995	13,5	42M€
Ronda Este VA-20	Ctra. Renedo a VA-12 (Ctra. Madrid) Ronda Este-Ronda Norte	1998	8,5 8,1	3.600 Mpt 28M€
Ronda Sur	Calle municipal N-601 – A62		8,7	
VA-11	Tudela - VA	2002	15	38M€
N- 601	VA – Aldea Mayor (SG)			
VA- 30 Ronda Ext. Sur	Tramo: CL 601 (SG) – A-62 Arroyo	Prevista final 2009	7	47,00 M€ 56M€
VA- 30 Ronda Ext. Sur	Tramo: CL 601 (SG) – A-11 (SO)	Prevista final 2010	2,4	22,00 M€
VA- 30 Ronda Ext. Este	A-11 (SO) – A-62	Prevista 2011	13	95,36 M€
VA- 30 Ronda E. Oeste	R.E.S ⇄ A-62 - N-601 ⇄ A-60	En redacción	9,5	35M€
A-60	VA – Aeropuerto Villanubla (LE)	En ejecuc	13,7	40M€
N-601	Boecillo- Laguna	2007	5,6	13 M€

Fuente: La Conserjería de Obras Públicas de la Junta de Castilla y León.

- **Valladolid**

No cabe duda que también la creación de infraestructuras viarias en torno a la capital, han favorecido el crecimiento de esta en aquellas zonas próximas a la ubicación o mejora de las vías de comunicación.

El inicio de las Rondas y Circunvalaciones de la ciudad de Valladolid se remonta a los años 90 y una vez finalizadas han permitido no solo que el paso de tránsito rodado interprovincial no cruzara por el centro de la población, sino que en torno a ellas se desarrollara una actividad inmobiliaria importante tanto residencial como industrial y

comercial afectando tanto al propio término municipal de la capital como a los limítrofes.

Por un lado la construcción de la VA-20 de circunvalación por el este de la ciudad comunicando la carretera de Palencia y Burgos con las salidas hacia Soria, Segovia y Madrid (por Olmedo) se cerró por el sur hasta la carretera de Salamanca por medio de una vía urbana que desemboca en el puente del Descubrimiento de reciente construcción. Se inauguró el primer tramo de la Ronda Norte en 1989 entre la N-620 y la carretera de Cabezón (VA119), al año siguiente entró en uso el siguiente tramo hasta la carretera de Renedo (VA-100). No fue hasta el año 1998 en el que entró en servicio el último tramo denominado Ronda Este que permitió unir la N-620 con la carretera de Madrid (VA-12) por el este de la ciudad, facilitando de esta forma las salidas hacia Soria (VA-11) y Segovia (CL-601).

Poco después de haberse desdoblado el tramo de la N-620 de Valladolid a Venta de Baños (1993) se inauguró la Ronda Oeste, de Cigales a Arroyo, que es más bien un tramo de la autovía de Castilla A-62. El objetivo de esta ronda era evitar que el importante tráfico entre Tordesillas, importante nudo de comunicaciones, con Palencia y Burgos, pasara por la ciudad, descongestionando la avenida de Salamanca que se estaba colapsando por el tráfico interno con Parquesol y con Arroyo que ya empezaba a crecer.

En la actualidad se está construyendo el tramo sur de la nueva autovía VA-30 (Ronda Exterior Sur y Este) entre Arroyo y el cruce con la carretera de Soria (A-11) estando en fase de adjudicación de las obras el último tramo hasta en enlace con la A-62 próximo a Cabezón, formando un semianillo todavía más exterior que la circunvalación antes mencionado siendo esta una vía rápida sin semáforos que pretende recoger el tráfico interprovincial, ya que la ronda interior ha absorbido el tráfico interior de la ciudad.

De la simple vista de los planos que representan el suelo urbanizable, ofertado por el último planeamiento aprobado para la ciudad de Valladolid en 2004, se observa su situación que está muy próximo o colindante con las nuevas vías de comunicación anteriormente descritas. Queda patente que el suelo delimitado, de próxima ejecución, está próximo al primer anillo comentado, mientras que las áreas homogéneas, de suelo urbanizable no delimitado, se encuentran junto a la proyectada autovía VA-30.

5.2 Otras dotaciones o equipamientos

Además de las infraestructuras viarias ya mencionadas, existen una serie de equipamientos, servicios y dotaciones que favorecen el asentamiento urbano en su proximidad.

La causa de esta situación puede deberse a distintas circunstancias:

- En algunos casos se debe al uso que con cierta frecuencia se hace por parte de la ciudadanía de los mismos, como es el caso de: los centros comerciales y mercados, zonas de ocio (cafeterías, bares, cines, etc.), espacios libres (plazas y jardines) y zonas deportivas, centros cívicos y culturales, centros de enseñanza de todos los niveles y bibliotecas, hospitales y centros de salud, etc. También se pueden incluir en este punto las estaciones de ferrocarril o de autobuses, si son necesarios para el transporte diario al trabajo o a otra actividad que se realice con cierta frecuencia. Por ello un porcentaje elevado de personas tienden a comprar la vivienda, que será su hogar, próxima a las localizaciones de estas actividades.

- En otros casos son las personas, que trabajan en estos lugares, las que determinan su residencia lo más próxima al centro de trabajo, para evitar el desplazamiento diario a zonas más alejadas. Dándose en algunas ocasiones ambas circunstancias a la vez, como es el caso de los edificios de las distintas administraciones: Ayuntamiento, Consejerías de la Junta de Castilla y León, Delegaciones de los Ministerios de Hacienda, Trabajo, Sanidad, Educación, Juzgados, etc. Son edificios utilizados por muchos trabajadores y que son frecuentados por algunos ciudadanos en situaciones muy concretas. Esta situación crea alrededor de estos edificios institucionales, algo de comercio, Bancos o Cajas, bares o cafeterías y algunas oficinas o despachos relacionados con la actividad generada.

- Y por último se pueden dar situaciones contrarias, usos que causan molestias y la población quiere evitar, como puede ser el ruido que existe cerca de los aeropuertos por los despegues y aterrizajes de los aviones. Entre otros podremos señalar, además del aeropuerto, las zonas de copas nocturnas, los cementerios, algunas actividades industriales que puedan producir algún tipo de contaminación, etc.

También se puede hablar de zonas de atracción, al menos para cierta parte de la población, aquellas en las que se genera cierta actividad ocasionada por la coincidencia y suma de pequeñas actividades. Tal es el caso de una calle o un conjunto de ellas, en las que se produce una concentración de establecimientos comerciales y que crean en su conjunto una zona comercial. En ocasiones se une la actividad terciaria donde coexisten los locales comerciales situados en las plantas bajas con las plantas superiores destinadas a oficinas y despachos profesionales.

Estas zonas suelen estar situadas en los centros de la ciudad y en ocasiones, si la ciudad alcanza un cierto desarrollo, ocupan la centralidad periférica, es decir el centro a su vez de los barrios que se han ido creando. Por poner algún ejemplo en la ciudad de Valladolid, se puede citar la Avenida de Segovia en el barrio de las Delicias. En Parquesol la calle Profesor Adolfo Miaja. En la Victoria la calle Fuente el Sol.

Estas zonas de comercio se transforman en zonas de paseo y ocio fuera del horario de la actividad comercial, muchas convertidas en calles peatonales que facilitan este otro uso. Sin embargo es frecuente encontrarnos cada vez en más ocasiones, sobre todo en las grandes ciudades, en las que al cierre de los comercios desaparece toda actividad quedándose las calle vacías; por suerte no es el caso de Valladolid.

El centro histórico ha concentrado a lo largo de los años la mayor parte de las actividades principales de la ciudad de Valladolid. El planeamiento a través de los sucesivos planes generales ha tratado de contrarrestar esta situación, proponiendo la difusión de centralidades hacia la periferia. El oeste es la dirección en que más ha crecido la ciudad desde los años setenta dando un paso importante al cruzar el río Pisuerga, con la formación de los barrios de Huerta del Rey, Parquesol, Villa del Prado, Arturo Eyries. Este proceso se ha marcado concretamente con los usos institucionales y otras dotaciones.

El soterramiento del pasillo ferroviario y la transferencia de los talleres anuncian sin duda una nueva dinámica urbana hacia el sur, venciendo así otra barrera urbana histórica: el ferrocarril. Si embargo el norte y el este no acaban de potenciarse adecuadamente, tan solo la Universidad parece que tiende a ubicarse hacia el norte con la concentración de varias facultades en el nuevo "Campus Universitario de Miguel Delibes".

En el **plano 2.5.1** situado al final del capítulo, se plasma de forma gráfica las distintas zonas de actividad y centralidades. Por un lado nos encontramos con actividades institucionales, equipamientos urbanos, hospitales y centros de salud; por otro los espacios libres (parques y plazas), las instalaciones deportivas y los aparcamientos. Además de los centros cívicos, centros de enseñanza, bibliotecas, junto con la oferta cultural localizada en museos, monumentos, edificios catalogados, iglesias y la oferta de ocio (cines, teatros, bares, comercios, hoteles). La centralidad es la suma de todas estas actividades.

5.2.1 Perfil de la ciudad de Valladolid

La ciudad no tiene muy definido su perfil para los próximos años. No se ha consolidado como una ciudad industrial, depende mucho del sector del automóvil y este puede fallar.

De momento es la capital de la región lo que supone de centralidad de servicios, aunque el resto de ciudades están en constante reivindicación de parte de esa centralidad.

Lo mismo ocurre con la Universidad, en otros tiempos actividad importante de la ciudad¹³⁶, también se ha visto dispersada por el resto de ciudades castellano leonesas.

Como ciudad turística, aunque ha mejorado y se ha aproximado a Madrid con el AVE, tampoco está en condiciones de competir con el resto de la Comunidad.

Sigue siendo un importante nudo de comunicaciones por su situación estratégica, no solo a nivel regional sino nacional que se podría aprovechar mejor.

La relación de la ciudad con los términos municipales del entorno ha sido más de competencia que de aunar esfuerzos en pro de un objetivo común y beneficioso para todos. No ha habido una planificación general que racionalizase el crecimiento en estos último años del boom inmobiliario y que salvaguardase los intereses de todos. Solo ha habido un documento que regulara las relaciones entre estos municipios: las Directrices de Ordenación de Valladolid y su entorno "DOTVAENTE" y no se ha tenido muy en cuenta en el desarrollo de cada planeamiento local. En consecuencia una enorme competencia en todos los ámbitos: económico, urbanístico, residencial, industrial, dotacional, etc. se está produciendo.

¹³⁶ En el curso 2000-01 había 35.083 Alumnos matriculados en la Universidad de Valladolid mientras que en el curso 2005-06 ha bajado a 28.761 según datos de la propia Universidad.

Esta fuerte concentración de dotaciones en los pequeños municipios colindantes con la ciudad ha supuesto una sobrecarga de las infraestructuras básicas: abastecimiento de agua, saneamiento, carreteras y la creación de las mínimas dotaciones necesarias para satisfacer a la nueva población que se ha asentado en los nuevos espacios urbanizados fuera de los núcleos urbanos tradicionales. Las obras van por detrás de las necesidades.

Desde 1995 la ciudad de Valladolid ha mejorado en muchos aspectos: en infraestructuras, en transporte público, su imagen turística, en equipamientos. Pero también ha tenido deficiencias, no ha conseguido canalizar el crecimiento a través de su propio territorio, al incrementarse excesivamente el precio del suelo, tanto industrial como residencial, ha obligado a los promotores de ambos tipos de suelo a buscar otros territorios donde impulsar sus actuaciones.

Las empresas no encontraban suelo industrial donde instalarse y si lo hallaban era a un precio imposible de pagar, lo mismo sucedía con las nuevas viviendas.

Los municipios próximos a la ciudad no perdieron la oportunidad de ofrecer suelo en buenas condiciones tanto de precio como de equipamientos complementarios, supieron hacer una buena inversión, también ayudado por la mejora de las comunicaciones a través de nuevas vías rápidas que unían de forma rápida estos núcleos con la ciudad, de manera que muchos de sus habitantes desplazaron su residencia fuera de la ciudad pero manteniendo con ella una relación diaria: trabajo, estudios, comercio, ocio, etc.

La actividad industrial no se ha implantado en el continuo urbano, se ha trasladado a los grandes polígonos industriales de la ciudad y su entorno, solo se mantiene cierta actividad residual en las salidas de las principales carreteras, León, Burgos o Madrid.

Los grandes equipamientos tampoco se han distribuido de forma que puedan servir a las zonas menos desatendidas, todo lo contrario se han ubicado en las áreas más dinámicas con criterios meramente productivitas, aumentando más la diferencia de los barrios del norte y este con el resto de la ciudad.

5.2.2 La oferta comercial de Valladolid y su entorno

En cuanto a la oferta comercial existente para el entorno de Valladolid, se sitúa principalmente en Zaratán, Laguna y Arroyo, está regulado por el Plan Regional de Ambito Sectorial de Equipamiento Comerciales de Castilla y León, Decreto 104/2005, en lo que respecta a la Zona Básica de Comercio de Valladolid.

De momento la capital centraliza el mayor peso del equipamiento comercial con respecto al Alfoz, el 80% se encuentra en la ciudad, aunque con el desarrollo periurbano va creciendo la oferta en la periferia.

Aumentan las instalaciones de grandes superficies comerciales: supermercados y centros y parques comerciales, al igual que sucede en otras ciudades españolas y también europeas, en fuerte competencia con el comercio local. Esto implica un cambio de relación del ciudadano con la ciudad, del "ir de compras" por las calles comerciales del centro o de los diferentes barrios, se ha pasado al desplazamiento masivo en coche a los grandes centros comerciales ubicados en las afueras de los núcleos urbanos, donde a la vez ofrecen otras actividades de ocio, deporte o cultura.

5.2.3 El pequeño comercio tradicional

El tejido comercial tradicional formado por pequeños establecimientos está disminuyendo, sobre todo en el sector de la alimentación, especialmente en los barrios, no pueden competir en precio ni en variedad con las grandes superficies, algunos supermercados pequeños y medianos superviven gracias a que todavía existe un aparte de la población que prefiere la compra diaria y próxima.

Para sobrevivir deberían optar por la especialización y mejorar la competitividad mediante la modernización en los sistemas de gestión, asociándose de alguna manera para adquirir fortaleza necesaria para competir con los grandes.

La dificultad de encontrar aparcamiento para el coche, de uso mayoritario, próximo a las calles comerciales a veces ni pagando, zona azul o aparcamientos públicos, hace que para los que viven lejos de estas calles, prefieran desplazarse a los centros comerciales en donde encuentran aparcamiento incluso en el mismo edificio, además de realizar todo tipo de compras alimentación, ropa, calzado, deportes, perfumería, música etc., encuentran otras posibles actividades a realizar: zonas de juego infantiles, cines, restaurantes, cafeterías, todo ello calefactado o refrigerado según la época.

En cuanto a los municipios periféricos, estos tienen una accesibilidad limitada a la capital de provincia y una baja conectividad a través del transporte público, y también se ha detectado un bajo número de plazas de aparcamiento en el centro de la ciudad.

5.2.4 Nuevas superficies comerciales en Valladolid

La llegada en masa de proyectos para desarrollar nuevos centros comerciales en el entorno de Valladolid ha obligado a la Junta de Castilla y León a tomar cartas en el asunto. Por este motivo ha optado por detener el proceso para la concesión de las nuevas licencias y pedir a los ayuntamientos implicados, Arroyo de la Encomienda y Valladolid, que fijen unas prioridades para la implantación en función de los criterios de mayor beneficio social.

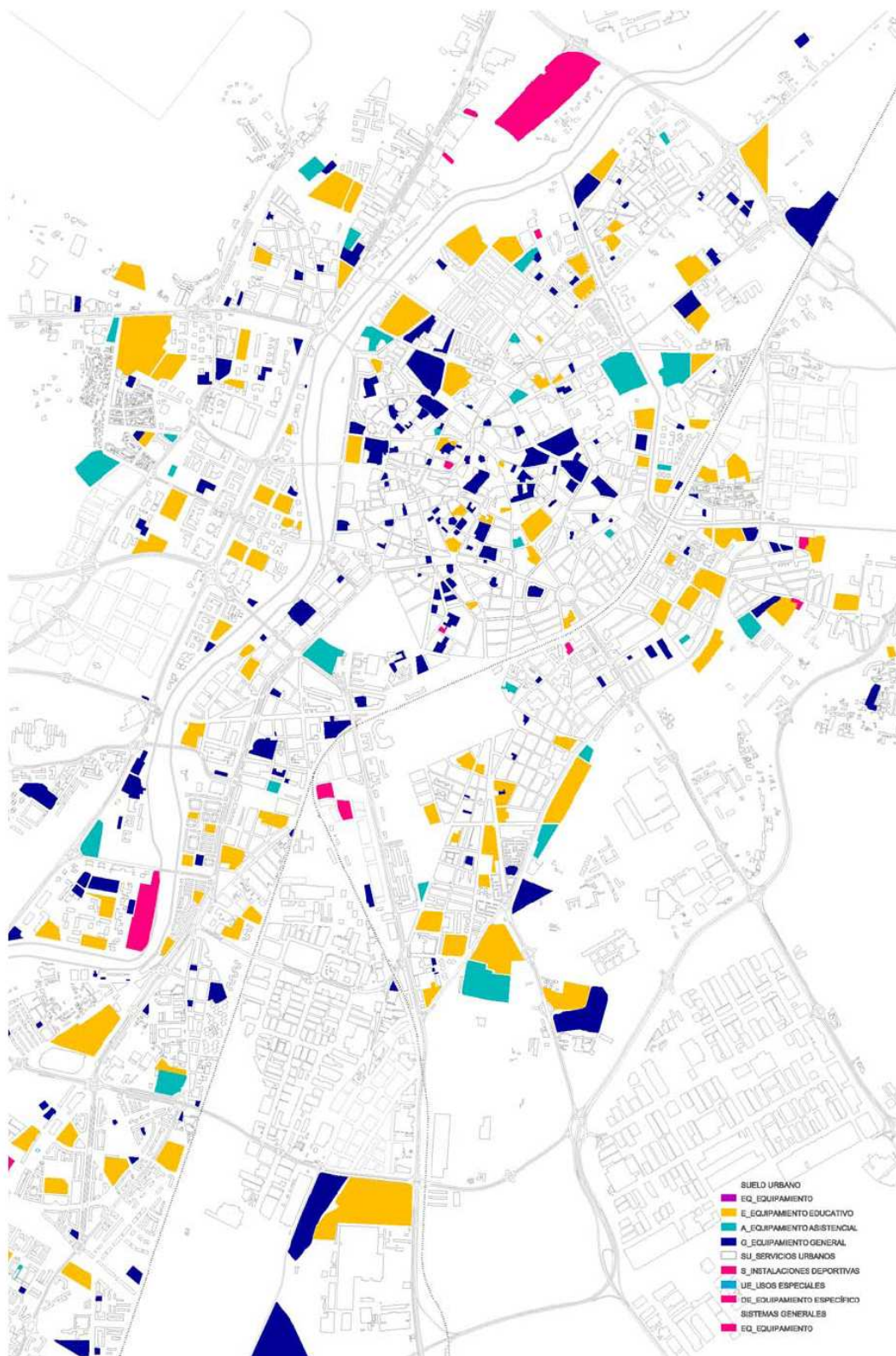
En Valladolid y su entorno, hay planes para la implantación o ampliación de 15 grandes superficies, que suman 322.000 m². De ellas, 12 ya han solicitado formalmente la licencia, con una superficie de 192.516 m² y otras tres están anunciadas en los medios de comunicación, con otros 135.000 m². Estas magnitudes desbordan el Plan de Equipamientos Comerciales, que fijaba un límite para el entorno vallisoletano de 78.800 m². Solo el proyecto de Ikea en Arroyo de la Encomienda y el complejo comercial que lo rodea ya plantea una superficie bruta alquilable de 78.000 m², con lo que, con una sola licencia, se agotaría el límite total para el área comercial de Valladolid, que engloba a 19 municipios, incluida la capital.

Lo correcto sería que primero se fijen las prioridades de lo que es más necesario con criterios de mayor beneficio social y posteriormente llevar a cabo todas las modificaciones urbanísticas que sean necesarias para habilitar el espacio comercial. Sin embargo, lo que ocurre es que son los propios municipios los que gestionan los cambios de sus planes generales y posteriormente gestionan las licencias.

Los ayuntamientos deberían fijar sus prioridades sobre los proyectos más urgentes "de acuerdo con el Plan de Equipamientos Comerciales". Y después resolver todas las consideraciones de forma simultánea.

En fecha próxima deberá aplicarse la directiva europea de liberalización del sector, que está pendiente de aprobación, a partir de ahí será más difícil controlar por parte de la Administración la ubicación de nuevos centros comerciales.

PLANO 2.5.1 UBICACIÓN DE LOS PRINCIPALES USOS EN LA CIUDAD DE VALLADOLID



Plano extraído de la memoria informativa de la modificación del PGOU de la red ferroviaria central de Valladolid. Richard Rogers Partership. Vidal y Asociados arquitectos. Julio 2006, página 36.

6. Comparativo del crecimiento inmobiliario, periodo 1950-1995 con 1996-2007

En este capítulo, se va a comparar la evolución de la construcción de viviendas en la segunda mitad del siglo pasado, con el periodo correspondiente al estudio de esta tesis 1996-2007, en cada uno de los ámbitos analizados:

Se van a contemplar tres variables:

- El parque de viviendas
- El número de viviendas proyectadas en cada periodo de tiempo (año, década)
- El número de habitantes¹³⁷ en cada municipio

Los datos de las tablas que se ofrecen en este capítulo se han tomado de otras que figuran en los capítulos anteriores:

- Capítulos 2 y 3 de la primera parte (1950-1995).
- Capítulos 1 y 2 de la segunda parte (1996-2007).

6.1 España, Castilla y León y provincia de Valladolid

- España

Si comparamos el número de proyectos de los últimos diez años del boom inmobiliario (1997-2007) con las décadas anteriores (ver **tabla 2.6.1**), se observa que hay cierta diferencia, sobre todo con las dos últimas y algo menos con la de los años 70. Sin embargo, si los relacionamos con la población y calculamos el número de proyectos de viviendas por cada 1.000 habitantes, las distancias se acortan, 14,8 contra 11,3 y 12 (años 60 y 70).

TABLA 2.6.1 RELACION DE PROYECTOS CON POBLACION POR DECADAS. ESPAÑA

	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-00	1991-95	1997-07
Proyectos		346.804	408.860	287.738	351.576	295.079	607.917
Población (1)		30.582	33.956	37.742	39.433	39.433	41.117*
Proy/1000hab		11,3	12,0	7,6	8,9	7,5	14,8

En cada década figura la media de los proyectos visados

Población (1) en el año inicio de la década. (*) Dato correspondiente al año 2001

Tabla de elaboración propia con datos del INE

¹³⁷ Los datos de población se han obtenido a partir de las "series históricas de población" del INE. Los datos figuran en tres series diferentes:

- En el periodo 1900 -1991 los datos se refieren a población de hecho, son decenales y proceden de los censos de población de cada año.

- Para el periodo 1986 -1995 los datos corresponden a población de derecho, son anuales y derivan de las renovaciones padronales para 1986 y 1991 (cifras oficiales referidas a 1 de abril y 1 de marzo) y de las rectificaciones padronales para los demás años (referidas a 1 de enero).

Esta serie da datos mayores que la tabla anterior (en los años comunes), y también son mayores respecto de la siguiente, pues si bien no coinciden ningún año, resulta que el último de esta serie 40.460 (1995) es mayor que el primero de la siguiente 39.669 (1996). Por lo tanto no se va a utilizar.

- Desde 1996 se llevó a cabo una modificación de la normativa padronal, quedando establecido un nuevo sistema de gestión continua e informatizada de los Padrones municipales, basado en la coordinación de todos ellos por parte del INE. En virtud de esta normativa, en 1996 se realizó la última Renovación padronal con referencia al 1 de mayo, punto de arranque del nuevo sistema de gestión padronal, siendo la Revisión a 1 de enero de 1998 la primera actualización en llevarse a cabo de acuerdo al nuevo sistema. Se elimina, además, la distinción entre poblaciones de hecho y derecho.

Si lo que comparamos ahora es el crecimiento del parque de viviendas en las mismas décadas (**tabla 2.6.2**), observamos que en los años del boom el parque creció una media de 404.000 viviendas/año, ligeramente inferior a la de los años 70. Si ahora calculamos el porcentaje de crecimiento en cada década, en los años 60 fue el 37,94% (2.931/7.726) similar fue el dato de la siguiente, vemos que el crecimiento en los años 1997-07 ha sido de 16,47% (4.036/21.033), similar a las décadas precedentes y bastante inferior a las de los años 60 y 70.

TABLA 2.6.2 EVOLUCION DEL PARQUE VIVIENDAS Y POBLACIÓN. ESPAÑA

	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1991-01	1997-07
Aumento viviendas	1.039	2.931	4.069	2.434	3.663	4.036
Media anual	104	293	407	243	367	404
% crecimiento	15,53%	37,94%	38,18%	16,53%	21,35%	16,47
Aumento población	2.465	3.374	3.786	1.691	1.683	5.342
% crecimiento	8,77%	11,03%	11,15%	4,48%	4,27%	11,81

	1950	1960	1970	1980	1991	1997	2001	2007
Viviendas	6.687	7.726	10.657	14.726	17.160	19.890	21.033	24.496
Población	28.117	30.582	33.956	37.742	39.433	39.750	41.117	45.200
Habitantes/ viv.	4,20	3,96	3,19	2,56	2,30	2,00	1,95	1,85
Diferencias		-0,24	-0,77	-0,63	-0,26		-0,35	-0,15
Viviendas/ 1000 hab.	238	253	314	390	435	499	512	542

Cifras en miles

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Otro dato a tener en cuenta es la evolución de los porcentajes de crecimiento, tanto de viviendas como de la población. En los años 60 y 70 crecieron de forma similar los porcentajes de cada variable, entorno al 38% las viviendas contra un 11% la población, es decir porcentualmente creció tres veces más las viviendas. En el periodo 1997-07 con un crecimiento similar de población (11,81%) las viviendas solo crecieron un 16,4%, menos de la mitad que en los años 60 y 70. En las dos décadas 80 y 90 las viviendas crecieron algo parecido a este último periodo (16,5% y 21,3%) pero la población solo creció poco más del 4%.

Si comparamos el parque de viviendas con la población mediante dos variables, inversas entre sí, como son el número de habitantes por vivienda o el número de viviendas por cada 1000 habitantes: En el primer caso el valor ha ido descendiendo desde 4,2 hasta 1,85, no confundir este dato con el número de miembros de un hogar. Esto demuestra que a lo largo de todos estos años el parque de viviendas ha crecido más que la población. Las diferencias de cada década con la anterior, vemos que es mayor en los años 60 y 70 y se suaviza en el último periodo.

Como resumen se puede afirmar que lo sucedido en el periodo 1996 a 2007 tanto en producción de viviendas como en el aumento del parque de viviendas no ha sido tan diferente a lo sucedido en años anteriores, con datos a veces muy similares a los obtenidos en los años 70, valores que adquieren más similitud si los relacionamos con la población en cada momento.

- **Castilla y León**

Si comparamos el número de proyectos visados durante el periodo (1997-2007) con las décadas anteriores (**tabla 2.6.3**), se observa que ha habido un aumento importante, pasando de unos 20.000 visados de proyectos (1960-70) a casi el doble. Si los relacionamos con la población (proyectos de viviendas/1.000 habitantes), la tasa se mantiene en el doble.

En relación con el crecimiento del parque de viviendas, según la **tabla 2.6.4**, los datos de crecimiento de las décadas 70 y 80 dan valores que no se ajustan a los datos nacionales ni provinciales, la cifra de los años 70 es muy baja, mientras que la de los años 80 es excesiva. Si obtenemos la media de las dos décadas, salen unas 200.000 viviendas por década similar a la de los 90. Si comparamos con el último periodo (1997-07) se observa un crecimiento del 30%. Si analizamos los porcentajes de crecimiento el último periodo es ligeramente superior a los anteriores, considerando la media de los años 70 y 80.

En cuanto al dato de habitantes por cada vivienda, vemos que se parte del mismo dato que a nivel nacional (4,2) pero que desciende con más fuerza en los últimos años, llegando al valor de 1,53. Esto es debido al escaso crecimiento de la población, ya que incluso desciende.

TABLA 2.6.3 RELACION DE PROYECTOS CON POBLACION CASTILLA Y LEON

	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-00	1991-95	1997-07
Proyectos		20.322	22.570	17.692	22.150	18.457	37.335
Población (1)	2.864	2.848	2.623	2.575	2.563	2.563	2.479*
Proy/1000hab		7,13	8,60	6,87	8,64	7,20	15,06

En cada década figura la media de los proyectos visados

Población (1) en el año inicio de la década. (*) Dato correspondiente al año 2001

Tabla de elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.6.4 EVOLUCION DEL PARQUE VIVIENDAS Y POBLACIÓN CASTILLA Y LEON

	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1991-01	1997-07
Aumento viviendas	82.330	107.703	57.226	340.514	201.180	261.825
Media anual	8.230	10.770	5.722	34.051	20.118	26.182
% crecimiento	12,1	14,1	6,6	36,6	15,8	18,06
Aumento población	-16	-225	-48	-12	-84	49
% crecimiento	-0,6	-7,9	-1,8	-0,5	-3,3	1,97

Aumento de población en miles

	1950	1960	1970	1980	1991	1997	2001	2007
Viviendas	682.853	765.183	872.886	930.112	1.270.626	1.395.778	1.449.415	1.657.603
Población	2.864	2.848	2.623	2.575	2.563	2.500	2.479	2.528
Habitantes/ viv.	4,19	3,72	3,00	2,77	2,02	1,79	1,71	1,53
Diferencias		0,47	0,72	0,23	0,75	0,23	0,08	0,18
Viviendas/ 1000 hab.	238	269	333	361	496	558	585	656

Población en miles

Tabla de elaboración propia con datos del INE

- **Provincia de Valladolid**

El número de proyectos en el periodo 1996-07 en la provincia de Valladolid ha crecido en relación con las anteriores décadas, salvo la de los años 60 que mantienen cifras similares (**tabla 2.6.5**), debido al crecimiento importante de la capital. Si analizásemos el crecimiento en cada población encontraríamos diferencias importantes, fueron años de éxodo del campo a la ciudad o a núcleos más importantes, crecieron la capital y algunos otros como Medina del Campo, Tordesillas, Medina de Rioseco y otros próximos a la capital, en detrimento de los más pequeños.

El parque de viviendas también experimenta un incremento importante, pero similar al de los años 60 y las tasas de habitantes por vivienda se mantienen en la línea de la evolución nacional (**tabla 2.6.6**).

TABLA 2.6.5 RELACION DE PROYECTOS CON POBLACION VALLADOLID PROVINCIA

	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1990-00	1991-95	1997-07
Proyectos media		7.039	4.843	3.409	4.053	4.053	7.414
Población (1)		363,1	412,5	489,6	506,1	506,1	498,0
Proy/1000hab		19,38	11,74	6,96	8,01	8,01	14,90

En cada década figura la media de los proyectos visados

Población (1) en el año inicio de la década. (*) Dato correspondiente al año 2001

Tabla de elaboración propia con datos del INE

TABLA 2.6.6 EVOLUCION DEL PARQUE VIVIENDAS Y POBLACIÓN VALLADOLID PROVINCIA

	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1991-01	1997-07
Aumento viviendas		56.310	38.740	27.270	41.870	58.057
Media anual		5.630	3.874	2.727	4.187	5.805
% crecimiento		76,56	29,83	16,17	21,37	24,42
Aumento población		49,4	77,1	16,4	-14,9	30,6
% crecimiento		13,61	18,69	3,35	-2,94	6,04

Aumento de población en miles

	1950	1960	1970	1980	1991	1997	2001	2007
Viviendas ¹³⁸		73.549	129.859	168.599	195.869	220.991	237.739	279.048
Población	347,7	363,1	412,5	489,6	506,1	491,1	498,0	521,7
Habitantes/ viv.		4,94	3,18	2,90	2,58	2,22	2,09	1,87
Diferencias			1,76	0,28	0,32	0,36	0,13	0,22
Viviendas/ 1000 hab.		203	315	344	387	450	477	535

Población en miles

Tabla de elaboración propia con datos del INE

¹³⁸ Los datos del parque de viviendas de los años 60,70 y 80, al no encontrar datos se han realizado a partir del censo de 1991 deduciendo las viviendas proyectadas disminuidas en un 20% como factor corrección, pues no todos los proyectos se han realizado y no todas las viviendas han incrementado el parque puesto que habría que quitar las demoliciones.

Los datos de la provincia de Valladolid y de Castilla y León muestran una tendencia similar al conjunto de la nación con alguna singularidad propia, tal es el caso de la reducción de población en la Comunidad a pesar de la cual ha tenido un crecimiento inmobiliario importante. En el caso de la provincia de Valladolid destacar el crecimiento inmobiliario de los años 60.

6.2 Valladolid y el entorno

No se han encontrado para la ciudad de Valladolid datos sobre el número de proyectos en las décadas analizadas. Si hay datos de las licencias de obra nueva de viviendas y sobre el parque de viviendas, (**tabla 2.6.7**). Se observa que el aumento de viviendas en el último periodo ha sido similar a la media de las dos últimas décadas anteriores (80 y 90) y bastante inferior a los años 60 y 70. Por otra parte la población en la capital se ha estancado incluso ofrece números negativos.

Los datos del número de licencias concedidas para la capital y el aumento del parque de viviendas en el periodo 1996-2007 no se corresponden. Es posible que una parte de las viviendas todavía no se hayan terminado y algunas se hubieran sustituido o rehabilitado, pero aún así la diferencia es excesiva.

TABLA 2.6.7 EVOLUCION DEL PARQUE VIVIENDAS Y POBLACIÓN VALLADOLID

	1950-60	1960-70	1970-80	1980-90	1991-01	1997-07
Licencias	11.561	48.319	33.764	17.274	18.530	30.654
Aumento viviendas	14.012	41.144	35.628	17.577	21.475	19.759
Media anual	1.401	4.114	3.562	1.758	2.145	1.976
% crecimiento	190,4	192,5	57,0	17,9	18,6	14,4
Aumento población	27.600	84.500	93.900	15.700	-27.600	-3.300
% crecimiento	22,2	55,67	39,74	4,75	-7,98	-1,03

	1950	1960	1970	1980	1991	1997	2001	2007
Parque Viviendas	7.359	21.371	62.515	98.143	115.720	126.300	137.195	156.954
Población	124.200	151.800	236.300	330.200	345.900	319.800	318.300	316.500
Habitantes/ viv.	16,9	7,10	3,78	3,36	2,98	2,53	2,32	2,01
Viviendas/ 1000 hab.	59,3	140,8	264,6	297,2	334,55	394,93	431,02	495,91

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Esta situación se corresponde con el crecimiento tanto en población como en construcción de viviendas de los municipios del entorno, como ya se ha comentado repetidas veces, ante los elevados precios de las viviendas en la capital, parte de la población se ha trasladado a estos municipios que ofrecen viviendas más económicas y otras veces entornos más en contacto con el campo y la naturaleza.

De los municipios analizados solamente Laguna ha tenido cierto desarrollo urbanístico en décadas anteriores, empezó en los años 70, mientras que en el resto de municipios lo ha hecho recientemente.

La comparación de ambos periodos se puede realizar a partir de las tablas 1.3.8 (1950-1991) y la tabla 2.1.46 que nos da los datos del periodo 1996-2007, de ambas se deduce la **tabla 2.6.8** siguiente de la que se obtienen datos importantes.

En todos los casos se produce una disminución progresiva de la tasa de habitantes por vivienda, en el caso de Arroyo hay casi una vivienda por habitante, mientras que en el año 1991 la cifra era 2,59.

Se observa como el crecimiento de las viviendas ha sido superior al de habitantes, habiendo sido este importante.

TABLA 2.6.8 RELACION CRECIMIENTO DE VIVIENDAS CON POBLACION VALLADOLID Y ENTORNO

		1991	2001	1991-01	media	1996-07	media	2007
Laguna	viviendas	4.361	7.669	3.308	331	3877	323	9.561
	habitantes	11.579	17.811	6.232				21.214
	habit/viv	2,66	2,32					2,22
Arroyo	viviendas	543	2.175	1.632	163	7940	662	9.136
	habitantes	1.406	4.085	2.679				9.590
	habit/viv	2,59	1,88					1,05
Zaratán	viviendas	455	965	510	51	1958	163	2617
	habitantes	1.145	1.602	457				4.268
	habit/viv	2,52	1,66					1,63
Santovenia	viviendas	414	1.103	689	69	1462	122	2.152
	habitantes	1.078	2.418	1.340				3.260
	habit/viv	2,60	2,19					1,51
Cistérniga	viviendas	711	2.152	1.441	144	2203	184	3.490
	habitantes	1.666	4.184	2.518				7.243
	habit/viv	2,34	1,94					2,08
Valladolid	viviendas	115.720	137.195	21.475	2.147	19.759	1.976	156.954
	habitantes	345.900	318.300					316.500
	habit/viv	2,99	2,32					2,02

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Se podría afirmar que lo que no ha crecido la capital en habitantes lo ha hecho el entorno y respecto a las viviendas, la capital ha crecido menos proporcionalmente en competencia con los municipios del entorno.

6.3 Comparativo de los destinos de las viviendas en las últimas décadas

En relación al destino que se ha dado a las viviendas a lo largo de los años, diferenciando entre viviendas principales y no principales, y estas últimas entre vacías y dedicadas a segunda residencia, se observa lo siguiente:

En prácticamente todos los ámbitos ha ido aumentando el número de viviendas no principales. En la década de los años 50 la mayoría eran principales, la economía no daba para más. Conforme fue aumentando la renta nacional el porcentaje de viviendas no principales aumentaba en el conjunto del parque, en los años 60 y 70 el crecimiento de este tipo de viviendas fue importante. A partir de los 80 aunque siguió creciendo pero ya con unas tasas más inferiores, así pues se estabilizó en torno al 30%.

Analizando con más detalle los datos, se observa como en el conjunto de la Comunidad de Castilla y León, el número de viviendas no principales es superior al resto de niveles llegando al 40%. Por el contrario en la ciudad de Valladolid ocurre lo contrario apenas sobrepasa el 20% (año 2001).

Si entramos más en el detalle sobre los tipos de no principales, vemos que a nivel nacional se reparten prácticamente al 50% entre vacías y las de segunda residencia. Pero si analizamos los distintos niveles, a su vez hay diferencias: En Castilla y León predominan las de segunda residencia, en Valladolid capital, entorno y provincia, son más las vacías, diferencias que aumentan en el caso del entorno con municipios en los que la mayoría de las no principales corresponden a las vacías.

Si bien no se dispone de datos de las décadas anteriores a los años 90 respecto de niveles más locales, se podría decir en general que los porcentajes entre ambos tipo de viviendas se han mantenido desde los años 80 con una ligera tendencia hacia un mayor número de viviendas no principales. Es probable que a partir del año 2007 crezca el número de viviendas vacías debido al aumento del stock de viviendas sin vender tanto por promotores como por particulares.

TABLA 2.6.9 EVOLUCIÓN VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES

España	1950	1960	1970	1980	1991	2001	2007
Principales %	94,62	90,97	79,80	70,83	68,39	68,53	67,71
No principales %	5,38	9,03	20,20	29,17	31,61	31,47	33,35
Vacías	2,7	4,7	12,7	16,3	14,4	14,8	
Secundarias	2,6	4,3	7,5	12,9	17,0	16,0	

Castilla León	1951	1991	2001	2007
Principales %	95,24	63,1	61,1	59,05
No principales %	4,77	36,5	38,9	40,95
Vacías	2,7	14,5	14,4	
Secundarias	2,1	22,0	23,0	

Prov. Valladolid	1991	2001	2007
Principales %	74,8	72,28	70,07
No principales %	25,2	27,72	29,93
Vacías	12,5	14,7	
Secundarias	12,2	11,7	

Valladolid	1991	2001	2007
Principales %	82,4	79,3	
No principales %	17,6	20,7	
Vacías	11,5	12,5	
Secundarias	5,8	6,7	

	Laguna		Arroyo		Zaratán		Santovenia		La Cistérniga	
	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001	1991	2001
Principales	72,9	79,9	71,6	70,3	75,6	61,9	73,4	76,7	68,1	71,3
No principales	27,0	20,1	28,4	29,6	24,4	38,1	26,6	23,2	31,8	28,7
Vacías	14,1	14,9	18,6	25,6	22,6	33,6	15,2	16,5	18,6	18,2
Secundarias	12,9	4,6	9,8	3,3	1,8	4,1	10,9	6,7	13,2	10,3

Tabla de elaboración propia con datos de otras tablas de esta tesis

TERCERA PARTE

CIRCUNSTANCIAS QUE HAN PROPICIADO EL CRECIMIENTO URBANO DURANTE EL PERIODO 1996-2007

Las ciudades españolas han experimentado, durante el periodo comprendido entre los años 1996 y 2007, un importante crecimiento de la superficie ocupada por las edificaciones y sus espacios complementarios, que se ha ido extendiendo más allá de los confines tradicionales de la ciudad. Este desarrollo urbano lo ha sido gracias al auge que ha tenido la promoción inmobiliaria durante estos años, principalmente la destinada a la construcción de viviendas. Será este último aspecto el que analizaremos con más detalle a lo largo de esta tercera parte

Durante los años anteriores a la reciente crisis económica mundial se ha producido en el mercado inmobiliario español un importante crecimiento de la oferta y demanda de sus productos, principalmente los relacionados con la “vivienda”, tal y como ha quedado reflejado con suficiente claridad en el capítulo 1 “La Promoción Inmobiliaria” de la segunda parte de esta tesis. Esta situación ha traído consigo, en España, un fuerte desarrollo de los sectores de la promoción y construcción, edificándose en cualquier rincón de nuestro territorio nacional todo tipo de edificios de viviendas para satisfacer la aparente demanda que de estos productos la sociedad parecía reclamar.

Partiendo de una realidad incuestionable como ha sido el enorme crecimiento de la superficie edificada en nuestras ciudades, que cualquier observador ha podido apreciar. Tiene especial interés estudiar y analizar en profundidad, por un lado, cuáles han sido realmente las principales circunstancias o causas que han ocasionado y favorecido la enorme oferta de productos inmobiliarios, coincidiendo con una etapa favorable de la economía en España. Así mismo se pretende conocer como han actuado cada una de las circunstancias mencionadas, llegando a provocar una nueva distribución espacial de lo edificado, sin seguir las mismas pautas establecidas en épocas anteriores.

El trabajo se acometerá primero, y de forma general en los distintos ámbitos en que nos movemos como son: España, Castilla y León y la provincia de Valladolid, para pasar posteriormente a describir, en el caso concreto de la ciudad de Valladolid y su entorno inmediato, la forma en que se ha materializado físicamente el crecimiento urbanístico.

Se pretende por lo tanto, estudiar con cierto detalle, en el ámbito de Valladolid y su entorno, la manera en que la nueva superficie edificada ha ido extendiéndose, tanto por el espacio interior de la ciudad, ocupando los escasos huecos que todavía persisten libres de edificación, como aquel más distante que se ha ido arrebatando al campo, para ser transformado en nuevo tejido urbano. Se analizarán al mismo tiempo las causas por las que el espacio construido se ha materializado en una determinada dirección y no en otra, y si esto ha obedecido al deseo de ciertos poderes interesados en marcar las directrices de fijación de nuevos asentamientos urbanos. También se analizará cómo la tipología de lo construido ha ido variando y adaptándose a las nuevas exigencias de la demanda.

Se ha producido en consecuencia, una modificación del modelo de crecimiento urbano que ha tenido lugar tanto en el término municipal de Valladolid como en los otros municipios situados en su periferia.

En los distintos capítulos de la segunda parte, se ha descrito una serie de hechos de distinta índole, sobre los que se ha aportado una información con datos numéricos y gráficos que se han ido recopilando a partir de muy distintas fuentes, acompañada de los correspondientes comentarios y observaciones. Lo que nos permite, en esta tercera parte, definir aquellas circunstancias, derivadas de los hechos mencionados, que a mi modo de ver han podido estar de alguna manera en el origen del importante crecimiento de la superficie edificada que ha tenido lugar en las poblaciones españolas. Dichas circunstancias han sido muchas y muy variadas, como se verá a lo largo de la exposición, resultando a veces difícil deslindar unas de otras, porque con cierta frecuencia aparecen entrelazadas entre sí.

Los siguientes capítulos, en los que quedará dividida esta tercera parte, tratarán de extraer de la información recogida, ordenada y comentada anteriormente, la respuesta a las cuestiones planteadas unas líneas atrás.

1. Consideraciones previas
2. Relación entre ciertas situaciones sociales y la producción inmobiliaria
3. La buena situación económica.
4. El envejecimiento del parque inmobiliario y el deseo de mejorar la vivienda
5. La vivienda como destino no principal
6. Los cambios de la legislación Urbanística.
7. Conclusiones

1. Consideraciones previas

1.1 La demanda de viviendas principal origen del desarrollo urbano

El desarrollo urbano de las ciudades ha sido consecuencia principal de la urbanización de nuevos espacios destinados en la mayoría de los casos a la promoción de viviendas, construidas para satisfacer una demanda que se ha mantenido con fuerza hasta el inicio de la última crisis económica. Demanda que, como veremos más adelante, no pretendía siempre satisfacer unas necesidades perentorias, sino que en muchos casos respondía a una especulación generalizada en la que todos querían participar.

La oferta de un producto existe en cualquier negocio o mercado, porque existe una demanda real o porque se presupone de su próxima existencia. En el caso del mercado inmobiliario la demanda era real, prueba de ello era la subida imparable de los precios de estos productos (viviendas) por encima de lo que pudiera subir las materias primas que los conforman. El suelo, uno de los costes con repercusión más importante sobre precio final del producto, era el que más subía, y lo hacía por pura especulación, porque había alguien que estaba dispuesto a pagar más, es decir había demanda.

Existe una relación entre la demanda de vivienda en una determinada localidad y la población que habita, de manera que si aumenta la segunda también lo hace la primera. A veces se da la circunstancia en el otro sentido, la oferta de viviendas en algunas localizaciones, trae consigo un aumento de población que llega de otros lugares atraída por las ventajas que se ofrecen.

La demanda de viviendas puede aparecer por motivos diversos, entre otros y quizás el más importante es satisfacer la necesidad primaria de alojamiento, bien mediante la compra, modalidad muy desarrollada en España frente a la otra posibilidad que es el alquiler.

Sin embargo hay otros fines que determinan cierta necesidad de viviendas, estos son más de carácter económicos, de obtención de un beneficio, bien mediante la inversión en viviendas para obtener una renta mediante su alquiler, o bien como una forma invertir los ahorros obtenidos previendo su futura revalorización.

Para Luís Moya¹³⁹ existen una serie de causas, que serán analizadas con más detalle en el capítulo siguiente, que pueden inducir a la demanda de viviendas, como pueden ser:

- La emancipación de los jóvenes que pretenden formar un nuevo hogar.
- Las separaciones y divorcios que suponen desdoblamientos de los hogares.
- Los cambios de domicilio por motivo de trabajo.
- El desajuste entre la composición del hogar y el tamaño de la vivienda. Tal es el caso de los matrimonios que se quedan solos, una vez que los hijos se han independizado. Algo similar sucede en el caso de viudez.

¹³⁹ Corresponde al trabajo "La vivienda de promoción pública" de Luis Moya, publicado en Red de Cuadernos de Investigación Urbanística Ci(ur) 43, páginas 31-34. Julio del año 2004.

- La ocupación de una vivienda mejor (en superficie y/o calidad) o en ubicación preferida, generan una demanda más específicamente relacionada con el nivel de renta, que con las características o la dinámica demográfica.
- La demanda de viviendas, para ocio o para segunda residencia, no tiene motivaciones demográficas aparentes y se localiza en ámbitos específicos, que generalmente son atractivos por su calidad ambiental.
- Cambio de régimen de tenencia, principalmente se pasa del alquiler a la propiedad.
- El ahorro o la inversión. Para que surja la demanda de inversión es necesario que además de la demanda primaria, existan ciertas condiciones económicas propicias, como pueden ser: la capacidad de ahorro del inversor y unas condiciones de mercado que auguren una buena rentabilidad futura.

Resumiendo, los principales factores que influyen en la demanda de viviendas son de carácter:

- Demográfico (crecimiento de la población, estructura de edades),
- Económico (nivel de renta, tipo de interés)
- Social (estructura familiar, social, etcétera).

Un aspecto importante de la demanda de vivienda es el problema social de hacer llegar esta a todos los españoles como manda la Constitución. Luís Moya en el mismo trabajo ya citado, diferencia dos grupos en relación con la demanda de viviendas:

- Los que tienen capacidad para poder adquirir una vivienda de acuerdo a sus necesidades (demanda efectiva).
- Los que no puede comprar por motivos principalmente económicos (demanda insatisfecha).

El “esfuerzo económico” que soportamos al comprar una vivienda, podríamos definirlo como la relación entre el salario que percibimos y los pagos precisos para igualar el precio de la vivienda, nos señala donde está el límite entre los dos grupos anteriores. Dependerá de la capacidad de ahorro de los hogares, de la evolución de los precios del mercado y de las condiciones de financiación y más concretamente de la solidaridad familiar, el abaratamiento del dinero y el alargamiento de los plazos de financiación.

El análisis del “esfuerzo económico” se ha tenido en cuenta por los promotores, principalmente los del suelo, ya que han aumentado el precio de sus productos inmobiliarios precisamente hasta el límite de las posibilidades económicas de los posibles clientes. Tal ha sido el proceso que cuando sobrevino la crisis económica, al primer factor negativo que tuvo lugar, la demanda se vino debajo de manera casi instantánea sin margen de maniobra posible de la oferta, encontrándose en un corto plazo con una sobreproducción difícil de evitar pues la mecánica de la promoción inmobiliaria lleva su tiempo y no se puede frenar de forma súbita.

Luís Moya critica la intervención pública sobre el mercado de la vivienda en España, cuando señala que: “ha dedicado mayor inversión a facilitar la demanda efectiva a través de las desgravaciones fiscales, que a solventar el problema de la vivienda por parte de la demanda insatisfecha.

La intervención del Estado en el mercado de alquiler ha sido deficiente, mostrando mayor interés en el régimen de propiedad. Tema que será analizado en el capítulo 3.1.4 de esta tercera parte.

1.2 Interés de ciertos grupos sociales

Una de las posibles vías para encontrar el origen del incremento inmobiliario sería preguntarse por los colectivos o grupos que han podido beneficiarse del desarrollo urbanístico, y si de alguna manera han podido influir en su evolución positiva.

Una pregunta que algunos nos hacemos, ahora que la burbuja inmobiliaria ha explotado y que el sector sufre las consecuencias de tal situación, es por qué no se detectó con antelación todo este descontrolado proceso y, en consecuencia, por qué no se actuó preventivamente deteniendo o disminuyendo su alcance y evitando las funestas consecuencias que tal situación ha provocado.

Repasando la hemeroteca nacional, nos encontramos con que ya en la cresta del desarrollo, años 2003 y 2004, había voces que pronosticaban lo que posteriormente ha sucedido, esto es, la quiebra del sector inmobiliario. Si no se ha hecho caso a tantas advertencias quizás haya sido porque ha prevalecido el interés de algunos en ocupar nuevos espacios arrebatados al campo para ubicar el enorme crecimiento urbanístico que ha tenido lugar en estos años. Sería interesante descubrir qué fuerzas han estado de alguna manera ocultando información a la sociedad, para que esta no reaccionara ante la situación que se le podría venir encima, tal y como luego ha ocurrido.

Analizando el proceso constructivo con detalle, tal y como se ha desarrollado en estos últimos años, se puede distinguir con facilidad qué sectores de la sociedad han sido los que más beneficiados por el incremento urbano y, por lo tanto, los más interesados en que no decayera.

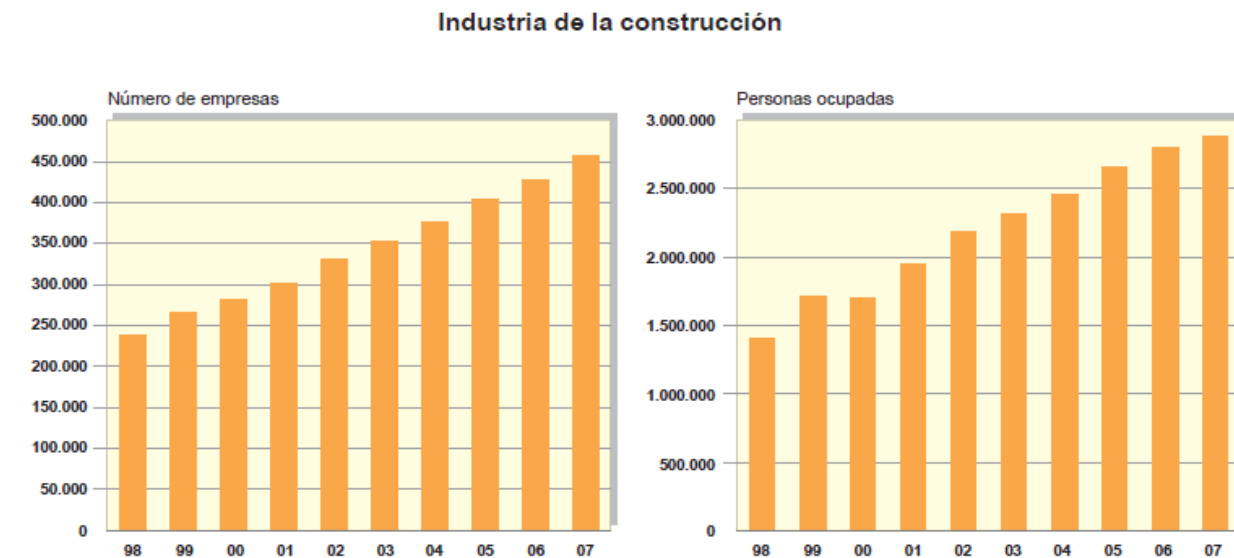
Describiremos de forma breve cuales han sido algunos de estos grupos interesados en que no disminuyera la actividad inmobiliaria y como han participado en el beneficio generado.

- **Empresarios y profesionales directamente implicados en el proceso inmobiliario**

En primer lugar, parece obvio incluir como interesados aquellos ciudadanos que “viven” de los beneficios que reporta el sector inmobiliario y de la construcción, bien sea mediante salarios, minutas o dividendos. No voy a entrar en el detalle de la vinculación pormenorizada de cada oficio, tan solo mencionar con carácter general los más importantes: empresas promotoras, agencias inmobiliarias, empresas constructoras y afines, fabricantes de materiales de construcción y decoración, empresas de servicios relacionadas con las anteriores, profesionales relacionados directamente con ambos sectores, y otros que lo pueden estar de forma más esporádica. En definitiva, del sector de la construcción depende un número importante de familias.

En el **gráfico 3.1.1**, se representa el crecimiento tanto de las personas como de las empresas que pertenecen al sector de la construcción. Su evolución creciente se aprecia con claridad: en diez años se han duplicado ambos valores.

GRAFICO 3.1.1 EVOLUCION DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: Ministerio de Fomento

- **Propietarios del suelo**

En segundo lugar, situaremos a los propietarios del suelo sobre el que en su día se han edificado las promociones recientes de distintos productos inmobiliarios. En este grupo nos podemos encontrar con todo tipo de situaciones, desde pequeños propietarios de suelo rústico en el que desarrollaban anteriormente una actividad agrícola o ganadera y que por el “azar del planeamiento” cambiaron su modo de vida. Hasta las grandes empresas promotoras y otras que, con actividades muy diversas, han invertido grandes sumas de capital en la adquisición de todo tipo de suelo a la espera de que se produjeran unas importantes plusvalías.

En los últimos años, las grandes empresas promotoras se han hecho con la mayoría de suelo factible de convertirse en suelo urbano mediante la gestión urbanística. El resto del suelo está en manos de diferentes inversionistas grandes y pequeños que han esperado la mejor oportunidad de realizar un buen negocio.

No cabe duda de que los que han especulado con el suelo, han sido los que más beneficio han conseguido, si bien cada caso ha sido diferente, dependiendo de la oportunidad de compra y de venta que hayan tenido, según fuera el momento de su intervención.

Un hecho interesante, ya comentado anteriormente, es el relativo a cómo se ha ido generando el aumento del precio de la vivienda, que en todo momento y a mi modo de ver ha estado inducido por el incremento todavía mayor del precio del suelo.

Si consideramos los siguientes sumandos: suelo, construcción, comercialización, gestión y beneficio de promoción, impuestos y gastos financieros, como los integrantes del precio final de la vivienda, resulta que todos ellos salvo el suelo se han mantenido en unos porcentajes más o menos constantes. Es cierto que tanto el promotor¹⁴⁰, como el constructor y el resto de agentes intervinientes, ante una fuerte demanda pueden mejorar sus márgenes de beneficio, sin embargo también es cierto que la oferta ha sido importante y por lo tanto ha habido una razonable disputa por situarse en el mercado, con lo que no ha sido posible en muchos casos proponer cualquier subida de precio. Mientras que el mercado de suelo, en general más limitado, más opaco, con una menor oferta, es el que ha marcado los precios finales de los productos inmobiliarios.

La actividad profesional me facilitó el contacto directo con los propietarios de suelo que, durante las negociaciones propias del mercado de compraventa, planteaban con toda naturalidad sus argumentos de venta en defensa de sus pretensiones económicas, que consistían en mostrar los posibles ingresos y gastos de la futura promoción y por lo tanto el resultado final, siempre por supuesto marcando unos futuros beneficios importantes. Ellos, que son perfectamente conocedores de los costes de todo el proceso de la promoción inmobiliaria, atribuyen a cada eslabón un beneficio que ellos consideraban razonable, además incrementaban el precio final de los productos inmobiliarios según la inflación, que calculaban a partir de los datos recientes de incremento del IPC. Si quedaba algo de margen, estiraban el precio hasta alcanzar los límites máximos a los que podía llegar el posible comprador de la vivienda, en función de sus ingresos y de los créditos que podrían solicitar a las entidades financieras. Así pues, el precio del suelo suponía de partida un coste que obligaba al promotor a la venta de los productos a un determinado precio límite.

En los estudios de los costes de promoción, que los propietarios de suelo realizaban para fijar su precio, a veces no tenían en cuenta los imprevistos que surgen a lo largo de todo el proceso constructivo y que aumentan los costes del mismo, por lo que cuando esto sucedía, a los promotores no les quedaba más remedio que o disminuir los beneficios previstos o incrementar los precios finales, aún con el riesgo de sobrepasar los valores máximos de venta que el mercado permitía.

Si consideramos que en muchos casos el coste del suelo ha supuesto más de la mitad del precio final en venta de una vivienda, podemos suponer el enorme interés de este sector en el proceso de expansión constructiva.

- **Las Administraciones que intervienen en el proceso inmobiliario**

Otro grupo importante de interesados, en lo que hemos denominado la ocupación del campo, estaría formado por las distintas administraciones, local, autonómica y estatal, que han obtenido importantes ingresos a través de los impuestos directos que gravan todo el proceso edificatorio, y también mediante los indirectos, aplicados al resto de los que de alguna otra manera también intervienen.

Prueba contundente de lo que acabo de afirmar está expresada en los datos ofrecidos en el capítulo 3.4 “Planeamiento urbanístico” de la segunda parte: Tanto en Valladolid

¹⁴⁰ Considero al “promotor” como aquel que adquiere un suelo a precio de mercado y promueve sobre él una edificación de forma más o menos inmediata, no el que especula con el suelo a través del tiempo o de la gestión urbanística.

como en su entorno, se puede apreciar la enorme cantidad de suelo urbanizable que los Ayuntamientos de los citados municipios han ofertado a través de las últimas aprobaciones de las diferentes figuras del planeamiento.

En el resumen del citado apartado se pueden contemplar las cifras globales de oferta de suelo para construir tal número de viviendas. Por otro lado de los datos expuestos en el capítulo 2 de la segunda parte, "Desarrollo demográfico", se puede deducir que los crecimientos de población para el conjunto de municipios analizados, no representan una expectativa tal que implicara la actuación urbanística que se ha llevado a cabo durante esos años.

En todos estos municipios los argumentos dados por sus autoridades justifican tales desarrollos urbanísticos como consecuencia de crecimientos hipotéticos de la población, que si bien se han podido dar puntualmente en un momento dado, no eran fácilmente pronosticables para un futuro más o menos inmediato, más aún si se hubiera tenido en cuenta el conjunto de la población circundante. Pues se ha dado la circunstancia de que todos los municipios pronosticaban al mismo tiempo aumentos considerables para su población. Lo cual estadísticamente era poco probable partiendo de la proyección que se podía estimar con los datos que había para el conjunto de dichos municipios.

Cada uno de ellos ha hecho sus números sin contar con los demás, ha actuado de forma individualizada sin una visión de conjunto. Han actuado en competencia con el resto de municipios próximos, tratando de atraer para sí el mayor número posible de ciudadanos. Ofertando a cambio un menor coste del suelo, facilidades en la gestión urbanística del mismo, servicios y dotaciones que prometían construir con la recaudación derivada de la propia oferta de suelo. Otras veces ofrecían suelo de calidad medioambiental que se arrebatava a la naturaleza con la disculpa del interés común.

En muchos casos los responsables municipales han tratado de crear en la proximidad del núcleo urbano áreas de uso industrial con el fin de ofrecer puestos de trabajo para atraer nueva población. Pero sin las infraestructuras necesarias para un correcto desarrollo y sin una planificación adecuada conjunta de la zona.

Ha faltado la presencia de una autoridad superior que pusiera orden a todas estas actuaciones surgidas de la autonomía municipal existente. Lo que ha ocurrido es que también las instancias superiores se han beneficiado a través de otros impuestos (Trasmisiones, IVA, Actos Jurídicos Documentados etc.) de todo este proceso, y no han podido o más bien no han querido poner el orden necesario para evitar tal derroche de suelo.

También es preciso señalar la corrupción de algunos políticos sin escrúpulos, que se han beneficiado económicamente al recibir comisiones de algunos promotores por favorecerlos, tomando decisiones interesadas en el planeamiento urbanístico de aplicación en sus municipios.

- **Las entidades financieras**

Los Bancos y Cajas también han querido participar en el reparto del pastel inmobiliario, y lo han hecho de manera importante, ya que han contribuido con la financiación a todas las partes del proceso, a que este pudiera desarrollarse tal y como lo ha hecho. Han prestado al promotor para adquirir el suelo, al constructor para ejecutar la obra, también al promotor para abonar las certificaciones de obra, al

adquiriente de las viviendas para el pago de las mismas y en ocasiones para algo más que la propia vivienda. Sin contar con las veces que estas entidades han actuado como promotoras de forma directa o indirecta.

La competencia en el sector financiero por acaparar nuevos clientes ha sido importante; basta con mirar las ofertas que presentaban las distintas entidades para conseguir sus propósitos. Es interesante observar como las ofertas de financiación hipotecaria han llegado al límite de las posibilidades del ciudadano medio. Si el precio de la vivienda subía, el plazo de amortización del préstamo también aumentaba, con lo que el comprador podía seguir pagando la cuota mensual que sus ingresos le permitían.

En algunos casos se han llegado a financiar algunas viviendas cuyo precio, no su valor, estaba por encima de las posibilidades del comprador, sin que esto fuera causa suficiente para la denegación del préstamo por parte de la entidad financiera. En otros casos, si el cliente no había ahorrado lo suficiente para hacer frente a la “entrada” que estaba en torno al 25% del precio total, entonces se inflaba el valor de tasación obligatoria en toda operación de préstamo hipotecario, para que el préstamo pudiera cubrir hasta el 100% del precio, todo esto con tal de no perder un cliente.

- **Inversores pequeños y grandes**

Con carácter general podemos incluir en este grupo a todos, ya sean personas físicas o grandes compañías, que han invertido un capital grande o pequeño en cualquiera de los sectores mencionados, con el objetivo de obtener algún rendimiento económico. Siendo muchos los casos posibles, sí cabe destacar el importante volumen de inversión realizada en estos años y el número de inversores que de todo tipo han acudido a este negocio. En especial me referiré a un importante sector de la población formado por pequeños inversores que han colocado sus ahorros, obtenidos a lo largo de muchos años, en diferentes productos inmobiliarios, porque su rentabilidad era mayor y porque la consideraban más seguras que otras ofertas de inversión con riesgo. El análisis más detallado está descrito en el siguiente capítulo.

Es comprensible que todos los agentes mencionados no quisieran ver la burbuja creciente, mientras seguían beneficiándose de la situación general. Sin embargo, echo en falta un mínimo de responsabilidad de los dirigentes de las distintas administraciones, y en especial entidades como el Banco Central, que supuestamente contó con información precisa para prever lo que se iba gestando, y que sin embargo no hizo mucho al respecto, o al menos eso es lo que se desprende de los datos presentados.

Conclusiones:

Nos encontramos ahora con un serio problema de sobreproducción inmobiliaria que en estos últimos años ha ido agrandándose en nuestro país, al mismo tiempo que aumentaban los precios de estos productos muy por encima de los salarios, lo que ha elevado el “esfuerzo económico” para comprar una vivienda a cotas muy altas. Tenemos un alto stock de viviendas que no satisface la demanda, primero por su excesivo precio y porque la fuerza de esta ha disminuido notablemente por el efecto de la crisis económica. Esta situación, que había sido denunciada por muchos expertos en la materia, no ha sido tenida en cuenta por las personas o entidades que han intervenido en todo el proceso de forma egoísta, y que han forzado un continuismo ilógico de manera arriesgada hasta llegar a la situación actual. Ciertos grupos sociales han actuado en su propio interés.

La inactividad de la administración pública en todos los niveles de actuación, nacional, autonómico y local, que no ha sabido, no ha podido o no ha querido abordar con

antelación el problema, ha sido cómplice cuando no parte activa de la crisis del sector de la construcción que se suma, particularmente en nuestro país, a la crisis económica financiera internacional.

1.3 El uso residencial, el más desarrollado

A lo largo de la tesis me estoy refiriendo principalmente al crecimiento residencial puesto que, además de ser el más importante en cuanto a volumen, de alguna manera engloba al resto de usos con los que evidentemente está muy relacionado, salvo el industrial que por sus propias características figura delimitado en el espacio y separado del resto, por lo que me limitaré a su descripción general y ubicación sin cuantificar más detalles.

La expansión de la superficie ocupada en una ciudad por edificaciones está motivada principalmente por la construcción de nuevos edificios de uso residencial (viviendas, locales y garajes), así como sus correspondientes dotaciones y servicios y los espacios públicos anexos: calles, plazas, parques, etc. Y en menor medida por otros usos: comercial, industrial, terciario, etc.

Los porcentajes de los distintos usos asignados, así como su ubicación en cada municipio están definidos por el planeamiento urbanístico local, y dependen de las distintas actividades principales que se desarrollan en él, manteniéndose en cada caso una relación directamente proporcional entre el número de viviendas que dan cobijo a sus habitantes, esto es el uso residencial, y el resto de usos que son necesarios para mantener la actividad necesaria que da vida a un núcleo urbano.

En la **tabla 3.1.1** y en el **gráfico 3.1.2** correspondiente, se puede comparar la superficie ocupada por las edificaciones de uso residencial y aquellas que no tienen dicho uso. Vemos como según los datos del Ministerio de Fomento para el conjunto de España, sumando las superficies edificadas en los años comprendidos entre el 2000 y el 2006, el uso residencial¹⁴¹ ocupaba un 83,20 % de superficie sobre el total edificado, mientras que el resto de usos no residenciales¹⁴² lo hacía en un 16,80 %.

TABLA 3.1.1 SUPERFICIE (M2) A EDIFICAR EN USO RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total*	%
Total*	106615399	104288572	107390683	126176621	134066248	141128957	161136809	880,803	100
Residencial	87845605	83114042	86534429	103879916	113802584	119046336	138565703	732,788	83,20
No Residen.	18769794	21174530	20856254	22296705	20263664	22082621	22571106	148,014	16,80
Comercio	6042717	7329381	6435979	6889750	6463713	6930554	6878247	46,970	31,73
Agrario	307288	312180	356865	390375	467563	400178	385260	2,619	1,77
Industria	4156380	4775909	4261527	4762693	4623005	4251084	3965448	30,796	20,81
Oficinas	1879279	2217669	3109725	2722045	2622830	2381265	2341399	17,274	11,67
Turismo	3553775	3866733	3391598	3881714	2949087	3560024	4038502	25,241	17,05
Transporte	917096	718068	842286	960074	931157	1587257	1414657	7,370	4,98
otros	1913259	1954590	2458274	2690054	2206229	2972259	3547593	17,742	11,99
%**	17,61	20,30	19,42	17,67	15,11	15,65	14,01	16,80	

*Total en millones de m2. ** Porcentaje de uso no residencial sobre el total, en cada año. Fuente: Ministerio Fomento

¹⁴¹ Según la metodología aplicada a esta tabla los edificios residenciales son aquellos edificios concebidos principalmente para vivienda, aún cuando contengan recintos donde se desarrolle una actividad económica bien a través de una vivienda adaptada para el ejercicio de una actividad económica o bien en un recinto concebido expresamente para su ejercicio (local).

¹⁴² Edificios no residenciales son aquellos edificios concebidos principalmente para desarrollar actividades económicas

GRAFICO 3.1.2 SUPERFICIE (M²) EDIFICADA USO RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL

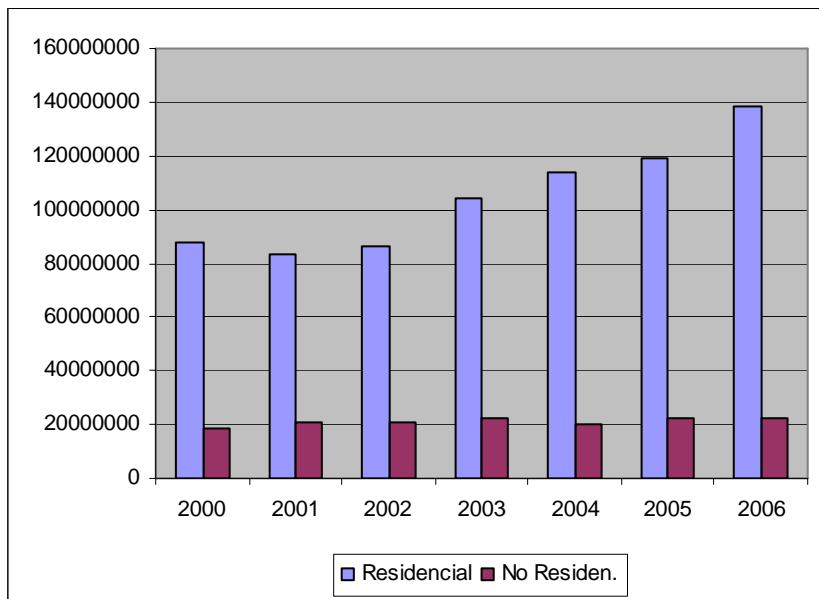
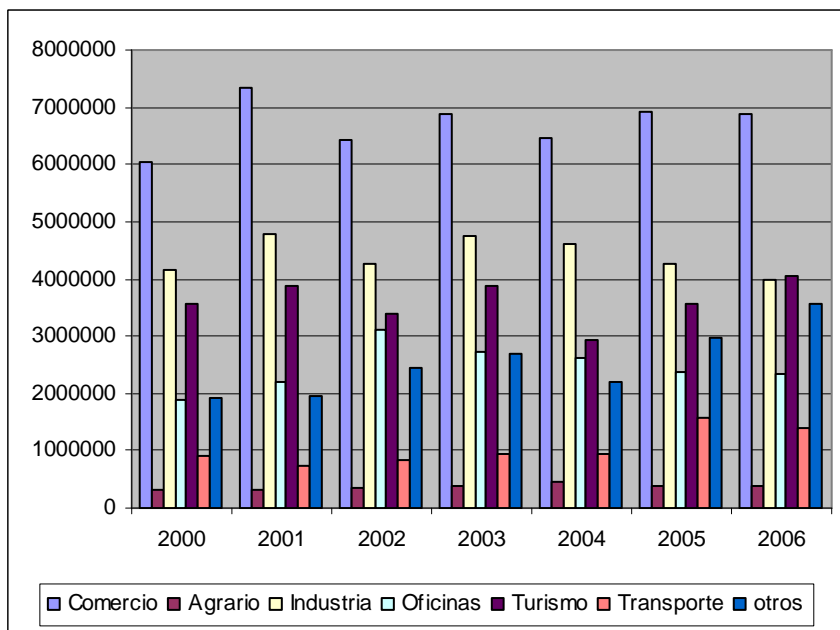


GRAFICO 3.1.3 SUPERFICIE (M2) EDIFICADA EN USO NO RESIDENCIAL



Gráficos de elaboración propia Fuente: Ministerio de Fomento

Si comparamos año a año, puede destacarse cómo a partir del año 2001 el porcentaje de superficie edificada no residencial ha ido disminuyendo, o lo que es lo mismo, se han construido porcentualmente más viviendas en los últimos años. Lo que demuestra de alguna forma la importancia del sector inmobiliario residencial sobre los demás durante estos años.

En cuanto al resto de los otros usos, en la misma **tabla 3.1.1** y en el **gráfico 3.1.3**, se puede comprobar que el de más superficie ocupada a lo largo de dichos años, ha sido el de comercio y almacén, que representa a su vez el 31,73% sobre el total de uso no residencial, le sigue el uso industrial con el 20,81 %, el de turismo y ocio con un 17,05 % y el de oficinas con el 11,67 %, a parte de otros de menor cuantía.

El primero suele formar parte de la edificación residencial y por lo tanto unido a esta, como ocurre en la mayoría de los edificios en altura, cuyas plantas bajas se dedican al uso comercial. Con la excepción de los grandes centros comerciales cuya ubicación es independiente, pero que hoy en día todavía no significan un porcentaje importante, aunque va en aumento. El uso de oficinas y despachos profesionales también a veces está vinculado al uso residencial, ocupando plantas independientes de las viviendas, normalmente las bajas o primeras, y en otros casos se sitúa indistintamente junto a las viviendas.

En definitiva, cuando se construye un edificio de uso residencial se incluye en él otros usos que pueden situarse en muchos casos en los bajos comerciales u otras plantas y que contribuyen también al crecimiento urbano.

Si bien la investigación trata del uso residencial, por lo que acabo de exponer, también haré comentarios sobre polígonos industriales, cuando estos ocupan un espacio importante y contribuyen por lo tanto a la expansión de la ciudad, aunque por lo general, debido a sus características especiales, suelen estar ubicados en la periferia y separados del resto de los usos. Pero a veces son absorbidos y rodeados por el uso residencial, integrándose de alguna manera en la trama urbana.

1.4 Ámbitos de aplicación

La mayor parte de las circunstancias causantes del desarrollo urbano que se van a estudiar en los siguientes capítulos son comunes a la ciudad de Valladolid como al resto de las otras ciudades españolas, y solo algunas de estas circunstancias son específicas de nuestra ciudad. Así, el hecho de ser la capital de una Comunidad Autónoma, en este caso de Castilla y León, ha centralizado en ella buena parte de las actividades políticas, económicas y sociales generadas en el ámbito de la región, lo que ha propiciado una diferenciación cualitativa y cuantitativa de su población con relación al resto de ciudades de la Comunidad.

Por lo tanto, algunas circunstancias se analizarán partiendo de los datos generales aplicables a todo el ámbito nacional, mientras que en otros casos será preciso recurrir a datos locales o regionales para concretar con mayor detalle la situación estudiada.

La exposición del trabajo recoge principalmente los dos ámbitos básicos, el nacional, ya que algunas de las situaciones ocurren con generalidad en todo el territorio del Estado, y el específico local, formado por Valladolid y su entorno, con sus características propias.

Para obtener una perspectiva más amplia, contemplaremos una situación intermedia en la que se incluye la región de Castilla y León y la provincia de Valladolid. Esta triple visión de lo sucedido en cada caso nos, permitirá la comparación entre todos estos ámbitos cuyos resultados pueden presentar datos interesantes.

El haber seleccionado la ciudad de Valladolid y los cinco núcleos del entorno como parte central de este trabajo, ya ha sido comentado en otros puntos de esta tesis. Añadir en todo caso, que esta situación se ha producido de forma similar en otras capitales españolas, en cada situación con matizaciones propias, por lo que este análisis presentado en esta tesis, podría utilizarse para el estudio de otras ciudades, adecuándose a las circunstancias concretas de cada lugar.

1.5 Análisis de las causas que han favorecido el crecimiento urbano.

Para facilitar el estudio de estas circunstancias, se va a establecer una clasificación en función de que el origen de tales circunstancias, tenga un carácter demográfico, económico, técnico, político o cualquier otro, aplicándose esta misma denominación a la propia causa. Esta clasificación responde básicamente a los mismos criterios utilizados en la segunda parte para la recogida de datos, por lo que su descripción es similar. Con la excepción del capítulo 1. “La promoción inmobiliaria”, en el que los datos allí expuestos sirven de referencia del crecimiento urbano, y reflejan cual ha sido el resultado de la influencia global de las circunstancias que precisamente se van a desarrollar a lo largo de los siguientes puntos de esta tercera parte de la tesis.

Se añade posteriormente un grupo de circunstancias, que no tiene correspondencia directa con ninguno de los capítulos de la parte segunda y que se refiere a las que tienen un componente comercial o técnico. Esto es, cuando la demanda de una vivienda es consecuencia no de una necesidad, sino del simple deseo de cambiar hacia otros espacios de mayor atractivo, o el habitar una vivienda con mejores prestaciones de cualquier tipo. Se podría argumentar que las infraestructuras y dotaciones pueden favorecer este aspecto comercial.

De este nuevo apartado, no se ha abierto anteriormente un capítulo de datos, como se ha hecho con el resto de las circunstancias, porque ambos aspectos no son fácilmente cuantificables y por lo tanto no se puede representar su evolución mediante números o gráficos. Suelen ser apreciaciones más subjetivas las que definen estos parámetros, sin embargo no por ello voy a dejar de señalarlas.

Así, las circunstancias que han actuado sobre el crecimiento urbano pueden clasificarse en:

- Sociales
- Económicas
- Relacionadas con la Legislación Urbanística
- Relacionadas con la creación de infraestructuras
- Comerciales y Técnicas

En cada uno de estos grupos encontraremos a su vez distintos tipos que serán analizados individualmente de forma pormenorizada. Se prestará más atención a la manera en cómo se produce el efecto que nos interesa, esto es, la demanda de viviendas, que a la descripción de la circunstancia causante en sí misma, puesto que ya se hizo en el capítulo anterior con la profundidad necesaria para entender los datos que ahora utilizamos para valorar sus consecuencias.

Por otra parte es preciso analizar la compleja interrelación entre todas las circunstancias presentadas, para comprender mejor todo el proceso de funcionamiento tal y como sucede en la realidad, así como los efectos que provoca dicha conexión.

El orden en el que se han expuesto los distintos grupos de causas, responde a una valoración de mayor a menor importancia respecto de la influencia que cada uno de ellos ha ejercido en el resultado final del proceso edificatorio.

2. Razones sociales de la producción inmobiliaria

En este apartado se describirán aquellas circunstancias que han contribuido al crecimiento urbano y que tienen que ver con el aumento de la población en una zona determinada o con las formas de vida de las personas en relación con la manera de ocupación de la vivienda.

Para poder relacionar el crecimiento urbanístico, esto es, la producción inmobiliaria con las circunstancias antes citadas, utilizaremos la información que sobre ambos temas se ha aportado en los capítulos 1 y 2 de la segunda parte:

En el punto 1.2 del capítulo 1. “La promoción inmobiliaria” se ofrecen datos de las viviendas no utilizadas como asentamiento principal.

Dentro del capítulo 2. “Desarrollo demográfico”:

- En el punto 2.2 “Datos de población” se ofrecen cifras sobre cada una de las situaciones mencionadas que se utilizarán en el desarrollo de este apartado.
- En el punto 2.3. “Características de los hogares españoles” se analizó cual es el número de personas que ocupan una misma vivienda como residencia habitual de todos ellos.

Este capítulo 2 queda estructurado en dos apartados: en el primero recojo aquellas consideraciones que he tenido en cuenta en el análisis de la relación entre el crecimiento urbano y la variación de las características demográficas, mientras que en el segundo apartado se aportan los resultados concretos de las relaciones buscadas para poder determinar algunas de las conclusiones interesantes.

2.1 Comportamiento de la sociedad en relación con el desarrollo urbano.

Antes de poner en relación los datos demográficos con los de la promoción inmobiliaria y obtener conclusiones, parece oportuno comentar algunos aspectos sobre el comportamiento de la sociedad en lo referente a la demografía y a la forma de constituir los hogares y sus consecuencias en relación con el crecimiento urbano.

La principal causa que es capaz de producir un incremento de superficie edificada en una determinada población es sin duda su crecimiento.

El aumento de población en una determinada localidad se produce siempre que se den una o ambas de las situaciones siguientes:

- Crecimiento vegetativo, diferencia entre nacimiento y fallecidos.
- Balance positivo entre las personas que emigran y los que llegan de fuera.

Si hay más habitantes, parece lógico pensar que se necesitarán más viviendas para albergarlos y por lo tanto se construirá un número mayor de ellas y, en consecuencia, se ocupará una superficie mayor de terreno con los nuevos edificios construidos.

Por lo tanto parecen lógicas la siguiente secuencia de implicaciones:

AUMENTO POBLACIÓN => DEMANDA VIVIENDAS => AUMENTO NUMERO VIVIENDAS CONSTRUIDAS => AUMENTO DE SUPERFICIE OCUPADA POR OBRA NUEVA

2.1.1 El aumento de población no es el único factor que potencia el desarrollo urbanístico.

Sin embargo, si la lectura se realiza en sentido contrario, se pueden plantear ciertas dudas sobre la veracidad de cada una de las distintas implicaciones inversas, lo que nos llevará a su vez a poner en duda la afirmación realizada al principio de este apartado. Es decir que el aumento de la superficie edificada o lo que es lo mismo el incremento urbano, no es consecuencia en exclusiva del aumento de la población, sino que otras circunstancias han podido favorecer la extensión de la ciudad. Tal y como se deduce de los planteamientos que a continuación se exponen:

- El aumento de la superficie ocupada por las edificaciones puede deberse a otras causas distintas del aumento del número de viviendas, tal y como se puede deducir del análisis de los siguientes casos:

- Puede ser superior la superficie construida de cada vivienda de una promoción, incrementándose el total de superficie construida, sin que varíe el número de estas.
- Construyendo los edificios con un desarrollo más horizontal que vertical, es decir con una menor densidad (viviendas/hectárea) por ejemplo con tipología de vivienda unifamiliar frente a la de bloque, es necesario ocupar más superficie de terreno para obtener el mismo número de viviendas.
- Proyectando mayor área edificada destinada a otros usos no residenciales, es evidente que aumenta el total de superficie, aún manteniendo el mismo número de viviendas. También en los edificios de uso residencial pueden ampliarse los espacios construidos no destinados a las propias viviendas, tales como locales comerciales, garajes, trasteros e incluso otros espacios complementarios de las viviendas, como los espacios verdes, infantiles, deportivos, de reunión, etc. Situación frecuente en muchas urbanizaciones.

En todas las anteriores situaciones, puede afirmarse que se ha ampliado la superficie edificada sin aumentar el número de viviendas construidas. Por lo tanto la última implicación no es siempre del todo correcta.

Esto lleva a pensar que si pretendemos analizar el crecimiento de la superficie edificada, no debemos basarnos únicamente en que la causa sea siempre el aumento del número de viviendas, sino que habremos de tener en cuenta la intervención de otros factores, tales como: la densidad, tipología o el porcentaje de superficie construida para otros usos en relación con el de la vivienda.

Se profundizará sobre ello en el capítulo 3 de la cuarta parte.

- No siempre los promotores aumentan el número de sus promociones porque exista una mayor demanda real y efectiva de productos en el mercado inmobiliario, tal y

como creo que ha sucedido en estos últimos años, en los que la oportunidad del negocio fácil, frecuente en los años previos, motivó un incremento excesivo de producción de viviendas no consecuente con la realidad demandada, dando lugar a una importante bolsa sin vender, y por tanto a una importante oferta que no llega a concretarse en ventas. Puede culparse a la crisis económica que padece occidente o al alto precio que han alcanzado la mayoría de los productos inmobiliarios, progresivamente más alejado del poder adquisitivo de cada vez más ciudadanos.

Ver más adelante el apartado titulado “Importante stock de viviendas nuevas” y también la quinta parte.

- La demanda de viviendas no siempre es consecuencia de un aumento de la población. Se comprueba con algunos casos en los que la demanda de viviendas se produce por otros motivos:

- Puede suceder que interese al ciudadano medio invertir sus ahorros en la compra de una vivienda, distinta de la que usa habitualmente como hogar, sin que la adquirida se llegue a alquilar o a utilizar por otras personas para cualquier otro fin, por lo que puede haber demanda sin necesidad de que se produzca ningún incremento de la población.

- También puede darse la situación de que algún miembro integrante de un hogar, decidiera independizarse o separarse y como consecuencia de ello se precisaría de una nueva vivienda por cada miembro disgregado. De igual manera que en el caso anterior, sin aumentar la población se precisaría un mayor número de viviendas.

- Una última situación sucedería en los casos en que ocupantes de una vivienda se trasladan a otra por diversas circunstancias, traslado profesional, mejora de la vivienda o de su emplazamiento y que, sin embargo, mantienen la anterior. Puede ser por la dificultad de venderla, por motivos sentimentales, o a veces por pensar en una remota posibilidad de volver a ella. Situación que se da con frecuencia en el ámbito rural, en donde es fácil que concurren a la vez las tres circunstancias.

- La demanda de viviendas puede solucionarse sin necesidad de un crecimiento de la superficie edificada de una ciudad, y por lo tanto de urbanización de nuevo suelo, tal y como sucede en los casos siguientes:

- Si la demanda de viviendas se satisficiera con la compra o alquiler de viviendas ya construidas, las denominadas de segunda mano; naturalmente se incluiría aquí el grupo de viviendas que se encuentran vacías. Por lo que no sería necesario construir nuevos edificios en mitad del campo. El número de viviendas no utilizadas como vivienda habitual y permanente, representa un porcentaje importante del parque existente, del orden de una tercera parte.

- Un caso particular del punto anterior, se refiere a la rehabilitación, reforma o ampliación de viviendas, que aprovecha los edificios ya existentes y mejoran sus condiciones de uso o de confort para obtener un producto equivalente a los de obra nueva. Según las **tablas 3.2.1 y 3.2.2** (al final del capítulo) el número de viviendas rehabilitadas en su más amplio sentido no llega al 6% del total de viviendas de obra nueva. (Ver apartado 3.1 de la cuarta parte).

- Y por último encontramos las actuaciones de demolición y sustitución de algunos edificios “viejos” por otros más modernos y adecuados a las necesidades actuales. En este caso, aunque se trata de nuevas viviendas, no se requiere ocupar nuevos espacios, al usar el mismo que ocupaba el anterior edificio. Tal fue el caso concreto de Valladolid de los años 60 y 70 en que fue muy frecuente la demolición de importantes edificios antiguos que fueron sustituidos por otros con un mayor aprovechamiento urbanístico. Es decir, en el mismo espacio se levantaba un mayor número de viviendas que las que anteriormente había. Se densificó la ciudad pero no aumentó en la misma proporción la superficie ocupada. El problema derivado de esta situación es que se ha llegado a macizar de tal manera el interior de muchas ciudades que apenas quedan huecos libres ni para nuevas construcciones, ni para crear espacios abiertos como plazas, parques, o donde ubicar dotaciones necesarias para sus residentes. (Ver apartado 3.2 de la Cuarta Parte).

Por lo tanto, a la vista de estas últimas argumentaciones, se ratifica la conclusión de que el aumento de la superficie ocupada por las edificaciones principalmente de uso residencial, no ha tenido un origen único en la necesidad de construir nuevas viviendas para cobijar un hipotético incremento de población, si no que se ha debido también a circunstancias complementarias que se encuentran descritas y comentadas en los siguientes puntos.

Un caso concreto, es el de la ciudad de Valladolid, donde se evidencia la anterior conclusión, ya que ha aumentado la superficie edificada mientras que la población no ha variado.

2.1.2 La demanda de viviendas y el aumento de la población. Valladolid un caso especial.

Antes de entrar en el detalle comparativo de cifras, conviene tener presente algunas observaciones a la situación reciente de Valladolid y su entorno en relación con su crecimiento urbanístico y de población, que como ya se ha mencionado ha sido el origen que me ha impulsado a realizar esta tesis.

En épocas anteriores la demanda de viviendas y por lo tanto la promoción y construcción de las mismas en los núcleos urbanos, era consecuencia principalmente del aumento de la población, que se producía por el propio crecimiento vegetativo de sus habitantes. En el caso concreto de la ciudad de Valladolid, fue la llegada de inmigrantes procedentes de otros lugares, en unos casos de la misma provincia, en otros de la propia Comunidad, y en algunos del resto de España, los que propiciaron el importante incremento de la población en los años 60 y 70, al calor del aumento de la actividad industrial y de servicios que precisaban mano de obra.

Sin embargo, a tenor de los datos de población analizados en la segunda parte, (ver **tabla 2.2.38**) referidos a este último periodo de tiempo, se da la circunstancia de que el número de habitantes de Valladolid se ha mantenido o incluso ha decrecido ligeramente en el periodo estudiado. Esto es lo que pone de manifiesto el INE en sus estadísticas, que recogen el número personas empadronadas en este término municipal. Es pues difícil entender el hecho de que durante esos años se haya construido y vendido una cifra importante de viviendas sin un crecimiento de la población que necesitara tal alojamiento. Por lo tanto hay que deducir que la demanda

de viviendas en Valladolid no ha sido motivada por el aumento del número de sus habitantes.

- **Relación de la población de Valladolid con la de su entorno.**

Se da la circunstancia de que en este mismo periodo de tiempo, la población existente en los términos municipales más próximos a la capital (**tabla 2.2.38**) si que ha aumentando considerablemente, y no tanto por su propio crecimiento vegetativo, sino como consecuencia de la llegada de población, presumiblemente procedente de la propia capital. Este crecimiento no ha sido igual en todos ellos, ni constante a lo largo del tiempo, produciéndose en cada caso una situación diferente por causas distintas propias de cada localidad.

Hay dos fenómenos distintos que han desembocado en un mismo hecho, esto es el crecimiento de las poblaciones próximas a la capital, que son analizados a continuación:

- Por un lado la inmigración, que antes llegaba a la ciudad y ocupaba parte de su periferia, formando los nuevos barrios y suburbios que hoy en día todavía persisten, y que ahora se queda en otra periferia, pero distinta a la anterior, más alejada; es la formada por estos núcleos colindantes con la ciudad que ofrecen un nuevo lugar para vivir que suele ofrecer entre sus ventajas la de ser un lugar más económico.
- Por otro lado, parte de los habitantes de la ciudad, optan por establecerse en estos municipios próximos como nueva alternativa de asentamiento, unos por ser más barata que la que se puede encontrar en cualquier zona de la capital, otros porque buscan nuevos espacios más abiertos, que estén más en contacto con la naturaleza. Por último, los que quieren cambiar el entorno urbano por otro más rural, que les evoque el pueblo desde donde partieron hacia la ciudad en busca de nuevos horizontes.

Si analizamos los datos estadísticos relacionados con la población en los seis municipios que estamos estudiando, tomando como fuente el Instituto Nacional de Estadística (**tablas 2.2.36 y 2.2.37**), vemos que si bien en la capital la población se mantiene o si acaso disminuye ligeramente, la población global de todos estos municipios en su conjunto ha aumentado y no precisamente por el crecimiento vegetativo propio, sino por un aumento importante de migraciones.

Parece fácil aventurar que lo que realmente ha sucedido no es otra cosa que el cambio del lugar de residencia de una parte de la población que habitaba en la ciudad, motivada por la atractiva oferta de distintos tipos de viviendas que presentan estos núcleos próximos a la capital.

Sin embargo la mayoría de los que han optado por un nuevo lugar en esta periferia, a veces externa a todos los núcleos urbanos, sigue manteniendo las mismas actividades que antes y que se desarrollaban casi totalmente en la capital. Así pues, conservan el mismo puesto de trabajo, sus hijos van a los mismos colegios, pasean los domingos por las principales calles de la capital, frecuentan los mismos locales de ocio con los mismos amigos, etc.

Todo ello es posible debido a que mantienen la cercanía con la ciudad, ya que gracias a las nuevas infraestructuras viarias los desplazamientos no son excesivamente largos y por lo tanto pueden mantener las costumbres anteriores al cambio de residencia.

En resumen estos nuevos espacios se han transformado con frecuencia en ciudades dormitorio a donde acuden sus habitantes al final de cada jornada. Un síntoma claro de esta situación, no tan singular pues se plantea de forma similar en otras ciudades españolas, es la congestión de las principales vías de comunicación entre la ciudad y estos núcleos emergentes en las horas punta del regreso de los miembros de la familia al hogar común. Y entonces hay más problemas de tráfico, ya que la construcción de las nuevas infraestructuras va siempre por detrás de las necesidades reales.

En estos últimos años también se está empezando a dar el caso contrario, es decir se produce el retorno de aquellos que en su día salieron de la ciudad por diferentes motivos pero que ahora vuelven de nuevo a ella, quizás por no haber satisfecho sus deseos. En algunos casos el motivo es el cambio de la situación familiar, los hijos se hacen mayores y la conexión con la ciudad se hace más necesaria.

Todos estos movimientos no siempre son captados con rigor por los padrones oficiales, por lo que habría que distinguir entre la población oficial, que es la que figura en los padrones municipales y la que realmente habita en la localidad, ocupando una vivienda permanente, cifras que no siempre son coincidentes. Algunos habitantes de la ciudad siguen empadronados en los pueblos de los que proceden y al revés permanecen censados en esta, cuando son los ciudadanos de la capital los que habitan el entorno urbano de la ciudad.

Una circunstancia a tener en cuenta es la edad de los ciudadanos que se trasladan a los núcleos del entorno de Valladolid: en general son gente joven. Por lo que la ciudad envejece y esto induce un menor incremento vegetativo de la población.

2.1.3 Competencia entre municipios

Algunos municipios han aumentado el número de vecinos debido a acciones llevadas a cabo por las autoridades municipales con el fin de atraer población mediante la oferta, no solo de suelo a buen precio, sino también de nuevos puestos de trabajo y, a veces, de servicios y dotaciones que hagan más atractiva la vida en su localidad.

En las últimas décadas se ha producido una competencia entre ciertos municipios por acaparar población o por evitar que desaparezca. Para ello los equipos de gobierno plantean acciones encaminadas no solo a atraer sino también a estabilizar la nueva población que les llega.

Los ediles municipales se han dado cuenta de que no basta con ofrecer suelo en cantidad y con bajo coste, sino que hay que ofrecer algo más al ciudadano que decide residir en esos nuevos espacios urbanos. Por ello, algunos ayuntamientos están tratando de integrar esta nueva población en su municipio mediante nuevos espacios de ocio, deporte, comercio, cultura, educación. Con el fin de hacer más agradable la vida, no solo la de los nuevos sino también la del resto de sus vecinos. También sirve para que los políticos puedan justificar las acciones llevadas a cabo en la ampliación del suelo apto para urbanizar.

Otra de las acciones que están poniendo en marcha algunos municipios es la de crear puestos de trabajo, impulsando para ello la construcción de nuevos polígonos industriales en sus términos municipales, intentando así retener a la población en el municipio. El problema que surge entre dichos municipios es la necesidad de competir, dando lugar a una excesiva oferta que en muchos casos no corresponde a una demanda real sino a los buenos propósitos de los ediles de cada municipio. Ello está provocando que algunos de estos nuevos polígonos no arranquen adecuadamente, dificultando su permanencia y por lo tanto su rentabilidad.

En el apartado 4.4.3 “Oferta de suelo industrial en Valladolid y su entorno”, de la segunda parte, se detalla cómo los municipios han incentivado la creación de suelo industrial a través del planeamiento.

Es evidente que existe una relación entre el saldo migratorio y la oferta de trabajo. Si se aumenta la actividad industrial, de comercio, o de servicios, en un determinado municipio, crece su población pues se necesitan más personas para cubrir esos nuevos puestos de trabajo que la actividad ha generado. En el sentido contrario también una cosa lleva a la otra: si aumenta la población, se necesitarán más servicios, más dotaciones, más comercio, para atender las necesidades del incremento de habitantes, y por lo tanto se crearán nuevos puestos de trabajo. Sin embargo, estos no suelen ser suficientes para ocupar a la nueva población activa. Se necesitará que la actividad económica, la industria y el comercio, creen el resto de empleo necesario para satisfacer la demanda. Si se excede, porque la actividad económica es muy grande, entonces acudirán desde otras procedencias nuevos habitantes desocupados.

Así pues, es evidente la estrecha relación existente entre la oferta de trabajo en una determinada zona y el aumento o disminución de su población. He mencionado el término zona y no localidad porque no siempre la ubicación del trabajo coincide con el lugar de residencia. Es cada vez más frecuente, gracias a la mejora de los medios de transporte y a las infraestructuras viarias, que se produzcan largos desplazamientos para llegar al puesto de trabajo. Algunas personas residentes en Valladolid viajan diariamente a Madrid, donde tienen su lugar de trabajo, gracias a la implantación reciente del Ave.

2.1.4 Disminución del número de ocupantes por vivienda

Ya se ha mencionado cómo la menor ocupación de las viviendas puede dar lugar a un aumento de su demanda sin que aumente la población.

En el capítulo 2.3 “Composición de los hogares españoles”, de la segunda parte, se ofrecen datos sobre la disminución del número de integrantes de un hogar por diferentes circunstancias. De los datos allí reflejados se observa la evolución en España de una ocupación de 3,14 personas por hogar, en el año 1996, a 2,74 en 2007, con datos similares en distintos entornos.

A continuación analizaré con detalle cada una de las circunstancias que han propiciado una menor ocupación por vivienda:

- **Cambios en la estructura de la familia**

Una de las causas de que los hogares en España tiendan a estar formados por menos personas ha sido el cambio en la estructura de la familia como núcleo principal de nuestra sociedad.

En la actualidad hay más de 14 millones de familias en España. Su estructura, antes patriarcal, ha evolucionado hacia otra más democrática donde se manifiesta mayor igualdad entre hombre y mujer, y un cierto individualismo de sus miembros.

La mujer, en otros tiempos pieza clave de la familia, con dedicación casi exclusiva al hogar (ama de casa), desempeñaba un papel unificador entre las distintas generaciones de abuelos, padres e hijos. Hoy esta figura integradora se va deshaciendo por su incorporación al mundo laboral, universitario, político etc., donde no hace mucho su presencia era muy inferior a la de los hombres.

Según datos de la Encuesta de la Población Activa (EPA), el número de mujeres españolas casadas y que trabajan se ha ido incrementando anualmente. Mientras que en 1998 eran un 38,22% las mujeres casadas que trabajaban, en el segundo trimestre de 2008 esa cifra ha ascendido al 49,31%.

Esta nueva situación ha traído consigo el retraso en la maternidad y una menor tasa de natalidad, ya que la mujer, al desempeñar los mismos papeles que el hombre, puede encontrar en la maternidad un obstáculo para ejercer su actividad profesional de forma continuada.

Para que esto no ocurra y la mujer esté en las mismas condiciones que el hombre para ejercer su actividad profesional y laboral, se están produciendo algunos cambios en la sociedad. Una mayor participación del hombre en algunas tareas, propias en otros tiempos de la mujer, hace que esté aumentando el conjunto de hogares en los que el trabajo doméstico se reparte en la pareja de modo más o menos igualitario.

- **Las leyes se adaptan a los cambios sociales**

Las distintas leyes que sobre el aborto y el divorcio se han ido aprobando recientemente, como exponente de los cambios de nuestra sociedad, han facilitado, por un lado, la disminución de la natalidad, y por otro, que se produzca de hecho la ruptura del matrimonio mal avenido, dando lugar a dos nuevos núcleos en lugar de uno.

También la sociedad, a través de una nueva legislación que favorece la igualdad de género, pretende que la maternidad no suponga una carga sólo para la mujer. La no discriminación por contratar una mujer embarazada, las bajas por maternidad que pueden disfrutar ambos cónyuges, las ayudas económicas por nacimiento y por familia numerosa y la creación de guarderías, pueden ser algunas de las medidas que consigan aumentar el número de nacimientos y por lo tanto incrementar la población.

Con el paso del tiempo se va reduciendo el número de miembros que componen las familias españolas. En 30 años el tamaño medio de los hogares ha pasado de ser de cuatro personas a estar por debajo de tres.

Así pues, los hogares, constituidos en otros tiempos casi en su totalidad por la familia tradicional, albergan actualmente a otros tipos de uniones como parejas de hecho,

parejas o matrimonios de homosexuales, que si bien han existido siempre, ahora con el reconocimiento de la sociedad han experimentado un aumento destacado.

- **Independencia económica**

La independencia económica que han alcanzado tanto los hombres como las mujeres en estos últimos años de bonanza, en los que el paro ha descendido a tasas desconocidas y ha habido oportunidad de trabajo bien retribuido para todos, ha favorecido la disminución de nuevos matrimonios, ya que la pareja no necesita compartir los gastos del hogar y ambos pueden seguir manteniendo por separado su propio hogar.

Por la misma razón se facilita el aumento del número de divorcios y separaciones con respecto a otras épocas, pues si muchos de ellos no llegaban a materializarse era por la falta de capacidad económica para afrontar la duplicidad de hogares que la ruptura conyugal traía consigo.

- **Tendencia hacia el individualismo**

La sociedad en su conjunto está cambiando. Los modelos que se ofrecen a través de los medios de comunicación tienden más hacia el individualismo que hacia la convivencia en grupo. Hay que añadir la movilidad creciente de las personas, la libertad sexual, que permite su práctica fuera de cualquier compromiso, la transformación del modelo de familia tradicional hacia otras formas de vida alternativas y la independencia económica antes mencionada. Todo ello ha contribuido a una mayor autonomía y menor necesidad de compromiso, por lo que bastantes parejas no llegan a adquirir un compromiso del matrimonio.

Se da el caso, cada vez más frecuente, de que parejas que conviven mantienen al menos otro de sus hogares por si la unión no resultara satisfactoria en un futuro, e incluso se llega al caso de que residen cada uno en su domicilio, conviviendo juntos de forma circunstancial.

- **Los hijos se independizan más tarde pero mantienen su individualidad**

El momento de alcanzar la independencia de los hijos respecto del hogar familiar para crear uno nuevo, se ha visto afectado por dos situaciones. Por un lado, la dificultad de encontrar una vivienda donde formar un nuevo hogar, por los altos precios a los que últimamente ha llegado la vivienda en el mercado inmobiliario, ocasionando que la gente joven esté tardando más tiempo en abandonar el hogar. Y por otra parte, la incorporación al mundo laboral estable que le permita acceder a algún tipo de vivienda, comprada o alquilada.

Se dan algunos casos que aún superando los problemas anteriores, prefieren seguir viviendo en el hogar paterno pues de esa manera tienen resueltos los problemas domésticos, con beneplácito de los padres.

Cuando estos jóvenes superan las condiciones anteriores y se independizan no siempre optan por el matrimonio, como sucedía en épocas pasadas, sino que mantienen su independencia largo tiempo, como se deduce de la **tabla 2.2.43**, en que se aprecia que la edad de contraer el matrimonio aumenta.

Las **tablas 2.2.20, 2.2.21 y 2.2.22** indican cuántos jóvenes se encuentran en edades comprendidas entre los 24 y 29 años con posibilidad de emanciparse a corto plazo y

que podemos situar en torno al 8% sobre la población total. Grupo que en los últimos años ha disminuido con relación al total, descenso porcentual todavía más acusado en los grupos de edades inmediatamente inferiores, de 15 a 25 años.

- **Incremento de la esperanza de vida**

Otra situación que se da en la sociedad actual es la independencia de las personas mayores, que unas veces buscada y otras veces obligada, se hace cada vez más patente en nuestro entorno. Es una situación que cada vez afecta a más personas pues progresivamente va aumentando la esperanza de vida. El conjunto de la población envejece por lo que la proporción entre jubilados y activos cada vez es mayor.

Hay muchas viviendas ocupadas por personas mayores en pareja o individualmente (viudos) que con una mejor pensión de jubilación se permiten mantener su independencia económica. En épocas pasadas, estas personas mayores con menor capacidad económica vivían con los hijos formando parte de la unidad familiar.

Las residencias para mayores, salvo en casos de dependencia obligada de terceros, no ha resuelto el problema, pues son muchos los mayores que prefieren vivir en su casa. Y en otros casos, el alto coste que representa no permite su acceso a muchos que dependen de una escasa pensión de jubilación. Existen ayudas por parte de la Administración pero suelen ser insuficientes.

- **Aumento del número de hogares unipersonales**

De todo lo anteriormente mencionado se puede deducir, observando los datos de las tablas, el aumento de los hogares unipersonales.

Se han incrementado las familias monoparentales. Del total de este tipo de hogares, 200.000 corresponden a personas separadas, 62.000 a personas viudas, 43.500 a personas solteras y 20.000 personas casadas pero que por alguna circunstancia viven solas.

El mercado inmobiliario cada vez ofrece más viviendas, apartamentos y estudios dirigidos a este nuevo tipo de hogar, al aumentar su demanda.

- **Disminución de la tasa de natalidad**

La disminución de nacimientos producidos en los últimos años, ha ocasionado que el número de miembros de una familia media haya disminuido. Este descenso empezó a producirse a partir de la mitad de los años 70, cuya tasa de natalidad estaba en torno a los 20 nacimientos por mil habitantes, y descendió hasta situarse próxima a los 7 en 1998. Desde entonces ha crecido ligeramente hasta llegar a 9, según datos referidos a la provincia de Valladolid (**tabla 2.2.1.**).

Si miramos la tasa de natalidad (**tablas 2.2.2 y 2.2.3**) de los municipios analizados en el periodo 1996-2006, se puede comprobar que, en general, se siguen las pautas de los índices generales de la provincia, si bien en la capital los valores absolutos están por debajo, mientras que en el resto se sitúan por encima. En algunos casos los valores son relativamente altos, lo que confirma lo ya manifestado de que en los

municipios del entorno existe una población más joven dando lugar a un crecimiento vegetativo mayor.

- **Aumento de la movilidad de la población.**

La población española está experimentando en los últimos años un aumento de los cambios de domicilio que se producen a lo largo de la vida de cada ciudadano, por distintas circunstancias. Cada vez se cambia más de trabajo, hay más oportunidades de progresar. Antes se daba con frecuencia el caso de un trabajador que se jubilaba en la misma empresa en la que había iniciado su etapa laboral. Como también era muy frecuente que desarrollara toda su vida familiar y laboral en la misma localidad.

La empresa en general cada vez abarca mayor campo de acción, por lo que sus trabajadores se desplazan constantemente no solo por el territorio nacional sino fuera de nuestras fronteras. Europa es un campo de trabajo y de negocio al que acuden muchos españoles, en competencia con el resto de europeos, por buscarse un hueco en cada uno de los mercados. Así pues se produce una importante movilidad de personas en todos los sentidos alrededor de las principales áreas económicas.

La peregrinación que hubo en los años sesenta y posteriores, de las zonas rurales a las urbanas y al extranjero, ha dado paso a otros movimientos más lejanos en el espacio, pero con el mismo fin último, el del progreso de cada ciudadano.

Esta situación genera indirectamente un aumento del número de viviendas utilizadas, pues en muchas ocasiones no siempre hay una ocupación inmediata de la vivienda que queda libre una vez realizado el traslado a otra localidad.

A veces es porque se piensa en un posible retorno en algún momento posterior. Otras, porque pasa a utilizarse como segunda residencia, sobre todo si se han establecido ciertos lazos afectivos que provoquen la necesidad de volver, aunque sea temporalmente. Un caso especialmente frecuente es el abandono de la localidad donde se ha vivido toda la vida y en donde habitan todos los familiares y amigos, más frecuente en poblaciones pequeñas del entorno rural. Es en estos lugares donde existe un mayor apego a la casa y al resto de las propiedades rústicas y urbanas. Además, la demanda en esos lugares no suele ser importante por lo que la venta de dichos bienes, en caso de que se produjera, no comportaría negocio alguno.

En otras ocasiones quien se desplaza no es toda la familia, sino alguno de sus miembros, por lo que además de mantener la vivienda ocupada por el resto de los integrantes de aquella, se precisa de otra en el lugar a donde se ha realizado el traslado.

En algunas situaciones el traslado familiar no tiene una causa de tipo laboral, sino que viene ocasionado por la búsqueda de localidades situadas no muy lejos de la vivienda actual pero con un menor coste del presupuesto familiar, fundamentalmente por el precio de la vivienda lo que conlleva, por otra parte, a otro tipo de movilidad diaria, desde la ubicación del hogar hasta el sitio donde se desarrolla la actividad laboral. Las nuevas infraestructuras de comunicación permiten estas soluciones con desplazamientos más largos pero a veces invirtiendo menos tiempo.

El caso de Valladolid y su entorno es un ejemplo claro de cómo el desarrollo de las infraestructuras viarias ha tenido una importante repercusión en el crecimiento

inmobiliario de ciertas zonas. Esta cuestión se trata con más detalle en el capítulo 5 de la segunda parte.

2.1.5 Comprar antes que alquilar

Ya se ha mencionado que ante la elección entre comprar o alquilar una vivienda hay un componente económico importante que será analizado en el capítulo siguiente. Aquí voy a referirme al otro aspecto social, que tiene que ver con nuestra forma de ser y que nos diferencia del resto de Europa.

Veamos qué motivos han podido influir en nuestro ánimo para optar por la compra antes que el alquiler:

- El sentimiento de propiedad de las cosas ha tomado cuerpo en nosotros dándole un exceso de importancia. La sociedad trasmite a través de los medios de comunicación la idea de la propiedad en general con más fuerza que la de otras alternativas.
- La propiedad de una vivienda nos trasmite seguridad, tranquilidad ante el futuro incierto. Es como un seguro de vida, como un plan de pensiones, es un bien que podrán heredar nuestros descendientes.
- Se discrimina socialmente al que no tiene vivienda, en una sociedad donde el 90% de la población es propietaria de la vivienda en la que habita. La propiedad de una vivienda se exhibe como un triunfo logrado en nuestra vida como un signo de éxito de progreso social.
- Llegamos a tener un aprecio exagerado a lo que nos rodea, necesitamos plasmar nuestra personalidad en nuestro espacio inmediato, rodearnos de objetos que nos trasmitan algo. Muchas veces son recuerdos, lo que se facilita si la vivienda es nuestra y no de otros.
- La escasa movilidad del español quizás esté ligada a la propiedad de la vivienda que nos ata a un lugar concreto.

El hecho de que el ciudadano medio español se decida por la compra en vez de por el alquiler de la vivienda que va a utilizar como principal, en principio no debería influir en el número de viviendas existentes, ya que este debería ser independiente del modo de tenencia de la vivienda. Sin embargo no siempre la vivienda que se adquiere luego se utiliza como residencia habitual, algunas veces permanece vacía y por otra parte se adquieren algunas viviendas con otros fines, como por ejemplo para un despacho profesional u otro tipo de oficina.

2.2 Necesidad de vivienda y realidad inmobiliaria

A continuación se trata de justificar el aumento de la actividad inmobiliaria, habida durante los años 1996 al 2007, por dos conceptos: el incremento de la población producido en esos mismos años y en los distintos ámbitos, combinada con la menor ocupación que hacen las personas de los hogares.

2.2.1 Cálculo de viviendas necesarias según los datos de población

Se calcula el número de nuevas viviendas que hubiera sido necesario construir para:

- Albergar en ellas el exceso de población que se ha producido durante el periodo estudiado, ya analizado en la segunda parte de esta tesis, ha sido debido, tanto al incremento vegetativo, como a la llegada de nuevos ciudadanos, procedentes principalmente del extranjero, aunque también de otras zonas de España. El éxodo del campo a la ciudad ha proseguido, aunque con menor intensidad que en las décadas anteriores.

- Dar solución a la nueva redistribución de los ciudadanos, debida a la menor ocupación de cada vivienda, siendo necesarias un mayor número de ellas, aun manteniendo la misma población. La menor ocupación traería consigo la disminución de la superficie construida de las nuevas viviendas, lo que a su vez debería implicar una menor ocupación de suelo. Pero, no ha sido así, por circunstancias que se expondrán en la cuarta parte.

El análisis se centrará en el periodo de tiempo 1996-2007, comparando las cifras totales correspondientes al número de nuevas viviendas construidas para albergar a cada nuevo hogar, en unos casos por el aumento de población y en otros porque haya descendido el número de componentes de cada hogar, y todo ello en cada uno de los distintos ámbitos que estamos analizando.

La comparación de los datos comentados se va a realizar en los distintos ámbitos posibles que se han establecido, desde el más general, el conjunto de la Nación, al caso particular de cada uno de los municipios analizados.

- **En España:**

La población total de España en el año 1996 era de 39,669 millones de habitantes con una ocupación media por vivienda principal de 3,19 personas/vivienda, mientras que en el año 2007 la población creció hasta los 45,200 millones con un descenso en la ocupación hasta llegar a 2,74 personas/viviendas, según consta en las **tablas 2.2.20 y 2.2.49**.

Veamos por separado las viviendas necesarias por cada uno de los conceptos y las que no siendo “necesarias” también se construyen paralelamente:

- Por aumentar la población en 5,531 millones de nuevos habitantes.

Calculamos el número de viviendas necesarias para albergar a los 5,531 millones de aumento de la población (45,200 – 39,669), durante los doce años transcurridos desde 1996 al 2007, lo que representa un 13,94% de incremento, resulta que con una ocupación de 2,74 habitantes/vivienda, dato correspondiente al año 2007, da una cifra de 2,018 millones de viviendas principales.

- Por el hecho de disminuir la ocupación media de cada vivienda.

Para hacernos idea de lo que representa el descenso del índice de ocupación de cada vivienda, si tomamos 1 millón de habitantes con una ocupación de 3,19 habitantes/vivienda (año 1996), estos necesitarían 313.480 viviendas (1.000.000/3,19), esa misma cantidad de personas con un índice inferior de ocupación 2,74 (año 2007) necesitan 364.963 viviendas, (1.000.000/2,74). Es decir 51.484 viviendas más por

cada millón de habitantes, lo que representa un 16,42% de incremento (51.484/313.480) por haber disminuido el índice en 4,5 décimas (3,19 - 2,74).

Volviendo a las cifras iniciales, los 39,669 millones de habitantes de 1996 solo por el hecho de haber descendido la tasa de ocupación de la vivienda en 0,45 durante dicho periodo, necesitarían 2,042 millones de viviendas más (51.484x 39,669).

Otra forma de llegar al anterior resultado, se obtiene a partir de calcular el número de viviendas que se incrementa por habitante. Si en 1996 hay una ocupación de 3,19 hab/viv implica que hay 0,3135 viv/hab (1/3,19). En 2007 hay una ocupación de 2,74 hab/viv implica que hay 0,3650 viv/hab (1/2,74). La diferencia es de 0,0515 viv/hab, cifra que multiplicada por el número de habitantes (39,669 millones) nos da el incremento de viviendas 2,042 millones de viviendas (0,0515 x 39,669.000)

Sumando ambas cantidades (2,018 + 2,042) se obtiene un total de 4,060 millones de viviendas necesarias que suponemos principales, esto es ocupadas por los hogares.

- **En Castilla y León:**

Según la tabla 2.2.20, ya mencionada, la diferencia de población entre los años de 1996 y 2007 es de 20.000 habitantes, siguiendo el mismo razonamiento descrito en el análisis anterior sobre el conjunto de España, este incremento de población necesitaría en torno a las 7.752 nuevas viviendas (20.000/2,58) considerando una ocupación de 2,58 personas por vivienda, en el año 2007, según las tablas de hogares.

Por otro lado, si consideramos que la población 2,508 millones existente en 1996 ocupa ahora mayor número de viviendas pasando de 0,3185 vivienda/habitante (con 3,14 habitantes/vivienda) a 0,3876 (con 2,58 habitantes/vivienda) por lo tanto el aumento de ocupación de vivienda por habitante es de 0,0691 si calculamos el aumento para el total de la población (2,508 millones x 0,0691) da un total de 173.303 viviendas nuevas que se precisarían para dar solución a la nueva situación social ya comentada en el apartado de los hogares.

Sumando ambos términos (173.303 + 7.752) da un total de 181.055 nuevas viviendas principales.

- **En la provincia de Valladolid:**

La diferencia de población entre los años de 1996 y 2007 (tabla 2.2.20) es de 31.500 habitantes, realizando las mismas operaciones que en los casos ya descritos, obtenemos que el incremento de población necesitaría estaría en torno a las 14.160 nuevas viviendas (31.500/2,52) considerando una ocupación de vivienda de 2,52 personas en el año 2007, valor calculado por aproximación a partir de los datos existentes.

Siendo la población existente en 1996 de 0,490 millones, resulta que doce años más tarde ocupará mayor un número de viviendas, pasando de 0,3257 vivienda/habitante en 1996 (con 3,07 habitantes/vivienda) a 0,3968 (con 2,52) por lo tanto se precisarían un total de 34.839 viviendas nuevas (0,490 millones x 0,0711).

Sumando ambos términos (14.160 + 34.839) da un total de 48.999 nuevas viviendas principales.

- **La capital de Valladolid con su entorno inmediato:**

De la misma la tabla mencionada, se obtiene la diferencia de población entre los años de 1996 y 2007 para la capital y su entorno, es de 20.905 habitantes (**tabla 2.2.41**), este incremento de población necesitaría 8.280 nuevas viviendas (20.866/2,52) considerando una media de ocupación de vivienda de 2,52 personas, tomando el mismo valor que el obtenido en la provincia.

Si consideramos que la población 0,3412 millones existente en 1996 ocupa ahora mayor número de viviendas (con los datos de la provincia) pasando de 325,7 viviendas (con 3,07 habitantes/vivienda) por cada mil habitantes a 396,8 (con 2,52 habitantes/vivienda) por lo tanto el aumento de ocupación de viviendas por cada mil habitantes es de 71,1 si calculamos el aumento para el total de la población (341.234 x 0,0711) da un total de 24.262 viviendas nuevas.

Sumando ambos términos (8.280 +24.262) da un total de 32.542 nuevas viviendas.

- **La ciudad de Valladolid:**

La capital en ese periodo de tiempo su población no ha tenido crecimiento, al menos eso es lo que reflejan los datos oficiales del padrón, incluso manifiestan una disminución de -3.300 habitantes (-1,03%), esto significaría que sobrarían algo más de -510 viviendas. Por otro lado la disminución de la ocupación por vivienda, tomando el mismo dato de la provincia (319.800 x 0,0711) nos da una demanda de 22.737 nuevas viviendas, a las que habrá que restar las anteriores dando un resultado de 22.227 viviendas principales.

Los cinco municipios que componen el entorno inmediato de Valladolid:

Respecto al entorno el crecimiento de la población ha sido más importante, llegando al 113 % con un total de 24.171 nuevos habitantes. Realizando el mismo proceso y con los mismos datos que en los puntos anteriores, se supone una necesidad de 9.592 nuevas viviendas (24.171/2,52) y de otras 1.524 viviendas (21.429 x 0,0711) por menor ocupación, lo que hace un total de 11.116 de viviendas principales

Los datos anteriores se recogen como resumen en las siguientes tablas:

TABLA 3.2.3 INCREMENTO DE VIVIENDAS NECESAREAS 1996-2007

POR AUMENTO DE POBLACIÓN					
	Población 1996	Población 2007	Incremento 1996-2007	Ocupación 2007 (hab/viv)	Incremento N° viviendas
España	39.669.000	45.200.000	5.531.000	2,74	2.018.000
CyL	2.508.000	2.528.000	20.000	2,58	7.752
Prov VA	490.200	521.700	31.500	2,52	14.160
VA + E	341.234	362.100	20.866	2,52	8.280
VA	319.800	316.500	-3.300	2,52	- 510
Entorno	21.429	45.600	24.171	2,52	9.592

POR DISMINUCION DE LA OCUPACIÓN DE CADA VIVIENDA

	Ocupación 1996 (hab/viv)	Ocupación 1996 (viv/hab)	Ocupación 2007 (hab/viv)	Ocupación 2007 (viv/hab)	Diferencia (viv/hab)	Población 1996	Incremento viviendas
España	3,19	0,3135	2,74	0,3650	0,0515	39.669.000	2.042.000
CyL	3,14	0,3185	2,58	0,3876	0,0691	2.508.000	173.303
ProVA	3,07	0,3257	2,52	0,3968	0,0711	490.200	34.839
VA + E	3,07	0,3257	2,52	0,3968	0,0711	341.234	24.262
VA	3,07	0,3257	2,52	0,3968	0,0711	319.800	22.736
Entorno	3,07	0,3257	2,52	0,3968	0,0711	21.429	1.524

TOTAL INCREMENTO DE VIVIENDAS 1996-2007

	Incremento población	Incremento ocupación	Incremento Total viviendas
España	2.018.000	2.042.000	4.060.000
CyL	7.752	173.303	181.055
Prov VA	14.160	34.839	48.999
VA + E	8.280	24.262	32.542
VA	- 510	22.736	22.227
Entorno	9.592	1.524	11.116

Tablas de elaboración propia con datos del INE

2.2.2 Análisis comparativo del número de viviendas necesarias con las realmente edificadas

Si ahora comparamos la cifras anteriores, que corresponden al número de viviendas en teoría necesarias atendiendo a las variaciones demográficas y a la composición de los hogares españoles, con el número de nuevas viviendas que se han construido en ese periodo y que figuran en la **tabla 3.2.4** vemos que estas últimas son superiores a las otras en cualquiera de los distintos ámbitos que se han analizado en dicha tabla.

TABLA 3.2.4 COMPARATIVO VIVIENDAS NECESARIAS Y TERMINADAS ENTRE 1996-07

	Viviendas necesarias por aumento población	Viviendas necesarias por menor ocupación	Total Viviendas necesarias	Total viviendas terminadas(1)	Diferencia: terminadas - necesarias	% Diferencia/ Necesarias
España	2.018.000	2.042.000	4.060.000	5.641.000	1.581.000	38,9
CyL	7.752	173.303	181.055	339.787	158.732	87,7
Provincia	14.160	34.839	48.999	71.916	22.917	46,8
VA+E	8.280	24.262	32.542	48.654	16.112	49,5
VA	- 510	22.736	22.227	30.654	8.427	37,9
Entorno	9.592	1.524	11.116	18.000	6.884	61,9

Tabla de elaboración propia con datos del INE

(1) Los datos de las viviendas terminadas son los que el Ministerio de la Vivienda ha proporcionado en las tablas 2.1.1 (España) 2.1.2 (Castilla y León) y 2.1.3 (provincia de Valladolid). Mientras que los datos de Valladolid capital corresponden a los proporcionados por el Ayuntamiento en la tabla 2.1.21. Para el caso del Entorno de Valladolid se han tomado los de la tabla 2.1.46.

En la última columna de la tabla anterior, se obtiene el porcentaje de las viviendas que se han construido de más (terminadas menos necesarias), en relación con las necesarias. En todos los niveles se ha construido más de lo que teóricamente hubiera sido necesario. Siendo el ámbito de Castilla y León y el entorno de Valladolid donde el porcentaje ha sido mayor.

Se observa como el número total de viviendas “necesarias” en cada ámbito, suma de dos conceptos, en el caso de España estos sumandos tienen valores similares, en el entorno de Valladolid es muy superior el valor correspondiente al incremento de la población, mientras que en el resto sucede lo contrario, influye más el aumento de hogares. Esto sucede por el escaso aumento de la población durante dicho periodo en estos casos, en Castilla y León (0,8%) y la ciudad de Valladolid que ha sido negativa (-1,3%) y por lo tanto arrastra a los valores de la provincia y de VA+E por ser una parte importante del conjunto. En España creció la población un 13,94% y en el entorno fue de 113% (ver tabla 2.2.20).

A la vista de estos datos surge la pregunta de por qué se ha construido más de lo necesario. Y qué sucede con ese número importante de viviendas que se ha construido sin ser necesario. A que se destina tal excedente de viviendas.

En los siguientes capítulos se tratará de justificar los datos obtenidos mediante el análisis de ciertas circunstancias que han acontecido y que han potenciado tanto la demanda como la oferta de viviendas.

TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 2**TABLA 3.2.1 LICENCIAS MUNICIPALES DE OBRA EN ESPAÑA. SERIE 1990-2006**

- Viviendas en construcción, **rehabilitación y demolición**
- Edificios y superficie edificada en **uso residencial y no residencial**

	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
España										
Viv a construir	224739	206728	218577	212463	226812	271464	256151	292996	350431	392208
Viv rehabilitad	8692	8659	8715	10341	10402	11066	9805	13459	13655	12624
Viv demolidas	13706	11071	10084	8230	8622	8857	8346	10491	12638	13947
Viv. netas	219725	204316	217208	214574	228592	273673	257610	295964	351448	390885
Edific. rehabil	20143	18606	17722	17561	17801	18682	18818	22449	25405	25591
Edif. Demoler	8427	7744	6711	6228	6388	6645	6731	8157	9543	10794
Edif. Residen	81389	66558	73056	70977	77799	86988	82952	98562	115333	131280
Edif. no reside	12194	10868	9871	8641	8100	9654	9767	12214	14497	15659
Sup. residen	40543	36566	37743	36337	37980	45012	42328	48070	58870	66586
Sup. no reside	12232	11287	9951	7511	6469	8164	7332	9857	12782	14216

1.- Los datos anteriores a 1998 no incluyen información del País Vasco.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
España										
Viv a construir	440065	394682	403789	471455	544578	604345	737186	634098	268435	130546
Viv rehabilitad	14147	14708	13980	17029	21099	20983	23128	19796	16984	13465
Viv demolidas	12605	13969	13592	15474	19041	21597	29147	29758	15482	9894
Viv netas	441607	395421	404177	473010	546636	603731	731167	624136	269937	134117
Edif. rehabilit	25727	25818	27336	28392	32229	33086	35856			
Edif. demoler	11838	11799	12718	14420	18165	20997	28480			
Edif. residen	142035	128874	129279	150064	166180	184218	208631			
Edif. no reside	15973	15702	15769	17074	18098	19159	21413			
Sup. residen	73710	67215	68807	79936	90910	98506	118310			
Sup. no reside	16993	18378	16820	17151	18584	19405	25591			

Unidades: nº de edificios y viviendas. Superficie: miles de m²

Viviendas netas = viviendas a construir + viviendas a rehabilitar – viviendas a demoler

Fuente: Estadística de la construcción. Ministerio de Fomento.

TABLA 3.2.2 RESUMEN LICENCIAS MUNICIPALES DE OBRA EN ESPAÑA.

	1990-95	%	1996-07	%	2002-07	%
Viviendas a construir	1.360.783	95,92	5.521.984	96,60	3.395.451	96,70
Viviendas a rehabilitar	57.875	4,08	194.413	3,40	116.015	3,30
Total	1.418.658	100,00	5.716.397	100,00	3.511.466	100,00
Viviendas a demoler	60.570	4,27	200.605	3,51	128.609	3,66
Neto	1.358.088	95,73	5.515.792	96,49	3.382.857	96,34
			1996-06			
Edificios a rehabilitar	110.515		300.707			
Edificios a demoler	42.143		153.642			
Edificios residenciales	456.767	88,50	1.537.408	89,76		
Edif. no residenciales	59.328	11,50	175.325	10,24		
Total edificios	516.095	100	1.712.733	100		
Superficie residencial	234.181	80,81	813.248	82,12		
Superficie no residencial	55.614	19,20	177.109	17,88		
Total sup. a edificar	289.795	100,00	990.357	100		

Total = Viviendas a construir + Viviendas a rehabilitar

Neto = Total – Viviendas a demoler

Fuente: Ministerio de Fomento

3. La buena situación económica ha potenciado la oferta de viviendas.

Es evidente que el aumento de la población y la menor ocupación de la vivienda implican una cierta necesidad de nuevas viviendas, pero esto no significa que tal incremento necesario deba ser promovido de forma inmediata. Se necesita una disponibilidad económica para desarrollar la producción inmobiliaria. Es decir, tiene que haber un mercado, unos que oferten y otros que compren. En definitiva, los promotores deben contar con el capital suficiente para llevar a cabo el negocio inmobiliario y que este resulte suficientemente atractivo. Por otro lado debe de existir una demanda no solo con necesidad de adquirir los productos inmobiliarios solicitados, sino con una mínima capacidad económica o financiera para poder acceder a la oferta inmobiliaria resultante.

La buena situación de la economía en España durante los años transcurridos, ha facilitado sin duda la formación y desarrollo de ese mercado inmobiliario en el que los promotores y consumidores han disfrutado de unas condiciones económicas y financieras inmejorables, los primeros para promover y los segundos para comprar.

En el capítulo anterior se ha visto cómo el aumento de la población y la menor ocupación de la vivienda no justifican por sí solas el número total de viviendas construidas durante el periodo analizado. Habrá que buscar otras circunstancias que expliquen el exceso de productos inmobiliarios, principalmente de viviendas, que se ha generado a lo largo de los primeros años del nuevo siglo.

Una de estas circunstancias estaría relacionada con la buena situación de la economía en España durante esos años, que además de favorecer las compraventas de viviendas de aquellos que tenían necesidad de ellas, ha propiciado que parte del excedente económico, propio de una época de bonanza, tanto de las empresas como de las familias, se dirigiera hacia la inversión inmobiliaria con rentabilidades que en aquellos años superaban a otras formas de inversión.

Este capítulo se divide en dos apartados:

- El primero describe las circunstancias económicas más influyentes en el aumento de la capacidad económica o financiera de los componentes del mercado inmobiliario.
- El segundo apartado analiza la parte del mercado, generado al margen de la necesidad real de alojamiento para un uso inmediato, que ha utilizado la promoción inmobiliaria como medio de inversión o especulación, y que ha desembocado en un importante stock de viviendas que actualmente no encuentra fácil comercialización.

A lo largo de las últimas décadas la promoción inmobiliaria ha tenido ciclos de distinta intensidad en los que se han alternado años buenos con otros peores, normalmente ligados a situaciones económicas generalizadas de bonanza o de crisis, que en ocasiones alcanzaban un carácter internacional.

En el apartado 3.1.1 “Historia reciente de la economía de España 1950-1996” de la segunda parte de este trabajo, se analizan, de forma breve, las distintas etapas económicas que se han sucedido a lo largo de un periodo de tiempo previo al estudiado. Como se deduce de su lectura, en las sucesivas etapas de nuestra historia reciente los parámetros económicos que los han caracterizado no han sido siempre los

misimos. Para comprender la coyuntura económica hay que considerar el comportamiento de los diferentes factores que actúan y su interacción.

Por otra parte en algunos de los capítulos de la primera parte de esta tesis, se describen igualmente los principales acontecimientos habidos en la ciudad de Valladolid, durante esas mismas décadas, muchos de ellos con connotaciones importantes para la economía, y que han marcado las pautas del desarrollo urbanístico que la ciudad presenta actualmente.

Del análisis de los datos de ambos apartados, se puede deducir la existencia de un cierto paralelismo entre los sucesos económicos locales y los acontecidos en el nivel nacional e incluso internacional. Todo ello hace pensar que la situación especial de bonanza económica en nuestro país, que se ha mantenido durante varios años anteriores a la última crisis, ha tenido especial influencia en el desarrollo urbano reciente de Valladolid y su entorno.

La influencia de la bonanza económica sobre el mercado inmobiliario, no es tan directa como lo pueda ser el aumento de población, el cual provoca evidentemente una necesidad de nuevas viviendas para dar techo a esos ciudadanos que incrementan la población de una determinada localidad. Pero también la situación económica favorable induce una mayor demanda de consumo, incluido el de los productos inmobiliarios, al haber una mayor disponibilidad de recursos económicos.

Como ya se ha dicho la adquisición de una nueva vivienda, no siempre tiene su causa en la necesidad perentoria de su ocupación inmediata por alguien que carece de cobijo, sino que puede tener otros fines. Es en estos casos cuando la mejora de ciertos factores económicos puede incrementar la demanda y consiguientemente la oferta de viviendas y de otros productos inmobiliarios.

También la buena situación económica generalizada induce a otros sectores a construir nuevos edificios, con usos distintos a los residenciales. Son nuevas edificaciones destinadas a otros destinos, y aún constituyendo un porcentaje bastante menor, en torno al 15% sobre el total edificado, no cabe duda que contribuye, junto al uso principal, residencial, a incrementar el desarrollo urbanístico.

En el punto 3.2 de la segunda parte se han descrito algunos de los “factores económicos” que habían contribuido al desarrollo urbanístico. Al mismo tiempo se ha presentado un conjunto de datos sobre el comportamiento de estos factores en los últimos años, principalmente los referidos al periodo objeto de esta tesis.

En este capítulo, a partir de los datos allí expuestos, se incide sobre dichos factores, pero ahora analizando con más detalle su relación con la causa y el efecto producido, esto es, la ampliación de la superficie ocupada por nuevas edificaciones.

Se estructura en los siguientes apartados:

3.1 Circunstancias económicas que han potenciado el mercado inmobiliario:

- Mayor poder adquisitivo de los ciudadanos.
- Mejores condiciones financieras.
- Estabilidad económica de los trabajadores.
- Ayudas de la Administración.

3.2 La inversión en la vivienda:

- Capacidad de ahorro
- Comprar una vivienda mejor opción que alquilarla. Mercado del alquiler
- Comentario

3.1 Circunstancias económicas que han potenciado el mercado inmobiliario.

3.1.1 Mayor poder adquisitivo de los ciudadanos

No se trata aquí de averiguar cuál ha sido el origen de la buena situación económica habida, sino de analizar aquellos parámetros que miden la capacidad económica de los ciudadanos y así poder constatar que efectivamente esa mayor disponibilidad ha potenciado el mercado inmobiliario y por lo tanto la construcción de viviendas y el consiguiente crecimiento de las ciudades.

Establecer una relación cuantificada entre la mayor capacidad económica de los ciudadanos y el número de viviendas que en consecuencia pudieran construirse es una labor muy complicada y puede que sea imposible. Así pues habrá que limitarse a señalar el paralelismo entre el aumento de la “riqueza” de los españoles y el incremento de la actividad inmobiliaria. Lo segundo ya se ha expuesto en el capítulo 1. “La promoción inmobiliaria” de la segunda parte, por lo que ahora solo nos queda mostrar la correspondencia entre los datos económicos y los relativos a la promoción inmobiliaria.

Si se observan los datos macroeconómicos de la economía española reflejados en las **tablas 2.3.1, 2.3.2 y 2.3.3** y **gráficos 2.3.1, 2.3.2 y 2.3.3** de la segunda parte, se verá que todos los indicadores económicos fueron positivos durante los años estudiados: el PIB y la Renta “per cápita” se multiplicaron por dos, creciendo por encima de la media de los países europeos, e incluso se llegó a superar a Italia. La deuda del Estado descendió, llegando a existir “superavit” en los últimos años (ver **gráficos 2.3.4 y 2.3.5**).

Desde 1996 al año 2007 los ingresos medios de los hogares españoles crecieron algo más del 50%, según se puede comprobar en al **tabla 2.3.5**, mientras que los precios de los productos de consumo (IPC general) aumentaron durante esos años en un 36,6% (ver **tablas 2.3.14, 2.3.15, 2.3.16 y 2.3.17**). Puede afirmarse que se incrementó la riqueza media de los hogares españoles (ver **gráfico 2.3.7**), teniendo por lo tanto más disponibilidad de gastar o de ahorrar, y de hecho se ha constatado un incremento del gasto medio de los hogares españoles, referido al mismo periodo, del 75%.

Desde 1997 al 2002 los ingresos superaron ligeramente los gastos medios, invirtiéndose la situación en los últimos años. El español gasta más de lo que ingresa (ver **tabla 3.5** y el **gráfico 3.6**). Así pues, se produce en esos años un importante incremento del consumo. El cual a su vez genera un aumento de la actividad comercial y por lo tanto el resto de sectores, como el industrial y los servicios, mejoran sus resultados. Se crea más riqueza, más beneficios en las empresas, más trabajo y mejores salarios, es un ciclo cerrado que se alimenta a si mismo gracias a un optimismo generalizado en toda la población, ayudado no cabe duda por las facilidades financieras que la Banca otorga.

La evolución positiva de los salarios se refleja en los **gráficos 2.3.9 y 2.3.10**, donde se aprecia un mayor incremento de los sueldos con respecto al incremento general de los precios, reflejados en el IPC, lo que da lugar a una mayor capacidad de compra.

El ciudadano medio, inmerso en una sociedad de consumo propiciada por los créditos que otorgan las entidades financieras, ha vivido en buena medida por encima de sus posibilidades, endeudándose hasta el límite que las entidades financieras le permitían, confiando en que la situación económica positiva no solo iba a perdurar sino que hasta podría todavía mejorar con el tiempo.

Tal estado de optimismo generalizado se extendió a todos los mercados. Y el inmobiliario no ha escapado de la presión de un consumismo exacerbado que ha calado fácilmente en la sociedad española.

Las familias tenían más ingresos porque había más miembros que proporcionaban salarios, ya que descendieron las cifras del paro en esos años, e incluso se llegó al pleno empleo en algunas comunidades (ver **tablas 2.3.12 y 2.3.13** y el **gráfico 2.3.11**). Ha sido también lo sucedido con la incorporación de la mujer al mundo laboral, facilitado, entre otras causas, por el descenso de la natalidad, uno de los más bajos de Europa. Por otro lado, el hecho de haber menos hijos en las familias, implica que se reduzcan los gastos de estas y por lo tanto aumente la capacidad de consumo o de ahorro. Bien es cierto que a partir de una cierta edad, ocasionalmente, los hijos podrían contribuir con sus ingresos a hacer frente al presupuesto familiar. En cuanto el joven alcanza la independencia económica, lo que con frecuencia sucede bastante tarde, forma otro hogar por lo general unipersonal. Pero aún en el caso de permanecer en el hogar paterno, mantiene frecuentemente su economía separada disponiendo de sus ingresos para gastos personales o el ahorro.

Es preciso señalar que los ingresos de algunas familias no solo proceden de una nómina mensual como asalariados, si no que también se deben a los beneficios empresariales y a otros negocios, ya que en estos años algunas personas han invertido sus ahorros en crear nuevas empresas. También se han facilitado préstamos en buenas condiciones para generar nuevos negocios.

Así pues, la riqueza de los españoles aumentó por dos circunstancias: por un lado, mejoró el porcentaje del beneficio empresarial en relación a los años anteriores; y por otro, el número de nuevas empresas creadas a la vista de los buenos resultados generalizados obtenidos, y de las muchas oportunidades existentes gracias a las circunstancias favorables del momento.

Comentarios

La sociedad española en su conjunto, por una serie de hechos positivos de la economía española acontecidos durante los años 1996 al 2007, ha mejorado notablemente su poder adquisitivo facilitando el consumo o el ahorro.

Una parte del excedente económico de las familias se ha destinado a la financiación de la compra de una nueva vivienda, en unos casos por necesidad y en otros para mejorar la que tenían. O ha sido el ahorro familiar el que se ha invertido en algún producto inmobiliario, principalmente la vivienda, a la espera de un incremento sustancial de su precio a medio o largo plazo.

El aumento del precio de la vivienda por encima del IPC, ver **gráficos 2.3.30 y 2.3.31** de la segunda parte, ha obligado al español medio a dedicar cada vez mayor porcentaje de los ingresos al pago de la cuota mensual de la hipoteca de la vivienda comprada. En la **tabla 2.3.34** se puede observar como hacia la mitad del periodo, años 2002 y 2003 se incrementa el precio de la vivienda y por lo tanto el esfuerzo que tienen que realizar las familias para su compra.

3.1.2 Mejores condiciones financieras.

Todo lo mencionado hasta aquí, no cabe duda que se ha potenciado enormemente debido al enorme interés que el sector financiero ha tenido en participar en el mercado inmobiliario, facilitando con sus créditos buena parte de las operaciones mercantiles llevadas a cabo en este sector. Es curioso resaltar que en otros tiempos el crédito para constructores y compradores de viviendas era ofrecido principalmente por las Cajas de Ahorro, mientras que en estos últimos años han participado prácticamente todas las entidades financieras, en fuerte competencia unas con otras por hacerse hueco en este mercado financiero.

En el año 2006, en el ámbito nacional¹⁴³, la proporción de promociones que ofrecían una hipoteca para la financiación de sus viviendas era del 88,6%, con una cobertura media sobre el precio de la vivienda del 77,6 %. En el caso de Valladolid los datos son: 78,8% de promociones y 80,5% de cobertura. Y si consideramos el área de Valladolid las promociones llegan al 100% y la cobertura al 80%. Estos datos nos demuestran el importante papel que han tenido las entidades financieras en el desarrollo del mercado inmobiliario.

Estas mejoras, ofertadas como resultado de la creciente competencia mencionada, han tenido lugar en distintos campos:

- Bajos tipos de interés:

Desde 1996 el tipo de interés aplicado al préstamo hipotecario, método habitual de compra de una vivienda ha ido bajando hasta situarse en una banda entre el 3 % y el 4%, (**tablas 2.3.16 y 2.3.17 y gráfico 2.3.14**), ligeramente superior al IPC, lo que permitía a muchas familias acceder al mercado inmobiliario por el bajo coste del dinero.

- Mayor plazo de amortización:

Las cuotas que representaban la amortización y los intereses resultantes de los préstamos hipotecarios suscritos por los compradores de viviendas se reducían, no solo por la bajada de los tipos de interés, sino también porque se aumentaban los plazos de amortización, pasando de 10 ó 15 años, habituales en los años 90, a 20, 25, 30 o incluso más años que han llegado a alcanzar en algunas ocasiones.

- Otra circunstancia que ha ayudado a muchas personas a comprar una vivienda mediante un préstamo con garantías hipotecarias, ha sido el incremento del porcentaje que se aplicaba sobre el valor de mercado de la vivienda para fijar la cuantía máxima que podía alcanzar el préstamo, llegando a veces a superar el 100 % del precio total de la vivienda. Lo que permitía a muchas familias acceder a la compra de una vivienda sin necesidad de aportar inicialmente cantidad alguna, solo justificando unos ingresos mínimos mediante la correspondiente nómina, que permitiera al hipotecado abonar periódicamente la cuota correspondiente a la amortización más los intereses del préstamo solicitado.

Esta última circunstancia, ha supuesto una importante carga sobre las entidades de crédito en estos momentos de crisis, al tener que incorporar como activos, por falta de

¹⁴³ Datos obtenidos de un informe elaborado por el Ministerio de la Vivienda y presentado en diciembre del 2006 con el título: "ESTUDIO DEL SEGUIMIENTO DE LA OFERTA DE NUEVA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DE ESPAÑA"

pago, muchos bienes inmuebles valorados por encima del valor de mercado, incumpliendo así las normas establecida por la legislación vigente en esta materia (Orden ECO 2003).

- También se redujeron otros costes del préstamo, aunque de menor cuantía, como los notariales y registrales, comisiones, estudios etc. Por la competencia señalada.

Tales facilidades y rebajas de los costes en la concesión de los préstamos, no solo llegaban al comprador de una vivienda que normalmente se subrogaba al préstamo concedido al promotor, sino que también alcanzaban al inicio de la cadena productiva. De este modo, para adquirir un suelo destinado a la promoción, etapa primera de este proceso, el promotor disponía de la ayuda del crédito que las entidades financieras otorgaban, situación desconocida en otras épocas en que el préstamo tenía lugar cuando el promotor ya había adquirido el suelo con sus propios recursos e incluso había realizado algunos otros pagos, como honorarios de proyecto y licencia de obra. El préstamo se concedía entonces con la licencia de obra aprobada, para soportar el coste de las certificaciones correspondientes a la ejecución de las obras. Era también frecuente solicitar al promotor, antes de la concesión del préstamo un número mínimo de contratos de venta de viviendas, como garantía de la viabilidad de dicha promoción.

3.1.3 Estabilidad económica de los trabajadores

Así pues, el préstamo hipotecario ha sido decisivo para la compra de vivienda, y la estabilidad en el puesto de trabajo de los responsables de devolverlo ha sido fundamental para adquirir dicho compromiso.

Los préstamos aumentaron tanto en su número como en su cuantía, llegándose a otorgar en bastantes casos en unas condiciones de garantía precarias. La irresponsabilidad en este aspecto ha estado repartida. En los Bancos y Cajas de Ahorros, que asumieron demasiado riesgo en algunas operaciones, concediendo préstamos elevados a quienes tenían unos recursos que estaban muy ajustados y que además no eran seguros. Al sobrevenir el más mínimo contratiempo, el hipotecado no ha podido hacer frente a las obligaciones derivadas del préstamo. Y en el comprador, que también ha actuado en muchos casos irresponsablemente, ya que a sabiendas de su situación económica precaria, se ha comprometido más de lo que debía, quizás pensando que mejoraría todavía en el futuro.

Es cierto que los datos económicos mencionados no auguraban una coyuntura como la que ahora se vive, pero bastaba con mirar el pasado para recordar los distintos ciclos económicos habidos de vacas gordas y también de vacas flacas. Se ha comentado que en los últimos años del periodo analizado el ciudadano medio gastaba más de lo que ingresaba, vivía unido a un crédito fácil que la sociedad le ofrecía, casi todo se podía pagar con aplazamientos: el coche, la casa, los viajes, la compra diaria etc. La garantía del crédito en la mayoría de los casos era la nómina mensual, y si esta fallaba se terminaba el crédito. De ahí la importancia que la estabilidad en el trabajo ha tenido en la concesión de los préstamos de todo tipo.

Nada hacía pensar en la sangría de puestos de trabajo; los políticos prometían casi el pleno empleo y eran complacientes con la llegada de inmigrantes, necesarios en algunos casos, puesto que determinados empleos eran despreciados por los españoles. Tal era la euforia reinante que se pronosticaba la superación del PIB de Francia.

La tasa del paro (**tablas 2.3.12 y 2.3.13**) descendió notablemente desde el inicio de periodo, en 1996, hasta situarse por debajo del 10%, dato muy positivo, pues si bien parece que es un porcentaje importante, no expresa la realidad del mundo laboral debido al peso de la economía sumergida que supone una importante contribución a la total. En definitiva, no había dificultad en encontrar un puesto de trabajo, y los que lo tenían no dudaban de su continuidad. De hecho, en algunos sectores faltaba mano de obra, y de ahí la llegada masiva de inmigrantes que venían a España a ocupar los puestos de trabajo menos interesantes para los locales. (ver capítulo 2.1.2 “Emigración e inmigración” de la segunda parte).

En el **gráfico 2.3.37**, en el que se compara el número de viviendas iniciadas con la evolución del empleo, se aprecia cierto paralelismo entre ambas curvas, lo que demuestra que existe una relación directa entre ambas circunstancias. Si aumenta el empleo también se incrementará las personas que pueden acceder a un préstamo y por lo tanto habrá más demanda de viviendas y consiguientemente aumentará la oferta.

3.1.4 Ayudas de la Administración

Otro punto de apoyo importante que contribuye al aumento de la demanda de viviendas, ha sido la ayuda protagonizada por las distintas administraciones y dirigida principalmente a la compra de la vivienda. En el capítulo 3.5.3 “Política de la vivienda” se tratarán profusamente los distintos tipos de ayudas, tanto a la promoción como a la adquisición de la vivienda.

Se podría decir que ha habido dos maneras diferentes de favorecer la adquisición de una vivienda:

- La promoción de la vivienda pública por las diferentes administraciones, mediante la oferta directa de viviendas en venta a un precio inferior al de mercado, y con unas facilidades de pago también más ventajosas que las ofertadas por las entidades de crédito habituales. Este mercado ha ido dirigido a las personas con menores recursos económicos que no podían acceder al mercado ordinario.
- Las ayudas directas a la compra de una vivienda que reúna ciertas características (V.P.O. a Precio Tasado, Vivienda Joven, Vivienda Rural, etc.) mediante entrega de determinadas cantidades de dinero en función de los ingresos familiares del comprador, y de otras circunstancias. También se han otorgado ayudas destinadas a la reducción de los tipos de interés, subvencionando la diferencia entre los tipos establecidos en el mercado y los correspondientes a las viviendas protegidas.
- Ayudas indirectas que suponían una reducción del pago de ciertos impuestos, como el de la Renta de las Personas Físicas, por la inversión en la compra de vivienda principal, lo que al final implicaba un menor coste de esta. También en este caso la cuantía dependía, como en el anterior, de los ingresos familiares del comprador.

Sin entrar en el detalle, que está descrito en el capítulo 3.4, si conviene resaltar que estas ayudas han incentivado de forma clara el mercado de viviendas, permitiendo el acceso a quienes disponían de menos ingresos.

En el **gráfico 2.3.32** se puede observar como se ha mantenido en ascenso el número de declaraciones del IRPF con deducción por compra de vivienda a lo largo del periodo analizado, sobrepasando los seis millones que corresponden a un tercio de las declaraciones totales. En el siguiente **gráfico 2.3.33** se puede apreciar de igual manera el ascenso del importe de las deducciones por vivienda de IRPF que ha sido mayor al de los años anteriores. En los últimos años se ha acercado a la cifra de 6.000 millones de euros, mientras que en el comienzo del periodo (1996) apenas sobrepasaba los 1.000 millones. Es destacable el importante aumento registrado en el año 1999 en que aprobó la reforma fiscal.

La tendencia ascendente que se observa en los dos últimos gráficos señalados, coincide con la expresada en gráfico 3.36 sobre el número de viviendas libres iniciadas, lo que demuestra la relación directa entre ambos sucesos.

En el **gráfico 2.3.34** se puede medir la diferencia del esfuerzo económico para el español que compra una vivienda, en el caso de utilizar las deducciones fiscales, habiendo supuesto en el periodo cerca del 10% menos.

Sin embargo el porcentaje de la financiación privilegiada sobre el crédito general concedido para la promoción de viviendas con algún tipo de protección ha ido descendiendo pues el número de viviendas protegidas iniciadas se ha mantenido prácticamente constante, mientras aumentaba de forma importante la construcción de viviendas libres, tal y como se refleja en el **gráfico 2.3.36**. Sin embargo, en los dos o tres últimos años parece que se está iniciando un mayor número de viviendas protegidas como consecuencia de la crisis económica.

En la **tabla 2.1.2** se puede observar la evolución del porcentaje de viviendas protegidas que se iniciaban cada año respecto de las libres. En los años 80 llegó a representar un 60%, para mantenerse por encima del 20% hasta el inicio de nuestro periodo de análisis, en el cual comenzó una caída hasta menos del 10%, si bien en los últimos años se ha ido recuperando lentamente.

En la **tabla 2.1.3** se ofrecen los datos de la provincia de Valladolid, según los cuales el porcentaje entre viviendas libres y protegidas es similar al general, ya que se mantiene ligeramente por debajo del 10%.

En la **tabla 2.4.38** se dan los datos concretos de la ciudad de Valladolid recogidos por su Ayuntamiento, y puede compararse el número de viviendas según el tipo de ayuda recibida, destacando las viviendas a precio tasado¹⁴⁴, (1) que superan el 10%, seguidas de las VPO, con un 8% y, en último lugar, las de promoción pública que solo son un 1,3 %. El total de viviendas protegidas es por lo tanto del 20%, contra un 80% de viviendas libres.

En el **gráfico 2.1.9** se observa la evolución del número de viviendas VPO, libres y totales desde los años 60. Se aprecia la disminución de las promociones de VPO en los últimos años y el aumento de las viviendas libres.

¹⁴⁴ Llamada también por sus siglas VPT, toda vivienda libre, nueva o usada, cuya superficie no sea superior a 120 m², que se destine a domicilio habitual y permanente y cuyo precio de venta no supere el que la Administración ha establecido en unos módulos. Para su compra, los interesados han de reunir ciertos requisitos, generalmente relacionados con su nivel de renta, y gozarán de préstamos con entidades de crédito a un tipo de interés subsidiado, en que la Administración sufraga una parte del mismo.

3.2 La inversión en la vivienda

3.2.1 Capacidad de ahorro

Hay datos más que suficientes para afirmar que los españoles vivimos unos años de bonanza económica que nos permitieron tener una disponibilidad presupuestaria superior a la de otros tiempos. Esta situación ha favorecido, no cabe la menor duda, el aumento de la demanda en el mercado inmobiliario. Esta influencia positiva no se puede medir con números. No podemos establecer una relación numérica directa entre los datos económicos expuestos y el número de viviendas construidas durante el periodo señalado. Pero sí podemos representar gráficamente las líneas que representan el aumento de ambas magnitudes.

El crecimiento urbanístico ha tenido un mayor desarrollo en estos años por haber aumentado el poder adquisitivo de los españoles como consecuencia de las buenas cifras de la economía española en general, y además ha generado una mayor capacidad de ahorro que se ha dirigido en muchos casos hacia el mercado inmobiliario. Como se puede ver en el **gráfico 2.3.7**, a partir de 1999 crece la riqueza inmobiliaria de los hogares, mientras que la financiera neta desciende ligeramente.

Detallemos ahora cómo parte de ese mayor incremento económico de las familias se ha canalizado hacia la inversión en la compra de una vivienda y, por lo tanto, ha supuesto un incremento de la demanda y en consecuencia de la oferta.

Se podrían distinguir diferentes situaciones:

*Aquellas personas que por alguna circunstancia realmente necesitan una vivienda:

- Bien porque quieren formar un nuevo hogar, cual es el caso de los jóvenes que se independizan o de las nuevas parejas que desean compartir un nuevo hogar o el caso contrario, cuando se produce la ruptura de la pareja.
- Bien porque se trasladan a una nueva localidad, por diferentes motivos y necesitan de un lugar donde habitar. En los últimos tiempos, la movilidad laboral es un fenómeno en constante progresión
- Bien porque necesitan una nueva vivienda, ya que la que habitaban no permitiría ya su uso, por haber quedado obsoleta, por estar en ruina, o porque fuera preciso su derribo por cualquier otra circunstancia.

* Aquellos que, aún no necesitando una nueva vivienda, desean cambiarla por otra, de mayor calidad arquitectónica, más grande o más pequeña, o de tipología diferente, o que se encuentre situada más próxima al trabajo, o que tenga otro entorno distinto, por ejemplo menos urbano o, por el contrario, situada más próxima al centro. Como puede verse, hay multitud de circunstancias por las que una familia pueda pretender cambiar de vivienda.

* Aquellos que no necesitan una nueva vivienda, ya que disponen de otra y no pretenden cambiar su domicilio habitual, pero que sin embargo la adquieren con alguno de los siguientes propósitos:

- Como segunda residencia, para utilizarla de forma esporádica, en vacaciones o fines de semana, y que suele situarse en zonas turísticas de la costa o de la montaña, o a veces en las zonas rurales en las que en otros tiempos la familia había vivido. Incluso sucede que invierten los términos, y se habitan más tiempo las de “vacaciones” y por el contrario se utiliza como segunda residencia, para estancias más cortas, la vivienda situada en la ciudad, en donde tienen localizadas las actividades de trabajo o negocio. En este último caso, sí se puede decir que necesitan esa vivienda, aunque no se utilice durante todo el tiempo.
- Otros participan en este mercado como negocio, comprando y vendiendo en un corto plazo, aprovechando las subidas de los precios de los productos inmobiliarios durante estos años y que han producido a muchos beneficios importantes. Se podría pensar que la actuación de estas personas al comprar y volver a vender ha sido neutra. Pero en algún momento han favorecido la demanda al haber participado en ella como compradores, aunque luego se han pasado al otro bando, al de la oferta intentando vender la vivienda con una buena plusvalía añadida. Mientras había un equilibrio entre oferta y demanda, han podido realizar las ventas y alcanzar los beneficios. El problema lo han tenido los últimos que compraron con los precios más altos y no llegaron a vender a tiempo, antes de sobrevenir la crisis económica.
- Otros han utilizado la vivienda como medio de colocar el ahorro producido en las familias como consecuencia del incremento de los ingresos. Este caso es algo distinto al anterior, pues no se busca una rentabilidad inmediata, siendo una inversión a largo plazo. A veces se hace como un seguro, para hacer efectivo en caso de necesidad imprevista. Y hasta el punto de que la vivienda adquirida no se alquila ni se usa para ningún fin, simplemente esta ahí.

Veamos ahora porqué se ha canalizado el ahorro en este campo.

Primero porque a lo largo de las últimas décadas ha sido un valor siempre al alza, se ha mantenido superior al incremento del IPC (**tablas 2.3.30 y 2.3.31**) y a otras posibles inversiones de renta fija, sobre todo en estos últimos años en que las letras del tesoro a un año, como ejemplo de este tipo de inversión, han estado en valores relativamente bajos, (**tabla 2.3.29**) en torno a un 3%, muy inferiores a los incrementos de los precios de la vivienda.

Desde 1995 hasta el 1998 la Bolsa tuvo una importante subida, pero luego los valores se han mantenido con altibajos hasta el año 2005; en 2006 y 2007 se alcanzaron los máximos, y a partir del año 2008 hubo fuerte caída, (**gráfico 2.3.17**). Por lo tanto, analizando el conjunto del periodo, si bien ha sido positivo no fue lo suficiente como para atraer todo el ahorro generado en los hogares españoles. La mayoría de la población es conservadora, no entiende mucho de bolsa y por tanto prefiere el mercado inmobiliario, que se conoce más y parece más seguro.

Los gráficos 3.17 y 3.30 expresan con total claridad lo que acabamos de enunciar: que la rentabilidad de la vivienda es superior a la obtenida invirtiendo en los Fondos Monetarios y de Inversión, así como en la Bolsa representada por el índice IBEX 35.

A parte de las familias, existen algunas empresas que han invertido en productos inmobiliarios por distintas circunstancias, por necesidades legales, como es el caso de las compañías de seguro que deben de disponer de activos inmobiliarios y otras que

se deciden por la rentabilidad del mercado de alquiler como algo seguro, porque además de dar una rentabilidad periódica, el valor del inmueble se mantiene o sube con el paso del tiempo.

En el caso de la inversión en edificios para su arrendamiento, a los más frecuentes de uso residencial, se incorporan otros usos como el industrial, terciario, comercial, etc. En estos últimos casos las rentas percibidas por sus propietarios suelen ser mayores que las obtenidas en el caso alquiler de viviendas, para compensar la vida útil más corta de tales edificios, así como el menor valor residual que se obtiene al final, ya que estos otros usos normalmente deterioran más el edificio y sus instalaciones envejecen más rápidamente.

3.2.2 Compra o alquiler de la vivienda

Es un hecho perfectamente constatable que el ciudadano español prefiere constituir su hogar en una vivienda de su propiedad que en otra alquilada. Un porcentaje superior al 80% de los españoles habitan en una vivienda de su propiedad, siendo este uno de los mayores porcentajes en relación con el resto de los países europeos. Tan sólo en un 12,5% del total, ocupan viviendas en alquiler a precios de mercado.

Estas cifras reflejan una “costumbre” muy arraigada en España de adquirir en propiedad la vivienda en la que se habita, con porcentaje muy superiores a los que se dan en el resto de los países europeos.

De las viviendas en propiedad, uno de cada dos hogares no tiene préstamo o hipoteca en curso (50,4%). La vivienda es la hucha donde se invierten los ahorros de muchas familias de españoles.

TABLA 3.3.1 RELACION ENTRE VIVIENDA EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER (%)

	Alquiler	Propiedad	Otros
Bélgica	23	74	3
Dinamarca	45	51	4
Alemania	57	43	0
Grecia	20	73	5
España	11	83	6
Francia	38	54	8
Irlanda	18	79	3
Italia	25	68	6
Luxemburgo	26	70	4
Holanda	48	52	0
Austria	41	56	3
Portugal	28	64	8
Finlandia	31	59	10
Suecia	44	39	17
Reino Unido	32	68	0

Fuente: INE

El motivo de esta situación es un tanto complejo, y quizás se deba a que en otros tiempos los distintos gobiernos españoles potenciaron más la compra que el alquiler de las viviendas que las propias entidades públicas ofrecían a sus ciudadanos. O bien

porque el mercado de alquiler no a sido suficientemente atractivo para que los propietarios de las muchas viviendas no ocupadas que existen las hubieran ofertado en el mercado de alquiler.

El excesivo proteccionismo hacia el inquilino, pauta común de todos los responsables en esta materia, ha impedido un desarrollo razonable de este mercado. Por otra parte, puede resultar una contradicción argumentar las ventajas del inquilino cuando no se puede decir que haya habido un exceso de demanda.

Así pues, cabe pensar que la “obsesión” del ciudadano español por la modalidad de propiedad, se deba a otras circunstancias distintas de la inexistencia de alternativa. Quizás tenga que ver con nuestra forma de ser, diferente al resto de los europeos, y por alguna razón sicológica, social o económica hace de la compra de su vivienda uno de sus principales objetivos vitales.

Es frecuente escuchar los siguientes comentarios:

“Con lo que pago de alquiler afrontar una hipoteca y al cabo de unos años la vivienda es mía”

“No solo no he tirado el dinero, sino que además la vivienda incrementa su valor con el paso del tiempo”

“Además, desgravo una parte de lo invertido en la compra, que Hacienda me devuelve todos los años”.

“Cuando me jubile no tendré el gasto del alquiler. O puedo vender la vivienda o alquilarla e irme a una residencia sin ser una carga para los hijos”

“Es un bien valioso que pueden heredar mis hijos”

Todos estos razonamientos que hace el ciudadano medio, son de tal consistencia que permiten entender la situación reflejada anteriormente. Podría discutirse si cada uno de ellos es totalmente cierto, y si las circunstancias actuales se van a mantener en el futuro, pero es cierto que sí ha sucedido en las últimas décadas. No sabemos si la explosión de la burbuja inmobiliaria y la crisis económica y financiera actual validarán en el futuro las razones mencionadas.

Así pues, partimos de la base de que la satisfacción de la necesidad de vivienda por parte de una persona o familia puede satisfacerse mediante compra, alquiler o cesión.

La relación que existe entre el mercado del alquiler y la demanda de vivienda es indirecta. El hecho de que muchas familias que necesitan habitar una vivienda opten por la compra o el alquiler no significa que en el segundo caso la demanda fuera a descender, pues los arrendadores han tenido que adquirirlas previamente para poder ponerlas después en el mercado de alquiler.

Un mercado de alquiler poco desarrollado, en el que no participan los ciudadanos por desconfianza o por baja rentabilidad, favorece el aumento de las viviendas desocupadas, lo que a su vez favorece la construcción de más viviendas.

Veamos las dos situaciones más frecuentes:

- La primera sucede cuando la vivienda que algunas personas compran sin necesidad de utilizarla en un corto o medio plazo, permanece vacía durante ese mismo tiempo. Por ejemplo, los jóvenes que adquieren la vivienda pensando en formar en el futuro una familia, y mientras tanto habitan en el hogar paterno.

- El segundo caso, ya comentado anteriormente, es el de los muchos inversores que han colocado sus ahorros en productos inmobiliarios con el propósito de vender en un momento determinado, que puede ser próximo o lejano según las circunstancias.

En ambas circunstancias, mientras se hace la venta en el segundo caso o se utiliza, en el primero, mantienen el alojamiento vacío. No les compensan los ingresos que pudieran percibir por su arrendamiento durante ese tiempo en que no van a habitarla, ante los riesgos que asumen y que ya fueron descritos en el apartado 3.3.3 de la segunda parte. Además, con frecuencia no desean comprometer el alquiler en un plazo, aunque sea mínimo, durante el cual pudieran perder la oportunidad de una venta en condiciones favorables.

En el **gráfico 2.3.35** puede observarse cómo la rentabilidad bruta¹⁴⁵ derivada del alquiler de la vivienda ha ido descendiendo a lo largo de los años, debido lógicamente al aumento del precio de compra, superior en porcentaje al incremento de la renta obtenida por el alquiler.

En el siguiente **gráfico 3.3.1** se observa como se distribuye el régimen de tenencia en la provincia de Valladolid en el año 2008 según el INE. El 85,8% tiene la vivienda en propiedad y solo el 9,1% esta en alquiler. En el otro gráfico se señala que el 67,7% la vivienda se destina a uso principal.

GRAFICO 3.3.1 REGIMEN DE TENENCIA Y DESTINO DE LA VIVIENDA, PROVINCIA DE VALLADOLID 2008

Viviendas según su tipo



Viviendas según régimen de tenencia



Fuente: INE

En las tablas siguientes, situadas al final del capítulo, se reflejan algunos datos interesantes sobre la vinculación del hogar con la vivienda:

- La **tabla 3.3.2** hace referencia a la forma de la tenencia de la vivienda principal, propiedad y alquiler.
- La **tabla 3.3.3** refleja el cambio de vivienda y sus motivos (en Castilla y León).

¹⁴⁵ Relación entre el valor de la inversión realizada, compra de la vivienda, y la renta percibida periódicamente.

3.3 Conclusiones

Se podría decir que una buena situación económica durante un periodo de tiempo ha posibilitado un incremento de la renta general de los ciudadanos lo que les ha permitido ahorrar o gastar más, lo cual se ha canalizado en buena parte hacia el mercado inmobiliario concretamente a la vivienda, provocando un alza en la demanda.

Todo ello favorecido por la facilidad de obtención de los créditos hipotecarios en un ambiente de estabilidad laboral, que anima a endeudarse, hasta tal punto que durante los últimos años del periodo analizado, las tasas de crecimiento del crédito a los hogares han sido superiores a la Renta Bruta Disponible, con lo que se ha incrementado el ratio de endeudamiento de los hogares. Como se observa en el **gráfico 3.1.2**, el margen existente entre la Renta Disponible y el endeudamiento de los hogares en 1999 (Endeudamiento hogares = 76%RBD hogares) ha ido progresivamente reduciéndose, hasta 2004, cuando el endeudamiento ya representaba el 108% de la RBD. En la actualidad, el endeudamiento de los hogares equivale al 126% de su Renta Disponible. Como ya se ha dicho, esta situación se debe a la creciente evolución del crédito destinado a vivienda, siendo las tasas interanuales de crecimiento del crédito a la vivienda superiores al endeudamiento general de los hogares.

Por si fuera poco, la Administración colabora con ayudas económicas dirigidas a las clases con menor poder adquisitivo que desean comprar una vivienda.

Además, otras alternativas de ahorro no ofrecen suficiente rentabilidad, si se busca algo seguro. Y el mercado de alquiler presenta serias dudas a los propietarios, por lo que algunos prefieren mantener la vivienda vacía.

En resumen, se han dado “demasiadas” circunstancias económicas favorables hacia la inversión en la compra de la vivienda, influyendo sobre el notablemente crecimiento urbano reciente.

La sucesiva legislación que ha regulado en las últimas décadas el mercado del arrendamiento de viviendas, descrita con detalle en el capítulo 3.4 de la segunda parte, no ha favorecido su desarrollo, por lo que tenemos los porcentajes más altos de Europa en número de españoles que son propietarios de una vivienda.

Por lo tanto nos encontramos con un mercado poco atractivo para el arrendador, lo que favorece la existencia de una serie de situaciones, como las mencionadas, en las que se fomenta indirectamente el aumento de viviendas vacías, aumentando innecesariamente el parque de viviendas existentes.

Tampoco los sucesivos gobiernos han favorecido la demanda de alquileres, ya que las ayudas que percibe el arrendatario son proporcionalmente inferiores a las que disfruta el comprador, por lo que a la hora de crear un nuevo hogar la mayoría deciden comprar en vez de alquilar.

En estos últimos años parece que se pretende fomentar el mercado de alquiler para lo que se están introduciendo algunas disposiciones que conceden ventajas tanto para el arrendador como el arrendatario.

TABLAS CAPITULO 3.

TABLA 3.3.2 HOGARES POR RÉGIMEN DE TENENCIA DE VIVIENDA PRINCIPAL 2007

España	Total (miles)	% Propiedad	% Alquiler precio mercado	% Alquiler precio inferior mercado	% Cesión gratuita
Total	16.116,2	82,8	7,6	3,1	6,5
- Por la edad de la persona de referencia*					
De 16 a 29 años	984,1	61,9	22,2	3,9	12
De 30 a 44 años	5.115,8	79,3	10,7	2,2	7,8
De 45 a 64 años	5.731,5	85,8	5,5	3,6	5,2
65 años ó más	4.284,8	87,7	3,6	3,3	5,4
- Por el nº miembros					
1 miembro	2.781,0	75,4	9,5	4,4	10,7
2 miembros	4.658,3	83,5	7,9	3,0	5,6
3 miembros	3.757,5	85,2	6,7	2,8	5,2
4 miembros	3.960,8	85,4	6,0	2,3	6,3
5 miembros o más	958,5	80,2	11,2	4,4	4,2

(*) La persona de referencia es la persona responsable de la vivienda.

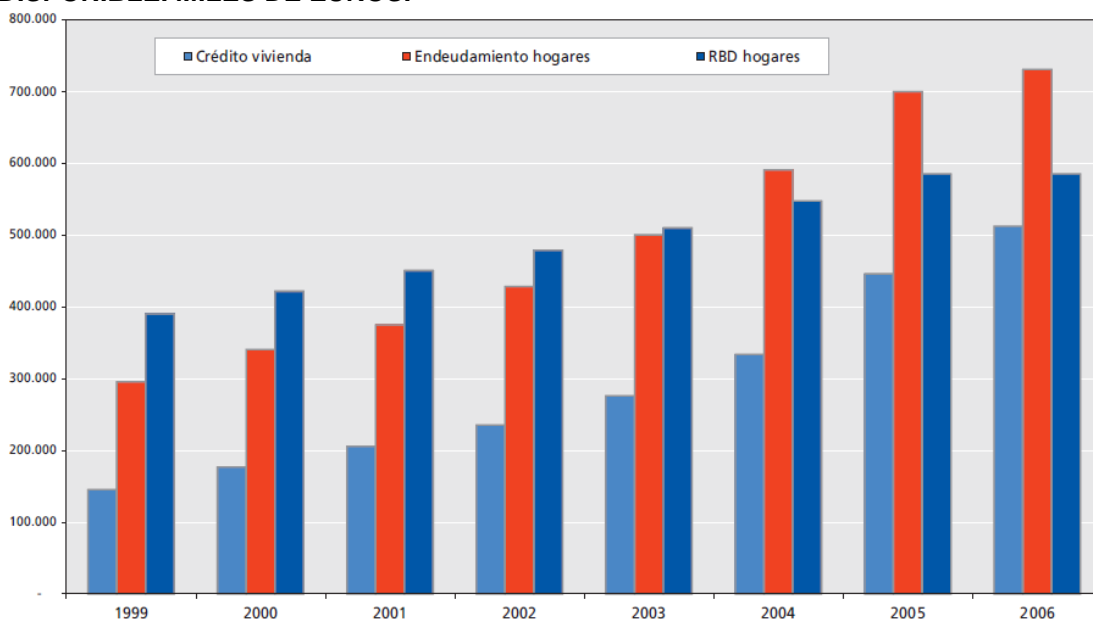
Fuente: INE. Encuesta de condiciones de vida 2007. Vivienda, instalaciones y equipamiento

TABLA 3.3.3 HOGARES QUE CAMBIARON DE VIVIENDA EN LOS DOS ÚLTIMOS AÑOS EN CASTILLA Y LEÓN (AÑO 2007)

Número de hogares	953,6 (miles)
Hogares que cambiaron de vivienda	5,3 %
Hogares que cambiaron de vivienda	50,6 (miles)
Motivos familiares	21 %
Motivos laborales	24 %
Motivos relacionados con la vivienda	29 %
Finalización del contrato	4 %
Otros motivos	22 %

Fuente: Instituto Nacional de Estadística

GRÁFICO 3.3.2 EVOLUCIÓN DEL ENDEUDAMIENTO HOGARES. RENTA BRUTA DISPONIBLE. MILES DE EUROS.



Fuente : Observatorio Valenciano de la Vivienda

4. El envejecimiento del parque inmobiliario

En este capítulo analizaremos un grupo de causas que se refieren a la propia vivienda o a su entorno. Incluyen dos situaciones aparentemente distintas pero que tienen relación entre sí. Me estoy refiriendo a las dos circunstancias que hacen atractiva la compra de una vivienda más allá de su necesidad real:

- La presentación en el mercado de un producto lo suficientemente interesante, atractivo o diferente como para hacernos creer que puede llegar a mejorar nuestra forma de vida.
- La comprobación de la existencia, en la vivienda que habitamos, de una serie de incomodidades o de obstáculos que nos impiden alcanzar cierto grado de bienestar. Puede tratarse de la falta de cualidades positivas o de la presencia de defectos o carencias.

La primera de las situaciones descritas tiene que ver con aspectos comerciales o publicitarios, de cómo ofrecer un producto, en este caso inmobiliario, para que se venda mejor en el mercado, de cómo crear necesidades en el ciudadano donde no las había, para así favorecer la demanda.

La segunda se refiere más a las cualidades concretas que la propia vivienda tiene o que le faltan, de las cuales somos plenamente conscientes, pues son reales y convivimos con ellas diariamente. Normalmente están relacionadas con los materiales o los sistemas constructivos, las instalaciones, o las infraestructuras próximas o anejas al edificio al que pertenece nuestra vivienda. Son, por lo tanto, de tipo "técnico", de ahí la denominación otorgada.

Tanto una como otra son difíciles de cuantificar. Hasta ahora se han podido ofrecer cifras, tablas, gráficos que permiten medir de alguna manera las características que inciden en la necesidad de construir una nueva vivienda. Así, si creciera la población en tres nuevos habitantes, esta cifra implicaría la necesidad de construir una nueva vivienda. Pero es más difícil valorar de qué manera, por ejemplo, la falta de ascensor en un edificio de viviendas induce a sus vecinos a cambiarse a otro que no tenga tal inconveniente, ya que para algunos puede ser una incomodidad y para otros la imposibilidad de salir de casa.

De igual manera, la fuerza que pueda tener una campaña publicitaria para convencernos de lo maravillosa que puede resultar la vida en un adosado en medio del campo y a 20 K. del lugar de trabajo, dependerá de lo receptivos que seamos al mensaje, en función de los gustos y otras muchas circunstancias que participan en las decisiones de cada uno.

Esta dificultad para medirla no significa que la causa sea menos importante que aquellas otras de cuantificación más precisa, por lo que dedico un capítulo a su exposición y análisis.

La característica denominada "técnica" parece más racional, más concreta, aunque el grado de aceptación de los problemas es muy diferente entre las personas. Lo que a algunos puede parecer insufrible, otros lo soportan estoicamente. La característica

“comercial” es de naturaleza más subjetiva, más ligada a la sensibilidad de las personas para apreciar y valorar las cualidades. A unos les puede apetecer el contacto con los demás y prefieren vivir en el centro de la ciudad, mientras que otros prefieren el aislamiento y la tranquilidad, y se van al campo o a un núcleo pequeño.

En mucha ocasiones una de las dos causas alimenta la otra, potenciando su intervención. Si constantemente estamos poniendo peguas a nuestra vivienda, el anuncio de otra con las características que anhelamos y de las que precisamente la nuestra carece, no cabe duda que actúa reforzando la necesidad de su compra. También sucede lo contrario los anuncios de otras nos hacen ver las faltas y defectos de lo que tenemos.

En este capítulo me limitaré a describir simplemente aquellas situaciones que teniendo relación con lo técnico o comercial, contribuyan de alguna manera a la hora de decidirnos en hipotecar nuestras vidas.

4.1 Causas técnicas

Se denominan causas de naturaleza técnica las que nos predisponen a comprar o alquilar otra vivienda distinta de la que habitamos habitualmente, porque no nos satisface plenamente, según las distintas circunstancias de tipo “técnico”, que a continuación se describen:

- Que no reúna las condiciones mínimas de seguridad estructural, como puede ser el caso extremo de encontrarse la edificación en estado de ruina.
- Que no reúna las condiciones mínimas de higiene, al no poseer las dotaciones necesarias de abastecimiento de agua o de saneamiento.
- Que no reúna las condiciones mínimas de salud ocasionadas por una deficiente ventilación, falta de impermeabilización de los distintos cerramientos, falta o escasez de aislamientos térmicos y acústicos.
- Que no reúna las condiciones mínimas de confort como pueden ser la falta de calefacción y el agua caliente sanitaria, el suministro de energía eléctrica.
- Que no reúna las condiciones mínimas de accesibilidad, como puede ser la falta de ascensor para personas de avanzada edad o aquellas que tengan disminuidas sus facultades locomotoras y habiten en plantas superiores.

En definitiva, carencia de condiciones y dotaciones que hoy por hoy consideramos básicas. Aunque también puede haber otras características no tan básicas pero que, sin embargo, determinen también la necesidad de cambio de vivienda.

Salvando las distancias, podríamos comparar la necesidad del cambio de vivienda con la del automóvil, cuya sustitución se hace con frecuencia sin que el vehículo haya llegado al final de su vida, estando en perfecto uso. Simplemente lo cambiamos por otro “mejor”, “nuevo”, más “bonito”, más “grande” o más “pequeño”, con menor “consumo”. Algo parecido sucede en el caso de la vivienda, la queremos cambiar por otra que tenga más o menos las cualidades que acabamos de describir para el coche.

El mercado de la vivienda evoluciona al igual que ocurre con el del automóvil, y con el paso del tiempo se ofrecen mejores y mayores prestaciones de tipo técnico, sin entrar en lo puramente decorativo o de diseño. También hay que señalar que los avances no son ni tan importantes ni tantos como sucede en el sector del automóvil, pero sí los hay.

La ciencia y la tecnología han mejorado nuestras condiciones de vida mediante los avances obtenidos en la vivienda. En este siglo XXI se han llegado a desarrollar gracias a la tecnología y la ciencia una serie de elementos que pueden convertir a nuestra vivienda en una casa inteligente.

Renovación del parque inmobiliario y del entorno urbano

Una parte importante de nuestro parque inmobiliario tiene más de 40 años, siendo el que se construyó en una etapa de gran expansión en la que se necesitaban muchas viviendas para dar alojamiento a los innumerables inmigrantes que, procedentes del entorno rural, que llegaban a la ciudad en busca de trabajo y mejor vida. Se construyeron miles de viviendas de baja calidad, con pobres materiales, escasas instalaciones, en entornos poco atractivos y mal dotados, que si bien han mejorado algo en el transcurso de los años, todavía están lejos de acercarse a los estándares actuales. Todavía las hay que carecen de ascensor, incluso con más de cuatro plantas, de calefacción y de garaje. Con deficientes aislamientos térmicos y acústicos y con malas condiciones de ventilación e iluminación natural, con patios de dimensiones mínimas y poco saludables.

Así pues, un número importante de ciudadanos pretendía, aprovechando esta época de bonanza, mejorar las condiciones de vida adquiriendo una nueva vivienda, que por otra parte, como se ha dicho anteriormente, se ofrecía con insistencia y con las máximas facilidades.

Y no solo es la vivienda sino también, a veces, es la zona o el barrio lo que queremos cambiar, sobre todo los jóvenes que se sienten menos arraigados al barrio, que buscan nuevos espacios con más dotaciones; otras veces es el contacto con la naturaleza lo que atrae.

Otros sectores de la población, quizás con más alto poder adquisitivo, también buscan nuevos espacios de más calidad que los ofertados en la ciudad tradicional. Se ha puesto de moda aquello que está relacionado con el medio ambiente, la naturaleza, la imitación del modo de vida de otros países (principalmente la vivienda unifamiliar anglosajona) y aparecen nuevas urbanizaciones que ocupan zonas con un alto valor natural y paisajístico que ofrecen un tipo de vida nuevo y de alguna manera exclusivo o privilegiado para poder mostrar esa distinción social que también a veces se persigue.

Así mismo, se busca que la nueva vivienda se adapte a nuestras necesidades actuales. Mientras que antes eran las viviendas de tres o cuatro dormitorios las más demandadas ahora se solicitan más pequeñas, con otro tipo de distribución más flexible que se acomode a las nuevas circunstancias familiares. El garaje es una pieza imprescindible y crece la necesidad de más de una plaza por vivienda, dada la dificultad de encontrar aparcamiento en determinadas zonas y el aumento del número de vehículos por familia.

Veamos algunos datos de la situación del parque de viviendas en España, para poder cuantificar la necesidad de su renovación o adecuación a las necesidades de la población actual. Lo que hace no muchas décadas se ofrecía como de "lujo", como la calefacción o refrigeración, el ascensor o la plaza de garaje, ahora se considera de primera necesidad. Por lo tanto no es necesario llegar al extremo de que una vivienda se encuentre en estado ruinoso para promover su sustitución o rehabilitación.

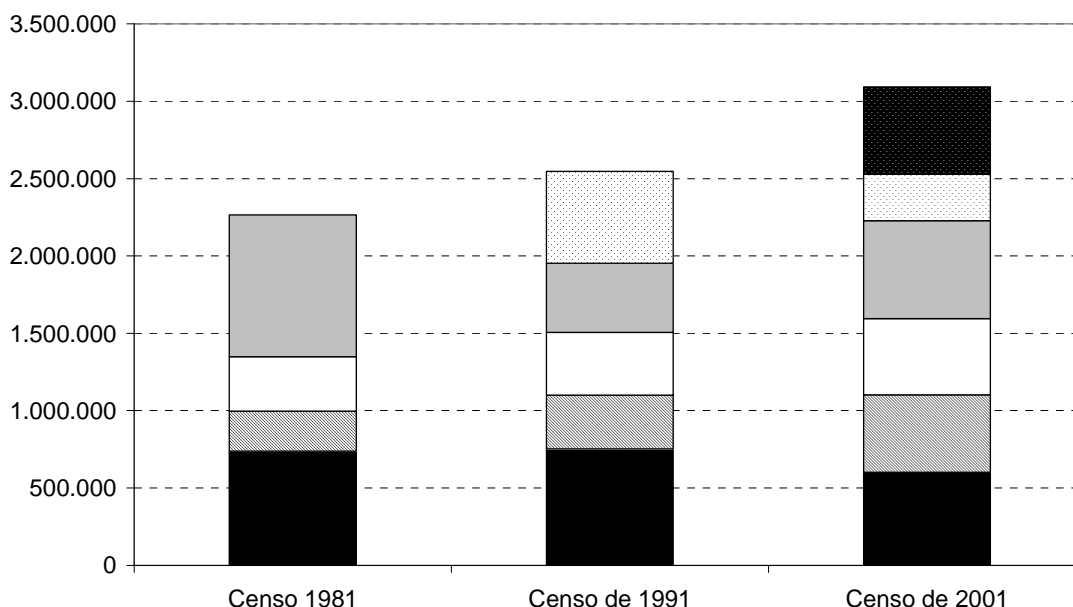
En España, de los 25 millones de viviendas que existen, más de seis millones (24 %) tienen una antigüedad superior a los 50 años; once millones se construyeron hace más de 40 años (44 %) y quince millones (60 %) más de 30. Muchas no tienen ascensor, o su acceso no está a la misma cota de la calle; otras carecen de aislamiento en sus fachadas, o sus instalaciones eléctricas están deterioradas, o sufren problemas de humedades.

En el **gráfico 3.4.1** pueden verse los porcentajes de los distintos grupos de viviendas según antigüedad, obtenidos de los tres últimos censos llevados a cabo por el INE.

GRAFICO 3.4.1 ANTIGÜEDAD DE LAS VIVIENDAS VACIAS

Fuente: Censo de Población y viviendas
Elaboración propia

■ anterior a 1941 ▨ 1941 - 1960
□ 1961-1970 ▩ 1971-1980
▤ 1981-1990 ▣ 1991-2001



En las tablas siguientes¹⁴⁶ se puede comprobar el reparto de los diferentes estados de conservación de las viviendas según su destino, es decir, viviendas principales, de segunda residencia y las vacías, y cómo ha sido su evolución a lo largo de los dos últimos censos llevados a cabo en los años 1991 y 2001.

Como podemos ver, el parque de viviendas mejor conservado es el formado por las residencias principales. En 1991, el 84% estaba en buen estado, el 8% en estado deficiente, quedando un 2% cuya situación era mala o de ruina inminente. En 2001 el 91% de las residencias principales estaba en perfecto estado, quedando un 6% en estado deficiente y un 3% cuya situación era mala o de ruina.

¹⁴⁶ Estos datos están sacados del documento titulado "Infrautilización del parque de viviendas en España" de RAQUEL RODRÍGUEZ ALONSO, publicado en el boletín número 29/30 de CF+S (Ciudades para un Futuro más Sostenible)

TABLA 3.4.1 VIVIENDAS PRINCIPALES

Viviendas principales	1991	2001
Buen estado	84%	91%
Deficiente	8%	6%
Malo o ruina	2%	3%

Las viviendas secundarias en buen estado representan en 1991 el 81% del total y en 2001 el 91%, quedando un 6% en ambos periodos en estado deficiente, susceptible de ser rehabilitadas.

TABLA 3.4.2 VIVIENDAS SECUNDARIAS

Viviendas secundarias	1991	2001
Buen estado	81%	91%
Deficiente	6%	6%
Malo o ruina	13%	3%

Existe una mayor proporción de viviendas vacías en mal estado, que en los casos anteriores. La disminución del número de viviendas vacías en mal estado o ruinoso en diez años, ha podido deberse a que parte de ellas se han demolido.

TABLA 3.4.3 VIVIENDAS VACIAS

Viviendas vacías	1991	2001
Buen estado	71%	81%
Deficiente	12%	12%
Malo o ruina	17%	7%

Tablas de elaboración propia con datos del INE

Es importante señalar el descenso de las viviendas vacías construidas con anterioridad a 1941 entre los censos de 1991 y 2001, ya que desaparecen en parte.

En cuanto a la relación existente entre la antigüedad de las viviendas y su estado de conservación lo lógico sería pensar que cuanto más antiguo es el parque mayor será su degradación. Si analizamos esta cuestión en viviendas desocupadas y segundas residencias, podremos comprobar como esta premisa no se cumple.

Las viviendas desocupadas en peor estado de conservación en el año 1991 son las pertenecientes al periodo comprendido entre 1941 y 1960, con un 22% en estado deficiente y un 10% en mal estado o ruina. En el año 2001 mejora algo la situación, pasa a 19% las deficientes y a un 5% las que se encuentran en mal estado o ruina.

El municipio de Valladolid presenta un parque relativamente más joven que la media española, con una antigüedad media de 28 años. Más del 50% de las viviendas se construyeron con posterioridad a la década de los 70, frente al 44% del conjunto de España, y un 20% se construyeron en los años 90, frente al 12,5% del territorio nacional.

Esta relativa juventud de la vivienda adquiere su máximo en los municipios del alfoz. El reciente desarrollo inmobiliario que se ha producido en este ámbito hace que la antigüedad media de la vivienda en algunos municipios no llegue a los 20 años, y que en otros, coexistan viviendas antiguas anteriores a 1940 con un alto porcentaje de

vivienda de reciente construcción, como sucede en los casos de Cigales, Fuensaldaña o Zaratán.

TABLA 3.4.4 EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS SEGÚN SU ESTADO

Valladolid	Número de Edificios	Porcentaje
Buen estado	16.781	91,2
Deficiente	1.103	6,0
Malo	333	1,8
Ruina	190	1,0
TOTAL	18407	100,0

Fuente: Ficha municipal de Valladolid 2009 (Caja España)

TABLA 3.4.5 EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN

Año	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Total
Número	446	288	282	474	244	350	573	637	756	410	714	5174

Fuente: Ficha municipal de Valladolid 2009 (Caja España)

La rehabilitación y el mantenimiento en buen estado del parque inmobiliario están en auge en los últimos años y parece que se está imponiendo el sentido común de construir menos y mejorar lo existente. Lo que supone un ahorro importante entre otras cosas en gastos de urbanización y su correspondiente mantenimiento posterior.

Las ITE¹⁴⁷ pueden fomentar el interés por mantener adecuadamente los edificios y así permitir un uso prolongado y en condiciones más satisfactorias para sus ocupantes.

Resumen

De los datos presentados se puede deducir que no existen demasiadas viviendas en mal estado, y que buena parte de las que se encuentran en tal situación corresponden al colectivo de viviendas vacías o de segunda residencia, por menos “necesarias”, no son causa, al menos importante, que aumente de demanda.

Sin embargo, sigo insistiendo en que el deseo de una vivienda de mayor calidad sigue siendo una causa del aumento de demanda.

Se da la circunstancia de que, con el paso del tiempo, mejora la proporción del número de viviendas en buen estado en relación con el total, porque, o bien algunos edificios son demolidos y se sustituyen por otros nuevos, o bien se rehabilitan y pasan lógicamente a considerarse en buen estado.

Y además sucede que, al ir creciendo en número de viviendas totales, el porcentaje de las que se encuentran en peor estado disminuirá pese a que otras van envejeciendo y podrían pasar al grupo de las mal conservadas o ruinosas, si no se lleva a cabo un adecuado mantenimiento.

¹⁴⁷ Inspección Técnica de los Edificios que obliga a todos aquellos que tienen una antigüedad de más de 40 años según la ley de Urbanismo de Castilla y León.

4.2 Características comerciales

A veces no es solo la calidad, el diseño y las prestaciones de la vivienda lo que nos induce a adquirirla, sino que hay otras características que nos atraen a la hora de elegir el nuevo hogar. Unas estarían relacionadas con la localización concreta, orientación, soleamiento, vistas, o con las vías de comunicación con las actividades cotidianas o con dotaciones deportivas, culturales, comerciales, de ocio. Pero hay otras características que son muy valoradas por algunos, como es el hecho de situar nuestra vivienda en un entorno social que de la apariencia de cierto prestigio social. Tema ya expuesto en el capítulo 4.3 (Segunda Parte), comentario de Fernando Roch.

Estas otras circunstancias, complementarias a la calidad, han servido en muchas ocasiones como reclamo de las inmobiliarias creando nuevas “necesidades” para incrementar sus ventas. Propaganda no solo dirigida a aquel que compra por primera vez, sino también al que ya ocupa una vivienda para inducirle a comprar otra nueva, ya que dispone de un patrimonio acumulado que puede vender, además puede pagar más de lo que recibe por la venta de su vivienda al disponer de un crédito fácil y barato, y así subir un peldaño en la clasificación social.

En épocas anteriores, la venta de las viviendas se llevaba a cabo en la propia obra y a lo sumo, se mostraba un piso piloto que permitía ver los acabados principales de las viviendas. Suelos de parqué, carpinterías de roble y alicatado de gres hasta el techo, eran algunos de los reclamos para vender mejor. Ahora las técnicas del marketing se han impuesto en el mercado inmobiliario. La caseta de ventas en las obras se ha sustituido por grandes locales comerciales situados en las mejores zonas de la ciudad, con fuertes campañas de publicidad utilizando todos los medios disponibles: vallas publicitarias, radio, prensa y hasta televisión.

Antes las promociones eran generalmente de pocas viviendas y por tanto no se podían permitir grandes campañas por su elevada repercusión en el precio final. Ahora el número de viviendas a vender por promoción es mayor, así como la competencia entre los promotores, lo que parece obligar a grandes campañas publicitarias. Antes un porcentaje importante de personas compraban una nueva vivienda porque tenían cierta necesidad de ella. Ahora parte de la demanda se canaliza a mejorar el hábitat aprovechando la buena situación económica que disfrutábamos en España.

La proliferación de agencias inmobiliarias surgidas en los años del periodo analizado, ocupando importantes locales comerciales del centro de la ciudad es un hecho perfectamente constatable en Valladolid, como también lo es la situación inversa ocurrida a partir de la crisis económica, pues bastantes de dichas empresa han cerrado el negocio en estos últimos años. Algunas eran delegaciones de inmobiliarias de ámbito nacional, aunque también las había de tipo local y regional.

En los años 2006 y 2007 en Castilla y León se terminaron 86.400 viviendas, de las cuales todavía hay un porcentaje importante sin vender. En esos mismos años, 50.600 hogares cambiaron de vivienda por diferentes motivos: un 29% por algo relacionado con la vivienda, como se puede apreciar en la tabla siguiente. De estos datos se deduce que ha habido muchos hogares que no se encontraban conformes con las características de su vivienda y decidieron irse a otra distinta que satisficiera sus necesidades o gustos. El traslado no fue, necesariamente, a una nueva pero sí se podría aventurar que un parte importante así lo hizo.

5 La vivienda como destino no principal

5.1 Relación entre viviendas principales y no principales

En el punto 2.2 de esta 3ª Parte hemos señalado cómo se han construido más viviendas de las necesarias. En los dos puntos anteriores se ha justificado el por qué de ese exceso de viviendas. Ahora señalaremos a qué uso se han destinado.

En el punto 1.2 “Viviendas no principales” de la segunda Parte, se ha ofrecido suficiente información sobre las viviendas existentes que no son ocupadas como residencia habitual y permanente, esto es, que son consideradas como no necesarias, incluyendo por lo tanto las viviendas que se encuentran vacías y las que se solo se utilizan esporádicamente, en vacaciones, que son las denominadas de segunda residencia. De los datos y comentarios allí expresados, se deduce la importancia que ha tenido y tiene este grupo de alojamientos en relación con el total y que lejos de disminuir ha crecido en los últimos años.

También en la primera parte, apartado 3.2 se han ofrecido datos sobre el destino de las viviendas no principales en la segunda mitad del siglo pasado. Grupo que empezó a tener cierto peso a partir de los años 60 y 70 coincidiendo sobre todo con el primer *boom* inmobiliario, y que ha permanecido estable en los años siguientes. Veamos su evolución.

Con toda la información ofrecida, veamos cuales son las causas que han favorecido la existencia de viviendas vacías.

La situación de una vivienda vacía puede deberse a muchas circunstancias, a continuación se analizarán las causas políticas, sociales y económicas que pudieron dar lugar a la aparición de este fenómeno.

- **Viviendas sin uso determinado que voluntariamente no se ponen en el mercado de compraventa ni de alquiler.**

- Inversión a corto plazo:

La vivienda se adquiere por rápida revalorización hecho que a lo largo de los años se ha podido constatar. Al inversor le interesa la plusvalía que puede generar a corto plazo y renuncia a la obtención de posibles beneficios que pudiera reportarle el alquiler ya que los plazos mínimos que establece la legislación para los contratos de arrendamiento son demasiado largos.

Hay promotores que no venden hasta finalizar las obras de construcción, incluso algunos prorrogan las ventas algún tiempo más, siempre que haya expectativas de aumento de los precios. Este hecho se ha dado con mucha frecuencia en los últimos años en los que la subida de precio por año era importante; aquellos que podían aguantar la inversión esperaban algún tiempo para poder vender a un precio superior. Como caso particular, se puede incluir a los pequeños inversores que compraban las viviendas en la fase de ejecución de las obras para venderlas una vez terminadas y aprovecharse de la subida de los precios que esta situación creaba.

Algunos agentes inmobiliarios manifiestan que puede existir un 15% de adquisiciones con carácter puramente especulativo, lo que llevaría a explicar el aumento que se ha dado de este tipo de viviendas desde 1996 hasta la actualidad, pero hay que tener en cuenta también que una buena parte de esa inversión especulativa lo único que hace es retardar su entrada al mercado, ya que por lo general se han comprado en plano y se venden después de construidas, para recomenzar la operación con otra promoción.

- Inversión a largo plazo:

La inversión en vivienda como otra forma de ahorro a largo plazo, “para el día de mañana” como sustitutivo de un plan de pensiones, otras veces en previsión de las necesidades futuras de vivienda para los hijos. También en este caso se decide renunciar a la obtención de la potencial renta de alquiler por evitar los “riesgos” que se le suponen a la cesión de la vivienda en alquiler.

También se da el caso de sociedades de seguros o inversoras que han necesitado aumentar su activo y lo han hecho en la vivienda, si bien en la mayoría de los casos no solo han invertido sino que han pretendido obtener una rentabilidad mediante el alquiler.

- **Viviendas que están en el mercado pero no se venden ni se alquilan.**

Situación debida a un exceso de oferta o simplemente porque el parque de viviendas sea mayor que el número de hogares existente. La construcción de viviendas durante los últimos años ha registrado unos flujos mucho mayores que los correspondientes a la aparición de nuevos hogares. Es lo que está ocurriendo en estos últimos años de crisis económica llegándose a paralizar el mercado inmobiliario, lo que está provocando un stock importante de viviendas sin vender y que lógicamente se encuentran vacías. Durante el año 2008 había en España un millón de viviendas sin vender, la mitad de las cuales corresponde a viviendas de nueva construcción.

El planeamiento municipal, imbuido de principios de competitividad y sin la necesaria concertación territorial, viene propiciando desarrollos residenciales, generalmente excesivos para la demanda actual y futura. Tal es el caso de Valladolid y su entorno próximo.

Los diferentes planes de vivienda, diseñados por los distintos Gobiernos, han pretendido que todas las capas de población pudieran acceder a la vivienda, para ello han favorecido el desarrollo inmobiliario en general, mediante diferentes formas de ayuda (ver capítulo 4.4 Política de la vivienda de esta segunda parte).

- **Viviendas que han quedado obsoletas y que están esperando su demolición o rehabilitación**

Hay viviendas que permanecen vacías debido a importantes deficiencias de habitabilidad que las dejan fuera del mercado. Es una situación que suele depender de la antigüedad de la vivienda y tiende a concentrarse en áreas centrales urbanas. La solución exige a veces de grandes inversiones en complejas rehabilitaciones del edificio que no siempre les está permitido a muchos de sus propietarios con escasa liquidez. Por otro lado las viviendas van adquiriendo con el paso del tiempo de una depreciación no solo física sino funcional. Por eso la población ha ido cambiando de residencia en busca de viviendas más modernas y mejor equipadas.

Un caso particular de la situación anterior es la de los edificios en régimen de alquiler en los que el progresivo deterioro provoca su estado ruinoso y el enfrentamiento entre propietarios e inquilinos. Los últimos exigiendo las reparaciones precisas y los otros negándose a ello por falta de medios debido a la escasa renta recibida o porque les interesa mantener esos edificios en condiciones lamentables para poder forzar el desalojo del edificio mediante una declaración de ruina.

Otras veces son los propietarios del edificio los que no reparan sus deficiencias, a la espera de la declaración de ruina que les permita poder derribar y construir obra nueva que en muchos casos permite mejores aprovechamientos y un menor coste de construcción que si se mantiene el edificio en cualquiera de sus niveles de rehabilitación.

- **Viviendas pendientes de algún trámite administrativo que impide su ocupación o su transmisión.**

Tal es el caso de las rotaciones por herencia, la vivienda ha quedado vacía por fallecimiento del que la ocupaba. La resolución de los trámites de la herencia exige en muchas situaciones unos periodos de tiempo considerables de gestión, a los que hay que añadir los propios de la venta o el alquiler.

También se da el caso en las promociones ya finalizadas cuando la falta de la concesión de la licencia municipal de primera ocupación impide su utilización.

- **Viviendas que se encuentran vacías debido a desplazamientos temporales de sus propietarios.**

Cada vez son más frecuentes los desplazamientos por motivos laborales y por otro lado el traslado de personas mayores a un establecimiento colectivo o al hogar de algún familiar, de forma temporal o definitiva.

En amplias zonas del país hay viviendas que han quedado vacías como consecuencia del éxodo rural y del progresivo despoblamiento de sus pueblos, sobre todo a partir de los años 60.

- **Viviendas que figuran como vacías no estándolo en la realidad.**

Puede suceder que por algún error de información, figure en un censo determinado como vacía una vivienda que no lo está en la realidad.

Jesús Leal Maldonado¹⁴⁸ en un artículo publicado en el año 2004 mencionaba el caso de la encuesta de comprobación realizada por la Comunidad de Madrid sobre el Padrón de Habitantes de 1996, resultando que un 32% del total de las viviendas consideradas vacías estaban ocupadas.

La explicación según Maldonado estaría tanto en la actitud de los usuarios de esas viviendas como en la forma de realizar el censo, así comenta las siguientes situaciones:

- Una parte de esas viviendas falsamente vacías, eran el alojamiento de una familia de dos miembros con ocupaciones que les mantienen fuera de su casa la mayor parte del

¹⁴⁸ Catedrático de Sociología de la UCM, publicó el 12 de noviembre de 2004 en el suplemento de "su vivienda" del periódico El Mundo, el artículo titulado "Viviendas vacías: un universo complejo"

día. Por más que los agentes censales volvieran a consultar, como era preceptivo, se encontraban que nadie respondía a sus requerimientos, con lo que se anotaba como vacía.

- Otras veces es el caso de muchos propietarios que tienen alquiladas sus viviendas pero lo ocultan a Hacienda para no pagar impuestos y por lo tanto no figuran como tales.

- También hay que considerar el frecuente deslizamiento de una condición de segunda residencia a otra de vivienda vacía. Puede ser el caso de aquellas viviendas situadas en el centro de las grandes ciudades utilizadas como vivienda secundaria por aquellos cuya residencia habitual está en otras ciudades o en las afueras de éstas, y que aparentemente se dan como vacías.

- Otras se encontraban vacías por la simple razón de que estaban ofertadas en venta o en alquiler en el momento del recuento padronal. Es lo que se llama un vacío técnico, imprescindible para que funcione el mercado. Nadie se traslada al día siguiente de haber adquirido la casa, y con frecuencia incluso las viviendas en alquiler están vacías durante un periodo cuando cambian de inquilino.

- Finalmente, de las consideradas vacías y que realmente estaban en esta situación y no eran ofertadas para la venta o el alquiler. Un tercio no se consiguió saber por qué estaban vacías, ya que nadie supo o quiso dar cuenta de su estado y, en la cuarta parte, sólo se logró la manifestación de que eran motivos particulares. El resto, algo más de un tercio, se abría a una diversidad de situaciones entre la que predominaba el estar en obras, el ser una ruina o el estar en litigio.

5.2 Nuevo argumento, que justifica el aumento excesivo de producción de viviendas

Según lo anteriormente expuesto se sabe que durante las décadas precedentes a la analizada y durante ella misma, han existido un número de viviendas que no se destinaban a domicilio habitual y permanente, permaneciendo desocupadas o utilizándose esporádicamente como segunda residencia. Al mismo tiempo se podría considerar un tercer grupo, que no aparece en las cifras oficiales del INE, y que incluiría a aquellas viviendas que se destinan a despachos profesionales u oficinas, de las que se carece de información, si bien podrían formar parte de los dos grupos mencionados (vivienda no principal).

Lo cierto es que durante todos estos años ha habido un porcentaje, en torno a una tercera parte del total de unidades que forma el parque de viviendas, que no se ha destinado a residencia permanente. Expresado de otra forma, de cada tres viviendas que se han construido una se ha destinado a segunda residencia o ha permanecido vacía.

Esta última afirmación da pie a plantear un nuevo argumento, a la hora de justificar el aumento excesivo de producción de viviendas, que consiste en añadir a aquellas viviendas que satisfacen la necesidad de alojamiento, estas otras, que no siendo realmente imprescindibles se construyen con otros fines. Relación que al permanecer más o menos constante a lo largo de más de tres décadas podríamos considerar un hecho como estadísticamente normal (razonable). En 1970 este grupo representaba el 20 % del total del parque de viviendas y en 1980 llegó al 30% (tabla 1.3.7)

Por lo tanto parece necesario volver a calcular no ya el número de “viviendas necesarias”, si no el número “razonable”_que se construye, atendiendo a criterios más generales que la demanda plantea. Sin entrar en la discusión de lo razonable que pueda ser el tener un número importante de viviendas sin utilidad o con un uso no principal.

Retomamos los datos obtenido en el capítulo 2.2.3 “Cálculo de viviendas necesarias según los datos de población“ y añadamos este nuevo grupo como razonable pero no necesario.

- En España

En el punto 2.2.2 de esta tercera parte, obtuvimos un total de 5,455 millones de viviendas necesarias, por aumento de población y disminución de la ocupación de cada hogar, que suponemos principales, (tabla 3.2.4) esto es las viviendas ocupadas por los hogares.

Si ahora consideramos el porcentaje que sobre el total de viviendas representan las principales, según la **tabla 2.1.9** anterior, que en el año 2001 era del 67,44 %, pasando a 67,71 % el año 2007, porcentaje que apenas ha variado en estos siete años. Tomando este último valor, por cada 67,71 viviendas principales hay 100 viviendas totales, y por tanto 32,29 viviendas no principales, lo que significa que a los 4,060 millones de viviendas nuevas principales calculadas se asociarían otros 1,937 millones de nuevos alojamientos no principales. $(0,323/0,677 \times 4.060)$ que se construyen de forma paralela a las que parece que son necesarias.

Si se suman los tres conceptos, se obtiene un total de 5,997 millones de viviendas, cifra que no responde en su totalidad para satisfacer ciertas necesidades perentorias ya que poco más de una tercera parte se han construido todos los años, de manera constante como complemento de las anteriores, con otros destinos (permanecer vacía o segunda residencia).

Veamos lo que ha sucedido en los otros ámbitos más cercanos:

- En Castilla y León

Partiendo, como en el caso anterior, de un total de 181.055 nuevas viviendas necesarias, si se considera ahora el porcentaje que sobre el total de viviendas representan las principales, se observa que (según la **tabla 2.1.9**) en el año 2001 era del 61,10 %, pasando a 58,02 % el año 2008 con una tendencia a la baja y más pronunciada en los últimos años. Lo que significa que crece el número de viviendas no principales, el formado por las de segunda residencia y las desocupadas, como se ha comentado con mayor profundidad en el capítulo de la promoción inmobiliaria relativo a las viviendas vacías. Tomando el valor del año 2007, por cada 59,05 viviendas principales hay 100 viviendas totales, y por lo tanto 40,95 viviendas no principales, lo que significa que las 181.055 viviendas nuevas principales calculadas precisarían de otras 125.558 nuevas viviendas no principales $(181.055 \times 40,95/59,05)$

Sumando los tres conceptos resultaría un total de 306.613 viviendas necesarias.

En resumen, en este ámbito no parece que se haya construido en exceso, si tomamos como dato de viviendas construidas las correspondientes a las licencias de obra otorgadas.

- **En la provincia de Valladolid**

En este caso partimos de un total de 48.999 nuevas viviendas principales. Si ahora consideramos el porcentaje que sobre el total representan las principales, según la tabla 1.3.7 anterior, en el año 2001 era del 72,28 % pasando a 68,26 % el año 2008 con una tendencia ligeramente a la baja y más pronunciada en el último año, lo que significa que el número de viviendas no principales es cada vez mayor. Tomando el valor del año 2007, por cada 70,07 viviendas principales hay 100 totales, y por lo tanto 29,93 no principales, lo que significa que las 48.999 viviendas nuevas principales que hemos obtenido precisarían de otras 20.930 nuevas no principales ($48.999 \times 29,93/70,07$).

Sumando los tres conceptos se alcanzan un total de 69.929 viviendas.

- **La capital de Valladolid con su entorno inmediato**

Hay 32.542 nuevas viviendas principales. Si ahora consideramos el porcentaje que sobre el total de viviendas representan las principales, según datos de la capital que se puede hacer extensivo al resto de municipios de su entorno, en el año 2007, por cada 75 viviendas principales hay 100 viviendas totales, y por lo tanto 25 viviendas no principales, lo que significa que las 32.542 viviendas nuevas principales que hemos obtenido precisarían de otras 10.847 nuevas viviendas no principales ($32.542 \times 25/75$).

En la capital y su entorno baja el porcentaje de viviendas no principales pues ciertamente hay menos proporción de viviendas dedicadas a la segunda residencia que en los pueblos de la provincia, lo mismo ocurre con las viviendas vacías, en los pueblos tras la huida a la ciudad hay muchas viviendas sin ocupar.

Sumando todos los conceptos señalados resulta un total de 43.389 viviendas.

Según las **tablas 2.1.17 y 2.1.19** de la segunda parte, en el entorno de la capital se han construido alrededor de las 18.000 nuevas viviendas a las que hay que sumar las edificadas en la ciudad de Valladolid que según la información del propio ayuntamiento (**tabla 2.1.35**), puede estar en torno a las 30.654, es decir un total de 48.654 viviendas para la capital y su entorno.

Son también cifras bastante superiores a las teóricamente necesarias. De esto se desprende una situación interesante y es que ha crecido más el número de viviendas proporcionalmente en el resto de la provincia que en la capital y su entorno juntos, lo cual a primera vista parece difícil de entender, pues es de suponer que en poblaciones pequeñas, menores a los mil habitantes, se han debido de construir pocas viviendas, de lo que se deduce que en el resto de las poblaciones intermedias y sobre todo en las más próximas a la capital haya habido un aumento importante, tal como realmente ha sucedido en ciertos municipios próximos a la capital, pero fuera del entorno próximo analizado.

Es el caso de algunas poblaciones como por ejemplo: Simancas, Cigales, Cabezón, Renedo, Tudela, Boecillo y algunos más que componen el llamado Alfoz de Valladolid o zona metropolitana con características similares al entorno próximo analizado en esta tesis. Si comparamos la evolución por separado de ambos ámbitos por un lado la capital y por el otro los cinco municipios del entorno como conjunto podemos destacar lo siguiente:

- La ciudad de Valladolid

En ese periodo de tiempo la población de la capital no tuvo crecimiento, al menos según lo que reflejan los datos oficiales del padrón, que incluso manifiestan una disminución de -3.300 habitantes (1,03%). Eso significa que sobrarían algo más de 510 viviendas. Por otro, lado la disminución de la ocupación por vivienda, tomando el mismo dato de la provincia (319.800 x 0,0445) da una demanda 22.736 nuevas viviendas, a las que habrá que restar las anteriores. Son 22.227 viviendas principales, a las que hay que añadir otras 7.409 de viviendas no principales (25/75 x 22.227) según datos de la **tabla 2.1.45**.

Por lo tanto el número total de viviendas es de 29.636 cifra que es muy parecida a las construidas (30.654), según los datos del propio Ayuntamiento.

- Los cinco municipios que componen el entorno inmediato de Valladolid

De un total de 11.116 de viviendas principales, a las que habrá que sumar otras 3.705 no principales (11.116 x 25/75).

Siendo por lo tanto de 14.821 el total de viviendas necesarias. Contra las 16.736 supuestamente construidas.

De la comparación de ambos ámbitos se deduce que ha sido en la capital donde más se ha construido en relación con la necesidad teórica de nuevas viviendas.

Resumen comparativo de todos los ámbitos

De las **tablas (BIS) 2.1.1, 2.1.14 y 2.1.5**, correspondientes a la segunda parte, se han obtenido los siguientes datos:

TABLA 3.5.1 PROMOCION DE VIVIENDAS PERIODO 1996-2007

	España	Castilla León	Provincia Valladolid	Valladolid + Entorno	Valladolid	Entorno
Proyectos	7.295.003	422.690	88.971	25.503*	12.611*	12.892*
Dirección obra	6.697.897					
Licencias	5.521.984	220.451		47.390	30.654	16.736
Final obra	4.978.577					
Viviendas iniciadas	6.540.241					
Viv. terminadas	5.641.352	339.787	71.916	47.390	30.654	16.736
Viviendas "razonables"	8.058.000	227.398	51.102	32.555	18.295	12.992

(*) Datos del periodo 2002-2007

Tabla de elaboración propia con datos del INE

Respecto a los datos de Valladolid y su Entorno, provienen de los proyectos de la tabla 2.1.19 y las licencias de obra de la tabla 2.1.63.

Al no tener datos de viviendas terminadas se ha tomado el mismo número de la licencias de obras concedidas.

Los datos de la tabla 3.5.1 junto a los proporcionados por este segundo razonamiento, dan lugar a la siguiente **tabla 3.5.2** en la que se comparan las viviendas terminadas con las que hubiera sido “razonable” terminar.

TABLA 3.5.2 COMPARATIVO VIVIENDAS NECESARIAS Y TERMINADAS 1996-2007

	Aumento viviendas necesarias	Aumento viviendas no principales	Total Viviendas “razonables”	Total viviendas terminadas	Diferencia
España	4.060.000	1.937.000	5.997.000	5.641.352	-355.648
%	67,7%	32,3%			-5,9%
CyL	181.055	125.558	306.613	339.787	33.174
%	59,05%	40,95%			10,8%
Prov.VA	48.999	20.930	69.929	71.910	1.981
%	70,07%	29,93%			2,8%
VA+E	32.542	10.847	43.389	47.390	4.001
%	75%	25%			9,2%
Valladolid	22.227	7.409	29.636	30.654	1.018
%	75%	25%			3,4%
Entorno	11.116	3.705	14.821	16.736	1.915
%	75%	25%			12,9%

	Incremento población	Incremento ocupación	Incremento Uso no principal	Incremento Total viviendas
España	2.018.000	2.042.000	1.937.000	5.997.000
%	33,6	34,1	32,3%	
CyL	7.752	173.303	125.558	306.613
%	2,5	56,55	40,95%	
Provincia VA	14.160	34.839	20.930	69.929
%	20,25	49,82	29,93%	
VA + Entorno	8.280	24.262	10.847	43.389
%	19,08	55,92	25%	
Valladolid	-510	22.736	7.409	29.636
%	-2,8	77,8	25%	
Entorno	9.592	1.524	3.705	14.821
%	64,2	10,8	25%	

Tabla de elaboración propia con datos del INE

De esta última tabla se deducen algunas interpretaciones importantes:

- La diferencia (última columna) entre las viviendas terminadas durante el periodo 1996-2007 y las que teóricamente hubieran sido “razonable” su construcción, aplicando el razonamiento expuesto al inicio de este subcapítulo, no ha sido importante. En el caso del conjunto de la Nación incluso la producción inmobiliaria se ha quedado corta en tan solo un 5,9%. En el resto de los casos las viviendas terminadas superan a las razonables pero en porcentajes poco elevados, el mayor corresponde al entorno de Valladolid con un 12,9% de más, mientras que en la provincia el superavit ha sido de tan solo un 2,8%.

- La última tabla muestra que los tres factores analizados como origen del incremento de viviendas, han influido de modo distinto en cada caso. Así, en España los porcentajes de los tres han sido parecidos, mientras que en Valladolid capital el 77,8 % corresponde a la “menor ocupación” y, si consideramos solo el entorno de Valladolid, el mayor aumento, del 64,2%, corresponde al incremento de la población.

- En el caso del conjunto nacional, las viviendas construidas debido al incremento de población han contribuido al total prácticamente con un tercio. La realidad quizás haya sido menor, puesto que un importante porcentaje de tal aumento ha sido generado por la inmigración procedente del extranjero, que sin embargo no ha tenido un acceso a la vivienda nueva sino que se ha integrado como ha podido ocupando viviendas ya construidas y además con un porcentaje de ocupación mayor que el teórico de 2,9 habitantes/ vivienda. Puede darse el caso de zonas con un importante desarrollo y otras donde la necesidad básica quizás no esté del todo cubierta

Como conclusión se puede afirmar que la demanda de viviendas en un determinado ámbito es consecuencia de tres circunstancias relacionadas con la población que habita dicho espacio:

- Aumento de la población, bien sea por crecimiento vegetativo o por migración.
- Disminución con el paso del tiempo de la tasa de ocupación de las viviendas, por lo tanto se necesitan más viviendas.
- Un porcentaje de las nuevas viviendas construidas, a lo largo del tiempo permanece sin ocupar o se utiliza como segunda residencia o con otros fines.

En este último apartado habría que incluir, en los años de la crisis del sector, un número considerable de viviendas que se han terminado pero no se han vendido, y que forman un importante stock de viviendas nuevas, como se analizará en el siguiente punto.

5.3 Importante stock de viviendas nuevas

Un dato que interesa conocer, pues nos define la situación del mercado inmobiliario, se refiere a la relación entre la oferta y la demanda, en cuanto al número total de las viviendas promocionadas y terminadas dispuestas para la venta que no han sido vendidas hasta la fecha de análisis. Lo que se ha llamado “stock de viviendas nuevas” y que el Ministerio de Fomento ha comenzado a proporcionar datos desde el año 2004, tal y como aparecen en la **tabla 3.5.3**.

El stock de viviendas terminadas¹⁴⁹ no vendidas en el año 2004 suponía una cifra de algo más de 100.000 viviendas, cifra razonable dada la actividad del mercado. A partir de entonces el stock de viviendas sin vender se incrementa año a año llegándose a alcanzar en el año 2008 un stock de 200.000 viviendas, que acumulado a los anteriores da una cifra superior a los 600.000 viviendas seis veces superior al año 2004. Lo cual empieza a ser preocupante para el sector.

TABLA 3.5.3 STOCK ACUMULADO DE VIVIENDAS Y VARIACION INTERANUAL

	Stock acumulado	Variación interanual	Diferencia año anterior
2004	102.825		
2005	195.184	89,8	92.359
2006	273.363	40,1	78.179
2007	413.642	51,3	140.279
2008	613.512	48,3	199.870

Fuente: Ministerio de Fomento

La asociación de promotores cifra el stock de viviendas nuevas entorno a los 2 millones, a las que habría que añadir las de segunda mano existentes en el mercado en el año 2008, cifra muy superior a la del Ministerio.

El ámbito del estudio del Ministerio comprende todas las actividades sobre la promoción de edificios residenciales destinados a la venta de viviendas, excluyendo las promociones de viviendas protegidas, estas son directamente observadas en la Estadística de Vivienda Protegida, y aquellas promociones que no tienen como objetivo la venta posterior, como es el caso de las cooperativas de propietarios, comunidades de propietarios o la autopromoción. También se excluyen las actividades de promoción que se efectúan para su explotación, no para una venta posterior. Aun con todo ello la diferencia de datos con los promotores es muy importante.

Para explicar la gran cantidad de viviendas que se encontraban sin vender en el conjunto de la nación, se parte de los datos que figuran en la tabla 2.1.3 de la segunda parte, respecto del número de proyectos y direcciones de obra que se visaron por los Colegios de Arquitectos y de Aparejadores en los años 2004, 2005 y 2006 que fue cuando mayor valor alcanzaron, en total, más de 2,5 millones de viviendas.

¹⁴⁹ El Ministerio de Fomento utiliza un método mixto para el cálculo del stock de viviendas nuevas sin vender. Ver Anexo al final del capítulo.

Si suponemos un retardo de algo más de dos años¹⁵⁰ desde la fecha del visado hasta que las viviendas son terminadas y puestas a la venta, quiere esto decir que es a partir del año 2007 cuando más viviendas se sitúan en el mercado inmobiliario y coincide con el año en que las ventas caen estrepitosamente por las distintas circunstancias ya comentadas. Aún así, en el año 2007 se sigue visando un gran número de proyectos, ya que no es hasta 2008 cuando se aprecia una fuerte disminución, la cual se mantiene en los años siguientes.

Nos encontramos con una cifra de más de 3,1 millones de proyectos entre 2004 y 2007 con unas ventas que apenas absorben un tercio de lo ofertado. Por lo que es fácil ahora de entender la cifra del stock de viviendas sin vender según los promotores.

En la quinta parte de esta tesis se analizará con detalle el desarrollo del stock de viviendas en los años de crisis no solo en cuanto al número sino a quien va a parar una parte importante del mismo. Las entidades de crédito, Banco y Cajas sobre todas estas últimas, se hacen cargo sin quererlo de buena parte del stock que los promotores no han podido mantener.

¹⁵⁰ El Ministerio de Fomento define el “periodo de construcción” de una vivienda como el número de meses desde que se inicia la construcción hasta el momento de la entrega de llaves. Momento este en el que el promotor da por finalizada la construcción. Este periodo están en la mayoría de los casos entre 20 y 30 meses (ver **gráfico 3.5.1** al final del capítulo).

5.4 Comentarios sobre las fuentes de los datos utilizados.

Vamos a analizar con cierto detalle la fuente y los datos que hemos manejado, por si algún error de concepto pudiera ser la causa de los resultados obtenidos.

Las cifras que reflejan el incremento de nuevas viviendas construidas en un periodo de tiempo, resultan de sumar año a año el número de viviendas que aparecen contempladas en los proyectos visados en sus respectivos colegios profesionales, arquitectos y aparejadores, y contrastadas por los datos que los ayuntamientos ofrecen sobre licencias de obras concedidas durante ese mismo periodo de tiempo. Datos que aparecen en la **tabla 2.1.7**

Puede observarse en dicha tabla, como estos datos no coinciden entre si, y sin embargo a lo largo de los años mantienen la misma relación entre ellos de mayor a menor. Así, la información que da el número mayor de viviendas es la correspondiente al visado de proyectos por los Colegios de Arquitectos, después se sitúa a escasa distancia la cifra que presentan los Colegios de Aparejadores respecto de los visados de Dirección de Obra, luego son las licencias de obra concedidas por los Ayuntamientos con una disminución apreciable en relación con las anteriores y por último figuran el número de viviendas con certificados Final de Obra otorgados también por los Colegios de Aparejadores, estas últimas cifras son todavía más bajas que las anteriores. Habría que añadir en algunos casos los datos suministrados por el Ministerio de la Vivienda sobre el número de viviendas iniciadas y terminadas cada año.

Sobre los datos presentados anteriormente se pueden plantear algunas consideraciones que están dentro de lo razonable:

- Es de suponer que algunos de los proyectos visados no llegan a presentarse al Ayuntamiento para solicitar la correspondiente licencia de obras; o que no a todos los proyectos presentados se les otorga la licencia de obras. Y por lo tanto en ese supuesto, no se llega a contratar al aparejador, de ahí el descenso del número de visados de este último Colegio.
- También puede suceder que un proyecto con la licencia de obra ya concedida no llegue a comenzar las obras correspondientes en ese mismo año, y más aún, pudiera suceder que las obras concluyeran en un plazo superior a los dos o tres años previstos, e incluso más tarde.
- Pudiéndose dar el caso extremo de que algunas obras no llegaran a comenzarse. Esto se induciría de los datos que ofrecen los Colegios de Aparejadores sobre el visado de las certificaciones finales de las obras, que se otorgan cuando las obras de ejecución de las viviendas han finalizado ya, valores que son inferiores a las cifras dadas para los proyectos visados.

Se observa como en el año 2007 en el que comienza la crisis económica, es precisamente cuando el número de viviendas visadas en proyectos disminuye de forma más evidente; no tanto sucede con las licencias de obra, mientras que aumentan las certificaciones finales de las obras expedidas por la Dirección Facultativa.

Situación que se repite, pero de forma más acusada, en el año siguiente 2008, con una caída de proyectos visados por debajo de la mitad, mientras en el mismo año se conceden licencias en número ligeramente superior a los proyectos; y los finales de obra se mantienen en cifras similares a las de años anteriores, pero duplican a los proyectos visados en ese mismo año. En el año 2009 se acusa todavía más el descenso de proyectos visados y empieza a caer el número de direcciones de obra finalizada, y parte de estas ya corresponden a los proyectos del año 2007 cuyo número descendió respecto a años anteriores.

Por otro lado se presenta la **tabla 2.1.2**, elaborada por SEOPAN con datos del Ministerio de la Vivienda, que representa la evolución de la promoción de viviendas: protegidas, libres y totales, durante casi tres décadas, distinguiendo las viviendas iniciadas y terminadas por cada año.

Se observa cómo, desde 1980 hasta 1995, las cifras totales tanto de las iniciadas como de las terminadas son similares cada año, entre 200.000 y 250.000 viviendas, y las diferencias se compensan unos años con otros.

A partir 1996, además de incrementarse todos los valores, las viviendas iniciadas son superiores a las terminadas hasta el año 2007, en que se invierten los términos, tal y como se indicó en la tabla anterior.

Otra observación interesante es que el número de las viviendas iniciadas en todos los años es superior al de las que han obtenido licencia; y lo mismo ocurre con las finalizadas, que también son más que los finales de obra.

Otra fuente de datos que a veces también se utiliza para contabilizar el número de viviendas existentes en una determinada localización, proviene de la información dada por los notarios y registradores sobre transacciones realizadas, las cuales se materializan a veces bastante después de terminadas las viviendas. Lo mismo ocurre con los datos que suministra el Catastro que, en ocasiones, también son tenidos en cuenta.

Comentario

Los datos manejados procedentes del INE o de los Ayuntamientos resultan a veces no coincidentes según la fuente de la que proceden. Ya se ha tratado de explicar el porqué no tienen que coincidir en un mismo periodo de tiempo. Estas consideraciones no impiden obtener resultados fiables, que si bien no pretenden una exactitud matemática, pueden servir para enunciar conclusiones generales, pues los márgenes de error son muy amplios y pueden absorber las discrepancias comentadas.

La información manipulada y la dependencia de los bancos europeos.

El dinero con que se ha financiado la burbuja inmobiliaria durante los primeros cinco años del periodo considerado, según afirma Ricardo Vergés¹⁵¹, ha sido el dinero evadido durante la crisis 92-96 y devuelto tras Maastricht (1997) mientras que el de los cinco años siguientes se fue al mercado interbancario del euro con la intención de conseguir liquidez para financiar la compra de importantes cantidades de suelo y la puesta en marcha de demasiados proyectos. España es el único país (junto con

¹⁵¹ Ricardo Vergés, arquitecto y economista, escribe en el Observatorio inmobiliario y de la Construcción (nº 46/2010) "La información asimétrica en el sector inmobiliario español (I). Las 800.000 viviendas" www.ricardoverges.com

Irlanda), en haber sostenido una burbuja inmobiliaria con liquidez prestada por los demás bancos europeos tras la llegada del euro.

Los bancos y cajas han llegado a mover unos 100.000 millones de euros al año, 365.000 millones llegados de Europa desde octubre 2003 hasta principios de 2007. Aún está pendiente de devolver cerca de medio billón.

En aquellos momentos había voces discrepantes contra la sobreproducción inmobiliaria, que hubo que acallar para tranquilizar a nuestros socios comunitarios y continuar recibiendo los préstamos interbancarios. Para ello hubo que convencerles de que la producción inmobiliaria se explicaba por una demanda real y creciente que provenía de las familias, el turismo, etc.

El gobierno y algunos agentes distorsionaron a la baja las cifras de producción residencial. Ello devolvió la confianza a las entidades europeas, puesta en duda tras unas declaraciones del presidente Aznar que comentó que en España se construían “tantas viviendas como Francia y Alemania juntas”.

Lo primero fue modificar los datos de producción de viviendas. Los más significativos correspondían al número de visados de los proyectos de ejecución¹⁵² de arquitecto y las direcciones de obra¹⁵³ de aparejador. Sin apenas diferencias entre ambas series, si acaso un desfase que corresponde al retraso de la contratación del aparejador.

Fomento observó que no existía una relación directa entre el visado y el certificado de final de obra, por lo que puso en duda los elevados datos del visado y como ya se ha comentado fomentaban las dudas en los bancos europeos.

En los años de bonanza las viviendas visadas se construían casi todas. Proporción que era mayor en el caso de aquellas en que se había contratado al aparejador, visado de dirección de obra, ya que llegar hasta aquí suponía para el promotor haber invertido una buena parte del préstamo concedido para gastos como: solar, licencia, proyecto, notaría, visados, impuestos, etc. El visado de dirección de obras alcanzó cifras elevadas, como las 820.000 viviendas de 2005. En los años siguientes ante la entrada en vigor del CTE hubo una avalancha de visados forzada por los promotores para escapar al encarecimiento que ello suponía.

La información de los principales trámites del proceso inmobiliario residencial viene dada por la siguiente secuencia de estadísticas:

- Visados de proyecto.
- Visados de dirección de obra.
- Licencias de obra.
- Certificados de final de obra.
- Viviendas iniciadas y terminadas.
- Transacciones de vivienda nueva.
- Compraventas registradas, incluyendo en los dos grupos anteriores sus precios brutos.

¹⁵² Datos recogidos por el CSCAE desde 1960 en la estadística de edificación más antigua de España.

¹⁵³ Desde 1992 se recogen también los visados de direcciones de obra de aparejadores. Este visado es el último trámite antes del inicio de la misma, puesto que el cliente no acostumbra a contratar al aparejador si no ha adjudicado ya la obra a la constructora, contratado seguros y terminado con las demás diligencias administrativas.

Los dos primeros sirven de indicador de inicio de la obra (si todo va bien). El trámite de la licencia de obra no significa siempre que comience la obra de forma inmediata, pues a veces se concede con el proyecto básico con bastante antelación al inicio de obra. Por otra parte, los ayuntamientos no siempre envían los datos estadísticos al Ministerio de Fomento.

En cuanto a las series llamadas iniciadas y terminadas, publicadas por el Ministerio de Vivienda, no son estadísticas de trámite¹⁵⁴ sino derivados sin valor estadístico añadido.

Existe una cierta desviación entre el número de visados de direcciones de obra y los correspondientes certificados finales de obra. Los políticos y gobiernos, por interés propio, han divulgado que lo erróneo era el dato de visados.

La explicación de estas diferencias se debe principalmente a una mayor duración del proceso de edificación, a causa de la considerable sobreproducción, del retraso del comienzo real de la obra, con respecto a la fecha del visado de dirección y a la paralización de obras en marcha por falta de financiación, al no disponer de crédito.

La desviación entre visados y finales de obra puede deberse a que en los últimos años de euforia inmobiliaria aumentó progresivamente, tanto el número de viviendas como el de edificios por proyecto.

En el caso de una promoción con varios edificios, es preciso analizar lo que ocurre entre el inicio del primer edificio y el final del último. Los trabajos se complican y se amplía el plazo de la entrega de toda la obra. De manera que a más proyectos, corresponde una mayor duración del proceso.

No todas las viviendas de un proyecto se inician el mismo día, sobre todo en promociones de muchas viviendas distribuidas en edificios separados y que además se promueven en fases. Un número significativo de viviendas no se inicia de inmediato sino solamente al cabo de 24, 30 o incluso 36 meses después del visado, ejecutándose luego en tiempos normales.

¹⁵⁴ Aquellas que tienen carácter censal y exhaustivo, no requiriendo tratamiento estadístico.

ANEXO

Cálculo del stock de viviendas nuevas sin vender

Para obtener el stock de viviendas nuevas sin vender se ha utilizado un método mixto.

Por una parte, se han considerado los métodos indirectos basados en la información que proporcionan las fuentes administrativas para estimar el stock de viviendas nuevas sin vender para el total nacional.

Así, se han tenido en cuenta los certificados de fin de obra del Colegio de Arquitectos Técnicos corregidos de autopromociones, cooperativas y comunidad de propietarios, publicados por el Ministerio de Fomento, como estimadores de las viviendas terminadas.

En segundo lugar, como estimador de las ventas de vivienda de nueva construcción se han considerado las compraventas de viviendas de la estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Vivienda.

$$\text{Stock } t = (\text{Stock } t-1) + (\text{VT } t, t-1) - (\text{VTNSC } t, t-1) - (\text{VNV } t, t-1)$$

Siendo:

Stock t-1 = Stock de viviendas nuevas sin vender en t-1

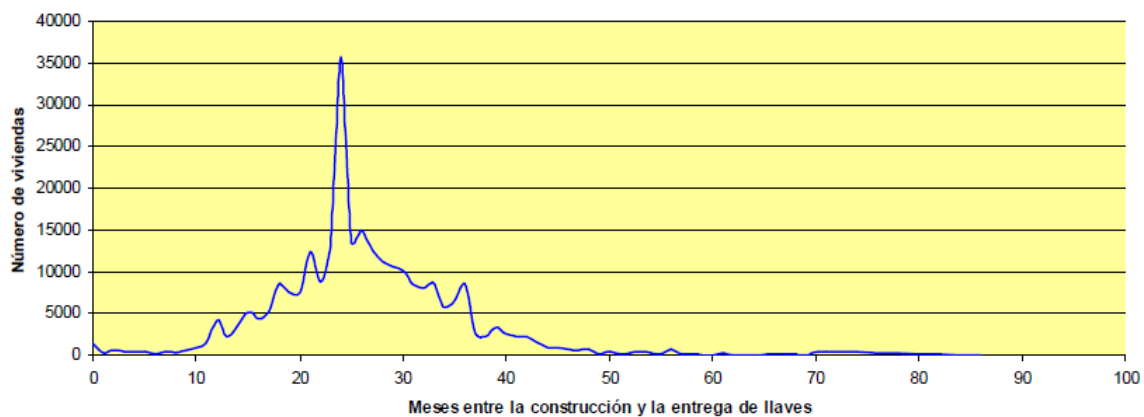
VT t, t-1 = Número de viviendas terminadas entre t, t-1 (Certificados de fin de obra)

VTNSC t, t-1 = Número de viviendas terminadas entre t, t-1...que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (viviendas promocionadas por personas físicas, en régimen de cooperativas, en comunidades de propietarios)

VNV t, t-1 = Número de viviendas "nuevas" vendidas entre t-1 y t

TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 5

GRAFICO 3.5.2 PERIODO DE CONSTRUCCION



Fuente Ministerio de Fomento

6 Influencia de la Normativa Urbanística

En este capítulo se pretende demostrar cómo el planeamiento urbanístico, tanto el local como el general, han contribuido al crecimiento de la promoción inmobiliaria. En la exposición del tema debemos distinguir las dos intervenciones por separado: por un lado las leyes del suelo, tanto estatales como de la Comunidad de Castilla y León y, por otro lado, los planes generales o normas urbanísticas de ámbito municipal.

6.1 La normativa estatal y de la Comunidad de Castilla y León

En el capítulo 3 de la segunda parte, se han expuesto de forma breve las diferentes leyes de suelo que han estado en vigor, en las últimas décadas. En esta parte veremos la trascendencia que hayan podido tener en el incremento de la promoción inmobiliaria, durante el periodo analizado en este trabajo.

6.1.1 El cambio que representa la Ley 6/1998 en el urbanismo español

En el primer año del gobierno de José María Aznar se promulgó un Real Decreto Ley 5/1996, con el título de “Medidas liberalizadoras en materia de suelo y Colegios Profesionales”. La frase inicial de la Exposición de Motivos era la siguiente:

“Dada la situación del mercado del suelo y la vivienda, se hace necesaria la aprobación de unas primeras medidas que ayudarán a incrementar la oferta de suelo con la finalidad de abaratar el suelo disponible”.

Existía la idea de que los sucesivos aumentos del precio de la vivienda y el suelo que se habían producido en España en los años anteriores, estaban motivados por la falta de flexibilidad del mercado y por la existencia de rigideces derivadas de la legislación vigente. Las primeras acciones para romper esas rigideces fueron las encaminadas a desbloquear el suelo destinado al crecimiento. Para ello se eliminó la distinción entre suelo urbanizable programado y suelo urbanizable no programado, simplificándose los trámites para el desarrollo del suelo.

Se aplican al urbanismo las teorías de la oferta y la demanda como generadoras del precio del suelo y de la vivienda.

La Ley 6/1998 sustituyó a la Ley 8/1990, sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a causa de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997. La fórmula que utiliza la Ley 6/1998 es la de aumentar la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación, pueda considerarse susceptible de ser urbanizado. Todo el suelo puede entrar en el mercado, a excepción del que tenga que ser protegido por causa de su valor. A mayor oferta, menor precio. De esta forma los propietarios del suelo, serán finalmente los verdaderos directores del crecimiento de la ciudad.

Sin embargo, eso entra en contradicción con la misma Constitución Española, que asigna las competencias de urbanismo a las Comunidades Autónomas (Art., 148 de la Constitución Española). De manera que la liberalización no puede ser completa, ya

que se mantiene el planeamiento urbanístico, si bien no queda aclarado el conflicto entre el carácter público del urbanismo y la liberalización que se propone. En todo caso, se hacen algunas consideraciones en relación al plan, en el sentido de que la liberalización del mercado no supone la renuncia al planeamiento. Se hace mención expresa en la Ley a la estructura general del territorio, que debe ser establecida por el planeamiento, esto es, la imagen de la ciudad que la comunidad que lo aprueba considera deseable.

Este texto legislativo, Ley 6/1998, ha contribuido de forma decisiva en el crecimiento desordenado que las ciudades españolas han experimentado durante los últimos 10 años, hasta que la crisis económica y la nueva legislación urbanística de 2007 detuvieron la desbordante dinámica urbanizadora.

De ese modo, la nueva legislación produjo varios efectos: 1. La minusvaloración de las técnicas y conocimientos urbanísticos; 2. La aparición de las condiciones favorables para urbanizar grandes extensiones de terreno, más allá de lo razonable, desde los puntos de vista social, urbanístico y económico. 3. El favorecimiento de la corrupción política a partir de la mercantilización de las decisiones urbanísticas.

Aprobada la Ley 6/1998, se inicia un nuevo proceso de urbanización en toda España, caracterizado por la puesta en el mercado de grandes áreas de nuevo suelo y la construcción de grandes cantidades de vivienda.

Sin embargo queremos focalizar nuestro estudio en Valladolid, una ciudad de tamaño medio, donde ha habido grandes transformaciones caracterizadas por:

- La construcción de grandes cantidades de vivienda, que el mercado no puede absorber.
- La utilización abusiva de las grandes infraestructuras públicas, preferentemente las autovías, como sistemas de acceso a las nuevas barriadas.
- El fracaso de la teoría de la bajada de los precios, pues a lo largo de los últimos 10 años, la vivienda ha subido todos los años, de media anual el 15 %, y en el año 2008, una vez declarada la crisis inmobiliaria la caída del precio de la vivienda a nivel nacional solo ha alcanzado un 7,8 %, a pesar de la gran cantidad de viviendas sin vender.

La nueva Ley aportó dos ideas básicas que transformaron la sistemática del urbanismo español:

- Ningún suelo puede ser excluido de la urbanización, salvo aquellos que estén protegidos por sus valores intrínsecos.
- Se anula la programación en el tiempo de los crecimientos, por entender que es un factor que da rigidez al mercado.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León

La Comunidad Autónoma de Castilla y León aprobó su Ley de Urbanismo de Castilla y León en 1999. En líneas generales se puede decir que la ley autonómica reducía levemente la radicalidad de la ley estatal. Así, en la categoría de suelo urbanizable se incluían dos subcategorías: suelo urbanizable delimitado y no delimitado, de manera que el suelo urbanizable delimitado implica una reducción drástica de la cantidad de suelo a clasificar, anteponiendo el planeamiento al mercado, al ser definido de la siguiente manera: "Suelo urbanizable delimitado, está constituido por los terrenos cuya

transformación en suelo urbano se considere adecuada a las previsiones del planeamiento urbanístico...”¹⁵⁵.

No obstante, el planeamiento general no queda limitado por ningún factor. Así, para clasificar el suelo urbanizable puede hacerse con la totalidad del que posee el término municipal, como suelo urbanizable no delimitado, a excepción del suelo protegido.

La Ley de Urbanismo de Castilla y León elimina, afortunadamente, el automatismo de que todo el suelo sin protección tenga que ser necesariamente clasificado como urbanizable, pero deja las manos libres al municipio con sus dos subcategorías.

6.1.2 El difícil equilibrio entre interés general y la libertad de los propietarios de suelo¹⁵⁶

Como consecuencia de esta nueva regulación el equilibrio entre los derechos privados de los propietarios de poner su suelo en el mercado en las mejores condiciones y el deber de la Administración de garantizar el interés general ha quedado seriamente mermado. Así, el urbanismo en algunos municipios se ha convertido en un “urbanismo a la carta”. ¿Qué desea el promotor, el propietario de suelo, el inversor? Lo que desee podrá ser fijado en el plan, si el ayuntamiento carece de ideas propias. Ese comportamiento ha tenido lugar principalmente en aquellos municipios que han carecido de servicios técnicos de importancia y donde ha faltado una idea de ciudad en la corporación. La ausencia de reflexión sobre el núcleo urbano desde los gobiernos municipales ha sido el caldo de cultivo en que han prendido los deseos de los inversores y propietarios de suelo.

La influencia que han tenido las diferentes leyes de urbanismo comentadas sobre el planeamiento local ha sido importante pues de alguna manera ha facilitado la puesta en escena de gran cantidad de suelo urbanizable por parte de los gobiernos municipales que han visto en ello la posibilidad de un crecimiento importante del municipio y el aumento de los ingresos de recaudación por medio de los impuestos aplicados al proceso de la promoción inmobiliaria.

Como ya se ha señalado en el capítulo 3 de la segunda parte, tanto el municipio de Valladolid como el de los otros cinco del entorno han ido aprobando nuevos planes de actuación en los que cada vez se ofrecía más suelo para poder ser urbanizado. Se estableció una competencia entre todos ellos para ver quien se quedaba con la demanda existente de vivienda. Para ello favorecieron la promoción de suelo por parte de los grandes inversores.

La utilización de las nuevas infraestructuras viarias han permitido la comunicación de algunos de estos municipios y de algunas de las zonas del crecimiento periférico de Valladolid con el centro de la capital. Esto ha permitido desarrollar algunos espacios distantes pero bien comunicados y obtener importantes plusvalías a los propietarios de ese suelo al pasar de rústico a urbanizable.

¹⁵⁵ Art. 14.a) de la Ley de Urbanismo de Castilla y León.

¹⁵⁶ De la ponencia “Urbanismo e infraestructuras. La ley del 98 y sus efectos en el área de Valladolid. El caso de Arroyo de la Encomienda” presentada al I Congreso de Urbanismo y Ordenación del Territorio. “Ciudad y Territorio” Bilbao 7, 8 y 9 de mayo de 2008 realizada por José Luis Sainz Guerra y Fernando Sánchez Mínguez.

Resumen

La liberalización del suelo promovido por las distintas leyes nacionales, que sobre el suelo se han aprobado a partir del año 1996, han obligado a su vez a que la normativa autonómica recoja la idea de permitir la urbanización de todo el suelo de cada municipio mientras no esté protegido, lo cual ha facilitado a su vez que los gobiernos municipales pudieran ofertar la mayor cantidad de suelo urbanizable a través del planeamiento local. Por consiguiente se ha puesto en el mercado gran cantidad de suelo para su desarrollo urbanístico. En unos años en los que la promoción inmobiliaria ha representado un buen negocio con grandes beneficios a corto plazo, es fácil de comprender como esta actividad se ha incrementado por la facilidad de encontrar suelo disponible para la promoción inmobiliaria, principalmente de viviendas.

Creo que no se ha conseguido la pretendida reducción de la repercusión económica del valor del suelo sobre el precio final de la vivienda, que era uno de los objetivos de la nueva ley del suelo de 1998, pues como ya se ha comentado en otro punto de esta tesis, la oferta económica del suelo ha estado limitada por la capacidad de compra, de manera que si el posible comprador de una vivienda mejoraba sus condiciones económicas o de financiación inmediatamente el precio subía.

Por otra parte, ha sido tal la demanda que no había demasiada competencia entre los promotores para poner precio al producto inmobiliario en venta, a pesar de que la oferta en algunos momentos y lugares era importante. Si la oferta de suelo hubiera sido menor como consecuencia de una mayor limitación de nuevo suelo urbanizado, no creo que el precio del suelo disponible se hubiera incrementado por encima de las posibilidades económicas del comprador último de las viviendas.

6.2 El planeamiento urbanístico no ha controlado el exceso de construcción de viviendas

En este apartado vamos a analizar como se ha desarrollado el planeamiento a nivel local, comparando el número de viviendas previstas por las diferentes figuras de planeamiento en cada uno de los municipios, con las que realmente se han construido, y con las que hubieran sido necesarias en función de la evolución demográfica de cada municipio.

El planeamiento urbanístico desarrollado en cada municipio objeto de este trabajo, no ha controlado la construcción de viviendas que se ha producido en todos ellos ni de forma individualizada ni en su conjunto.

En este capítulo se utilizarán los datos de producción inmobiliaria presentados en el capítulo 1 (puntos 1.2 y 1.3) de la primera parte, con la oferta de suelo urbano y urbanizable que se ha expuesto en el capítulo 3 de la misma parte. Y a su vez se comparará con el número de viviendas que, según el punto 5.2 de esta tercera parte, serían razonablemente necesarias para cubrir la demanda real existente durante el periodo analizado.

6.2.1 La ciudad de Valladolid

En la ciudad de Valladolid es preciso considerar dos etapas que se corresponden, cada una de ellas, con la aprobación de un nuevo Plan General, aunque a decir verdad, ambas son continuación del PG84 que se ha ido adaptando a las sucesivas leyes urbanísticas vigentes en cada momento.

Consideremos las dos etapas correspondientes a los dos Planes Generales que han actuado sobre la ciudad:

- 1ª Etapa desde 1997 hasta 2003 (PG97)

El PG97 proponía aumentar el parque de viviendas de la ciudad de 120.000 existentes en 1997 hasta 161.900 viviendas (420.000 habitantes) durante su vigencia, es decir suelo para 41.900 nuevas viviendas, lo que representaba un 35% más de las existentes en ese año.

Se concedieron licencias para 19.267 viviendas en todo tipo de suelo en el término municipal de Valladolid, con una media de 2.753 viviendas/año. En suelo urbanizable se construyeron 10.744 viviendas. En suelo urbano se dieron 8.523 licencias

Se planificó suelo para otras 22.633 viviendas que no se llegaron a construir. En total se planificó para algo más del doble de lo realmente construido.

- 2ª Etapa desde 2004 hasta 2007

El número de viviendas construidas, según licencias de obra otorgadas por el Ayuntamiento, han sido 11.387 de las cuáles 4.288 son de suelo urbano y 7.094 de suelo urbanizable.

A diciembre del 2007, el número de viviendas previstas en el PG04 que se encuentran sin edificar suman un total de 27.000. De las que 4.000 son de suelo urbano y 23.000 de suelo urbanizable delimitado, de las cuales 7.500 viviendas corresponden a sectores asumidos y 15.500 a sectores sin desarrollar.

De estos datos se deduce que el PG04 pretendía construir un total de 38.387 nuevas viviendas (11.387 + 27.000)

Además del suelo urbano y del suelo urbanizable delimitado, el PG04 propuso en suelo urbanizable no delimitado (SUND) nuevos ámbitos de actuación futura que se denominaron Áreas Homogéneas (AH). Tienen una superficie total de 2.958 has que, supuesta una densidad de población de 2.000 viviendas por cada 100 has de sector total, supondría un total de 60.000 nuevas viviendas a sumar a las anteriores cifras.

Previsiones a corto plazo del PG04

El PG04 estimaba que a partir del año 2007 en el corto plazo, es decir hasta el año 2010, estuvieran ya finalizadas las siguientes actuaciones:

- Las de iniciativa municipal, se preveían 3.000 viviendas.
- Las 1.700 viviendas estimadas en suelo urbano consolidado (APES y UES)
- Las de iniciativa privada, dentro de los sectores, se estimaban unas 7.000 viviendas.

Es decir, se estimaba que estuvieran ya puestas en el mercado un total de 11.700 viviendas en el ámbito del municipio de Valladolid. Esta cifra entraría dentro del parámetro de 2.500-3.000 viviendas anuales que venía absorbiendo la ciudad en los últimos años.

La realidad ha sido otra muy distinta como se puede ver en la tabla siguiente, la suma de las licencias otorgadas durante los dos años ha sido de solo 2.425 y en el último año la cifra se supone todavía más baja.

TABLA 3.6.1 LICENCIAS DE OBRA EN VALLADOLID AÑOS 2008 Y 2009

	2008	2009	2010
Suelo Urbano	67	53	
PECH	42	19	
APES / PERIS	135	1	
AOEs	130	48	
UEs	56	59	
Sectores Urbanizable	1.489	326	
TOTAL licencias	1.919	506	520

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

Prescindiendo de las AH, tenemos que en las dos etapas mencionadas se han construido en Valladolid un total de 30.654 viviendas, tanto en suelo urbano como urbanizable, durante el periodo 1997-2007. En la primera etapa el PG97 propuso suelo para edificar 41.900 nuevas viviendas, cuando entró en vigor el siguiente PG04 todavía no se habían construido 22.633. Algo similar ocurrió con el PG04 que sobre lo previsto, a finales del año 2007, todavía no se habían construido 27.000 viviendas.

Si estos datos los comparamos con los que figuran en la tabla 3.5.2 en donde se muestran teóricamente las viviendas que razonablemente hubieran sido preciso construir durante los doce años desde 1996 al 2007, para Valladolid es de 18.295 viviendas, nos encontramos con un exceso de 12.359 viviendas sobre lo construido, si lo comparamos sobre lo previsto por el planeamiento la diferencia se multiplica por más de dos, sin nos atenemos a lo previsto por el PG04.

Esta enorme diferencia de la realidad sobre las previsiones del planeamiento demuestra que lejos de controlar el crecimiento urbano, permitiendo solo la utilización de nuevos espacios a urbanizar que realmente fueran precisos para el desarrollo real de las ciudades, se ha potenciado la expansión mediante una oferta muy generosa, que lejos de abaratar el suelo lo único que ha conseguido ha sido usar indiscriminadamente el suelo rústico e incrementar los costes de urbanización y su posterior mantenimiento a cargo de las arcas municipales.

Esta situación se agrava más si añadimos las cifras sobre suelo urbanizable, propuesto por los ayuntamientos de los municipios próximos a la capital y en competencia con ésta, que se analizarán en el siguiente punto.

6.2.2 Entorno de Valladolid

Según se menciona en la memoria del plan de soterramiento del ferrocarril en Valladolid, redactada en el año 2003, en el ámbito del alfoz, la actividad inmobiliaria prevista en el sector residencial para los próximos años, presentaba unos índices de crecimiento superiores a los de la capital. Con los datos que recogieron los PGOU de cada uno de los municipios, las previsiones apuntaban a un total de cerca de 55.000 viviendas en sectores de suelo urbanizable. Se estimaba que el número de viviendas nuevas anuales podría estar alrededor de las 2.000, de las que una gran parte se localizarán en los municipios más cercanos a la capital.

Es decir, de las 55.000 viviendas pendientes se daba como probable que para los años 2008 al 2010, estuvieran ya puestas en el mercado o en fase de construcción de 15.000 a 20.000 viviendas, muchas de las cuales corresponderían a los municipios que ofrecen mayor competencia a la ciudad. El resto hasta las 55.000, se desarrollaría a partir del 2010.

Veamos cuales han sido los resultados en cada uno de los municipios del entorno más próximo de la capital, a finales del año 2007.

- **Laguna**

En el año 1999 se aprueba el nuevo PG99 que todavía está vigente, si bien se ha redactado un nuevo Plan General pero que aún no se ha aprobado definitivamente. El PG99 incluye la siguiente oferta de suelo:

Según los datos que presenta la memoria del nuevo Plan General¹⁵⁷ de 2009:

El desarrollo urbanístico del PGOU de Laguna de Duero vigente (PG99), de las 3.093 viviendas que existían, el plan proponía un total de 4.965 nuevas viviendas, que supone un incremento del 161%. Con modificaciones del PGOU del 1999 posteriores. Esta cifra inicial se incrementó en un 235%, hasta alcanzar un total de 7.283 nuevas viviendas (**tabla 3.6.2**).

TABLA 3.6.2 NUMERO DE VIVIENDAS EN LAGUNA

LAGUNA	Viviendas S. Urbano	Previstas S. Urbanizable	Total previstas	Capacidad total del PG	Incremento s/ las existentes
PG99	780	4.185	4.965	8.058	160 %
Modific.PG99	780	6.503	7.283	10.376	235 %
PG09	162	6.593	6.755	16.447	58 %

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Laguna

De las 7.283 viviendas previstas por el PG99, tan solo 335 viviendas no han sido “gestionadas” a fecha del año 2009. Lo que no significa que se hayan construido el resto.

De los datos del punto 1.3.1 de la segunda parte podemos considerar 3.265 viviendas construidas en el periodo 1998-07.

¹⁵⁷ Página 31 de la Memoria Vinculante presentada para la aprobación inicial en marzo del año 2009.

Las necesidades teóricas de viviendas para ese periodo derivadas del crecimiento demográfico y de la disminución de la ocupación de cada vivienda serían:

En 1998 había 15.864 habitantes con una ocupación de 3,06 hab/viv necesitaban 5.092 viviendas

En 2007 había 21.214 habitantes con una ocupación de 2,58 hab/viv necesitaban 8.222 viviendas.

En el periodo 1998-2007 se hubieran necesitado 3.130 nuevas viviendas.

Si consideramos que el número de viviendas no principales era del 20,1% en el año 2001, se puede decir que para obtener el número de viviendas “razonables” habría que incrementar la cifra anterior en un 20% más, esto es otras 626 viviendas, resultando un total de 3.756 viviendas necesarias o razonables.

Esto significa que las viviendas construidas en ese periodo 3.265 no han servido para cubrir las necesidades de la población de Laguna (3.756). Mientras que las viviendas previstas por el planeamiento han sido superiores a las necesidades propias del municipio y a las construidas en dicho periodo.

Lo que no se entiende es que el nuevo PG09 siga ofertando suelo para los próximos años en otras 6.755 viviendas (162 en urbano + 6.593 urbanizable). Siendo el aumento de la población en los últimos años en torno al 1%, ver tabla 2.2.27.

- **Arroyo**

También Arroyo aprueba en el año 1999 un nuevo Plan General (PG99) para adaptarse a la reciente ley del suelo la Ley 6/1998 del gobierno Aznar. Este Plan General estuvo vigente hasta el año 2003, que fue sustituido por otro nuevo para ordenar el importante crecimiento urbano que se estaba produciendo en Arroyo por aquellos años.

En el PG99 se preveía la siguiente oferta de suelo:

- Unidades de Ejecución	707 viviendas
- Unidades de Sustitución	683 viviendas
- Sectores SAU (Suelo Apto para Urbanizar)	2.947 viviendas
Total	4.337 viviendas

Según las previsiones del nuevo Plan General (PG03), Arroyo contaría en un futuro con un crecimiento de 11.867 viviendas para los próximos años.

De las tablas 2.1.33, 2.1.34 y 2.1.35 (punto 1.3.2 de la segunda parte) en el periodo desde 1999 al año 2007 se han construido unas 7.366 viviendas.

Las necesidades teóricas de viviendas para ese periodo derivadas del crecimiento demográfico y de la disminución de la ocupación de cada vivienda serían:

En 1998 había 2.609 habitantes con una ocupación de 3,06 hab/viv necesitaban 853 viviendas

En 2007 había 9.590 habitantes con una ocupación de 2,58 hab/viv necesitaban 3.717 viviendas.

En el periodo 1998-2007 se hubieran necesitado 2.864 nuevas viviendas.

Si consideramos que el número de viviendas no principales era del 29,6% en el año 2001, se puede decir que para obtener el número de viviendas “razonables” habría que incrementar la cifra anterior en un 30% más, esto es otras 848 viviendas, resultando un total de 3.712 viviendas necesarias o razonables.

Esto significa que las viviendas construidas en ese periodo (7.366) han superado las necesidades de la población de Laguna (3.712). Mientras que las previstas por el planeamiento (PG99 y PG03) han sido todavía muy superiores a las necesidades propias del municipio. Si se descuentan las 1.657 ya ejecutadas a finales del 2004, quedarían pendientes de construir 10.216 viviendas para el futuro, de las que buena parte se han gestionado y un porcentaje de estas se estaban ejecutando en el momento de la llegada de la crisis económica reciente.

- **Zaratán**

El desarrollo de las previsiones del planeamiento de las NS93 se ha encontrado con numerosas dificultades, unas propias de la redacción del mismo y otras de la situación económico-social del municipio. En suelo urbano preveían construir 11 Unidades de Actuación con 224 viviendas, solo se desarrolló una con 20 viviendas. En Suelo Apto para urbanizar de los 13 sectores, solamente se ha ejecutado uno.

En el periodo 1997-2007, las presiones de la actividad inmobiliaria en la proximidad a la capital empezaron a romper el inmovilismo de Zaratán. En el año 1999 se aprobaron las Normas Subsidiarias (NS99) previendo la promoción de 1.655 viviendas, de las que unas 350 lo harían en Unidades de Actuación y en Suelo Urbanizable un máximo de 785 viviendas.

La situación urbanística desde la aprobación de las NS99 cambió notablemente, la reserva de suelo urbanizable se había agotado, solamente quedaban 2 sectores de suelo urbanizable sin comenzar la tramitación. Se hizo necesario redactar unas nuevas Normas Urbanísticas Municipales (NU07) aprobadas en el año 2007 que se adaptaron a la realidad del municipio y al fuerte crecimiento de su población en los últimos años. Con la siguiente oferta de suelo:

- En Suelo Urbano no consolidado 159 viviendas
- En 23 UA (Unidades de Actuación) 217.000 m² de aprovechamiento lucrativo equivalente a una 200 viviendas.
- En Suelo Urbanizable, se preveían 4 sectores residenciales con un máximo de 1.769 viviendas.

El número de viviendas previstas según NU07 era 1.766 viviendas.

Durante la vigencia de las NS93, Zaratán apenas creció en población, en 1993 tenía 1.198 habitantes y 1.243 en 1998, sin embargo durante la vigencia de las NS99 creció desde 1.243 hasta 4.268 en el año 2007, es decir se multiplicó por más de tres veces su población.

De los datos obtenidos en el punto 1.3.3 de la segunda parte se ha construido aproximadamente 2.300 viviendas en el periodo 199-07.

Las necesidades teóricas de viviendas para ese periodo derivadas del crecimiento demográfico y de la disminución de la ocupación de cada vivienda serían:

En 1999 había 1.243 habitantes con una ocupación de 3,06 hab/viv necesitaban 406 viviendas

En 2007 había 4.268 habitantes con una ocupación de 2,58 hab/viv necesitaban 1.654 viviendas.

En el periodo 1998-2007 se hubieran necesitado 1.248 nuevas viviendas.

Si consideramos que el número de viviendas no principales era del 38,1% en el año 2001, se puede decir que para obtener el número de viviendas “razonables” habría que incrementar la cifra anterior en un 38% más, esto es otras 475 viviendas, resultando un total de 1.723 viviendas necesarias o razonables.

Esto significa que las viviendas construidas en ese periodo (2.300) han superado las necesidades de la población de Zaratán (1.723). Mientras que las previstas por el planeamiento (1.655) han sido similares a las necesidades propias del municipio y por debajo de las teóricamente construidas.

- **Santovenia**

En el año 1991 se aprobaron las Normas Subsidiarias (NS91). Al principio de su vigencia, las Normas sirvieron para encauzar el crecimiento del municipio, pero de una forma demasiado rápida fueron engullidas por un crecimiento y una demanda desaforadas.

Desde 1996 a 2003 la construcción de viviendas fue moderada, creciendo algo más en los últimos años. El gobierno municipal de Santovenia, animado por la creciente actividad inmobiliaria que se estaba desarrollando en los primeros años de este siglo, aprobó en el año 2003 un nuevo Plan General (PG03) que ofertaba suelo suficiente para competir con el resto de municipios próximos a la ciudad.

En suelo urbano no consolidado residencial y en suelo urbanizable delimitado residencial, se prevé la construcción de 5.175 nuevas viviendas.

Desde el año 1996 al 2007 podemos suponer que se ha incrementado el número de viviendas en aproximadamente 1.782 según punto 1.3.4 de la segunda parte.

Las necesidades teóricas de viviendas para ese periodo derivadas del crecimiento demográfico y de la disminución de la ocupación de cada vivienda serían:

En 1996 había 1.556 habitantes con una ocupación de 3,06 hab/viv necesitaban 508 viviendas.

En 2007 había 3.260 habitantes con una ocupación de 2,58 hab/viv necesitaban 1.263 viviendas.

En el periodo 1996-2007 se hubieran necesitado 756 nuevas viviendas.

Si consideramos que el número de viviendas no principales era del 23,1% en el año 2001, se puede decir que para obtener el número de viviendas “razonables” habría que incrementar la cifra anterior en un 23% más, esto es otras 174 viviendas, resultando un total de 930 viviendas necesarias o razonables.

Esto significa que las viviendas construidas en ese periodo (1.782) han superado las necesidades de la población de Santovenia (930). Mientras que las previstas por el planeamiento PG03 es de 5.175 nuevas viviendas, cantidad excesiva a la vista de los resultados recientes. No se dispone de datos del periodo anterior.

- **La Cistérniga**

En el año 1995 se aprueba un nuevo Plan General (PG-95) lo que supone una transformación importante con respecto al anterior Plan General del año 1984. En suelo urbano prevé la construcción de 1.333 nuevas viviendas. En suelo urbanizable prevé un total de 1.945 nuevas viviendas en dos cuatrienios. El primero con 945 en tres sectores y el segundo con 1.000 en cinco sectores más.

El total de viviendas previstas hasta el año 2011 es de 3.279 para aproximadamente 11.000 habitantes. En el año 2010 el número de habitantes es de 8.055 según el INE.

Total viviendas desarrolladas 1.329 de las 3.279 previstas por el PG95.

En el año 2003 se aprueba el nuevo Plan General (PG 03) que es la adaptación a la normativa vigente del PG95. La colmatación de todo el suelo urbano previsto en el PG03 daría lugar a 7.000 nuevos habitantes.

El total de viviendas previstas por el nuevo PG03 es de 3.772

Desde el año 1996 al 2007 podemos suponer que se ha incrementado el número de viviendas en aproximadamente 2.202, según punto 1.3.5 de la segunda parte.

Las necesidades teóricas de viviendas para ese periodo derivadas del crecimiento demográfico y de la disminución de la ocupación de cada vivienda serían:

En 1996 había 2.488 habitantes con una ocupación de 3,06 hab/viv necesitaban 814 viviendas

En 2007 había 7.243 habitantes con una ocupación de 2,58 hab/viv necesitaban 2.807 viviendas.

En el periodo 1996-2007 se hubieran necesitado 1.993 nuevas viviendas.

Si consideramos que el número de viviendas no principales era del 28,7% en el año 2001, se puede decir que para obtener el número de viviendas “razonables” habría que incrementar la cifra anterior en un 28,73% más, esto es otras 572 viviendas, resultando un total de 2.565 viviendas necesarias o razonables.

Esto significa que las viviendas construidas en ese periodo (2.202) han sido inferiores a las necesidades de la población de La Cistérniga (2.565). Mientras que las previstas por el planeamiento PG95 eran 3.279 nuevas viviendas, cifra que sin tener en cuenta la previsión del PG03 de otras 3.772, ya es superior tanto a las necesarias como a las construidas.

6.3 Conclusiones respecto al planeamiento de Valladolid y su entorno

- **Valladolid 1º parte**

En total, en el periodo 1997-03 se han concedido licencias para 19.267 viviendas en todo tipo de suelo en el término municipal de Valladolid, con una media de 2.753 viviendas/año. Se planificó suelo para 32.000 viviendas de las que 12.633 no se llegaron a construir. Habría que sumar a estas cifras las 3.600 viviendas que el Plan preveía en Suelo Urbanizable no programado, que tampoco se iniciaron.

- **Valladolid 2º parte**

En la capital, el volumen de viviendas previstas y todavía no construidas en el actual PGOU 2004 asciende a un total de aproximadamente 27.000, sin contar con las que podrían construirse en las Áreas Homogéneas.

TABLA 3.6.3 LICENCIAS DE OBRA EN VALLADOLID 1997-2007

	Media anual	Nº años	Licencias obra
PGOU 1997 (1997-2003)	2.752	7	19.267
PGOU 2004 (2004-2007)	2.847	4	11.387
Periodo (1997-2007)	2.787	11	30.654

Tabla de elaboración propia con datos del Ayuntamiento de Valladolid

En el **PG04** el número total de viviendas se actualiza, estimándose una capacidad total próxima a las 170.000 viviendas, para desarrollarse durante su vigencia, con 28.627 posibles viviendas nuevas. No están consideradas en estas cifras las viviendas que puedan ejecutarse sobre los Sectores de suelo urbanizable No Delimitado (Áreas homogéneas). Durante estos 4 años (2004-2007) se han promovido 11.387 viviendas, por lo que quedan pendientes de construir unas 17.240 viviendas

Las Areas Homogeneas (AH) tienen una superficie total de 2.958 Ha que, supuesta una densidad de población de 2.000 viviendas por cada 100 Há de sector total, supondría un total de 60.000 nuevas viviendas.

En junio del 2009 se aprueban los planes parciales de dos AH (1 y 7) con capacidad para 23.000 nuevas viviendas.

En el 2008 se ha aprobado inicialmente la Modificación del PG04 sobre la Red Ferroviaria Central, que afecta a 98 Há para 846.000 m² de edificabilidad.

A diciembre del 2007, el número de viviendas previstas en el PG04 que se encuentran sin edificar es de aproximadamente 23.000 (7.500 en sectores asumidos y de 15.500 en sectores sin desarrollar).

- **Municipios del entorno**

- **Laguna**

El PG99 programó suelo hasta el año 2007 para 7.283 viviendas de las que se construyeron unas 2.482 por debajo de lo que podría considerarse necesario según la evolución demográfica de Laguna para ese periodo de tiempo. Luego quedan pendientes de construir unas 4.800 viviendas. En la actualidad se está tramitando un nuevo Plan General en el que se prevé un crecimiento de 6.755 nuevas viviendas.

- **Arroyo**

La oferta de suelo del PG99 fue rápidamente desarrollada por los promotores que la pusieron a la venta con cierto éxito, lo que motivó un nuevo plan general con más oferta de suelo esta vez para más de 11.000 nuevas viviendas, de las que buena parte se han gestionado y un porcentaje de estas se estaban ejecutando en el momento de la llegada de la crisis económica reciente. Es decir se han construido o estaban en ello 7.000 viviendas por lo que todavía se podrían construir otras 4.000 viviendas aproximadamente. Casi se duplicaría el número actual de viviendas.

- **Zaratán**

El número de viviendas previstas según NU99 era 1.655 viviendas

El número de viviendas previstas según NU07 era 1.766 viviendas

En Zaratán se ha construido unas 500 viviendas por encima de lo necesario, desarrollando prácticamente lo previsto por el planeamiento. Aprobándose al final de periodo un nuevo planeamiento con una previsión similar a la desarrollada en el anterior plan.

- Santovenia

Desde el año 1996 al 2003 la construcción de viviendas fue moderada, creciendo algo más en últimos años. Esto animó a los responsables municipales para ofertar en el nuevo PG03 una cantidad enorme de viviendas, más de 5.000. Según el cálculo de necesidades por aumento de población no haría falta más allá de las 930 nuevas viviendas. El número de viviendas según los proyectos visados en estos años (2004-2007) no llega al millar.

De todo ello se deduce que el suelo para más de 4.000 viviendas, no se ha desarrollado en el primer cuatrienio del PG03 y tampoco se espera que lo haga en el siguiente.

La Cistérniga

Desde 1996 hasta 2007 el número total de viviendas que hubieran sido necesarias atendiendo a la evolución demográfica de La Cistérniga, hubiera sido de 2.565 nuevas viviendas, mientras que el planeamiento ha proyectado suelo para unas 7.000 viviendas muy por encima de las necesidades reales. En el año 2007 queda suelo pendiente de desarrollar para unas 4.500 viviendas

Resumen:

A finales del año 2007 había un total de suelo previsto para desarrollar entre todos los municipios con una capacidad de 42.000 viviendas (+ 60.000 AH de la capital)

Valladolid	23.000 + 60.000 AH
Laguna	4.800
Arroyo	4.000
Zaratán	1.766
Santovenia	4.000
La Cistérniga	4.500
Total Entorno	19.066
TOTAL VA+E	42.066 + 60.000 AH

TABLA 3.6.4 RESUMEN VIVIENDAS CONSTRUIDAS EN EL ENTORNO DE VALLADOLID

	necesarias	razonables	Suma ambas	construidas		Propuesta		Propuesta
Laguna 1999-08	2.980	596	3.576	3.265	PG99	7.283	PG09	6.755
Arroyo 1999-07	3.130	939	4.069	7.366	PG99	4.337	PG03	11.867
Zaratán 1999-07	1.248	475	1.723	2.300	NS99	1.655	NS07	1.766
Santovenia 1996-07	756	174	930	1.782	PG91		PG03	5.171
Cistérniga 1996-07	1.993	572	2.565	2.202	PG95	3.279	PG03	3.772
TOTALES	10.107	2.756	12.863	15.348		16.554		29.331

Tabla de elaboración propia con datos del INE y del Colegio de Arquitectos de Valladolid

En todos los municipios analizados, durante el periodo de 1996 al año 2007, se proyectó suelo para construir más viviendas de las que hubieran sido razonablemente necesarias según la evolución demográfica de cada uno de los términos municipales analizados. También dicho número fue superior a lo realmente ejecutado, que a su vez ha sido mayor que el necesario. Por lo tanto, nos encontramos con una oferta de suelo por parte del planeamiento vigente en todos los municipios, que tardará unos cuantos años en desarrollarse, siendo el mayor problema el número de viviendas construidas o en construcción que todavía no han encontrado comprador.

Así pues, la exagerada oferta de suelo que todos los responsables municipales de estas localidades han llevado a cabo a través de las sucesivas figuras de planeamiento que han ido aprobando en estos años, ha supuesto una atracción hacia los promotores inmobiliarios que, como ya se ha expuesto en otros apartados, han aprovechado estos años de bonanza económica y de fuerte demanda de viviendas, para intentar obtener el correspondiente beneficio a sus promociones inmobiliarias. Siendo cómplices de este crecimiento innecesario que se ha extendido por las periferias de muchos núcleos urbanos.

En la siguiente tabla se ofrecen datos sobre el planeamiento vigente en los municipios que pertenecen al alfoz de Valladolid, así como el máximo número de viviendas a construir previsto en dicho planeamiento en el año 2009.

TABLA 3.6.5 PLANEAMIENTO VIGENTE Y NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS AÑO 2009

				aprobación	publicación
VALLADOLID	V	PGOU	ACTUALIZACION PG84	12-12-1996	18-12-1996
	V	PGOU	ADAPTACIÓN DEL PGOU A LEY 5/1999	18-08-2003	27-08-2003
ARROYO	V	NS	Normas Subsidiarias Municipales	31-03-1999	26-07-1999
	V	PGOU	Plan General Ordenación Urbana	25-04-2003	11-08-2003
LAGUNA	V	PGOU	Plan General Ordenación Urbana	08-10-1999	12-11-1999
LA CISTERNIGA	V	PGOU	Plan General Ordenación Urbana	26-05-1995	14-11-1995
			Adaptación a la LEY 5/1999: APROBACIÓN PARCIAL	27-02-2003	31-07-2003
			Adaptación a la ley 5/1999. EXPTE.: CTU 185/01.	29-07-2003	10-06-2004
SANTOVENIA	V	PGOU	Plan General Ordenación Urbana	27-11-2003	26-04-2004
ZARATAN		NSP	Normas Subsidiarias Planeamiento	1999	
	V	NUM	Normas Urbanísticas Municipales	28-11-2006	12-03-2007
	V	NUM	Normas Urbanísticas Municipales	30-10-2007	04-02-2008
BOECILLO	V	PGOU	Plan General Ordenación Urbana	2001	
RENEDO	V	NS	Normas Subsidiarias Municipales	1995	
SIMANCAS	V	PGOU	Plan General Ordenación Urbana	2006	
VIANA	V	PGOU	Plan General Ordenación Urbana	2006	
ALDEAMAYOR	V	PGOU	Plan General Ordenación Urbana	31-10-2002	
CIGALES	V	NUM	Normas Urbanísticas Municipales	30-07-1999	
	V	NUM	MODIFICACIÓN Normas U. M.	27-09-2002	
FUENSALDAÑA	V	NUM	Normas Urbanísticas Municipales	26-02-2004	
TUDELA	V	PGOU	REVISIÓN PGOU	29-04-1998	20-05-1998

TABLA 3.6.6 PREVISIONES DE CRECIMIENTO SEGÚN EL PLANEAMIENTO

	Superficie Municipio Ha.	Suelo urbano Ha.	Suelo Urbanizable Residencial Ha.	Urbanizable No Delimitado	Número máximo viviendas
LAGUNA PG99	2900	301,74	201,85		5656
ARROYO PG03	1154	165,20	346,73		11867
LA CISTERNIGA PG95	3412	78,57	92,70	56	3772
ZARATAN NUM07	2021	40,20	57,89		1723
SANTOVENIA PG03	1353	13,53	84,52		3908
BOECILLO PG01	2409	267,30	126,30	44	2983
RENEDO NS95	2840	47,10	170,00		1253
SIMANCAS PG06	4253		140,00		5520
VIANA PG06	1800		30,00		481
ALDEAMAYOR PG02	5360	196,30	379,60	309,4	6070
CIGALES NUM02	6140	42,26	54,04		800
FUENSALDAÑA NUM04	2500		222,26		3054
TUDELA PG98	6050	240,86	108,29		2841
TOTAL			2.014,00		49.928
VALLADOLID PG04	19703	3033,00	1.873,00		30.000
Areas Homogéneas PG04				3.421	68.000

	Suelo urbanizable		Número de viviendas		Número de habitantes	
	Previsto	% Municipio	2008	Previstas	2009	previstas
Cabezón	305	8,9	1.114	5.981	3.355	21.298
Castronuevo	309	12,9	282	7.818	318	23.772
Cigales	n.d	n.d	1.898	6.927	4.376	25.157
Ciguñuela	302	10,6	190	4.230	388	13.078
Mucientes	245	4,2	406	6.781	732	21.075
Tudela	542	15,3	4.274	14.958	8.503	53.377
Total	1703	51,9	8.164	46.695	17.672	157.757

Superficie en hectáreas. La superficie de suelo urbanizable incluye el suelo urbano no consolidado. El número de habitantes previstos totales, estimando una ocupación de 3 habitantes por vivienda nueva.

Fuentes: Ayuntamientos e INE

De las dos tablas anteriores se deduce que si sumásemos las viviendas que tienen previsto construir en un futuro, algunos de los municipios del alfoz de Valladolid, se podría albergar en ellos a un número de habitantes equivalentes a los que ahora tiene la capital.

En el **gráfico 3.6.1** de la Memoria del Plan Rogers para el soterramiento del ferrocarril en Valladolid, se aprecia las viviendas potenciales a edificar en cada término municipal según el planeamiento, y en cada uno de ellos, el porcentaje de viviendas tramitadas y sin tramitar, a fecha de junio 2006.

GRAFICO 3.6.1 VIVIENDAS POTENCIALES EN LOS MUNICIPIOS DEL ALFOZ (TRAMITADAS Y SIN TRAMITAR).

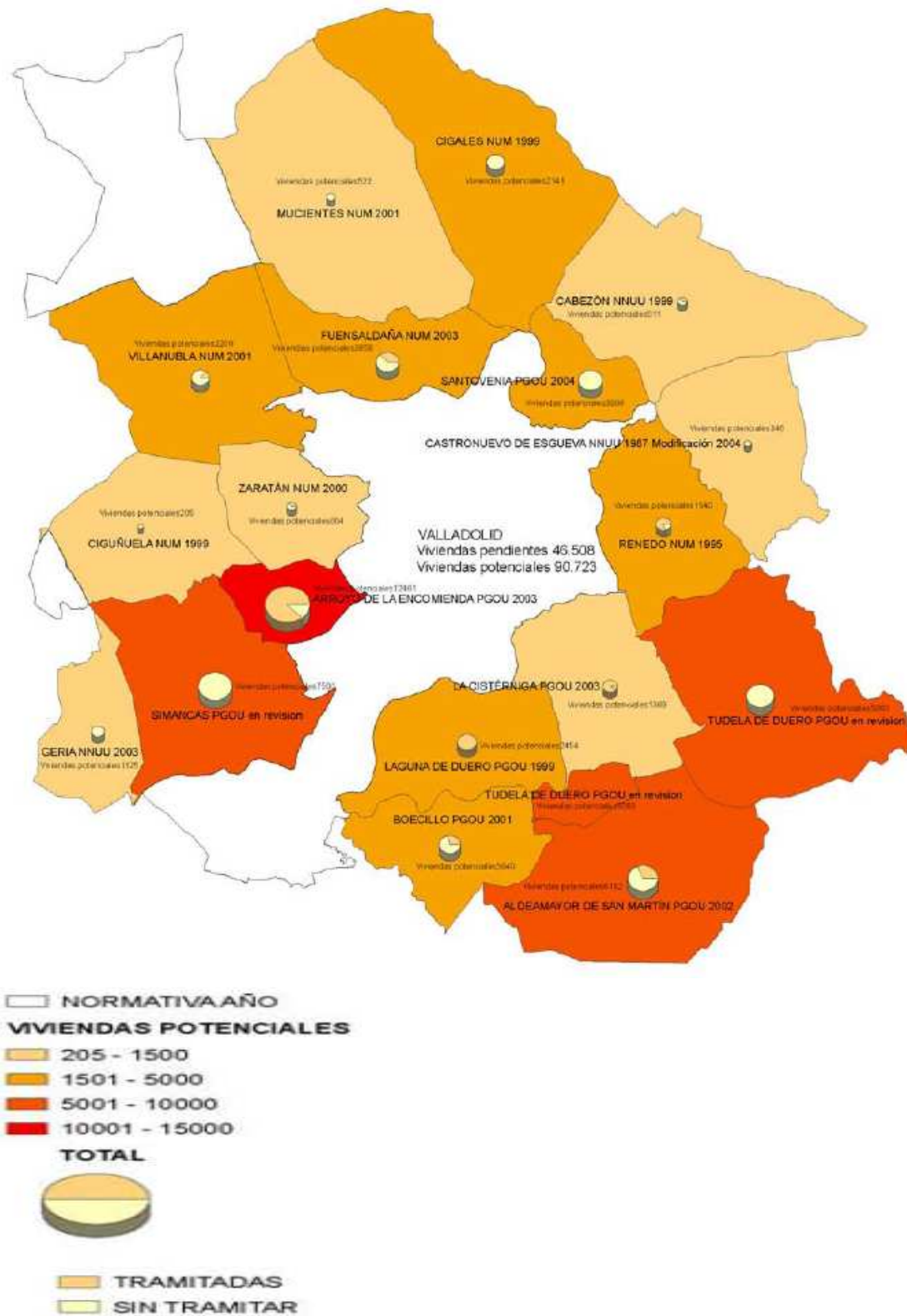


Gráfico obtenido de la Memoria del Plan Rogers para el soterramiento del ferrocarril en Valladolid (p. 140)

7. Conclusiones

Antes de comentar las conclusiones más importantes que se derivan de lo que se ha expuesto hasta ahora, parece interesante describir, aunque solo sea gráficamente, cómo ha sido la evolución de una serie de parámetros que se han manejado constantemente a lo largo de la exposición de esta tesis, para ello se han comparado entre sí los porcentajes de crecimiento de cada uno de ellos.

7.1 Evolución inmobiliaria, económica y social 1996-2007

Para analizar conjuntamente la evolución inmobiliaria, económica y social, cuya suma da el desarrollo urbano, durante el periodo de tiempo desde 1996 al año 2007, se han obtenido unos indicadores que corresponden a ciertas características relacionadas con el desarrollo urbano de una población. Estos indicadores muestran porcentualmente cómo se han desarrollado cada uno de ellos a partir de una fecha, en la que se les asigna a todos el mismo valor, lo que permite comparar la evolución conforme transcurren los años, tal y como se puede apreciar en el gráfico adjunto.

GRAFICO 3.7.1 INDICADORES INMOBILIARIOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES EN ESPAÑA

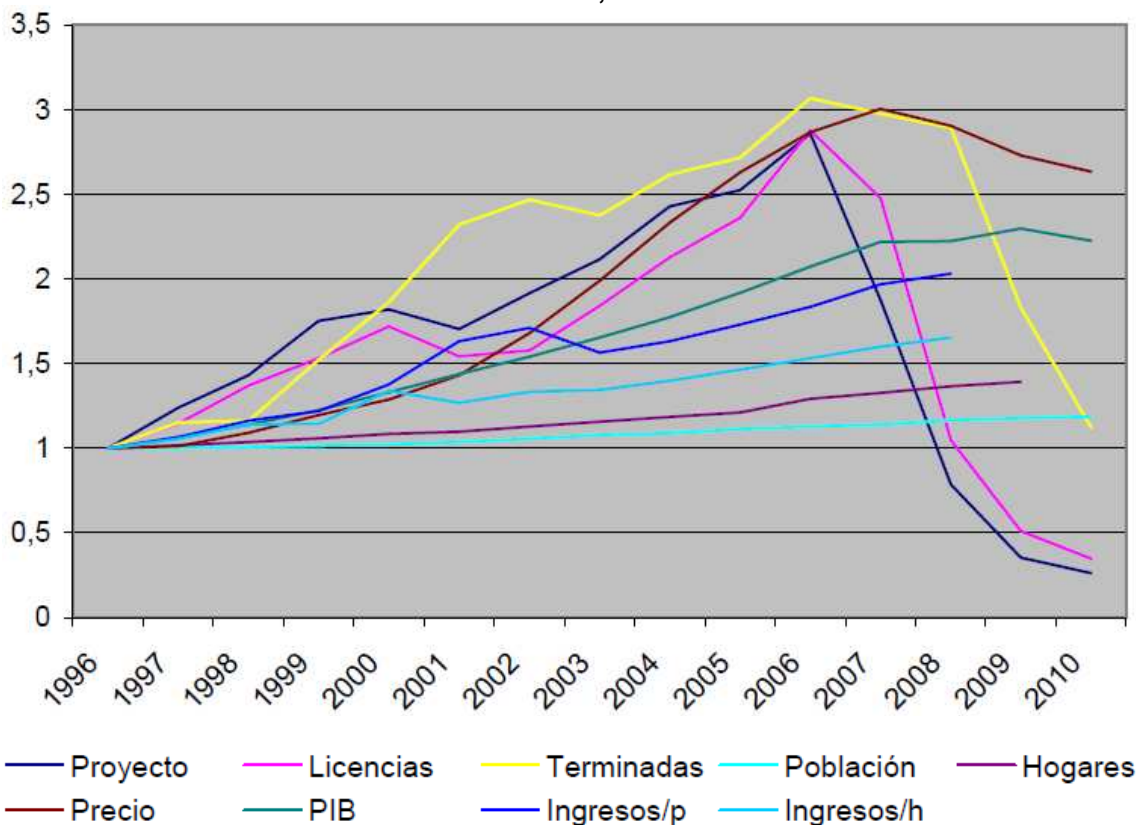


Gráfico de elaboración propia

Las características analizadas corresponden a tres grupos: inmobiliarias (1, 2 y 3), sociales (4 y 5) y económicas (6, 7, 8 y 9):

1. Incremento del número de viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos
2. Licencias de obras otorgadas por los ayuntamientos

3. Incremento del número de viviendas libres terminadas según el M^o de Fomento
4. Incremento de la población en España
5. Incremento del número de Hogares
6. Incremento del precio de la vivienda (euros/m²)
7. Incremento del PIB euros/habitante
8. Incremento de los ingresos medios por persona
9. Incremento de los Ingresos medios por hogar

Comentarios al gráfico

Los valores descritos en el **gráfico 3.7.1** se han obtenido a partir de la **tabla 3.7.1** (al final del capítulo) cuyos datos se han sacado de diversas tablas presentadas en este trabajo y que se encuentran enumeradas al final de la citada tabla.

Se ha tomado como referencia el año 1996, en el que se han hecho coincidir todos los valores y se ha fijado como base el valor de la unidad. A partir de ese año, cada factor presenta una evolución diferente marcada por el índice que representa el crecimiento en cada año, hasta el 2007 que se corresponde con el final del periodo analizado. Se han prolongado los datos hasta el año 2010, para ver la evolución de estos indicadores en los años de crisis que han sucedido a los de bonanza, datos que serán ampliamente comentados en la Quinta Parte de esta tesis.

El indicador que más ha crecido durante el periodo analizado, ha sido el número de viviendas libres terminadas, según el Ministerio de la Fomento, alcanzó su máximo en el año 2006, fue descendiendo lentamente en los dos años posteriores y ya de forma brusca en los dos últimos.

También ha crecido de forma notoria el precio de la vivienda, que ha llegado a multiplicarse por tres en el año 2007, a partir de esa fecha empieza un descenso suave pero constante que se mantiene todavía en el año 2011.

El número de viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos y el de licencias de obras, alcanzaron valores parecidos en el año 2006, en torno a 2,8 veces de aumento, para luego descender ambos en los años sucesivos, siendo más pronunciado el descenso de los visados, como por otra parte parece lógico.

Los indicadores que menos han crecido han sido los correspondientes a la población (14%) y el número de hogares (31%). Este último dato responde no tanto a un aumento general de la población sino a que la ocupación de los hogares ha disminuido pasando la media de 3,12 a 2,74 personas por hogar durante dicho periodo.

En relación a los indicadores económicos analizados, su evolución ha sido muy positiva, reflejando con claridad la bonanza económica de los españoles, llegándose casi a duplicar los ingresos por persona, mientras que los ingresos por hogar se han incrementado en menor medida, esto último ha sucedido por lo mencionado anteriormente respecto al menor número de ocupantes.

Comparando los incrementos de los dos párrafos anteriores vemos la desproporción entre los valores del crecimiento inmobiliario y el de la población, cuando deberían ir paralelos. Algo similar ocurre con el precio de la vivienda y el incremento de los ingresos de las familias, ambos deberían ser parecidos y sin embargo el primero es netamente superior.

Los resultados obtenidos responden plenamente a lo que ya se ha comentado a lo largo de todo el trabajo. Se ha construido por encima de las necesidades reales, para lo que basta comparar los crecimientos de población con el número de viviendas construido. Y todo ello dentro de un panorama económico optimista con mejoras salariales y ofertas de empleo, que han permitido a muchos españoles hipotecarse por la compra de una vivienda en un marco de grandes facilidades ofertadas por las entidades de crédito que veían en ello un próspero negocio, propiciado por la avaricia del sector bancario incluyendo las Cajas de Ahorro que han actuado de forma irresponsable, y con la complicidad de las distintas Administraciones que han financiado sus proyectos a partir de los impuestos sobre las promociones inmobiliarias.

Si analizamos los datos del gráfico 3.7.1 correspondientes a los tres últimos años (2008-2010) en plena crisis económica, vemos como algunos valores han disminuido drásticamente, tal es el caso del número de viviendas visadas o terminadas y las licencias de obras. El precio medio de la vivienda baja pero con menor intensidad, se produce una diferencia importante entre los precios de una localidad a otra. En cuanto a los datos económicos, el PIB ha crecido durante los años 2008 y 2009 pero de forma más lenta y ha descendido ligeramente en el último año. De los ingresos familiares no se han encontrado datos oficiales de los últimos años, si bien es evidente el descenso de ingresos en muchos hogares en los que algunos de sus miembros se encuentran entre los millones de parados. Permanecen creciendo lentamente los datos de población y de hogares, pero a un ritmo menor ante el descenso de la llegada de inmigrantes de otros países.

7.2 Conclusiones de la tercera Parte

En las tres Partes que anteceden a este capítulo, se ha realizado un análisis exhaustivo de las peculiares características de la promoción inmobiliaria que ha tenido lugar en un periodo de tiempo 1996-2007, así como de los procesos y causas que han determinado un desarrollo espectacular en España, y más concretamente en el área que comprende la ciudad de Valladolid y su entorno.

7.2.1. Relación de hechos que constatan la importante actividad inmobiliaria desarrollada.

De los datos expuestos en la segunda Parte, se puede afirmar la realidad de ciertos hechos relevantes en relación con el desarrollo urbano de muchas de las ciudades españolas:

- Durante el transcurso de estos doce años se ha producido un importante incremento de la construcción de viviendas en todos los ámbitos analizados: España, Castilla y León Valladolid capital y el Entorno de Valladolid. Se pasó de construir, en los años previos al periodo analizado, una media de algo menos de 300.000 viviendas/año en el conjunto de la nación, a superar las 500.000 viviendas anuales (capítulo 1.1 de la 2ª Parte). En la ciudad de Valladolid el crecimiento fue similar, de 1.582 viviendas que se construían de media cada año en el periodo de 1984-1996, se ha llegado a edificar 2.787 viviendas/año en los doce años siguientes (tabla 2.1.34 2ª parte).

- Todo ello acompañado a su vez por un crecimiento paulatino del precio de la vivienda y todavía mayor del suelo sobre el que se han construido las citadas viviendas. Así en

la ciudad de Valladolid, el precio medio de la vivienda creció de 80.400 euros en el año 1996 a 228.600 euros en el año 2007 (tabla 2.4.21 2ª parte). En cuanto al suelo, pasó de no alcanzar el 30% de repercusión sobre el precio final de la vivienda, en los años anteriores, a superar en muchos casos el 40% durante los últimos años del periodo citado.

- Estos dos hechos significan que ha habido una gran demanda del producto vivienda en el mercado inmobiliario, ya que a pesar de la subida de los precios año a año, los ciudadanos han participado de manera entusiasta, lo cual a su vez, ha movido con demasiada velocidad el engranaje de la oferta. Esta, animada por la facilidad con que se vendían a cualquier precio las promociones de viviendas que construían, ha actuado con un exceso de optimismo, sin analizar donde podría estar el límite de un crecimiento razonable.

- Ha tenido por cómplice a una irresponsable administración, necesitada de ingresos económicos para mantener un alto gasto de gestión administrativa y de costosos proyectos no siempre justificados, que ha visto en la actividad inmobiliaria una fuente de ingresos a través de los impuestos aplicados a dicha actividad. Así pues las actuaciones de las distintas administraciones, no solo no han puesto trabas a este desmesurado crecimiento, sino que lo han alentado. Primero, calificando suelo apto para urbanizar, más allá de los límites razonables de crecimiento en cada municipio, provocando un nuevo modelo de ciudad más dispersa y menos sostenible, diferenciándose de la ciudad compacta y centralizada de las décadas anteriores. Segundo, facilitando con ayudas económicas y deducciones en el pago de impuestos la adquisición de la vivienda de forma generalizada, no solo a aquellos de bajos recursos económicos.

A partir de dichos hechos lo que se ha pretendido con este trabajo ha sido buscar su justificación, relacionar causa y efecto. Circunstancias que por otra parte no han sido del todo excepcionables, puesto que como se ha podido ver en la primera Parte de antecedentes, situaciones similares han acontecido en décadas anteriores, bien es cierto que en circunstancias y con resultados diferentes.

7.2.2 Circunstancias que han provocado tales hechos

Con todo ello se ha pretendido investigar qué circunstancias han sido las que han favorecido este crecimiento tan importante de la promoción inmobiliaria en ese espacio de tiempo concreto y cómo han actuado. Cuyos resultados de forma resumida se describen a continuación:

- **Transformaciones sociales**

En primer lugar se han estudiado aquellos factores que a primera vista pudieran ser los responsables más inmediatos de la situación de crecimiento inmobiliario descrita.

- El primero es el incremento demográfico. Como ya sucedió durante las décadas de los 60 y 70, la ciudad de Valladolid duplicó su población (capítulo 2.2 de la 1ª parte), y por tanto fue preciso construir un gran número de viviendas para albergar tal crecimiento.

Durante el periodo analizado, de 1996 al año 2007, la población en España creció un 16% y la provincia de Valladolid un 8%, cifra significativamente menor que en el resto de la nación. Una década antes la población había aumentado en un 5% en el conjunto de la nación, mientras que la provincia de Valladolid lo hacía en un 2,75%.

Este notable crecimiento de los últimos años se debió más a la llegada de inmigrantes (ver 2.1.2 de la 2ª Parte) procedentes de otros países que al propio crecimiento vegetativo. Sin embargo estos aumentos de población, aunque significativos, como se ha demostrado (ver 2.1.1 de la 3ª Parte) no han sido suficientes para justificar el desarrollo inmobiliario antes mencionado.

- Otro hecho importante que genera la demanda de viviendas, y que está relacionado directamente con la población, es sin duda el aumento del número de hogares, cifra que se corresponde prácticamente con el de viviendas de primera residencia. En España (capítulo 2.3 2ª parte) se ha pasado de 12.000 hogares en el año 1995 a superar los 16.000 en 2007, lo que ha supuesto un incremento del 33 %, el doble que el experimentado por la población en ese mismo periodo.

- El aumento de la población apenas ha conllevado el del número de los hogares existentes. Para alcanzar la cifra mencionada fue necesario que a la vez se hubiera producido una menor ocupación de cada uno de ellos, como así ha sucedido, ya que dicha cifra ha disminuido a nivel nacional, pasando de 3,21 personas por hogar en el año 1995, a 2,58 en el año 2007, lo que representa un descenso del 20% de la ocupación en doce años, retroceso que ya se venía produciendo desde años anteriores. En el ámbito local los datos son similares.

En la tabla 3.2.4 se compara el número de viviendas necesarias por crecimiento vegetativo y menor ocupación con las construidas, siendo menor el primero en todos los ámbitos analizados. Pero en el nivel nacional es donde ha habido menos diferencia, pues solo se ha construido un 3,3% más, un 60,4% en Castilla y León y el doble en la provincia de Valladolid.

- Los cambios habidos en el seno de la familia han sido determinantes para justificar los datos anteriores. Hoy, la familia, aún admitiendo una cierta evolución en su estructura, sigue siendo la base principal de la formación de los hogares.

Uno de los hechos más notables y que más han influido en el cambio de la estructura familiar, ha sido la integración de la mujer en el mercado laboral, pasando de ama de casa a desempeñar otras tareas en el mundo laboral y profesional, papel equiparable al del hombre, ha traído consigo por un lado, que se hayan modificado ciertos parámetros, tales como la tasas de natalidad y de matrimonio, disminuyendo ambas. Sobre todo la primera es la que más ha influido en que la familia este integrada por un número menor de miembros.

- El aumento de la esperanza de vida de nuestros mayores y la tendencia hacia un comportamiento más individualista de la sociedad española en general, ha dado lugar a que proliferen los hogares formados por personas que viven solas o a lo sumo en pareja. En resumen, cada vez hay más hogares unipersonales y el resto mantienen una tendencia hacia los de menor ocupación. Lejos quedan las familias numerosas de más de cuatro hijos que muchas veces convivían con los abuelos e incluso con tíos solteros, sobre todo en el ámbito rural.

- Otra circunstancia que ha propiciado el aumento de los hogares con menos componentes, ha sido el incremento de las separaciones matrimoniales, que ha dado lugar a que en vez de un núcleo familiar aparezcan dos. Algunas de las circunstancias que se podría decir que han facilitado estas rupturas, en relación con épocas anteriores, sería la disminución de las trabas administrativas y la aceptación por la sociedad de tal situación como algo normal. Si bien antes se daba de igual modo la desavenencia conyugal, era más difícil dar el paso a la separación por la presión social existente, el coste económico que suponía la ruptura matrimonial y la dependencia en muchos casos de la mujer hacia su marido.

Por tanto, está aumentando progresivamente el número de hogares, aunque con menor ocupación cada uno de ellos, lo que trae consigo una mayor demanda de nuevas viviendas, si bien de menor superficie construida. Estos datos se han constatado en el análisis presentado en el punto 2.3 de la segunda parte.

Analizando los datos presentados en los tres primeros capítulos de la segunda Parte y puestos en relación en el capítulo 2 de la tercera Parte. Se ha llegado a la conclusión de que aún habiéndose producido un importante crecimiento de la población en todos sus niveles, y habiéndose reducido el número de integrantes de cada hogar, la demanda de viviendas que ha habido durante el periodo estudiado, no responde en su totalidad a la generada por estos hechos sociales. Por lo tanto el factor "población" no ha sido el único que ha favorecido el incremento urbano, como sucediera en épocas anteriores, sino que ha habido otros factores que sumado al anterior han ocasionado la importante oferta de viviendas que ha inundado el mercado inmobiliario durante estos últimos años.

Así pues, existen otras circunstancias que han operado en este periodo de tiempo contribuyendo de forma directa o indirecta a la fortaleza de un mercado inmobiliario que ha inducido un desarrollo urbano excepcional.

- **Bonanza económica**

La primera de estas circunstancias tiene que ver con la economía. Una situación que ha caracterizado a este periodo de tiempo ha sido la bonanza económica que ha tenido la sociedad española.

Consecuencia de la excepcional situación económica, ha sido la llegada a España de una cantidad importante de inmigrantes procedentes de todos los continentes y que se han ido repartiendo por todo el territorio español de una manera desigual. Esta situación fue consentida e incluso favorecida por los poderes públicos que lo vieron como algo positivo y necesario para nuestra economía necesitada de mano de obra que realizara aquellas tareas que los españoles no hacíamos. La llegada de inmigrantes ha supuesto un incremento de la población española de casi seis millones (ver tabla 2.7 2ª parte). Que ha significado una tasa de crecimiento de cinco veces a la obtenida a partir del crecimiento vegetativo. En la ciudad de Valladolid se ha pasado de menos de 800 en 1996 a sobrepasar los 20.000 en el 2007 (tabla 2.2.12).

La otra característica económica de estos años ha sido lógicamente la mayor riqueza de los hogares españoles, (gráfico 3.7 2ª parte) consecuencia de una favorable situación económica generalizada, como se refleja en los datos expuestos en el punto 3.2.1 de la 2ª parte, que unido a una mayor facilidad para el endeudamiento que la banca otorgaba, ha propiciado una mayor capacidad de compra, a veces por encima de las posibilidades reales, permitiendo a muchos de nuestros compatriotas intervenir

en el mercado inmobiliario, no siempre debido a una necesidad perentoria de ocupar una nueva vivienda, sino por el mero hecho de mejorar o de cambiar de hábitat, o de inversión económica como medio de colocar los ahorros que algunos han obtenido en estos años.

No se puede dejar de mencionar las facilidades que las entidades de crédito han otorgado a sus clientes para fomentar el consumo en general y el particular el de la vivienda debido a una mayor internacionalización y competencia del sector bancario que ha elevado la disponibilidad y reducido su coste.

Coincidiendo con unos intereses relativamente bajos. Así, el Euribor, índice de referencia para los préstamos hipotecarios, que en los primeros años de los 90 superaba el 10%, fue descendiendo hasta situarse por debajo del 4% a partir de 1998. Además mejoraron las condiciones de los préstamos hipotecarios, la forma más usual de comprar una vivienda, con plazos más largos, llegando a superar los 30 años, y una mayor cuantía de la cantidad prestada, a veces del 100% del valor de la vivienda. A todo ello hay que añadir menor exigencia respecto a la garantía que debe ofrecer el prestamista para la devolución del préstamo. Estas circunstancias han contribuido notablemente a que prácticamente cualquier persona pudiera acceder a un préstamo hipotecario para comprar una nueva vivienda o cambiar la que tenía.

En muchas familias entraban dos sueldos todos los meses lo que permitía hacer frente a la hipoteca, a pesar del incremento constante de la cuota mensual por a la subida de los precios de las viviendas lo cual se podía compensar con un mayor plazo de devolución, hasta llegar al límite a partir del cual algunas familias tenían que hacer importantes sacrificios para afrontar todos los meses el pago de la hipoteca. Los bajos índices de paro registrados en aquellos años, (gráfico 3.11 2ª parte) dieron seguridad a los españoles para endeudarse a largo plazo.

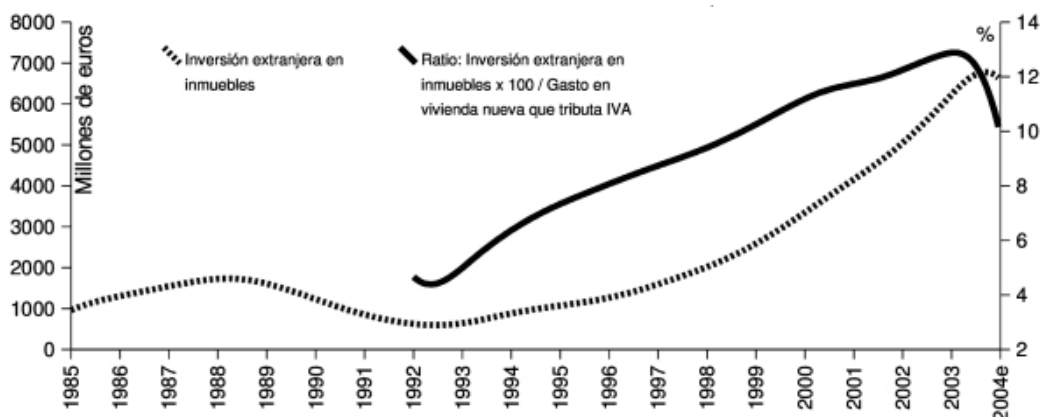
Estas buenas condiciones financieras fueron también para la oferta. Los promotores se beneficiaron de tales facilidades para conseguir un préstamo, y aprovecharon esta circunstancia para mejorar sus rendimientos económicos. Con menos inversión, pues el resto lo ponía el Banco, podían conseguir prácticamente los mismos beneficios, ya que los gastos financieros no eran muy altos. Esto ha atraído a muchos empresarios, algunos ajenos al mundo inmobiliario, a invertir en un negocio que en aquellos momentos parecía seguro. Y no solo a empresarios grandes y pequeños, sino también a particulares que han invertido sus ahorros como mejor manera de producir beneficios a corto plazo, ya que otros medios de inversión segura, tales como la deuda pública, otorgaban mínimos rendimientos y la bolsa no daba la confianza suficiente.

Los Bancos y Cajas asumieron demasiado riesgo en muchas operaciones no solo de particulares sino de las empresas promotoras, a las que también facilitaron de manera excesiva la financiación que necesitaban. Prueba de ello es la situación por la que ahora estamos atravesando, en que muchos promotores no están pudiendo hacer frente a los préstamos, por lo que las entidades de crédito que los concedieron acaban por “quedarse” con las promociones sin vender, en la mayoría de los casos por debajo del valor de mercado, ocasionando pérdidas y una escasez de liquidez que ha afectado al sector.

La inversión de capitales extranjeros en el sector inmobiliario, ha sido también importante a la hora de fomentar la producción de viviendas en España. Sobre todo en ciertas zonas turísticas donde la oferta está dirigida hacia un determinado grupo social procedente del norte de Europa que aspira a pasar las vacaciones en nuestra costa

con pretensiones de habitar largas temporadas, alcanzada la jubilación, incluso adquiriendo la categoría de residentes. Según datos del Ministerio de Economía se ha pasado de una inversión de poco más de mil millones de euros a superar los seis mil millones en el año 2004.

GRAFICO 3.7.2 EVOLUCIÓN DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN INMUEBLES (1985-2004)



Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda. Banco de España, Balanza de Pagos.

Otra circunstancia económica que ha contribuido al importante desarrollo inmobiliario ha sido la concesión de las ayudas económicas de todo tipo que las distintas administraciones han ofertado para que el ciudadano español entrara en el mercado inmobiliario. Ayudas que no solo se han dirigido a las clases sociales menos favorecidas, como la oferta de viviendas VPO y de promoción pública, sino que han llegado a casi todos, en el caso de las medidas de desgravación fiscal. (Ver punto 4.4 "Política de la vivienda" de la 2ª parte)

A todo lo anterior hay que sumar la clara disposición de comprar una vivienda frente a la otra opción como es el alquiler, por dos razones: la tradición del español por adquirir la propiedad en el caso de la vivienda, y también por la falta de un atractivo mercado del alquiler, pues todavía no se ha conseguido legislar a favor del arrendador, sino más bien en su contra, por lo que, en algunos casos, el propietario de una vivienda prefiere mantenerla sin explotar, esto es vacía, ante los riesgos que pudieran derivarse de su alquiler. El número de viviendas vacías en nuestro país es bastante alto, ver capítulo 1.2 Viviendas desocupadas de la 2ª parte.

Tenemos un promedio de 1,55 viviendas en propiedad por familia española, una de las tasas más altas del mundo. Por otra parte, el 86% de las viviendas en España es de propiedad y sólo un 14% se disfrutan en régimen de alquiler o cesión.

- **Necesidad de renovación del parque inmobiliario**

Otra circunstancia que ha favorecido la construcción de viviendas ha sido el progresivo envejecimiento del parque inmobiliario. De los 14,2 millones de viviendas principales existentes en España (último censo del año 2001), la mitad se construyeron con anterioridad a 1970, principalmente en las décadas de los 50 y 60, resultado del crecimiento de la población, la migración interna y la mejora de la capacidad de compra de las familias. En la actualidad, 1,2 millones de viviendas construidas antes de 1920 deberían ser sustituidas por nuevas edificaciones. Por otro lado, 2,6 millones

de viviendas, generadas entre 1921 y 1960, probablemente necesitan reformas importantes. Así pues, un volumen relevante de viviendas está en fase de reposición, es decir, entre un 9% y un 18% del parque total.

El parque de casas construidas en la década de los 60 y 70, que en 2001 representaban el 43% del total, posiblemente precise además rehabilitaciones de cierta magnitud. En esos años se construyó mucho y mal. Había que dar cobijo de forma rápida y barata a muchas familias que abandonaban el campo en busca del progreso que se anunciaba en la ciudad. Pasamos de una sociedad eminentemente agrícola a otra industrial, y eso fue al menos lo que ocurrió en algunas de las ciudades, concretamente en el caso de Valladolid.

La ciudad de Valladolid posee un parque de viviendas con una antigüedad media de 28 años. Algo más de la mitad de las viviendas existentes se construyó con posterioridad a 1970, y un 20% lo hicieron después de 1990. Por tanto, nos encontramos con un porcentaje importante de viviendas con más de cuarenta años.

Por ello algunos de los ciudadanos que en su día compraron esas viviendas que no cuentan con las dotaciones que ahora son imprescindibles, como pueden ser: la calefacción y el agua caliente, el ascensor, el garaje y unos mínimos de protección frente al ruido o a las condiciones climatológicas, han decidido comprar, ahora que las condiciones económicas son propicias, una nueva vivienda que posea esas necesarias instalaciones.

En este sentido apuntan las actuaciones desarrolladas en los últimos años en determinados barrios de las grandes ciudades receptoras de inmigración, que no solamente se han dirigido a la mejora de la propia vivienda sino también del entorno urbano proporcionando dotaciones, servicios y espacios libre que en su día no fueron proyectados.

Las buenas condiciones económicas, en cuanto a disponer de mayor capacidad de compra y financiera, han permitido a muchos españoles mejorar sus condiciones de vivir en dos aspectos fundamentales: las prestaciones de la vivienda y las condiciones del entorno.

Este otro aspecto mencionado se refiere a mejores condiciones del entorno urbano que pueden ser de distinta índole. Se puede valorar el entorno en cuanto a sus condiciones medioambientales, mejores vistas, menos contaminación atmosférica y de ruidos, mayor soleamiento, etc. Pero también puede buscarse un entorno que posea mayor número de dotaciones de cualquier tipo, como pueden ser deportivas, sociales, de ocio, comerciales etc. Las comunicaciones por carretera o mediante el transporte público es algo valorado enormemente, sobre todo en las grandes ciudades en las que los movimientos habituales de la población, trabajo, estudios, comercio y ocio, pueden ocupar buena parte de las horas de cada día. De ahí que el ciudadano seleccione una buena localización que le permita realizar sus traslados habituales en las mejores condiciones.

No hay que olvidar un último factor, más comercial que técnico, que se refiere a la selección del lugar donde ubicar nuestro hogar. Algunos eligen determinadas zonas de nuestras ciudades que adquieren cierto valor por el hecho de que residen en dichos lugares algunas personas de cierta relevancia social. Suelen disponer de buenas condiciones de entorno, pero no son estas las que recaban la atención del ciudadano, sino el aspecto social de situarse junto a aquellos vecinos que pensamos se identifican más con nosotros desde parámetros de comportamiento social y económico. Algunas

personas valoran mucho el hecho de que se les puedan identificar con una determinada clase social por el mero hecho de vivir junto a ella.

- **Interés de las Administraciones por el crecimiento urbanístico**

Las administraciones han fomentado el crecimiento urbanístico por su conveniencia. El peso del sector de la construcción, de sus industrias afines y de las empresas promotoras en el PIB español ha llegado a suponer un 15% del total, cifra realmente importante. Ha dado trabajo a mucha mano de obra con baja calificación profesional, no solo de manera directa en las obras, sino en la industria auxiliar. Ha sido, en definitiva, un pilar importante de nuestra economía, que había que mantener a toda costa. Por otra parte proporcionaba buenos ingresos para las arcas de todas las administraciones, nacional autonómica y sobre todo la municipal, pues ha supuesto en los últimos años la principal fuente de ingresos, gracias a los cuales muchos ayuntamientos han podido acometer muchas e importantes dotaciones y servicios que de otra manera les hubiera sido imposible llevar a cabo.

Esto ha dado lugar, equivocadamente, desde mi punto de vista, a desarrollar en muchos municipios, y más concretamente en aquellos que son objeto de este trabajo, gran cantidad de suelo apto para urbanizar, a través de las distintas figuras del planeamiento que autorizan tales actuaciones. Incluso algunas de ellas, como la Ley 6/1998 de Régimen de Suelo y Valoraciones, favorecieron su desarrollo, tal y como se ha descrito detalladamente en el capítulo 4 de la segunda parte.

Se han ejecutado al mismo tiempo importantes obras de infraestructuras, principalmente de vías de comunicación que han permitido extender la ciudad más allá de sus límites naturales. Lo cual ha ayudado a potenciar el desarrollo urbanístico.

Unas veces se han invadido municipios limítrofes generando un cambio substancial de la morfología y forma de vida de dichos núcleos, cambios que aparentemente han sido recibidos con entusiasmo por sus autoridades municipales, que han cooperado con el sector inmobiliario para facilitar tal cambio, el cual se ha ofrecido a sus ciudadanos como progreso y mejora social. Otras veces las infraestructuras, los servicios y dotaciones han ido por detrás del avance inmobiliario, poniendo parches a los problemas creados por la falta de previsión.

Otra circunstancia negativa de estas actuaciones ha sido el estímulo de la potencial corrupción de la administración y más concretamente de aquellos que son responsables en la toma de importantes decisiones urbanísticas que afectan sobre todo al valor del suelo.

7.2.3 Resultados cuantificables

Se han presentado dos análisis (apartados 2.2 y 5.2 de la tercera Parte), con resultados numéricos, de cómo ciertas situaciones han producido un aumento de la actividad inmobiliaria. En ellos se ha constatado que la demanda de viviendas es consecuencia de tres circunstancias:

- El aumento de población, bien sea por crecimiento vegetativo o por migración.
- La menor ocupación de la vivienda.

- La existencia de un porcentaje alto de viviendas que se destinan a permanecer vacías o se usan como segunda residencia.

Datos que se manifiestan en la tabla 3.5.2 de los que deducimos que en España se ha construido menos de lo “necesario” mientras que en los otros ámbitos ha sucedido lo contrario. La justificación de este hecho radica en la diferencia del número de extranjeros que se han instalado en cada uno de los ámbitos y que presentan una mayor ocupación por vivienda.

La mejora de la renta *per cápita* ha permitido la compra de una segunda vivienda como inversión, para mejorar nuestro *hábitat*, para uso vacacional, etc. En resumen se ha incrementado el número de viviendas no principales (necesarias). Aun así los promotores todavía han ofertado más viviendas que las solicitadas por la demanda creando un stock importante de estas sin vender, problema que se ha acrecentado por la crisis económica instaurada a partir del 2008.

En resumen, han sido muchas y muy variadas las circunstancias que han hecho posible este último el importante desarrollo urbanístico que ha permitido, más allá de lo razonable, un crecimiento exagerado de muchas de nuestras poblaciones, que lo han hecho sin un análisis pormenorizado de las ventajas e inconvenientes que tal acción pudiera repercutir en el resto de la población. No se ha sopesado con detalle las consecuencias medioambientales y puramente económicas de tales acciones, se ha urbanizado sin aplicar las condiciones mínimas que garantizaran un proceso sostenible en un futuro.

Hay que mantener correctamente todas esas nuevas urbanizaciones creadas en la periferia de las ciudades con alto coste en servicios, muchas de las cuales de momento no presentan niveles de ocupación aceptables, bien porque no se han desarrollado en su totalidad, o si lo han hecho no han llegado a venderse y en último término a ocuparse. Confiemos que esta situación se solucione en un futuro próximo, al menos en la mayoría de estos lugares.

Analizando el parque de viviendas vemos que aumenta en la misma proporción que lo hacen las viviendas de nueva construcción, lo que significa que las nuevas promociones no sustituyen a los viejos edificios, sino que ocupan nuevos espacios urbanizados, incluso a veces alejados de los núcleos consolidados. Mientras que en épocas anteriores, la ciudad crecía sobre si misma sustituyendo viejos edificios por otros más modernos pero en contra se edificaba en la mayoría de los casos con más altura y mayor densidad edificatoria.

TABLA 3.7.1 INDICADORES INMOBILIARIOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES EN ESPAÑA

	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
Proyecto	274.136	280.643	252.787	315.690	347.727	322.073	399.006	460.527	563.682	585.933
Licencias	206.728	218.577	212.463	226.812	271.464	256.151	292.996	350.431	392.208	440.065
Terminadas	227.970	178.501	170.403	174.793	155.902	194.871	224.332	226.631	296.250	362.940
Población						39.669	39.750	39.852	40.202	40.499
Hogares	11.536	11.706	11.865	12.008	12.125	12.274	12.487	12.709	12.982	13.292
Precio €/m2					693	694	703	757	829	893
PIB	342,6	369,0	381,7	406,0	447,2	473,9	503,9	539,5	579,9	630,3
Ingreso/pers			4.303	4.456	4.668	4.860	5.170	5.644	5.929	6.690
Ingreso/hogar			13.598	14.503	15.353	16.035	16.895	18.290	18.326	21.453

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Proyecto	547.883	617.126	681.178	781.790	812.294	920.199	603.312	252.916	113.882	83.955
Licencias	394.682	403.789	471.455	544.578	604.345	737.186	634.098	268.435	130.546	88.695
Terminadas	452.252	480.729	462.730	509.293	528.754	597.632	579.665	563.631	356.555	218.572
Población	41.116	41.837	42.717	43.197	44.108	44.708	45.200	46.157	46.745	47.021
Hogares	13.468	13.842	14.187	14.528	14.865	15.855	16.280	16.742	17.068	
Precio €/m2	993	1165	1380	1618	1824	1990	2085	2015	1.892	1826
PIB	680,7	729,2	782,9	841,0	908,8	982,3	1050,6	1053,5	1088,1	1053,9
Ingreso/pers	7.925	8.304	7.591	7.925	8.403	8.916	9.560	9.865		
Ingreso/hogar	20.329	21.360	21.551	22.418	23.442	24.525	25.613	26.500		

INDICES BASE 1996. PERIODO 1996-2010

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Proyecto	1	1,239	1,43	1,75	1,819	1,701	1,916	2,115	2,427	2,522	2,857	1,873	0,785	0,354	0,261
Licencias	1	1,144	1,368	1,531	1,718	1,541	1,576	1,841	2,126	2,359	2,878	2,475	1,048	0,510	
Terminadas	1	1,151	1,163	1,520	1,862	2,321	2,467	2,375	2,613	2,713	3,067	2,975	2,892	1,830	1,122
Población	1	1,002	1,005	1,013	1,021	1,036	1,055	1,077	1,089	1,112	1,127	1,139	1,164	1,178	1,185
Hogares	1	1,017	1,035	1,058	1,083	1,097	1,128	1,156	1,184	1,211	1,292	1,326	1,364	1,391	
Precio	1	1,013	1,091	1,195	1,287	1,431	1,679	1,988	2,331	2,628	2,867	3,004	2,903	2,726	2,631
PIB	1	1,063	1,139	1,224	1,33	1,437	1,539	1,652	1,775	1,918	2,073	2,217	2,223	2,296	2,224
Ingresos/p	1	1,064	1,161	1,22	1,377	1,631	1,709	1,562	1,631	1,729	1,835	1,967	2,030		
Ingresos/h	1	1,054	1,141	1,143	1,338	1,268	1,332	1,344	1,398	1,462	1,529	1,597	1,653		

Los datos de esta tabla se han obtenido de las siguientes tablas de esta tesis:

- TABLA 2.5.1 NÚMERO DE VIVIENDAS EN ESPAÑA. 1990-2009
- TABLA 5.1.1 VIVIENDAS VISADA POR LO COLEGIOS DE ARQUITECTOS
- TABLA 2.2.20 SERIES DE POBLACIÓN DESDE 1996-07
- TABLA 5.2.1 SERIES DE POBLACIÓN DESDE 2008-10
- TABLA 2.2.48 NÚMERO HOGARES EN ESPAÑA)
- TABLA 2.4.20 PRECIOS DE VIVIENDA €/M2 ESPAÑA
- TABLA 2.4.1 PRODUCTO INTERIOR BRUTO (PIB) EN ESPAÑA. PERIODO 1991-2007
- TABLA 2.4.7 INGRESOS ANUALES DE LOS HOGARES

**CUARTA PARTE.-
EL MODELO DE CRECIMIENTO URBANO EN ÉPOCA DE
BONANZA**

1. Tendencia del crecimiento urbano

Hasta ahora se han dado datos, y sobre estos se han realizado comentarios y se han sacado conclusiones, sobre el número de viviendas realizadas en los distintos ámbitos estudiados, pero sin profundizar en la realidad física, es decir como se ha materializado dicho aumento de los edificios y de sus espacios complementarios en el espacio real. En esta parte se tratará de expresar gráficamente, al menos en Valladolid y su entorno, la manera en que se ha expandido la ciudad y cada uno de los municipios próximos a esta, lo que ha producido un nuevo modelo de crecimiento urbano.

1.1 Causas por las que la ciudad crece hacia una zona determinada

No siempre el crecimiento de una ciudad se realiza siguiendo las pautas marcadas por su Planeamiento, en cuanto a su determinación sobre qué zonas se han de desarrollar primero. Con las primeras medidas del Gobierno del Partido Popular, (Real Decreto 5/1996 y las Leyes 7/1997 y 6/1998), salvo en el suelo clasificado como rústico, en el resto se permitía más o menos su posible urbanización, lo que producía en muchas ocasiones que el crecimiento de la ciudad no fuera el adecuado, pues dependía más de dónde le surgía la oportunidad al promotor, que lo que resultara más lógico para la sociedad. Prevalciendo el interés particular sobre el general.

Quizás hubiera sido más razonable desarrollar otras zonas más próximas a los servicios urbanos, pero, bien porque ese suelo no se ponía a la venta por múltiples circunstancias, o porque el precio era muy alto, o porque la gestión urbanística resultaba muy complicada, el caso es que se urbanizaban zonas más alejadas y en consecuencia con más costes a corto y a largo plazo, estos últimos a cargo de la administración municipal.

La posibilidad de que el promotor pueda elegir el suelo donde realizar la consiguiente promoción inmobiliaria, implica evidentemente que las preferencias que pueda tener éste en la elección, sean determinantes para fijar la dirección del crecimiento futuro de una ciudad.

Las preferencias que el promotor tiene en cuenta a la hora de adquirir un suelo, se podrían referir a los dos siguientes aspectos:

- Rentabilidad económica: relación entre el precio y valor de los productos inmobiliarios que se puedan obtener (edificabilidad neta). En este apartado es importante tener en cuenta la gestión urbanística que eventualmente hay que hacer. A veces es muy complicada, larga y costosa, repercutiendo al final de forma cuantiosa en el precio inicial. Para que salgan adelante las unidades de gestión se requiere la actitud favorable de los diversos propietarios, y no siempre sus intereses son coincidentes. La actuación en grandes superficies requieren fuertes inversiones económicas que discriminan al pequeño inversor local, a favor de las grandes inmobiliarias nacionales e internacionales, cuyos beneficios no permanecen en el ámbito local.
- Ventajas comerciales: circunstancias que facilitan la venta de los productos inmobiliarios producidos, tales como:
 - Proximidad al centro urbano.
 - Buenas comunicaciones (transporte público, carreteras, autovías, etc.)
 - Entorno agradable (vistas, orientación, espacios verdes, naturaleza, etc.)
 - Prestigio social de la zona.

- Proximidad al lugar de trabajo.
- Existencia de servicios y dotaciones (comercio, colegios, ocio, deporte, seguridad, salud, cultura, etc.)

Otras veces son otros agentes que intervienen indirectamente en el proceso inmobiliario quienes influyen en los mercados de suelo.

Entre los gestores de los municipios limítrofes con la ciudad de Valladolid surge un interés, quizás excesivo, por atraer nuevos vecinos hacia dichas poblaciones creando una fuerte competencia entre ellos y la capital. No solo interesa agrandar el pueblo, hacerlo "más importante", sino que además pretenden el incremento de los ingresos municipales a través de los impuestos, más concretamente de los derivados de la construcción, como la licencia de obra nueva y la posterior licencia de primera ocupación, que suponen por cada vivienda una cantidad importante. También los municipios se benefician de la cesión obligatoria que realiza el promotor de una parte de los terrenos que son transformados en suelo urbano. Dichas cesiones son con frecuencia valoradas y abonadas en metálico, por conveniencia de ambas partes.

La transformación de suelo urbanizable en urbano de aquellos terrenos que a veces se encuentran distantes del núcleo urbano, puede suponer a un municipio de pequeñas dimensiones, un alto coste para las arcas municipales el mantenimiento de los servicios de los nuevos espacios residenciales, en algunos casos de baja densidad.

Ciertos ediles justifican esta oferta de suelo como necesaria para crear o mejorar dotaciones y servicios que se incorporan en esos nuevos espacios, en beneficio de todos los habitantes del municipio. Así pues, se ha puesto en el mercado gran cantidad de superficie de suelo apto para urbanizar, en general a un precio más económico que el ofertado en la periferia de la propia ciudad, aun a costa, en ocasiones, del sacrificio de espacios de cierto interés medioambiental.

1.1.1 Las nuevas infraestructuras

El aumento de las infraestructuras (autovías, carreteras, puentes, etc.) normalmente con presupuestos de otras administraciones, como la Central o la de la Comunidad Autónoma correspondiente, ha favorecido la ocupación de estos nuevos espacios que a veces se sitúan distantes de los núcleos tradicionales, con el consiguiente sobrecoste de llevar hasta allí las infraestructuras básicas (agua, saneamiento, electricidad, calzada, etc.), además del mantenimiento de los servicios prestados (limpieza y recogida de basuras, alumbrado, transporte, vigilancia, etc.).

Tales obras, que pudieron tener otros fines, como mejorar el transporte de media o larga distancia entre ciudades o regiones, son ahora utilizadas para traslados locales, desde la urbanización al centro urbano y viceversa, lo que supone la consecuencia imprevista e indeseada de una alteración puntual del tráfico.

El aumento del parque automovilístico es algo notorio y que continúa en ascenso. Cada vez hay más vehículos disponibles por familia, lo que facilita la movilidad de cada uno de sus componentes, favoreciendo la posibilidad de vivir lejos de los lugares de trabajo, estudios, comercio, ocio, etc.

La otra cara de la moneda es que este aumento genera problemas de tráfico en muchas zonas de la ciudad, así como de falta de plazas de aparcamiento tanto para los propios residentes como para aquellos que por diversos motivos se trasladan de una parte a otra de la urbe. Y ello a pesar de algunas medidas que se han tomado para solucionarlo, como la implantación de la zona azul, la construcción de

aparcamientos públicos, cuyo coste por el uso debería suponer una medida disuasoria para utilizar el vehículo, a veces de forma caprichosa.

La mejora de las redes de carreteras no soluciona el problema, yendo siempre por detrás de las necesidades, además de ser costosa y de lenta ejecución (expropiaciones, proyecto y obra propiamente dicha). Otras veces los impedimentos son estrictamente físicos: no hay espacio para ampliar las calles y plazas.

El transporte público tampoco soluciona el problema, aunque ha mejorado notablemente en cuanto a calidad y número de líneas de la red. Pero es también protagonista de los atascos, pues todavía el carril bus no se ha generalizado y no es fácil habilitarlo por las dimensiones de nuestras calles y avenidas. Tampoco llega a todos los lugares, ya que a los barrios que se encuentran muy distantes y son de baja densidad, supone un coste muy elevado mantener tal servicio con una frecuencia razonable.

Hay otras alternativas, como el fomento de desplazamiento a pie y en bicicleta. La primera es posible, pero para distancias no muy largas (máximo 2 kilómetros con una duración de más o menos 30 minutos) en condiciones climatológicas favorables y venciendo la tendencia generalizada de utilizar el coche para todo.

El uso de la bicicleta como medio de transporte diario, sin confundirlo con el uso deportivo o de paseo en los fines de semana, ha aumentado en los últimos tiempos; es posible para alcanzar un radio de 6-8 Km. en un tiempo razonable inferior a la media hora, con lo que buena parte de los trayectos de los ciudadanos se podrían realizar con este medio. Pero la ciudad no está preparada, ni física ni socialmente, para la utilización cómoda y sin riesgo de la bicicleta como medio usual de transporte para todos, al contrario de lo que sucede en muchas ciudades europeas aún con peores condiciones climatológicas que las nuestras. Se apuesta poco por esta alternativa que tiene todas las ventajas: no contamina, es económica, es saludable, no es ruidosa y a veces es la más rápida.

Se han creado en los últimos años trayectos de varios kilómetros de carril-bici, la mayoría en las salidas de la ciudad para uso de paseo y otros por el interior aprovechando reformas de viales y en algunas nuevas urbanizaciones, el problema es que son muy insuficientes y además presentan muchas discontinuidades de manera que no son del todo prácticos.

Otro dato significativo es la ausencia en las calles de la ciudad de zonas destinadas al aparcamiento de bicicletas; es frecuente encontrarlas "atadas" al amueblamiento urbano (farolas, árboles, bancos, etc.) lo que demuestra el poco interés por este medio de transporte.

1.1.2 Ciertas dotaciones favorecen el crecimiento discontinuo.

A semejanza de otros países (EEUU y otros europeos) están apareciendo desde hace ya algunos años, grandes centros comerciales en la periferia de la ciudad de Valladolid (Continente, Pryca, Eroski, etc.) que han favorecido que se produzcan asentamientos próximos a estos nuevos establecimientos comerciales.

En fechas posteriores han surgido otros tipos de grandes superficies que combinan el ocio (cafeterías, restaurantes, cines y en algunos casos zonas infantiles y deportivas), con el comercio generalizado, no solo de alimentación y productos básicos, sino de otros productos como vestido, calzado, música, librería, etc. Ejemplos de estos espacios son: Equinoccio en la carretera de León, próximo a Zaratán, Valsur como su

nombre indica está situado al sur de Valladolid próximo a Covaresa y Parque Alameda. Los promotores de Parquesol construyeron un centro, en la ladera sur, más de ocio que comercial, como lugar de encuentro de los vecinos del barrio si bien su uso se ha generalizado a todos los vallisoletanos.

También han surgido espacios recreativos-deportivos en diversas zonas de la ciudad y de su entorno, que en algunos casos han sido el principio de una nueva urbanización y en otras han servido de apoyo a su consolidación.

Como ejemplos cabe destacar la urbanización de Entrepinos que rodea el campo de golf, que lleva el mismo nombre y sirvió en su día como reclamo para la venta de las viviendas. Algo similar sucedió en la urbanización de “Aldeamayor golf” próxima a la localidad de Aldeamayor de San Martín construida junto a dos campos de golf (de 18 y 9 hoyos). En la parte nueva de Arroyo de la Encomienda, al otro lado de la autovía, se construyó un campo de golf (9 hoyos) y en su proximidad se formó la urbanización de Monteverde de viviendas unifamiliares. También en Arroyo, próxima a la urbanización La Vega se ha construido una zona deportiva (tenis, pádel, piscina, etc.), si bien de titularidad municipal.

Próximo al club deportivo social de la Galera, al norte de la capital, se está promoviendo un plan parcial de uso residencial. La zona de Covaresa, al sur, también cuenta con algunas instalaciones deportivas, tales como la Real Sociedad Hípica y las instalaciones de la Federación de Tenis. En la carretera de Renedo, está ubicada la zona deportiva de la Universidad de Valladolid, junto a ella se ha desarrollado una pequeña promoción de unifamiliares. En Laguna de Duero la creación del Club deportivo de Torrelago, en torno a la laguna natural existente, sirvió como dotación a la ampliación importante que tuvo Laguna en los años 70 y 80 hacia el norte con Torrelago y otras promociones posteriores.

Hay otros centros comerciales en proyecto que pueden modificar en un futuro la centralidad de Valladolid:

- Centro Arena, junto al nuevo campo de fútbol de Zorrilla Ayuntamiento y Real Valladolid.
- La ciudad de la comunicación junto al Paseo del Arco de Ladrillo
- Centro comercial-ocio-negocios en la nueva estación del AVE y en la zona de los antiguos talleres de RENFE.
- El centro comercia de Ikea en el término municipal de Arroyo próximo a la autovía, con la idea de servir a una población de ámbito regional.

1.2 El desarrollo periurbano

En la ciudad actual los conceptos tradicionales de “campo” y “ciudad” tratan de confundirse, de superponerse, y están desapareciendo los límites entre ambos:

- Las tipologías netamente urbanas aparecen en cualquier lugar.
- Las personas y mercancías llegan a cualquier punto, todo es accesible.
- El respeto por el medio ambiente, no siempre se cumple.

La ocupación de los núcleos urbanos en Castilla y León se ha caracterizado por presentar claros límites con el campo (cultivos o bosques). Y cada vez estos límites están más lejos y son más difusos.

En otros países el campo ha estado siempre ocupado por construcciones, de manera que no se encuentran límites claros a los núcleos de población, sobre todo a lo largo de las vías de comunicación como carreteras e incluso trazados ferroviarios.

En el pasado hubo un crecimiento continuo sin salto, primero alrededor de los centros históricos, algunas veces se programaban ciertos ensanches de la ciudad pero de forma continua, otras veces se creaban grandes avenidas adaptadas a las necesidades del momento, (el tráfico del automóvil). Y también se ocuparon los bordes de las principales vías de comunicación con otras ciudades o municipios importantes. En un principio eran radiales, todavía no se habían construido circunvalaciones rondas, etc.

El fenómeno periférico actual sobrepasa el crecimiento natural de años anteriores llegando a los términos municipales próximos a la ciudad, desarrollándose un crecimiento que en muchos casos se dirige hacia la propia ciudad pero que en otros toma la dirección contraria.

Los promotores de las nuevas urbanizaciones, aprovechando las infraestructuras existentes, carreteras y otras dotaciones, utilizan para tales actuaciones los espacios próximos a los ejes de comunicación con otros núcleos periféricos, bien sean radiales o de anillos.

En ciertos casos se crean nuevos núcleos “en todo el medio del campo”, debido a que estos puntos ofrecen algún aliciente, unas veces es el valor especial del espacio en cuanto a paisaje o entorno natural, o simplemente responde a una oportunidad de negocio. En cualquier caso se necesitan nuevas vías de comunicación y servicios, inversiones que no siempre provienen del promotor. Obtener una alta rentabilidad de un suelo de exclusivo valor rústico fue el objetivo perseguido por algunos oportunistas en una etapa de mercado inmobiliario al alza.

1.2.1 Evolución de la periferia en las ciudades en los últimos 20 años

A mediados de los años 80 empieza a crecer la periferia de las grandes ciudades como Madrid y Barcelona de manera distinta a como lo había hecho antes. En el pasado a los espacios alejados del centro de las ciudades, ocupados por clases sociales de pocos recursos que no podían acceder a una vivienda mejor, se los denominaba de manera un tanto peyorativa: extrarradios, suburbios, arrabales, afueras, etc. Estos espacios dieron lugar a otros igualmente separados del centro urbano, o incluso más, pero próximos a alguna vía que permitía de forma rápida la conexión con dicho centro.

En principio los promotores buscaban aquellos lugares con mejores características medioambientales muy demandados por parte de la sociedad, ya que ofrecían un entorno de naturaleza distinto al entorno urbano propio de cualquier ciudad. Fueron ocupados rápidamente estos lugares, pues la oferta estaba limitada, ya que a través del Planeamiento se habían protegido los espacios de mayor valor ecológico, y una vez agotado el suelo de mayor calidad ambiental, ya solo se ofrece suelo que facilite a cierto sector de la población adquirir una vivienda por un menor precio.

Este proceso se extendió al resto de las ciudades medianas, con peculiaridades en cada una de ellas, si bien los factores que determinan este desarrollo de las periferias son similares.

La mayoría de los municipios situados en la proximidad a la ciudad han cambiado su carácter rural, que los caracterizaba, por otro más urbano, similar al de las grandes ciudades. Nos ofrecen la contraposición de grandes avenidas en sus nuevas urbanizaciones con tramas urbanas tradicionales de pueblo.

1.2.2 Factores que han favorecido el desarrollo de los espacios periurbanos.

- Aparece un determinado grupo social de gente acomodada que busca una forma de vida distinta de la que se tiene en las ciudades: se pretende huir de la contaminación, el tráfico, la congestión y se busca el contacto con la naturaleza, el campo, la tranquilidad, el espacio abierto, mayor superficie de vivienda, independencia. Por lo que inicialmente aparecen urbanizaciones de viviendas unifamiliares que se utilizan como segunda residencia pero que enseguida pasan a ser principales. Se buscan riberas de ríos, vegas y otras zonas con entorno de cierto valor paisajístico que no esté protegido por el urbanismo y que tengan una buena comunicación con la ciudad.

- Posteriormente, ante el importante crecimiento de precio de la vivienda, se produce otro movimiento migratorio de la ciudad a la periferia, en búsqueda de viviendas más económicas que son posibles gracias a la puesta en el mercado de gran cantidad de suelo por parte de los municipios, que compite, gracias a la buena comunicación debida a las infraestructuras realizadas, con el suelo urbano de la ciudad, mucho más caro.

- La actividad agraria y, por lo tanto, su renta, han disminuido notablemente, por lo que es fácil adquirir este tipo de suelo a un precio más que competitivo, si lo comparamos con el precio del suelo en el ámbito urbano.

- Los Ayuntamientos de los núcleos urbanos próximos a las ciudades se interesan por esa demanda de suelo y tienden a favorecer el desarrollo de suelo urbanizable a través del planeamiento urbano, de manera que ese crecimiento de población y, por consiguiente, de ingresos, sirvan para mejorar los servicios y dotaciones municipales que antes eran escasos.

- No solo hay un movimiento de personas y consiguiente uso urbanístico residencial hacia la periferia de las ciudades, sino que también en el ámbito de la actividad económica se produce una descentralización. Se busca nuevo suelo para actividades industriales y terciarias a un precio adecuado y sobre todo bien comunicado, características que se dan en la periferia junto a las grandes vías de comunicación. Muchas empresas, dado el actual valor del suelo urbano, ven la oportunidad de vender el suelo que ocupan en los espacios urbanos a veces incluso céntricos, y trasladarse a la periferia, ya que con la plusvalía generada pueden ampliar la superficie del negocio, mejorando las instalaciones, y con una comunicación mejor gracias a las infraestructuras viarias existentes.

Esta nueva población que se ubica en estos espacios periféricos necesita de cierta actividad terciaria para satisfacer sus necesidades, lo que favorece la aparición de la actividad económica mencionada.

- El automóvil ha pasado de ser un bien de lujo que pocas familias podían permitirse, a ser algo necesario, llegándose a que en cada una de estas familias se disponga de más de un vehículo. Los transportes públicos han mejorado notablemente y en general ofrecen más comodidad, mayor frecuencia, menos duración del trayecto, pero tienen dos grandes inconvenientes: no pueden llegar a todas las partes por que estas son muchas y porque a veces no son rentables, y no se escapan a los problemas del

tráfico, sufriendo como los demás los atascos de las horas punta. En otros tiempos las nuevas promociones inmobiliarias se ofrecían con la publicidad de estar ubicadas cerca del transporte público (metro, autobús, tren, etc.). Pero hoy ya no es tan necesario, pues el vehículo particular nos traslada a cualquier lugar.

- Las infraestructuras viarias hechas en las últimas décadas han supuesto una mejora en la comunicación interurbana, conectando los núcleos periféricos entre sí por medio de anillos concéntricos y a su vez con los centros urbanos mediante ejes radiales. Los mayores problemas radican precisamente en estos ejes radiales, que conforme se acercan al centro se estrechan, siendo difícil ampliarlos sin recurrir a costosas obras de soterramiento o elevación, y recibiendo el propio tráfico interior que cada día aumenta más, por lo que acaban colapsándose con mucha frecuencia.

Esta aparente facilidad de comunicación por medio del coche propio y a través de las últimas infraestructuras viarias realizadas entorno a Valladolid ha favorecido notablemente la aparición de los espacios periurbanos y la descentralización de parte de la actividad económica.

1.2.3 Efectos del desarrollo periurbano

Las consecuencias del desarrollo periurbano en las ciudades han sido de ambos signos:

- **Efectos positivos del desarrollo periurbano**

- Hay un sector de la sociedad que desea habitar en un entorno menos urbano, más en contacto con la naturaleza, y a estas personas puede satisfacerles el desarrollo periurbano.

- La ubicación en estas nuevas áreas de parte de la industria que ocupaba el centro o semicentro de las ciudades, ha permitido que algunos de los espacios que dejaban libre fueran aprovechados para liberar espacios verdes al mismo tiempo que reducen la alta densidad que algunos barrios de nuestras ciudades soportan.

- Ya se ha comentado anteriormente que algunos municipios aprovechan las actuaciones urbanísticas para dotar de ciertos servicios y dotaciones que de otra forma hubiera sido difícil, por falta de espacio y de financiación.

- Aumenta la oferta de suelo y de viviendas por lo que al haber más competencia entre los promotores debería bajar el precio de la vivienda.

- **Efectos negativos del desarrollo periurbano**

- Se modifica el paisaje tradicional de carácter rural y se sustituye por otro más urbano. Se prolonga la ciudad quedando confusos los límites con el campo. Se pierden los espacios naturales que bordeaban los núcleos urbanos, se modifica a veces la topografía y el relieve, y por lo tanto el curso de las aguas superficiales. Se produce contaminación del aire (coches y calefacciones) y del ruido. El tráfico rodado se complica en ciertas horas del día.

- La urbanización de estos nuevos espacios y su posterior mantenimiento, sobre todo cuando son de baja densidad, implica a veces altas inversiones municipales que no siempre son compensadas por los impuestos que se imponen a tales actuaciones, por lo que sufren las arcas municipales en perjuicio de otros ciudadanos.

2. El modelo de crecimiento en Valladolid y su entorno

2.1 Las DOTVaENT¹⁵⁸ y el área metropolitana de Valladolid

El espacio que abarca las DOTVaEnt está definido por unas condiciones naturales especiales: encuentro de los ríos, un relieve formado por valles y páramos, y grandes masas de vegetación principalmente pinares.

Como manifiesta Juan Luís de las Rivas Sanz¹⁵⁹: *“se trata de una realidad territorial y urbana resultado de la evolución expansiva de la aglomeración urbana de Valladolid, interpretada inicialmente como “área metropolitana en formación”. El tiempo ha confirmado este proceso, caracterizado al principio por la emergencia en los municipios de la periferia de la ciudad de Valladolid de gran cantidad de nuevas “urbanizaciones”, estableciendo un primer perfil residencial y de baja densidad de esta eclosión urbana. Este proceso hoy continúa, aunque con perfiles más complejos. Mientras la ciudad central sigue manteniendo su hegemonía como espacio de centralidad y de trabajo, tanto en los bordes del municipio central como en los municipios de su entorno es posible detectar realidades urbanas de mayor complejidad”.*

En el análisis que las DOTVaEnt realizan sobre el crecimiento urbano en torno a la ciudad, se proponen cuatro formas distintas de expansionarse, que deberían adecuarse a las circunstancias de cada caso:

- Nuevos barrios densos y compactos en casi continuidad con la ciudad compacta, lo que serían nuevos ensanches.
- Barrios autónomos de densidad intermedia, con vivienda colectiva, incluso protegida
- Nuevos barrios autónomos de viviendas unifamiliares.
- Crecimientos de pequeña dimensión próximos a otros similares o que ocupan huecos que han dejado entre sí otros desarrollos mayores.

Uno de los objetivos básicos de las DOTVaEnt es la protección de los paisajes más importantes. El espacio rural está subordinado a los intereses de la ciudad. Por ello las Directrices han protegido los espacios agrarios más valiosos, con sus regadíos formados por canales y acequias, que configuran un paisaje muy valioso.

Hay ciertos espacios abiertos que pueden desempeñar una función “reguladora” de lo urbano, estos se encuentran entre los grandes espacios urbanizados

Lo urbano debe regularse mediante los siguientes sistemas:

- *Sistema de espacios abiertos*, relacionados con lo urbano a través de los espacios libres públicos, los espacios protegidos y los corredores verdes.
- *Sistema de movilidad y transporte*, organizador de las circulaciones y de los modos de transporte directamente relacionados con los espacios libres públicos;

¹⁵⁸ Directrices de Ordenación Territorial de Valladolid y Entorno

¹⁵⁹ En un artículo titulado "Vegas, bosques, campos, urbanizaciones. La naturaleza en las Directrices de Ordenación del Territorio de Valladolid y Entorno" Juan Luís de las Rivas Sanz es Arquitecto, Profesor Titular de Urbanística y Ordenación del Territorio Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid.

- *Sistema territorial de centralidades*, teniendo en cuenta a su vez tres subsistemas:
 - De centros urbanos tradicionales y pueblos;
 - De grandes equipamientos regionales y urbanos;
 - De nodos y áreas de actividad económica.

El modelo territorial que las DOTVaEnt propone estaría formado por:

- "Sistema Urbano Continuo", reforzando su compacidad.
- "Sistema Urbano Discontinuo", controlando la dispersión de los usos urbanos.

Es necesario mantener los centros urbanos existentes, cada uno con su identidad y condiciones morfológicas propias, procurando que las actividades desarrolladas en cada uno de ellos se haga según las infraestructuras y servicios de que dispongan.

En cuanto a la capital se refiere, la expansión urbana hacia el sur llevada a cabo en las últimas décadas responde a una determinada valoración del territorio por parte de la demanda de productos inmobiliarios, en función de:

- Las vistas (laderas).
- La proximidad a los ríos.
- La existencia de grandes masas de arbolado (pinares).
- La accesibilidad desde la capital.

Juan Luís de las Rivas, en el mismo artículo ya mencionado, distingue cuatro ámbitos contiguos a la ciudad compacta:

-La gran industria situada en la primera periferia urbana, tanto al sur como al norte. Sin embargo, al Norte, el estrecho valle del Pisuerga y los regadíos en sus riberas han dificultado la expansión urbana. Valle por el que canal, carretera y ferrocarril discurren en paralelo hacia Palencia, definiendo el principal "corredor industrial" de la región.

-Al Sur un abanico de carreteras facilita el acceso al amplio espacio de la campiña. Es aquí donde han surgido los nuevos espacios residenciales más valorados. Alrededor de los espacios de pinares y próximo a las riberas del Duero el proceso urbanizador es más intenso y el mosaico de usos del suelo más complejo.

-En el Este, el pequeño valle del Esgueva acoge urbanizaciones todavía dispersas. La ronda exterior y las futuras instalaciones ferroviarias ya han introducido en el Este una tensión urbanizadora sin precedentes.

-Al Oeste sólo el corredor hacia León por Villanubla organiza una urbanización lineal de usos mixtos, en el entorno de la carretera y condicionada por la subida al páramo.

Todavía no se han resuelto los problemas de coordinación de los servicios en el área metropolitana de Valladolid con las DOTVaEnt. La ineficacia o la ausencia de un diálogo coordinador entre sus integrantes, la autonomía de la planificación sectorial realizada de manera individual, y el factor económico-inmobiliario, dificultan enormemente la solución a los problemas planteados. Es importante sustituir la "competencia" que entre municipios se ha dado hasta ahora, por la necesaria colaboración entre todos ellos.

Deben integrarse en un todo y propiciar la creación de un área uniforme, con servicios compartidos y repartidos entre las diferentes localidades

La Junta de Castilla y León proyecta una revisión de esas normas, siendo la movilidad uno de los problemas a que se pretendía dar solución.

GRAFICO 4.2.1 EVOLUCION DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN EL ALFOZ (1991-01)

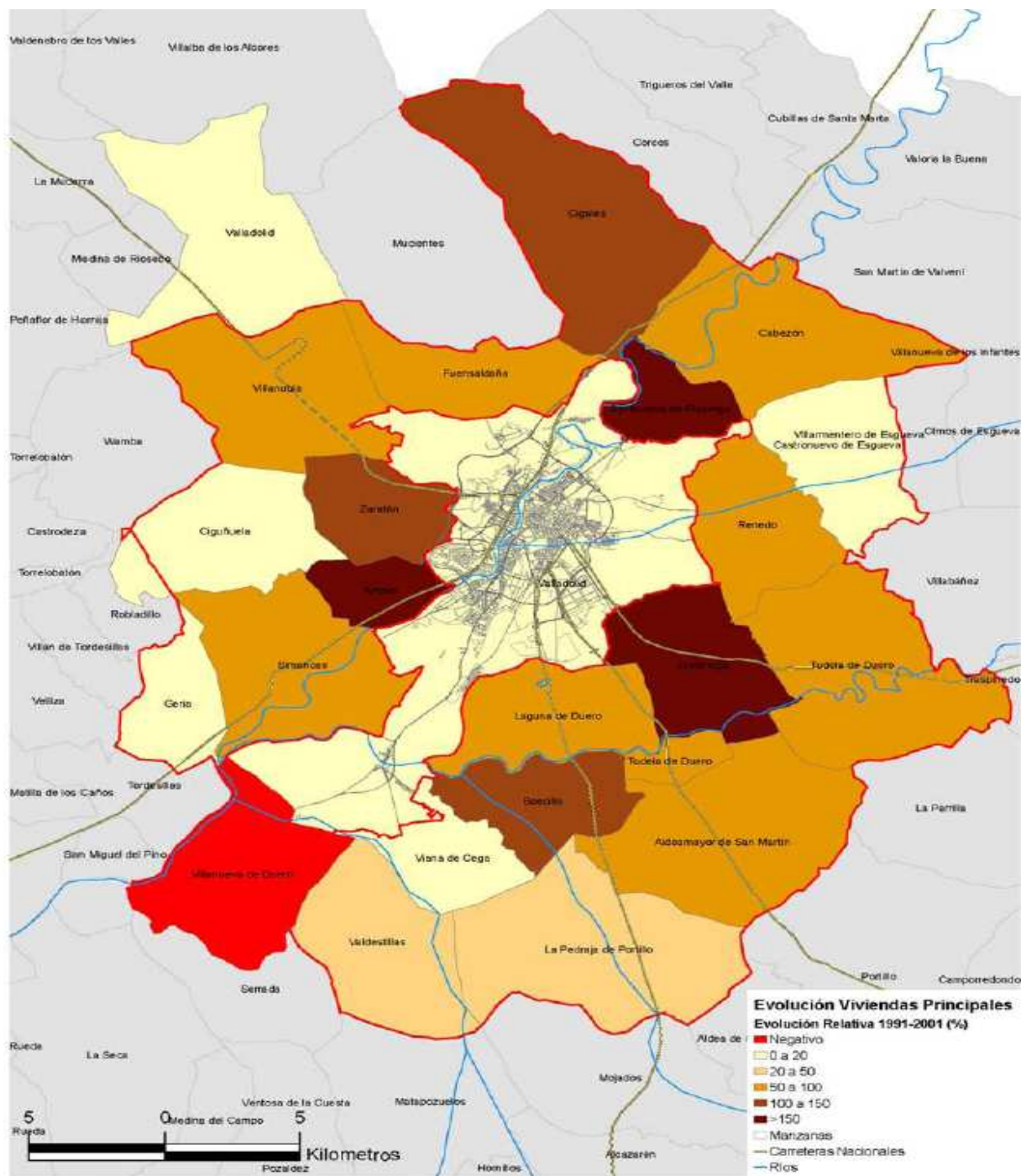


Gráfico obtenido de la Memoria del Plan Rogers para el soterramiento del ferrocarril en Valladolid. Pág 140

2.2 Datos del crecimiento físico de Valladolid y su entorno

En este apartado se pretende dar forma gráfica a las sucesivas etapas de crecimiento de la superficie edificada o urbanizada en cada término municipal, lo que permitirá cuantificar cómo se ha generado el aumento de la ocupación del territorio a través de los años del periodo estudiado en la tesis, y en relación con los seis municipios analizados.

El conocimiento de cómo ha sido el crecimiento físico del espacio urbanizado o construido tiene un importante interés para el desarrollo de la tesis, pues complementa los datos hasta ahora presentados sobre el número de viviendas construidas y el número de habitantes que residen en cada municipio, al mostrar la relación de estos datos por superficie. Es decir, puede obtenerse la densidad de ocupación.

Por otro lado nos señala al mismo tiempo, en qué dirección se ha extendido cada población, su magnitud y el uso y otras características que se ha dado a los nuevos edificios o espacios.

La información comienza con una serie de esquemas gráficos de cómo ha sido el crecimiento de la ciudad de Valladolid desde 1882 a 2003, dividido en cuatro periodos distintos. El primero de 50 años (1882-1932), el segundo de 24 años (1932-1956), el tercero de 16 años (1956-1972) y el último de 31 años (1972-2003).

El color rojo representa el crecimiento urbano de la ciudad en cada periodo señalado, mientras que el negro representa el estado actual al inicio de cada periodo.

El resto de la información gráfica se refiere a un periodo de tiempo más próximo desde 1995 al año 2007. Se presenta en nueve planos realizados sobre un mismo plano base, que corresponde a una foto aérea¹⁶⁰ tomada en agosto del año 2007, y que comprende los términos municipales de Valladolid y los cinco municipios del entorno más próximo. Sobre dicha foto, se han montado diversos planos, que representan cada uno, mediante tramas de distintos colores, la superficie ocupada en una fecha determinada en cada uno de los municipios señalados.

Se presenta un plano general con todos los municipios; y otros, a una escala mayor, de cada uno de los municipios, para una mejor visualización de las distintas superficies señaladas. En el caso de la ciudad de Valladolid, se ha dividido en tres partes: norte, centro y sur.

En cada plano se han superpuesto las sucesivas etapas de crecimiento diferenciándose por los colores de las tramas que figuran en la leyenda de cada uno de ellos:

- El azul oscuro representa la superficie total edificada hasta 1995 en la capital y hasta 1998 en el resto de municipios.
- El azul claro muestra la superficie edificada entre los años 1995 y 1998, solo para el caso de la capital.
- La trama de color verde significa la superficie que se ha edificado desde el año 1998 hasta el 2001 en todo el conjunto.

¹⁶⁰ Obtenida de la página de Internet de "Googel Earth".

- El rojo describe lo edificado desde 2001 hasta 2004.
- Y por último, el amarillo representa lo que se ha construido en la última etapa de este estudio, entre el año 2004 y el 2007.

Se han diferenciado dos usos generales:

- El primero, con trama continua, comprende: el uso residencial y el dotacional, comercial, hotelero, educativo, terciario, institucional, áreas deportivas y la trama urbana que lo contiene, calles, plazas, espacios libres.
- El segundo, con trama rayada, comprende: el uso industrial y otros similares como almacenes, explotaciones agrícolas con edificaciones para usos relacionados con las mismas. Como en el caso anterior, se incluye la trama urbana formada por calles, plazas y zonas de aparcamiento.
- Con línea continua se han encerrado espacios que no estaban edificados en ese momento, pero sí sus calles y plazas en proceso de urbanización, e incluso pueden estar comenzándose algunas obras de edificación. Estos espacios se han computado por separado, como superficie urbanizada o edificada en la tabla que más adelante se mencionará.

Es preciso señalar que al incluir en el uso principal otros usos distintos del residencial propiamente dicho, no se ofrece una visión determinante del crecimiento destinado únicamente al uso residencial básico: el de la vivienda. Por ello, no es válida su comparación con las tablas que figuran en los capítulos 1.2 y 1.3 de la segunda parte, y que representan el número de viviendas construidas durante este periodo y en los mismos municipios.

Los datos numéricos de superficies (hectáreas) que figuran en las **tablas 4.2.1 y 4.2.2**, se han obtenido midiendo directamente sobre los planos presentados.

Los valores presentados en dichas tablas permiten deducir los incrementos de superficie, de cada uso descrito y en su conjunto, referidos a cada uno de los municipios señalados y durante los periodos que se han fijado.

Se parte de los datos obtenidos del año 1998 (1995 para Valladolid). Se han distinguido tres periodos de aproximadamente tres años cada uno: desde 1999 a 2001, desde 2002 a 2004; y el último, desde 2005 a 2007.

Se ha añadido un periodo más respecto a la capital, pues en esos años en la ciudad hubo un importante desarrollo en superficie, mientras que el resto de municipios tuvieron su arranque unos años después.

TABLA 4.2.1 SUPERFICIES OCUPADAS POR EDIFICACIONES O URBANIZADAS

		Valladolid	Arroyo	Zararán	Santovenia	La Cistérniga	Laguna
1995	Residencial	2126,5					
	Industrial	911,1					
	Subtotal	3037,7					
	Total	3037,7					
1998	Residencial	120,8	68,0	31,7	80,5	66,7	260,7
	Industrial	27,4	33,7	34,3	46,9	40,6	32,3
	Subtotal	148,2	101,6	66,0	127,4	107,3	293,0
	Total	3185,8	101,6	66,0	127,4	107,3	293,0
2001	Residencial	37,3	9,9	1,0	0,0	2,0	5,6
	Industrial	19,0			2,0		
	Subtotal	56,3	9,9	1,0	2,0	2,0	5,6
	Total	3242,1	111,5	67,0	129,4	109,2	298,7
2004	Residencial	149,5	76,2	33,0	2,3	18,5	9,9
	Industrial	27,7	0,0	3,0	17,2	17,2	2,3
	Subtotal	27,7	0,0	3,0	17,2	17,2	3,0
	Total	3269,8	111,5	70,0	146,5	126,4	301,6
2007	Residencial	153,8	58,4	13,9	9,6	5,3	42,2
	Industrial	244,0		28,0	2,0	4,0	23,0
	Subtotal	80,5	0,0	9,2	0,7	1,3	7,6
	Total	3350,4	111,5	79,2	147,2	127,7	309,2
	2007Urbanización*	301,95	165,66	3,3	0,66	18,15	66,99

(*)Nuevas Áreas en proceso de urbanización (/Residencial e Industrial)

Superficies en hectáreas

Tabla de elaboración propia

Las tablas y gráficos siguientes (**tabla 4.2.2**), permiten comparar los diferentes incrementos de superficie edificada, no solo en los distintos periodos, sino entre los distintos municipios y entre los dos usos generales descritos. Además de las cifras absolutas en todos los casos, se añaden los porcentajes de crecimiento de cada municipio, lo que permite comparar de forma más objetiva.

TABLA 4.2.2 SUPERFICIES OCUPADAS POR EDIFICACIONES O URBANIZADAS

Año/periodo	Residencial	Valladolid	Arroyo	Zaratán	Santovenia	La Cistérniga	Laguna
1995	azul	2126,5					
1995-98	azul claro	120,8					
1998	azul claro/azul	2247,3	68,0	31,7	80,5	66,7	260,7
1998-2001	verde	37,3	9,9	1,0	0,0	2,0	6,9
2001		2284,6	77,9	32,7	80,5	68,6	267,6
2001-04	rojo	149,49	76,23	29,7	0	13,86	8,58
2004		2434,1	154,1	62,4	80,5	82,5	276,2
2004-2007	amarillo	153,8	58,4	13,9	7,9	8,6	38,3
2007		2587,8	212,5	76,2	88,4	91,1	314,5
% 1998-2001		1,66	14,56	3,13	0,00	2,97	2,66
% 2001-04		6,54	97,88	90,91	0,00	20,19	3,21
%2004-2007		6,32	37,90	22,22	9,84	10,40	13,86
1998-2007		340,6	144,5	44,6	7,9	24,4	53,8
% 1998-2007		15,15	212,62	140,63	9,84	36,63	20,63
	Industrial						
1995	azul	911,1					
1995-98	azul claro	27,4					
1998	azul claro/azul	938,5	33,7	34,3	46,9	40,6	32,3
1998-2001	verde	19,0			2,0		
2001		957,5	33,7	34,3	48,9	40,6	32,3
2001-04	rojo	27,7	0,0	3,0	17,2	17,2	2,3
2004		985,2	33,7	37,3	66,0	57,8	34,7
2004-2007	amarillo	244,0		28,0	2,0	4,0	23,0
2007		1229,2	33,7	65,3	68,0	61,8	57,7
% 1998-2001		2,02	0,00	0,00	4,27	0,00	0,00
% 2001-04		2,90	0,00	8,65	35,12	42,28	7,14
%2004-2007		24,77	0,00	75,09	3,03	6,93	66,38
1998-2007		290,7	0,0	31,0	21,2	21,2	25,3
% 1998-2007		30,98	0,00	90,24	45,16	52,13	78,26
	Resid+Indus						
1995	azul	3037,6					
1995-98	azul claro	148,2					
1998	azul claro/azul	3185,8	101,6	66,0	127,4	107,3	293,0
1998-2001	verde	56,3	9,9	1,0	2,0	2,0	6,9
2001		3242,1	111,5	67,0	129,4	109,2	300,0
2001-04	rojo	177,2	76,2	32,7	17,2	31,0	10,9
2004		3419,3	187,8	99,7	146,5	140,3	310,9
2004-2007	amarillo	397,8	58,4	41,9	9,9	12,6	61,3
2007		3817,1	246,2	141,5	156,5	152,8	372,1
% 1998-2001		3,68	14,56	3,13	4,27	2,97	2,66
% 2001-04		9,44	97,88	99,56	35,12	62,47	10,35
%2004-2007		31,08	37,90	97,31	12,87	17,33	80,24
1998-2007		631,3	144,5	75,5	29,1	45,6	79,1
% 1998-2007		19,82	142,21	114,42	22,83	42,50	26,99
	Res+Ind+Urb						
1998-2007	línea amarilla	933,23	310,20	78,82	29,74	63,73	146,09
% 1998-2007		29,29	305,19	119,42	23,35	59,42	49,85

Superficies en hectáreas

Tabla de elaboración propia

La siguiente **tabla 4.2.3**, con datos demográficos de Valladolid y su entorno ya señalados en el capítulo 2 de la segunda parte, permitirá relacionarlos con las superficies ocupadas.

TABLA 4.2.3 AUMENTOS DE POBLACIÓN 1998-2007

Año/periodo	Población*	Valladolid	Arroyo	Zaratán	Santovenia	La Cistérniga	Laguna
1998	Población	319946	2609	1243	1930	2725	15864
2007	Población	316564	9590	4268	3260	7243	21214
1998-2007	Población	-3382	6981	3025	1330	4518	5350
1998-2007	% Aumento	-1,06%	267,57%	243,36%	68,91%	165,80%	33,72%

(*) Datos obtenidos de la tabla nº 2.2.38 población de Valladolid y su entorno (VA+E)
Tabla de elaboración propia

La **tabla 4.2.4** relaciona la ocupación en superficie de las edificaciones de un municipio con el número de personas que lo han habitado, en los diferentes periodos propuestos. Así pues, pueden obtenerse algunos datos comparativos de densidades globales (número de habitantes/hectárea). Admito que cada dato en sí mismo no representa algo muy concreto, pues incluye espacios y situaciones muy diversos, sin embargo la información obtenida, de alguna manera puede resultar útil desde un punto de vista más general y considerando solo la comparación cualitativa.

TABLA 4.2.4 AUMENTOS DE POBLACIÓN Y DE SUPERFICIE EDIFICADA (Residencial)

Año/periodo	Población	Valladolid	Arroyo	Zaratán	Santovenia	La Cistérniga	Laguna
1998-07	Sup. residencial	340,56	114,18	35,64	7,92	24,42	53,79
1998-07	Población	-3.382	6.981	3.025	1.330	4.518	5.350
1998-07	habitantes/ha	-9,93	61,14	84,88	167,93	185,01	99,46
1998	Sup. residencial	2.247,3	68,0	31,7	80,5	66,7	260,7
	Población 1998	319.946	2.609	1.243	1.930	2.725	15.864
	hab/ha 1998	142,37	38,38	39,24	23,97	40,88	60,85
2007	Sup. residencial	2.587,8	212,52	76,23	88,44	91,08	314,49
	Población 2007	316.564	9.590	4.268	3.260	7.243	21.214
	hab/ha 2007	122,33	45,13	55,99	36,86	79,52	67,46

Superficies en hectáreas
Tabla de elaboración propia

GRAFICO 4.2.2 CRECIMIENTO DE SUPERFICIE DE VALLADOLID

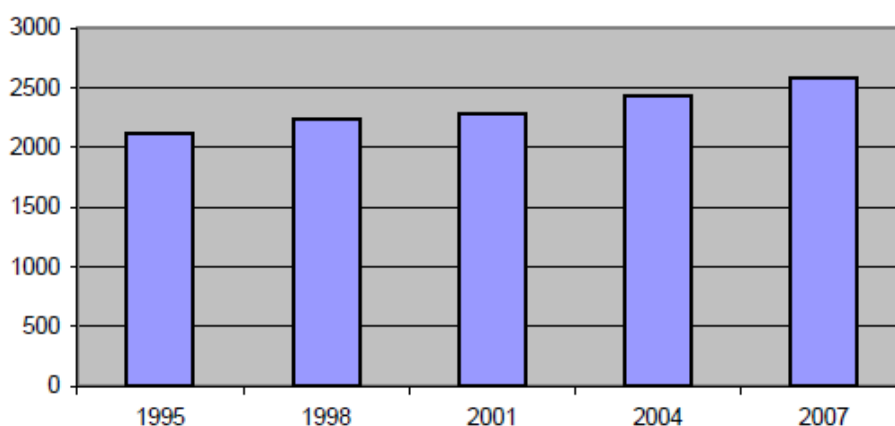


Gráfico de elaboración propia

GRAFICO 4.2.3 CRECIMIENTO SUPERFICIE EDIFICADA

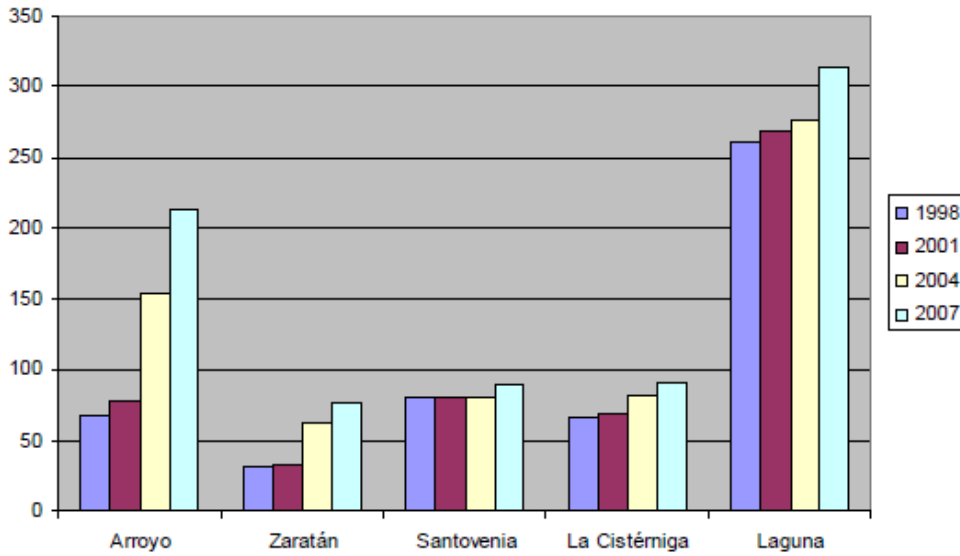


Gráfico de elaboración propia

De la **tabla 4.2.4** se deduce que La Cistérniga es el municipio con mayor número de habitantes por hectárea ocupada y en el que más ha crecido la relación entre ambos. La capital está en el extremo opuesto.

Del **gráfico 4.2.3** se deduce que Arroyo ha sido el municipio del entorno de Valladolid que más ha crecido en superficie edificada, sobre todo en los dos últimos periodos. Santovenia por el contrario solo ha crecido en los últimos años, como se verá más adelante, debido a que en los años anteriores se habían ocupado los huecos del interior del casco urbano, sin apenas crecer hacia fuera.

En general se observa que ha habido un mayor crecimiento en los dos últimos periodos que en los anteriores, coincidiendo con la expansión general hacia el exterior de la poblaciones.

GRAFICO 4.2.4 CRECIMIENTO SUELO INDUSTRIAL EN VALLADOLID

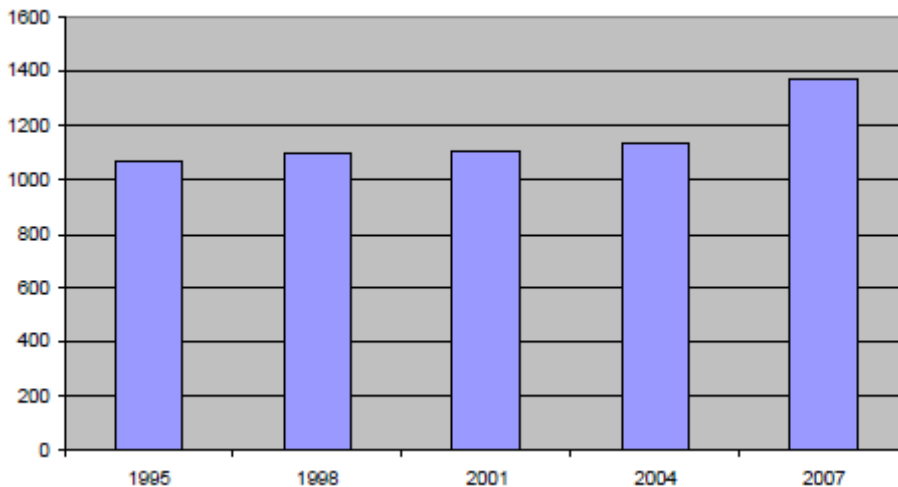


Gráfico de elaboración propia

En cuanto al suelo industrial, Valladolid (**gráfico 4.2.4**) ha tenido un ligero aumento constante, siendo algo mayor en el último periodo al incrementarse el polígono de San Cristóbal.

GRAFICO 4.2.5 CRECIMIENTO SUELO INDUSTRIAL EN EL ENTORNO DE VALLADOLID

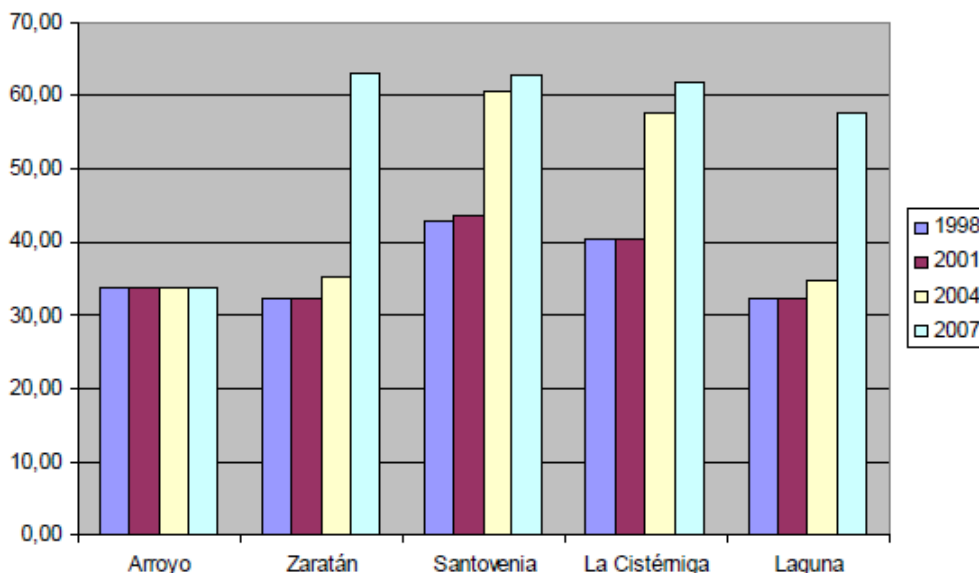


Gráfico de elaboración propia

Respecto a los municipios del entorno, (**gráfico 4.2.5**), en Arroyo no creció nada su suelo industrial, pues el nuevo polígono todavía está en fase de urbanización. En el resto de municipios si que ha experimentado un importante crecimiento, destacando el de Zaratán y Laguna ambos en el último periodo.

Conclusiones

Sumando ambos usos, el término municipal que más ha crecido porcentualmente en superficie edificada, durante el periodo analizado, ha sido Arroyo que ha multiplicado por algo más de dos (112,34 %) su superficie ocupada, ($346+0=346$) teniendo en cuenta además que durante este periodo no ha crecido la superficie destinada a industria, por lo que todo el incremento se debe al uso que hemos denominado "residencial". Siendo también el municipio que más ha crecido en población durante dicho periodo.

El segundo municipio que más ha crecido en superficie ha sido Zaratán (88,66 %); en este caso, la parte relacionada con la industria ha aportado una tercera parte del total crecimiento ($108+64=172$). También se debe señalar que en el uso "residencial" se ha incluido la zona comercial y de ocio (Centro Equinoccio) y la zona deportiva y parque situada al norte junto a la carretera nacional de León.

Le sigue La Cistémiga, con un porcentaje de crecimiento bastante inferior a los anteriores (40,00 %) distribuido de forma parecida en ambos usos ($74 + 56=130$). Sin embargo, este municipio es el que tiene más elevado incremento de habitantes por hectárea, esto es, el de mayor aumento de densidad (64,26 hab/há.

Santovenia y Laguna han tenido un porcentaje de crecimiento similar en torno al 21%, pero en superficie ha sido mayor la de Laguna (163+30=193) con un incremento importante del uso residencial, mientras que en Santovenia (24+56=90) con cifras bastante inferiores, el crecimiento más importante ha estado en la zona industrial. De estos dos municipios Santovenia presenta una mayor densidad (62,75 hab/há).

Un dato del conjunto de municipios del entorno en relación con la densidad es que en el año 1997 la relación de habitantes por hectárea de uso residencial estaba en todos ellos entorno al 40%. En Santovenia algo menos y en Laguna un poco más; sin embargo, en todos ellos la densidad sobre la superficie ampliada se ha incrementado por encima de estas cifras (ver **tabla 4.2.4**). En la capital la densidad ha disminuido, pues la población no ha aumentado mientras que la superficie ocupada sí lo ha hecho.

La ciudad de Valladolid ha sido la que menos incremento de superficie edificada ha tenido del conjunto analizado, con tan sólo el 15,11%. Sin embargo, aunque solo ha aumentado su superficie a 1.379 há. (1032+347) la mayor parte en uso residencial, lo paradójico es que en ese periodo su población no ha crecido (-3.292 habitantes).

Índice de planos:

Plano 4.2.1 General de Valladolid y el entorno.

Plano 4.2.2 Valladolid Norte (1)

Plano 4.2.3 Valladolid Centro (2)

Plano 4.2.4 Valladolid Sur (3)

Plano 4.2.5 Arroyo

Plano 4.2.6 Zaratán












Plano 4.2.7 Santovenia

Plano 4.2.8 La Cistérniga

Plano 4.2.9 Laguna

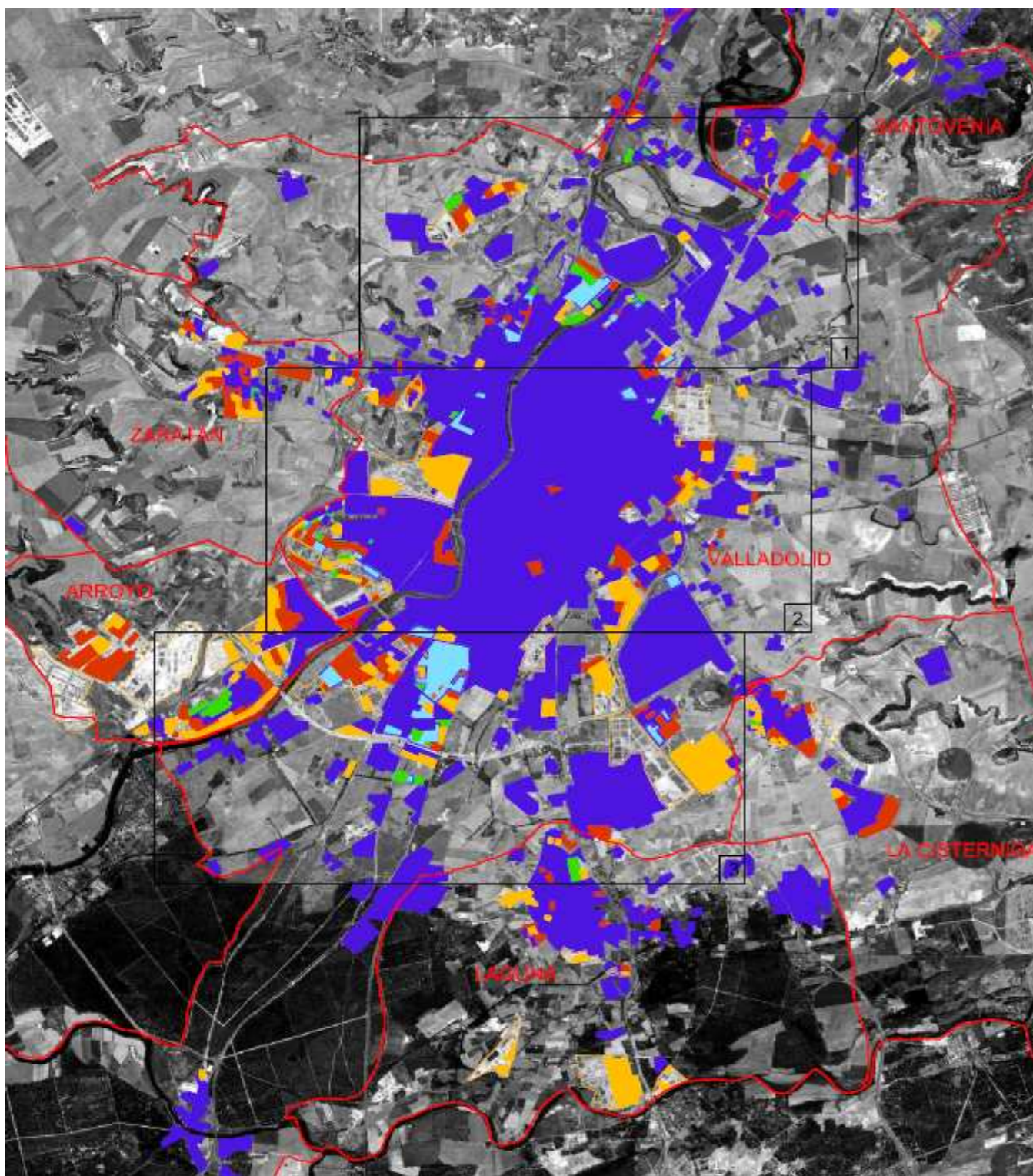
Plano 4.2.10 Crecimiento de la ciudad de Valladolid durante el periodo 1982-2003¹⁶¹

Leyenda de los planos

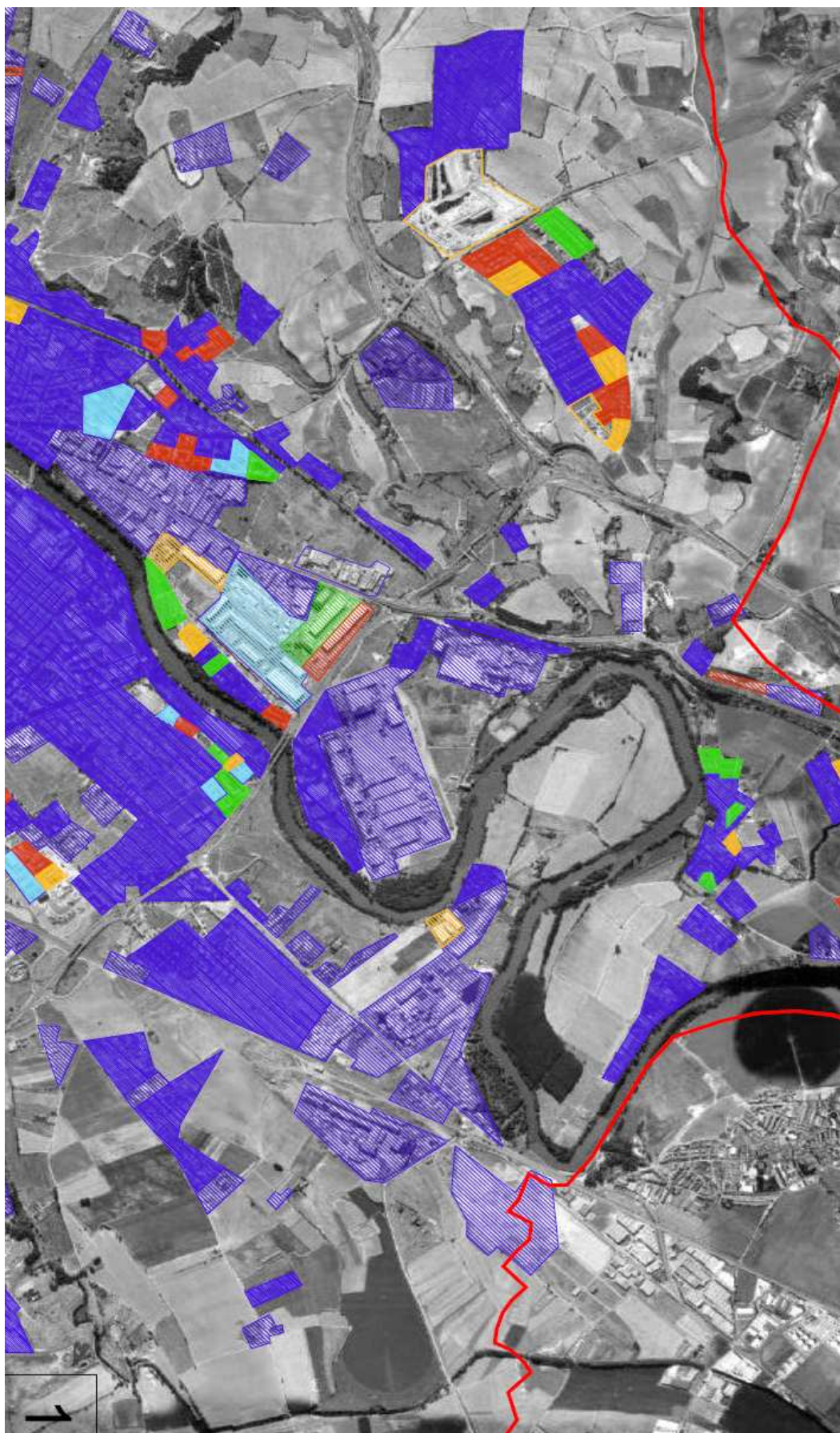
	1995-97	1998-00	2001-03	2004-07	2007
Suelo edificado no industrial					
Suelo edificado industrial					
Suelo en urbanización					

¹⁶¹ Este documento se han obtenido de la Memoria del Plan Rogers para el soterramiento del ferrocarril en Valladolid, realizado en el año 2003, por encargo del Ayuntamiento de Valladolid.

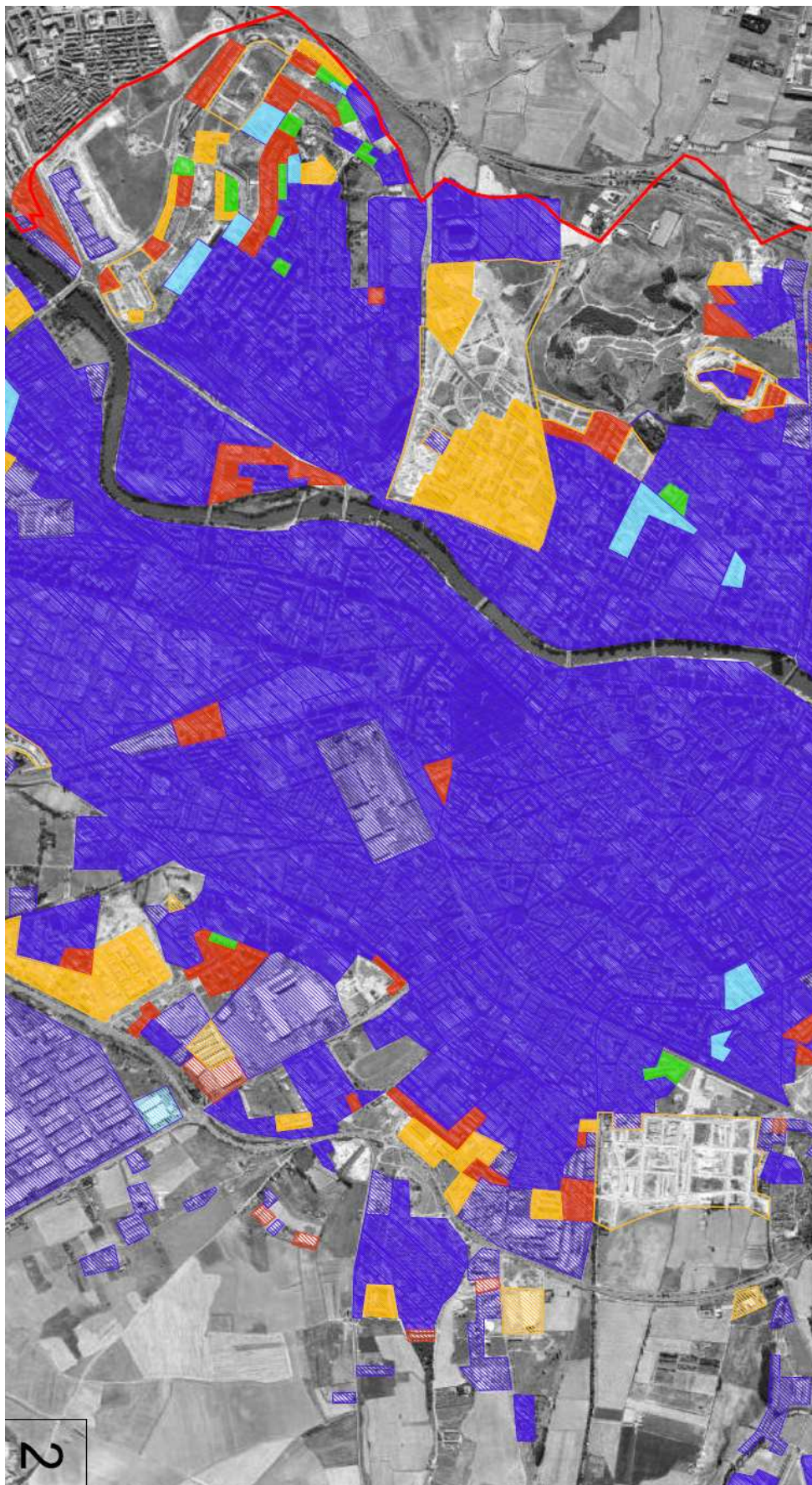
Plano 4.2.1 General de Valladolid y su entorno



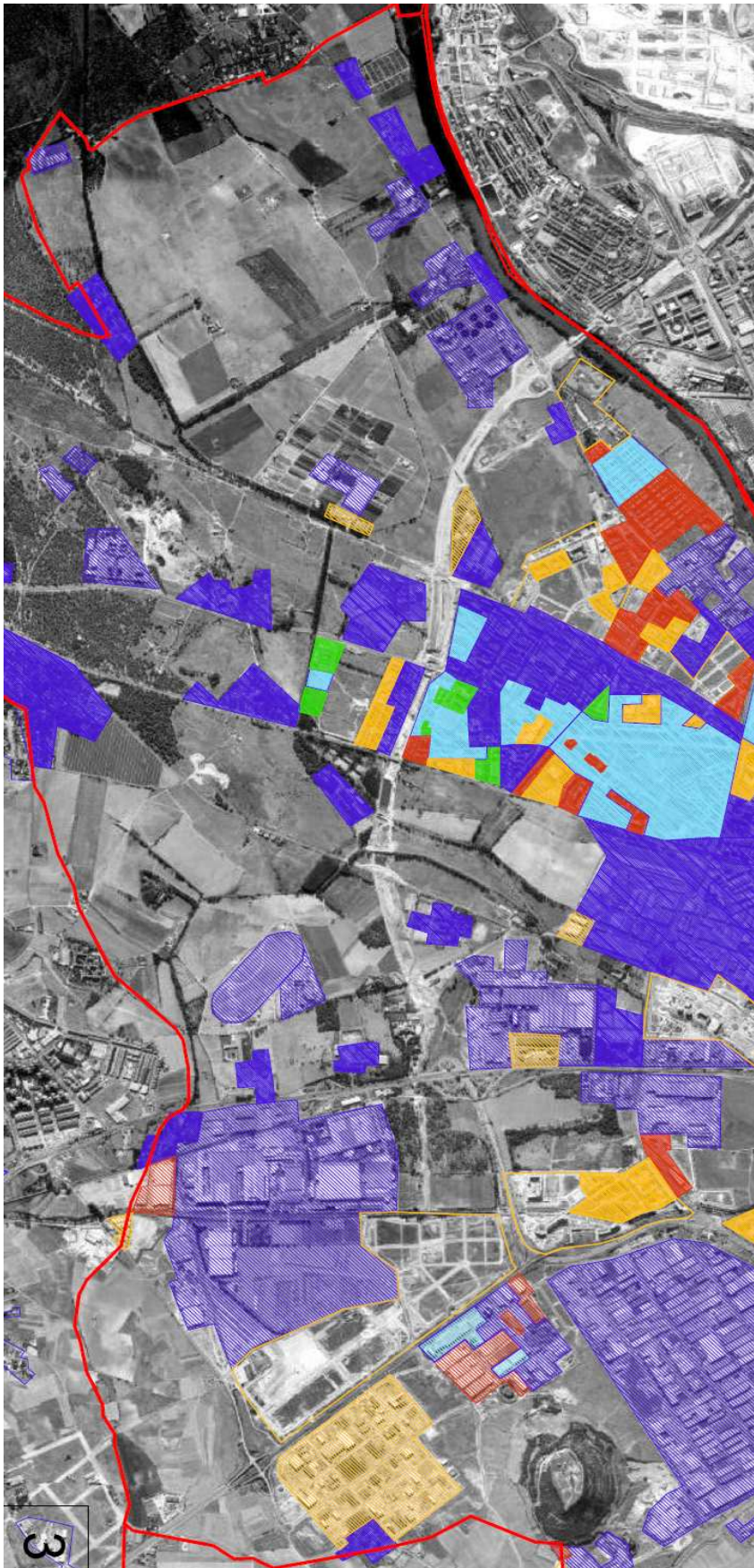
Plano 4.2.2 Valladolid Norte



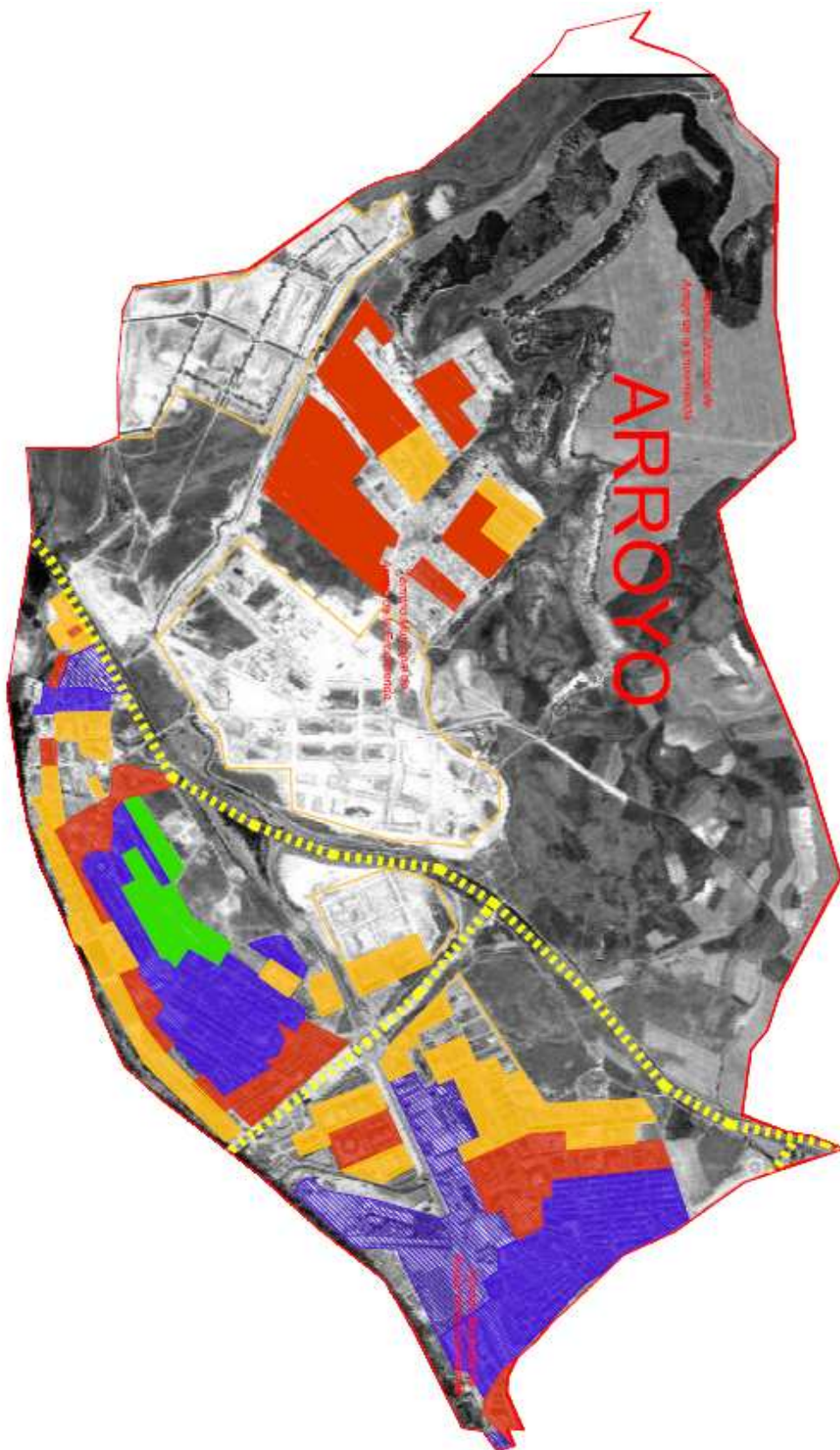
Plano 4.2.3 Valladolid Centro



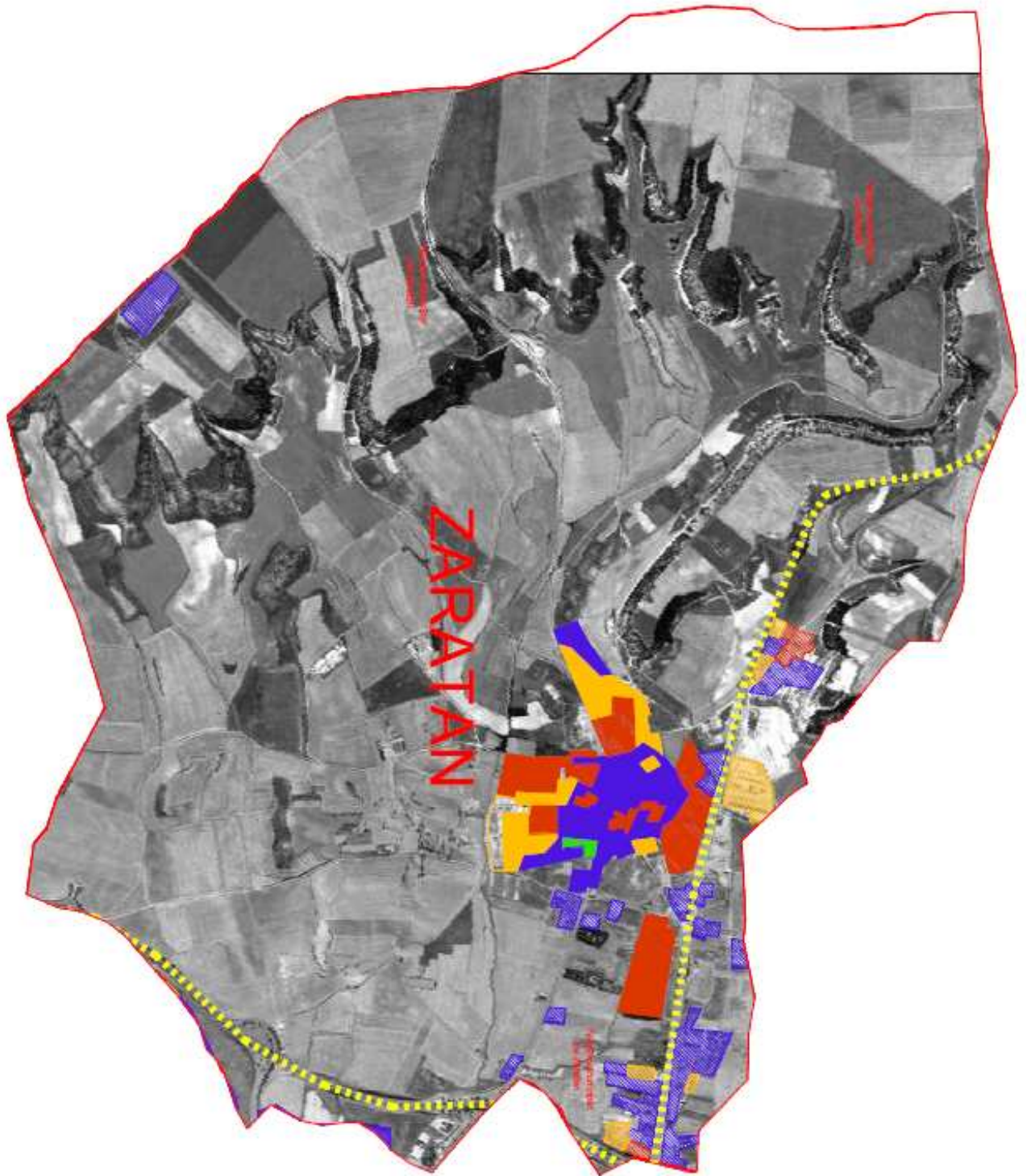
Plano 4.2.4 Valladolid Sur



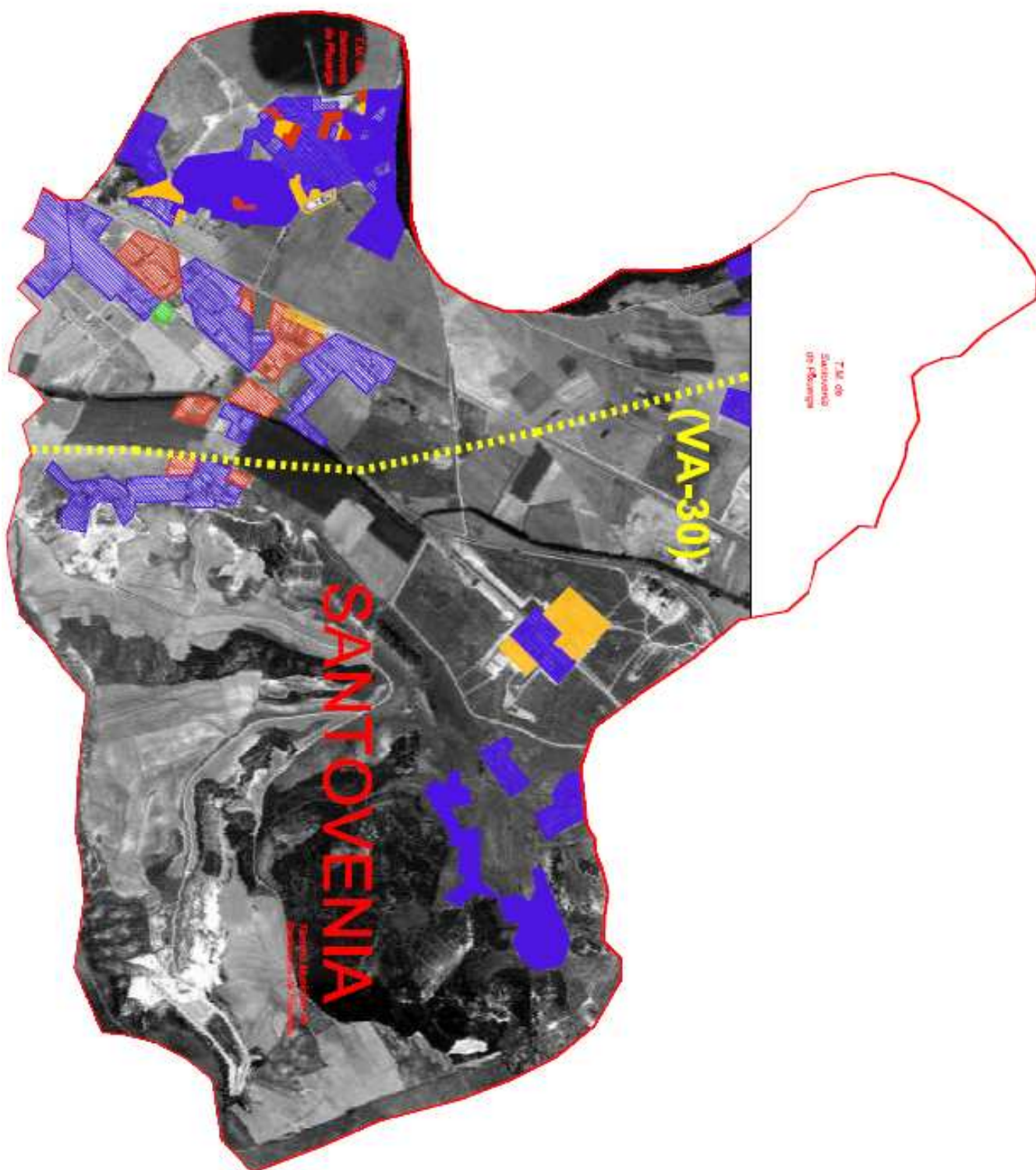
Plano 4.2.5: Arroyo



Plano 4.2.6: Zaratán



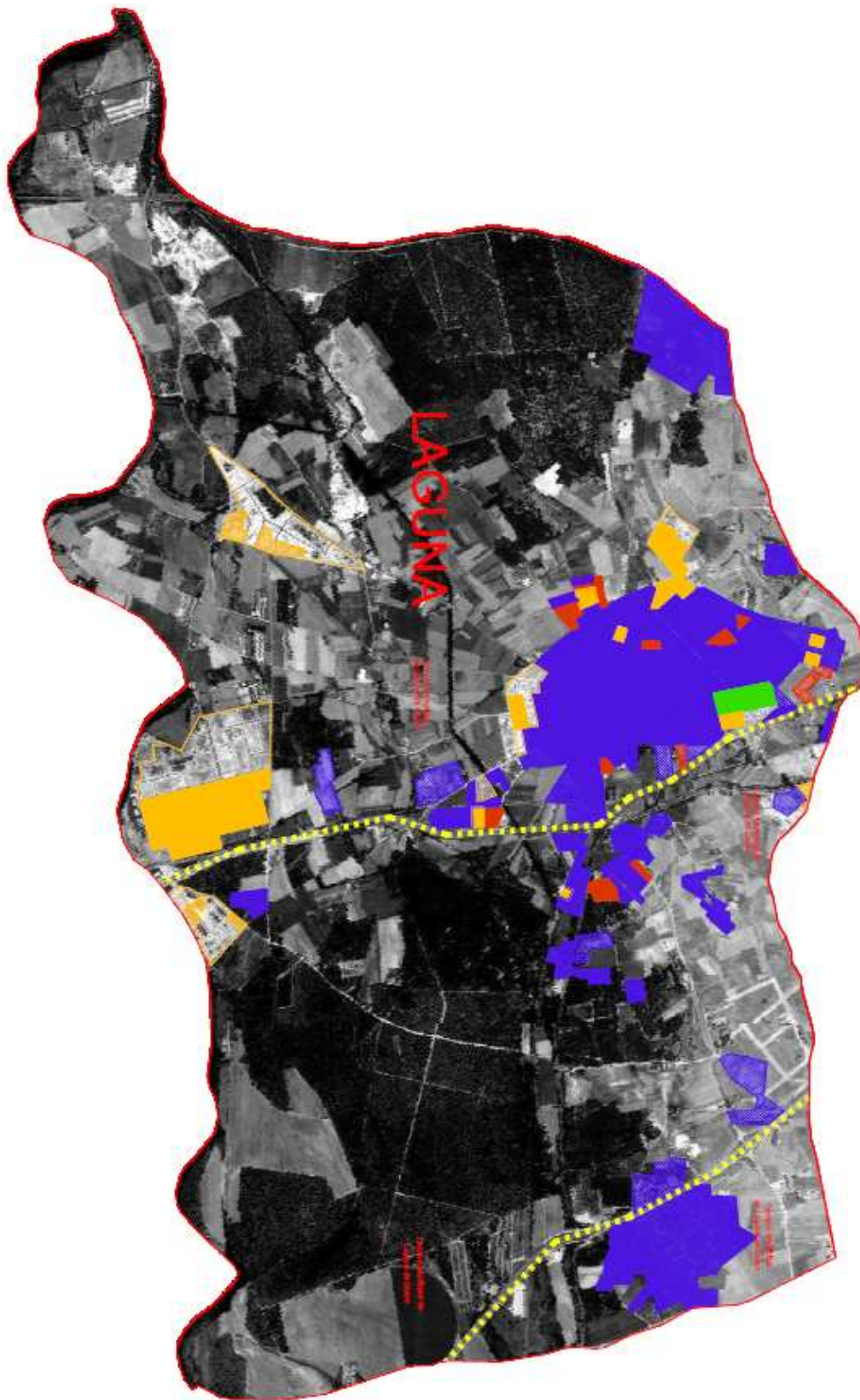
Plano 4.2.7: Santovenia

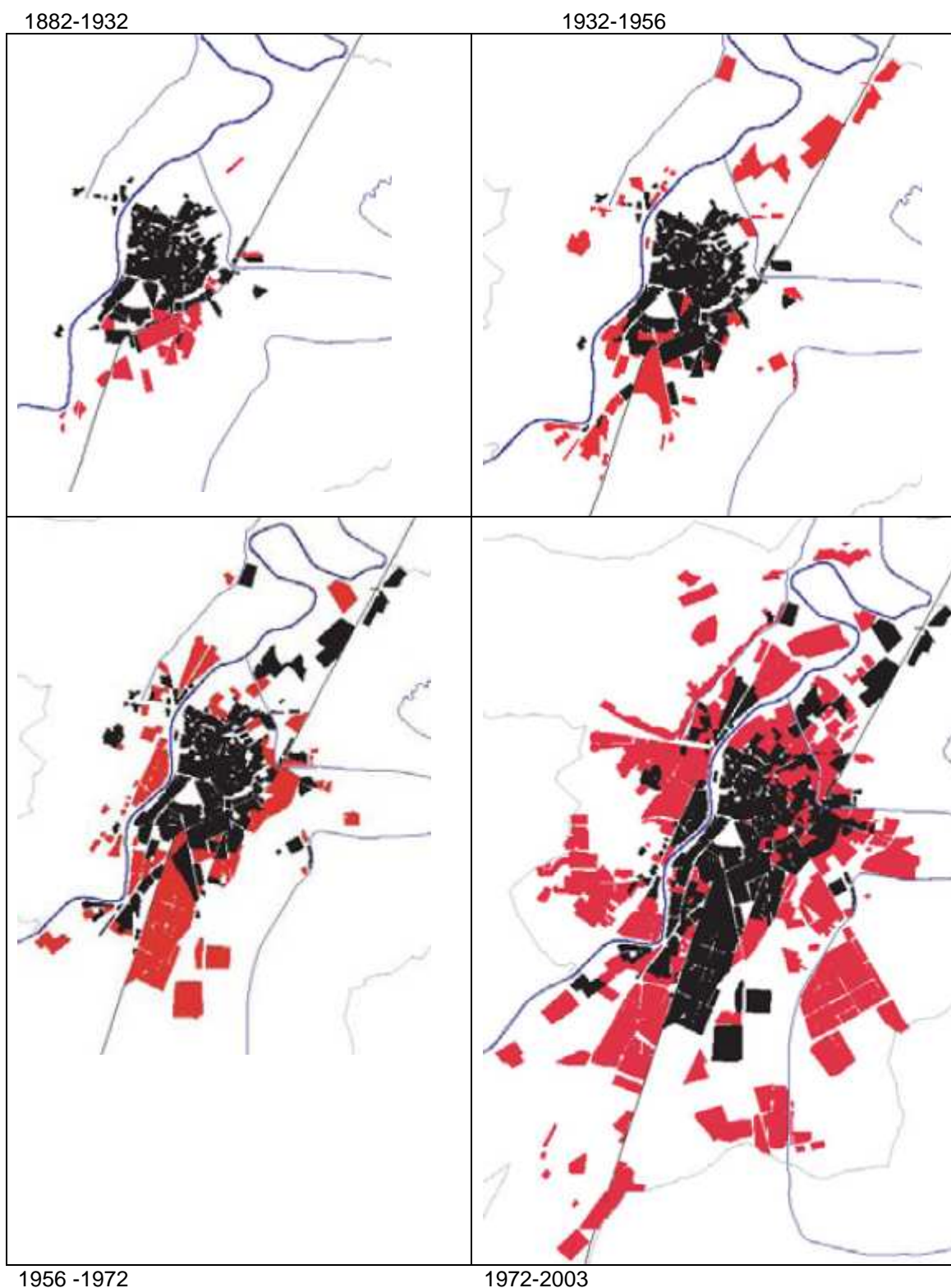


Plano 4.2.8: La Cistérniga



Plano 4.2.9: Laguna



PLANO 4.2.10 CRECIMIENTO DE LA CIUDAD DE VALLADOLID DURANTE EL PERIODO 1882-2003

Planos extraídos de la Memoria del Plan Rogers del soterramiento del ferrocarril en Valladolid

El color rojo representa el crecimiento urbano de la ciudad en cada periodo señalado
El negro representa el estado actual al inicio de cada periodo.

2.3 Hacia dónde hemos crecido

Las superficies representadas con los colores azul claro, verde, rojo y amarillo muestran el crecimiento de superficie edificada a partir de su estado inicial; en azul oscuro se representa lo que estaba construido en el año 1995 en Valladolid y en 1998 en el resto de municipios. Esto no significa que en dicha zona azul no se haya construido nada en años sucesivos, pues ni las sustituciones, ni las rehabilitaciones están contempladas, ya que ambos tipos de actuación no aumentan la superficie ocupada por edificaciones (ver apartado 3.1 de esta 4ª Parte)

La expansión de la ciudad no ha sido uniforme en todas las direcciones; unas han tenido mayor relevancia que otras, según de los intereses de los promotores debido a las inversiones realizadas y también en relación a las infraestructuras ejecutadas, sobre todo las de comunicación (carreteras, rondas, circunvalaciones, etc.), así como todo tipo de dotaciones (comerciales, deportivas, ocio, educacional, etc.).

Valladolid ha tenido cierta predilección hacia el sur y oeste para crecer. El norte ha estado ocupado en las últimas décadas por industrias molestas, el cementerio, y rodeadas de barrios obreros como el de la Rondilla, 25 Años de Paz, etc. y otros con ciertos problemas sociales (Barrio España y San Pedro Regalado). Todo ello no ha sido un incentivo para su ocupación por nuevas promociones, más bien todo lo contrario.

El paseo de Zorrilla, la nueva arteria de la ciudad moderna, nos dirige hacia el sur de forma rápida. A ambos lados de esta avenida la ciudad ha ido creciendo, entre el río Pisuerga y la vía del tren.

Con el salto hacia el otro lado del Pisuerga, se ha ganado una nueva tendencia de crecimiento hacia el oeste de la ciudad. Primero fue la fase I de Huerta del Rey a la que siguieron la fase II y el desarrollo del Plan Parcial de Parquesol, el más importante de la ciudad. Zona moderna de cierta calidad y bien comunicada con la A-62 y la Avenida de Salamanca. En los últimos años se ha rellenado el hueco que ocupaban los terrenos de la Diputación con el barrio del Monasterio del Prado.

En la continuación del Paseo Zorrilla se formaron dos importantes nuevos núcleos de uso residencial, Covaresa primero, aunque más alejado; y algunos años después Parque Alameda. A lo anterior habría que añadir las promociones realizadas junto al Camino Viejo de Simancas, algunas iniciadas antes de la década analizada. Y por último, toda la zona en torno a los barrios de las Villas y el Peral, desarrollo que al día de hoy no se ha terminado, debido al impacto de la crisis económica que ha paralizado algunos proyectos.

Veamos de modo más concreto, cuáles han sido las direcciones en las que ha crecido cada población según los distintos periodos, a partir de la información gráfica contenida en los planos que figuran al final de este apartado.

2.3.1 Fases de crecimiento de Valladolid

Se citan las calles o zonas en donde se han ocupado nuevos espacios, pues como ya se ha señalado, las sustituciones y rehabilitaciones o reformas no se han incluido:

- **Periodo de 1995 al 1998 (Azul claro)**

Norte: Calles Hierbabuena y Sauco (Puente Jardín) y el complejo deportivo municipal (Barrio La Victoria), calle Costa Verde y calle Costa Brava (Barrio España); Camino del Cementerio (Campus Universitario Miguel Delibes).

Oeste: Calle Juan II de Castilla (Feria Muestras); calle Rastrojo con avenida José Luís Arrese. Cinco promociones al sur y oeste de Parquesol.

Suroeste: Primera fase de Santa Ana en el Camino Viejo Simancas; Centro comercial Valsur; alto porcentaje del Parque Alameda; la parte de Covaresa situada al este de la carretera de Rueda; parte del complejo deportivo de Lasa.

Sureste: sin crecimiento.

Este: Facultad de Letras y Derecho en el Paseo del Cauce, Calle Reyes Magos.

Algo de suelo industrial en el polígono de San Cristóbal y en el polígono industrial del Cabildo (la Victoria).

- **Periodo de 1998 al 2001 (Verde)**

Norte: Calle de los Títulos (2), Camino Cuarenta y Uno, Calle Códigos (La Overuela); Fuente Berrocal (NE); Camino de Cabildo; Calles Sauco y Aranjuez (Puente Jardín), Valle de Aran con Circunvalación (VA-20).

Oeste: Calle de las Mieses y nueve promociones al sur y oeste de Parquesol.

Suroeste: Una promoción en Parque Alameda y tres promociones en Covaresa; terminación del complejo deportivo de Lasa (en la Ctra. de Rueda).

Sureste: sin crecimiento.

Este: Calle de la Ocarina; Calle de la Salud.

Algo de suelo industrial en el polígono del Cabildo.

- **Periodo de 2001 al 2004 (Rojo)**

Norte: Algunas viviendas unifamiliares al norte de la Overuela; Tres zonas de Fuente Berrocal (NE); Subida a Fuente del Sol y Ctra. de Fuensaldaña; Camino de Cabildo con Circunvalación (VA-20); Paseo Jardín Botánico Paseo y Paseo del Obregón (Puente Jardín); calle del Valle de Aran; Calle del Rector Hipólito Durán y calle del Rector Luís Suarez; Camino del Cementerio (Campus Miguel Delibes).

Oeste: Ampliación del Cementerio de las Contiendas, calle de los Chopos (la Cumbre); Calle de las Mieses y Monasterio de la Santa Espina; Ocho promociones de Parquesol: Museo de la Ciencia y Avenida de Medina del Campo; Avenida de Salamanca Camino de la Flecha.

Suroeste: Segunda fase de Santa Ana (Calle Atenas) (Calle Mango) en el Camino Viejo Simancas; Calle Moraya, Ronda Sur y varias promociones en el Barrio las Villas; seis promociones en Parque Alameda y Covaresa; Camino Viejo Simancas.

Centro: Calle de la Estación.

Sureste: Paseo Arco de Ladrillo; Calle Peñaroya (VP9101); Calle Cañón de Río Lobos (Junta al Nuevo Hospital) Calle del Laúd y calle de la Cítara; Paseo Juan Carlos I San Isidro.

Este: Páramo de San Isidro y Barrio de la Esperanza; Calles de las Aguas Nieves y Camino de Martillete. Calle del Abejaruco.

- **Periodo de 2004 al 2007 (Amarillo)**

Norte: Fuente Berrocal (3 zonas); Camino de Cabildo y Valle de Aran; Avenida de Gijón.

Oeste: Ampliación del Cementerio de las Contiendas; Monasterio del Prado; Seis promociones de Parquesol.

Suroeste: Ronda Sur Villa García de Campos; Paseo Zorrilla Ronda Sur; seis promociones en Parque Alameda y Covaresa; cinco promociones en las Villas.

Sureste: Pinar de Jalón (VP-9101); Avenida Segovia / Ronda del Este y el Nuevo Hospital.

Este: Calle del Páramo de San Isidro; Ronda Este y Barrio de la Esperanza; Calles de las Aguas Nieves/calle Autillo y Camino de Martillete/calle del Carbonero; Camino del Cementerio (Campus de Miguel Delibes).

Suelo industrial en el polígono de San Cristóbal y la Victoria y en otros lugares.

- **Línea amarilla**

Norte: La Galera y Berrocal.

Oeste: La Cumbre; Monasterio del Prado; Parquesol (2 promociones).

Suroeste: Las Villas (2 promociones); Camino Viejo de Simancas.

Sureste: Calle Arca Real y General Solchaga y Avenida de Madrid; Pinar del Jalón Ampliación Polígono San Cristóbal (Avenida de Segovia)

Este: Los Santos – La Pilarica (Paseo Juan Carlos I)

Se describirán a continuación aquellos espacios que han quedado sin urbanizar en el interior del casco urbano y que han sido sobrepasados por nuevas promociones.

- **Intersticios (huecos)**

Norte:

Entre la Avenida de Burgos y el Canal de Castilla.

Entre Calle peseta y el camino del Cabildo (zona industrial).

Entre la Ronda Norte y el río Pisuerga (Michelin).

Entre la Ronda Norte, el río Pisuerga y la Avenida de Santander.

Entre la Avenida de Santander y el Camino del Cementerio.

Calle Valle de Aran y Paseo del Cauce.

Entre la Ronda Este y el Cementerio.

Oeste:

Parquesol Sur.

Calle del Padre José Acosta, A62 y Avda. Gijón.

Calle del Padre José Acosta, A62 y Avda. del Mundial 82.

Suroeste:

Al sur de las Villas entre Ronda Sur Camino Simancas.

Entre el río Pisuerga y el Camino Viejo de Simancas y las dos Rondas.

Sureste:

Entre la Avenida de Madrid y Avenida de Segovia.

Entre la Avenida de Madrid, General Solchaga, Ronda Sur y Pinar Jalón.

Entre la Avenida de Madrid, General Solchaga, Ronda Sur y Ferrocarril.

Este:

Línea de ferrocarril Madrid-Irún, Ronda Este y el río Esgueva.

Calle Villabáñez, calle Aguanieve, Ronda Este y río Esgueva (ocupado por naves).

Paseo Juan Carlos I, Avenida de Soria y la Ronda Este y calle Villabáñez, hay muchos huecos sin edificar y zonas con naves.

Ronda Este y barrio las Flores.

A continuación se analiza cada uno de los municipios del entorno de la capital:

2.3.2 Fases de crecimiento del Entorno de Valladolid

- **Arroyo**

Antes de 1998 empezó su crecimiento a partir de la urbanización de la Vega. En la primera etapa apenas aumentó su superficie en 9,9 ha. en la urbanización de la Vega (parte norte).

En la segunda etapa (años 2001-2004) el crecimiento fue mayor (76,23 ha.) correspondiendo al sur, este y oeste de la Vega. También al oeste de la Flecha, alguna promoción junto al casco antiguo, y dio comienzo la urbanización de Monte Verde. Alguna promoción nueva en la avenida de Salamanca.

En la tercera etapa (2004-2007) el crecimiento fue algo menor (58,4 ha.) correspondió al norte de la Vega. Varias promociones entre el casco antiguo y La Vega. Creció a ambos lados de la avenida de Salamanca y oeste de la Flecha. Aparecieron las primeras promociones al otro lado de la autovía. Siguió edificándose en la urbanización de Monte Verde. En todo este periodo apenas creció el suelo industrial.

Es importante destacar que en el año 2007 hay 165,66 ha. que están urbanizadas o en proceso de urbanización para ser edificadas próximamente, lo que supone un crecimiento superior a su incremento entre 1998 y 2007. Una parte importante corresponde a suelo industrial.

- **Zaratán**

En la primera etapa apenas aumentó su superficie en 1 ha, y lo hizo rellenando su trama ocupada.

En la segunda etapa (2001-2004) el crecimiento fue importante (29.7 ha.), y se desarrolló el sur y el oeste, así como un espacio verde y deportivo al norte junto a la carretera de León. Se inauguró la zona comercial de Equinoccio. Hubo alguna nueva industria al Noroeste.

En la tercera etapa (2004-2007) el crecimiento fue algo menor (13,9 ha.), correspondiendo igualmente a la zona sur y oeste. Fue importante el crecimiento del tejido industrial (28 ha.), a ambos lados de la carretera a León.

- **Santovenia**

Las promociones que se realizaron durante los años analizados se ubicaron en el interior del casco urbano, ocupando solares vacíos o por derribo de algunas edificaciones de pequeña entidad: Calle Ronda, calle Tamo, calle San Felices. Calle Real y camino Viejo de Valladolid.

Tuvo más importancia el crecimiento industrial en la segunda etapa con 17,2 ha. en el polígono situado a la derecha de la carretera a Cabezón. Dentro del casco nos encontramos con algunas nuevas naves destinadas a almacén o pequeño taller situadas en distintos puntos.

- **La Cistérniga**

En la primera etapa 1998-2001 no fue importante la expansión fuera de los límites del casco tradicional, donde se ocuparon solares vacíos y se sustituyeron algunas antiguas construcciones.

En la segunda etapa (2001-2004) el crecimiento fue mayor (13,86 há) y se dirigió hacia el sur a ambos lados de la antigua carretera a Tudela. En el polígono de la Mora, sí se instalaron bastantes naves ocupando 17,2 ha.

En la tercera etapa (2004-2007) el crecimiento fue menor (8,6 ha.) localizado al otro lado de la carretera de Tudela, en las zonas sur y oeste. El uso industrial no tuvo gran auge, apenas 4 ha.

En el año 2007 encontramos 12,87 ha., situadas al sureste, que están urbanizadas o en proceso urbanización para ser edificadas próximamente con uso residencial.

- **Laguna**

Como ya se ha dicho en anteriores ocasiones, Laguna creció físicamente en las décadas anteriores hacia el norte (Torrelago y Prado Boyal) y hacia el noroeste. En el casco antiguo hubo muchas pequeñas promociones de dos y tres alturas en sustitución de viejas casas molineras. Se hicieron edificios modernos y de más altura junto a la carretera de Valladolid, la cual, con la construcción de la autovía de circunvalación, se ha convertido en una moderna gran avenida.

En estos años ha mantenido un crecimiento moderado, continuaron las intervenciones en el casco y algunas promociones en la periferia.

En la primera etapa 1998-2001 se promocionaron viviendas en una superficie de 6,9 ha. situadas entre los primeros bloques de Torrelago y la carretera de Madrid

En la segunda etapa 2001-2004 no fue importante la expansión (8,9 ha.). Una promoción al otro lado de la calle Cea (oeste). Otra al sur junto a la autovía y dos más al otro lado hacia el oeste. Total en uso residencial de 6,9 ha. Al norte se construyó un centro comercial junto a la carretera de Madrid.

En la tercera etapa (2004-2007) se desarrolló una nueva zona al noroeste, al otro lado del camino de Laguna. Una promoción al sur del casco antiguo y otra junto a la carretera de Madrid. Finalizan las obras de dos Urbanizaciones al sur, junto a la autovía de Madrid a ambos lados de esta, colindando con el término municipal de Boecillo; en ellas comienzan a edificarse viviendas unifamiliares. En el año 2007 hay 67 ha. que están urbanizadas o en proceso urbanización para ser edificadas próximamente, situadas una al oeste y el resto al sur del casco y en las nuevas urbanizaciones antes mencionadas.

Descripción fotográfica del crecimiento urbano

En las siguientes series de fotos se puede contemplar cómo se han ido agregando nuevos espacios urbanos alrededor del núcleo tradicional, con distintas tipologías edificatorias y densidades.

FOTOS

FOTO 1.- Zona Sur Valladolid



FOTO 2.- Centro comercial de Valsur



FOTO 3.- Más al Sur



FOTO 4.- Los límites del Sur



FOTO 5.- Pinar de Jalón (Sureste)



FOTO 6.- Barrio las Flores (Este)



FOTO 7.- Campus Universitario



FOTO 8.- El barrio de la Victoria



FOTO 9.- La ribera del Pisuerga. Huerta del Rey



FOTO 10.- Vista general de Valladolid



FOTO 11.- Barrio Girón



FOTO 12.- Parquesol, ladera Sur



FOTO 13.- El Polígono industrial de San Cristóbal



FOTO 14.- Polígono de Argales



FOTO 15.- Las Delicias 1



FOTO 16.- Las Delicias 2



FOTO 17.- Laguna, vista desde el Sur



FOTO 18.- La laguna que da nombre a Laguna de Duero



FOTO 19.- Laguna, expansión hacia el suroeste



FOTO 20.- Arroyo, entre autopistas



FOTO 21.- Arroyo al otro lado de la autovía



FOTO 22.- Sotoverde y el campo de golf



FOTO 23.- La Ronda Oeste en Arroyo (la Vega)



FOTO 24.- La Flecha (Arroyo)



FOTO 25.- Zaratán se amplia hacia el sur



FOTO 26.- Zaratán de Noreste a Suroeste



FOTO 27.- Zaratán. Carretera de León. Equinocio



FOTO 28.- Santovenia, de norte a sur



FOTO 29.- La Cistérniga Sur



FOTO 30.- Polígono de la Mora (La Cistérniga)



FOTO 1.- Zona Sur Valladolid

Se distinguen varias líneas importantes que atraviesan la ciudad de norte a sur. En primer término, la carretera de Madrid (paseo Arco de Ladrillo), la antigua línea de ferrocarriles Valladolid -Ariza, la actual línea hacia Madrid, pendiente de soterramiento y al fondo el río Pisuerga. Entre las dos primeras líneas se encuentran unas recientes edificaciones en torre y algunos solares pendientes de edificar, en donde se construirá la ciudad de las comunicaciones. En la antigua Azucarera la Victoria se ha construido el parque de las Norias que limita al sur con el polígono industrial de Argales. Entre la línea férrea y el río está la parte sur de la ciudad que gira en torno al paseo Zorrilla, entre la plaza de Toros y la Rubia. Sobre el río se pueden ver dos de sus puentes: Juan de Austria (2000) y División Azul, y junto a este último el Puente Colgante. Al otro lado del río está el barrio de Arturo Eiryes. Al fondo, en un alto, Parquesol, y a la derecha, las últimas promociones del plan Monasterio del Pardo.

FOTO 2.- Valsur

Continuando hacia el sur, por la prolongación del Paseo Zorrilla, se cruza la primera Ronda Sur, y a partir de ahí comienza Parque Alameda. En este cruce se ha ubicado el centro comercial Valsur.

FOTO 3.- Más al Sur

Todavía más al sur, entre la vía del tren y el río, pasando la primera Ronda Sur (derecha de la foto), encontramos en primer término tres zonas de reciente creación Paula López, Parque Alameda y Covaresa. Junto a la Cañada Real se encuentran las Villas y el Peral con solares sin edificar. Pasando el Camino Viejo de Simancas, se halla la urbanización Santa Ana, en la parte superior izquierda de la foto. Al otro lado del río puede verse Arroyo. En toda esta zona predominan las viviendas unifamiliares y bloques de baja altura. Hace pocos años prácticamente no había nada construido en esta zona.

FOTO 4.- Los límites del sur

En esta foto, aunque casi no se aprecia, se encuentra la Ronda Sur, (línea de izquierda a derecha en el centro), recientemente inaugurada. Por encima de ésta, encontramos algunos bloques de la zona del Peral, y muchos solares sin construir, así como las últimas viviendas de Covaresa (derecha). En primer término, las instalaciones deportivas de la R. S. Hípica. En la parte inferior derecha aparece la carretera del Pinar (Medina del Campo).

FOTO 5.- Pinar de Jalón (Sureste)

Hacia el sureste se observa una zona de reciente expansión, situada entre la Ronda Sur, la autovía a Segovia y la VA-30. En la parte norte, todavía sin desarrollar, se sitúa el Plan Parcial de la Florida. A la izquierda, una industria (Uralita) y a la derecha el polígono industrial de San Cristóbal. En el vértice opuesto Zambrana. Esto es una muestra de cómo la ciudad, por intereses de los promotores, ha ido más allá de los límites "razonables".

FOTO 6.- Barrio las Flores

Hacia el este encontramos un caso parecido al anterior, el barrio de las Flores, con varias décadas de existencia, que se sitúa al otro lado de la Ronda Este, y está formado por casas molineras construidas en los años 60 y 70. Se formó como un suburbio de autoconstrucción.

FOTO 7.- Campus Universitario

El nuevo *Campus* Universitario se sitúa en la parte noreste de la ciudad, entre la Ronda Este, la línea de ferrocarril y el Camino del Cementerio. En la parte inferior derecha, se aprecia parte del Barrio de San Pedro Regalado, justo detrás parte de los

terrenos del Plan Parcial los Viveros en fase de urbanización. Al otro lado de la vía, se encuentra una zona industrial (4ª etapa) denominada Cuesta del Tomillo y, por encima, se ven las obras de urbanización de los Santos (La Pilarica). Actualmente ya se encuentran edificados algunos de sus edificios, de uso residencial.

FOTO 8.- El barrio de la Victoria

Se encuentra situado entre el río Pisuerga, el Canal de Castilla y la carretera de León. En primer término se puede ver su centro deportivo municipal y el parque botánico; juntos forman un espacio verde de esparcimiento para toda la zona. Al fondo, el río Pisuerga atravesando la ciudad. A la derecha, en segundo plano, se encuentran las diferentes fases de Huerta del Rey.

FOTO 9.- La ribera del Pisuerga. Huerta del Rey

El río Pisuerga atravesado por dos de sus puentes, uno de los últimos, el Condesa Eylo, y el primero de todos, el Puente Mayor. En la parte inferior izquierda se ve parte del barrio de la Rondilla. Al otro lado del río a la derecha, el barrio la Victoria y en el resto la zona de Huerta del Rey con sus elevadas torres.

FOTO10.- Vista general de Valladolid

Foto tomada desde el este, con el barrio de Pajarillos en primer término; pasando la vía aparece el núcleo tradicional de la ciudad, y al fondo otra vez las torres de Huerta del Rey. A lo lejos, unas casitas blancas que componen el barrio Girón en la ladera de un cerro.

FOTO 11.- Barrio Girón

En esta foto se puede ver con más detalle la tipología de viviendas que conformaron este antiguo barrio de los años 60, distante del núcleo urbano durante varias décadas. Es, por tanto, otro ejemplo de barrio construido fuera de los límites de la ciudad.

FOTO 12.- Parquesol, ladera Sur

Barrio creado en los años 80, que todavía no se ha completado. Precisamente en esta ladera permanecen algunos solares vacantes. La tipología del barrio es de vivienda en altura en bloque o torre. En algunas zonas periféricas se construyeron viviendas unifamiliares adosadas. A la izquierda se encuentra el centro de ocio de Parquesol. Al fondo, bordeando el barrio por el oeste, la autovía de Castilla, con un acceso en su parte norte que pasa entre el Estadio de fútbol y el centro comercial de Carrefour. Aún cuenta con otro acceso a la citada autovía situado al sur del barrio.

FOTO 13.- El Polígono industrial de San Cristóbal

El más importante de la ciudad, está situado entre las carreteras de Segovia y Soria. Separado de la ciudad por la Ronda Este. Al sur, el cerro de San Cristóbal, que aparece en primer término en la foto. Al otro lado de la carretera de Soria no se ha construido prácticamente nada.

FOTO 14.- Polígono de Argales

Fue el primer polígono industrial que se construyó al sur de la ciudad, situado al oeste del de San Cristóbal, entre las líneas férreas del Norte y la antigua de Ariza

FOTO 15.- Las Delicias 1

Esta foto abarca la zona más al sur del Barrio de la Delicias, junto a la carretera de Madrid. Se aprecia la carretera de circunvalación hoy denominada Paseo de Juan Carlos I, con el parque de Canterac y el polígono oficial Jesús Aramburu (1956).

FOTO 16.- Las Delicias 2

Corresponde la foto al núcleo central del barrio entre la Avenida de Segovia y la salida hacia Soria. En la parte superior izquierda está la zona de la Estación de Campo Grande y la calle de la Estación que bordea las vías del tren, separando dicho barrio del núcleo central.

FOTO 17.- Laguna, vista desde el Sur

Se distinguen cuatro zonas distintas: el casco antiguo, la zona de expansión con vivienda unifamiliar aislada hacia el oeste, la laguna con el complejo deportivo rodeándola y, al fondo, las torres de la urbanización "Torrelago".

FOTO 18.- La laguna que da nombre a Laguna de Duero

En esta foto, tomada desde el lado contrario a la anterior, puede verse con más detalle la laguna y el complejo deportivo; al fondo el casco antiguo, a la izquierda la antigua carretera de Madrid, hoy convertida en la avenida principal del municipio, y en primer plano la segunda fase de Torrelago con bloques de menor altura que las primeras torres que aparecen a la derecha.

FOTO 19.- Laguna, expansión hacia el suroeste

En esta tercera foto se aprecia como ha crecido en dirección hacia el oeste con viviendas adosadas, se ha cruzado la calle Cea, una especie de circunvalación de Laguna. En la foto, la citada calle pasa por delante de la plaza de toros y va de izquierda a derecha.

FOTO 20.- Arroyo, entre autovías

En la foto destacan con claridad tres vías importantes: la antigua carretera de Salamanca, hoy convertida en la principal avenida de Arroyo, que une todos su núcleos; la autovía de Castilla, que separa una parte importante de su futura expansión; al fondo se observa como ambas se unen. La tercera vía (VA-30), Ronda Sur, atraviesa ortogonalmente las dos vías anteriores y se dirigirá en un futuro (Ronda Oeste) hacia el norte (Villanubla).

FOTO 21.- Arroyo al otro lado de la autovía

En esta segunda foto sobre Arroyo, se puede ver la superficie que está urbanizándose, al otro lado de la autovía de Castilla y cómo aparecen ya algunas recientes construcciones: Si no ha ido a más ha sido por la crisis que ha paralizado el sector inmobiliario. En la parte superior izquierda se ve la Carretera a Ciguñuela; al otro lado se está construyendo un nuevo polígono industrial. A la derecha, la urbanización de Sotoverde.

FOTO 22.- Sotoverde y el campo de golf

En los años 90 se construyó la urbanización de Sotoverde alejada del resto de los núcleos de Arroyo, con viviendas unifamiliares adosadas, pareadas y aisladas, estas últimas rodeando un campo de golf de 9 hoyos.

FOTO 23.- La Ronda Sur en Arroyo (La Vega)

Esta importante vía de circulación atraviesa la avenida de Salamanca dividiendo el núcleo en dos partes: una comprende la Urbanización de la Vega, y la otra corresponde a su ampliación a lo largo de la avenida de Salamanca, a partir del primer núcleo que fue la Flecha. En la foto aparece una parte, en la margen superior derecha.

FOTO 24.- La Flecha (Arroyo)

En esta foto tomada de Norte a Sur se ve, a la izquierda, la Flecha; a su derecha la ampliación reciente y algunas industrias que todavía permanecen junto a la avenida de

Salamanca. Al otro lado de ésta, de derecha a izquierda, aparecen: la urbanización del Monasterio de Prado, el centro comercial Hipercor y una industria papelera.

FOTO 25.- Zaratán se amplia hacia el sur

En esta foto se contempla una parte del casco antiguo, y detrás la ampliación hacia el sur con viviendas unifamiliares adosadas. A la izquierda la carretera VP-5801 que llega a Valladolid y que continúa hasta la plaza Mayor de Zaratán.

FOTO 26.- Zaratán de Noreste a Suroeste

En esta foto, tomada desde más atrás, se consigue divisar la parte de la ampliación del municipio hacia el oeste; son bloques y adosados que aparecen en primer plano. A la izquierda, el núcleo urbano.

FOTO 27.- Zaratán. Carretera de León. Equinoccio

En primer lugar se contempla un parque verde, detrás una zona deportiva y al fondo el centro comercial y de ocio "Equinoccio". A la izquierda, la carretera N-601 en cuyos márgenes se sitúan algunas industrias.

FOTO 28.- Santovenia de Norte a Sur

Vista general de Santovenia, apreciándose la coexistencia de viviendas molineras tradicionales con algunas promociones en bloque y de adosados. El río Pisuerga forma un límite hacia el norte. A la derecha, la zona de ampliación hacia el oeste, a la vega del Pisuerga. En la parte superior izquierda, la calle mayor que enlaza la carretera de Valladolid a Cabezón con la Plaza Mayor.

FOTO 29.- La Cistérniga Sureste

En primer plano las obras de urbanización de la ampliación que el municipio está proyectando hacia el sureste. Detrás, se observan las últimas promociones que se han ejecutado recientemente.

FOTO 30.- Polígono de la Mora (La Cistérniga)

A menos de un kilómetro se encuentra el polígono industrial de la Mora que linda con la antigua carretera de Tudela. En la actualidad se encuentra con una ocupación importante. Está prevista su ampliación.

2.4 Futura superficie a urbanizar

Al final de este apartado, se incluye otro **plano 4.2.11** que refleja, no la superficie real edificada, sino la que en los distintos planeamientos se ha proyectado como suelo apto para urbanizar en un futuro. Este plano¹⁶² tiene un gran impacto ya que supone una extraordinaria ampliación de superficie a urbanizar, equiparable a la ocupada en todos estos últimos años de bonanza.

Los diferentes colores representan:

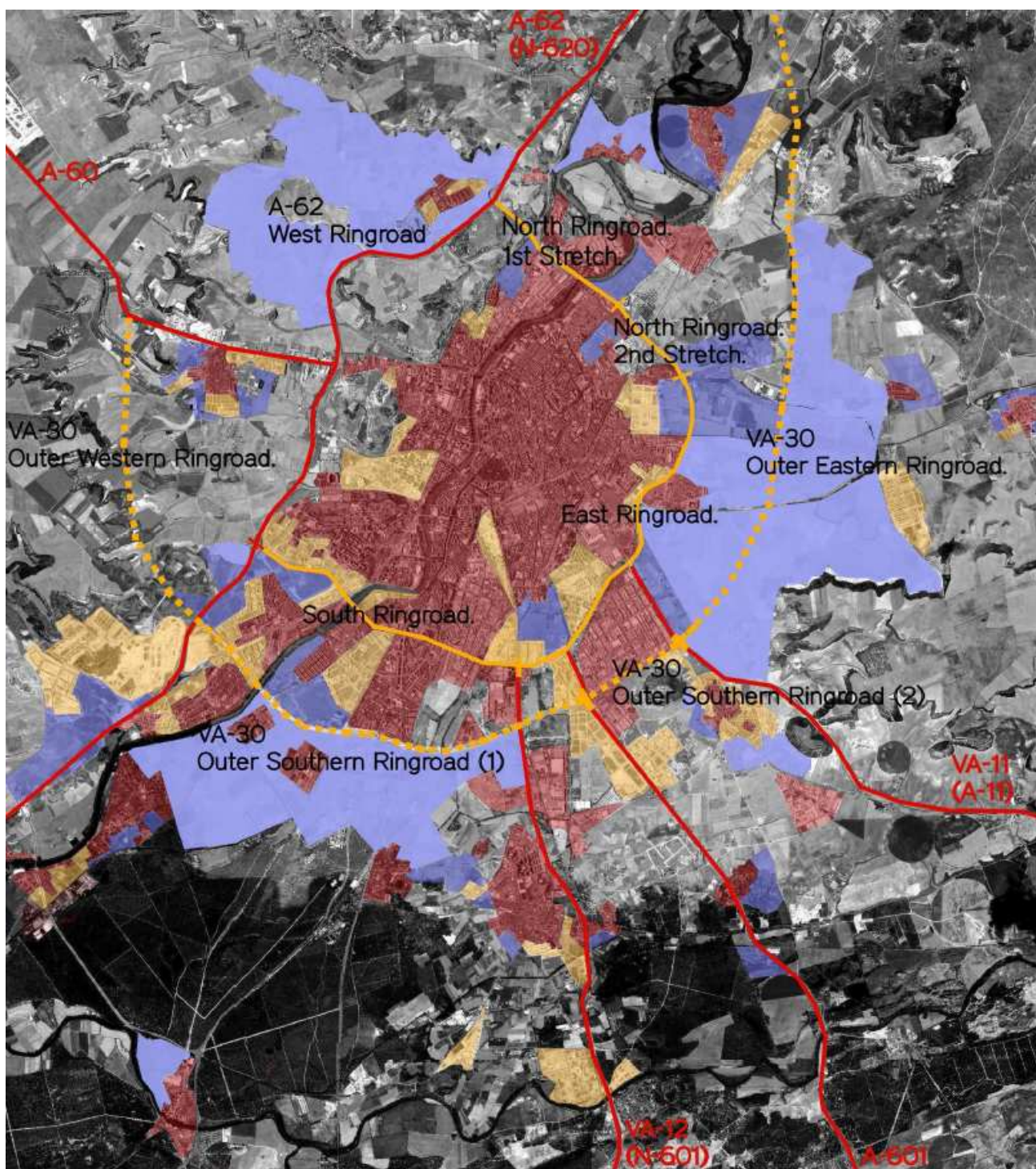
- Fase 1ª en color rojo. Lo construido en 1998
- Fase 2ª en color amarillo. Lo construido en la fecha del 2009 (incluye los planes parciales ya desarrollados y urbanizados)
- Fase 3ª en color azul oscuro. Suelo urbanizable delimitado
- Fase 4ª en azul claro. Suelo urbanizable no delimitado. Las grandes Áreas Homogéneas.

Las dos primeras fases no coinciden exactamente con los anteriores planos presentados, aunque se refieran a fechas muy próximas, ya que en estos últimos se ha simplificado la selección de la superficie señalada, incluyendo aquellas áreas que presentaban algún tipo de actuación sin ir al detalle de lo que estaba realmente edificado, como así se ha hecho en los planos anteriores. Aparte de la simplificación realizada, la visión de conjunto es válida y representa con rotundidad la superficie que ofrece el último planeamiento de los municipios analizados como suelo posible de urbanizar, representado por los colores azules.

¹⁶² Plano presentado al Congreso de AESOP del 15 al 18 de Julio del año 2009 en Liverpool con el título "Urban planning legislation as evidence of economic policies. The impact of the Spanish Law 6-1998 on Valladolid, a medium size city"

Autores: José Luis Sainz Guerra, Fernando Sánchez Mínguez, Pablo Bonachía Rojas

Plano 4.2.11 Suelo apto para urbanizar en los distintos planeamientos



3. Relación entre la promoción de viviendas y la ocupación del territorio

En las partes anteriores se ha relacionado el crecimiento urbano con el aumento del número de viviendas construidas, sin considerar que hay situaciones en las que se construyen nuevas viviendas pero no se incrementan los límites del espacio edificado, tal es el caso de las sustituciones de unos edificios por otros de nueva construcción o cuando se rehabilitan o se reforman.

Tampoco se ha tenido en cuenta la tipología edificatoria, pues no ocupa la misma superficie una promoción de viviendas unifamiliares, que igual número en edificación colectiva, y además dependerá de la altura de las edificaciones. En resumen se trata de la densidad (viviendas /superficie de suelo).

Otro factor, quizás de menos trascendencia, que no se ha tenido en cuenta es la relación entre la superficie que ocupa cada vivienda y la parte de elementos comunes que le corresponde.

Por ello en este capítulo se exponen algunos datos que hacen referencia a estas situaciones y, a partir de ellos, obtener algunas conclusiones.

Por un lado se analizará la promoción de algunos tipos de viviendas que no incrementan la superficie ocupada y también la actividad de sustitución, con el mismo resultado.

También se tendrán en cuenta las distintas tipologías de construcción que presentan diferentes densidades de ocupación, así como la evolución de la superficie media de vivienda y las modificaciones ocurridas en el seno de la familia y en la sociedad en general.

3.1 Otros tipos de obra que no incrementan la superficie ocupada.

Se ha mencionado con carácter general el número de viviendas construidas, habitadas, compradas, vacías, etc. Pero sin diferenciar aquellas que se habían rehabilitado, reformado o ampliado, o incluso aquellas que se habían construido sobre un solar en el que anteriormente había otro edificio también destinado a viviendas. Es decir, no hemos tenido en cuenta ese número de “nuevas” viviendas que se han construido, pero que sin embargo no han ocupado nuevos espacios, pues se han ejecutado en “sustitución” de otros edificios existentes con anterioridad. Desde el punto de vista de la promoción inmobiliaria, no dejan de ser “nuevas” viviendas que están en el mercado compitiendo con las de obra nueva, mientras que desde la óptica del urbanismo su incidencia es mínima pues no tienen por qué crear nuevas necesidades de dotaciones o infraestructuras urbanas, ya que simplemente se ha producido un cambio de población.

Por tanto, un dato interesante a analizar es el porcentaje que hay entre la rehabilitación y ampliación o mejoras, con respecto a la obra nueva. También debemos conocer el número de viviendas que se pierden por la demolición de edificios y las que sustituyen a las anteriores. Todo ello es necesario para saber realmente cuál es el incremento de superficie nueva ocupada por las promociones de viviendas, dato que me parece relevante en cuanto al desarrollo urbanístico de un municipio, ya que

las reformas, rehabilitación y la sustitución no generan nueva ocupación de espacio y lo mismo ocurre si un edificio es sustituido por otro similar.

En las **tablas 3.2.1 y 3.2.2** (tercera Parte) se puede comparar el número de viviendas que se han construido en España, según la información de licencias de obras otorgadas por los Ayuntamientos de España, durante los 12 años entre 1996 y 2007, presuntamente como de nueva planta (96,60 %), con las que se han rehabilitado (3,40 %) en relación a un total de 5,716 millones de viviendas con licencia de obra.

Por otro lado, en las **tablas 4.3.1**, el número de viviendas visadas en Direcciones de Obra, esta vez según por los Colegios de Aparejadores y en relación al periodo de 11 años entre 1997 y 2007, del que tenemos datos, arroja un total de 6,937 millones, cifra mayor a la anterior, a pesar de comprender un año menos. Sin embargo, por tratarse de porcentajes, al comprobar que estos son muy similares a los analizados año a año, se puede, por lo tanto, deducir que los resultados ampliados al periodo de esta tesis serían los que estamos manejando.

TABLA 4.3.1 VISADOS DE DIRECCIONES OBRA. ESPAÑA (COLEGIO APAREJADORES)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Obra nueva	337728	429821	515493	535668	502583	524181	636332	687051	729652
Ampliaciones	9566	10598	13090	14172	12066	8463	9271	10084	10674
Reformas	20965	22680	29677	44980	46537	42901	44603	42523	45931
Total	368259	463099	558260	594820	561186	575545	690206	739658	786257

	2006	2007	1997-2007	%
Obra nueva	865561	651427	6.415.497	92,5
Ampliaciones	9985	7884	115.853	1,7
Reformas	36022	29540	406.359	5,8
Total	911568	688851	6.937.709	100

	2008	2009	2010	2008-2010	%
Obra nueva	264795	110849	91662	467.306	81,5
Ampliaciones	5839	3834	3268	12.941	2,2
Reformas	28917	31957	32613	93.487	16,3
Total	299551	146640	127543	573.734	100,0

Tabla de elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento

Así pues, según la citada tabla, el porcentaje de viviendas en las que se han desarrollado obras de ampliación, suponen un 1,7 % del total de la obra visada, mientras que el de aquellas en que se han hecho algún tipo de reforma es de 5,8 %.

Los datos de ambas tablas proceden del Ministerio de Fomento. Sin embargo según la **las tablas 3.2.1 y 3.2.2** se está rehabilitando (ampliando o reformando) un 3,40% del total de viviendas según metodología aplicada¹⁶³ mientras que en la anterior tabla¹⁶⁴ la

¹⁶³ En la tabla 7 el Ministerio de Fomento ha introducido las siguientes definiciones:

- Obra de nueva planta: Es obra mayor que da lugar a un nuevo edificio, independientemente de si ha existido demolición total previa de otro edificio o no.
- Obra de rehabilitación: Es obra mayor que, a diferencia con la anterior, no da lugar a la construcción de un nuevo edificio sino que se actúa sobre los ya construidos todo ello con independencia de que haya habido o no demoliciones parciales. Puede ser de dos tipos:
 - Obra de ampliación: Cuando se aumenta la superficie ya construida incorporando nuevos elementos estructurales. Este incremento puede realizarse de forma vertical sin aumentar la superficie ocupada sobre el terreno (Ej. añadiendo una nueva planta) o bien horizontalmente, y en tal caso sí existe superficie a añadir en el terreno.
 - Obra de reforma y/o restauración: Cuando no varía la superficie construida pero el edificio sufre modificaciones que afectan a algún elemento estructural o se implante alguna dotación previamente inexistente.

suma de porcentajes de ampliaciones y reformas da un total del 7,5% sobre el mismo total lo que representa el doble de la cifra anterior. Esta diferencia si bien sobre el total no representa una cantidad importante, en sí misma si lo es.

Estamos hablando, en el mejor de los casos, de un 8% de viviendas rehabilitadas o reformadas del total de viviendas construidas en todo el territorio español, cifra no muy importante pero que hay que tener en cuenta.

En las tablas siguientes se dan los datos relativos a Castilla y León y a la provincia de Valladolid, observándose que, igual que sucede a nivel nacional, en los últimos años de crisis las reformas y ampliaciones han aumentado.

TABLA 4.3.2 VISADOS DE DIRECCIONES DE OBRA. CASTILLA Y LEON (COLEGIO APAREJADORES)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Obra nueva	28187	27501	26647	34118	42853	43076	51553	38172
Ampliaciones	300	279	287	289	313	292	300	262
Reformas	1559	1613	3024	2507	3124	1870	2315	1508
Total	30046	29393	29958	36914	46290	45238	54168	39942

	2000-2007	Media año	%	2008	2009	2010	2008-2010	Media año	%
Obra nueva	292107	36513	93,64	18139	7982	7206	33327	11109	88,7
Ampliaciones	2322	290	0,74	252	217	178	647	215,67	1,7
Reformas	17520	2190	5,62	1237	1151	1214	3602	1200,7	9,6
Total	311949	38994	100,0	19628	9350	8598	37576	12525	100

Tabla de elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento

TABLA 4.3.3 VISADOS DE DIRECCIONES DE OBRA. PROVINCIA DE VALLADOLID (COLEGIO APAREJADORES)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Obra nueva	5595	5519	4511	7052	11061	8809	9916	8587
Ampliaciones Reformas	278	217	654	459	832	270	859	217
Total	5873	5736	5165	7511	11893	9079	10775	8804

	2000-2007	Media año	%	2008	2009	2010	2008-2010	Media año	%
Obra nueva	61050	7631	94,2	3208	1803	915	5926	1975,4	91
Ampliaciones Reformas	3786	473	5,8	208	196	180	584	194,6	9
Total	64836	8104	100	3416	1999	1095	6510	2170,0	100

Tabla de elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento

-
- Obra de demolición: Es el derribo total o parcial de un edificio. Se contemplan tres clases de demolición:
 - Demolición total previa: Es el derribo total o desaparición del edificio existente, previo a la construcción de otro. Tanto la demolición como la posterior construcción están amparadas por una misma licencia.
 - Demolición total exclusivamente: Da lugar a la desaparición del edificio sin que se solicite en la licencia ninguna nueva construcción.
 - Demolición parcial: Se da solamente en obras de rehabilitación. La licencia es conjunta para la demolición y rehabilitación.

¹⁶⁴ Mientras que en la tabla 9 han sido estas otras:

- Obra nueva: misma definición anterior
- Ampliación: misma definición anterior
- Reforma y/o restauración de edificios: Cuando no varía la superficie construida pero se modifica el edificio. Puede realizarse con vaciado del edificio, conservando sólo la fachada, o sin vaciado.

En el punto siguiente analizaré los datos de demoliciones de edificios de viviendas, para obtener más adelante conclusiones globales a ambos temas.

3.2 Flujos de entrada y de salida de viviendas del Parque de Viviendas

En la **tabla 4.3.4** figuran los flujos de entrada y salida que se han producido en el Parque de Viviendas de España entre los años 2002 y 2007, según datos del Ministerio de la Vivienda, o lo que es lo mismo, el número de viviendas de obra nueva (3,749 millones) y de viviendas demolidas (0,287 millones), de cuya diferencia se puede obtener el neto (3,462 millones) es decir el incremento real en todo el periodo.

El número de viviendas demolidas cada año no llega al 8% del total de viviendas de obra nueva. Porcentajes algo inferiores se dan en Castilla y León, así como en la provincia de Valladolid.

Un dato que no se ha podido obtener y sería interesante conocer, es el de aquellos edificios demolidos que no han sido sustituidos por otros nuevos por haber dedicado la superficie que ocupaban a espacios libres u otros similares.

TABLA 4.3.4 FLUJOS DE ENTRADAS y SALIDAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS.

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Total 02-07	%
España									
Totales	557378	549370	610300	636427	705267	691064	674069	3.749	
Demolidas	39711	41576	46077	49553	56570	54234	40706	287	7,68
Neto	517667	507794	564223	586874	648697	636830	633363	3.462	92,32
Castilla y León									
Totales	34078	29431	31193	35661	43935	41080	39941	215	
Demolidas	2071	2194	1739	2543	2234	2044	1965	13	5,80
Neto	32007	27237	29454	33118	41701	39036	37976	202	94,20
Provincia Va									
Totales	6323	5389	5570	7941	10646	8383	7209	44	
Demolidas	512	485	442	553	499	452	459	3	6,60
Neto	5811	4904	5128	7388	10147	7931	6750	41	93,40

Totales en miles

Tabla de elaboración propia. Datos del Ministerio de la Vivienda

Comparando las **tablas 3.2.4 y 4.3.4** vemos tres datos no coincidentes que trataré de explicar: el mayor (3,749 millones) corresponde al número total de viviendas nuevas (obra nueva + rehabilitación), el más bajo (3,462) se obtiene restando a la cifra anterior el número de viviendas demolidas. Representa el número real de nuevas viviendas, y el intermedio (3,578) al expresar el incremento real de todas las viviendas nuevas y antiguas, resulta que las que se han rehabilitado figuran como “nuevas” viviendas y sin embargo no se ha incrementado el número, puesto que antes ya existían. Al ser esta cifra mayor que el neto anterior significa que se derriban más viviendas de las que se rehabilitan.

Si restamos del total de viviendas construidas el aumento real del parque existente, obtendríamos teóricamente las viviendas rehabilitadas, tal y como figuran en la resumen de la **tabla 4.3.5**.

TABLA 4.3.5 RESUMEN FLUJOS DE ENTRADAS, SALIDAS PARQUE DE VIVIENDAS.

Periodo	Nuevas viviendas	Incremento viviendas	Viviendas rehabilitadas	%	Viviendas demolidas	%
2002-2007						
España	3.749	3.578	171	4,56	287	7,66
Castilla y León	215	209	6	2,79	13	6,05
Provincia Va	44	42	2	4,55	3	6,82

Totales en miles.

Tabla de elaboración propia. Datos del Ministerio de la Vivienda

Si se analizan los datos de los resúmenes de las **tablas 4.3.5 y 3.2.2** que proporcionan los mismos datos, pero los últimos obtenidos a partir de las licencias de obra de los Ayuntamientos, se ve que para el mismo periodo las cifras totales son ligeramente inferiores y todavía bajan más en lo referente a las viviendas rehabilitadas. Y aún más el número de demoliciones, lo que se puede explicar por el hecho de que se produjeron casos de demolición sin solicitar la correspondiente licencia. En cuanto a la menor cuantía de las otras cifras de las licencias previas a la promoción, quizás sea debido a que recogen la caída de estas, debido a la crisis económica.

3.3 Superficies construidas según tipologías de viviendas

Es preciso analizar la relación entre la menor ocupación de las viviendas, con la evolución hacia una menor superficie construida por vivienda. Y por otra parte, la comparación entre el número de viviendas construidas como unifamiliares y en bloque, ya que estas últimas presentan una ocupación de superficie por vivienda menor al desarrollarse en altura.

En las siguientes tablas se dan los datos correspondientes al conjunto de la Nación, a la Comunidad de Castilla y León así como a la provincia de Valladolid

TABLA 4.3.6 VISADOS DIRECCIONES DE OBRA. ESPAÑA (COLEGIO APAREJADORES)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Obra nueva	337728	429821	515493	535668	502583	524181	636332	687051	729652	865561	651427
-Unifamiliar	104094	136282	158487	165400	144937	145368	183411	186728	193468	165988	101152
% unifamiliar	30,8	31,7	30,7	30,9	28,8	27,7	28,8	27,2	26,5	19,2	15,5
-Bloque	231524	291165	354324	365833	354260	375292	448260	498250	534859	699162	550093
% Bloque	68,6	67,7	68,7	68,3	70,5	71,6	70,4	72,5	73,3	80,8	84,4
-Otros	2110	2374	2682	4435	3386	3521	4661	2073	1325	411	182
% Otros	0,6	0,6	0,5	0,8	0,7	0,7	0,7	0,3	0,2	0,1	0,1
Sup. Media:											
Unifamiliar	147,8	149,4	146	145,1	150,8	154,9	151,5	159	159,8	166	167,6
Bloque	103,7	104,4	105,9	105,5	104,3	103,3	101,3	102,4	99,6	99,5	98,3

	Total 1997/07	Media año
Obra nueva	6415497	583227
-Unifamiliar	1685315	153210
% unifamiliar		27,1%
-Bloque	4703022	427547
% Bloque		72,4%
-Otros	27160	2469,1
% Otros		0,5%
Sup. Media:		
Unifamiliar		154,35
Bloque		102,56

	2008	2009	2010	Total 2008/10	Media año
Obra nueva	264795	110849	91662	467306	155769
-Unifamiliar	53031	27072	24633	104736	34912
% unifamiliar	20,0	24,4	26,9		24%
-Bloque	211758	83750	66994	362502	120834
% Bloque	80,0	75,6	73,1		76%
-Otros	6	27	35	68	23
% Otros	0	0	0		0%
Sup. Media:					
Unifamiliar	172,7	183,3	187,8		181
Bloque	96,8	99,1	100,2		99

Tabla de elaboración propia.
Fuente: Ministerio de Fomento

GRAFICO 4.3.1 VISADOS DIRECCIONES DE OBRA. ESPAÑA (COLEGIO DE APAREJADORES)

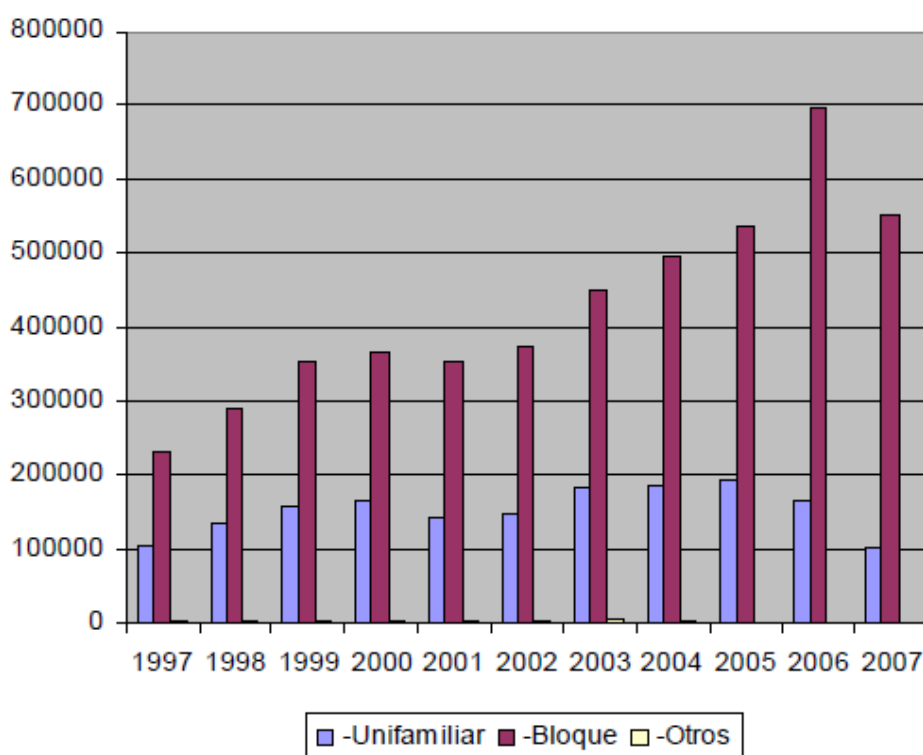


Gráfico de elaboración propia
Fuente: Ministerio de Fomento

TABLA 4.3.7 VISADOS DIRECCIONES DE OBRA. CASTILLA Y LEON (COLEGIO DE APAREJADORES)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Total 2000/07	Media año
Obra nueva	28187	27501	26647	34118	42853	43076	51553	38172	292107	36513
-Unifamiliar	9212	8721	9222	12674	14114	15551	16305	12367	98166	12271
% unifamiliar	32,7	31,7	34,6	37,1	32,9	36,1	31,6	32,4		33,7
-Bloque	18769	18653	17219	21227	28638	27426	35236	25797	192965	24121
% Bloque	66,6	67,8	64,6	62,2	66,8	63,7	68,3	67,6		66,0
-Otros	206	127	206	217	101	99	12	8	976	122
% Otros	0,7	0,5	0,8	0,6	0,2	0,2	0,0	0,0		0,4
Sup. Media:										
Unifamiliar	152,5	153,6	157,8	159,4	164,1	165,2	164,5	155,4		159,1
Bloque	102	104,3	102,5	103,7	101,9	101,8	104	103,1		102,9

	2008	2009	2010	Total 2008/10	Media año
Obra nueva	18139	7982	7206	33327	11109
-Unifamiliar	6209	3720	3596	13525	4508
% unifamiliar	34,2	46,6	49,9		43,6
-Bloque	11930	4260	3605	19795	6598
% Bloque	65,8	53,4	50,0		56,4
-Otros	0	2	5	7	2
% Otros	0,0	0,0	0,1		0,03
Sup. Media:					
Unifamiliar	155,1	165,0	159,5		159,9
Bloque	100,5	101,1	104		101,9

Tabla de elaboración propia.

Fuente: Ministerio de Fomento

TABLA 4.3.8 VISADOS DIRECCIONES DE OBRA. PROVINCIA VALLADOLID (COLEGIO APAREJADORES)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Media 2000-07
Obra nueva	5595	5519	4511	7052	11001	8809	9916	8587	7623,8
-Unifamiliar	1953	1777	1983	2792	3487	3198	3080	1722	2499,0
% unifamiliar	34,9	32,2	44,0	39,6	31,7	36,3	31,1	20,1	33,7
-Bloque	3622	3732	2527	4220	7512	5611	6836	6865	5115,6
% Bloque	64,7	67,6	56,0	59,8	68,3	63,7	68,9	79,9	66,1
-Otros	20	10	1	40	2	0	0	0	0,0
% Otros	0,4	0,2	0,0	0,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,1
Sup. Media:									
Unifamiliar	153,4	149,6	170,8	186,8	201,1	211,2	203,2	167,8	180,5
Bloque	105,7	112,1	106,1	109,2	107,2	114,5	122,4	111,9	111,1

	2008	2009	2010	Media 2008-10
Obra nueva	3208	1803	915	1975,3
-Unifamiliar	852	360	413	541,7
% unifamiliar	26,6	20,0	45,1	30,6
-Bloque	2356	1442	501	1433,0
% Bloque	73,4	80,0	54,8	69,4
-Otros	0	1	1	0,7
% Otros	0,0	0,1	0,1	0,1
Sup. Media:				
Unifamiliar	162,6	173,3	169,3	168,4
Bloque	105,4	109,7	97,2	104,1

Tabla de elaboración propia.

Fuente: Ministerio de Fomento

De la **tabla 4.3.6** se deduce que las viviendas unifamiliares en el toda España durante el periodo 1997-2007 supusieron aproximadamente la cuarta parte del total de las construidas, y de estas, a su vez, 1/3 correspondía a viviendas aisladas y 2/3 a adosadas, mientras que las construidas en bloque alcanzaban el 72,4 %. Datos que varían en la Comunidad de Castilla y León, **tabla 4.3.7**, siendo en esta última de 33,7% y 66,0%, respectivamente. Mientras que en la provincia de Valladolid, **tabla 4.3.8**, coinciden con los datos de la Comunidad. En los dos últimos casos los periodos son algo menores (desde el año 2000)

En cuanto a la superficie media ocupada por vivienda, en el caso de las unifamiliares era de 154,3 m², y en las de bloque bajaba a 102,6 m² construidos por vivienda. En Castilla y León suben ligeramente, con superficies de 159 m² y 103 m². Aumento que es todavía mayor en el caso de la provincia de Valladolid, con superficies de 180 m² y 111 m², respectivamente.

Si se toma el periodo entre 2008 y 2010, en los tres casos el número de viviendas construidas en general desciende progresivamente y de forma notoria. En cuanto a porcentajes en los tres niveles, las viviendas unifamiliares van ganando terreno a las construidas en altura, no porque hayan aumentado en número sino por la bajada vertiginosa de las promociones con tipología de bloque.

En la **tabla 2.1.16** del Capítulo 3.2.3. “Hogares”, aparecen cifras similares a las anteriores respecto del tipo de vivienda ocupado por los hogares en el año 2007. De un total de 16.116.000, eran viviendas familiares independientes o adosadas 5.502.000 (34,14 %) mientras que en edificios de más de una vivienda había 10.577.000 (65,63 %) hogares.

No solo hay que tener en cuenta la mayor o menor superficie construida de cada vivienda sino la mayor o menor ocupación que estas hacen del suelo (Densidad).

En la siguiente tabla 4.3.9 y en el gráfico 4.3.2, se ofrecen datos de superficies construidas de uso residencial de los distintos tipos de promoción inmobiliaria. Datos que se corresponden con los de la 4.3.6 y el gráfico 4.3.1.

TABLA 4.3.9 SUPERFICIE (M2) A EDIFICAR EN USO RESIDENCIAL Y NO RESIDENCIAL

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total*	%
Total*	106615399	104288572	107390683	126176621	134066248	141128957	161136809	880,803	100
No Residen.	18769794	21174530	20856254	22296705	20263664	22082621	22571106	148,014	16,80
Residencial	87845605	83114042	86534429	103879916	113802584	119046336	138565703	732,788	83,20
Adosado	20935445	18589572	18787218	23628534	25227035	27166927	20651173	154,985	21,15
Aislado	9965983	9567025	9901443	11507524	12140254	12035977	14651473	79,769	10,89
Bloque	56416022	54400876	57220615	67831749	75750446	79392776	102857136	493,869	67,40
Colectivos	528155	556569	625153	912109	684849	450656	405921	4,163	0,57
Ampliaciones Reformas	1456307	1197366	893901	993232	1157119	1239845	1172254	8,110	9,21
%**	17,61	20,30	19,42	17,67	15,11	15,65	14,01	16,80	

*Total en millones de m2.

%** Porcentaje de uso no residencial sobre el total, en cada año. Fuente: Ministerio de Fomento

GRAFICO 4.3.2 SUPERFICIE (M2) EDIFICADA EN USO RESIDENCIAL

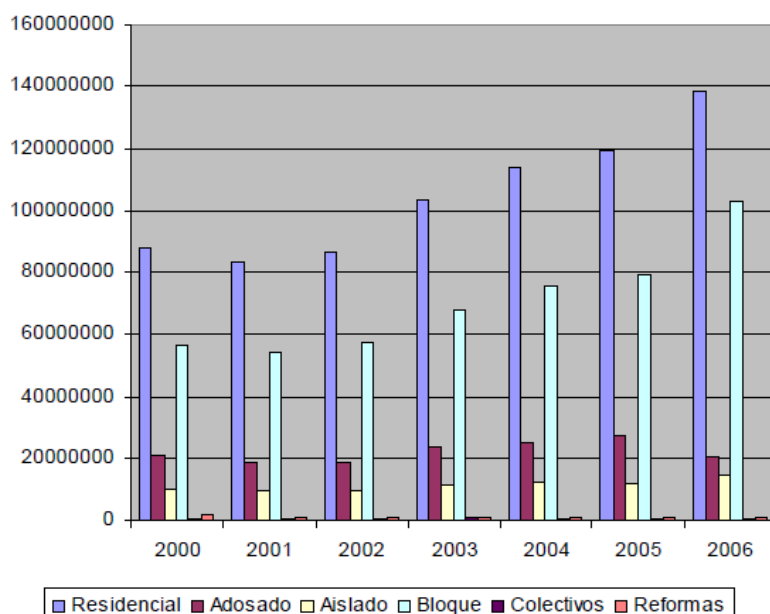


Gráfico de elaboración propia. Fuente: Ministerio de Fomento

Comentario:

En relación con el desarrollo urbanístico, entendido como la ocupación de nuevos espacios como consecuencia del incremento de la superficie edificada, se observa que tanto la rehabilitación, reforma o ampliación de viviendas existentes, como la sustitución, previa su demolición, por otras nuevas en número equivalente, no constituye un grupo importante en comparación con el número de las de nueva construcción, ya que sumando ambos conceptos apenas llegan al 10% del total, por lo que podemos considerar válidos todos los resultados obtenidos con las cifras globales utilizadas.

Respecto al tipo de viviendas y su ocupación, el porcentaje de unifamiliares ha ido disminuyendo en contra de lo que ha sucedido con las viviendas en bloque, que ha aumentado. Y también que se han incrementado las superficies de las viviendas unifamiliares y ha descendido la de las viviendas en bloque.

En épocas anteriores, quien deseaba vivir en una vivienda unifamiliar rodeada de su correspondiente parcela, tenía dos opciones: o se trasladaba a las zonas de la ciudad destinadas a tal fin, normalmente denominadas “ciudad jardín”, lo que estaba solo permitido a cierta clase social con alto poder adquisitivo. La otra opción, también dirigida a esa misma clase, era el “chalet” en una urbanización próxima a la ciudad, que era utilizado en la mayoría de los casos los fines de semana y en épocas vacacionales.

Las opciones para el resto de ciudadanos que también deseaban vivir en una vivienda unifamiliar, era más bien escasa. Quizás podrían acceder a una sencilla vivienda “molinería” en algunos humildes barrios de la periferia o en zonas rurales, y también en alguna urbanización de bajo coste, con frecuencia ilegal, y sin los servicios mínimos obligados.

Por ello los promotores inventaron el “adosado” para satisfacer la demanda de unifamiliares a un coste que pudiera ser soportado por el mayor número posible de compradores. Y así aparecieron en la periferia de las ciudades largas filas de este tipo de construcción, que precisaba de menor superficie para llevarse a cabo. Esto ha motivado una aceleración en la ocupación del espacio rural ya que se necesitaba mucho suelo y relativamente económico, para desarrollar este tipo de promoción que pretendía llegar al mayor número de clientes.

Este tipo de oferta ha tenido su declive por diferentes circunstancias:

- El alto precio que han alcanzado, dentro de la tendencia general del mercado, al ser un producto de una superficie construida más bien grande, en torno a los 200 m²
- La disminución del número de integrantes de la familia, el aumento de personas que viven solas o a lo sumo en pareja, para los que este tipo de vivienda se le queda un tanto grande.
- El balance entre las ventajas e inconvenientes de este tipo de vida, alejado de los núcleos urbanos, con el paso de los años no ha sido para muchos tan favorable como se pensaba.

En cuanto a la densidad de viviendas por superficie ocupada, la ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población mediante el control de la densidad humana y edificatoria, establecía:

- En suelo urbano consolidado, cuando ya existan más de 100 viviendas ó 15.000 m². construidos por hectárea, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte un aumento del aprovechamiento o de la densidad de población totales.
- En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el planeamiento no podrá contener determinaciones de las que resulte una densidad superior a:
 - 70 viviendas ó 10.000 m²/ha, en los Municipios con población superior a 20.000 habitantes.
 - 50 viviendas ó 7.500 m²/ha, en los Municipios con población inferior a 20.000 habitantes que cuenten con Plan General de Ordenación Urbana.
 - 30 viviendas ó 5.000 m²/ha, en los demás Municipios con población inferior a 20.000 habitantes.
- En sectores con uso predominante industrial o de servicios, no se permitirá una ocupación del terreno por las construcciones superior a dos tercios de la superficie del sector.

Años más tarde se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, (Decreto 22/2004, en vigor hasta el 16 de agosto de 2009) donde se fijaba para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, la densidad máxima de edificación, por cada hectárea del sector, que debía ser:

- En municipios con población superior a 20.000 habitantes: 10.000 m² /ha.
- En los demás municipios: 7.500 m²/ha.

Además, para cada sector de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable delimitado, con uso predominante residencial, el Plan General debe fijar los números máximo y mínimo de viviendas edificables por cada hectárea del sector:

- En municipios con población superior a 20.000 habitantes: en el núcleo principal, entre 30 y 70 viviendas/ha; en el resto del término, entre 20 y 50 viviendas /ha.
- En los demás municipios: entre 20 y 50 viviendas /ha.

En el nuevo texto modificado por el Decreto aprobado por el Consejo de Gobierno de la Junta de Castilla y León, publicado en el BOCyL de 17 de julio de 2009 (entró en vigor el 17 de agosto de 2009), en su artículo 86 bis se señala que en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de los municipios con Plan General de Ordenación Urbana, la densidad de población y la edificabilidad respetarán los siguientes límites:

- En los núcleos de población con más de 20.000 habitantes: de 30 a 70 viviendas y hasta 10.000 m² edificables por hectárea.
- En los demás núcleos de población incluidos en municipios con Plan General de Ordenación Urbana: de 20 a 50 viviendas, y hasta 7.500 m² edificables por hectárea.

En el Reglamento se fijan unos mínimos con respecto a la Ley. En el nuevo Reglamento de urbanismo se incrementa algo la densidad, con el fin de hacer más sostenible los espacios nuevos a urbanizar, pues una baja densidad significa unos costes de repercusión altos no solo a la hora de urbanizar, sino luego en el mantenimiento.

**QUINTA PARTE.-
CRISIS EN EL SECTOR INMOBILIARIO. CONSECUENCIA DE UN
CRECIMIENTO INCONTROLADO**

El mercado de la vivienda ha sufrido un importante ajuste en el periodo 2007-2010 condicionado por las siguientes circunstancias:

- Una producción y unos precios excesivamente altos durante los años precedentes.
- Una crisis económica internacional que comenzó en el año 2007 pero que tuvo su máxima repercusión en otoño del año 2008 en el que el flujo de crédito hacia el sector disminuyó provocando la caída de la actividad.

La expansión del mercado de la vivienda en España, alcanzó la máxima expresión en el año 2006. Fue el año de mayor crecimiento de los precios de las viviendas así como de la mayor oferta ante una demanda que hasta entonces permanecía estable. A partir del año 2007, fecha en que la crisis económica internacional aterriza en nuestro país, se produce una inflexión en la demanda de viviendas que cambia la dinámica del mercado en apenas unos años.

En el año 2006, se iniciaron en España unas 760.000 viviendas y se contabilizaron 912.000 visados de obra nueva en los Colegios de Arquitectos. Se terminaban 658.000 y se transmitían 955.00 unidades.

En el año 2008 se produjo una caída del 33% de la actividad, incrementada en el 2009 con un descenso del 55%. Las viviendas iniciadas se situaron en 159.000, los visados de obra nueva descendieron hasta los 113.882 en toda España, y si las viviendas terminadas alcanzaron las 356.555 se debió en gran medida a la necesidad de terminar algunas promociones porque ser menos gravoso que parar las obras (ver tabla 3.7.1).

El número de transacciones¹⁶⁵ baja a la mitad en apenas tres años, de 836.871 en el 2006 a 460.000 en el 2009. En el siguiente año hay un pequeño repunte por la subida del IVA y por la pérdida de desgravación fiscal en la compra de la vivienda lo que animó a algunos a adquirirla en ese año. Sin embargo durante 2007 y 2008 todavía se concluyeron cerca de 600.000 viviendas cada año, una cantidad muy superior a las transacciones realizadas.

En el año 2010, se iniciaron poco más de las 60.000 viviendas frente a las 665.000 de antes del comienzo de la crisis.

Mientras no se venda el stock construido durante la fase expansiva del ciclo, seguiremos con una producción del sector similar a la prevista para este año.

La economía española pierde peso en el escenario internacional y vuelve a ocupar la posición de hace décadas. El sector de la construcción está en mínimos y el turístico, nuestra primera industria, ha descendido en los últimos años, si bien en este último año (2010) parece que las cifras no han sido tan negativas. El resto de sectores se contagian. España no puede competir con la producción de aquellos países emergentes que colocan en el mercado mundial productos de cierta calidad a un precio muy competitivo debido al bajo coste de producción.

Hemos pasado de unos años en los que el crédito se obtenía fácilmente, lo que permitía a las familias adquirir todo tipo de productos, incluso por encima de sus posibilidades. Ahora, con dificultades financieras, y parado el motor de la construcción, y el resto de los sectores al ralentí, el país presenta un panorama poco alentador con un futuro incierto y con pocas posibilidades de volver a la bonanza económica como la disfrutada recientemente.

¹⁶⁵ Según datos de los Colegios de Notarios y Registradores de España.

En el sector de la construcción, tras las vacas gordas llegaron las flacas: obras paralizadas por falta de liquidez, viviendas nuevas sin vender por falta de compradores o adquiridas sin registrar por no llegar hasta el usuario final, habiendo quedado muchas viviendas en manos de entidades financieras. Y el mercado de segunda mano por los suelos. Todos los agentes del proceso inmobiliario están sin dinero: promotores, constructores, bancos y cajas, familias, ayuntamientos, etc.

¿Por qué no se dio la voz de alarma antes de llegar a la situación en que nos encontramos? Pues porque los expertos economistas y urbanistas han estado del lado de los promotores, bancos, cajas, ayuntamientos, gobiernos a los que no les interesaba que la euforia disminuyera. Lo mismo sucedió con otros agentes que también intervenían y callaron, algunos por desconocimiento y otros también por interés, como agentes inmobiliarios, arquitectos, ingenieros, notarios y demás profesionales y operarios de la construcción, muchos de ellos hoy en paro.

También algunos de ellos fomentaron la burbuja inmobiliaria mediante:

- Acopio de suelo para fines especulativos.
- Financiación de la sobreproducción con liquidez europea.
- Tributación sobre sobrepuestos para financiar infraestructuras.
- Reducción de intereses para atraer a la demanda.
- Asignación de valores de mercado a bienes ajenos al mercado.

Esta crisis se ha caracterizado por lo siguiente:

Exceso de oferta frente a una demanda disminuida por una falta de financiación debido a la propia crisis financiera de los Bancos y Cajas y a un descenso del poder adquisitivo de las familias, producido por el estancamiento de la economía que ha elevado el paro a cifras importantes y ha ocasionado una incertidumbre en toda la sociedad, frente al optimismo y gasto desmedido de la etapa anterior. Tampoco ayuda el escaso crecimiento de la población, pues ya no llegan tantos inmigrantes de fuera de nuestras fronteras por haber perdido el efecto de reclamo, incluso algunos están retornando a sus países de origen.

En la situación actual los promotores y constructores, están hipotecados por los bancos con dinero conseguido en mercados interbancarios sobre todo europeos. La morosidad de los constructores crece porque no pueden devolver sus préstamos, al no finalizar obras ni tampoco vender lo terminado por falta de liquidez.

El proceso de la promoción inmobiliaria se está alargando, los promotores no logran recuperar sus inversiones, las viviendas recibidas del constructor permanecen en manos del promotor más tiempo, hasta su entrega al propietario de derecho y este concluya con el registro del bien adquirido como patrimonial.

Esta situación se conoce al comparar el número de los certificados finales de obra con los datos de transacciones de vivienda de los notarios¹⁶⁶ y registradores¹⁶⁷.

También se retrasan los finales de obra ya que los acumulados desde 2004 deberán alcanzar en algún momento los 3,8 millones, que es la cifra de visados que les corresponde.

¹⁶⁶ Presentan datos trimestrales de transacciones de vivienda nueva o usada, libre o protegida, por provincia y que son publicados por Vivienda desde 2004.

¹⁶⁷ Ofrecen datos mensuales por provincia sobre número de compraventas de vivienda nueva y usada, y de vivienda libre y protegida sin cruzar, publicados por el INE desde 2007. Además, en la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), dichos datos figuran desde 2004 por trimestre.

En la situación en que nos encontramos es preciso:

- Finalizar la promoción de las 1.350.000 viviendas visadas, pero no certificadas todavía, del total de proyectos visados desde 2004. Ello implica:
 - Terminar las obras iniciadas.
 - Reabrir las obras paralizadas.
 - Devolver al campo el suelo todavía por edificar.

- Dar salida comercial a unas 615.000 viviendas ya terminadas pero aún sin vender, todavía en manos de los promotores, así como las que se terminen en el futuro.

En resumen, hay que poner en el mercado cerca de dos millones de viviendas, menos las que se resuelvan de otra forma. Por otro lado, quedan 180.000 escrituras pendientes de registro, más las que vengan.

Una vez ocurra todo esto, los promotores podrán devolver a las entidades de crédito el dinero prestado para realizar la promoción, siguiendo la cadena, los bancos y cajas nacionales podrán devolver a los ahorradores europeos una cantidad similar que habían contraído de deuda. Sin este último eslabón, el dinero devuelto por los promotores se hubiera quedado en nuestros bancos, dándoles una liquidez necesaria para otorgar nuevos préstamos y así poder poner en marcha nuevos negocios empresariales y disminuir el alto paro existente.

Los pronósticos de la mayoría de expertos, apuntan a que el proceso de pérdida de valor del ladrillo va a continuar, por lo menos, durante el año 2011, y probablemente alguno más.

En los años futuros la evolución del mercado de la vivienda tendrá unas características muy diferentes a las manifestadas en la década 1997-2007. No es predecible que tras el fin de la crisis actual, se produzca un nuevo periodo de crecimiento que se pudiera aproximar al disfrutado.

1. Datos sobre la situación del sector inmobiliario tras el boom inmobiliario.

Veamos cual ha sido el comportamiento estadístico de algunos datos relacionados con la actividad inmobiliaria, durante los años posteriores al periodo que se ha analizado en este trabajo, para confirmar la situación de crisis y su gravedad, así como su trayectoria y el futuro de esta.

Se han considerado las siguientes variables, como las más importantes que pueden definir la situación del sector inmobiliario (promoción y construcción):

1.1 Viviendas iniciadas

El sector de la vivienda podría estar tocando suelo, con una cifra de viviendas iniciadas en el año 2010 (poco más de 120.000 entre viviendas libres y de protección oficial) que no era tan baja desde el arranque de los años sesenta del siglo pasado. Y muy lejos de las más de 750.000 viviendas comenzadas en 2008.

En la **tabla 5.1.1** siguiente, se ofrecen los principales datos de carácter inmobiliario de los tres últimos años en comparación con los años anteriores de auge inmobiliario, en donde se aprecia la caída del sector.

TABLA 5.1.1 DATOS INMOBILIARIOS DE ESPAÑA, CASTILLA Y LEÓN Y PROVINCIA DE VALLADOLID

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
España										
Proyecto	547.883	617.126	681.178	781.790	812.294	920.199	603.312	252.916	113.882	83.955
Direc. Obra	502.583	524.181	636.332	687.051	729.652	865.561	651.427	264.795	110.849	91.662
Licencias	394.682	403.789	471.455	544.578	604.345	737.186	634.098	268.435	130.546	88.695
Final Obra	365.663	416.683	458.683	496.785	524.479	585.583	641.419	615.072	387.075	
Iniciadas L	475.059	499.046	550.465	621.257	635.608	664.923	532.117	237.959	80.230	63.090
Terminadas L	452.252	480.729	462.730	509.293	528.754	597.632	579.665	563.631	356.555	218.572
Protegidas	53.019	38.599	45.538	55.985	60.608	58.257	62.607	63.990	58.143	49.578
Rehab. Prot	54.112	47.249	62.470	55.111	47.687	52.412	35.859	45.081	42.774	59.058
Castilla-León										
Proyecto	29.425	31.997	37.348	48.561	47.085	48.094	38.331	17.828	8.514	7.514
Direc. Obra	27.501	26.647	34.118	42.853	43.076	51.563	38.172	18.139	7.982	7.206
Licencias	13.784	13.557	16.503	15.198	19.248	31.032	23.028	11.705	5.477	4.294
Final Obra	15.593	13.838	14.573	17.522	20.768	24.214	26.571	39.415	33.383	25.040
Iniciadas L	25.033	24.236	26.504	39.725	38.818	39.713	30.777	17.250	7.755	5.589
Terminadas L	31.750	31.686	25.313	27.667	30.355	38.232	35.506	34.638	22.603	16.228
Protegidas	1.107	413	2.171	1.614	2.789	3.079	3.178	2.803	2.364	609
Rehab. Prot	4.419	5.339	4.471	5.336	6.931	7.909	8.213	7.877	5.489	3.896
Provincia Valladolid										
Proyecto	5.251	5.590	8.718	12.188	9.119	8.557	7.686	2.873	1.332	847
Direc. Obra	5.736	5.165	7.511	11.893	9.079	10.775	8.804	3.416	1.999	1.095
Iniciadas L	4.743	3.688	5.357	9.591	7.602	6.689	6.680	2.457	1.357	616
Terminadas L	5.799	5.805	4.397	4.851	6.793	9.131	6.499	6.250	4.992	2.691
Protegidas	176	57	537	284	658	1.071	1.321	484	726	68
Rehab. Prot	1.327	2.015	810	1.330	1.994	2.645	2.190	2.638	672	506

(L) vivienda libre. Protegidas con calificación definitiva

Tabla de elaboración propia. Fuente: otras tablas de este trabajo

Se observa como los datos que reflejan el inicio de la actividad, como los visados de proyectos, los contratos de la dirección de obra de los aparejadores, las licencias de obra y las viviendas libres iniciadas, muestran claramente como, tras un periodo de incrementos constantes hasta el año 2006, se produce un pequeño retroceso en el año 2007, para caer con rotundidad en los tres años siguientes a cifras del orden del

10% sobre los datos del año 2006. Por lo que respecta a los finales obra visados por los Colegios profesionales y los datos de los Ayuntamientos sobre viviendas libres terminadas, la trayectoria ha sido similar pero menos contundente y desplazada un tiempo que corresponde a la duración de la ejecución de las obras de construcción y a la ralentización de la actividad constructiva por falta de liquidez y de demanda en los mercados.

En los **gráficos 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3** siguientes se reflejan los datos anteriores con más claridad. Se han separado en los tres niveles referenciados a lo largo de este trabajo, para su comparación. Se observa de forma clara y contundente la coincidencia en la caída de los principales valores. Existen algunas diferencias no sustanciales. Si acaso, cabe comentar que en la provincia de Valladolid se producen dos picos, en el año 2004 y el 2006, por influencia de la aprobación del PGOU de 2004 en la capital.

GRAFICO 5.1.1 DATOS INMOBILIARIOS DE ESPAÑA

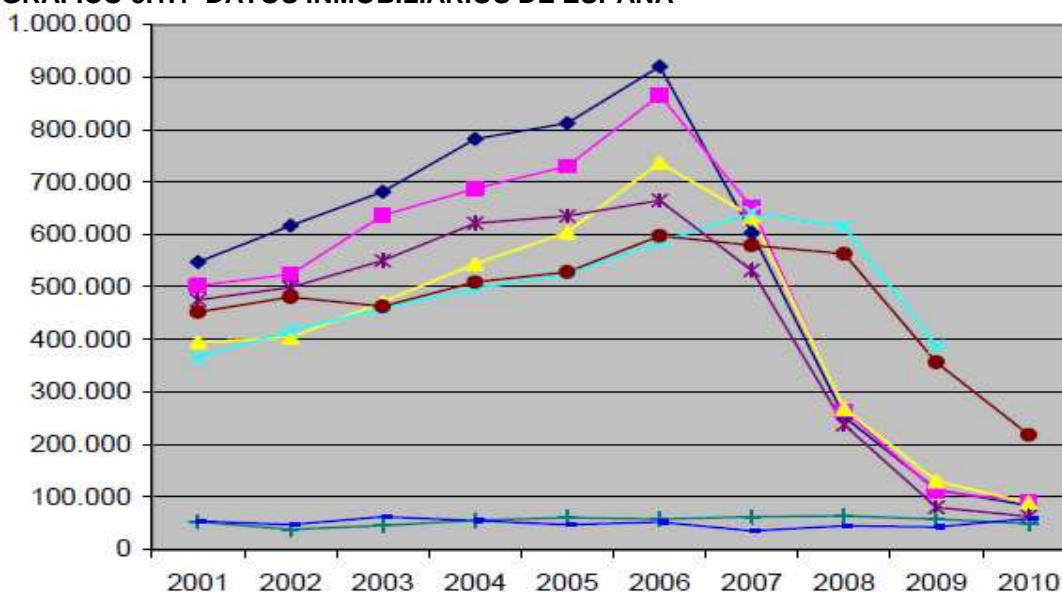


GRAFICO 5.1.2 DATOS INMOBILIARIOS DE CASTILLA Y LEON

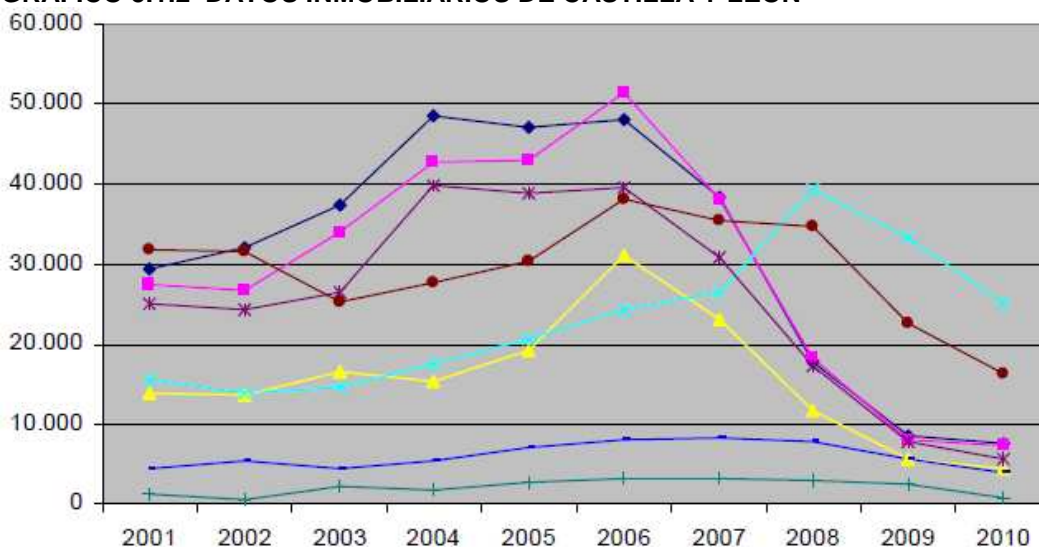
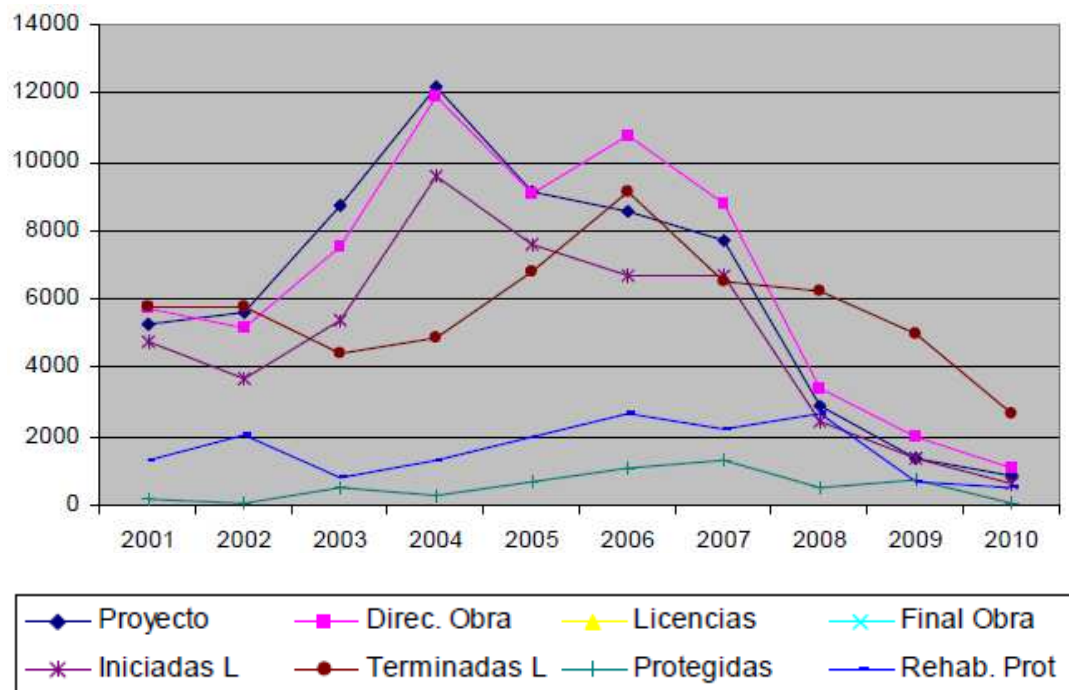


GRAFICO 5.1.3 DATOS INMOBILIARIOS DE PROVINCIA DE VALLADOLID



Gráficos de elaboración propia. Datos de la tabla 5.1.2

Un dato común a todos los casos es el comportamiento estable de la promoción de viviendas protegidas y rehabilitadas. Algo superior el número de las rehabilitadas en los dos ámbitos más próximos.

Los gráficos mencionados pueden compararse con el gráfico 3.7.1 del capítulo 7.1 de la Tercera Parte.

1.2 Transacciones inmobiliarias

Otro dato interesante que refleja la actividad inmobiliaria es el de las transacciones de viviendas. En la **tabla 5.1.2** se dan los datos desde que en el año 2004 el Ministerio de Fomento empezó a realizar esta estadística a partir de los datos suministrados por los Notarios y Registradores.

Existe un paralelismo entre el número y el valor de las transacciones en este periodo. Igual que sucedía en los casos anteriores, las transacciones han ido creciendo hasta alcanzar el máximo en el 2006, a partir del cual empiezan a disminuir. El descenso más importante se produce en el año 2008, algo menos en el siguiente, produciéndose un pequeño reapeunte en 2010, debido a que ese año era el último para poder desgravarse fiscalmente por la compra de vivienda.

Las 74.540 transacciones inmobiliarias registradas en el primer trimestre del 2011 representan el peor dato desde 2004. En porcentaje, el parón en las ventas se ha traducido en un recorte del 30% frente a las operaciones realizadas en los tres primeros meses de 2010 y un 50% con respecto al último trimestre de 2010, cuando el mercado vivía una pequeña época de esplendor que, a la vista de los datos publicados recientemente, era más bien efímera.

Ahora, sin incentivos y con dificultades para acceder a una hipoteca, quedan pocas opciones tanto para vender como para comprar una vivienda.

TABLA 5.1.2 TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDAS (Base 2004)

NÚMERO TOTAL DE TRANSACCIONES DE VIVIENDAS

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	1T 2011
Nacional	848.390	901.574	955.186	836.871	564.464	463.719	491.061	74.750
C y L	40.828	44.312	51.652	48.635	33.180	26.977	30.273	3.960
Provincia VA	8.795	9.601	10.392	9.156	5.874	5.166	6.309	850
Valladolid	4.245	4.912	4.974	4.510	2.542	2.727	3.273	419
Laguna	209	164	390	311	175	178	317	33
Santovenia	81	144	146	106	180	47	51	12
Zaratán	479	326	435	163	60	95	90	1

VALOR DE LAS TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA LIBRE

	1 Trimestre	2 Trimestre	3 Trimestre	4 Trimestre	Total año
Nacional					
2004	22.184.921	28.377.885	25.815.818	30.504.462	106.883.087
2005	27.268.283	34.869.047	31.858.350	37.959.242	131.954.923
2006	37.422.217	41.475.362	36.838.833	42.945.537	158.681.948
2007	38.906.161	39.716.359	31.866.537	33.287.841	143.776.898
2008	27.146.850	26.548.178	20.645.430	20.610.977	94.951.435
2009	16.784.525	19.297.587	17.464.385	21.429.637	74.976.134
2010	17.525.537	25.905.389	12.677.608	24.673.639	80.782.172
2011	10.923.534				
C y L					
2004	786.814	1.120.385	1.077.302	1.178.059	4.162.561
2005	1.106.718	1.395.988	1.338.480	1.591.457	5.432.643
2006	1.594.894	1.736.679	1.687.498	1.943.728	6.962.799
2007	1.808.932	1.870.509	1.665.562	1.598.625	6.943.628
2008	1.381.514	1.180.753	1.073.024	1.018.628	4.653.919
2009	832.496	989.790	861.439	1.066.508	3.750.233
2010	939.279	1.329.698	624.698	1.301.286	4.194.961
2011	468.164				
Prov. Valladolid					
2004	189.172	278.331	303.087	375.884	1.146.473
2005	281.231	392.140	320.158	359.205	1.352.733
2006	386.128	399.519	371.892	441.195	1.598.734
2007	410.183	407.481	322.225	313.918	1.453.806
2008	301.174	252.819	195.882	224.469	974.343
2009	179.036	213.475	184.363	213.555	790.429
2010	231.625	304.461	136.846	282.835	955.767
2011	101.156				

Unidades en miles de euros

Fuente: Ministerio de Fomento

1.3 Stock de viviendas acumulado

La construcción de viviendas ajusta la oferta a la demanda de vivienda.

Cuando la demanda se incrementa o por la creación de nuevos hogares (vivienda principal) o por la adquisición de vivienda como segunda residencia (vivienda turística) o como ahorro y/o inversión tanto de residentes y no residentes. La oferta intenta ajustarse a la demanda con la construcción de nuevas viviendas, con cierto desfase temporal, u ofertando viviendas existentes y disponibles en el parque residencial.

Cuando las entidades financieras restringen los préstamos para adquirir viviendas, la demanda de vivienda se adapta rápidamente a las nuevas circunstancias, comprándose menos viviendas, accediendo los hogares a la vivienda en alquiler. Entonces, la oferta se ajusta a la demanda con una menor actividad en la construcción de viviendas y la retirada del mercado de las viviendas de segunda mano en venta. La construcción de viviendas se paraliza, incrementándose el número de viviendas en construcción y disminuyendo las viviendas que se terminan.

En los anteriores puntos hemos visto las viviendas que se promovían y las que vendían. No todas las viviendas que se terminaban y se ponían a la venta llegaban a pasar al propietario final. Ya durante los últimos años del periodo de bonanza la oferta superaba a la demanda, se ha ido acumulando un número cada vez mayor de viviendas en la cartera de ventas (ver capítulo 5.3 de la segunda parte).

En la **tabla 5.1.3** se aprecia como ha sido la evolución del stock de viviendas acumulado en los últimos seis años, como se ha ido incrementando sobre todo a partir del año 2007 cuando se frenaron las ventas, hasta llegar a un máximo en el año 2009, pues el siguiente se ha roto la tendencia ya que se ha estancado (-1%).

TABLA 5.1.3 EVOLUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS ACUMULADO Y VARIACIÓN PORCENTUAL INTERANUAL

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
España							
Stock acumulado	102.825	195.184	273.363	413.642	613.512	688.044	687.523
Stock anual	102.825	92.359	78.179	140.279	199.870	74.532	-521
Variación interanual		89,8	40,1	51,3	48,3	12,1	-0,1
Stock/1000 hab					13,3	14,74	
Stock/parque						2,7	2,66
Castilla y León							
Stock acumulado					40.003	44.963	42.724
Stock/1000 hab					15,6	17,54	
Stock/parque						2,6	2,46
Prov. Valladolid							
Stock acumulado					7.499	8.974	8.017
Stock/1000 hab					14,2	16,85	
Stock/parque						3,1	2,72

Tabla de elaboración propia con datos del Ministerio de Fomento

Hasta mediados de 2007, el mercado de vivienda continuó creciendo, a pesar de la caída que se inició en dicho periodo en las ventas y en las viviendas iniciadas respecto a los máximos alcanzados en años anteriores.

La caída en la demanda de vivienda nueva en la segunda mitad de 2007 aumentó las diferencias entre las viviendas terminadas (oferta) y las viviendas vendidas de nueva construcción (demanda). En este contexto, el stock de viviendas terminadas no vendidas acelera su crecimiento, generando en 2008 un stock aproximado de 200.000 viviendas.

Entre 2006 y 2008 se finalizaron más de medio millón de casas cada año. En ese último ejercicio estalló con toda la intensidad la crisis económica y provocó que el frenesí comprador se interrumpiera de forma brutal. De las más de 700.000 operaciones que se cerraron en 2007 se ha pasado a menos de la mitad en tres años. Ese recorte de las ventas ha provocado que el stock de vivienda creciera de forma

exponencial durante la crisis económica: entre 2007 y 2009 se pasó de 413.642 a 688.044 viviendas.

Esta tendencia se ve ralentizada en gran medida a partir del año 2009. Durante este año se produce una brusca caída de la oferta, mientras que las transacciones, aunque también disminuyen, lo hacen de forma mas atenuada. Como resultado, la acumulación del stock fue menor que en años anteriores, situando el stock generado en 2009 en niveles similares al que se generó en 2006 en términos absolutos. Como consecuencia de lo anterior, el stock acumulado continuó creciendo en el periodo, si bien el ritmo de aumento se ha desacelerado.

En efecto, el stock acumulado de viviendas nuevas sin vender registró en 2009 un aumento del 12,1 % respecto al año anterior, 36,2 puntos menos al registrado en 2008.

El Ministerio de la Vivienda de España señalaba para diciembre de 2009 un total de 688.044 viviendas nuevas y en torno a 620.000 viviendas usadas ofrecidas a la venta, con una desigual distribución geográfica. Los datos ofrecen realidades distintas entre una ciudad y otra, o incluso entre un barrio y otro. Así, en algunas provincias del centro de la Península (Madrid, Toledo y Guadalajara), y de la costa mediterránea (Alicante, Málaga y Murcia) la caída del precio de la vivienda se situó entre el 20% y el 18%. Otras provincias como Cáceres o Soria, donde la burbuja no se hinchó tanto, han registrado caídas de precios muy moderadas, en torno al 2%; y en Orense los precios se han mantenido exactamente iguales. Además, en Cantabria, Asturias y Galicia se observaron ciertos repuntes en las tasas interanuales, respecto al año anterior. El 61% del excedente se encuentra situado en 17 provincias costeras. Hay otras 530.000 que estaban en construcción en el año 2009.

El stock de viviendas nuevas sin vender, cerró el pasado 2010 prácticamente en los mismos niveles que un año antes con un total de 687.523 inmuebles pendientes de encontrar comprador, según datos del Ministerio de Fomento. Eso sí, al menos no sigue subiendo ya que esta cifra es un 0,1% inferior a la de 2009, lo que supone su primer descenso desde 2005, cuando se empezaron a recoger los datos sobre el parque de viviendas que entraban en el mercado.

En concreto, el número de viviendas nuevas a la venta apenas se redujo en 521 durante 2010, y eso a pesar de que tanto la subida del IVA como el fin de la desgravación fiscal generalizada a la compra animaron algo el mercado. De hecho, las transacciones de viviendas nuevas aumentaron durante el pasado ejercicio en un 1,4% frente a 2009 con 221.839 unidades en su primer repunte tras tres años de desplome, según los datos del INE. En el mismo periodo se concluyeron 218.572 viviendas, lo que augura muchos años para absorber todo este stock.

La producción de nuevas viviendas libres en España pasó de 665.000 en 2006 a 71.000 en 2010, y a una cifra similar se espera para 2011. Las perspectivas para los próximos años apuntan a que en el periodo 2011-2015 se crearán anualmente 165.000 nuevos hogares en España, frente a los casi 400.000 entre 1997-2009. El excedente de vivienda habitual podría pasar de unas 723.000 en 2009 a 279.000 en 2015 y reduciéndose de un 3,7% del parque total de viviendas a un 1,9%, en el mismo periodo.

- Stock de Viviendas en Castilla y León¹⁶⁸

¹⁶⁸ Según datos del Plan Director de Vivienda y Suelo 2010 – 2013 de la Junta de Castilla y León

La evolución experimentada en estos últimos años en el sector ha dado como resultado aproximado un stock de 40.000 nuevas viviendas sin vender en Castilla y León a fecha de diciembre de 2008, lo que supone el 6,5% de las 613.512 que se encuentran en la misma situación en el conjunto de España. Estos datos corresponden al censo elaborado por el Ministerio de Vivienda y sitúa a la región por encima de la media nacional en el número de viviendas nuevas sin vender por cada mil habitantes; 15,6 frente al 13,3 de media del país.

Castilla y León se posiciona como la sexta Comunidad con mayor stock de viviendas en España. Sólo superada por Andalucía (104.861 viviendas), Cataluña (98.363), Comunidad Valenciana (94.230), Madrid (51.024) y Castilla La Mancha (45.488).

El freno de la actividad ha afectado a todas las provincias de la Comunidad, Valladolid lidera el ranking regional con un total de 7.499 viviendas sin vender, seguida por León con 6.956, Salamanca con 6.114, Burgos, 5.266, Zamora con 4.049, Ávila con 3.468, Palencia, 2.727, Segovia, 2.240 y Soria con 1.694.

En la **tabla 5.1.4** y su correspondiente **gráfico 5.1.4** (al final del capítulo) se puede observar el stock de viviendas libres por 1.000 habitantes en Castilla y León (2008).

En el año 2009 los datos son parecidos con un apreciable incremento, en Castilla y León sube el stock a 44.963 viviendas (un 12,4% más que el año anterior) y la provincia de Valladolid a 8.974 (incremento anual 19,7%). Estos últimos datos suponen un 2,6 % sobre el parque de viviendas para Castilla y León y de 3,1 % para Valladolid. La media nacional está en 2,7%.

Por último, del total de viviendas sin vender se estima (según el Ministerio de Vivienda) que el 70% será de primera residencia, mientras que el 30% se destinará a uso vacacional o a otros usos.

1.4 Precio de la vivienda

Para seguir dando salida al alto número de viviendas vacías, cuyo stock logró reducirse en 2010 gracias a los incentivos fiscales, por primera vez desde el inicio de la crisis en 2007 a los vendedores no les queda otra que seguir bajando precios, todo lo contrario a lo que habían hecho en años anteriores. Entre 1996 y 2007 el aumento de los precios de las viviendas fue excepcional llegando al 144,6 %

Según Fomento, la vivienda ha perdido un 15,4% de su valor en los últimos cuatro años. En términos reales (descontando la inflación), la caída llega al 20%. Según el Banco de España, la vivienda seguirá abaratándose hasta 2012 e, incluso, hasta principios de 2013, para situarse en el 30% (cerca del 25% en términos nominales). Otros expertos pronostican que el desfase que provocó la burbuja inmobiliaria no se neutralizará del todo hasta pasado el 2012.

La realidad muestra que los precios siguen cayendo, a mayor o menor ritmo, según cada mes. En el segundo trimestre del año 2011 el descenso fue del 5,1% en tasa interanual, dejando el metro cuadrado en 1.752 euros de media, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento. Si se compara con el trimestre precedente la disminución es del 1,4%, lo que supone una moderación con respecto a la última evolución ínter trimestral, ya que entre el cuarto periodo de 2010 y el primero de 2011 los precios cayeron el 2,6%.

Los inmuebles ya cuestan aproximadamente una sexta parte menos de lo que costaban en el cenit de la burbuja (según los indicadores que utiliza Fomento, procedentes de los registradores de la propiedad): el metro cuadrado se ha abaratado el 16,6% en términos nominales desde el primer trimestre de 2008, cuando alcanzó su máximo nivel.

A principios de 2006 los que habían comprado una vivienda un año antes podían venderla cerca de un 12% más cara. La burbuja inmobiliaria estaba en su máximo esplendor. Desde entonces, sin embargo, las diferencias de precios interanuales empezaron a frenar. Tras el pinchazo inmobiliario de 2008, comprar una vivienda empezó a resultar más barato que un año antes. Esta tendencia, que parecía haber comenzado a estabilizarse, vuelve con los primeros meses de 2011 a ganar fuerza: las casas y pisos comprados entre enero y marzo de este año cuestan de media un 4,7% menos que en 2010.

"Según el Ministerio de Fomento, el precio medio por metro cuadrado ha descendido un 15,4% desde su nivel máximo alcanzado en el primer trimestre de 2008. Quienes compraron el primer trimestre de 2011 una vivienda libre pagaron de media 1.778 euros/m², según las estadísticas del Ministerio de Fomento. Si el piso era nuevo les costó 1.765 euros/m² y si el edificio tenía más de dos años, 1.794 euros/m² de media. Algo más caro el segunda mano, ver **tabla 5.1.5**

TABLA 5.1.5 PRECIOS DE VIVIENDA LIBRE

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España							
< 2 años	1.653	1.857	1.994	2.095	1.959	1.870	1.794
> 2 años	1.699	1.901	2.035	2.102	1.957	1.863	1.765
Media	1.685	1.888	2.024	2.101	1.958	1.866	1.778
CyL							
< 2 años	1.297	1.436	1.563	1.625	1.513	1.527	1.453
> 2 años	1.181	1.333	1.425	1.445	1.348	1.314	1.254
Media	1.229	1.374	1.481	1.523	1.417	1.396	1.325
Valladolid							
< 2 años	1.326	1.509	1.695	1.684	1.562	1.681	
> 2 años	1.397	1.549	1.635	1.625	1.549	1.445	1.387
Media	1.370	1.534	1.692	1.681	1.555	1.525	1.426

Euros/ m². Datos correspondientes al primer trimestre de cada año
Fuente: Ministerio de Fomento (Base 2005)

En cuanto al precio de la vivienda protegida, prácticamente no sufrió variaciones respecto al trimestre anterior (1º trimestre/2011) mientras que en tasa interanual creció el 1,8%, hasta los 1.165 euros/ m², ver **tabla 5.1.6**.

TABLA 5.1.6 PRECIOS DE VIVIENDA PROTEGIDA

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	913	977	1.020	1.100	1.113	1.133	1.165
CyL	851	963	986	1.061	1.040	1.042	1.054
Valladolid	857	992	1.017	1.063	1.062	1.073	1.126

Euros/ m². Datos correspondientes al primer trimestre de cada año
Fuente: Ministerio de Fomento (Base 2005)

Otro dato suministrado por el ya desaparecido Ministerio de la Vivienda, recoge la trayectoria del precio de la vivienda desde fechas anteriores, los datos son muy similares a los publicados por Fomento, en todos se observa como los precios de la Comunidad son los más bajos, la provincia de Valladolid los supera pero sin llegar a la media nacional, ver **tabla 5.1.7**.

TABLA 5.1.7 PRECIO DE LA VIVIENDA

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Precio €/m ²	993	1.165	1.380	1.618	1.824	1.990	2.085	2.015	1.892	1.826
Precio CyL					1.321	1.451	1.517	1.460	1.387	1.380
Precio VA					1.510	1.621	1.645	1.605	1.532	1.489

Fuente: Ministerio de la Vivienda

Es el décimo mes consecutivo en el que la vivienda pierde valor en España. La caída, que se había ido frenando poco a poco, vuelve además a coger fuerza con el nuevo año, tal y como preveían muchos expertos. Los compradores interesados en hacerse con una vivienda aceleraron la decisión a finales de 2010 para así aprovechar la deducción fiscal que desaparecía después del 31 de diciembre.

El descenso del 4,7% en el precio de la vivienda contrasta además con la marcha de la inflación, ya que mientras el valor de las casas ha seguido descendiendo, el coste general de la vida ha crecido un 3,5% en 12 meses. Solo el precio de la vivienda protegida se mantuvo casi estable, con un coste medio de 1.165 euros/m².

Los precios de la vivienda aceleran su caída tras los límites a la deducción fiscal por la compra de pisos que entraron en vigor en 2011. Tras haberse sostenido algo artificialmente los precios gracias a la demanda extra que se generó ante el fin de las ayudas para algunos niveles de renta, las casas han aumentado su ritmo de abaratamiento coincidiendo con el parón en las ventas. En el primer trimestre, el recorte ha sido del 3,5%, con lo que la tasa anual pasa de una bajada del 1,9 % a una del 4,1%, según el Instituto Nacional de Estadística, ver **tabla 5.1.8** situada al final del capítulo.

En las **tablas 5.1.9 y 5.1.10** se ofrecen los dos índices oficiales sobre el incremento del precio de la vivienda, correspondientes al INE (IPV) y al Ministerio de Fomento, con bases distintos años 2007 y 2004 respectivamente.

Según los datos¹⁶⁹ del IPV (Índice de Precios de Vivienda¹⁷⁰. Base 2007) del primer trimestre del año 2011 (ver **tabla 5.1.11** al final del capítulo), la tasa anual del precio de la vivienda nueva se sitúa en el -1,9%, dos décimas superior a la del trimestre anterior. Por su parte, la variación anual de la vivienda de segunda mano pasa del -1,6% del cuarto trimestre de 2010 al -6,3% en el primero de 2011. La tasa de variación anual del IPV es del -4,1% en el primer trimestre de 2011, más de dos puntos inferior a la registrada en el trimestre anterior. La variación trimestral del índice general es del -3,5%.

En los **gráficos 5.1.5** situados al final del capítulo, se aprecia la variación del IPV en estos últimos años.

¹⁶⁹ Datos publicados en "Notas de Prensa del INE" (16-06-2011)

¹⁷⁰ El Índice de Precios de Vivienda (IPV) tiene como objetivo medir la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, tanto nuevas como de segunda mano, a lo largo del tiempo. El IPV utiliza la información sobre escrituraciones procedente de las bases de datos proporcionadas por el Consejo General del Notariado. Comienza el INE a publicar estos datos desde el inicio del 2007.

1.5 Datos financieros

Dado que la mayor parte de los compradores de vivienda lo hacen aplazando parte del pago mediante un préstamo hipotecario, para conocer el coste total de la vivienda habrá que añadir al precio de venta los gastos financieros los cuales dependen de los tipos de interés en cada momento, pues un porcentaje alto ha contratado el préstamo con interés variable actualizado cada cierto tiempo.

En la siguiente **tabla 5.1.12** se detallan los diferentes tipos de interés que inciden en los gastos financieros comentados.

TABLA 5.1.12 TIPOS DE INTERES

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011*
Interbancario EURIBOR a 1 año	2,334	3,436	4,450	4,813	1,618	1,350	1,927
PMO HPO vivienda libre Tipo medio a > 3 años (Bancos y Cajas)	3,283	4,173	5,242	5,857	3,434	2,770	3,173
Deuda Pública Rendimiento interno a 2-6 años	2,681	3,349	4,081	4,059	2,817	2,660	3,743
Interés legal	4,0	4,0	5,0	5,5	4,38	4,0	4,0

(*) Media del primer semestre del año 2011

Fuente: Banco de España. Boletín Estadístico

Tras unos años en los que el tipo de interés medio en los préstamos hipotecarios estuvo estable en torno al 3%, se observa un crecimiento desde el año 2005 hasta alcanzar casi el 6% en el año 2008. Situación que contribuyó a frenar la compra de viviendas al aumentar los gastos financieros. En los dos años siguientes se suavizan los tipos de nuevo cuando el mercado se ha paralizado por la crisis económica, ahora el problema es de liquidez de las entidades financieras.

A los anteriores datos hay que añadir la variación del tipo de interés del BCE o tipo de referencia, que es la tarifa que los bancos deben abonar al obtener dinero del BCE en préstamo. Las últimas modificaciones realizadas por el BCE¹⁷¹ que se presenta a continuación, han incidido en los tipos de interés que deben abonar a los Bancos y Cajas los compradores de vivienda que se han subrogado al préstamo hipotecario del promotor.

07/07/2011	1,50
07/04/2011	1,25
07/05/2009	1,00
02/04/2009	1,25
05/03/2009	1,50
15/01/2009	2,00
04/12/2008	2,50
06/11/2008	3,25
08/10/2008	3,75
09/07/2008	4,25

En el inicio de este último año el BCE ha tenido que subir el tipo de referencia del 1 al 1,5. Por este motivo, que a su vez se tradujo en un repunte del euríbor, el tipo medio de las hipotecas concedidas en marzo aumentó en ocho décimas hasta el 3,94%. El tipo de interés medio en mayo de 2011 es del 4,08%, lo que supone un aumento con relación al trimestre anterior.

¹⁷¹ El Banco Europeo Central (BCE) se encarga desde 1999 de la política monetaria de los países del euro

En el **gráfico 5.1.6** situado al final del capítulo se representa la trayectoria del tipo de referencia del BCE desde 1999.

Veamos ahora como se ha desarrollado la actividad financiera en el sector inmobiliario.

Durante el año 2008 se constituyeron 1.284.318 hipotecas sobre fincas rústicas y urbanas, lo que supuso un descenso del 27,4% respecto al año 2007. El capital de los nuevos créditos hipotecarios bajó un 30,8%.

El importe medio por hipoteca constituida sobre el total de fincas se situó en 160.808 euros en 2008, un 4,7% menos que en 2007. En el caso de hipotecas constituidas sobre viviendas, el importe medio fue de 139.780 euros, un 6,2% menos que el año anterior.

Las Cajas de Ahorro fueron las entidades que concedieron mayor número de préstamos hipotecarios durante el año 2008 (con el 55,8% del total), seguidas de los Bancos (34,3%) y otras entidades financieras (9,9%).

En cuanto al capital prestado, las Cajas de Ahorro concedieron el 50,9% del total, los Bancos el 39,2% y otras entidades financieras el 9,9%.

En el conjunto de las entidades de crédito, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios fue del 5,29% durante el año 2008 (en el año 2007 fue del 4,71%). El plazo medio fue de 24 años (dos años menos que el registrado en 2007).

En el año 2008, el tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios de las Cajas de Ahorro fue del 5,26% y el plazo medio de 25 años. En cuanto a los Bancos, el tipo medio de sus préstamos hipotecarios fue del 5,28% y el plazo medio de 24 años.

El 97,4% de las hipotecas constituidas en 2008 utilizó un tipo de interés variable frente al 2,6% de tipo fijo. Dentro de los variables, el Euribor fue el tipo de interés de referencia más utilizado en la constitución de hipotecas, en concreto en el 87,5% de los nuevos contratos.

Durante el mes de mayo del 2011 el importe medio de las constituciones de hipoteca constituidas sobre viviendas inscritas en los registros de la propiedad se sitúa en 110.032 euros, un 4,3% menos que en mayo de 2010 y un 2,9% superior al registrado en abril de 2011.

El valor de las hipotecas constituidas sobre viviendas fincas urbanas es de 4.139 millones de euros en mayo, lo que supone una disminución interanual del 35,2% menos.

Las Cajas de Ahorro continúan siendo (mayo/2011) las entidades que conceden mayor número de préstamos hipotecarios (50,1% del total), seguidas de los Bancos (36,1%) y Otras entidades financieras (13,8%).

En cuanto al capital prestado, las Cajas de Ahorro conceden el 44,1% del total, los Bancos el 41,0% y Otras entidades financieras el 14,9%.

El tipo de interés medio en mayo de 2011 es del 4,08%, lo que supone un aumento con relación al trimestre anterior.

En la **tabla 5.1.13** se puede observar la trayectoria tanto del número de hipotecas concedidas desde el año 2003 como el valor de las mismas. Ambas cifras crecen hasta el año 2006, a partir del cual se produce un descenso continuo hasta la fecha de los últimos datos (mayo 2011).

TABLA 5.1.13 HIPOTECAS INMOBILIARIAS CONSTITUIDAS. URBANAS VIVIENDA NUMERO

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
2003	89.642	88.381	85.577	77.475	86.628	82.968	83.387	67.572	86.018	90.806	78.483	72.502	989.439
2004	91.914	92.586	98.670	85.190	98.993	98.239	93.946	83.484	98.872	89.592	92.631	83.547	1.107.664
2005	104.256	101.882	97.164	108.238	108.144	112.619	97.465	91.499	129.128	102.511	107.327	97.380	1.257.613
2006	124.244	114.617	127.233	97.124	126.137	123.081	107.143	98.384	114.685	111.393	111.523	86.607	1.342.171
2007	124.826	109.769	116.651	97.492	118.669	111.139	104.808	90.763	102.131	97.586	93.262	71.794	1.238.890
2008	93.838	81.997	70.210	86.127	77.157	68.475	72.813	56.020	66.239	63.949	51.104	48.490	836.419
2009	52.547	50.535	52.268	50.266	57.438	61.832	59.605	51.970	62.971	52.250	51.769	47.438	650.889
2010	53.898	55.194	54.135	50.779	55.489	56.734	55.709	50.142	53.127	39.542	44.186	39.384	608.319
2011	49.665	50.361	43.176	31.358	37.619								
IMPORTE													
2003	7.938	8.223	8.015	7.053	8.243	8.105	8.194	6.974	8.810	9.179	8.096	7.346	96.176
2004	9.557	9.857	10.608	9.075	10.586	10.694	10.611	9.422	11.470	10.131	10.493	9.645	122.147
2005	12.016	12.342	11.959	13.059	12.938	13.894	12.196	11.858	16.911	13.045	13.886	12.843	156.946
2006	16.252	15.531	17.485	13.549	17.698	17.245	15.354	14.147	16.678	15.953	15.993	12.454	188.339
2007	18.473	16.490	17.146	14.425	17.855	16.450	15.701	13.840	15.412	14.592	13.716	10.328	184.427
2008	13.510	12.212	9.996	12.087	10.774	9.686	10.170	7.737	8.892	8.654	6.686	6.406	116.810
2009	6.415	6.259	6.246	5.804	6.909	7.290	6.880	5.813	7.371	5.981	6.025	5.685	76.677
2010	6.081	6.505	6.331	5.781	6.383	6.766	6.772	6.135	6.345	4.404	5.049	4.532	71.086
2011	5.886	6.182	4.855	3.352	4.139								

Unidades: Importe millones de euros

Fuente: Boletín Mensual de Estadística. INE

Al final del capítulo se ofrece la **tabla 5.1.14** que recoge las hipotecas sobre fincas urbanas (viviendas y otro tipo de fincas) diferenciando las entidades que las concedieron.

El Banco de España publica los indicadores del mercado de la vivienda que se ofrecen en la **tabla 5.1.15** situada al final del capítulo.

1.6 Mercado no residencial.

En el resto de los sectores productivos que consumen edificación no residencial cabe pensar que la crisis va a tener una duración mayor en este contexto, ya que tendrán que esperar a que se confirmen los indicios de recuperación de los mercados en general para volver a generar demanda de construcción.

Así pues, el descenso en la construcción de edificios no residenciales, que en el 2009 fue de -18,8%, se ha aminorado en el año 2010 en torno al -12% para irse amortiguando en el 2011 con un caída de solo un -1% y acabar en positivo en el 2012 (+2,5%).

Si nos referimos a los nuevos proyectos tramitados, el mínimo registrado en el 2009 tiene continuidad durante el 2010, de manera que a corto plazo la producción continúa en descenso si bien se confía que en 2011 pueda tocar fondo simultáneamente con el resto de Europa.

Esta vuelta al crecimiento puede producirse de manera escalonada: oficinas y ocio pueden ser las áreas que salgan primero de la atonía, precediendo al comercio que puede requerir algo más de tiempo para recuperarse. Y sobre la industria, pende el interrogante de si va a ser capaz de recuperarse.

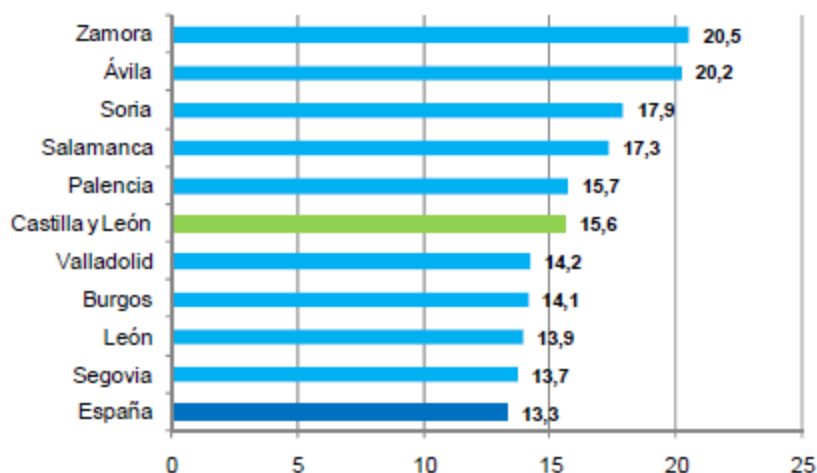
TABLAS Y GRÁFICOS CAPITULO 1

TABLA 5.1.4 STOCK DE VIVIENDAS LIBRES DICIEMBRE 2008

Provincias	Stock 2008	Total Promocionadas	En venta	Vendidas
Ávila	3.468	3.383	1.736	1.647
Burgos	5.266	9.386	3.483	5.903
León	6.956	7.767	5.236	2.531
Palencia	2.717	1.684	1.390	294
Salamanca	6.114	4.656	3.342	1.317
Segovia	2.240	6.007	3.033	2.974
Soria	1.694	3.692	1.906	1.786
Valladolid	7.499	10.628	4.946	5.682
Zamora	4.049	1.831	1.172	659
Castilla y León	40.003	49.037	26.244	22.793
TOTAL NACIONAL	613.512	626.691	384.050	242.641

Fuente Ministerio de la Vivienda

GRAFICO 5.1.4 STOCK DE VIVIENDAS LIBRES POR 1.000 HABITANTES, CASTILLA Y LEON (2008)



Fuente Ministerio de la Vivienda

TABLA 5.1.8 EVOLUCIÓN TASA ANUAL GENERAL (IPV), VIVIENDA NUEVA Y USADA

Período	Tasa anual índice general	Tasa anual vivienda nueva	Tasa anual vivienda usada
1T 2011	-4,1	-1,9	-6,3
4T 2010	-1,9	-2,1	-1,6
3T 2010	-2,2	-2,6	-1,8
2T 2010	-0,9	-1,7	0,0
1T 2010	-2,9	-4,2	-1,4
4T 2009	-4,3	-5,1	-3,5
3T 2009	-7,0	-5,6	-8,3
2T 2009	-7,7	-3,9	-11,2
1T 2009	-7,6	-2,0	-12,5
4T 2008	-5,4	0,8	-10,7
3T 2008	-3,0	3,7	-8,6
2T 2008	-0,3	5,3	-4,9
1T 2008	2,8	7,2	-0,7
4T 2007	5,7	9,8	2,4
3T 2007	9,2	11,4	7,5
2T 2007	11,6	13,3	10,3
1T 2007	13,1	13,3	13,0

Fuente: INE

TABLA 5.1.9 ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA (IPV). MEDIAS ANUALES. BASE 2007

	Media anual				Variación de las medias anuales			
	2010	2009	2008	2007	2010	2009	2008	2007
Nacional								
General	90,071	91,901	98,487	100	-2	-6,7	-1,5	9,8
Vivienda nueva	97,224	99,881	104,19	100	-2,7	-4,1	4,2	11,9
Vivienda segunda mano	84,309	85,329	93,766	100	-1,2	-9	-6,2	8,2

	Media anual				Variación de las medias anuales			
	2010	2009	2008	2007	2010	2009	2008	2007
Castilla y León								
General	96,647	99,387	102,126	100	-2,8	-2,7	2,1	11,2
Vivienda nueva	101,868	105,236	105,831	100	-3,2	-0,6	5,8	12,9
Vivienda segunda mano	88,965	90,584	96,697	100	-1,8	-6,3	-3,3	8,7

Fuente: INE

TABLA 5.1.10 ÍNDICE GENERAL DE PRECIOS DE VIVIENDA (BASE 2005)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
España	100,0	111,8	119,9	124,7	116,6	111,3	106,2
CyL	100,0	111,9	120,1	123,9	115,9	114,1	108,4
Valladolid	100,0	112,2	122,5	122,4	114,4	112,3	105,3

Euros/ m2

Datos correspondientes al primer trimestre de cada año

Fuente: Ministerio de Fomento (Base 2005)

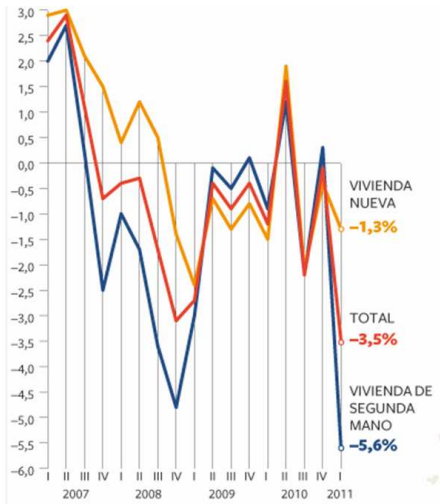
TABLA 5.1.11 ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA. 1 TRIMESTRE 2011

	Indice	% Variación Trimestral	% Variación Trimestral
Nacional			
General	86,3	-3,5	-4,1
Vivienda nueva	95,1	-1,3	-1,9
Vivienda segunda mano	79,1	-5,6	-6,3
	Indice	% Variación Trimestral	% Variación Trimestral
Castilla y León			
General	92,6	-4,1	-3,5
Vivienda nueva	99,2	-2,4	-1,8
Vivienda segunda mano	83,2	-6,8	-6,1

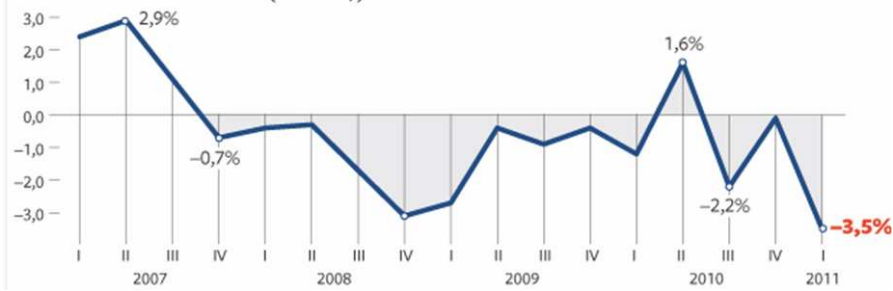
Fuente: INE

GRAFICO 5.1.5 VARIACION TRIMESTRAL EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA

- NUEVA, SEGUNDA MANO Y TOTAL

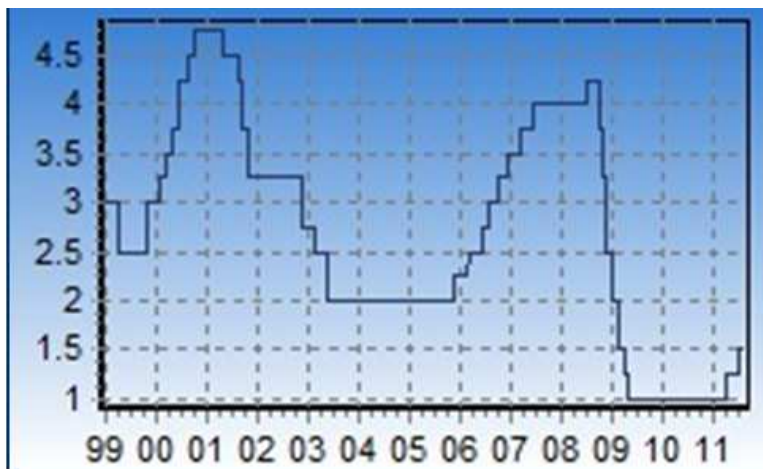


- VIVIENDA EN GENERAL



Variación ínter trimestral en % (base 2007)
 Fuente: INE (El PAIS 15-06-2011)

GRAFICO 5.1.6 EVOLUCION DEL TIPO DE INTERES DEL BCE



Fuente: Banco Central Europeo

TABLA 5.1.14 FINCAS URBANAS. HIPOTECAS ANUALES

	Total		Banco		Caja de ahorros		Otras entidades	
	Número	Importe	Número	Importe	Número	Importe	Número	Importe
Nacional								
2009	1.023.923	135.823	374.478	57.105	546.745	65.138	102.700	13.579
2008	1.238.465	192.449	428.781	75.365	691.944	98.928	117.740	18.154
2007	1.731.582	283.361	546.110	99.139	1.033.329	163.046	152.143	21.175
2006	1.842.925	280.413	608.233	100.741	1.034.173	152.470	200.519	27.201
2005	1.746.567	234.169	625.076	90.604	939.006	121.288	182.503	22.276
2004	1.560.732	185.136	613.661	78.642	802.036	90.511	145.021	15.982
2003	1.316.165	135.697	508.845	56.924	689.176	67.662	118.165	11.110
Valladolid								
2009	16.832	1.981	5.944	746	9.939	1.069	949	166
2008	17.286	2.438	4.831	860	11.065	1.418	1.390	159
2007	19.468	3.411	5.911	1.058	11.980	2.110	1.577	242
2006	19.101	3.093	5.499	966	11.859	1.920	1.743	205
2005	18.301	2.534	6.372	922	9.821	1.421	2.109	190
2004	16.956	2.228	6.100	735	8.938	1.328	1.918	164
2003	14.572	1.435	5.841	577	7.377	7.555	1.354	102

El importe en millones de euros

Fuente: INE

TABLA 5.1.15: INDICADORES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

	2008	2009	2010	2011*
Índice de Precios Vivienda (INE) (Tasa interanual) Total nacional	-1,5	-6,7	-2,0	
Vivienda nueva (1ª transmisión)	4,3	-4,2	-2,7	
Vivienda de segunda mano	-6,2	-8,9	-1,2	
Tasaciones Precio medio m2 vivienda libre. Tasa interanual	0,7	-7,4	-3,9	-4,7
Total nacional (Euros/m2)	2.071	1.917	1.843	1.778
Vivienda nueva (<=2 años) (Tasa interanual)	1,8	-7,0	-3,9	-4,1
Vivienda segunda mano (>2 años) (Tasa interanual)	0,2	-7,6	-3,6	-5,3
Precios de oferta (Tasa interanual) Vivienda nueva	-3,4	-7,8	-2,6	
Precios de oferta (Tasa interanual) Vivienda 2ª mano	-6,1	-9,1	-4,7	-4,7
IPC de alquileres	4,2	3,1	1,1	1,2
Viviendas visadas. Total nacional (Tasa interanual)	-59,4	-58,1	-17,3	
Viviendas visadas. Total nacional (Miles)	265	111	92	
Viviendas iniciadas. Total nacional (Tasa interanual)	-43,8	-54,0	-22,2	
Viviendas iniciadas. Total nacional (miles)	346	159	124	
En función del tipo de vivienda (Miles) Libres	255	80	63	
Protegidas	91	79	61	
Protegidas en % del total	26,4	49,6	49,1	
Transacciones compraventa de viviendas. Notario. Tasa interanual	-32,6	-17,8	5,9	
Total nacional (Miles)	564	464	491	
- Vivienda nueva. Tasa interanual	-19,2	-27,7	-17,1	
- Vivienda de segunda mano Tasa interanual.	-45,6	-3,6	30,8	
Transacciones compraventa de viviendas Registro. Tasa interanual	-28,8	-25,1	6,7	6,2
Total nacional (Miles)	552	413	441	124
- Vivienda nueva. Tasa interanual	-14,8	-21,3	1,6	-11,2
- Vivienda de segunda mano. Tasa interanual	-39,0	-29,0	12,4	-5,9
Hogares (EPA. Metodología 2005) (Número millones)	16,90	17,12	17,25	17,28
Variación interanual (miles)	448	226	131	166
Número de viviendas por hogar	1,55	1,56	1,56	
Inversión extranjera en inmuebles Tasa interanual	-0,2	-31,5	2,9	
Ocupados (EPA. Metodología 2005) (Variación interanual) (miles)	-620	-1211	-238	-243
Tasa paro juvenil (20-29 años)	16,2	26,3	29,6	32,4
Precio de la vivienda/RBD por hogar	7,1	6,7	6,6	6,6
Esfuerzo teórico anual sin deducciones	50,9	34,6	33,6	33,8
Esfuerzo teórico anual con deducciones	41,0	28,0	27,2	27,2
Rentabilidad bruta por alquiler	3,3	3,5	3,8	3,8
Bolsa (IBEX-35)	-39,4	29,8	-17,4	-2,7
Tipo interés préstamo libre	5,8	3,4	2,6	3,0

(*) Datos del primer trimestre del año 2011

Fuente: Banco de España

2. Crisis inmobiliaria

2.1 Antecedentes. Herencia del pasado

La oferta de viviendas nuevas se multiplicó en el periodo 1997-2007. La construcción residencial creció de forma sostenida hasta duplicar su peso relativo en el PIB. Nunca antes se había urbanizado tanto suelo ni construido tantas viviendas en España.

Este crecimiento extraordinario en la construcción de viviendas respondía a un aumento de la demanda también excepcional, impulsada por el incremento de la inmigración, la mejora de la red de transporte y la mayor disponibilidad de crédito.

La demanda creciente encontró la financiación que necesitaba a bajo coste gracias a la capacidad de las entidades financieras en el nuevo marco de la unión monetaria tomando financiación exterior en euros.

El crédito hipotecario a los hogares para la compra de vivienda se multiplicó por seis en 10 años, pasando de 100.000 millones de euros en 1997 a 600.000 millones en el 2007. En los años siguientes estas cifras disminuyeron progresivamente hasta alcanzar cotas por debajo de los años anteriores a dicha década dorada.

El incremento de la inmigración a partir de la segunda mitad de los 90 dio un vuelco a la estructura demográfica española y con ello la demanda de viviendas. La formación de nuevos hogares se cuadruplicó pasando de 149.000 en el año 1996 a 529.000 en 2006 (ver tabla 2.2.48).

La demanda de segunda residencia también aumentó como consecuencia del avance en la red de transporte, que acortaba los tiempos de desplazamiento. También se facilitó su compra mediante el crédito hipotecario.

Otros aspectos de potenciación de la demanda fue la actuación de la fiscalidad mediante la desgravación fiscal a la compra de la vivienda. El alquiler y la rehabilitación quedaron postergados frente a la construcción de nuevas viviendas.

Desde los años 80 el sector de la construcción española había experimentado un importante desarrollo, calificado por algunos como una burbuja económica. La sesgada información económica habría generado expectativas irreales de revalorización, aumento de precios y sobreoferta. Los precios habían aumentado de forma espectacular de forma paralela a la expansión del crédito.

El fenómeno español se habría caracterizado por un aumento notable de viviendas construidas y un crecimiento sin precedentes de la deuda hipotecaria, así como un incremento de la importancia de la construcción en el conjunto de la economía española y un crecimiento del empleo en el sector. Como contrapartida, hubo un incremento de los precios de la vivienda muy por encima del IPC.

El aumento del precio de la vivienda nueva en España, comenzó a principios de la década de los ochenta, le siguió una etapa de desaceleración (1992-1997), tras la que se produjo un incremento espectacular (1998-2008). A partir de 1999 el precio creció de forma acelerada hasta alcanzar tasas del orden del 20% en el año 2004, hasta que dicho aumento se frena y empieza a decrecer a finales de 2008.

El incremento anormal de los precios, muy por encima del IPC, es consecuencia de las siguientes circunstancias:

La escasez de suelo edificable.
Los beneficios fiscales concedidos a la adquisición de viviendas.
La inmigración.
La especulación y la recalificación de suelos.
El exceso de crédito ofertado por bancos y cajas de ahorro.

Sin embargo, algunos analistas consideran que la especulación no habría tenido una influencia tan importante en la evolución de los precios, y que ésta se habría debido a otros factores tales como la demografía o la evolución de los tipos de interés y su repercusión en la capacidad económica de las familias. En ambos casos se incrementó de forma notable la demanda de bienes inmuebles, creciendo en consecuencia los precios de mercado que ya habrían rebasado el punto de equilibrio.

Ya se ha comentado cómo los medios de comunicación, por intereses económicos, habrían ocultado la verdadera naturaleza del auge del precio de la vivienda. Los datos ofrecidos no eran completos ni eran claros; existían discrepancias importantes entre ellos, lo que impidió hacer valoraciones exactas de la situación, las estadísticas nunca fueron sistemáticas y se caracterizaban por la dispersión, cuando no eran simplemente contradictorias, permaneciendo parte del negocio inmobiliario oculto al fisco, al moverse en parte con dinero negro o en forma de sobornos.

Los sectores vinculados al negocio de la construcción negaron la existencia de la burbuja, pues para ellos era un simple "boom inmobiliario", una pequeña sobrevaloración de activos, atribuyendo el aumento de precios a la presión de la demanda, consecuencia del buen estado de la economía española, los datos positivos de empleo y de un crecimiento sostenido con tasas de morosidad muy bajas.

Por otra parte, los sectores más relacionados con los consumidores, valoraban los mismos datos en sentido contrario, afirmando que la dependencia de la economía española de la industria de la construcción, así como el endeudamiento excesivo, podía provocar a la larga una recesión económica, sobre todo si se producía un alza de los tipos de interés, lo que debilitaría el consumo y aumentaría la tasa de paro y los índices de morosidad, llegando a devaluación de los activos inmobiliarios.

El pinchazo de la burbuja se confirma con los datos del INE de la compraventa de viviendas (un 27% en el primer trimestre de 2008) y de la contratación de hipotecas (un 25% en enero de 2008). En abril de 2008 los propios constructores y promotores reconocían que habían «subido mucho los precios y que habían expulsado a los consumidores del mercado». En el año 2009 ya nadie ponía en duda que una enorme burbuja inmobiliaria especulativa había estallado en España, que se ha visto por ello, entre otras razones, inmersa en una profunda recesión económica.

En el mercado inmobiliario como en cualquier otro, las expectativas sobre la evolución futura de los precios influyen en el comportamiento real del mismo. Si los posibles compradores estiman que los precios pueden bajar en un futuro inmediato, retrasan la compra. Lo que provoca la disminución de la demanda actual y, por lo tanto, que los precios realmente bajen.

Una de las características económicas de esos años fue el crecimiento de la deuda de los hogares principalmente por la compra de vivienda, bien sea para habitar o sea para invertir, pues casi siempre se realiza a partir de préstamos hipotecarios.

El endeudamiento de los españoles a través de las hipotecas, en el año 1986 suponía un 34% de la renta disponible, en 1997 pasó a un 52% y en 2005 llegó al 105%. En el año 2006 una cuarta parte de la población estaba endeudada a más de 15 años.

El ahorro de las familias en el año 2006 ha sido desbordado por la deuda, según manifiesta el Banco de España. La deuda de particulares alcanzaba los 832.289 millones de euros a finales de 2006, con un crecimiento del 18,53% interanual.

También alertó el Banco de España acerca del excesivo endeudamiento de la industria de la construcción. Según el Banco de España, esa deuda asciende a 325.000 millones de euros y hasta diciembre de 2009 había 96.824 millones en créditos dudosos.

Hasta fechas recientes no se ha querido reconocer que el sistema financiero estaba tocado, lo que hubiera obligado a capitalizar los bancos.

En la segunda parte de esta tesis se han dado toda clase de datos sobre el incremento de los precios de la vivienda y sobre el número de las que se construyeron durante el periodo de 1996 al 207.

2.2 Inicio de la crisis

Para algunos la fecha de inicio de la burbuja inmobiliaria se sitúa en 1985, otros afirman que se inició a finales de 1997, en ambos casos se ha prolongado hasta agosto de 2007.

La crisis inmobiliaria española se desarrolló en el contexto de una crisis económica mundial, con una serie de indicadores que evidencian un deterioro de la industria de la construcción:

- El descenso de unidades vendidas debido a una brusca caída de la demanda.
- La caída del precio de la vivienda podría estar provocada por la incapacidad del mercado para absorber la enorme oferta de vivienda construida y vacía disponible.
- El aumento de empresas promotoras y constructoras declaradas en quiebra o con dificultades financieras.

Este cambio de ciclo inmobiliario español habría tenido lugar por:

- La falta de liquidez del sistema financiero, causada por la crisis de las hipotecas *subprime* en Estados Unidos en agosto de 2007.
- El deterioro interno de la economía española, la falta de financiación y el agotamiento del modelo de crecimiento (basado en la construcción), al reducirse los retornos de la inversión (provocando la salida del mercado de los especuladores) y contenerse el crédito

Una de las causas que han motivado la crisis inmobiliaria española está en la reciente crisis económica mundial que comenzó en el 2007, denominada como la «crisis de los países desarrollados», ya que sus consecuencias las padecerían los países más ricos del mundo. Fue originada en los Estados Unidos con una grave crisis crediticia e hipotecaria que afectó a la fuerte burbuja inmobiliaria que venían padeciendo.

En agosto de 2007 los Bancos centrales tuvieron que intervenir para proporcionar liquidez al sistema bancario. En septiembre de 2008, se produjo la quiebra de diversas entidades financieras relacionadas con el mercado de las hipotecas inmobiliarias, como el banco de inversión Lehman Brothers y otras compañías hipotecarias y aseguradoras. El gobierno norteamericano intervino inyectando cientos de miles de

millones de dólares para salvar algunas de estas entidades. Este colapso arrastró a los valores bursátiles y la capacidad de consumo y ahorro de la población.

Los principales factores que causaron la crisis económica internacional fueron:

- Altos precios de las materias primas, la sobre valoración del producto.
- Crisis mundial alimentaria y energética.
- Elevada inflación y la amenaza de una recesión en todo el mundo.
- Crisis crediticia, hipotecaria y de confianza en los mercados.
- Elevada expansión artificial del crédito, apoyada por los bancos centrales, y que ha motivado que algunos empresarios hayan invertido donde no debían.

La inflación aumentó en los países desarrollados, no tanto en comparación con el resto de países. Años más tarde (2009) el problema era el contrario: preocupaba la deflación, lo que situó el tipo de interés en prácticamente el 0%.

En el caso concreto de la crisis inmobiliaria en España, puede atribuirse su inicio a diversos factores:

Factores coyunturales:

- Una disminución del crédito, que dejó sin financiación a las empresas del sector, inmobiliarias y constructoras principalmente, con obras y promociones en proceso y con pocas posibilidades de refinanciación debido a las duras condiciones impuestas por las entidades de crédito.
- Aumento continuado del euríbor por parte del BCE, originando un considerable incremento de las cuotas hipotecarias, lo que afectó al consumo y a la confianza de los consumidores ya que en España el 98% de los créditos son a interés variable.

Factores estructurales:

- La especulación, sobre todo en el suelo provocando un alza en los precios excesiva.
- Exceso de oferta provocado por una demanda apoyada ficticiamente en unas necesidades de productos inmobiliarios que no eran reales ya que respondían más a la especulación.
- Elevados precios de los inmuebles, que terminaron por agotar una demanda especulativa en muchos casos.
- Rigidez del mercado inmobiliario, con dificultades para adaptarse rápidamente a los cambios del mercado (pues entre el inicio de una obra y su venta pueden pasar hasta dos años).

2.3 Desarrollo de la crisis

La crisis iniciada a mediados del año 2007 ha seguido su desarrollo al menos a lo largo de los tres años siguientes. En julio del 2011, fecha de finalización de esta tesis, aún perdura y no tiene visos de solucionarse a corto plazo.

Veamos los datos más significativos en relación con la crisis inmobiliaria que se han dado en estos últimos años.

- **Año 2007**

El año 2007 está marcado por una subida paulatina del euríbor. En marzo, el BCE sube los tipos de interés un cuarto de punto, situándose en el 3,75 %. Tres meses más tarde llega a alcanzar el 4%. La continua subida del euríbor comienza a pasar factura a las rentas de los españoles sometidos al pago de hipotecas, según las asociaciones de consumidores.

En agosto de 2007, y en el contexto de una crisis hipotecaria internacional, los bancos centrales comienzan a tomar medidas para evitar el caos financiero generado por las hipotecas *subprime* (de alto riesgo) en los Estados Unidos. Proceden a inyectar al mercado varios centenares de miles de millones de euros para asegurar la liquidez del sistema, pero las medidas adoptadas no consiguen evitar turbulencias continuadas en los mercados de valores durante las semanas siguientes.

A mediados del año 2007 comenzaron a aparecer los primeros síntomas de lo que podría ser una crisis del sector inmobiliario:

- Los Colegios de Arquitectos en sus estadísticas presentaban datos de descenso de proyectos visados.
- Se solicitaban menos hipotecas, por el corte del flujo de financiación como consecuencia de la crisis financiera internacional. Se constata un repunte de la morosidad a un nivel que sigue considerándose bajo desde las entidades financieras, pero cuyo crecimiento plantea dudas acerca de la salubridad del sistema hipotecario español.
- Se conoce el descenso de pisos construidos y se reducen las expectativas de ventas y beneficios en el sector de la construcción. Comienzan a bajar las ventas de las viviendas e incluso el interés en informarse. Las agencias inmobiliarias vieron descender de forma contundente el número de personas que pasaba por las oficinas tan siquiera a conocer los productos.
- Se suceden las caídas en bolsa de las principales empresas relacionadas con la construcción y promoción.

A finales de 2007 las noticias sobre una fuerte crisis en el sector inmobiliario español se generalizaron, estableciéndose las primeras conexiones entre la crisis hipotecaria norteamericana, la crisis crediticia internacional y la crisis económica en España. Y, en concreto, en la industria de la construcción española

- **Año 2008**

La economía española experimentó una notable reducción en su crecimiento, pasando del 3,8% de crecimiento en el tercer trimestre de 2007 al 0,9% en el tercer trimestre de 2008. La evolución de la tasa de desempleo mantuvo un ritmo ascendente.

En este año los síntomas se convierten en datos generalizados, se habla de un "desplome" del mercado inmobiliario consecuencia del endurecimiento de las condiciones de financiación en un contexto de crisis financiera nacional e internacional que se agrava significativamente. Continúa la tendencia iniciada en 2007 referida a una creciente reducción de créditos concedidos a promotores así como el endurecimiento en las condiciones de financiación y un aumento sostenido de la morosidad.

Las entidades bancarias presentan un preocupante descenso de beneficios, unido a fuertes descensos en el mercado de valores. En abril siguen las intervenciones de los bancos centrales para intentar evitar una quiebra del mercado bancario.

Con carácter general se aprecia una disminución de los precios de la vivienda, que ha sido más acusada en el segundo semestre del año. El precio medio de la vivienda fue de 271,500 € disminuyendo un 6,6 % respecto al año anterior. El índice inmobiliario (ST) bajó este año al 831,9 pero la tasa interanual de plusvalía inmobiliaria todavía se mantuvo en el 9,6%. Se observa un aumento de la práctica de los promotores de incluir sin coste adicional el amueblamiento de la cocina o la plaza de garaje en el precio de la vivienda. Por otra parte se ofertan con tendencia creciente viviendas en alquiler con opción de compra, como forma de eliminar lastre.

Descienden las ventas de viviendas de las principales empresas inmobiliarias hasta un 72%, pasando a ingresar 20 millones de euros, en contraste con los 500 del mismo periodo de 2007.

La compraventa de suelo experimentó, durante el primer cuatrimestre de 2008 una fuerte contracción, con un descenso de las ventas de cerca del 100%.

El euríbor, mantuvo una tendencia creciente durante los primeros nueve meses del año, en junio llegó a su máximo histórico si bien en noviembre de 2008 descendió hasta recuperar niveles cercanos a los de finales de 2006. El BCE en julio subiría los tipos de interés por encima del 4%.

El IPC decreció durante el segundo semestre. La inflación acumulada en los once primeros meses del año fue del 2,6% (3,8 en 2007) y la interanual en noviembre se situó en el 2,4% (4,1 en 2007).

- **Año 2009**

La economía española ha entrado en una acusada fase de decrecimiento, pasando del 0,9% en el tercer trimestre de 2008 al -4% en el tercer trimestre de 2009. La evolución de la tasa de desempleo mantiene un ritmo ascendente

Persisten las limitaciones de créditos a promotores que dificulta la continuidad de la actividad. Y un mayor rigor en las condiciones de financiación a particulares, como consecuencia de la crisis financiera internacional, que limitan la capacidad de compra y por lo tanto no contribuyen a reducir de forma sensible la oferta disponible.

Durante el año 2009 el desplome de ventas y precios continúa agravándose, lo que es ya reconocido abiertamente por todos los implicados como un fuerte ajuste del mercado de la construcción. La venta de viviendas en España cayó un 18% en 2009, hasta las 462.747 operaciones, sumando así su tercer año en negativo y el segundo peor de la serie, iniciada en 2005, según datos publicados hoy por el Ministerio de Vivienda de España. El Banco de España estima a final de año una caída del 12% respecto a los máximos de la burbuja inmobiliaria.

El aumento de la oferta ocasionó un descenso en el precio de los pisos en alquiler durante 23 meses seguidos, según estadísticas de febrero de 2010, lo que ejerce una presión adicional sobre precio de la compraventa. El precio de la vivienda libre, según la sociedad de tasación TINSA, bajó el 5,5 % en febrero de 2009 con respecto al mismo mes del año anterior y acumuló un descenso del 15,7 % desde diciembre del 2007, momento en que alcanzó su máximo valor.

Según el Índice de Precios de la Vivienda (IPV) elaborado por el INE, la vivienda cerró 2009 con un descenso del 4,3%, lo que supone un frenazo en la tendencia a la baja que acompañaba a la crisis desde el último trimestre de 2007. Desde entonces la vivienda ha bajado apenas un 10,16%, cifra que queda muy lejos de las previsiones

que apuntaban a un abaratamiento del 20% para reactivar el mercado. Los Colegios de arquitectos concedieron 110.862 visados para viviendas en 2009, un 56% menos que el año anterior.

El índice inmobiliario (ST) también siguió bajando hasta 784, manteniéndose la tasa interanual de plusvalía inmobiliaria en el 9,0 %.

El Euribor, ha mantenido una tendencia decreciente durante 2009, llegando a los valores mínimos históricos. El IPC ha experimentó una tendencia decreciente a lo largo del primer semestre de 2009, en que alcanzó el -1,4% y un ligero crecimiento durante el segundo semestre. El IPC cerró el año 2009 con una tasa positiva del 0,8 con un mínimo histórico.

- **Año 2010**

Según el INE, el volumen de viviendas iniciadas y terminadas durante el primer trimestre de 2010 disminuyó en un 40%, en el primer caso, y un 25% en el segundo, respecto al mismo período del año 2009.

También 2010 se cerró con una bajada del 3,2% en el precio de la vivienda nueva y del 3,8% en la vivienda de segunda mano. Supone una media del 3,5%, alcanzando ya el 13,1% en comparación con el punto álgido de la burbuja, en el primer trimestre de 2008, resultando el valor del metro cuadrado en 1.830 euros. Aunque en algunas ciudades y según qué zonas, empieza a haber escasez de viviendas nuevas lo que implica subir su precio.

Este dato supone tres años consecutivos de deflación, lo cual no había ocurrido nunca antes. En la crisis que siguió a los Juegos Olímpicos de Barcelona y a la Expo de Sevilla de 1992, las viviendas también perdieron valor, pero solo se produjeron caídas en dos años: 1992 y 1993.

Un estudio de mercado realizado por ST (Sociedad de Tasaciones) correspondiente al primer semestre del año 2010, basado en los datos reales de 38.300 viviendas existentes en 2.600 promociones inmobiliarias, presenta las siguientes conclusiones:

- El precio de la vivienda nueva de tipo medio en las capitales de provincia se situó al final del primer semestre de 2010 en 2.537 €/m² construido.
- En las capitales de provincia la variación del precio medio semestral (-0,8%) disminuyó respecto al último semestre de 2009, que fue del -1,2% y a la del primer semestre de 2009 que fue de -4,5%.
- La reducción del precio medio en los últimos doce meses en las capitales de provincia fue de -2,0 %, inferior en 7,8 puntos a la experimentada desde junio 2008 hasta junio 2009, que fue de -9,8%.
- Durante el periodo enero-junio 2010 el precio medio de la vivienda nueva aumentó en dos capitales, disminuyó en cuarenta y cuatro (inferior al 5%), y no ha sufrió variación en cuatro de ellas.
- La caída de los precios se ralentizó en el primer semestre, pero volvió a acelerarse en el segundo, confirmando la tendencia a la baja de la vivienda.
- Para la Sociedad de Tasación, (ST) el precio de los inmuebles continuará cayendo en 2011.

De los 325.000 millones de euros que el promotor debe a la banca, más de la mitad fueron concedidos entre 2006 y 2008 cuando la crisis ya era toda una realidad. Más de 100.000 millones se concedieron para la compra de suelo.

El riesgo real del sector financiero en relación con los activos inmobiliarios era en marzo de 2010 según el Banco de España, de 445.000 millones de euros.

Los créditos de dudoso cobro y la cartera de morosos han aumentado. Las promotoras han tenido que renegociar con las entidades financieras una deuda que, en conjunto, alcanza los 323.306 millones de euros, según el Banco de España. Una fórmula utilizada, el canje de deuda por activos, ha servido para mejorar la tesorería y obtener liquidez, pero no siempre para reducir o cancelar los préstamos.

Se crearon algunas expectativas de que durante 2010 disminuiría parte de la gran bolsa de vivienda en oferta; estaban fundamentadas en:

- La subida del IVA en julio de ese año, que efectivamente animó algo las ventas durante el primer semestre, para continuar con desánimo en la segunda mitad del año.
- La supresión de las deducciones por pago de vivienda habitual de hasta 9.000 euros por titular para una buena parte de la población, generó cierta esperanza de activación de las ventas en los dos últimos trimestres.

El número de licencias municipales para construcción de edificios de nueva planta en 2009 fue de 40.347, continuando así la línea descendente de los cuatro años precedentes. Las licencias de rehabilitación se mantienen desde hace años y sus valores se acercan a los de obra nueva.

La compraventa de viviendas creció un 6,8 % de media y rompió la tendencia negativa de años anteriores, no tanto por la vivienda nueva que lo hizo solo 1,8%, frente al 12,4% de la vivienda de segunda mano. Entre ellas se repartieron las ventas prácticamente al 50%.

Durante 2010, el Índice de Precios de la Vivienda experimentó variaciones interanuales negativas, pero menos pronunciadas que durante los trimestres anteriores. Además, se acortaron progresivamente las diferencias de variación de precios entre los distintos tipos de vivienda.

• Año 2011

Durante el primer semestre de este año sube el tipo medio de los intereses correspondientes a los préstamos hipotecarios a más de tres años otorgados por Bancos y Cajas. Pasa de 2,774 en diciembre del 2010 a 3,458 en junio del 2011. También crece el Euribor que se incrementa de 1,525 a 2,144 en las mismas fechas anteriores. El BCE que durante el pasado año había mantenido el tipo de referencia en 1, presenta dos incrementos consecutivos hasta llegar al 1,5.

La economía nacional sigue sin crecer lo suficiente para permitir la reducción del paro. Continúa el cierre de empresas. Las Administraciones públicas están agobiadas por la deuda adquirida en años anteriores con problemas de liquidez que las impide su refinanciación. Dificultades que transmiten a las empresas con las que están relacionadas comercialmente, muchas son del sector de la construcción. La banca sigue sin poner a disposición de la empresa y de los particulares préstamos que reactiven el consumo.

En el sector de la promoción y construcción, todas estas características todavía se agravan más, no se acaba de vender las viviendas construidas en los años anteriores a la crisis, lo que impide generar nuevos productos que reanimen la actividad. Los datos aparecidos últimamente no muestran un horizonte a corto plazo diferente al que tenemos en estos momentos.

La solvencia del sistema financiero, el fin de la deducción fiscal por compra de vivienda, el desempleo y la situación de la economía en su conjunto hacen muy difícil predecir cuando comenzará la recuperación del mercado inmobiliario.

El crédito de cajas y bancos para la compra de vivienda no fluye como se esperaba, y en la actualidad, el 53% de las operaciones hipotecarias presentadas son rechazadas. Sumar la desconfianza que desde principios de año se ha generado acerca de la situación económica general, que está lejos de presentar los síntomas de recuperación de los que se habló antes de que acabara 2010.

Respecto al precio de la vivienda, que continúa siendo uno de los principales problemas e incógnitas del mercado inmobiliario, ha caído hasta un 34%. En 2010 esta bajada de precios era de hasta un 30% respecto a 2006, cuando la vivienda alcanzó su precio más alto.

Los precios continúan cayendo y las compraventas desplomándose. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), en junio se vendieron 28.612 viviendas, el 22,9% menos que en el mismo mes del año pasado. Del derrumbe de las transacciones de pisos da fe la brecha que se ha abierto respecto a junio de 2007, cuando empezaba a vislumbrarse la crisis: las ventas desde entonces han caído el 57,1%.

Desde que desaparecieron las desgravaciones fiscales universales por la compra de la vivienda, los indicadores de este mercado se han ido deteriorando. Las ventas cayeron por cuarto mes consecutivo, después de que hasta febrero la estadística recogiera todavía operaciones que se cerraron en diciembre, cuando hubo un pequeño *boom* por la entrada en vigor del fin de las desgravaciones en enero.

Solo las transacciones de vivienda protegida crecieron el 5%, pero ese mercado supone apenas el 13% del total. Las compraventas de vivienda libre, en cambio, bajaron el 26,1%, lastradas sobre todo por el descenso de la vivienda de segunda mano, que constituyeron casi la mitad de las operaciones que se cerraron en ese periodo.

Según la tasadora Tinsa, el valor de los pisos bajó un 6,4% en el pasado mes de julio (2011) respecto al mismo periodo del año anterior. Lo que confirma el acelerón en la caída de los precios que arrancó a comienzos de año, tras la desaparición de las desgravaciones fiscales por la adquisición de vivienda para rentas superiores a los 24.000 euros. Con este nuevo descenso, el valor de la vivienda acumula ya una caída del 22,3% desde que los precios alcanzaran su máximo a finales de 2007.

2.4 Consecuencias de la crisis inmobiliaria

En este punto se describen las principales consecuencias que ha provocado la crisis inmobiliaria en ciertos sectores productivos, así como en el conjunto de la economía nacional.

2.4.1 Crisis general de la economía española

La repercusión de la crisis internacional en el sistema financiero español, reduciendo de forma significativa la disponibilidad de financiación en los sectores de la construcción y promoción, ha sido la chispa que ha provocado la explosión de la burbuja inmobiliaria que estaba a punto y que como ya se ha mencionado, distintos grupos interesados habían conseguido posponer su derrumbe.

En mi opinión, la crisis del sector inmobiliario ha aumentado la magnitud de la crisis general española, ya que la dependencia de la economía del sector del inmobiliario era muy importante. Por eso otros países de la eurozona están saliendo antes de la crisis, pues sus economías no estaban tan condicionadas por este sector.

La economía española ha dependido en gran medida del mercado de la vivienda. El crecimiento económico de la última década, ver **tabla 5.2.1** al final del capítulo, responde al auge del sector inmobiliario. Sin embargo, dicho modelo ha llegado a su fin tras el esperado estallido de la *burbuja inmobiliaria* en 2007. Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), el peso de la construcción (tanto actividad residencial como no residencial) en el PIB español aumentó del 11,7 % en 1996 hasta el 17,9 % en 2007. Al mismo tiempo, este sector pasó de ocupar el 9,3 % del empleo total hasta el 13 % durante ese mismo periodo.

Sin embargo, para algunos expertos¹⁷² realizando una desagregación más profunda de los datos del PIB revelan que el peso real del sector inmobiliario es mucho mayor en la economía española. La cifra global que ocupa dicha actividad en la estructura productiva del país ronda el 40 %. Ya que el mundo inmobiliario no solo contempla el sector de la construcción sino también una parte destacable del sector servicios y una cifra importante de la industria.

El sector de la construcción ha sido el motor de la economía española, habiendo experimentando un importante crecimiento desde mediados de los años 90, con tasas superiores al del PIB. Este sector ha representado el 11% de la economía nacional (INE, 2008) (Ver **gráfico 5.2.1** al final del capítulo).

En el año 2004, el sector era uno de los más dinámicos de nuestra economía, con máximas cotas de crecimiento, siendo uno de los más importantes de la Unión Europea, y uno de los que más empleo generaba.

2.4.2 La crisis inmobiliaria y el sector financiero

Lo que diferencia la crisis española del resto de Europa es el alto endeudamiento privado, que se encuentra estrechamente relacionado con el crecimiento del sector inmobiliario que como ya se ha visto, ha tenido lugar en la década anterior a 2007. Las deudas de las empresas promotoras y de las familias se han realizado a través del sector bancario que presentan en sus balances activos de difícil salida, tales como préstamos hipotecarios, créditos a promotores y productos inmobiliarios como viviendas e incluso suelo. Dada la alta morosidad de familias y empresas, hace que el sector tenga problemas para resolver las deudas normales a su actividad con vencimientos que tienen que cumplir. Así pues tienen problemas de liquidez y por lo tanto se contrae la oferta de crédito, que impide por otro lado el desarrollo de la economía, generando más morosidad y a su vez más contracción del crédito.

El saldo deudor del sector inmobiliario que a finales de 2007 presentaba a sus bancos acreedores era de 455.000 millones de euros, crédito destinado a la promoción de edificios y adquisición de solares. Este saldo, era tan solo de 83.500 millones de euros al inicio de 2002. En julio del 2010 continúa siendo cercano a los 450.000 millones. Esta cifra corresponde al crédito a empresas, no a personas físicas, que alcanza un saldo deudor de 650.000 millones. El saldo vivo hipotecario total se calcula en 1.100.000 millones de euros.

¹⁷² El PIB Inmobiliario. Marc Vidal (22/04/2008). Publicado en Libertad Digital.es (26/11/2008) <http://marcvidal.cat/2008/04/el-pib-inmobiliario.html>

El crédito de las inmobiliarias está concedido con la garantía sobre las viviendas, que a la hora de la compra pasará a formar parte con toda probabilidad del crédito hipotecario de las personas físicas (últimos participantes del proceso inmobiliario).

La deuda del sector inmobiliario a nuestras entidades financieras es la misma que la deuda que estas tienen con los bancos acreedores europeos. Los intereses que abonan por la deuda del sector inmobiliario, se van fuera de España.

El aumento de la morosidad debido al derrumbe inmobiliario español incide sobre las entidades financieras que, además, se han visto afectadas por la crisis financiera internacional, provocando fusiones entre ellas para garantizar su supervivencia.

En el caso de impago de los préstamos hipotecarios por parte de los promotores de las viviendas sin terminar o de suelo, las entidades financieras tienen que dotar el 100% del crédito con provisiones exigidas por el Banco de España, lo que provoca una disminución de liquidez

Algunos bancos y cajas de ahorro se han convertido en improvisadas agencias inmobiliarias, para dar salida al importante paquete de productos inmobiliarios que se han debido quedar, al fallar muchos de sus clientes por falta de liquidez y por no poder refinanciar sus deudas.

Uno de los problemas más graves, derivado de la crisis inmobiliaria, es el aumento del número de desahuciados (178.000 ejecuciones hipotecarias durante el trienio 2007-2009, y una cifra similar solo para el año 2010, frente a las 47.379 del trienio 2004-2006).

En el 90% de los casos las propias inmobiliarias de los bancos acreedores concurren a las subastas y acaban adjudicándose las viviendas a precio de saldo. La ley hipotecaria les permite adquirir el inmueble por el 50% del precio de la subasta pública si esta queda desierta. Recientemente (julio 2011) se ha subido al 60%.

El frenazo en las compraventas complicará aun más la situación de las entidades financieras, sobre todo de las cajas, ya que siguen acumulando en sus balances un importante volumen de inmuebles canjeados por deuda a promotoras e inmobiliarias, aunque aún tienen más suelo. La banca fue, precisamente, el agente más activo del mercado a lo largo del pasado año.

Los Bancos y Cajas concedieron unos 100.000 millones en hipotecas con alto riesgo de impago, representan uno de cada cinco créditos a los particulares con una morosidad seis veces más alta que el resto, fueron las cajas quienes aprobaron más préstamos que los bancos. El sector de los inmigrantes y de los jóvenes con contrato temporal, fueron los principales clientes de las *hipotecas-bomba*.

Los banqueros y cajeros dieron por hecho que los pisos no podían bajar, incluso algo peor: que no dejarían de subir. Así que casi daba lo mismo cuánto dinero se le prestara a un cliente por su vivienda (que debe ser la principal garantía del crédito), porque el piso siempre sería suficiente para resarcir el préstamo. Se concedieron préstamos por encima del 80% del valor de tasación, en algunos casos ya de por sí inflado, incluso se llegó a superar el 100% del precio de mercado.

Algunas tasadoras recibieron presiones de las entidades para elevar la valoración de la vivienda y así poder conceder un dinero que representara, entre comillas, el 80% de la tasación.

Algunos créditos a medida que se amortizaban se actualizaban constantemente para prestar dinero para viajes, muebles y otros destinos, con el piso como garantía.

En 2004 ya se advirtió al sector financiero que la vivienda estaba sobrevalorada. Años más tarde, la combinación de la caída de los precios de la vivienda con los créditos mal concedidos a clientes que prácticamente no tenían que hacer ningún desembolso inicial, y algunos con escasas garantías, han multiplicado los problemas.

De los datos suministrados por el Banco de España, se deduce que la morosidad crece cuanto mayor es el crédito sobre el valor de la vivienda. Siendo seis veces más la morosidad cuando se da un crédito por encima del 80% que cuando supone menos del 50%. Con las hipotecas de más del 100% del valor, los impagados se multiplican por 10.

Los bancos y las cajas admiten que tienen 30.000 millones en terrenos en propiedad por adjudicaciones. Si se añaden los inmuebles a medio construir que se ha quedado la banca (3.700 millones), el valor de los pisos embargados a particulares (11.500 millones), los pisos terminados sin vender (12.500 millones) y otros adjudicados (7.000 millones), suman 65.000 millones de euros con problemas.

Los ejecutivos de bancos y cajas admiten que el principal problema es que se ha congelado la promoción de suelos, mientras confiesan que se van vendiendo los pisos terminados en las zonas de baja saturación.

2.4.3 La quiebra de empresas en el sector de la construcción

A comienzos del año 2007 afloraron los primeros síntomas de una posible ralentización del sector, y a partir de esa fecha todos los sectores e industrias auxiliares de la construcción entraron en recesión, por la situación de incertidumbre y desconfianza de los mercados financieros. A la falta de crédito y de liquidez, se sumó la contracción de la economía doméstica, y todo ello provocó la crisis del sector de la construcción.

Como se puede deducir del **gráfico 5.2.2** (al final del capítulo), a partir del año 2007 los cuatro pilares que sostienen este sector presentaron un descenso importante en su actividad, siendo el de la construcción residencial el que más decreció. Según los expertos, y tal como aparece reflejado en el gráfico, es a partir de 2011 cuando se podría estabilizar la actividad de los cuatro subsectores, y se supone que a partir del año 2012 empezarán a mejorar levemente, si las condiciones generales de la economía tanto nacional como internacional presentan signos favorables.

El sector de la construcción ha tenido una importante recesión en el año 2010 el tercer año de caídas consecutivas. A diferencia de la media europea, donde el sector abandona la zona negativa en el 2011, se espera que en España la contracción de la producción se prolongue, como mínimo un año más (-4,7% para el 2011) y no se descarta un segundo (-0,1% para el 2012).

Los datos de la oficina de estadística europea (Eurostat) colocan a España a la cabeza de los descensos registrados en la construcción en Europa. Durante el mes de septiembre de 2010, la actividad del sector cayó en nuestro país un 37,3% en comparación con el mismo mes de 2009. Casi 30 puntos por encima del descenso registrado en la eurozona (8,1%).

La crisis del sector inmobiliario ha sido responsabilidad nuestra; no ha venido de fuera. Ha sido consecuencia de una oferta residencial excesiva que ha superado la

demanda, de por si inflada en los años de bonanza. Los precios de las viviendas y los préstamos alcanzaron cotas muy altas. Los créditos de los bancos europeos se redujeron drásticamente a partir de 2007, a pesar de la necesidad de liquidez para cerrar operaciones.

Ahora las empresas del sector no pueden finalizar las obras, liquidar las ventas, devolver los préstamos a los bancos y éstos a sus colegas europeos. Nos hemos quedado sin liquidez, y solamente la devolución de intereses es superior a los 50 millones de euros al día.

Todo ello condujo a la quiebra a muchas empresas del sector, cerrando la mitad de las agencias inmobiliarias y otro tanto de empresas constructoras. La Red de Inmobiliarias Don Piso, una de las más importantes, con 400 oficinas propias cerró todas sus oficinas y despidió al 100% de su plantilla tras registrar una caída de ventas del 66%. Situación parecida es la de la principal inmobiliaria del país (Martinsa-Fadesa) que se declaró en quiebra, protagonizando la mayor suspensión de pagos de la historia económica de España.

En consecuencia, aumentó del desempleo y la consiguiente contracción del consumo, circunstancias que frenaron la demanda, y por tanto, la oferta, y así disminuyó la actividad, lo que originó más desempleo, cerrándose el círculo vicioso.

2.4.4 La crisis de los profesionales. El arquitecto

Antes de analizar la situación en la que se encuentra actualmente el arquitecto, conviene mirar hacia atrás y observar la trayectoria que ha seguido nuestra actividad profesional a lo largo de su historia reciente.

- **Periodo 1960-1985**

El CSCAE publicó en el “Boletín Arquitectos” números 2, 3 y 4 del año 1986, una serie de datos en relación con la actividad del ejercicio profesional del arquitecto en el periodo entre 1960 y 1985 de los que se deducía una cierta inquietud por los derroteros por lo que la profesión parecía seguir y que a continuación resumo:

- El número de arquitectos españoles creció, durante los años mencionados, desde poco más de 2.000 (1960) a sobrepasar los 14.000 (1985). Se había pasado de contar con un número insuficiente de arquitectos para atender la demanda de los clientes, según criterio de la UIA, a una situación en que el número de arquitectos excedía las posibilidades reales de empleo, tras haber alcanzado el equilibrio en 1974 (ver **gráfico 5.2.3** al final del capítulo).

- Por último, se muestran los **gráficos 5.2.4, 5.2.5 y 5.2.6** situados al final del capítulo, en los que se pueden comparar entre sí el número de viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos, el número de arquitectos colegiados y el número de habitantes, todos referidos al conjunto de España. Se observa como a partir del año 1970 el número de viviendas proyectadas por arquitecto desciende progresivamente, a pesar de que la construcción de viviendas siguió creciendo hasta el año 1978. Esto se supone es debido al incremento importante de nuevos arquitectos que salen todos los años de las Escuelas de Arquitectura, cuyo número también aumenta.

Es curioso comprobar que en los primeros años de la década de 1980 se produjo una situación similar a la presente. La crisis del petróleo, igual que ahora la financiera, hizo descender la construcción de viviendas en un momento de importante incremento del

número de arquitectos, por lo que la renta por arquitecto bajó de forma alarmante, de ahí el informe que realizó el CSCAE.

Ahora, la situación es parecida a la de entonces pero más grave. En aquellos años el problema se “solucionó” aparentemente, gracias a la mejora del sector inmobiliario que tuvo lugar años más tarde. ¿Tendremos en el futuro otra expansión inmobiliaria que solucione el problema actual? Me temo que no, y ojalá me equivoque.

- **Periodo 1986-2007**

De los mismos gráfico anteriores, se deduce que el número de viviendas visadas volvieron a subir en el año 1986, para iniciar una nueva caída en los inicios de los noventa, siguiendo los ciclos cambiantes que continuamente ha habido en el sector inmobiliario, normalmente en paralelo a las sucesivas crisis económicas internacionales. A partir de 1996 hemos tenido un largo periodo de crecimiento económico generalizado, siendo el sector inmobiliario un importante exponente de ello. Esta positiva situación se ha frenado en el año 2007 con la famosa crisis financiera que tan bruscamente ha afectado al sector inmobiliario español.

Como se puede observar en los gráficos citados, tras trece años (1972-1985), seguidos de caída importante del número de viviendas visadas por arquitecto colegiado, desde 1986 dicha cifra ha permanecido más o menos constante, en torno a 10 viviendas/arquitecto, hasta el 2007. Esta larga coyuntura se ha mantenido al equilibrarse el incremento del número de nuevos arquitectos incorporados a la profesión, con el importante crecimiento del número de viviendas proyectadas, como consecuencia del auge de la promoción inmobiliaria.

A partir del año 2007 se produce una caída por debajo de las 10 viviendas/ arquitecto, pues escasean los encargos de proyectos de nuevas viviendas, como puede apreciarse en la **tabla 5.2.2**

TABLA 5.2.2 VIVIENDAS VISADAS POR LOS COLEGIOS DE ARQUITECTOS

	2007	2008	2009	2010
España	603.371	252.845	113.882	83.955
Castilla y León	38.331	17.828	8.514	7.515
COACYLE	22.481	11.386	4.684	4.241
Valladolid	7.686	2.873	1.332	847

Tabla de elaboración propia con datos del CSCAE

En 2010 el número de arquitectos en España rondó los 60.000 colegiados¹⁷³, y el número de viviendas visadas en todos los Colegios de España descendió a unas 84.000, lo que supone que corresponde a cada arquitecto menos de una vivienda y media.

En el ámbito del COACYLE los datos son similares a los de la Comunidad y el conjunto de España, en el año 2010 el número de viviendas visadas fue de 4.241 y el número de colegiados superó los 1.600, correspondiendo una media de 2,6 viviendas/arquitecto, con un reparto desigual entre las demarcaciones. Los datos del primer semestre del 2011 son similares al año anterior. Aunque el número de

¹⁷³ Cifra que no corresponde al total del colectivo, que es superior, ya que desde hace algunos años los nuevos arquitectos que se incorporan al trabajo no se colegian por falta de actividad como profesional libre, y en cambio muchos trabajan por cuenta ajena.

colegiados disminuyó ligeramente, para no pagar la cuota colegial, las Escuelas de Arquitectura seguían “sacando nuevos arquitectos”.

Así, en la demarcación de Valladolid, el número de colegiados superó los 900 y el de viviendas visadas no llegó a esa cifra, por lo que la media de viviendas por arquitecto ha sido inferior a la unidad.

El número de viviendas que necesita proyectar al año un arquitecto para obtener unos ingresos netos equivalentes al suelo medio de un técnico de la administración o empresa privada, puede suponer un equivalente a 30 viviendas¹⁷⁴. Es evidente que hay muchos arquitectos que sobreviven con menos proyectos, disminuyendo los gastos hasta situaciones increíbles, lo cual no debería considerarse como lo habitual ni, mucho menos, lo deseable.

La crisis de la profesión del arquitecto comenzó en los años 80, cuando el número de viviendas por arquitecto bajó de la veintena. En años sucesivos se ha mantenido en ese entorno gracias a los buenos resultados de la promoción inmobiliaria, aunque ya en los inicios de los noventa hubo una crisis en el sector que no tuvo grandes efectos por ser de corta duración y enlazar con el boom inmobiliario siguiente; y aunque muchos arquitectos no lo disfrutaron, pues trabajaban para otros con sueldos mínimos, la euforia de los afortunados prevalecía en el ambiente. Hasta que ha llegado la hora de la verdad en que nos encontramos ahora, con pocas perspectivas futuras. Pues aun volviendo a una coyuntura de normalidad, pongamos similar a los años previos del boom, al proseguir en aumento el número de arquitectos, (hay 35 Escuelas de Arquitectura en España) apenas llegaríamos, en el mejor de los casos, a un reparto de 5 viviendas por arquitecto.

2.4.5 Stock de viviendas

Una de las consecuencias de la crisis inmobiliaria es el incremento del número de viviendas que permanece sin llegar al destinatario final para el cual fueron promovidas. Existe en la actualidad un importante stock de viviendas nuevas en venta que no se han podido comercializar, cuya absorción por el mercado se dificulta dada la evolución general de la economía del país.

Parte se debe a que los promotores no consiguieron su venta y otra a que aún habiéndose vendido por contrato privado, resulta que algunos adquirentes rehusaron la firma de la escritura pública por no comprometerse a la subrogación del préstamo hipotecario o porque el banco no les ha permitido la subrogación por falta de garantías. Algunas viviendas se encuentran en manos de particulares que invirtieron con la idea de enajenar y obtener un beneficio a corto plazo y tampoco han conseguido su venta.

Los políticos siguen interesados en desvincular la crisis del crecimiento inmobiliario e intentan aminorar las cifras del stock como antes hicieron con las cifras de producción.

Muchos promotores, por falta de liquidez, han tenido que paralizar o retrasar la marcha de las obras y eso a pesar de haber realizado una buena parte de la inversión requerida: suelo, licencia y proyecto. En definitiva, el excesivo aumento del stock de

¹⁷⁴ Cifra a la que se llega tras analizar el presupuesto de ingresos y gastos de un estudio tradicional formado por dos arquitectos, ubicado en una oficina alquilada, con dos ayudantes, aplicando las antiguas tarifas de honorarios para obtener los ingresos.

viviendas por terminar es una de las mayores consecuencias del derrumbe de la producción consecutiva al cierre del grifo de Frankfurt¹⁷⁵.

Algunas de las viviendas que estaban en obra cuando se cortó el flujo interbancario consiguieron acabarse, y incluso pudieron ser vendidas y registradas. Pero la mayoría han permanecido sin comprador ante la falta de crédito por parte de las entidades y panorama tan negativo que se ve en el horizonte.

El conjunto del stock de viviendas a mitad de 2010 representaba unos 2,32 millones de unidades¹⁷⁶ (iniciadas pero no registradas) de las que, 1,30 millones estarían en construcción, ya sea en actividad (0,73 millones), ya sea paralizadas (0,57 millones). De ello se deduce que las viviendas restantes, 1,02 millones se encontrarían terminadas e incluso algunas de ellas vendidas pero no registradas, todo ello sin contar la autopromoción, libre de registro obligatorio, estimada en 0,22 millones de unidades

Si se llagaran a vender todas las viviendas del actual stock, según los valores de tasación fijados en su día al recibir el préstamo, se obtendrían unos 450.000 millones de euros, cantidad equivalente a la deuda del sector inmobiliario con los bancos nacionales, que equivale a su vez a la que tienen nuestros bancos con las entidades del mercado interbancario europeo. El préstamo que han recibido los promotores que deberían haberlo aplicado a cada operación inmobiliaria, parte se ha utilizado para comprar gran cantidad de suelo para operaciones futuras.

Como dice Ricardo Vergés¹⁷⁷ : *“la actual crisis en España es debida al origen y mal uso de una financiación indebida de naturaleza monetaria, destinada a un sector no productivo inflado con falsas expectativas a golpe de información asimétrica.”*

El problema es aún mayor del que nos imaginamos, pues ciertos datos estadísticos están alterados. Tal es el caso de las operaciones de compra realizadas por los propios bancos, que adquieren a través de sus inmobiliarias las viviendas que han financiado ellos mismos y que los promotores son incapaces de vender (o incluso de terminar), sin haber actualizado el valor de tasación de entonces al actual que es menor. De esta forma, gran cantidad de viviendas figuran en la estadística como vendidas, aunque realmente ha sido así pero no han llegado al consumidor final. Los datos de compraventas o transacciones publicadas por el Ministerio de la Vivienda (datos de los notarios) o por el INE (datos de los registradores) no diferencian las personas físicas (usuarios) y personas jurídicas (bancos o cajas) las cuales normalmente no son usuarios finales. Por tanto, podría aumentar el stock pendiente de vender.

Se calcula que la banca tiene todavía (febrero 2011) 60.000 viviendas en stock. Los descuentos y las facilidades de financiación que las entidades están ofreciendo para vender todas estas viviendas no han sido suficientes. Algunos bancos y cajas han firmado acuerdos con la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) para dar salida a unas 8.000 viviendas que se pondrán en alquiler a través del Estado.

¹⁷⁵ El Banco Central Europeo y el Bundesbank alemán, entre otros, tienen su sede principal en Fráncfort

¹⁷⁶ Esta cifra es la diferencia entre los visados (4,77 millones) y la suma de los registros más la autopromoción. (2,45 en todo).

¹⁷⁷ Ricardo Vergés. Arquitecto y economista. Publicado en el Observatorio Inmobiliario y de la Construcción nº 48/2011. “La información asimétrica en el sector inmobiliario español (2) Crisis y stocks.” www.ricardoverges.com

2.5 Futuro incierto

Se prevé que el importante número de viviendas que se encuentra sin vender vaya disminuyendo progresivamente en el futuro, para lo cual la actividad productiva de nuevas promociones (oferta) debería ser inferior al volumen de compras (demanda).

La demanda potencial existe, aunque muy inferior a la que hubo en años precedentes, por las dificultades de obtención de financiación, lo contrario que sucedió anteriormente, agravado por la situación de parálisis de la economía. La construcción de edificios residenciales seguirá cayendo debido a una débil demanda que es incapaz de absorber el importante stock de viviendas construidas recientemente y que se encuentran sin vender.

La reactivación de las ventas será lenta y gradual, sin llegar a los niveles alcanzados en el periodo que se ha analizado en esta tesis. La intensidad de la reactivación dependerá de diversos factores:

- La reducción de los precios a la que puedan llegar los promotores, lo cual está relacionado con la posibilidad de soportar el nivel de endeudamiento que han adquirido.
- La estabilidad económica del país y la disminución del paro (las previsiones macroeconómicas para el año 2011 indican que la economía española alcance un crecimiento positivo a fin al de 2011).
- La renta real disponible de las economías familiares para la adquisición de vivienda.
- Que se genere cierta confianza en el mercado inmobiliario de inversiones y que por lo tanto vuelvan a él tanto los agentes nacionales como los extranjeros.

La reactivación está condicionada principalmente por la velocidad de absorción del stock actual, que será lenta a causa de las altas tasas de desempleo y la incertidumbre existente en la demanda, a lo que hay que añadir el endurecimiento durante los últimos años de los requerimientos exigidos a la hora de obtener un préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda. A esta situación habría que sumar algunas de las medidas económicas tomadas por el gobierno español, como son la reducción de los sueldos a los funcionarios y la congelación de las pensiones. Reducción que se ha extendido al resto de la población, por lo que el poder adquisitivo en general ha disminuido. El reajuste de los precios de venta de las viviendas, las condiciones fiscales y los bajos tipos de interés, no están consiguiendo reactivar un mercado que, para crecer, necesita de compradores que ahora además muchos están sin empleo o esperando perderlo.

Es posible que la tendencia a la disminución en la reducción de los precios, menos acentuada en el primer semestre de 2010 que en el último de 2009, sea indicativa de un acercamiento del mercado a una fase de estabilidad, si bien la perspectiva de aumento del IVA a partir del mes de julio ha podido tener influencia en la materialización adelantada de ciertas operaciones, que hayan impedido una bajada más acusada.

Será necesario observar atentamente la evolución de los siguientes semestres para confirmar que los precios de la vivienda nueva están cerca de estabilizarse, como parece indicar la situación actual.

El sector inmobiliario tiende en la actualidad a la reducción drástica en el inicio de nuevas promociones de vivienda libre, tal como se puede apreciar en la disminución de los proyectos de vivienda visados por los Colegios Profesionales (ver tabla 5.1.1).

La oferta de vivienda nueva en alquiler, en algunos casos con opción de compra a medio plazo, empieza a perfilarse como una alternativa sólida para la colocación de parte de las promociones acabadas que no han vendido todas sus unidades.

El proceso de reordenación del sector financiero español, iniciado pero todavía no concluido, podría tener una incidencia positiva en el sector inmobiliario, ya que está afectando al mercado inmobiliario al no poder financiar a ninguna de las partes, promotor y comprador.

Así pues, la crisis del sector inmobiliario aún no ha tocado fondo y no se ven signos importantes de una inmediata recuperación.

Hay una serie de factores que marcan la situación actual del mercado inmobiliario:

- Podría tardarse dos o tres años en absorber el stock de vivienda nueva existente pues el mercado está muy frío. Esta situación está forzando a bajar los precios.
- El ajuste de los precios se está produciendo con lentitud, siendo muy dispar en el conjunto del estado, pues en algunas zonas es elevado mientras que en otras apenas se ha notado, dependiendo de la cantidad de oferta y de la capacidad de resistencia económica del promotor.
- El poder adquisitivo de las familias españolas ha caído más que en otros países europeos.
- La confianza de los consumidores sigue en un nivel muy reducido, lo que hace postergar decisiones de compra de bienes como la adquisición de una vivienda.
- El mercado del alquiler se ha activado recientemente, debido a la suma de dos circunstancias: algunos propietarios que no consiguen vender sus viviendas, tratan de alquilarlas para poder pagar la hipoteca. Otros, que necesitan un alojamiento, y las actuales circunstancias económicas le impiden acceder a la compra por falta de recursos o de financiación, a pesar de los bajos precios, acuden al mercado del alquiler como alternativa, ya que este también ha moderado los precios.
- Muchas familias están cambiando sus preferencias en la compra de una nueva vivienda por la de reformar la actual. Este hecho trasladará una parte importante de la actividad inmobiliaria al sector de la rehabilitación.

Algunos datos permiten vislumbrar síntomas de mejoría. Según un informe estadístico sobre el sector, del Colegio de Registradores de la Propiedad, el año 2010 se ha cerrado con un volumen de compraventa de pisos en España próximo a las 470.000 operaciones, frente a las 423.114 de finales de 2009. Cifras que todavía están lejos de los registros en los años 2006 y 2007, en los que se superaron las 900.000 operaciones.

En el tercer trimestre del año, las compraventas de viviendas registradas fueron 124.593, un 12,8% más que en los tres meses precedentes. La cifra más elevada de los últimos ocho trimestres. Del total de compraventas del tercer trimestre, 66.079 fueron de viviendas nuevas (un 18,7% más que en el segundo trimestre), y 58.514, de viviendas de segunda mano (+6,9%).

Las cifras registradas están condicionadas por el adelanto de compra de miles de nuevos propietarios, por el fin de los incentivos fiscales para todas las rentas a partir de 2011. También algunos promotores (Bancos) han aprovechado este pequeño tirón para lanzar algunas ofertas muy tentadoras y quitarse lastre.

Según los datos publicados por TINSA sobre el precio de la vivienda, a través del Índice de Mercados Inmobiliarios Españoles (IMIE) que ofrece todos los meses, se

observa que desde el punto más alto que alcanzó el precio de venta de la vivienda en diciembre 2007, con un valor de 2.284 €/m², al más bajo en diciembre del 2010 con 1.875 €/m², se ha producido una caída del 18% en tres años, dato algo superior al oficial del 13,1%. Cifra de cierta importancia, sobre todo si tenemos en cuenta que en la década anterior se había producido un incremento altísimo.

En el **gráfico 5.1.7** (al final del capítulo), podemos contemplar como el precio de la vivienda tocó techo en el año 2007 para descender progresivamente en los años siguientes: Parece que a finales del año 2010 quiere tocar fondo, con precios similares a los que tuvo en el año 2005.

Aún así, muchas familias mantienen la percepción de que continuará la bajada moderada de los precios, lo cual pesa excesivamente en la decisión de compra y no incita demasiado al optimismo sobre un aumento de la demanda continua y efectiva.

La gran incógnita para el año 2011 es verificar si los precios de la vivienda han tocado fondo o no. No se esperan cambios en el panorama económico, por lo que el sector continuará contrayéndose un -5% durante el 2011.

Una vez alcancemos la normalidad en el panorama económico, el sector inmobiliario español deberá crecer hasta un tamaño más sostenible, lo que supondría una demanda potencial en torno a las 400.000 viviendas al año. Esta estimación se ha obtenido a partir de los posibles datos que en un futuro pudieran darse de la tasa de natalidad, la tasa de mortalidad, los flujos de inmigrantes y la demanda de viviendas vacacionales.

Los promotores consideran viable reiniciar su actividad ya que el 'stock' de viviendas sin vender ha sido absorbido en algunos lugares de España, en otras zonas es muy posible que nunca nadie vaya a querer comprar, y comienzan a escasear en lugares muy concretos. Aunque el acceso a la financiación supone aún el gran freno, las inmobiliarias prefieren construir viviendas a mantener solares vacíos. Se podrían iniciar unas 100.000 más al año si consiguieran los créditos necesarios.

Se prevé que el sector de la rehabilitación, que habría finalizado 2009 con una caída en torno al 6,7% ha empezado a mostrar tasas positivas de crecimiento en 2010, debido al impulso que el Ministerio de la Vivienda esta otorgando a este tipo de actuaciones. En el tercer trimestre de 2009 se visaron un 18% más de reformas que en 2008.

Esta mejora se debe a dos motivos:

- Por una parte, al cambio de mentalidad de las familias, que ahora prefieren reformar la vivienda en lugar de cambiarse a otra mejor.
- A las actuaciones en política económica, que favorecen la rehabilitación y quieren que sea uno de los motores de la recuperación al ser un sector intensivo en mano de obra y con escaso impacto ambiental, cumpliendo así la tan nombrada sostenibilidad ambiental.

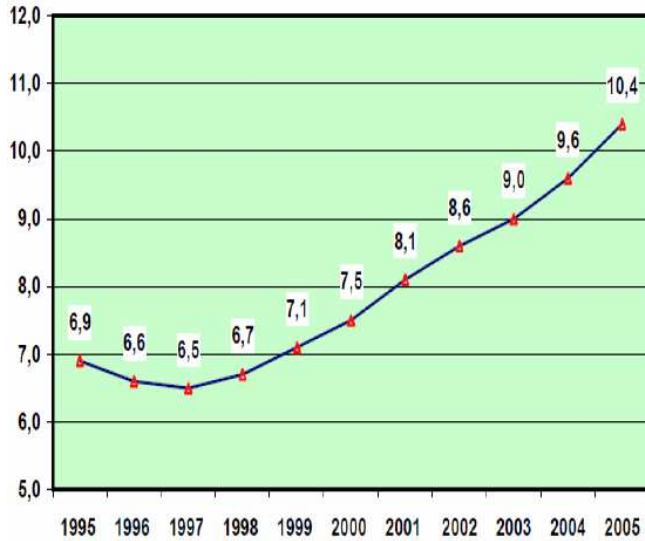
TABLAS Y GRAFICOS CAPITULO 2

TABLA 5.1.1 DATOS ECONOMICOS

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
PIB	680,7	729,2	782,9	841,0	908,8	982,3	1050,6	1053,5	1088,1	1053,9
% Variación		7,13	7,36	7,42	8,06	8,09	6,95	0,28	3,28	-3,14
Ingreso/pers	7.925	8.304	7.591	7.925	8.403	8.916	9.560	9.865		
Ingreso/hogar	20.329	21.360	21.551	22.418	23.442	24.525	25.613	26.500		

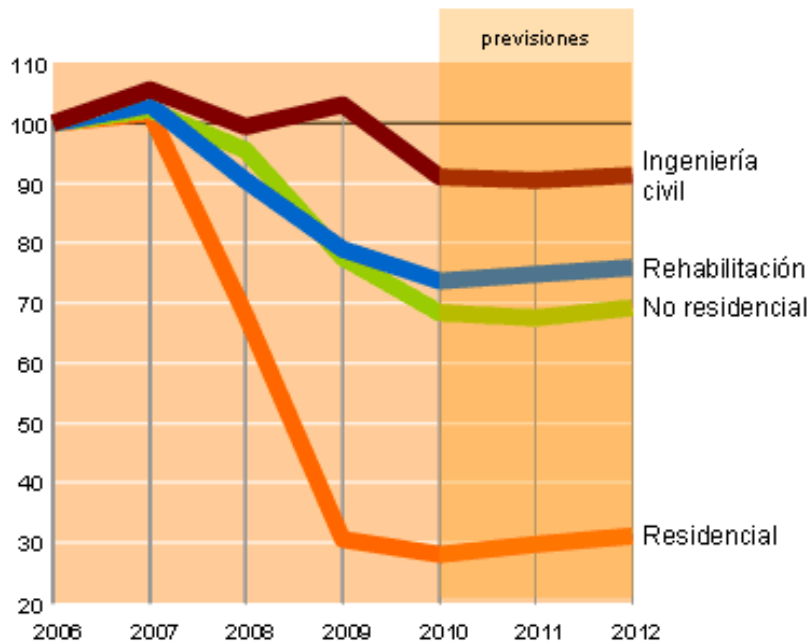
Fuente: INE

GRÁFICO 5.2.1 % PIB DEL SECTOR DE LA CONTRUCCIÓN



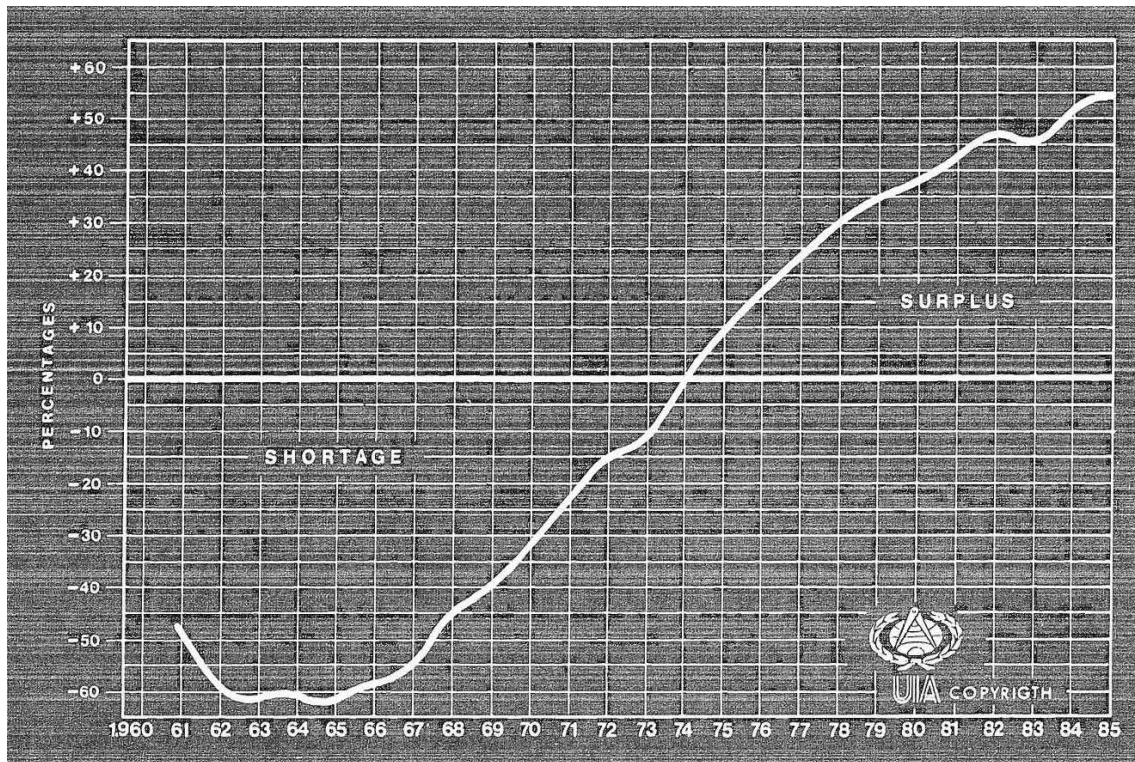
Fuente Ministerio de Fomento

GRAFICO 5.2.2 PREVISIONES DE LOS DISTINTOS SECTORES



Fuente: ITeC - Euroconstruct diciembre 2009

GRÁFICO 5.2.3 DESVIACIÓN DEL NÚMERO DE ARQUITECTOS



Fuente: Revista "Arquitectos" del CSCAE

GRAFICO 5.2.4 NUMERO DE ARQUITECTOS Y VIVIENDAS VISADAS

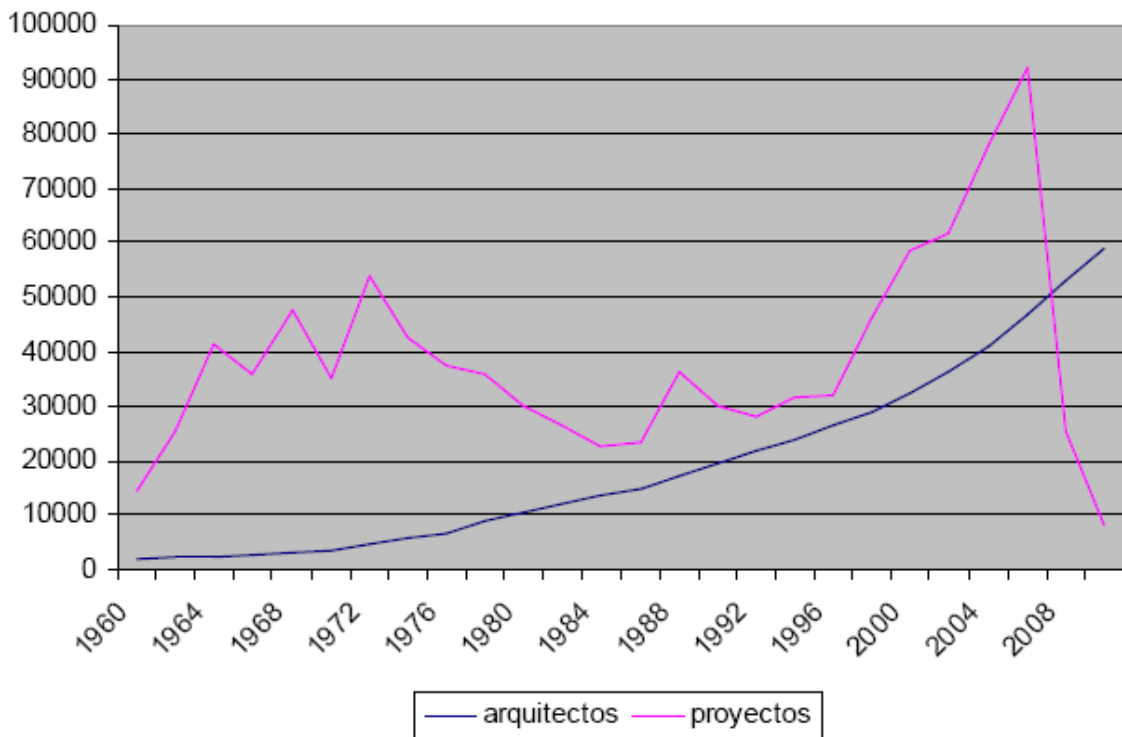


Grafico de elaboración propia con datos del CSCAE

GRAFICO 5.2.5 NUMERO DE VIVIENDAS VISADAS POR ARQUITECTOS

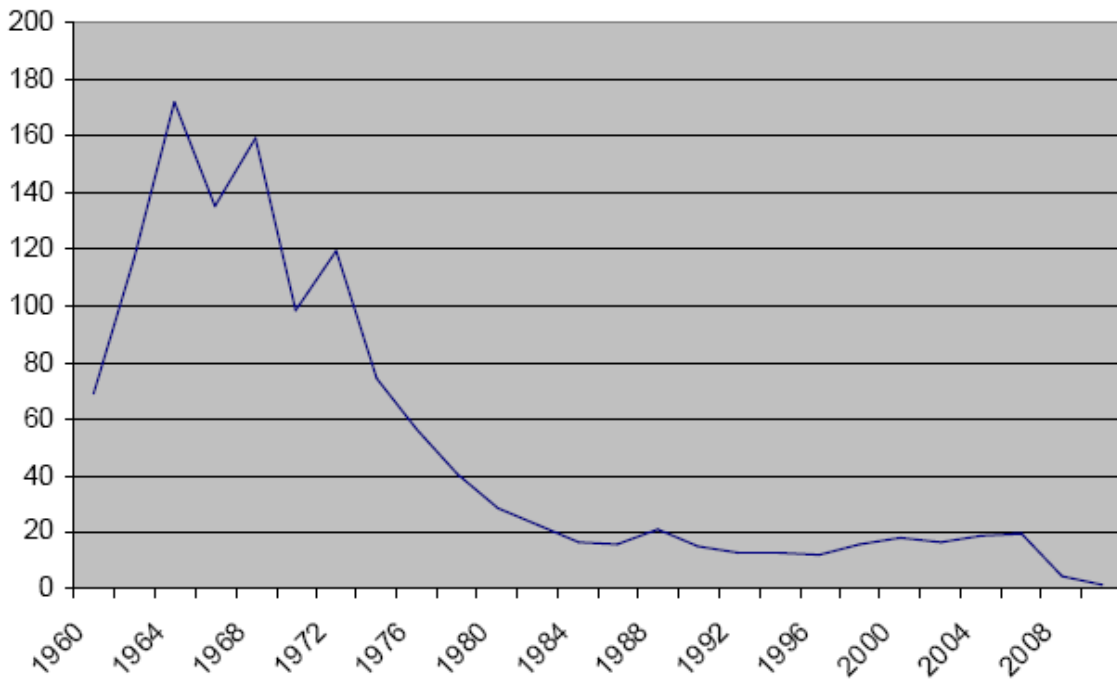
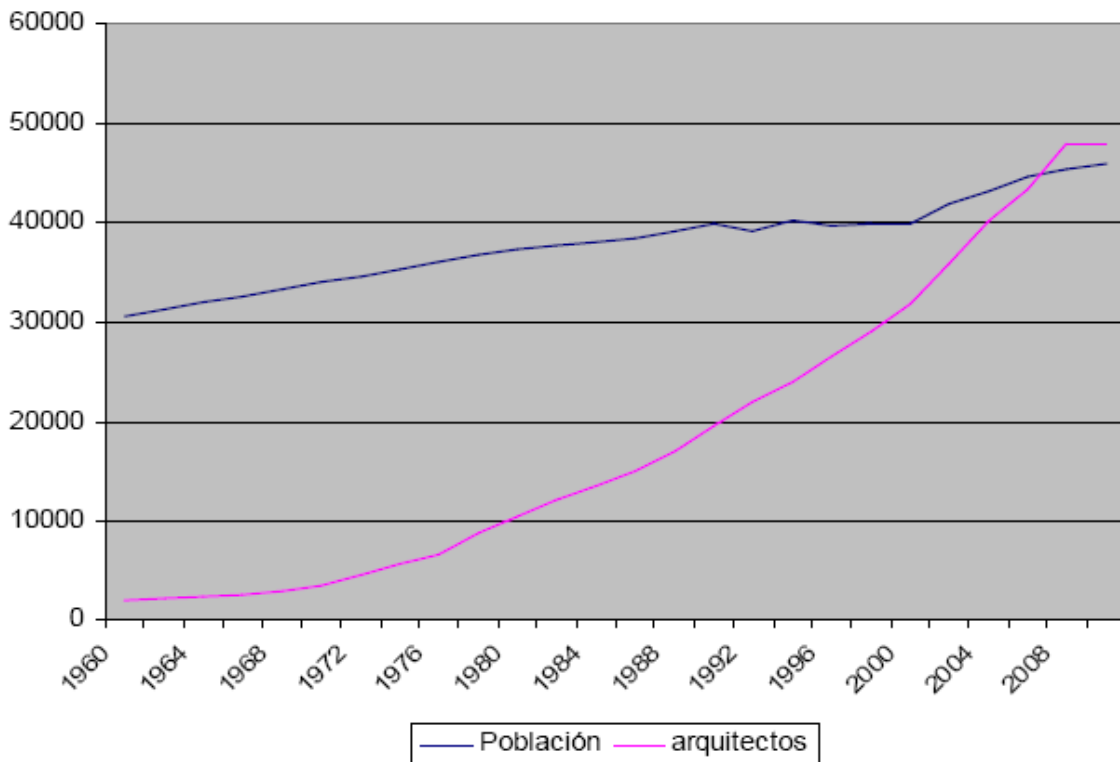


Gráfico de elaboración propia con datos del INE y del CSCAE

GRAFICO 5.2.6 RELACION ENTRE LA POBLACION Y EL NUMERO DE ARQUITECTOS



La población está en miles de habitantes
Gráfico de elaboración propia con datos del INE y del CSCAE

3. La demografía no ayuda

Estos años de crisis económica también lo han sido de otro factor fundamental en la configuración de la demanda del sector inmobiliario: el demográfico, ya que el aumento de la población no ha sido capaz de tirar del sector.

En España, a partir del año 2008 la población ha ido creciendo a un ritmo menor como se aprecia en la **tabla 5.3.1**

TABLA 5.3.1 SERIES DE POBLACIÓN DESDE 2008-10

	2007	2008	2009	2010	2011*
España	45.200	46.157	46.745	47.021	47.151
Aumento	492	957	588	276	130
% aumento	1,10	2,12	1,27	0,59	0,28
CyL	2.528	2.557	2.563	2.559	2.556
Aumento	5	29	6	-4	-3
% aumento	0,20	1,15	0,23	-0,16	-0,12
Prov. Va	521,7	529.019	532.575	533.640	534.642
Aumento	2,5	7,3	3.556	1.065	1.002
% aumento	0,48	1,40	0,67	0,20	0,19
Valladolid	316,5	318.461	317.864	315.522	
Aumento	-3,4	1,9	-597	-2.342	
% aumento	-1,06	0,60	-0,19	-0,74	
Entorno	45,6	48.077	50.075	52.013	
Aumento	3,3	2,5	1.998	1.938	
% aumento	7,80	5,48	4,16	3,87	
Va+Entorno	362,1	366.538	367.939	367.535	
Aumento	-0,1	4,4	1.401	-404	
% aumento	-0,03	1,22	0,38	-0,11	
Prov – (VA+E)	159,6	162.481	164.636	166.105	

	2007	2008	2009	2010
Laguna	21214	21483	21762	22110
Arroyo	9590	10872	11716	12758
Zaratán	4268	4687	4992	5245
Santovenia	3260	3415	3732	3845
Cistérniga	7243	7620	7873	8055
Entorno	45575	48077	50075	52013
Valladolid	316500	318461	317864	315522

(*) Avance del Padrón a 1 de enero de 2011. Datos provisionales
Tabla de elaboración propia con datos del INE

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Población	41.116	41.837	42.717	43.197	44.108	44.708	45.200	46.157	46.745	47.021
Hogares	13.468	13.842	14.187	14.528	14.865	15.855	16.280	16.742	17.068	17.200

En Castilla y León ha disminuido la población, según los datos del último censo (enero 2010), en un total de -4.006 habitantes, lo que representa el 0,16%.

De las 9 provincias que forman esta Comunidad Autónoma, solo en tres de ellas aumentó algo la población: Soria, Segovia y Valladolid.

La provincia de Valladolid ganó 1.065 habitantes alcanzando los 533.640, gracias a que los 15 municipios que forman el alfoz de Valladolid crecieron en 3.031 nuevos habitantes, sumando un total de 87.434. De los 322 municipios que forman la provincia de Valladolid, 126 perdieron habitantes en el último año (2010). Por otro lado la capital perdió - 2.342 habitantes, llegando a 315.522 habitantes, la cifra más baja de los últimos años.

Del conjunto de municipios del entorno más próximo a la capital, Arroyo encabeza el crecimiento con 1.042 nuevos habitantes, alcanzando 12.758. Le sigue Laguna de Duero con un incremento de 348 habitantes y un total de 21.762. Zaratán crece en 253 habitantes y llega a 5.245. La Cistérniga crece 182 habitantes con 8.055 de población. Y en última posición Santovenia con 113 nuevos habitantes y un total de 3.845, la de menos habitantes totales de todos estos municipios.

En total, en el entorno ha aumentado la población en 1.938 habitantes que no llegan a equilibrar la pérdida de la capital.

Con este sombrío panorama en cuanto a la incorporación de nuevos habitantes a la capital y su entorno, no podemos ser optimistas al pensar en una activación del mercado inmobiliario por incremento de la demanda de nuevos habitantes.

3.1 Predicciones de crecimiento futuro

El INE realiza anualmente unas Proyecciones de Población a Corto Plazo que se complementan con las Proyecciones de Población a Largo Plazo, actualizadas cada tres años. El objetivo de ambas es mostrar cuál sería la evolución futura del tamaño y estructura de la población que residirá en España en los próximos años, si se mantienen las tendencias y comportamientos de los fenómenos demográficos básicos que determinan el volumen y estructura de la misma: la fecundidad, la mortalidad y las migraciones. La validez de sus resultados está condicionada, lógicamente, a que dichas hipótesis se terminen cumpliendo en la realidad.

3.1.1 Proyección de la población de España

La Proyección de Población de España a Corto Plazo, elaborada por el INE, constituye una simulación estadística del tamaño y estructura demográfica de la población que residiría en España, sus comunidades autónomas y provincias en los próximos 10 años.

- **A corto plazo: 2010-2020**

Según estudios realizados por el INE (ver **tabla 5.3.2** y **gráfico 5.3.1** situados al final del capítulo), en el periodo 2010–2019 la población residente crecería en 1,2 millones (un 2,7%), frente a los 5,9 millones de incremento (14,8%) en la primera década del siglo XXI. En promedio anual, el crecimiento demográfico sería de 124.591 habitantes, muy inferior a los 593.931 de la pasada década.

España mantendría una tasa anual de crecimiento demográfico en los próximos años con niveles inferiores al 0,35% y en ligera tendencia decreciente. De esta forma, y

después de unos años de elevado crecimiento demográfico, España alcanzaría poco más de 47 millones de habitantes en el año 2020, en caso de mantenerse las tendencias demográficas actuales.

La población en Castilla y León decrecería en 46.861 (-1,88%) mientras que en la provincia de Valladolid apenas crecería en 6.289 habitantes (1,2%) ver **tablas 5.3.3 y 5.3.4**, respectivamente (al final del capítulo)

- **A largo plazo: 2009-2049**

La proyección de la población de España a largo plazo (2009-2049), no augura un crecimiento importante para las próximas cuatro décadas, cuyas tasas van disminuyendo progresivamente según se ve en la **tabla 5.3.5** (resumen de otra ampliada con el mismo número situada al final del capítulo). El crecimiento total de la población en cuarenta años se estima en poco más de dos millones de habitantes (4,66%). El crecimiento natural de la población sería negativo desde 2020.

La población mayor de 64 años se duplicaría en 40 años y pasaría a representar más del 30% del total, debido al envejecimiento de la pirámide poblacional.

La Proyección de Población de España a Largo Plazo elaborada por el INE constituye una simulación estadística del tamaño y estructura demográfica de la población que residiría en España en los próximos 40 años, en caso de mantenerse las tendencias y comportamientos demográficos actuales. Se trata, por tanto, de una extensión al largo plazo, para el total de población nacional, de la Proyección de Población a Corto Plazo recientemente publicada.

Así, estos resultados muestran, básicamente, el efecto que en el largo plazo tendrían la evolución recientemente observada de la fecundidad, la mortalidad y las migraciones. Además, la simulación se ha elaborado en base a un flujo inmigratorio anual constante de 400.000 personas desde 2019.

TABLA 5.3.5: PROYECCIONES DE POBLACIÓN A LARGO PLAZO: 2009-2049. RESULTADOS NACIONALES

	2009	2019	2029	2039	2049	2009-2049
Habitantes	45.828.172	46.955.030	47.517.722	47.903.099	47.966.653	
Crecimiento década		1.126.858	562.692	385.377	63.565	2.138.492
% crecimiento		2,46%	1,20%	0,81%	0,13%	4,66%

En el **gráfico 5.3.2** se ve con claridad el descenso del porcentaje de crecimiento hasta hacerse negativo. En el siguiente **gráfico 5.3.3** se observa cómo el grupo de mayor población de cada década se va desplazando hacia la población de mayor edad, llegando en la última a corresponder con la de 70-75 años. Ambos gráficos se encuentran al final del capítulo.

3.1.2 Crecimiento futuro de la población en Valladolid y su alfoz.

A continuación se expondrán brevemente dos predicciones de crecimiento futuro de la población en Valladolid y su alfoz.

La primera corresponde a Richard Rogers que hace una previsión de crecimiento de la población para el año 2015 con motivo del Plan de Soterramiento del ferrocarril en Valladolid, con dos posibles escenarios:

En una primera previsión se tiene en cuenta solamente como variable diferencial la fecundidad. En esta valoración no introduce los efectos derivados del flujo de población extranjera ni de los desplazamientos internos entre Valladolid y su franja periurbana.

TABLA 5.3.6 PREVISIONES SEGÚN RICHARD ROGERS

Primera previsión	2005	2015	diferencia
Capital	321.001	317.850	-3.151
Alfoz	71.501	78.771	7.270
Conjunto	392.502	396.621	4.119

Segunda previsión	2005	2015	diferencia
Capital	321.001	326.786	5.785
Alfoz	71.501	104.111	32.610
Conjunto	392.502	430.897	38.395

El total de habitantes aumentaría ligeramente, de los 392.502 existentes en 2005 hasta 396.569 en 2015. La cifra de habitantes en la capital disminuiría de 321.001 a 317.850, mientras que en el alfoz aumentaría de 71.501 a 78.771.

Se realiza una segunda previsión, contemplado unas tasas migratorias semejantes a las del período 2000-05, con las siguientes consideraciones:

- El segundo escenario contemplado resulta sin duda mucho más optimista.
- Predice la llegada de jóvenes de otros municipios rurales de la provincia y, en menor cuantía, de otras provincias atraídos por la oferta de trabajo o llegados para realizar sus estudios universitarios y afincados definitivamente en la ciudad al término de los mismos.
- Los flujos de inmigración extranjera se mantendrían, pero con una importancia mayor desde el punto de vista cuantitativo.
- Y un tercer flujo, que no debe olvidarse, sería el de personas mayores de edad procedentes del medio rural. Sin familiares para atender sus necesidades, acaban por trasladarse a Valladolid para vivir con los hijos, cerca de ellos o en residencias.

Con esta previsión, y manteniendo los flujos migratorios externos que han beneficiado a esta población entre 2000 y 2005, Valladolid y los municipios de su alfoz experimentarían un crecimiento demográfico que sin duda habría de ser considerado elevado dentro de los parámetros de Castilla y León. Con 430.897 habitantes en 2015, la población crecería en 38.395 habitantes, casi un 10% con respecto a la de 2005.

3.2 Evolución de los hogares en los próximos 10 años

Más que la población interesa conocer cuál es el crecimiento del número de hogares españoles ya que se relaciona más con el número de viviendas necesarias para albergarlos.

El INE pronostica que la evolución del número de hogares en los próximos años dependerá básicamente de la continuidad o variación, al alza o a la baja, de todos los factores citados. Así, adelanta que el colectivo de entre 15 y 24 años es "muy inferior" al colectivo actual de 25 a 34 años. Como contrapartida, el retraso acumulado en la edad de emancipación provocará previsiblemente un incremento de emancipaciones y de hogares en la próxima década.

Otro factor que influirá, según el INE, es el incremento progresivo de la inmigración y la tendencia a seguir aumentando el número de hogares de mayores de 65 años. En cualquier caso, el INE no prevé un cambio brusco en el elevado ritmo de crecimiento del número de hogares.

Del trabajo siguiente "Hogares en España. Proyecciones 2001-2012"¹⁷⁸ realizado para el Ministerio de la Vivienda, se ha extraído una serie de datos sobre el futuro de los hogares españoles, que son importantes para determinar cómo será la promoción de viviendas en la próxima década y, consecuentemente, el desarrollo de nuestras ciudades. Se trata de calcular la demanda de vivienda a partir de las estimaciones del número de hogares. Se parte de la estrecha conexión entre el mercado de la vivienda y la composición de la población, constituyendo los hogares la unidad básica de dicha demanda. El hogar se refiere al conjunto de individuos, sean o no parte de una misma familia, que viven en la misma vivienda. La variaciones anuales del número de hogares, brutas o netas, explican una proporción importante de los cambios de la demanda global de vivienda.

El citado documento presenta tres escenarios:

- Una previsión de hogares en España entre 1991 y 2013 obtenida a partir de las proyecciones de población a largo plazo y de las estimaciones ínter censales de población del INE, en las que las cifras de partida son las obtenidas en los Censos de Población de 1991 y 2001. En este apartado se presenta una estimación del stock total de hogares en España para el período 2002–2013, y ello a partir de las Proyecciones de Población a Largo Plazo (ver **tabla 5.3.7** y **gráfico 5.3.4**).

- El INE solo calcula el stock de hogares en las fechas censales y no elabora proyecciones de esta variable a plazo medio y largo. En cambio, la EPA (Encuesta de Población Activa) permite disponer de datos trimestrales de dicha variable y también obtener, por tanto, variaciones anuales netas de la misma. Sin embargo, al ser la EPA una encuesta dirigida fundamentalmente al seguimiento del empleo y del desempleo, puede ser discutible la precisión de la estimación que aporta del total de hogares.

De la EPA se puede obtener, pues, una estimación anual del máximo interés del número de hogares, que llega hasta el tercer trimestre de 2008. Los autores del citado trabajo han realizado una previsión "de futuro", prolongando la serie de hogares en cuestión al periodo quinquenal 2008-2012 (ver **tabla 5.3.8**).

- Las previsiones de hogares según proyecciones de población de corto plazo¹⁷⁹ del INE (ver **tabla 5.3.9**) Prevé tres supuestos, alto, medio y bajo cuyos valores figuran en la **tabla 5.3.10** (al final del capítulo).

¹⁷⁸ Son autores: Julio Rodríguez López (Consejo Superior de Estadística), Erica Fellingner Jusué (Departamento de Fundamentos de Economía e Historia Económica. Universidad de Alcalá) y Joanna Domínguez (Estudiante de doctorado Universidad de Alcalá).

¹⁷⁹ Si se comparan estas predicciones con los datos reales de la tabla 5.2.1 vemos que en los primeros cuatro años la realidad los ha superado. Sin embargo, en 2011 habrá un descenso sobre lo previsto, y en

En la tabla **5.3.11** y en el **gráfico 5.3.5** se han resumido las tres previsiones de formación de nuevos hogares comentadas en los apartados precedentes.

El ritmo de creación de hogares descendería en 2008-12 respecto del registrado entre 2001 y 2007, y ello por razones de carácter demográfico, como se trataría en este caso de la población en edad de trabajar. El comportamiento a todas luces expansivo de la inmigración en los últimos años es el principal justificante del distinto nivel en el que se sitúan las proyecciones obtenidas, resultando bastante más elevadas las que de algún modo tienen en cuenta lo sucedido con la inmigración en los siete primeros años de la primera década del siglo XXI.

También resulta evidente que las situaciones por las que atraviesen los mercados de trabajo y de vivienda en los próximos años incidirán sobre el ritmo de creación de nuevos hogares. El descenso absoluto del empleo registrado entre el tercer trimestre de 2008 y el mismo periodo de 2007 no impulsará precisamente la creación de nuevos hogares en los ejercicios de 2008 y 2009.

En cuanto a las viviendas, la salida al mercado de alquiler de una parte importante de las adquiridas con fines de inversión en los últimos años podría impulsar la emancipación de los jóvenes respecto de los hogares familiares. El saldo migratorio y la emancipación son los componentes menos previsibles que inciden sobre el ritmo de creación de nuevos hogares.

El ritmo de creación de nuevos hogares dependerá, por lo tanto, de la evolución de la economía y de la situación de los precios y de la oferta del mercado de vivienda.

Resumen

La previsión de la evolución del crecimiento de la población, en todos los ámbitos analizados, es que el ritmo va a descender con el paso de los años hasta prácticamente quedarse estancado. Incluso en Castilla y León experimentará un cierto retroceso.

Con una población que no crece, difícilmente la formación de nuevos hogares va a incrementarse en el futuro de modo que haga de revulsivo para mejorar el mercado inmobiliario destinado a la vivienda de nueva construcción. El envejecimiento de nuestro parque inmobiliario y su sustitución por viviendas más confortables, con más prestaciones y con un mejor comportamiento energético, podrían hacer posible un cierto resurgimiento del sector de la edificación en los años venideros.

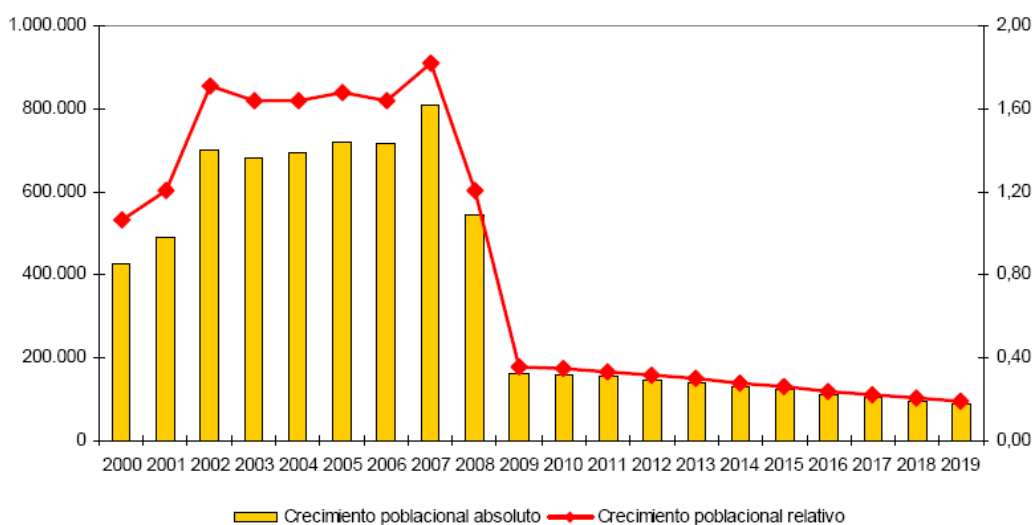
TABLAS Y GRAFICOS DEL CAPITULO 3

TABLA 5.3.2 PROYECCIONES DE POBLACIÓN DE ESPAÑA, CORTO PLAZO. 2010-2020.

Años	Población residente a 1 de enero	Crecimiento poblacional	
		Absoluto	Relativo (%)
2000	40.049.708	427.015	1,07
2001	40.476.723	487.521	1,20
2002	40.964.244	699.458	1,71
2003	41.663.702	681.640	1,64
2004	42.345.342	692.693	1,64
2005	43.038.035	720.215	1,67
2006	43.758.250	716.381	1,64
2007	44.474.631	808.628	1,82
2008	45.283.259	544.913	1,20
2009	45.828.172	160.844	0,35
2010	45.989.016	158.424	0,34
2011	46.147.440	153.018	0,33
2012	46.300.458	146.335	0,32
2013	46.446.793	138.601	0,30
2014	46.585.394	130.115	0,28
2015	46.715.509	121.200	0,26
2016	46.836.709	112.172	0,24
2017	46.948.880	103.382	0,22
2018	47.052.263	95.098	0,20
2019	47.147.361	87.564	0,19
2020	47.234.924		

Fuente: Notas de Prensa, 07-10-2010 del INE

GRAFICO 5.3.1 EVOLUCION FUTURA DE LA POBLACION EN ESPAÑA



Fuente: Notas de Prensa, 07-10-2010 del INE

TABLA 5.3.3 PROYECCIONES DE CASTILLA Y LEON, CORTO PLAZO

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2010-2020
Total	2499159	2494661	2490022	2485436	2480855	2476241	2471573	2466839	2462039	2457185	2452298	
Anual		-4498	-4639	-4586	-4581	-4614	-4668	-4734	-4800	-4854	-4887	-46861
%		-0,18	-0,19	-0,18	-0,18	-0,19	-0,19	-0,19	-0,19	-0,20	-0,20	-1,88

	2000	2010	2020	2000-09	2010-20
Total	2.464.303	2.499.159	2.452.298	34.856	-46.861
%				1,41%	-1,87%

Tabla de elaboración propia con datos del INE

TABLA 5.3.4 PROYECCIONES DE POBLACIÓN PROVINCIA DE VALLADOLID

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2010-2020
Total	524874	525883	526846	527751	528576	529302	529918	530413	530784	531032	531163	
Anual		1009	963	905	825	726	616	495	371	248	131	6289
%		0,19	0,18	0,17	0,16	0,14	0,12	0,09	0,07	0,05	0,02	1,2%

Tabla de elaboración propia con datos del INE

TABLA 5.3.5 PROYECCIONES DE POBLACIÓN A LARGO PLAZO. 2009-2049. RESULTADOS NACIONALES

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
45828172	46017560	46143904	46257974	46357088	46462195	46567058	46668600	46766352	46861257
2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
46955030	47037942	47111888	47178020	47237542	47291687	47341590	47388315	47432769	47475715
2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
47517722	47559208	47600362	47641229	47681724	47721677	47760810	47798849	47835516	47870472
2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048
47903099	47932948	47959400	47981684	47999022	48010873	48016537	48015397	48006919	47990726

Población residente en España a 1 de enero por año. Unidades: personas.

Fuente : el INE

GRAFICO 5.3.2 EVOLUCION FUTURA DE LA POBLACION EN ESPAÑA

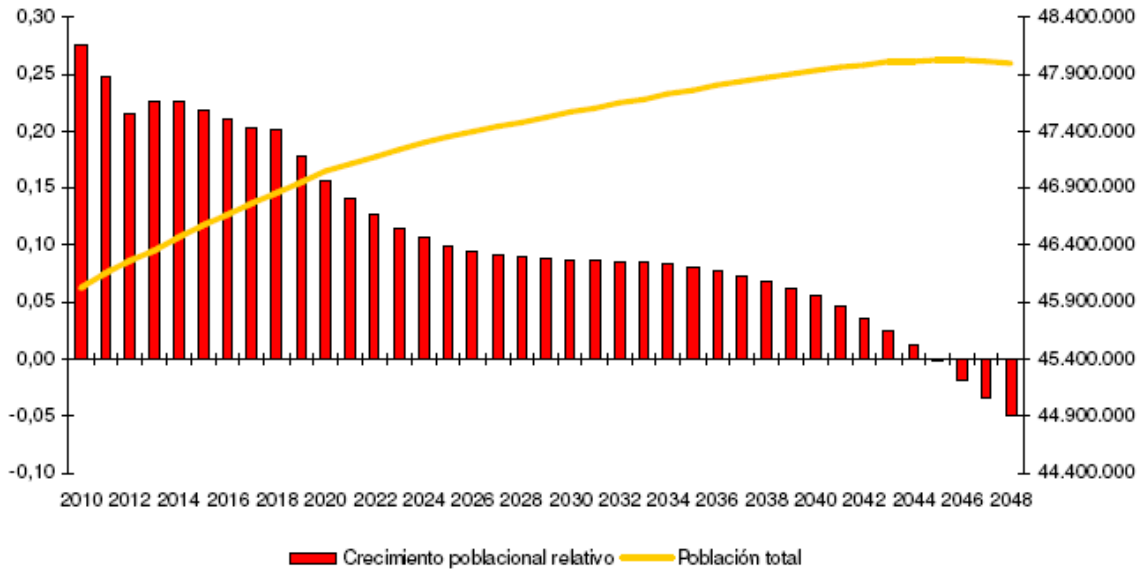
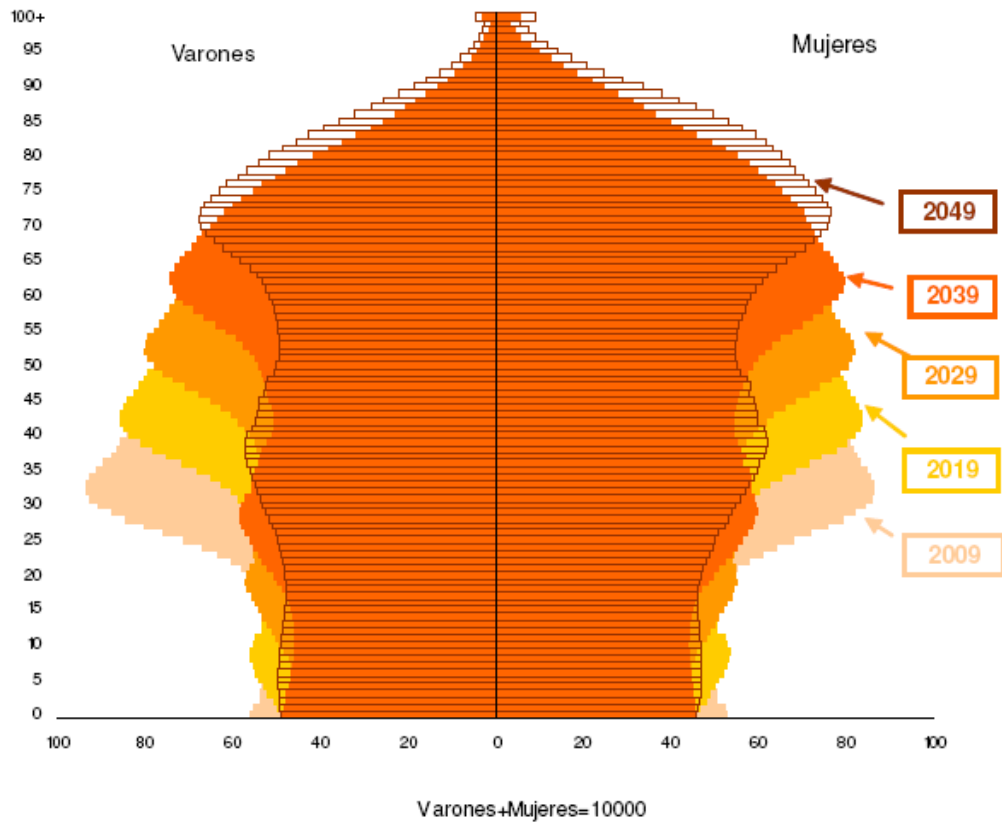


GRAFICO 5.3.3 PIRAMIDES DE POBLACION DE ESPAÑA



Fuente: Notas de Prensa 28-01-2010 del INE

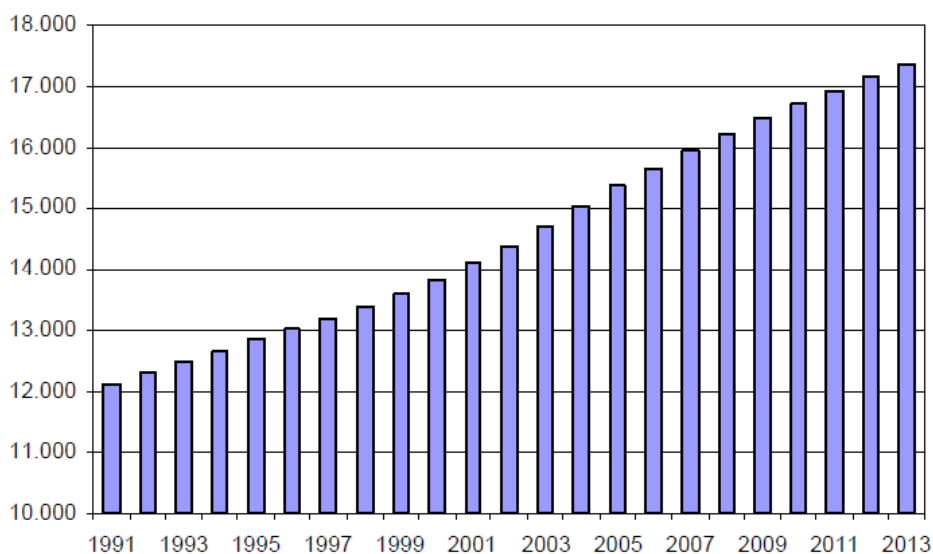
Las tablas y gráficos que a continuación se exponen, se han tomado del documento “Hogares en España. Proyecciones 2001-2012” cuyos autores son: Julio Rodríguez López, Erica Fellingner Jusué y Joanna Domínguez.

TABLA 5.3.7 EVOLUCIÓN DEL STOCK DE HOGARES PREVISTOS SEGÚN ESCENARIO DE LARGO PLAZO INE Y VARIACIÓN NETA. 2001-2013

	Stock	Variación neta
2001	14.092.553	272.874
2002	14.375.280	282.726
2003	14.713.816	338.536
2004	15.049.980	336.164
2005	15.362.724	312.744
2006	15.663.055	300.331
2007	15.949.613	286.557
2008	16.219.817	270.205
2009	16.475.039	255.222
2010	16.713.916	238.877
2011	16.936.743	222.827
2012	17.151.062	214.319
2013	17.357.218	206.156

En el 2001 se representa la estimación en función de datos de población intercensal y desde 2002 a 2013 representa la estimación en función de datos de proyección de población según escenario 1 de largo plazo del INE. Los datos del stock de hogares se refieren al 1º de enero de cada año.
Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE.

GRÁFICO 5.3.4 EVOLUCIÓN DEL STOCK DE HOGARES PREVISTOS SEGÚN ESCENARIO DE LARGO PLAZO INE. 1991-2013 (MILES DE UNIDADES)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE. Los datos se refieren al 1º de enero de cada año

TABLA 5.3.8. EVOLUCIÓN DE STOCK DE HOGARES (EPA) 1991-2012

	Hogares s/Población INE (1º enero)	Hogares s/EPA (4º trim.)		Hogares s/Población INE (1º enero)	Hogares s/EPA (4º trim.)
1991	12.129,480	11.651,900	2002	14.375,280	14.166,100
1992	12.303,384	11.845,600	2003	14.713,816	14.584,200
1993	12.480,490	11.967,800	2004	15.049,980	14.998,300
1994	12.659,744	12.142,300	2005	15.362,724	15.534,900
1995	12.840,347	12.240,300	2006	15.663,055	16.032,800
1996	13.021,547	12.373,800	2007	15.949,613	16.448,400
1997	13.204,359	12.559,900	2008	16.219,817	16.879,210
1998	13.392,065	12.813,300	2009	16.475,039	17.281,830
1999	13.595,155	13.099,600	2010	16.713,916	17.656,770
2000	13.819,679	13.381,700	2011	16.936,743	18.017,040
2001	14.092,553	13.775,700	2012	17.151,062	18.363,230

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE. Los valores de Stock de hogares s/EPA para 2008-2012 son predicciones propias.

TABLA 5.3.9 PROYECCIONES DE POBLACIÓN A CORTO PLAZO INE. 2007-2013

	Proy. Población s/Escenario alto	Proy. Población s/Escenario central	Proy. Población s/Escenario bajo
2007	44.474.631	44.474.631	44.474.631
2008	45.230.592	45.212.206	45.193.513
2009	45.990.250	45.952.934	45.915.393
2010	46.745.315	46.685.986	46.627.094
2011	47.486.683	47.400.474	47.315.054
2012	48.205.254	48.085.227	47.965.936
2013	48.891.145	48.728.228	48.565.724

Fuente: Datos del INE. Fecha de referencia 1 de enero.

TABLA 5.3.10 EVOLUCIÓN DEL STOCK DE HOGARES, CORTO PLAZO. 2007-2013

	s/Escenario alto		s/Escenario central		s/Escenario bajo	
	Stock	Variación neta	Stock	Variación neta	Stock	Variación neta
2007	16.098.635		16.098.635		16.098.635	
2008	16.438.697	340.062	16.433.757	335.122	16.428.722	330.087
2009	16.776.967	338.270	16.766.675	332.918	16.756.550	327.828
2010	17.109.399	332.432	17.092.672	325.997	17.076.752	320.202
2011	17.433.695	324.296	17.408.960	316.288	17.385.796	309.044
2012	17.747.992	314.297	17.713.096	304.136	17.680.599	294.803
2013	18.049.870	301.878	18.002.039	288.943	17.957.545	276.946

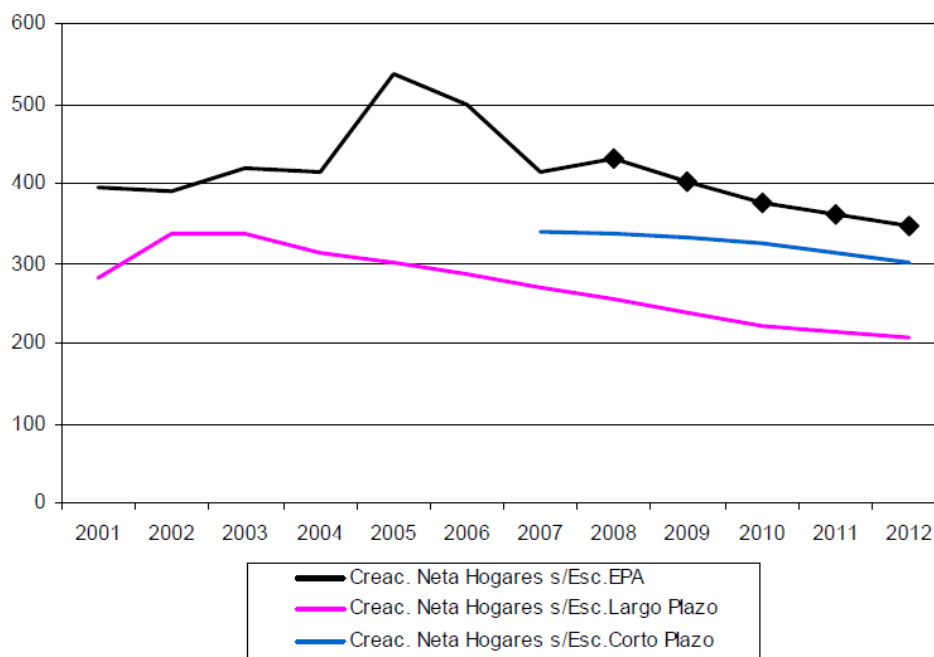
Fuente: Datos del INE.

TABLA 5.3.11 EVOLUCIÓN DE HOGARES PREVISTOS. 2001-2012 (UNIDADES)

	s/Escenario Largo Plazo		s/Escenario Corto Plazo		s/Escenario EPA	
	Stock	Variación neta	Stock	Variación neta	Stock	Variación neta
2001	14.375.280	282.726			13.775.700	394.000
2002	14.713.816	338.536			14.166.100	390.400
2003	15.049.980	336.164			14.584.200	418.100
2004	15.362.724	312.744			14.998.300	414.100
2005	15.663.055	300.331			15.534.900	536.600
2006	15.949.613	286.557	16.098.635		16.032.800	497.900
2007	16.219.817	270.205	16.438.697	340.062	16.448.400	415.600
2008	16.475.039	255.222	16.776.967	338.270	16.879.210	430.810
2009	16.713.916	238.877	17.109.399	332.432	17.281.830	402.620
2010	16.936.743	222.827	17.433.695	324.296	17.656.770	374.940
2011	17.151.062	214.319	17.747.992	314.297	18.017.040	360.270
2012	17.357.218	206.156	18.049.870	301.878	18.363.230	346.190

Fuente: Datos del INE. Los valores de hogares EPA para 2008-2012 son previsiones propias.

GRÁFICO 5.3.5. EVOLUCIÓN ESTIMADA DE CREACIÓN NETA DE HOGARES



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE. Los valores de la creación neta de hogares EPA para 2008-2012 son previsiones propias.

SEXTA PARTE
CONCLUSIONES

En esta parte se exponen, de forma resumida, las principales conclusiones que se pueden deducir de todo lo estudiado. Se comienza comparando los datos relacionados con el desarrollo urbano durante el periodo analizado y lo sucedido en las décadas anteriores. Posteriormente se expondrán las razones del auge urbanístico reciente, y se finalizará comentando brevemente las claves de la crisis inmobiliaria que estamos soportando en la actualidad.

- **Comparación de esta década con las anteriores**

Una primera conclusión a la que se ha llegado tras el análisis de los datos expuestos en la primera y segunda parte, sobre la producción de viviendas y el aumento del parque de estas, es que el fenómeno inmobiliario acontecido en el periodo 1996 a 2007, no ha sido tan diferente a lo sucedido en algunas décadas anteriores. Son similares algunos datos, como la construcción de viviendas de los años 60 y 70, valores que se aproximan más aun si los ponemos en relación con la población existente en cada momento.

En el caso concreto de Valladolid capital con su entorno, en el periodo 1996-07 se observa un trasvase de población de la capital a los municipios del entorno, debido a que ofrecen viviendas más económicas y entornos más en contacto con el campo y la naturaleza, al contrario de lo sucedido en las décadas anteriores. El entorno de la capital ha crecido de forma importante fuera de los núcleos periféricos tradicionales.

Por esta razón el municipio de Valladolid no aumenta su población y no presenta elevados porcentajes de crecimiento inmobiliario, inferiores a los que tuvo entre los años 60 y 70. Entonces se edificaba principalmente dentro de la ciudad mediante sustituciones, mientras que ahora se urbaniza la periferia, e incluso más allá.

Otra característica común a todas las décadas analizadas ha sido la progresiva disminución de la tasa de habitantes por vivienda. A pesar del progresivo aumento de la población, el valor ha ido descendiendo desde 4,2 (1950) hasta 1,85 (2007). Esto demuestra que a lo largo de todos estos años el parque de viviendas ha crecido más que la población. Las diferencias de cada década con la anterior fueron mayores en los años 60 y 70 y se ha suavizado en el último periodo. También ha ido disminuyendo el número de personas que ocupa cada hogar.

Respecto al destino que se daba a las viviendas, en los años 50 la mayoría de ellas lo era a vivienda principal (95%), porcentaje que fue descendiendo en los años posteriores, hasta llegar al 70% en los 90; y desde entonces, se ha mantenido.

El tipo de promotor también ha ido cambiando con el paso del tiempo. Primero fue el Estado quien ejerció el papel de promotor público en los años de reconstrucción. Después pasó a manos privadas, algunas de pequeños promotores locales que actuaron principalmente en la propia ciudad. Y ya en los últimos años, las empresas promotoras fueron creciendo, como también lo hicieron sus actuaciones, pues la situación urbanística "obligaba" a realizar grandes inversiones en suelo urbanizable inaccesible para los pequeños promotores que han ido desapareciendo.

- **Razones que han determinado el crecimiento urbano**

Uno de los objetivos de esta investigación ha sido desvelar cuáles fueron las principales causas del gran crecimiento de la superficie ocupada por las edificaciones, principalmente de uso residencial, entre los años 1996 y 2007.

La primera de las circunstancias que ha favorecido el crecimiento urbano ha sido el aumento del número de hogares, debido principalmente a una menor ocupación de cada uno de ellos y a un aumento de la población, no tanto por su aspecto vegetativo sino por la inmigración procedente del extranjero. La menor ocupación, a su vez, se debe a la disminución de la tasa de natalidad y del número de matrimonios, así como a las separaciones de estos, tendiendo cada vez más hacia el tipo de hogar unipersonal.

La segunda causa ha sido económica: la situación de bonanza económica generalizada, que ha propiciado una mayor riqueza a los hogares españoles y por lo tanto una mayor capacidad de compra, doblemente ampliada por las facilidades que las entidades de crédito han dado y unos tipos de interés relativamente bajos. La demanda creciente encontró la financiación que necesitaba a bajo coste, gracias a la capacidad de las entidades financieras en el nuevo marco de la unión monetaria tomando financiación exterior en euros. Una de las características económicas de esos años fue el crecimiento de la deuda de los hogares principalmente por la compra de vivienda, bien para habitar o para invertir, ya que casi siempre se realizó a partir de préstamos hipotecarios. Por otra parte se produjo un excesivo endeudamiento de la industria de la construcción e inmobiliaria.

Otro motivo de potenciación de la demanda fue la actuación de la fiscalidad mediante la desgravación a la compra de la vivienda ordinaria. Las ayudas económicas que las distintas administraciones han ofertado a casi todo el espectro social para adquirir una vivienda han propiciado el aumento de la demanda y, consecuentemente, de la oferta de productos inmobiliarios en un mercado muy activo.

La situación económica citada ha sido la causa de que muchos particulares hayan invertido sus ahorros en la compra de viviendas o de otros productos inmobiliarios, unos buscando altos rendimientos en el corto plazo, o para asegurar el futuro, siguiendo la tendencia generalizada de que todos los españoles debemos tener en propiedad una vivienda .

Muchos capitales nacionales y foráneos han acudido a este floreciente negocio. La inversión en vivienda se ha debido al constante incremento de los precios por encima del IPC que proporcionaba importantes plusvalías a los inversores. De los componentes que constituyen del precio final de una vivienda, el suelo ha sido sin duda la parte que más ha crecido. Su repercusión ha estado en el límite de la capacidad de compra del ciudadano, aumentando hasta donde podía llegar la demanda, estimulada por las facilidades de crédito de los Banco y Cajas de Ahorro.

La actividad inmobiliaria ha sido impulsada frecuentemente por la propia Administración, pues de ella procede buena parte de los ingresos a través de los impuestos. Lo que ha motivado que las Administraciones, en sus distintos niveles de actuación, hayan fomentado el crecimiento urbanístico, ofreciendo gran cantidad de suelo apto para urbanizar y otras veces realizando importantes obras de infraestructuras, especialmente en vías de comunicación, que han favorecido el crecimiento periurbano y la movilidad en general, propiciando la invasión del campo.

El éxito del turismo en España, primera gran industria nacional, ha contribuido a que se construyeran gran cantidad de edificaciones destinadas a este fin, sobre todo en la

costa y últimamente también en el interior, como segunda residencia. El acceso a estos lugares se ha facilitado con la proliferación de nuevas vías rodadas.

El envejecimiento del parque inmobiliario se ha puesto de manifiesto con el paso del tiempo. La buena situación económica, ha facilitado el cambio de alojamiento, unas veces para mejorar las condiciones del hábitat, buscando mejores prestaciones de la vivienda y de las condiciones del entorno. En otras ha sido la búsqueda de enclaves con condiciones de vida más económicas (vivienda y nivel de vida) o con otros atractivos medioambientales y de ocio, sin olvidar la pretensión de mejorar la posición social, que ha contribuido al aumento del precio de la edificación residencial para marcar mejor la diferencia. El cambio de vivienda se ha favorecido por que muchas familias contaban con la antigua vivienda que ha servido para afrontar parte del pago de la nueva.

La sesgada información económica habría generado expectativas irreales de revalorización, aumento de precios y sobreoferta.

Puede afirmarse que, según zonas, un porcentaje importante de aquellos que compraron una vivienda en el periodo analizado no lo hicieron por estricta necesidad, sino para mejorar sus características, su ubicación, ponerla en el mercado de alquiler y obtener una cierta renta, utilizarla como inversión especulativa a corto plazo, o más a largo, y a veces con uso esporádico vacacional, o distinto al de vivienda (despacho profesional, oficina, etc.).

- **Situación actual de crisis**

El mercado de la vivienda ha sufrido un importante ajuste en el periodo 2007-2010 condicionado por las siguientes circunstancias:

- Una producción y unos precios excesivamente altos durante los años precedentes. El exceso construido se ha debido a malas previsiones del sector de la oferta, que cegado por el fácil beneficio, han seguido promoviendo sin pensar en la previsible explosión de la burbuja inmobiliaria que se iba formando y que algunos ya predecían. Además de los cientos de miles de viviendas sin vender, se han hecho muchas inversiones en todo tipo de suelo listo para urbanizar, cuando no ya urbanizado o en vías de ello, e incluso en suelo rústico, en espera de futuros cambios del planeamiento que permitieran desarrollarlo y rentabilizar enormemente la compra realizada.

- Una crisis internacional con la máxima repercusión en otoño del año 2008 en que disminuyó el crédito hacia el sector, cambiando la dinámica del mercado en apenas unos años y provocando la caída de la actividad. Los particulares y los promotores se han endeudado más de lo razonable, primero con los bancos y cajas españoles y estos a su vez en el mercado interbancario europeo, lo que ha ocasionado el corte del flujo de euros procedentes de Frankfurt, provocando la paralización de la actividad inmobiliaria, el brusco descenso de los proyectos visados, e impidiendo que algunas obras iniciadas pudieran terminarse.

Nos encontramos con un número importante de viviendas vacías, las que hemos heredado, y las que se han sumado recientemente procedentes de nuevas promociones sin vender, e incluso de cuantos que las compraron en construcción, para vender una vez finalizada y que tampoco lo han conseguido, incluso renunciando en ocasiones a las cantidades entregadas por no firmar la escritura de compraventa y la correspondiente subrogación del préstamo hipotecario. Hasta no liquidar el stock

inmobiliario generado por el estancamiento de la debilitada demanda, será difícil que se recupere la actividad inmobiliaria, hoy totalmente parada.

El gobierno no solo no ha controlado el mercado inmobiliario, sino que ha minimizado las alarmas que aparecieron en su día, mediante un férreo control de la información de las estadísticas sobre vivienda

El planeamiento regulado por los Ayuntamientos de Valladolid y su entorno, no ha dosificado correctamente la oferta de suelo urbanizable que hubiera sido razonable poner a disposición del mercado, estableciendo un equilibrio entre la oferta y demanda.

La previsión de la evolución del crecimiento de la población, en todos los ámbitos analizados, es que el ritmo va a descender con el paso de los años hasta prácticamente quedarse estancado. Incluso en Castilla y León experimentará un cierto retroceso. Con una población que no crece, difícilmente la formación de nuevos hogares va a presentar en un futuro un aumento importante que haga de revulsivo para mejorar el mercado inmobiliario destinado a la vivienda de obra nueva.

El envejecimiento de nuestro parque inmobiliario y su rehabilitación o sustitución por otras viviendas más confortables, con más prestaciones y con un mejor comportamiento energético, podrían hacer posible un cierto resurgimiento del sector de la construcción (edificación) en los próximos años.

Los datos referentes a los tres últimos años no pueden ser más claros en cuanto a la descripción de la actual crisis inmobiliaria. El número de proyectos visados se ha reducido en un 80%, al igual que las licencias concedidas y el de obras iniciadas. Las transacciones inmobiliarias también han descendido. Todo ello es reflejo de la situación económica que padecemos, alto número de parados, descenso de las rentas, incremento de los intereses, falta de liquidez en los bancos y por lo tanto dificultades a la hora de obtener crédito, etc.

En resumen años pésimos, con un futuro a corto plazo que no presenta signos de recuperación.

SEPTIMA PARTE.-
BIBLIOGRAFIA Y FUENTES CONSULTADAS

Bibliografía

ALONSO TEIXIDOR, Luis Felipe; CANDELA PI, Celestino; MANERO MIGUEL, Fernando; SAINZ GUERRA, José Luís. *Valladolid en la encrucijada*. Valladolid: Junta de Castilla y León, 1991.

BERZAL DE LA ROSA, Enrique. *Historia de La Cistérniga, de la Transición a nuestros días*. Edita el Ayuntamiento de La Cistérniga, 2004.

COMÍN, Francisco; HERNÁNDEZ, Mauro; LLOPIS, Enrique. *Historia económica de España siglo X-XX*. Barcelona: Editorial Crítica, 2002.

CORDERO GARCÍA Ricardo Ignacio. "Promoción inmobiliaria y desarrollo urbanístico en el espacio periurbano vallisoletano. El ejemplo de Arroyo de la Encomienda". Trabajo de Investigación. Director Basilio Calderón Calderón. Facultad de Filosofía y Letras. Universidad de Valladolid, 2005.

DE LAS RIVAS SANZ, Juan Luís. *Avance de las directrices de ordenación territorial de Valladolid y su entorno*. II Congreso Ibérico de Urbanismo. Junta de Castilla y León, 1999.

DEL CAL Rosario; GIGOSOS, Pablo; SARAIVA, Manuel. *Planes parciales residenciales*. Valladolid: Junta de Castilla y León. Consejería de Fomento, 2004. p. 252-275.

FONT AVELLANO, A. ; OYON BAÑALES, J.L.; GONZALEZ LASALA, D. F.; RODRÍGUEZ FUENTES, L.; GIGOSOS PEREZ, P.; RAMOS POLO, J. *Valladolid. Procesos y formas del crecimiento urbano: Tomos I y II*. Valladolid: Colegio Arquitectos de Valladolid, 1976.

FUENTES QUINTANA, Enrique. *Tres decenios de la economía española en perspectiva*. Madrid, Espasa-Calpe, 1988. p. 1-24

GARCIA ALVAREZ, Gerardo. *Evolución de la población de Valladolid (desde 1998 a 2006)*. Ed. Ayuntamiento de Valladolid, 2008.

GARCÍA CUESTA, José Luis. *De la urgencia social al negocio inmobiliario: Promoción de viviendas y desarrollo urbano en Valladolid (1960-1992)*. Valladolid: Alcaldía del Ayuntamiento de Valladolid, 2001.

GARCÍA FERNÁNDEZ, Jesús. *Valladolid de la ciudad a la aglomeración*. Valladolid: Ed. Ariel, 2000.

GIGOSOS, Pablo y SARAIVA, Manuel. *Arquitectura y urbanismo de Valladolid en el siglo XX*. Valladolid: Ateneo, 1997.

GRIEDER Ursula. *Plan General 1997: El planeamiento parcial, la actividad constructiva 1997 – 2000*. Ayuntamiento de Valladolid, 2001.

GRIEDER Ursula. *Plan General 1997: El planeamiento parcial, la actividad constructiva 2001*. Ayuntamiento de Valladolid, 2002.

GRIEDER Ursula. *Valladolid: Evolución del planeamiento parcial y la actividad constructiva 1997 – 2002*. Ayuntamiento de Valladolid, 2003.

GRIEDER Ursula. *Siete años de vigencia del Plan General 1997: Su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Ayuntamiento de Valladolid, 2005.

GRIEDER Ursula. *Primer año de vigencia del Plan General 2004: Su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Ayuntamiento de Valladolid, 2006.

GRIEDER Ursula. *Segundo año de vigencia del Plan General 2004: Su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Ayuntamiento de Valladolid, 2007.

GRIEDER Ursula. *Tercer año de vigencia del Plan General 2004: Su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Ayuntamiento de Valladolid, 2008.

GRIEDER Ursula. *Cuarto año de vigencia del Plan General 2004: Su planeamiento parcial, la actividad constructiva*. Ayuntamiento de Valladolid, 2009.

GUERRA GARCÍA, Felipe; ROCH PEÑA, Fernando; GONZÁLEZ TAMARIT, Luis. *Promoción inmobiliaria y mercado de suelo*. PGOU-Valladolid 1984 Documento Nº 27

NADAL OLLER J. *Evolución histórica de la población española: Síntesis de las grandes etapas de la evolución*. La población española. Editorial Ariel, 1984.

MARCOS, Carmen; CARPINTERO, Oscar; NAREDO, José Manuel. *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española (1995-2007)*. Fundación de las Cajas de Ahorro (FUNCAS), 2008
<http://habitat.aq.upm.es/pibnee/oc.pdf>

OCAMPO SUÁREZ-VALDÉS, Joaquín; PERIBÁÑEZ CAVEDA, Daniel. *Historia económica mundial y de España*. Oviedo: Servicio de Publicaciones de la Universidad de Oviedo, 2007.

PASTOR ANTOLÍN, L.J.; DELGADO URRECHO, J.M.; CALDERÓN CALDERÓN B. *Crecimiento y transformación de Valladolid: 1960-1988*. Valladolid: Grapheus, D.L.,1992.

REHER, David. *Las fuentes para el estudio de la población. Dinámica de la población en España*. Editorial Síntesis, 1997.

ROGER, Richard. *Plan de soterramiento del ferrocarril a su paso por la ciudad de Valladolid*. Valladolid: Ayuntamiento, 2006.

SAINZ GUERRA, José Luis; SÁNCHEZ MÍNGUEZ, Fernando. "Land management. Conflicts between large and small municipalities, concerning the administration of urban growth. The case of Arroyo de la Encomienda and Valladolid. Spain". An international conference on globalism and urban change "City Futures 09" Madrid. 4-6 junio 2009

SAINZ GUERRA, José Luis; SÁNCHEZ MÍNGUEZ, Fernando; BONACHÍA ROJAS, Pablo. "La legislación urbanística como testimonio de las políticas económicas. El caso de la Ley 6/1998 en España y su impacto en una ciudad de tamaño medio: Valladolid". AESOP Association of European Schools of Planning. Liverpool UK .15-18 julio 2009.

SAINZ GUERRA, José Luis; SÁNCHEZ MÍNGUEZ, Fernando. "Urbanismo e infraestructuras. La ley del 98 y sus efectos en el área de Valladolid. El caso de Arroyo de la Encomienda". I Congreso de Urbanismo y Ordenación del Territorio. "Ciudad y Territorio" Bilbao 7, 8 y 9 de mayo de 2008

TAMAMES, Ramón; RUEDA, Antonio. *Estructura económica de España*. Alianza Editorial, 2008.

TAMAMES, Ramón. *La economía española: 1975-1995*. Madrid: Temas De Hoy, 1995.

TORTELLA CASARES, Gabriel. *El desarrollo de la España contemporánea: historia económica de los siglos XIX y XX*. Alianza Editorial, 1999.

VERGÉS ESCUÍN, Ricardo. *Cuarenta y cinco años de edificación residencial*. Madrid: CSCAE, 2005.

VINUESA ANGULO, Julio. *Demografía. Análisis y Proyecciones*. Editorial Síntesis, 1999.

Cónicas de Valladolid 1936-2000. Berzal de la Rosa E. (coord.). Valladolid: El Mundo, 2001

Actualización del PG de Valladolid 1993: Documento de Avance. Documento nº 2 diagnóstico. Saravia, Manuel; Valverde, Jesús (coord.). Ayuntamiento de Valladolid y Universidad de Valladolid, 1993.

La Actividad Económica del Sector Inmobiliario Local 1997-2001. Adaptación del Plan General de Valladolid del año 2004. Valladolid: Ayuntamiento, 2005

Documentos de autor en Internet

ARCAS, Isabel; MUÑOZ, Javier; CRISTÓBAL, Ana. "Estudio del seguimiento de la oferta de nueva construcción de viviendas en las principales ciudades de España: Informe de Resultados". Ministerio de la Vivienda, 2006.

<http://www.fomento.es/NR/ronlyres/9F6D17EE-3A5B-4098-8570-781EC8C0E1D9/99237/Ofe06.pdf>

ARROYO PÉREZ, Andrés. "Tendencias demográficas durante el siglo XX en España". Instituto Nacional Estadística y Universidad de Sevilla, 2003.

http://www.ine.es/prodyser/pubweb/tend_demo_s20/tend_demo_s20.htm

CANTALAPIEDRA MALAGUILLA, Margarita. "Las proyecciones de la población en España". *Revista Sistema* Nº 175/176 (2003) p. 263-300.

<http://www.fundacionsistema.com/Pubs/Article.aspx?id=2329>

CASTRILLO ROMÓN, María. "Buenas Prácticas y desarrollo urbano contemporáneo en España: una contribución contra el despilfarro". *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S Nº 36 (Octubre 2006)

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n36/amcas.html>

DOMINGUEZ MARTINEZ José María; LOPEZ DEL PASO Rafael. "Fiscalidad y coste de uso de la vivienda en España". XIV Encuentro de Economía Pública. Santander 2007.

http://www.google.es/#hl=es&xhr=t&q=coste+uso+vivienda&cp=18&pf=p&scient=psy&rlz=1R2WZPG_esES429&source=hp&aq=f&aqi=&aql=&oq=coste+uso+vivienda&pbx=1&bav=on.2,or.r_gc.r_pw.&fp=9b717f8b002a2108&biw=1260&bih=801

FERIA TORIBIO, José María. "Problemas de definición de las áreas metropolitanas en España". Universidad Pablo de Olavide. Boletín de la A.G.E. (Asociación Geógrafos Españoles) Nº 38 (2004) p. 85-99

<http://age.ieg.csic.es/boletin/38/05%20FERIA%2085-99.pdf>

FUENTES QUINTANA, Enrique. "De los pactos de la Moncloa a la entrada en la Comunidad Económica Europea (1977-1986)". Información Comercial Española, ICE: *Revista de economía*. (Noviembre 2005) p. 39-71

http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_826_39-71_4D8E03AA3ECC59D17715904D6EFBACF5.pdf

GAJA I DÍAZ, Fernando. "Urbanismo Ecológico, ¿sueño o pesadilla?". *Revista Internacional de Sostenibilidad Tecnología y Urbanismo*. Nº 3 (2008)

<http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/7079/1/gaja.pdf>

GAJA I DÍAZ, Fernando. "El suelo como excusa: el desarrollismo rampante". *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S 29/30 (Junio 2005).

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afgaj.html>

GARCÍA-VAQUERO, Víctor; MARTÍNEZ, Jorge. "Fiscalidad de la vivienda en España 2005". *Documentos Ocasionales* (Banco de España). Nº 0506 (2005).

<http://www.bde.es/webbde/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadadas/DocumentosOcasionales/05/Fic/do0506.pdf>

GARCÍA MONTALVO, José. "La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias". *Perspectivas de Sistema Financiero Español*, (IVIE y Universitat Pompeu Fabra) Nº 78 (2003) p.1-43.

http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/pee_viv1.pdf

GARCÍA MONTALVO, José. "Un análisis empírico del crecimiento del precio de la vivienda en las comunidades autónomas españolas". *Revista Valenciana de Economía y Hacienda*. Nº 2 (2001) p.117-136.

<http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/rvalenciana.pdf>

GARCÍA MONTALVO, José. "Burbujas inmobiliarias". *Economistas*. Nº 101 (2004).

http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/articulo_fina_tribunal.doc

GARCÍA MONTALVO, José. "Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España". *Papeles de Economía Española* (Universitat Pompeu Fabra e IVIE). Nº 113 (2007).

http://www.google.es/search?sourceid=navclient&hl=es&ie=UTF-8&rlz=1T4WZPG_esES429ES429&q=Garc%c3%ada+Montalvo%2c++Jos%c3%a9+Algunas+consideraciones+sobre+el+problema+de+la+vivienda+en+Espa%c3%b1a+

GARCÍA MONTALVO, José. "El precio del suelo. La polémica interminable". *Nuevas Fronteras de la Política Económica* (CREI y Universitat Pompeu Fabra), (2000).

<http://www.econ.upf.edu/~montalvo/vivienda/suelofin.pdf>

HERNÁNDEZ RODRÍGUEZ, Juan Antonio. "Evolución futura de la población" Departamento de Estadística e Investigación Operativa. Universidad de Sevilla (2002). http://www.ine.es/prodyser/pubweb/tend_demo_s20/futura.pdf

LÓPEZ DE LUCIO, Ramón, "Los precios de la vivienda y el problema del suelo. Debemos renunciar a hacer ciudad para poder alojarnos?". Cátedra de Planeamiento Urbanístico. ETSAM. Madrid. (Noviembre 2002). <http://www.clubdebatesurbanos.com/Textos/accesvivienda.pdf>

LÓPEZ DE LUCIO, Ramón, "Planeamiento Urbanístico, Mercado de Suelo y Políticas de Suelo". Urban 1.6. ETS Arquitectura de Madrid. (1997) <http://polired.upm.es/index.php/urban/article/viewFile/174/170>

MARCOS, Carmen; CARPINTERO, Oscar; NAREDO, José Manuel. "El patrimonio en vivienda y su distribución regional". *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S , Nº 34. (Junio 2005). <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n34/ajnar.html>

MARCOS, Carmen; CARPINTERO, Oscar; NAREDO, José Manuel. *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española 1991-2004* <http://habitat.aq.upm.es/pibnee/c-00.pdf>

MARTÍNEZ HINOJAL, Fernando. "Mentiras sobre suelo y vivienda. Diez típicas falacias sobre el suelo y la vivienda". *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S 29/30 (Junio 2005). <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afmar.html>

MOYA González, Luis. "Necesidad y demanda de vivienda: una aproximación conceptual". *Cuadernos de Investigación urbanística*. Nº 41 (Julio 2004) p 32 <http://www.aq.upm.es/Departamentos/Urbanismo/publicaciones/ciur43.pdf>

OCAÑA Juan Carlos. "España durante el franquismo 1939-1975. Evolución económica y social 1959-1975" *Historiasiglo.org* (2005) <http://www.historiasiglo20.org/HE/15b-2.htm>

ORTEGA OSONA José Antonio. "Revisión de conceptos demográficos". *Revista académica mensual Contribuciones a la Economía* (Universidad Autónoma de Madrid) (Octubre 2001) <http://www.eumed.net/cursecon/colaboraciones/Ortega-demograf.htm>

PALACIOS GARCÍA, Antonio J. "Fuentes estadísticas sobre la vivienda en España: un obstáculo para el diseño de la política de vivienda". X Coloquio Internacional de Neocrítica. Universidad de Barcelona (Mayo 2008) <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/260.htm>

RAYA VILCHEZ, Josep Maria. "Emancipación y vivienda: una identidad con tres componentes". *Universitat Pompeu Fabra. ACE AÑO II, Nº5* (Octubre 2007) http://upcommons.upc.edu/revistes/bitstream/2099/3701/1/DEF11_raya.pdf

REQUEIJO GONZÁLEZ, Jaime. "La era del *quantum*: 1960-1974". 75 años de política económica española. ICE Nº 826 (Noviembre 2005) http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_826_25-37__1C2F8E633F80896BA67C9C0CE477D776.pdf

ROBLES, Claudio; GÓMEZ, Juan Carlos; CORVALÁN, Nicolás. "Impacto social de la política de vivienda: una evaluación desde los pobladores". *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S Nº 29/30 (Junio 2005).

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/acrob.html>

ROCA CLADERA, Josep. "Precios de la vivienda e IPC". Centro de Política de Suelo y Valoraciones de la UPC.

<http://www-cpsv.upc.es/documents/PreciosViviendaIPC.pdf>

ROCH, Fernando. "A propósito del precio de la vivienda". *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S Nº 29/30 (Junio 2005).

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afroc2.html>

ROCH, Fernando. "Agentes sociales y tendencias urbanísticas: hegemonía inmobiliaria y pérdida de urbanidad". *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S Nº 29/30 (Junio 2005).

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/afroc2.html>

ROCH, Fernando. "Sobre el precio de la vivienda, del suelo y otras confusiones". *Viento Sur* Nº 92 (Junio 2007).

<http://www.vientosur.info/articulosabiertos/vientosur92-plural-sobreelpreciodelavivienda-fernandoroch.pdf>

RODRÍGUEZ ALONSO, Raquel. "Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias". *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S Nº 29/30 (Junio 2005).

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod3.html>

RODRÍGUEZ ALONSO, Raquel. "La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos". *Ciudades para un Futuro más Sostenible*. Boletín CF+S Nº 29/30 (Noviembre 2002)

<http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arrod2.html>

RODRÍGUEZ LÓPEZ, Julio; FELLINGER JUSUÉ, Erica; DOMÍNGUEZ, Joanna. "Hogares en España. Proyecciones 2001-2012". Informe del Ministerio de la Vivienda. Consejo Superior de Estadística y Universidad de Alcalá. (Marzo 2009)

http://www.urbanismo.com/wp-content/uploads/2009/03/emve_p01_p12.pdf

RODRÍGUEZ LÓPEZ, Julio; FELLINGER JUSUÉ, Erica. "El mercado de la vivienda en España. Previsiones 2007-2009". Informe del Ministerio de la Vivienda. Universidad de Alcalá. (Marzo 2008)

http://www.fomento.es/NR/rdonlyres/B407D011-7B13-4F63-B5C6-A898ACAE76DF/99235/EMVE_P07_09.pdf

RUIZ LIGERO, Apolunio. "La política comercial española de la autarquía a la plena integración en el comercio multilateral. 75 años de política económica española". ICE (Información Comercial Española) N.º 826 (Noviembre 2005)

http://www.revistasice.com/CachePDF/ICE_826_179-193__92996B16AA36B780C0F970DA11A1F3C8.pdf

SAINZ GUERRA, José Luis; SÁNCHEZ MÍNGUEZ, Fernando. "The real estate 'tsunami' in Spain: the administration of urban growth in the case of Arroyo de la Encomienda and Valladolid, Spain". *Urban Research & Practice*. Online publication date: 16 February 2010.

<http://www.informaworld.com/smpp/title~content=t777186834>

SERRANO MARTÍNEZ, José María. "Expansión del parque inmobiliario en España. Algunas reflexiones desde la perspectiva territorial". *Boletín Económico de ICE*. Nº 2798. 8 al 14 de marzo de 2004

http://www.revistasice.com/CachePDF/BICE_2798_112-30__C71EBA3248B575158663E983ADB9F054.pdf

URIEL, Ezequiel; ALBERT, Carlos; BENAGES, Eva; CUCARELLA, Vicent. "El stock de capital en viviendas en España y su distribución territorial. 1990-2007". *Fundación BBVA*. (Octubre 2009)

http://www.fbbva.es/TLFU/tlfu/esp/areas/econosoc/bbdd/capital_vivienda.jsp

VALERO Lobo; REHER, David. "Fuentes para el Estudio de la Población Española. Cantidad y calidad de las fuentes". *Cuaderno Metodológicos*. Nº 13, Centro de Investigaciones Sociológicas, Madrid (1995).

http://www.geps.es/uploads/tx_geps/025_Fuentes_para_el_estudio_de_la_Poblacion.pdf

VERGÉS ESCUÍN, Ricardo. "La información asimétrica en el sector inmobiliario español (2) Crisis y stocks". *Observatorio Inmobiliario y de la Construcción*. Nº 48 (2011) p. 52

<http://www.ricardoverges.com/pdf/Stocks.pdf>

VERGÉS ESCUÍN, Ricardo. "La información asimétrica en el sector inmobiliario español (I) Las 800.000 viviendas". *Observatorio Inmobiliario y de la Construcción*. Nº 46 (2010) p. 54

<http://www.ricardoverges.com/pdf/800.000.pdf>

VERGÉS ESCUÍN, Ricardo. "El mercado residencial español 1997-2006. Expectativas de vivienda y suelo". *Revista de Economía y Finanzas de Castilla y León*. Nº 5 (2002) p. 73-85.

<http://www.ricardoverges.com/pdf/CyL2002.pdf>

VINUESA ANGULO, Julio; DE LA RIVA ÁMEZ, José María; PALACIOS GARCÍA Antonio J. "El fenómeno de las viviendas desocupadas". *Fundación General de la Universidad Autónoma de Madrid FUAM para el Ministerio de Vivienda* (2008)

http://www.uam.es/personal_pdi/filoyletras/juvian/documentos/DOC%20Y%20PUBLIC/2008%20VIVIENDA%20DESOCUPADA.pdf

VINUESA ANGULO, Julio; DE LA RIVA ÁMEZ, José María; PALACIOS GARCÍA Antonio J. "Política de vivienda y urbanismo". *Ciudad y territorio Estudios Territoriales*. XLI (2009) p. 161-162.

http://www.uam.es/personal_pdi/filoyletras/juvian/documentos/DOC%20Y%20PUBLIC/2009%20Politica%20de%20vivienda%20y%20urbanismo%20cyt.pdf

VINUESA ANGULO, Julio. "Prospectiva demográfica y mercado de vivienda". *Universidad Autónoma de Madrid. Clm. economía*. Nº 11 (2008) p. 139-164.

http://www.clmeconomia.jccm.es/pdfclm/vinuesa_11.pdf

VINUESA ANGULO, Julio. "Análisis del envejecimiento demográfico" *Universidad Autónoma de Madrid* (2004)

http://www.uam.es/personal_pdi/filoyletras/juvian/documentos/DOC%20Y%20PUBLIC/2004%20Analis%20Envejecim%20interdis.pdf

ZOIDO NARANJO, Florencio; ARROYO PÉREZ, Andrés. "La población de España. Tendencias demográficas durante el siglo XX en España". INE. (2003) p. 19-74.
http://www.ine.es/prodyser/pubweb/tend_demo_s20/poblacion.pdf

Informes, anuarios, boletines, etc. de entidades públicas y privadas en internet

Informe Construmat: El sector de la Construcción. DeConstrumática online.
http://de.construmatica.com/pdf/la-construccion-no-levanta-cabeza/informe-construmat_el-sector-de-la-construccion.pdf

Evolución de los asentamientos humanos y de la situación de la vivienda en España, 1976-1995. Informe Nacional de España Habitat II. II Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos. Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente, 1997.
<http://habitat.aq.upm.es/iah/ponenc/a007.html>

Encuesta de la vivienda en alquiler de los hogares de España 2006. Ministerio de la Vivienda Junio 2007.
<http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/4292576A-5E18-4A3C-B74B-0EE1F6A0D8F6/99206/alq06.pdf>

Estimación del parque de viviendas 2007. Ministerio de la Vivienda, 2008.
<http://www.vivienda.es/>

Estudio sobre el stock de la vivienda en España año 2008. Ministerio de la Vivienda, 2009. <http://www.vivienda.es/>

Encuesta sobre la compra de vivienda principal en el periodo 2002-2006. Ministerio de la Vivienda, febrero 2008. <http://www.vivienda.es/>

Informe sobre la situación del sector de la vivienda en España. Ministerio de la Vivienda, abril 2010. <http://www.vivienda.es/>

Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español. Ministerio de la Vivienda. Dirección: José Fariña Tojo José Manuel Naredo. Abril de 2010
<http://habitat.aq.upm.es/lbl/a-lbl.es.pdf>

Indicadores demográficos de Castilla y León 2007. Junta de Castilla y León, 2008.
http://www.jcyl.es/web/jcyl/Estadistica/es/Plantilla100Detalle/1131977872037/_/1250170119937/Redaccion

Indicadores económicos de Castilla y León 2007. Junta de Castilla y León, 2008.
http://www.jcyl.es/web/jcyl/Estadistica/es/Plantilla100Detalle/1131977871959/_/1250170228913/Redaccion

Indicadores sociales de Castilla y León 2007. Junta de Castilla y León, 2008.
http://www.jcyl.es/web/jcyl/Estadistica/es/Plantilla100Detalle/1131977879401/_/1255645729615/Redaccion

Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2010-2013. Junta Castilla y León.
<http://www.jeronimoalonsomartin.com/descargar.php?file=ftp/Descargas/Normativa/Leyes,%20Decretos%20y%20Resoluciones%20en%20materia%20Inmobiliaria,%20Construcci%F3n%20y%20Vivienda/Plan%20Director%20de%20Vivienda%20y%20Suelo%202010-2013.pdf&nom=Plan%20Director%20de%20Vivienda%20y%20Suelo%202010-2013.pdf>

Encuesta nacional de inmigrantes 2007. Instituto Nacional de Estadística, 2008.
http://www.ine.es/daco/daco42/inmigrantes/informe/eni07_informe.pdf
Antigüedad y superficie del parque de viviendas en España. Informe sobre la coyuntura económica. Caixa Catalunya. Nº 104. (Noviembre 2005)
http://www.euroval.com/scriptLibrary/download_documentos.asp?t=ANTIGUEDAD+Y+SUPERFICIE+DE+VIVIENDAS+EN+ESPA%D1A.pdf&id=177

Síntesis del Estudio de Mercado de Vivienda Nueva en 2009. Sociedad de Tasaciones. S.T., Julio 2010.
http://www.elpais.com/5diasmedia/cincodias/media/201001/04/vivienda/20100104cdscdsviv_1_Pes_PDF.pdf

Mercado de la Vivienda Nueva en capitales de provincia. Sociedad de Tasaciones S.T., 2010.
<http://www.ancop.net/PDF/0809-estudio-vivienda.pdf>

Síntesis del Estudio de Mercado de Vivienda Nueva en 2010. Sociedad de Tasaciones S.T., 2011.
<http://www.stvalora.com/es/inicio.html>

Boletín ST. Mercado Inmobiliario (años 1990-2010). Sociedad de Tasaciones S.T., 2011.
<http://www.stvalora.com/es/inicio.html>

Informe económico 2008. SEOPAN (Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional). Capítulo 4. Edificación, 2009 p. 85.
[http://www.portal-cnc.com/\(S\(we4wjszxf5o555zdlwiv45\)\)/master/archivoscnc/informeseopan2008.pdf](http://www.portal-cnc.com/(S(we4wjszxf5o555zdlwiv45))/master/archivoscnc/informeseopan2008.pdf)

Informe económico 2004. SEOPAN (Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional). Capítulo 4. El mercado residencial, 2005 p. 53.
<http://www.seopan.es/ficheros/457a855f4d59e46aa35ba0cc66ff0785.pdf>

Informe económico 2009. SEOPAN (Asociación de Empresas Constructoras de Ámbito Nacional). Capítulo 4. El mercado residencial, 2010 p. 93.
<http://www.portal-cnc.com/Master/archivoscnc/informe%20SEOPAN.pdf>

Informe Anual del Sector de la Construcción 2008. Confederación Nacional de la Construcción Capítulo 5.1 Edificación, 2009 p. 33
<http://www.portal-cnc.com/Master/archivoscnc/InformeCNC.pdf>

Informe Anual del Sector de la Construcción 2009. Confederación Nacional de la Construcción Capítulo 5.1 Edificación, 2010 p. 41
http://www.portal-cnc.com/Master/archivoscnc/InformeCNC_2009.pdf

Encuesta Financiera de las Familias: descripción, métodos y resultados preliminares Banco de España. Boletín Económico de noviembre 2004.
<http://www.bde.es/webbde/es/estadis/eff/eff-be1104.pdf>

Plan de reconversión del sector inmobiliario residencial. Asociación de Promotores Constructores de España (APCE). Marzo 2011.

[https://www6.euskadi.net/r41-](https://www6.euskadi.net/r41-18971/es/contenidos/informacion/docrelacsector/es_docsect/adjuntos/plan_de_reconv)

[18971/es/contenidos/informacion/docrelacsector/es_docsect/adjuntos/plan_de_reconv_ersion_apce.pdf](https://www6.euskadi.net/r41-18971/es/contenidos/informacion/docrelacsector/es_docsect/adjuntos/plan_de_reconv_ersion_apce.pdf)

España en cifras, 2010. Instituto Nacional de Estadística (INE) 2011

<http://www.ine.es/prodyser/pubweb/escif/escif10.pdf>

Indicadores ovv. Coyuntura económica y variables financieras. Análisis del mercado hipotecario. Observatorio Valenciano de la Vivienda Informe nº 3. Noviembre 2006.

<http://www.cma.gva.es/web/indice.aspx?nodo=61732&idioma=C>

Acceso a datos (tablas y gráficos) a través de páginas de internet

- Instituto Nacional de Estadística INE (INEbase): www.ine.es
- Ministerio de Fomento: www.fomento.gob.es
- Junta de Castilla y León: www.jcyl.es
- Ayuntamiento de Valladolid: www.ava.es
- Banco de España: www.bde.es/webbde/es/estadis/estadis.html
- Consejo Superior de Arquitectos de España: www.cscae.com

Instituto Nacional de Estadística INE (INEbase): www.ine.es

INEbase => Demografía y población

- INEbase / Demografía y población / **Cifras de población y Censos demográficos**

Padrón municipal

Padrón de españoles residentes en el extranjero (PERE)

Estimaciones y proyecciones

Censos de Población

Datos históricos

- INEbase / Demografía y población / **Movimiento natural de la población**

Movimiento natural de la población. Nacimientos, matrimonios y defunciones

Movimiento natural de la población de españoles en el extranjero

- INEbase / Demografía y población / **Migraciones**

Estadística de variaciones residenciales

Encuesta nacional de inmigrantes 2007

Encuesta de migraciones

- INEbase / Demografía y población / **Análisis y estudios demográficos**

Indicadores demográficos básicos

Encuestas de fecundidad

Tablas de mortalidad

INEbase => Sociedad

- INEbase / Sociedad / **Nivel, calidad y condiciones de vida**
Índice de precios de consumo
Índice de precios de vivienda
Encuesta de presupuestos familiares
Encuesta continua de presupuestos familiares
- INEbase / Sociedad / **Mercado laboral**
EPA. Encuesta de población activa
- INEbase / Sociedad / **Análisis sociales/ Indicadores sociales/ familia y relaciones sociales**
Características del hogar 1991-2008. Tamaño. Total de hogares
- INEbase / Sociedad / **Análisis sociales/ Indicadores sociales/ Renta distribución y consumo**
PIB. Ingresos hogares

INEbase => Economía

- INEbase / Economía / **Cuentas económicas**
Contabilidad nacional de España
Contabilidad nacional de España
Contabilidad regional de España
Balanza de pagos

INEbase / Industria, energía y construcción

- INEbase / Industria, energía y construcción / **Construcción y vivienda**
Índice de precios de vivienda
Censo de Población y Viviendas 2001
Censo de Población y Viviendas 1991
Estadísticas de la construcción¹⁸⁰
Licencias municipales de obra. Serie 1990-2008
Visados de dirección de obra

INEbase => Síntesis

- INEbase / Síntesis / **Síntesis**
Anuario Estadístico de España
España en cifras
Indicadores sociales

INEbase => Sociedad

- INEbase / Sociedad / Análisis sociales / **Indicadores sociales.**
Población
Familia y relaciones sociales

¹⁸⁰ Se corresponden con los datos del Ministerio de Fomento (Vivienda) ver Anexo

Ministerio de Fomento: www.fomento.gob.es**Inicio => Estadística y publicaciones => Información estadística => Construcción**Obras en edificación (visados de dirección de obra de los Colegios de Aparejadores)
Construcción de edificios (licencias municipales de obra)**Inicio => Estadística y publicaciones => Información estadística => Anuarios, estadísticas de síntesis y boletín =>**Anuario estadístico

Años: 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008 2009 y 2010

Inicio => Estadística y publicaciones => Información estadística => Anuarios, estadísticas de síntesis y boletín => Boletín estadístico => Acceso a datosVisados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos6. Visados de dirección de obra: Obra nueva, ampliación y/o reforma. Nº de viviendas y superficie media según tipo de obra y destino principal.

Resultados: Nacionales, Comunidades Autónomas, por Provincias

Licencias municipales de obra (construcción de edificios) Obra nueva y demolición

Resultados: Nacionales, Comunidades Autónomas

Inicio => Estadística y publicaciones => Información estadística => Vivienda y actuaciones urbanas =>**Estadísticas**

- Vivienda protegida

1.8. Viviendas protegidas según régimen de uso. Planes estatales y planes autonómicos
Rehabilitación protegida. Series anuales2.3. Número de aprobaciones definitivas. Planes estatales

- Vivienda libre . Series anuales

3.1. Número de viviendas libres iniciadas3.2. Número de viviendas libres terminadas

- Estimación del parque de viviendas

1. Total de viviendas por comunidades autónomas y provincias1.1. Vivienda libre por comunidades autónomas y provincias1.2. Vivienda protegida por comunidades autónomas y provincias1.3. Viviendas principales y no principales por comunidades autónomas y provincias1.4. Vivienda principal clasificada según régimen de tenencia por comunidades autónomas y provincias

- Estimación de los flujos de entrada

2. Total viviendas por comunidades autónomas y provincias2.1. Número de viviendas que entran al parque de la Vivienda libre por comunidades autónomas y provincias

2.2. Vivienda protegida. Obra nueva por comunidades autónomas y provincias

- Estimación de los flujos de salida

3. Total viviendas por comunidades autónomas y provincias3.2. Vivienda protegida. Descalificaciones por comunidades autónomas y provincias

- Estimación de los flujos netos

4. Total viviendas por comunidades autónomas y provincias4.1. Vivienda libre por comunidades autónomas y provincias4.2. Vivienda protegida por comunidades autónomas y provincia

- Stock de vivienda nueva

Estudio sobre el stock de viviendas nuevas a 31 de diciembre de 2009Estudio sobre el stock de viviendas, a 31 de diciembre de 2008

- Transacciones inmobiliarias (compraventa)

1. Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas1.3. Número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva2. Número total de transacciones inmobiliarias de viviendas por municipios2.3. Transacciones inmobiliarias de vivienda nueva por municipios

- Precios de la vivienda

1. Índice general de precios2. Precios de vivienda libre2.1. Precios de vivienda libre hasta dos años de antigüedad3. Precios de vivienda protegida

- Precios de suelo urbano

4. Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano por comunidades autónomas y provincias4.5. Precio medio del metro cuadrado de suelo urbano en municipios de más de 50.000**Encuestas sobre uso y tenencia**

- Series estadísticas: Estudios sobre demanda de vivienda
- Compra de vivienda principal en el periodo 2002-2006
- Vivienda en alquiler de los hogares en España 2006

Estudios de vivienda y actuaciones urbanas

- Estudio de oferta de vivienda de nueva construcción en España. Año 2007
- Hogares en España. Proyecciones 2001-2012
- Estudio sobre la estimación del número de viviendas de obra nueva promocionadas. 2007
- El mercado de la vivienda en España. Previsiones 2007-2009

Otras Estadísticas

- Licencias municipales de obra: Datos 1990-1999

Junta de Castilla y León: www.jcyl.es

Inicio => Estadística => Publicaciones Estadísticas => Estadísticas Demográficas

Indicadores Demográficos 2007

Movimiento Natural de la Población en Castilla y León: Defunciones 2003

Movimiento Natural de la Población en Castilla y León: Matrimonios 2003

Movimiento Natural de la Población en Castilla y León: Nacimientos 2003

Variaciones Residenciales en Castilla y León 2002

Inicio => Estadística => Publicaciones Estadísticas => Estadísticas Económicas

Indicadores Económicos 2008

Inicio => Estadística => Publicaciones Estadísticas => Estadísticas Sociales



Condiciones de Vida de la Población 2007

Estadística de Hogares y Familias 2007




Indicadores Sociales 2008

Inicio => Vivienda y Urbanismo => Urbanismo y Ordenación del Territorio => Sistema de Información Urbanística => PLAU =>



Valladolid


PU	PGOU	27/08/2003	18/08/2003	PGOU. ADAPTACIÓN DEL PGOU A LA LEY 5/1999	
PU	PGOU	18/12/1996	12/12/1996	PGOU (ACTUALIZACION)	

Arroyo


PU	NS	26/07/1999	31/03/1999	 NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES (REVISION)	
PU	PGOU	11/08/2003	25/04/2003	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (EXCEPTO SECTORES 1 Y 6) (EXPT.E.: 234/02)	

La Cistérniga


PU	PGOU	14/11/1995	26/05/1995	PGOU (REVISION)	
PU	PGOU	31/07/2003	27/02/2003	ADAPTACIÓN A LEY 5/1999: APROBACIÓN PARCIAL	

PU	PGOU	18/05/2009	31/03/2009	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
----	------	-------------------	------------	-----------------------------------	---


Laguna

PU	PGOU	12/11/1999	08/10/1999	PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA (REVISION)	
----	------	-------------------	------------	--	---

Santovenia

PU	PGOU	26/04/2004	27/11/2003	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. EXPTE.: CTU 021/02.	
----	------	-------------------	------------	--	---

Zaratán

PU	NS	19/08/1999	01/07/1999	NS MUNICIPALES (REVISION)	
----	----	-------------------	------------	---------------------------	---

PU	NUM	12/03/2007	28/11/2006	NORMAS URBANÍSTICAS MUNICIPALES	
----	-----	-------------------	------------	---------------------------------	---

Inicio => Vivienda y Urbanismo => Urbanismo y Ordenación del Territorio => Auditoría Urbana de las ciudades de Castilla y León

El Estado de las Ciudades de Castilla y León


Ayuntamiento de Valladolid: www.ava.es


Tu ciudad => Estadísticas => Observatorio urbano => Datos generales de la ciudad => Datos estadísticos de la ciudad =>


3.6.1 Edificios.

3.6.1.1 Evolución de los edificios 1980, 1990, 2001. 

3.6.1.2 Edificios según tipo y número de plantas 2001. 
















3.6.1.3 Edificios según instalaciones 2001. 

3.6.1.4 Edificios según clase de propietario 2001. 

3.6.1.5 Edificios según Distrito 2001. 

3.6.1.6 Edificios según Zona Estadística 2001. 

3.6.2 Vivienda y suelo.

- 3.6.2.1 Evolución de las Viviendas 1981, 1991, 2001. 
- 3.6.2.2 Características de las Viviendas 2001.
 - 3.6.2.2.1 Datos básicos. 
 - 3.6.2.2.2 Viviendas familiares según características del edificio. 
 - 3.6.2.2.3 Viviendas familiares según instalaciones del edificio. 
 - 3.6.2.2.4 Viviendas familiares principales. 
- 3.6.2.3 Características de las Viviendas por Distritos 2001.
 - 3.6.2.3.1 Datos básicos. 
 - 3.6.2.3.2 Viviendas familiares según características del edificio. 
 - 3.6.2.3.3 Viviendas familiares según instalaciones del edificio. 
 - 3.6.2.3.4 Viviendas familiares principales. 
- 3.6.2.4 Características de las Viviendas por Zonas Estadísticas 2001.
 - 3.6.2.4.1 Datos básicos. 
 - 3.6.2.4.2 Viviendas familiares según características del edificio. 
 - 3.6.2.4.3 Viviendas familiares según instalaciones del edificio. 
 - 3.6.2.4.4 Viviendas familiares principales. 
- 3.6.2.5 Precio de la vivienda y el suelo. 
- 3.6.2.6 Transacciones de vivienda y suelo 

3.6.3 Actividad Constructora.

Evolución la construcción según el año de la concesión de la licencia de obra y la tipología de la construcción. Municipio de Valladolid

Evolución la construcción según el año de la concesión de la licencia de obra y la tipología de la construcción. Municipio de Valladolid

Evolución la construcción de viviendas según el año de la concesión de la licencia de obra y la tipología de la vivienda. Municipio de Valladolid


 Estudio de la evolución de la población de Valladolid desde 1998 a 2006

http://www.valladolid.es/es/ciudad/estadisticas/servicios/observatorio-urbano-datos-estadisticos-ciudad/datos-estadisticos/estudios-sectoriales.ficheros/13710-EvolucionPoblacionValladolid_1998_2006.pdf

Banco de España: www.bde.es

Inicio => Estadísticas => Encuesta Financiera de las Familias =>
EFF 2002, EFF 2005 y EFF 2008

Inicio => Estadísticas => Síntesis de indicadores => España => 1.6 - Indicadores del mercado de la vivienda

Cuadro 1.6 

Series temporales del cuadro 1.6 

Consejo superior de Arquitectos de España: www.cscae.com

Inicio => Servicios => Estadística => Informes
Informes desde 1989 al año 2010