



Universidad de Valladolid

FACULTAD DE CIENCIAS EMPRESARIALES Y DEL TRABAJO DE
SORIA

Grado en Administración y Dirección de Empresas

TRABAJO FIN DE GRADO

Análisis del sector inmobiliario: la vivienda en Soria y su medio rural

Presentado por: Ohiane Herrero Alcalde

Tutelado por: María de las Mercedes Ciria Berzosa

Soria, [19 marzo 2023]

CET

FACULTAD de CIENCIAS EMPRESARIALES y del TRABAJO de SORIA



RESUMEN DEL TRABAJO

A lo largo de este TFG se va a desarrollar en profundidad el mercado inmobiliario de la provincia de Soria, centrandolo en la capital y en los pueblos más “grandes”. Se van a estudiar desde un punto de vista estadístico aquellos factores determinantes para el equilibrio del sector entre los años 2005 y 2022.

El objetivo del trabajo es dar una perspectiva al precio de la vivienda tanto en opción de compra como en alquiler, los número de operaciones realizadas en el mercado y la oferta disponible. Con ello se quiere lograr conocer la situación real de la vivienda en la provincia y en las zonas rurales, además de conocer las ayudas que poseen la población para poder acceder a una vivienda digna.

ABSTRACT

During this final project, I will try to explain the real state sector in depth in the province of Soria, centering the analysis in the capital and in the bigger villages. It's going to study from a statistical perspective those determining elements for the equilibrium of the sector between the years 2005 and 2022.

The purpose of this job is to give a perspective to the main buying and selling operations in the property prices in the acquisition option or rental option, the main operations of buying and selling in the market and the supply available. With this I want to know the real situation of property in the province and in the rural areas, in addition I want to know the supports which have the residents to be able to get a decent property.



Índice de contenidos

Capítulo 0. Presentación.....	4
0.1 Introducción.....	4
0.2 Justificación	4
0.3 Metodología	5
0.4 Objetivos.....	6
Capítulo 1. Contextualización del trabajo	7
1.1 El Sector Inmobiliario medio de seguridad para los humanos	7
1.2 Las fases del Sector Inmobiliario en España.....	8
1ª Fase: expansión y auge del sector	9
2ª Fase: estallido de la burbuja inmobiliaria.....	9
3ª Fase: nuevo ciclo de recuperación en el sector.....	10
Gráficas que demuestran la situación del sector financiero desde 2005-2022.	10
1.3 Regulación del Sector Inmobiliario	12
1.3.1. Ley de Vivienda	12
1.3.2. Fondos Next Generation.....	14
1.3.3. Ley de Vivienda regional.....	14
Capítulo 2. Desarrollo del trabajo	15
2.1 Factores relativos al Sector Inmobiliario.....	15
2.1.1. Factores socio-demográficos de Soria en relación al Sector Inmobiliario.....	15
2.1.2. Factores relativos a la situación del Sector Inmobiliario.....	17
2.2 Situación del sector inmobiliario en Soria.....	19
2.2.1. Número de viviendas en Soria.....	19
2.2.2. Precios de la vivienda soriana	20
2.2.3. Compraventas en Soria.....	22
2.3 Situación del sector inmobiliario en el medio rural	23
2.3.1. Número de viviendas en los municipios sorianos.....	24
2.3.2. Compraventas en los municipios sorianos.....	26
2.4 Programas de ayuda a la vivienda.....	27
Capítulo 3. Conclusiones.....	32
Factores importantes.....	32
Opinión personal	33
Bibliografía.....	34



ÍNDICE DE GRÁFICOS Y TABLAS

Gráfica 1. Ciclo económico del sector inmobiliario

Gráfica 2. Índice de Precios de la Vivienda en España entre 2007-2021

Gráfica 3. Compraventas realizadas en España durante 2007-2022

Gráfica 4. Visados de obra nueva en España durante 2005-2022

Gráfica 5. Hipotecas concedidas en España durante 2005-2021

Gráfica 6. Factores que producen equilibrio en el mercado inmobiliario

Gráfica 7. Distribución de los usos de la propiedad en la provincia y en la capital

Gráfica 8. Evolución del precio de la vivienda en la provincia y la capital

Gráfica 9. Evolución del precio del alquiler en la provincia y la capital

Gráfica 10. Número de compraventas de viviendas en la provincia y la capital

Gráfica 11. Mapa de las comarcas de la provincia

Gráfica 12. Mapa de la distribución de viviendas en la provincia

Gráfica 13. Uso de las viviendas en varios municipios de la provincia

Gráfica 14. Número de compraventas de viviendas de obra nueva en varios municipios

Gráfica 15. Número de compraventas de viviendas de segunda mano en varios municipios

Tabla 1. Número de habitantes en la provincia de Soria

Tabla 2. Distribución por años de la población soriana

Tabla 3. Emigración e inmigración de la provincia

Tabla 4. Tasa de actividad de la población soriana

Tabla 5. Número de visados de nueva obra en Soria entre 2012-2022

Tabla 6. Cuantía repartida en ayudas para financiar gastos básicos de la vivienda



Capítulo 0. Presentación

0.1 Introducción

Este trabajo de investigación pretende analizar y conocer cuál es la situación del mercado de la vivienda en Soria capital y provincia, refiriendo los alrededores como las zonas rurales de la provincia, y centrando el análisis en los elementos más importantes dentro del sector. Se va a realizar desde un punto de vista estadístico e intentando dar un significado a los datos obtenidos, ya que la situación de Soria y su despoblación es muy diferente al resto del territorio nacional, por lo tanto, los datos obtenidos no serán extrapolables.

La situación demográfica en la provincia es un factor que afecta directamente y en gran medida a este mercado. Estamos en una provincia donde predominan los municipios de pequeño tamaño, el 64% tiene menos de 100 habitantes, y solo dos municipios superan los 5.000 habitantes, pero estos datos tienen una tendencia a la baja debido a que cada año el número de habitantes en los municipios disminuye.

0.2 Justificación

La justificación de este proyecto se basa en demostrar cuál es la situación del mercado de las viviendas en Soria y, sobretodo, en las zonas rurales las cuales cuentan con muy poca información, con el fin de ver si es un mercado en equilibrio o en expansión.

El desarrollo de este trabajo se ha realizado desde la Facultad de Ciencias Empresariales y del Trabajo (concretamente desde el grado de Administración y Dirección de Empresas), por una alumna natural de un pueblo de Soria y que he tenido que trasladarme a la capital para poder seguir estudiando. Lo anterior se traduce en que, se está desarrollando el trabajo de primera mano, conociendo la dificultad de encontrar un inmueble en Soria en buenas condiciones donde residir durante años (siendo el alquiler la opción más habitual para estudiantes) y con unos precios que año tras año han ido en aumento, además de la problemática de encontrar una vivienda en los municipios de Soria que estén en buen estado y no en situación de rehabilitación o en ruinas.

Los precios de los inmuebles tanto de alquiler como de adquisición y el número de viviendas ofertadas son los factores claves en este sector, por lo que en este proyecto se va a tratar de demostrar cómo afectan, en qué medida y cómo está siendo su evolución.



0.3 Metodología

El trabajo va a tratar de indagar en la situación del sector inmobiliario en Soria y alrededores, como las circunstancias económicas y sociales relativas al sector, y cuáles son las medidas públicas que pueden mitigar el problemático acceso a la vivienda.

Por lo que, se pretende profundizar en las posibles dificultades de acceso a la vivienda que hay, sobretodo en determinados grupos de consumidores como pueden ser los jóvenes o en diferentes zonas de la provincia, como es el caso del medio rural.

Es por ello, que se va a dividir fundamental en tres partes el estudio:

- La primera parte consiste en la fundamentación y contextualización del trabajo. Tratar de conocer el sector inmobiliario y cuáles son los elementos que más influyen en el mismo. Además de identificar la legislación que lo regulan, tanto en un marco nacional como autonómico.
- La segunda parte va a contener un análisis y desarrollo del sector dentro de la provincia de Soria y pueblos de la provincia. Para ello, se va a profundizar en los factores sociodemográficos de la provincia y los elementos que más intervienen en el desarrollo del mercado inmobiliario.
- La tercera y última parte, comprende las diferentes soluciones o ayudas que pueden tener los demandantes de viviendas, y analizar los resultados de ayudas anteriores ya finalizadas.

En primer lugar, va a ser una fundamentación del trabajo donde se va a trabajar con páginas óptimas para ello como puede ser la el diccionario español (RAE) o páginas especializadas en el sector (REMAX), etc., también se va a seguir algún trabajo anterior en la materia para conocer los factores fundamentales que inciden en el sector y conocer como le afectan. Por último, para conocer la legislación de la vivienda en primer lugar tendremos en cuenta la definición de vivienda digna establecida en la Constitución Española, además recurriré a los Reales Decretos del BOE para el marco nacional y a las leyes autonómicas de Castilla y León publicadas en el BOCYL.

En segundo lugar, el análisis del sector se va a desarrollar a través de la profundización en los principales factores de manera numérica para acercarse lo más posible a la situación real. Para poder obtener esos datos se va a recurrir a las estadísticas del INE, publicaciones del MITMA, Registradores, datos abiertos de la JCYL, etc.



En tercer y último lugar, para conocer las ayudas públicas se va a indagar en las páginas oficiales del Ministerios de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana, en la Junta de Castilla y León y por último la de la Diputación de Soria.

0.4 Objetivos

Entre los objetivos de este trabajo, se pueden destacar:

- Mostrar cuál es la situación del mercado inmobiliario en Soria y diferentes áreas de la provincia.
- Analizar como está la situación de la provincia, en cuanto a demografía, empleo, migraciones, unidades familiares, etc., para indagar en cuestiones relacionadas con la vivienda y cómo pueden afectar a esta.
- Profundizar en el análisis de los elementos que influyen en el mercado de la vivienda, tener un conocimiento de ellos y ver cuál es su repercusión.
- Identificar cuáles son los planes o programas de ayudas a la vivienda por parte del gobierno, y tratar de ver cuáles son sus posibles efectos en la provincia.



Capítulo 1. Contextualización del trabajo

1.1 El Sector Inmobiliario medio de seguridad para los humanos

Históricamente el ser humano siempre ha tenido la necesidad de refugiarse de cualquier situación negativa para su supervivencia, buscando siempre un refugio donde protegerse empezando por cuevas, cabañas hasta llegar a las casas y pisos que conocemos hoy en día.

Según la Real Academia Española, la vivienda es aquel lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas. Por lo tanto, está presente en la vida cotidiana de las personas, y es el lugar donde se llevan a cabo las actividades básicas de la vida diaria y donde obtienen seguridad. Podemos ver la vivienda como el lugar de satisfacción de las necesidades humanas, sobretodo la necesidad de seguridad (Maslow, 1943)¹.

Para satisfacer esas necesidades humanas, es el sector inmobiliario el que se encarga de ello. Este, se basa en la oferta y demanda de bienes inmuebles, es decir, comprende las actividades relacionadas con la compra y venta de esos bienes buscando un ajuste entre precios de venta y número de operaciones. Para entender la actividad tenemos que tener en cuenta que un bien inmueble, se considera que es aquel bien tangible cuyas características impiden su movimiento o traslado sin que pierda su naturaleza o esencia², y se pueden diferenciar los siguientes tipos:

- Bien residencial: aquella propiedad destinada al uso como una vivienda (ej.: casa).
- Bien comercial: propiedad destinada a ser utilizada para actividades comerciales (ej.: tienda).
- Bien industrial: propiedades destinadas a la investigación, producción, almacenamiento y distribución de productos (ej.: nave).

Atendiendo al sector inmobiliario, comprende aquellas actividades relacionadas con la oferta y demanda de bienes inmuebles, además de una serie de sectores ligados a su actividad. En primer lugar, el sector de la construcción es con el que primordialmente está relacionado, debido a la edificación de viviendas de obra nueva y a las reformas de viviendas ya construidas. En segundo lugar, dentro del sector mobiliario hay servicios que se ven más beneficiados con la estructuración y decoración de los inmuebles, como pueden ser las tiendas de muebles. En tercer lugar y atendiendo a las características de los bienes inmuebles, estos pueden ser objeto de negociación entre particulares

¹ Abraham Maslow, presenta en 1943 una teoría psicológica: *Teoría sobre la Motivación Humana (Theory of Human Motivation)*. En esta, propone una jerarquía diferenciada en cinco categorías de necesidades que motivan a las personas, en función de la importancia para la supervivencia. En este caso, la segunda categoría pertenece a la necesidad de seguridad orientada hacia la seguridad personal, la estabilidad y la protección.

² Los bienes inmuebles no pueden ser reubicados sin que pierda su naturaleza, ello quiere decir que, para que sean trasladados el bien debe de sufrir una destrucción (terrenos, edificios, fábricas, etc.).



o empresas, convirtiéndose en una posibilidad de inversión. Y por último, debido al elevado coste que tiene para que se pueda llevar a cabo el desarrollo o adquisición de bienes inmuebles es necesario, la gran mayoría de veces, obtener una financiación.

1.2 Las fases del Sector Inmobiliario en España

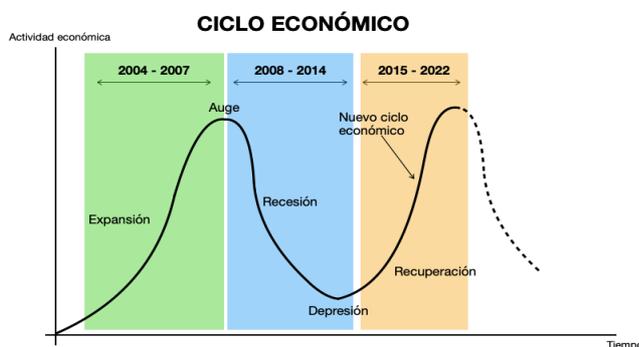
El sector inmobiliario es cíclico, es decir, está sujeto a los cambios que se producen en los diferentes períodos económicos y afectan tanto a la oferta como a la demanda. Por el lado de la oferta, hace que los precios de la vivienda sufran variaciones tanto al alza como a la baja. Y, por el lado de la demanda, depende de la renta de los consumidores, ya que si esta aumenta tendrán una mayor capacidad adquisitiva y una alta expectativa de inversión, pero si disminuye sucede lo contrario.

Para poder realizar el análisis en los distintos ciclos, vamos a tener en cuenta algunos de los indicadores más significativos en el mercado inmobiliario según el Banco de España:

- Precios de vivienda y costes: Índice de Precios de la Vivienda.
- Oferta en el mercado: Viviendas visadas, viviendas iniciadas
- Demanda en el mercado: Número de transacciones de compraventa de viviendas
- Mercado crediticio: Crédito para adquisición de vivienda

En la historia de España el sector inmobiliario ha tenido varias fases, entre 2004 – 2007 se vivió una etapa de expansión, entre 2008 – 2014 fue un periodo de crisis que ocurrió por el estallido de la burbuja inmobiliaria³, y desde 2014 hasta el momento actual se está produciendo una nueva etapa de recuperación.

Gráfica 1. Ciclo económico del sector inmobiliario



Fuente: Elaboración propia

³ Burbuja inmobiliaria: aumento excesivo de los precios de las viviendas, sin justificación, debido a la especulación, préstamos y adquisición de viviendas secundarias.



1ª Fase: expansión y auge del sector

En estos años se produjo una etapa de expansión y auge en la economía española, momento en el cual el precio de las viviendas se sobrevaloró llegando el IPV al 9,8% y, con ello, el número de compraventa de viviendas también llegó al máximo con 775.330 operaciones, de las cuales las compraventas de viviendas nuevas y de viviendas de segunda mano eran 326.382 (42%) y 448.918 (58%) respectivamente. Comenzó un proceso especulativo en el que los consumidores compraban inmuebles con el fin de venderlos a un precio mayor.

A lo largo de este periodo se construyeron 306.975 edificios de nueva obra, el 60% del total de visados de obras. El ritmo de crecimiento de construcción era exponencial, por lo que, el número de trabajadores en este sector debía ser muy alto para poder trabajar y edificar a ese nivel de crecimiento.

Por último, los compradores de inmuebles para poder hacer frente a las adquisiciones solicitaban préstamos hipotecarios y llegaron a pedir 1.342.171 hipotecas en 2006, un 35% del total de hipotecas.

2ª Fase: estallido de la burbuja inmobiliaria

En esta etapa se produjo el estallido de la burbuja inmobiliaria, originado por el alto nivel de precios, la especulación de los compradores y las numerosas operaciones de compraventa, el alto nivel de crédito y el elevado ritmo de edificaciones.

El IPV se desplomó hasta un -6,7% al inicio en 2008, los siguientes 2 años consiguió recuperarse hasta llegar al -2% pero la bajada de precios continuaba cayendo drásticamente hasta acabar en -14,8% en 2012. Por consiguiente, el número de compraventas realizadas cayó hasta 413.393 operaciones, durante este periodo las compraventas de viviendas nuevas cayeron por debajo de las viviendas de segunda mano y estas comenzaron a crecer poco a poco. La tendencia de compraventa de inmuebles cambió, de comprar viviendas nuevas a viviendas de segunda mano.

Los visados de nuevas edificaciones disminuyeron durante todo el periodo desde 108.332 en 2008 hasta 60.670 en 2012, de los cuales edificaciones de obra nueva fueron 50.959 en 2008 hasta los 15.025 en 2012. El descenso de construcciones provocó un gran desempleo en el sector de la construcción, cierre de agencias inmobiliarias y constructoras.

Desde el punto de vista financiero, el estallido de la burbuja inmobiliaria supuso la quiebra en algunas entidades financieras y otras muchas tuvieron que



fusionarse. El número de hipotecas otorgadas para la vivienda bajo llegando a repartirse un 85% menos de hipotecas que la fase anterior, 199.703 hipotecas, y fue una etapa en la que comenzaron a realizarse numerosas ejecuciones hipotecarias debido a los impagos de compradores de inmuebles.

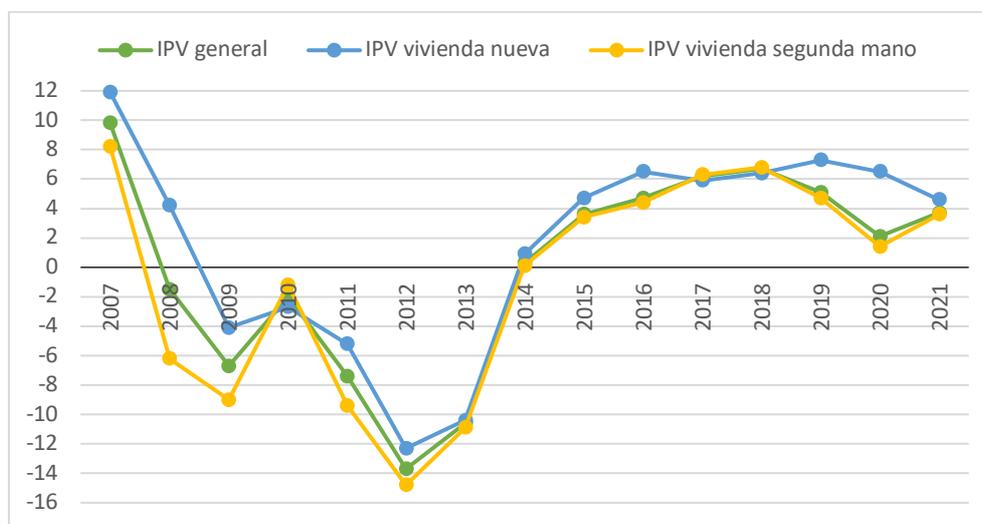
3ª Fase: nuevo ciclo de recuperación en el sector

A finales de 2014 principios de 2015, a pesar de la incertidumbre, comenzó la recuperación del sector inmobiliario después de la crisis originada. El IPV comenzó a crecer situándose en puntos positivos 6,7%, aunque en los años 2019 y 2020 tuvo una leve caída hasta 1,4% que se recuperó en 2021. Con ello las compraventas también comenzaron a crecer y lograron realizar 566.485 operaciones, máximo desde 2017, pero en esta fase las operaciones más realizadas eran con viviendas de segunda mano preferentemente a las viviendas nuevas.

En cambio, los visados y las nuevas obras están teniendo una recuperación muy lenta. Al inicio de la fase se aprobaron 64.156 visados de los cuales 17.915 son de obra nueva y apenas han aumentado en 10.000 visados a lo largo de los últimos 6 años. La recuperación financiera también ha tenido una recuperación paulatina, la concesión al principio de la fase fue de 246.767 hipotecas y actualmente de 417.501 hipotecas.

Gráficas que demuestran la situación del sector financiero desde 2005-2022.

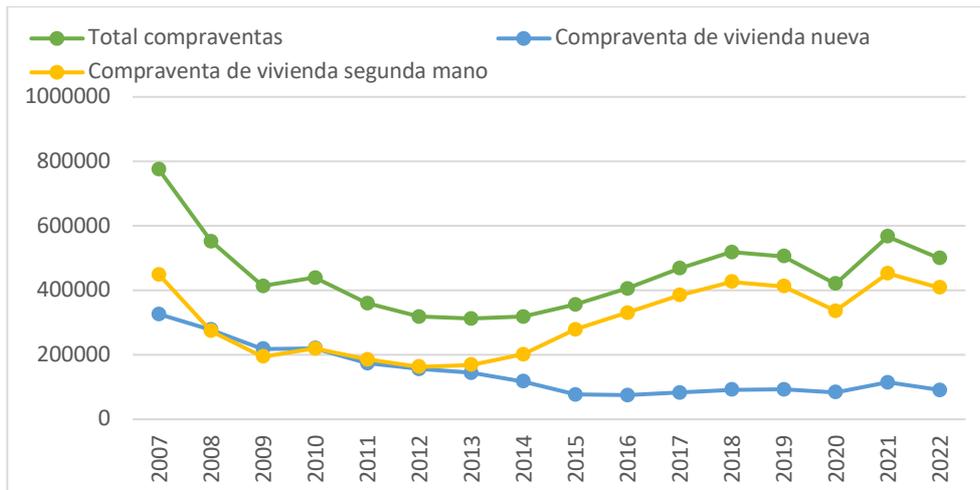
Gráfica 2. Índice de Precios de la Vivienda en España entre 2007-2021



Elaboración propia. Fuente: INE

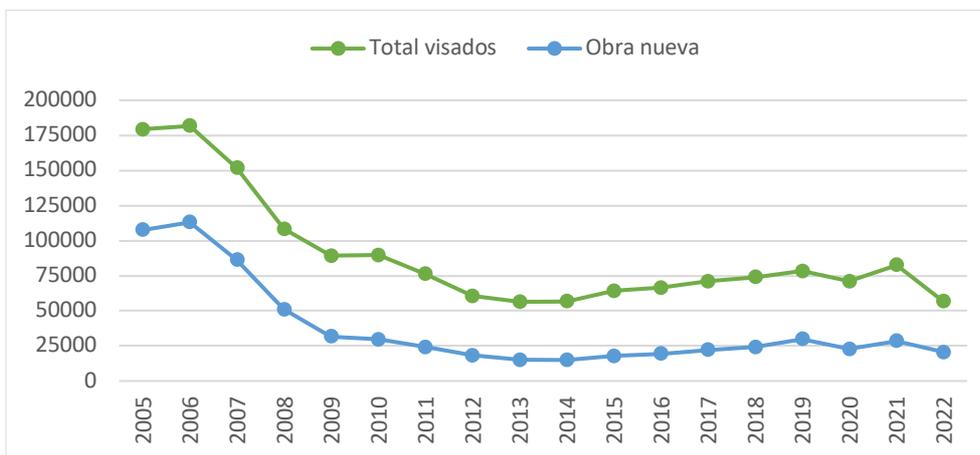


Gráfica 3. Compraventas realizadas en España durante 2007-2022



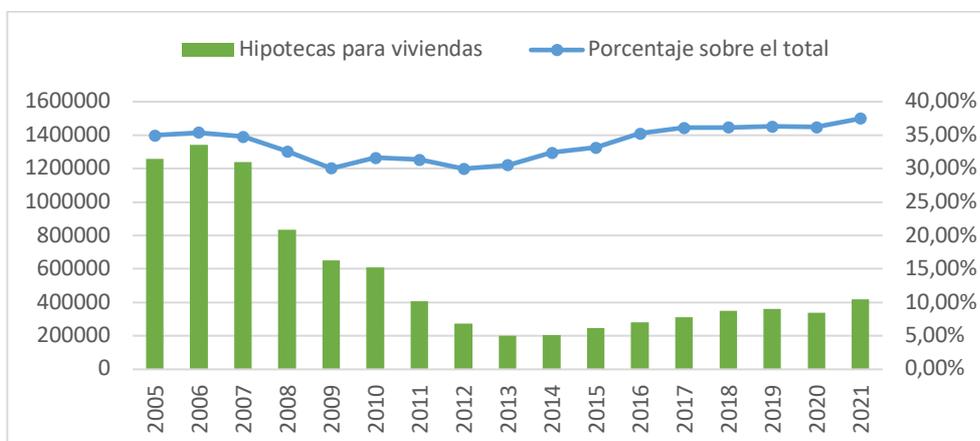
Elaboración propia. Fuente: INE

Gráfica 4. Visados de obra nueva en España durante 2005-2022



Elaboración propia. Fuente: MITMA

Gráfica 5. Hipotecas concedidas en España durante 2005-2021



Elaboración propia. Fuente: INE



1.3 Regulación del Sector Inmobiliario

La Constitución Española expresa que *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”* (art. 47 CE⁴). Este es uno de los principales derechos de los ciudadanos españoles, a favor de los cuales, los poderes públicos tienen obligación de actuar cuando se encuentren en una situación de necesidad y que no les permita acceder a una vivienda.

Es por ello, que dentro de este sector las viviendas están sujetas a reglamentos nacionales, y según la ubicación de la propiedad, se verán sujetas a reglamentos regionales o municipales.

1.3.1. Ley de Vivienda

En febrero de 2022 se creó un proyecto de ley por el derecho a la vivienda, el cual en el momento actual todavía no se ha aprobado ya que tienen enmiendas pendientes de realizar. La ley tiene como objetivo principal garantizar las condiciones básicas que garanticen el derecho de acceder a una vivienda adecuada, y serán las comunidades autónómicas las que empleen las herramientas necesarias para conseguirlo.

La normativa tiene diferentes puntos de actuación en materia de vivienda como pueden ser: ayudar de acceso a la vivienda, límites en los precios de alquiler, regulación de desahucios, etc.

Por lo tanto, la nueva ley sobre la vivienda se basará en los siguientes elementos:

- **Ayudas a la vivienda**

Dentro de estas ayudas están el bono de alquiler joven y el plan estatal de vivienda 2022-2025 (se desarrollarán en el último capítulo del trabajo). En primer lugar, el bono de alquiler joven se basa en las dificultades de emancipación y acceso a la vivienda de la población joven, en relación a sus ingresos y los precios de las viviendas o alquileres.

En segundo lugar, el plan de vivienda se centra en 13 programas en materia de ayudas a la vivienda, con objetivos a corto plazo que favorecen a la ciudadanía directamente y a medio plazo para aumentar la oferta de viviendas en alquiler y mejorar la accesibilidad a la vivienda.

⁴ Art. 47. CE: Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vida digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.



- **Regulación del mercado del alquiler en zonas tensionadas**

Primeramente, un mercado se va a considerar tensionado cuando el coste de la vivienda (hipoteca o alquiler) sea mayor al 30% de los ingresos netos medios en esa zona de viviendas. Por lo que, en estas zonas las autoridades crearán planes que modifiquen los desequilibrios ocasionados en el mercado de la vivienda, como limitar los precios de las mensualidades del alquiler.

- **Bonificación fiscal a pequeños propietarios**

Todos aquellos propietarios que posean menos de 10 inmuebles, son considerados pequeños propietarios se les ofrecerá una bonificación desde el 60% hasta el 90%. Esta medida es realizada con el fin aumentar la oferta y que no se incrementen excesivamente los precios. Por lo tanto, las bonificaciones se obtendrán en los siguientes casos:

- Si disminuyen el alquiler un 5% respecto al contrato anterior en una zona tensionada, obtienen una bonificación del 90%.
- Si alquilan por primera vez a jóvenes entre 18 y 35 años, obtienen una bonificación del 70%.
- Si el inmueble está acogido a un programa de vivienda pública, obtienen una bonificación del 70%.
- Si han rehabilitado el inmueble en los dos años anteriores al contrato, obtienen una bonificación del 60%.

- **Impuestos a la vivienda vacías**

Con el objetivo de que las viviendas vacías vuelvan a ofertarse en el mercado, se va a ver modificado y aumentado el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) del 50% al 150% en aquellos inmuebles que no se hayan sido alquilados por más de dos años. Aun que esta medida va a afectar a aquellos que tengan más de 4 inmuebles en propiedad.

- **Impulso de la vivienda protegida**

La vivienda protegida va a estar sujeta a una mayor protección para evitar así su transmisión, obteniendo un carácter indefinido de 30 años como mínimo.

Por otra parte, en las nuevas edificaciones tendrá la obligación de reservar un 30% para el parque público.

- **Nuevo concepto de vivienda asequible**

Los inmuebles que estén en el mercado con alquileres a precios reducidos obtendrán beneficios fiscales, todo ello con el fin de aumentar los alquileres a corto plazo.

- **Regulación de los desahucios**

Se va a crear un sistema que facilite la comunicación entre los servicios sociales y jueces, para que puedan atender más rápido los problemas de las personas en situación de vulnerabilidad y en situación de desahucio, y de esta manera les puedan brindar una solución habitacional.



1.3.2. Fondos Next Generation

España dispone de un nuevo instrumento de recuperación, Fondos Next Generation UE, a través del cuál se ha aprobado el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) y regulado en el Real Decreto 36/2020. Con estos fondos de inversión provenientes de la Unión Europea lo que se pretende es recuperar la economía española después de la crisis causada por la Covid-19.

Uno de los objetivos dentro del plan es la renovación de parques de vivienda y edificios, esto se debe a que en España casi el 45% de los edificios están contruidos antes de 1980, y su estado puede que sea deficiente, malo o en ruinas. Otro de los objetivos en materia de viviendas es mejorar la eficiencia energética, acompañados de una mejora de la accesibilidad, conservación y digitalización de los edificios.

1.3.3. Ley de Vivienda regional

Como se ha mencionado, la Constitución Española recoge el derecho a la vivienda digna y adecuada, y dota a los poderes públicos que adopten medidas para que garanticen ese derecho. Por ello, la comunidad de Castilla y León recoge la Ley 9/2010 que debe servir para dotar de una mayor seguridad jurídica del acceso a los ciudadanos a las viviendas o alquileres, y a los participantes en las operaciones de adquisiciones de inmuebles dentro de la comunidad. Las normas establecidas en esta ley son:

- Contribuir al derecho de una vivienda digna a colectivos de personas vulnerables.
- Garantía de calidad de las viviendas, en relación a los proyectos de edificación, habitabilidad, condiciones de uso y mantenimiento.
- Fomentar y promocionar las viviendas de protección pública, así como regular el acceso a las mismas.
- Proteger a arrendadores y arrendatarios, y a los ciudadanos que adquieren de viviendas.
- Crear un régimen sancionador para evitar fraudes, en materia de compra-venta de viviendas.
- Fomentar el alquiler de viviendas.
- Promoción de construcción de viviendas de forma sostenible, siendo eficientes energéticamente y usando energías renovables.



Capítulo 2. Desarrollo del trabajo

2.1 Factores relativos al Sector Inmobiliario

Dentro del sector inmobiliario, los bienes inmuebles son bienes heterogéneos cuyo precio se asigna de manera individual y en función del valor de mercado, pero sobre lo que en realidad se va a comercializar es sobre los derechos de uso de dichos bienes. Para que haya un buen desarrollo en este sector hay muchos factores implicados, aunque algunos pueden tener un mayor peso y son los que se van a analizar. Estos son los factores socio-demográficos y los referentes a los bienes inmuebles; de acuerdo a los núcleos poblaciones el sector tendrá un mayor o menor crecimiento, y la oferta y demanda existente mostrará la situación económica del mercado.

Por lo tanto, a lo largo de este capítulo se va a exponer la situación socio-demográfica y los factores respectivos al sector, para posteriormente conocer la situación real del sector en los últimos años en la provincia de Soria.

2.1.1. Factores socio-demográficos de Soria en relación al Sector Inmobiliario

En este epígrafe, se va a proceder con un breve resumen sobre los datos demográficos de la provincia de Soria y su capital, contextualizando su situación con el fin de ponerla en relación con el mercado inmobiliario.

Dentro del territorio nacional, Soria es la provincia menos poblada estando considerada la zona con mayor despoblación, ya que se considera que una región está despoblada cuando su densidad de población baja de 12,5 hab./km², en este aspecto Soria cuenta con 8,6 hab./km² (año 2022). Los factores demográficos son un factor importante en el sector inmobiliario, ya que cuanto más población haya mayor será el nivel de construcción de inmuebles.

$$\text{Cálculo densidad de población} = \frac{\text{Población}}{\text{Superficie}} = \frac{88.377}{10.306} = 8,60h./km^2$$

Dispone de una totalidad 88.337 habitantes, a 1 de enero de 2023, según datos del INE, cifra que ha ido disminuyendo gradualmente desde la segunda mitad del siglo XX hasta la actualidad. La capital soriana, posee menos de 40.000 habitantes desde hace una década. Además, la provincia está integrada por 183 municipios, de los cuales 11 tienen más de 1.000 habitantes y, de estos, únicamente 2 superan los 5.000 habitantes, la falta de oportunidad de negocio en las zonas rurales de la provincia está provocando que la población rural migre a las ciudades.

En la siguiente tabla, se muestran los municipios con mayor número de habitantes (por encima de los 1.000) en la provincia mencionada, dónde se aprecia claramente que los datos disminuyen paulatinamente cada año, salvo en



2020 que aumento en casi todos los casos, en gran parte debido a la implementación del teletrabajo por causa forzada por la pandemia de la Covid-19.

Tabla 1. Número de habitantes en la provincia de Soria

	2022	2021	2020	2019	2018
Total provincia	88.377	88.747	88.884	88.636	88.600
Soria	39.450	39.695	39.821	39.398	39.112
Almazán	5.438	5.411	5.477	5.489	5.526
Burgo de Osma	5.023	5.034	5.038	4.940	4.926
Ólvega	3.673	3.668	3.675	3.656	3.626
Ágreda	2.983	3.006	3.026	3.001	3.008
San Esteban de Gormaz	2.910	2.948	2.956	3.005	3.010
Golmayo	2.893	2.844	2.778	2.626	2.568
San Leonardo de Yagüe	2.037	2.042	2.054	2.044	2.047
Covalada	1.601	1.621	1.644	1.680	1.720
Arcos de Jalón	1.507	1.477	1.454	1.469	1.489
Duruelo de la Sierra	1.063	1.066	1.088	1.090	1.111

Fuente: INE

Asimismo, datos del INE apuntan que la población soriana está distribuida equitativamente por decenas de años, siendo ligeramente superiores los grupos de 40 a 49 y de 50 a 59 años. Estos datos se reflejan a la perfección en la compra de inmuebles y en la ocupación del mercado laboral.

No obstante, el estudio “Radiografía del Mercado de la Vivienda 2021-2022” realizado por el portal inmobiliario Fotocasa ilustra que los jóvenes tienen mayor interés por comprar viviendas a pesar de las dificultades laborales que tienen (Informe de Jóvenes y Mercado de Trabajo, MITES). En parte esto también es explicado porque las personas de edades más avanzadas, suelen poseer inmuebles y por tanto no tienen deseo de adquirir más.

Adicionalmente, los resultados del estudio anterior, exponen que la edad media de compra se sitúa en torno a los 41 años, lo cuál supera la edad media de los habitantes de Soria.

Tabla 2. Distribución por años de la población soriana

	2022	2021	2020	2019	2018
20-29 años	10,47%	10,40%	10,43%	10,33%	10,30%
30-39 años	12,13%	12,40%	12,80%	13,18%	13,63%
40-49 años	16,30%	16,53%	16,63%	16,68%	16,73%
50-59 años	15,43%	15,25%	15,05%	14,88%	14,78%
60-69 años	12,13%	11,48%	11,68%	11,33%	11,08%
Más 70 años	14,13%	14,05%	13,78%	13,78%	13,68%

Fuente: INE



Las variaciones residenciales de la provincia muestran datos poco favorables, pues el número de personas que emigran fuera de Soria es mucho mayor que el de personas que inmigran. En el caso de las emigraciones, la gran mayoría de personas que se marchan de Soria son personas jóvenes que deben irse fuera a estudiar y comienzan sus vidas fuera de la provincia. Y, en el caso de las inmigraciones, vienen en búsqueda de mejores oportunidades que en sus respectivos lugares de origen, pero si no las consiguen encontrar buscarán otro lugar.

Tabla 3. Emigración e inmigración de la provincia

	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Inmigración del extranjero	758	735	1156	746	629	418
Inmigración de España	64	80	94	64	71	70
Emigración de Soria	1481	1332	1415	1440	1372	1345

Fuente: INE

Los datos obtenidos del INE sobre la tasa de actividad y paro, en este aspecto, son relevantes ya que la tasa de empleo es superior a la mitad de personas en edad de trabajar y va en aumento. Por otro lado, la tasa de paro mantiene un porcentaje bajo a comparación con el nacional (según el INE, en 2022 es de 12,93%). Estos datos son relevantes porque que los individuos posean una buena situación financiera y tengan un trabajo estable, facilitará la decisión de inversión en inmuebles y la obtención de hipotecas para su adquisición. A pesar de que se está produciendo un cambio con la adquisición de viviendas aumentando la decisión de optar por alquileres.

Tabla 4. Tasa de actividad de la población soriana

	2022	2021	2020	2019	2018
Tasa de actividad	59,96%	58,40%	57,78%	58,32%	58,08%
Tasa de empleo	55,28%	53,45%	52,71%	53,96%	53,37%
Tas de paro	7,81%	8,48%	8,76%	7,48%	8,08%

Fuente: INE

2.1.2. Factores relativos a la situación del Sector Inmobiliario

Para poder saber cuál es la situación del sector inmobiliario en la provincia y ciudad de Soria, se van a presentar los elementos que esclarecen como es esa situación.

Primeramente, se va a analizar el número de viviendas según el Censo de Viviendas del INE. Será interesante conocer, por un lado, qué uso se da a las viviendas ya que pueden tener diferentes usos; para habitarla, rentabilizarla mediante un alquiler, acudir a la misma en diferentes momentos como segunda



vivienda o vivienda vacacional. Y, por otro lado, como se encuentra el inmueble, en el caso de la adquisición, si está en buenas condiciones para su habitabilidad, si está para reformarlo o si está en ruinas.

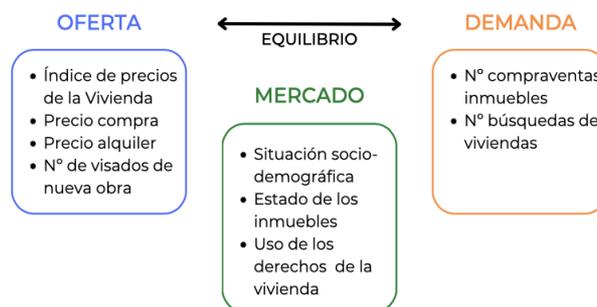
En segundo lugar, los visados de nueva obra son un buen indicador para conocer si el mercado inmobiliario está creciendo en la provincia y como se expande, sobretodo en la capital.

En tercer lugar, se van a analizar los precios de los inmuebles en sus dos posibilidades: compra o alquiler. Los consumidores de este tipo de bienes, pueden optar por comprarlos o alquilarlos dependiendo de las necesidades y posibilidades de cada uno, es por ello que los precios afectan directamente en su demanda. Aparte de otros factores como ubicación del inmueble, instalaciones, mobiliario, etc., estos dependen sobretodo de las preferencias de los clientes.

Por último, se van a indagar en el número de compraventas realizadas, la evolución de los precios (IPV) y el estado de la vivienda adquirida bien si es nueva o de segunda mano. Asimismo se va a buscar el número de alquileres, y el número de búsquedas de viviendas en la provincia, para conocer si realmente hay interés en adquirirlas o alquilarlas.

Con estos factores mencionados, se llega a un equilibrio entre los precios de la oferta y demanda, es decir, se reflejan las preferencias de la demanda en función del uso que le quieran dar a los inmuebles y lo que están dispuestos a comprar en función de la oferta disponible. Para ello, se van a interpretar los datos de la provincia soriana durante los últimos cinco años, y con ello ver si este mercado está funcionando de manera correcta.

Gráfica 6. Factores que producen equilibrio en el mercado inmobiliario



Fuente: Elaboración propia



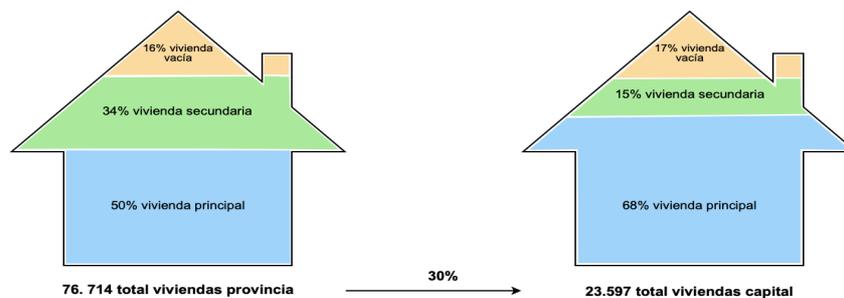
2.2 Situación del sector inmobiliario en Soria

2.2.1. Número de viviendas en Soria

La provincia de Soria, como se ha visto a nivel nacional, es la que cuenta con la menor densidad de población, lo que puede suponer que el bajo número de habitantes sea un inconveniente en el desarrollo y crecimiento del sector inmobiliario.

Según los datos obtenidos del Censo de Vivienda de 2011 del INE, a pesar de su antigüedad, en la provincia se contabilizan un total de 76.714 viviendas. De esas viviendas, casi el 50% son viviendas principales, el 34% son viviendas secundarias y el resto son viviendas vacías. Separando los datos, en la ciudad de Soria hay 23.597 viviendas (30% del total de viviendas de la provincia), a las cuales el uso que le están dando es; el 68% es vivienda principal, el 15% son viviendas secundarias y el 17% restante son viviendas vacías.

Gráfica 7. Distribución de los usos de la propiedad en la provincia y en la capital



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE

Desde el año 2012 hasta el 2022, en la provincia se han incrementado el número de visados de obra nueva para la edificación de nuevos edificios llegando a los 2.422 edificios nuevos, lo cual muestra que el mercado inmobiliario está en crecimiento.

Más detalladamente, se puede ver en la siguiente tabla como ha sido la distribución de visados de obra nueva a lo largo de los años:

Tabla 5. Número de visados de nueva obra en Soria entre 2012-2022

2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
126	310	243	265	215	181	239	183	161	164	335

Fuente: MITMA

La complicación que se produce en este mercado, es que los bienes inmuebles son muy complejos y necesitan mucho tiempo para su edificación, esto supone que desde el inicio de la construcción hasta que terminan todos los procesos, pasan varios años para que los bienes estén terminados y puedan ponerse en el mercado para su adquisición.



2.2.2. Precios de la vivienda soriana

Los largos tiempos de construcción no solo son el único inconveniente, los consumidores tienen que enfrentarse a los elevados precios de los inmuebles y los costes que generan las transacciones, sobretodo en la compra de los bienes. Debido a ese alto precio, para poder hacer frente al pago tienen que solicitar financiación bancaria mediante hipotecas en la mayoría de los casos.

El momento de fijar los precios de los inmuebles, la dimensión que tiene es uno de los parámetros más importantes. Esto se debe a que la valoración se realiza por €/m², lo que supone que a mayor tamaño mayor precio. Conociendo la evolución de los precios, a principios del siglo XXI se alcanzaron los mínimos históricos tanto en la provincia de Soria como su capital llegando a 719€/m² y 909€/m² respectivamente. A lo largo de los años, los bienes inmuebles experimentaron una sobrevaloración y los precios fueron en aumento, hasta que 2010 se consiguieron los máximos históricos en de 1.373€/m² y 1.878€/m². Posteriormente a 2010 y en plena crisis inmobiliaria, los precios comenzaron a disminuir gradualmente recuperando así la estabilidad en el mercado.

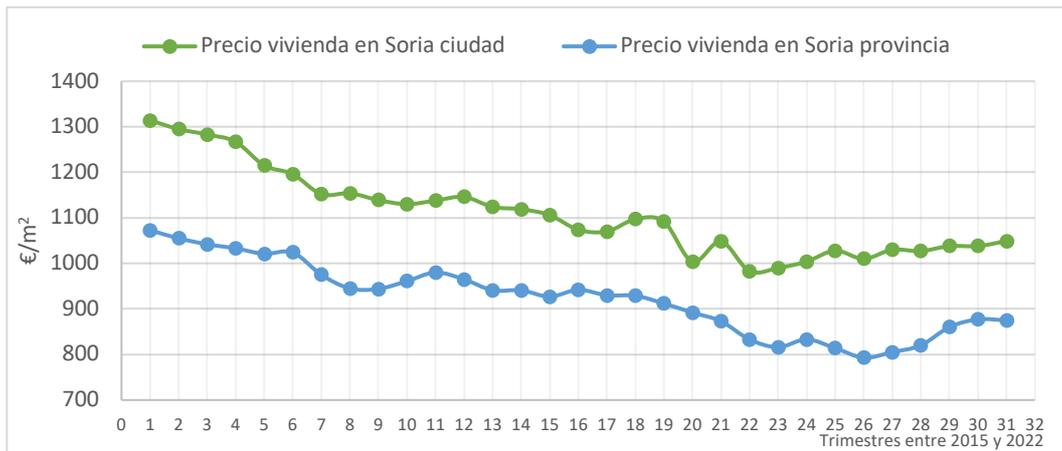
Entre los años 2015 y 2019 en la ciudad de Soria, los precios han ido disminuyendo situándose cerca de los 1.000€/m². En el momento que comenzó la pandemia en 2020 los precios bajaron acercándose a los mínimos, por lo que los propietarios de inmuebles debían de rebajarles los precios poder venderlos a causa de la crisis de la Covid-19 y la incertidumbre los propietarios de inmuebles. Desde ese momento, la tendencia se revirtió y los precios comenzaron a subir lentamente hasta el momento actual que sigue esa subida.

A diferencia de la ciudad, en la provincia de Soria los precios han seguido una evolución similar ya que han ido cayendo a lo largo de los años, hasta que a mitad del 2021 esa tendencia también ha cambiado, comenzando así la subida de sus valores.

Gráficamente, se puede apreciar como ha sido la evolución y cambios de los precios de la vivienda durante los últimos años, los cuales se mueven entorno a una media de 924€/m² en la provincia y 1.108€/m² en la ciudad.



Gráfica 8. Evolución del precio de la vivienda en la provincia y la capital



Fuente: Elaboración propia. Datos: Tinsa

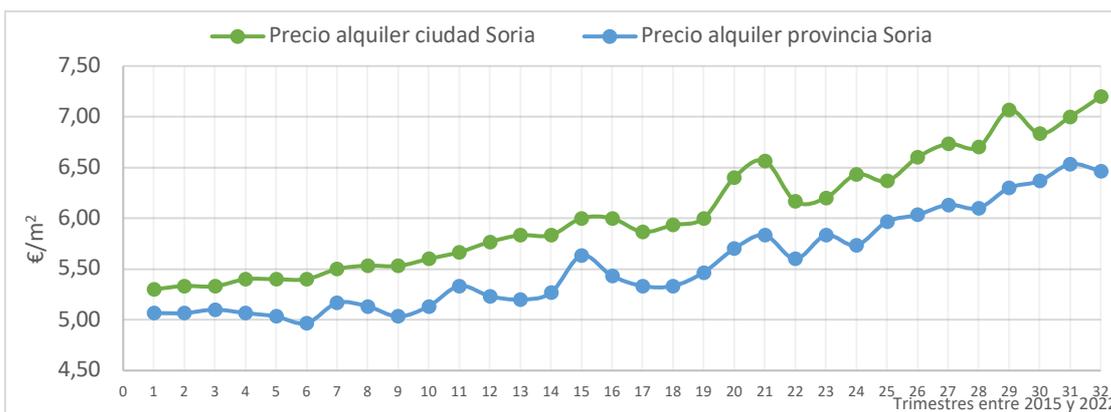
La adquisición de viviendas no implica que los propietarios vayan a habitarla, si no que pueden obtener una rentabilidad mediante el alquiler de la misma. Al igual que en la compra, la dimensión de la vivienda es uno de los parámetros más importantes para fijar su precio, €/m².

Desde 2015 hasta el momento actual, el precio del alquiler está en aumento y su evolución muestra que los valores van a seguir en la línea de crecimiento. Al igual que en la compra, los precios de la provincia de Soria son más bajos que los de la capital, siguiendo una media de 5,55€/m² y 6,05€/m². En este caso, la evolución de los precios del alquiler puede ser positiva o negativa dependiendo del punto de vista del arrendador o del arrendatario, es decir, para el arrendador la subida de precios es positiva ya que obtendrá una mayor rentabilidad y para el arrendatario será negativa porque el valor de los pagos se incrementa.

Entre 2015 y la mitad de 2019, en la ciudad, los precios del alquiler tuvieron una subida moderada, con un aumento de 0,70€/m². Desde ese momento los precios comenzaron a tener un crecimiento más rápido, aunque con oscilaciones en su progreso, aumentando en dos años 1,20€/m². A diferencia, en la provincia los cambios de los precios de alquiler han sido al contrario, es decir, hasta 2020 los valores tuvieron una subida de 0,76€/m² con varias oscilaciones y posteriormente el aumento ha sido menor, de 0,36€/m².



Gráfica 9. Evolución del precio del alquiler en la provincia y la capital



Fuente: Elaboración propia. Datos: Idealista

2.2.3. Compraventas en Soria

Como se ha dicho en la introducción, el sector inmobiliario engloba las actividades relacionadas con la compraventa de viviendas, buscando un ajuste entre precios de venta y número de operaciones. Como hemos podido observar, los precios de compra de vivienda en Soria cada vez son más bajos en función €/m², siendo la tercera ciudad más barata para comprar casas en el territorio nacional (según los datos de la compañía de valoración de inmuebles TINSA).

Ahora que los precios se conocen, falta por mostrar el número de operaciones de compraventa de inmuebles que se están realizando en Soria capital y en la provincia en general.

Se puede observar como, tanto en la capital como en el resto de la provincia, la tendencia de las operaciones de compraventa es muy similar. Bien es cierto, que en el mercado soriano optan más por las compras de las viviendas de segunda mano que las de obra nueva, y esta preferencia puede ser por diferentes motivos como: el menor precio de la vivienda la cual ya ha sido habitada anteriormente y puede necesitar reformas, los tiempos de entrega y entrada en la vivienda serán menores, se encuentran en zonas céntricas ya que las nuevas edificaciones se realizan en las afueras, etc. Aunque, teniendo en cuenta el número de visados de nueva obra, la gran mayoría de las viviendas que se construyen se venden en ese mismo año.

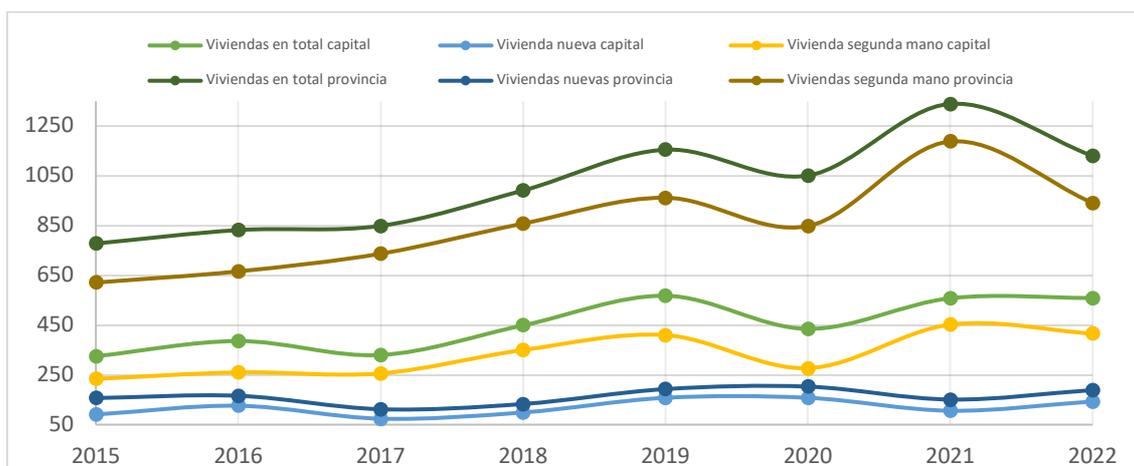
En general, en toda la provincia entre los años 2015 y 2022 (a falta de conocer los datos del tercer trimestre) la cifra de las transacciones ha ido en aumentado salvo en 2020 que las operaciones disminuyeron debido a las restricciones de movilidad y a las medidas sociales impuestas durante el estado de alarma, ello provocó que las operaciones de compraventa tuvieran que ser aplazadas. Con los retrasos y a pesar de la subida de los precios de la vivienda,



en el año 2021 se recuperaron las ventas y alcanzaron la mayor cifra de los últimos años.

Entorno al 45% de las operaciones que se llevan a cabo se realizan en la capital llegando a realizarse más de 300 operaciones al año, pero no es de extrañar que sea menos de la mitad del total ya que la provincia tiene un número muy grande de municipios. Estos datos indican que el mercado provincial del inmueble funciona correctamente, en el que hay una oferta de viviendas que cubre las necesidades de la demanda y consiguen llegar a un equilibrio.

Gráfica 10. Número de compraventas de viviendas en la provincia y la capital

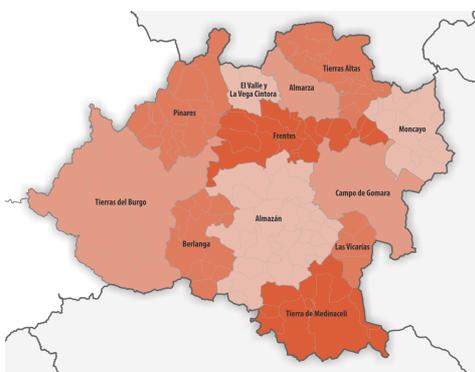


Fuente: Elaboración propia. Datos: MiTMA

2.3 Situación del sector inmobiliario en el medio rural

La provincia de Soria se extiende por una superficie de 10.306km², la cual se reparte en 183 municipios. Debido a su gran extensión, esta se reparte en 12 diferentes comarcas:

Gráfica 11. Mapa de las comarcas de la provincia



Fuente: Wikipedia

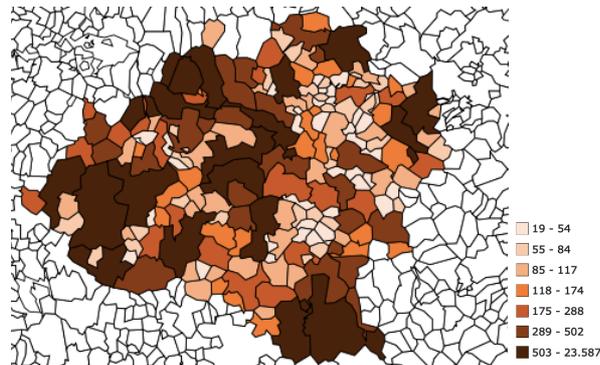


Pero a pesar del gran número de municipios y extensión de la provincia, la falta de información dificulta el desarrollo de este capítulo, ya que la intención es realizar el mismo análisis que en anterior punto. A partir de los datos existentes, se va a intentar desarrollar el análisis lo más detalladamente posible sobre la distribución y número de viviendas en la provincia, y el número de transacciones que se realizan.

2.3.1. Número de viviendas en los municipios sorianos

En la provincia de Soria, hay un total de 76.714 viviendas de las cuales 53.117 están repartidas por los municipios de la provincia. Según los datos obtenidos del Censo de Vivienda de 2011 del INE, se puede observar como se distribuyen las viviendas en los municipios.

Gráfica 12. Mapa de la distribución de viviendas en la provincia



Fuente y datos: INE

Dentro del sector inmobiliario uno de los elementos clave a la hora de edificar es el número de habitantes, es por ello, que en este mapa vemos como las viviendas están concentradas en aquellos municipios que cuentan con un mayor número de habitantes.

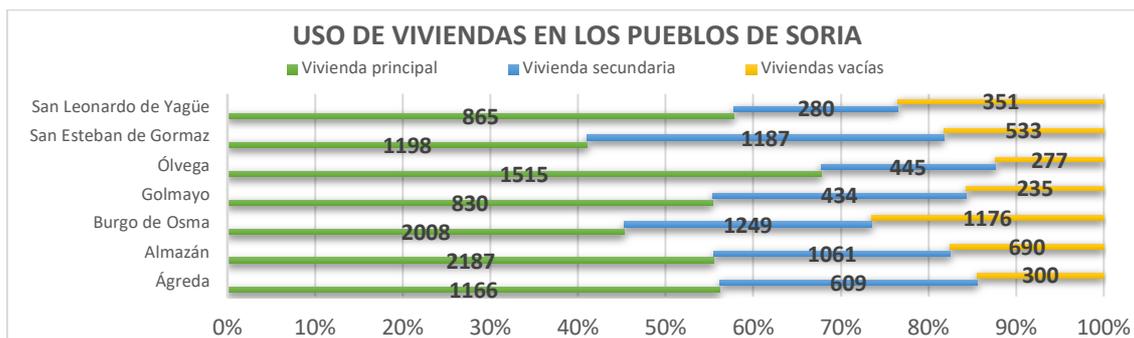
Las zonas que están mayormente habitadas dentro de la provincia también concentran un mayor número de viviendas, los municipios que se van a mencionar tienen más de 503 casas y son (de izquierda a derecha del mapa):

- Tierras del Burgo: Langa de Duero, San Esteban de Gormaz y el Burgo de Osma.
- Pinares: San Leonardo, Duruelo de la Sierra, Covaleda y Vinuesa.
- Frentes: Golmayo.
- Almazán
- Tierras de Medinaceli: Medinaceli y Arcos de Jalón.
- Moncayo: Ólvega y Ágreda.



Ahora que ya se conoce como es la distribución de las viviendas a lo largo de la provincia, los datos del Censo también muestran datos del uso que se les da a las viviendas en los 7 municipios que contaban con más de 2.000 habitantes en 2011, en estos municipios hay un total de 18.607 viviendas y las 34.510 viviendas restantes están en los 175 municipios de los que no se disponen de datos. La siguiente gráfica muestra que uso les dan a las viviendas, si son principales, secundarias o si están vacías.

Gráfica 13. Uso de las viviendas en varios municipios de la provincia



Fuente: Elaboración propia. Datos: INE

Como se puede observar en la gráfica, hay en cinco de los municipios en los que más de la mitad de las viviendas predominan el uso de viviendas principales, en las que residen habitualmente los ciudadanos, casi el 30% de las viviendas restantes son viviendas secundarias que están ocupadas en momentos determinados como festivos o vacaciones, y el resto de viviendas no son usadas y se encuentran vacías.

Se puede observar algunos municipios como Ólvega, San Esteban de Gormaz y el Burgo de Osma, que se diferencian de los demás:

- En Ólvega casi el 70% de sus viviendas son principales, por lo tanto los habitantes residen en el pueblo, las viviendas restantes son viviendas secundarias y en menos cuantía son viviendas vacías.
- En San Esteban de Gormaz, hay el mismo porcentaje de viviendas principales como secundarias, el 40%. La población que reside en la población es similar a la que va a pasar determinados periodos al pueblo.
- En el Burgo de Osma, las viviendas principales no llegan a ser la mitad del total. Es el pueblo con mayor porcentaje de viviendas vacías, y es igual al número de viviendas secundarias, por lo tanto, hay un mayor número de viviendas que no están ocupadas habitualmente frente a las que sí lo están.



2.3.2. Compraventas en los municipios sorianos

Los municipios que cuentan con una mayor población, son los que concentran el mayor número de viviendas como se ha podido comprobar anteriormente en el mapa. Al igual que tienen más inmuebles, también es donde se realizan un mayor número de transacciones sobre estos bienes.

Las nuevas edificaciones en los municipios de Soria y las operaciones que se realizan con estas obras suponen solamente un 10% del total de compraventas de inmuebles. Destacan los municipios de el Burgo de Osma, Ólvega y Golmayo, ya que estos son los únicos que han podido mantener o aumentar el número de habitantes durante los últimos años, y es aquí donde se realizan más transacciones sobre nuevas viviendas que en el resto de municipios.

El 90% restante de las transacciones se han realizado con viviendas de segunda mano y se están llevando a cabo en los pueblos con un mayor tamaño, en los cuales la tendencia de compra ha ido en aumento desde 2015. Ahora bien, en estos municipios no solo son los que mayor número de habitantes y se donde se concentran más viviendas, si no que se caracterizan también porque cuentan con el 35% del total de empresas de la provincia y concentran el 40% de la industria. Por otro lado, también gozan de servicios públicos esenciales como sanidad, educación (primaria, secundaria, bachillerato y formación superior), transportes, etc. Por lo tanto, el mercado inmobiliario en los pequeños municipios es casi inexistente ya que no existe ni oferta ni demanda.

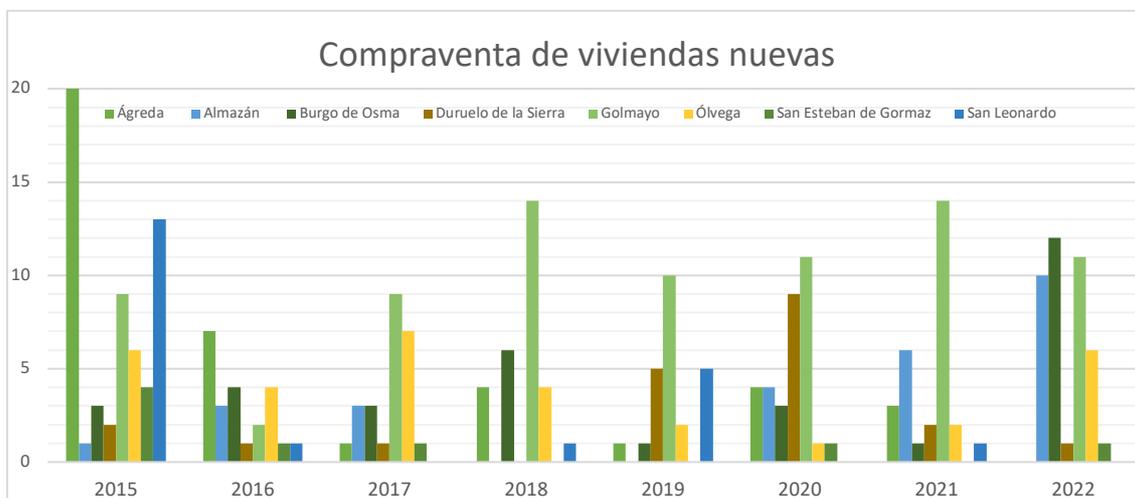
En los últimos 8 años que se muestran en la gráfica, en los pueblos que más operaciones de compraventa se han realizado son Almazán y el Burgo de Osma llegando casi a las 500 operaciones en cada uno. Les siguen Ólvega y San Esteban de Gormaz que llegan casi a las 300 y después Golmayo que se han realizado 250. Las características de estas localidades que favorecen al mercado inmobiliario, además de las mencionadas anteriormente, son la ubicación y vías de comunicación de las que disponen, tienen una cercanía con grandes ciudades como Zaragoza y Madrid con las que se comunican a través de autovías. En cambio, el resto de municipios como pueden ser los de la zona de Pinares, a pesar de que se realizan numerosas transacciones su ubicación y comunicación es deficitaria.

También se ha de tener en cuenta los precios de la vivienda, aunque en este caso no se han conseguido los datos individuales de los municipios, en el capítulo anterior se ha representado el precio de las viviendas en la provincia de modo general. En 2010 con el estallido de la burbuja inmobiliaria se llegaron a los precios más altos, 1.373€/m², pero la recuperación de la crisis durante los años posteriores hizo que los precios de la vivienda en la provincia bajaran poco



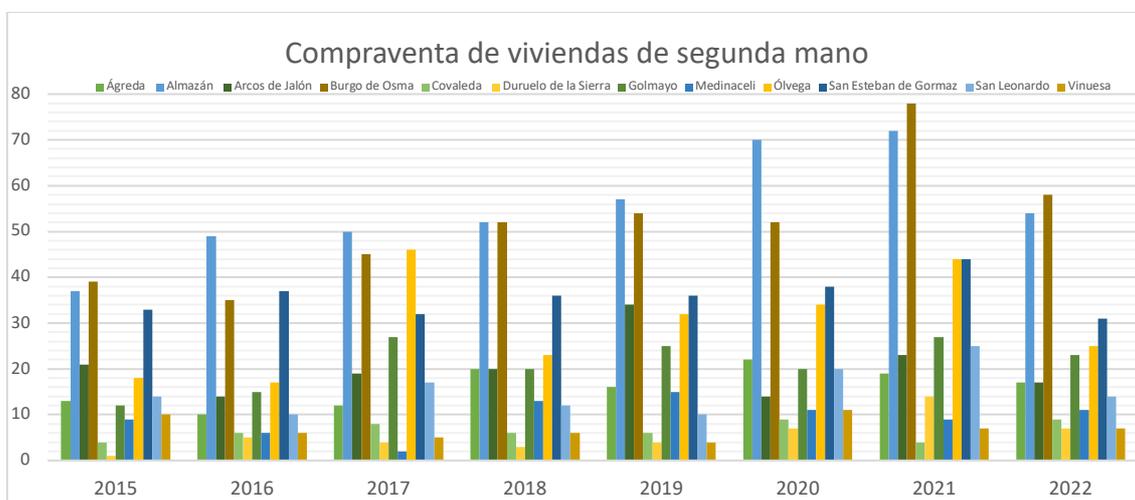
a poco hasta el año 2021, momento en el que la bajada se revierte y comienza a subir.

Gráfica 14. Número de compraventas de viviendas de obra nueva en varios municipios



Fuente: Elaboración propia. Datos: MITMA

Gráfica 15. Número de compraventas de viviendas de segunda mano en varios municipios



Fuente: Elaboración propia. Datos: MITMA

2.4 Programas de ayuda a la vivienda

La vivienda digna es un derecho que todos los españoles poseen, por ello los poderes públicos tienen la obligación de brindarles las ayudas necesarias en la medida de lo posible para que este derecho se pueda cumplir. Como se ha visto en la regulación hay numerosas ayudas que hacen esto posible, se van a intentar



desarrollar de manera general como son esas ayudas y hay que tener en cuenta que tienen numerosas excepciones, y también se van a mostrar cuales han sido sus resultados en caso de que los haya. En primer lugar se van a desarrollar las principales ayudas que disponen por parte del Estado, después las la Junta de Castilla y León, y por último las de la Diputación de Soria.

Ayudas estatales

El Estado dentro de su legislación ofrece varias ayudas en materia de vivienda con el fin de favorecer la situación de pago de la población española e intentar aumentar la oferta de alquileres, estas se han puesto en marcha con el Plan vivienda 2022-2025, es por ello que aún no se pueden obtener resultados. Las ayudas son:

1. Bono alquiler joven

El bono joven es una ayuda estatal con la que se pretende brindar un apoyo a la población joven de entre 18 y 35 años para favorecer su emancipación, y, en Soria esta ayuda puede frenar la emigración de la población fuera de la provincia.

Ofrece varias líneas de ayudas en función de los ingresos de la personas y las características de los pisos en los que residan, con una cuantía máxima de 250€/mes durante dos años hasta un total de 6000€ por solicitante. Todo ello se realiza con el fin de evitar el impago de los alquileres y aumentar así la oferta de viviendas en alquiler.

2. Plan Estatal de vivienda

Dentro de este plan hay un total de 13 programas cuya objetivo es ayudar a la población a afrontar las mensualidades de los alquileres y que se vea aumentada su oferta. Con estas ayudas, no solo se pretende favorecer a la población joven, sino que también a personas en situación de vulnerabilidad y a los arrendadores de las viviendas. Por ello, los 3 programas que tienen estos fines son:

- Ayudas directas al alquiler: busca amparar a los ciudadanos con menos recursos y que puedan disfrutar de una vivienda digna. El importe es hasta el 50% del alquiler, con límite de 600€/mes (vivienda total) o 300€/mes (para una habitación).
- Ayuda a personas especialmente vulnerables: aquellas que han sido víctimas de genero, han sufrido un desahucio o no tienen hogar; ofrecen una solución habitacional que proteja su intimidad y libertad, con un importe de hasta 600€/mes.
- Ayuda a personas jóvenes: aquellas personas de entre 18 y 35 años, les ofrecen una ayuda de hasta el 60% de la renta mensual con el



límite de 600€/mes (vivienda total) o de 300€/mes (habitación). El fin de este programa es contribuir con el reto demográfico.

Ayudas por parte de la JCyL

Desde la Junta de Castilla y León se realizan varios trámites en relación a la vivienda y urbanismo, con el fin de facilitar y ayudar a la población que habita en la comunidad autónoma. Centrando el desarrollo en tres de estas ayudas:

1. Subvención destinada a personas especialmente vulnerables

La Junta concede una ayuda directa mediante una solución habitacional para aquellas personas que están en situaciones vulnerables como víctimas de violencia sexual, han sufrido un desahucio o no tienen hogar.

El valor de la subvención llega hasta 600€ y si es necesario hay dos ayudas adicionales: una de 200€ para los gastos de mantenimiento, comunidad, seguros y suministros, y otra de 250€ por gastos de gestión.

2. Subvención destinada al alquiler de la vivienda

Esta subvención tiene el objeto de ayudar y facilitar el disfrute de una vivienda digna o una habitación en alquiler dentro del territorio autonómico. Se concede a todos aquellos mayores de edad que sean titulares de un contrato de arrendamiento de alquiler de la vivienda y en la que deber residir permanentemente.

En el caso de la ciudad de Soria, la cuantía de la subvención es de 500€/mes por vivienda o 175€/mes por habitación. En el caso de los municipios de la provincia, la cuantía baja a 450€/mes por vivienda o 150€/mes por habitación.

Si los solicitantes tienen familia numerosa la cuantía cambia, en Soria asciende a 600€/mes por vivienda y en los municipios 550€/mes por vivienda. Si los solicitantes tienen una familia numerosa especial o una discapacidad superior al 33% esta cuantía asciende hasta 700€/mes por vivienda en Soria y 650€/mes por vivienda en sus municipios.

3. Bono alquiler joven

El bono está designado a la población de la comunidad que tiene menos recursos económicos, estos son la población joven. Se les concede la ayuda para facilitar su acceso a una vivienda en alquiler y tengan posibilidad de pagar las mensualidades. El importe de la ayuda es del 50% de la renta de alquiler mensual.



Ayudas por parte de la Diputación de Soria

Desde la Diputación de Soria se conceden diferentes ayudas con el fin de favorecer a los ciudadanos de la provincia con los gastos de sus viviendas. Estas son:

1. Ayudas para financiar gastos básicos de vivienda en el municipio de Soria

Estos servicios se conceden con el fin de minimizar a los gastos de las viviendas como electricidad, comunidad o calefacción. Los requisitos para la solicitud es ser mayor de edad o menor emancipado, además de estar empadronado y residir en un municipio de menos de 20.000 habitantes, es decir, todos los municipios de la provincia cumplen este último requisito. La cuantía de las ayudas es de 350€ por unidad familiar y en 400 en caso de ser familia numerosa.

Estas ayudas han supuesto un desembolso anual de más de 100.000€, desde 2015, la medida ha financiado gastos básicos por valor de 881.482,63€.

Tabla 6. Cuantía repartida en ayudas para financiar gastos básicos de la vivienda

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
135.546,38	122.959,57	126.521,06	120.846,07	118.919,87	115.947,50	140.742,18

2. Subvención adquisición vivienda joven

En el año 2021 se realizó esta actuación en materia de la vivienda que se basa en una serie de programas con el fin de ayudar a la población joven de la provincia facilitándoles ayudas directas para la adquisición o rehabilitación de viviendas en municipios sorianos.

Los requisitos para solicitar la subvención han de ser personas jóvenes entre 18 y 36 años, empadronadas y residiendo en municipios de Soria de menos de 20.000 habitantes. Para poder acceder a la contribución tienen que poseer un contrato de compraventa de vivienda o de suelo sobre el que se va a construir o el contrato de la rehabilitación de la vivienda. Y, por lo tanto, la vivienda sobre la que se solicita la subvención tiene que convertirse en vivienda habitual y sobre la que se deben de empadronar. La diputación en 2021 destinó un total de 120.000€ y en 2022 un total de 250.000€, aportando una cantidad máxima de 5.000€ por solicitante.

En 2021 se ha repartido la totalidad entre 28 solicitudes y se han desestimado 96, en 2022 se ha repartido la totalidad también y entre 54 solicitudes y se han denegado 22.



El fin de esta ayuda es aumentar las medidas poblacionales orientadas al éxodo rural y revitalizar la demografía en la provincia. Se puede ver como esta subvención ha tenido éxito ya que al segundo año de concederse ha duplicado la cantidad concedida.

3. Ayudas para financiar gastos de alquiler / hipoteca de vivienda

En este caso, la ayuda se concede con el fin de minimizar los gastos de alquiler o hipoteca de personas que tengan dificultades de pago. Los requisitos para la solicitud es ser mayor de edad o menor emancipado, además de estar empadronado y residir en un municipio de menos de 20.000 habitantes. Y, la cuantía de la ayuda es de 150€ mensuales por vivienda solicitada.

El objeto de estas ayudas es ayudar a personas en situación de dificultades económicas causadas por la crisis sanitaria recientemente vivida.



Capítulo 3. Conclusiones

Factores importantes

En primer lugar, el fenómeno despoblador al que se enfrenta la provincia de Soria está debilitándola mucho económicamente, se está viendo damnificada y no consigue recuperar población desde la mitad del siglo pasado. Sobre todo se está viendo más afectado el medio rural por la falta de población y de empleo que consiga propulsarlos. Las medidas sociales impuestas por la Covid-19, como fue el teletrabajo, supusieron una ventaja para muchos de los municipios en la provincia los cuales vieron su población aumentada. Aunque posteriormente, los datos reflejan como solo fue mera casualidad ya que volvieron a caer hasta llegar a la situación de la pre-pandemia.

En segundo lugar, uno de los principales elementos que afectan al mercado inmobiliario y a su desarrollo es el número de habitantes de los municipios, cuanta mayor población más edificaciones nuevas se construirán. Como se ha visto dentro de la provincia el único municipio que ve el desarrollo y crecimiento de este sector es la capital, donde anualmente se construyen centenares de viviendas y además se venden todos ellos. En el caso de los municipios sorianos, el mercado inmobiliario de nuevas edificaciones está muy empobrecido y muy poco activo ya que apenas hay transacciones sobre estas viviendas, la mayoría de estos municipios pierden población y con ello el mercado baja la oferta de viviendas además de la construcción de nuevos bienes inmuebles.

Hilado con lo anterior, el mercado inmobiliario de nuevas obras tiene una evolución notoria principalmente en la capital de la provincia. No obstante, si se atiende al caso del mercado de viviendas de segunda mano, tiene un desarrollo más proporcionado con otros municipios, en los que destacan principalmente los pueblos que tienen más población y servicios, como Almazán o El Burgo de Osma. En este último mercado, las transacciones que se realizan son bajas en comparación con el primero, pero, a pesar de ello, hacen que el sector esté en constante movimiento.

En tercer lugar, los precios de venta de los inmuebles no son fáciles de comparar ya que estos son bienes heterogéneos, que varían en función de su tamaño, estructura, antigüedad, ubicación, etc. En el caso de Soria, es una de las capitales de provincia más baratas a nivel nacional en cuanto a €/m² para adquirir viviendas, lo cual puede ser beneficioso para impulsar las compraventas en la provincia y contribuir con la repoblación. Y, los precios de los inmuebles de la provincia son aún más bajos que los de la capital, pero en este caso no se conocen los datos individuales de cada municipio o de los más grandes. Por otra parte, los precios de los alquileres son también de los más bajos del territorio nacional. Al igual que los precios de compra, el valor de los €/m² son más bajos en la provincia que en la propia capital.



En cuarto lugar, los ciudadanos disponen de numerosas ayudas provenientes del Estado, de la Junta de Castilla y León o de la Diputación de Soria. En especial la población más joven ya que es considerada que tiene menor capacidad económica para afrontar los pagos de los alquileres y sobretodo la adquisición de una vivienda, en estos se hace un mayor hincapié con la provincia soriana para frenar la emigración de estos ciudadanos. En el caso de las ayudas procedentes de la Diputación de Soria, favorecen a todos los municipios de la provincia ya que están destinadas a las poblaciones de menos de 20.000 habitantes, pudiendo contribuir con el reto de la repoblación de los medios rurales y que aumente la oferta de vivienda en estos términos.

Opinión personal

He podido vivir de primera mano el éxodo rural que está ocurriendo en el medio rural de la provincia, desde que tengo uso de razón he visto como gran parte de mi familia ha tenido que irse a vivir fuera del pueblo a pesar de ser uno de los 10 pueblos más grandes de la provincia, esto se debe sobretodo por la falta de oportunidades de trabajo y crecimiento personal. Además de ello, actualmente empezar con la búsqueda de viviendas en los municipios sorianos es algo muy complicado ya que hay una pequeña variedad de oferta y el estado de la gran mayoría de las viviendas se encuentra en estado de ruinas, por lo que, adquirir una casa debe de ser para repararla o derruirla y hacerla de nuevo por completo.

El curso que viene seré una de los muchos jóvenes que van a tener que abandonar la provincia para poder continuar con mis estudios, me gustaría que fuesen en Soria para quedarme cerca de casa y así poder escaparme todos los fines de semana al pueblo, pero no puede ser. A pesar de ello, en un futuro me gustaría poder regresar al pueblo en el que he vivido siempre para asentarme personalmente y laboralmente, ya que la cultura, cercanía y la familiaridad que hay aquí no la encontraré en ningún otro sitio.

A la hora de realizar el trabajo, nos encontramos en una provincia con una gran falta de datos de información que han dificultado el análisis y realización de los capítulos. Sobretodo la falta de información es la del medio rural donde me han supuesto en muchos casos un comedero de cabeza, porque me hubiera gustado poder realizar el trabajo más enfocado en el medio rural.

A pesar de ello, me siento agradecida realizar este trabajo y de poder conocer un poco mejor como está la provincia, más en un sector como es el inmobiliario, ya que el día de mañana espero que sea una preocupación que tenga al buscar una vivienda en la provincia.



Bibliografía

- Real Academia Española, s.f., definición 1. *Vivienda*

<https://dle.rae.es/vivienda>

- RE/MAX, franquicia inmobiliaria (23 de marzo 2021). El sector inmobiliario: qué es y cómo funciona

<https://franquiciaremax.es/el-sector-inmobiliario-que-es-y-como-funciona/>

- Rodríguez, M.I. (16 de diciembre 2015). Bien Inmueble, en Economipedia

<https://economipedia.com/definiciones/bien-inmueble.html>

- Turienzo, R. (2016), El pequeño libro de la motivación. Alienta Editorial

https://www.planetadelibros.com/libros_contenido_extra/34/33578_EL_P EQUENO_LIBRO_DE_LA_MOTIVACION.pdf

- Constitución Española (CE). Art. 47 (BOE núm. 311, 29 de diciembre de 1978)

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229#a47>

- Congreso de los Diputados (18 de febrero de 2022). Proyecto de Ley 121/00089. *Proyecto de ley por el derecho a la vivienda*.

https://www.congreso.es/public_oficiales/L14/CONG/BOCG/A/BOCG-14-A-89-1.PDF

- *El gobierno asume que la Ley de Vivienda se aprobará ya en 2023.* (13 de diciembre de 2022). Idealista

<https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/12/13/800604-la-aprobacion-de-la-ley-de-vivienda-se-pospondra-hasta-principios-de-2023-segun#Zonas+de+mercado+residencial+tensionado>

- Real Decreto 903/2022, de 25 de octubre. (BOE núm. 257, 26 de octubre de 2022)

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-17474



- Ecohousing, arquitectura para nuevas formas de vida (s.f.) Qué es cohousing

<http://ecohousing.es/que-es-ecohousing/que-es-cohousing/>

- SAREB (s.f) Qué es Sareb

<https://www.sareb.es/nosotros/preguntas-frecuentes/>

- Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre. (BOE núm. 239, de 6 de octubre de 2021)

<https://www.boe.es/buscar/doc.php?id=BOE-A-2021-16233>

- Ley 9/2010, de 30 de agosto, del derecho a la vivienda de la Comunidad de Castilla y León. (BOCL núm. 173, de 07 de septiembre de 2010)

<https://vivienda.jcyl.es/web/jcyl/OficinaVivienda/es/Plantilla100Detalle/1258121644561/Normativa/1177408432788/Redaccion>

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Índice de precios de la vivienda (base 2015)

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=25173>

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Compraventa de viviendas según régimen y estado

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=6150>

- Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana. Resultados Nacionales: visados de obra nueva (1.1).

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=09000000>

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Hipotecas constituidas sobre el total de fincas por naturaleza de la finca

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3223#!tabs-tabla>

- Banco de España (BDE). Síntesis de indicadores del mercado inmobiliario

https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/si_1_5.pdf

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Soria: Población por municipios y sexo.

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=2896>



- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Población por sexo y grupo de edad. Valores absolutos y porcentajes respecto del total de cada sexo

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4028>

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Flujo de inmigración procedente del extranjero por provincia, año, sexo, grupo de edad y nacionalidad

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=24322>

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Flujo de migración interprovincial por semestre, provincia de origen y destino, sexo

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=24447>

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Tasas de actividad, paro y empleo por provincia y sexo

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3996>

- Fotocasa Research (mayo de 2022). Radiografía del mercado de la vivienda 2021 – 2022.

<https://s36360.pcdn.co/wp-content/uploads/2022/05/radiografia-mercado-vivienda2021-2022.pdf>

- Ministerio de trabajo y economía social (junio de 2022). Informe de Jóvenes y mercado de trabajo.

https://www.mites.gob.es/ficheros/ministerio/sec_trabajo/analisis_mercado_trabajo/jovenes/2022/INFORME-JOVENES-33-Junio-2022.pdf

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Viviendas según tamaño del municipio por tipo de vivienda (por comunidades autónomas y provincias)

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3457>

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes) y tipo de vivienda

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3456>

- Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana. Resultados por provincias (Soria): visados de dirección de obra nueva (42.2. 22).

<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=09000000>



- Tinsa (5 de octubre de 2022). Evolución del precio de la vivienda en Soria provincia

<https://www.tinsa.es/precio-vivienda/castilla-leon/soria/>

- Sanz, E. (28 de diciembre de 2020). 2020, el año en que regresaron las bajadas de los precios de la vivienda. *El Confidencial*

https://www.elconfidencial.com/vivienda/2020-12-28/vivienda-precios-segunda-mano-caidas_2878547/

- Idealista (diciembre 2022). Evolución del precio de la vivienda en alquiler en Soria provincia

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/alquiler/castilla-y-leon/soria-provincia/>

- Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana. Transacciones inmobiliarios (compraventa). (2.1.1./ 8.1.3/ 9.1.4.)

<https://www.fomento.gob.es/be2/?nivel=2&orden=34000000>

- Alves, P. y San Juan, L., (BDE, febrero 2021). Artículo analítico del impacto de la crisis sanitaria del covid-19 sobre el mercado de la vivienda en España

<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBolinesRevistas/ArticulosAnaliticos/21/T2/Fich/be2102-art16.pdf>

- Bankinter (2 de enero de 2023). Precio de la vivienda en 2022: ¿Cómo evolucionó el precio de las casas en las ciudades?

<https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/precio-vivienda-ciudades>

- Comarcas de la provincia de Soria (11 de enero de 2023). En Wikipedia

https://es.wikipedia.org/wiki/Anexo:Comarcas_de_la_provincia_de_Soria

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Total viviendas familiares y total viviendas principales por municipios (lista completa)

<https://www.ine.es/jaxi/Datos.htm?path=/t20/e244/viviendas/p06/I0/&file=9mun42.px#!tabs-mapa>

- Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana. Transacciones inmobiliarios (compraventa). Desagregación por municipios (4.2.3/ 5.2.4.)

<https://www.fomento.gob.es/be2/?nivel=2&orden=34000000>



- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Viviendas por municipios (con más de 2.000 habitantes) y tipo de vivienda

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=3456>

- Instituto Nacional de Estadística (s.f). Empresas por municipio y actividad principal.

<https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=4721>

- Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana. Bono alquiler joven

https://www.mitma.gob.es/vivienda/bono-alquiler-joven#objetivos_bonos

- Ministerio de transporte, movilidad y agenda urbana. Plan Estatal de acceso a la Vivienda 2022-2025

<https://www.mitma.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-2022-2025/programas-de-ayuda#pagina-menu-interior>

- Junta de Castilla y León (s.f.). Subvenciones directas destinadas a facilitar una solución habitacional a personas especialmente vulnerables

<https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100Detalle/1251181077965/Servicio/1285214969794/Tramite>

- Junta de Castilla y León (19 de octubre de 2022). Subvenciones destinadas al alquiler de vivienda (2022)

<https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100Detalle/1251181077965/Ayuda012/1285212693460/Propuesta>

- Junta de Castilla y León (29 de julio de 2022). Bono alquiler joven en la comunidad de Castilla y León.

<https://www.tramitacastillayleon.jcyl.es/web/jcyl/AdministracionElectronica/es/Plantilla100Detalle/1251181077965/Ayuda012/1285193085226/Propuesta>

- Boletín Oficial de la Provincia de Soria (BOP, 4 de abril de 2022). Ayudas para financiar gastos básicos de vivienda 2022.

http://bop.dipsoria.es/index.php/mod.documentos/mem.descargar/fichero_documentos_655_530ceb2f%232E%23pdf



- Ayuntamiento de Soria. Ayudas y Subvenciones concedidas en acción social cooperación e igualdad.

<https://www.soria.es/es/gobierno/ayudas-y-subvenciones-concedidas>

- Diputación de Soria (17 de septiembre de 2021). Subvención de ayuda a la vivienda joven

https://www.dipsoria.es/sites/dipsoria/files/public/subvenciones/2021_74185_6678269_extracto_vivienda_joven_plan_soria_2021.pdf

- Diputación de Soria. Informe de concesión y denegación de la convocatoria de subvenciones de gastos de ayuda a la vivienda joven.

https://www.dipsoria.es/sites/dipsoria/files/public/uploads/subvenciones/2022/informe_general_concesion_y_denegacion_vivienda_joven.pdf

- Boletín Oficial de la Provincia de Soria (BOP, 27 de agosto de 2021). Ayudas para financiar gastos de alquiler/hipotecas de vivienda 2021.

https://www.dipsoria.es/sites/dipsoria/files/public/subvenciones/extracto_bop_0.pdf