





Eje 8.

Vivienda

En la actualidad, existen diversos retos en relación a la vivienda en los entornos rurales:

- Diversificar los programas de vivienda pública y proveer una cantidad significativa de la sometida a algún régimen de protección pública, con acceso fundamentalmente a través del alquiler, que sea adecuada a la renta de todos los grupos sociales. Se trata, en suma, de ajustar la oferta de viviendas a las diferentes necesidades de habitación de la sociedad y de asignar los recursos que sean precisos para proveer la habitabilidad, desde los tres niveles de la Administración Pública.*
- Equilibrar la tenencia de vivienda en propiedad y en alquiler, al margen de su tipología libre o sometida a algún régimen de protección pública.*
- Mejorar el mercado del alquiler, cuantitativa y cualitativamente. Un buen número de medidas que permitirían alcanzar este objetivo siguen ausentes del ordenamiento jurídico español y de las políticas de vivienda puestas en marcha por las distintas Administraciones Públicas. Entre ellas, la delimitación de ámbitos o la identificación de áreas a nivel de distrito que permitan establecer condiciones para el alquiler; la aplicación activa de instituciones como el tanteo y el retracto, o el derecho de superficie para conseguir un parque de vivienda social en alquiler que sea inclusivo y que fomente la cohesión social.*
- Garantizar la cohesión social, persiguiendo la diversificación de la oferta pública de vivienda social entre los diferentes barrios, la proximidad física con los equipamientos públicos, la mezcla de diferentes tipologías de vivienda con destino a diferentes grupos sociales y culturales, la mejora e integración de los barrios vulnerables y la utilización de estrategias que aúnen objetivos diversos como vivienda, trabajo, educación, cultura, etc.*
- Garantizar la coherencia y necesaria conciliación entre los planes y programas de vivienda (estatales, autonómicos y municipales) con los requisitos normativos vigentes en cada momento, en materia de vivienda.*
- Debe plantearse como objetivo de la Agenda Rural Sostenible de la provincia de Segovia un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales, sustentado sobre un parque edificatorio de calidad. Dicho parque ha de garantizar la correcta habitabilidad de los inmuebles y ser eficiente energéticamente, aunque estos requisitos previos y fundamentales, son, en sí mismos, insuficientes.*

No basta con que las viviendas construidas sean habitables y reúnan unos requisitos básicos de calidad garantizados desde la normativa (Código Técnico de la Edificación), sino que deben existir también en cantidad, condiciones adecuadas y precios asequibles, para satisfacer las necesidades sociales de cada momento. Para ello será preciso utilizar recursos diversos y un amplio abanico

de actuaciones, tanto públicas, como privadas, así como la generación de un parque público de vivienda adecuado para satisfacer las necesidades de alquiler social de la población. También será preciso trabajar para garantizar una oferta adecuada y diversa, por medio de diferentes regímenes de tenencia de vivienda, porque la realidad social y económica de las familias también difiere. Por último, la rehabilitación del patrimonio inmobiliario ya construido, promoviendo su reutilización, redundará en la máxima habitabilidad y también en la eficiencia energética.

Estructura de los hogares y nivel económico

En cuanto a la estructura de los hogares, según el último dato del INE disponible de 2011, se puede observar que la provincia de Segovia está formada, principalmente, por viviendas familiares 124.068 lo que supone una densidad de 18,3 viviendas por kilómetro cuadrado, viviendas de primera residencia 64.257 que suponen alrededor de 9,5 viviendas por kilómetro cuadrado. En cuanto a viviendas secundarias hay 59.829 es decir, 6 por kilómetro cuadrado. Además, existen un total de 62 viviendas colectivas y 18964 viviendas vacías.

Teniendo en cuenta estos datos es fácil suponer el que la tasa de población en fines de semana y épocas vacaciones es bastante alta. En cuanto a la encuesta continua por hogares, a datos de 1 de enero de 2020 se puede observar una mayoría de hogares que tienen entre 3 y 6 habitaciones (44,7%)

Según datos del Atlas Digital de las Áreas Urbanas, elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en la provincia de Segovia el precio de la vivienda total por metro cuadrado en el año 2020 se sitúa en 967,9 euros, el de la vivienda nueva 1177,8 euros el metro cuadrado y el de la vivienda usada es de 959,7 euros el metro cuadrado.

La renta bruta media en el municipio de Segovia se situó en 2018 en 26.076 euros, lo que sitúa al municipio en el puesto número 592 en el ranking de renta bruta declarada de toda España, según los datos hechos públicos por la Agencia Tributaria, que sólo incluyen a localidades con más de 1.000 habitantes.

En comparación con el año anterior, la renta media de Segovia ha variado en 1.007 euros (un 4,02% en porcentaje).

En los municipios periurbanos la renta media es superior a la de la capital, ejemplo de ello es Torrecaballeros con 27.371 euros, Palazuelos de Eresma con 27.692 euros, La Lastrilla con 28.887 euros y Trescasas con 29.660 euros.

En cuanto a las zonas rurales que actúan como centro de servicios para su alfoz las rentas son inferiores, por ejemplo, Nava de la Asunción con 20.454 euros, Navas de Oro con 19.424 euros, Villacastín con 19.054 euros, Ayllón con 18.832 euros y Navalmanzano con 17.549 euros.

En la provincia de Segovia existe un déficit de viviendas de protección pública tanto para el alquiler como de adquisición a precios protegidos. A tal respecto sería necesaria la creación

de un parque público de viviendas que se ponga a disposición de sus potenciales usuarios a precios razonables y acordes a los salarios medios provinciales con la final última de asentar población y conseguir que las familias establezcan su residencia en los municipios de la provincia de Segovia.

La población flotante en la provincia de Segovia

La provincia de Segovia sufre una grave fragmentación espacial donde existen varios núcleos de población que actúan como centro de servicios para su alfoz y que están mayoritariamente poblados y el resto, que suponen la gran mayoría de municipios están escasamente habitados. No obstante, durante periodos vacacionales estos pueblos suelen incrementar sus cifras de población notablemente, lo que supone, además de una economía muy dependiente de las épocas estivales y fines de semana, un alto índice de población flotante. Según el último Censo de Población, correspondiente a 2011 en Segovia pasan al menos catorce noches al año un total de 94.245 personas procedentes de otras provincias españolas o de municipios de la propia provincia diferentes al de su residencia habitual, incrementando así el número de residentes en un 57,8%. En general, esta población suele estar constituida por segovianos emigrados que tienen segunda residencia en la provincia.

Según datos del Ministerio de Política Territorial y Función Pública (2018) de las nueve provincias de Castilla y León, Segovia es la segunda con mayor descompensación entre la población flotante y los residentes por detrás de Ávila. Esto supone que después de las épocas estivales y los fines de semana numerosas viviendas de los núcleos de población en los que reside esta población flotante quedan deshabitadas.

Objetivos del eje 8

Los objetivos específicos propuestos por la Agenda Rural Sostenible de la provincia de Segovia con relación al Eje Estratégico 8 – Vivienda, y hacia los cuales orientará sus actuaciones la Diputación Provincial de Segovia con el horizonte 2030, son los siguientes:

- **Objetivo Específico 8.1: Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.**
- **Objetivo Específico 8.2: Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.**

Análisis DAFO de vivienda

La metodología de la Agenda Urbana Española propone realizar un análisis de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades, partiendo de una serie de aseveraciones genéricas. Las entidades locales deberán realizar un contraste de las mismas, determinando en qué grado estas afirmaciones se corresponden con su realidad. Para trabajar este análisis DAFO de la

provincia, se han modificado parcialmente las mismas, para que den cabida a una realidad territorial como la de Segovia.

A través de una sesión participativa online, con los/as diputados y técnicos/as provinciales que conforman el Grupo de Trabajo 2 – Economía, vivienda y Cohesión Social, se trabajó en el contraste y validación de las principales conclusiones del análisis DAFO mencionado. Asimismo, se llevó a cabo una dinámica de co-creación, centrada en identificar las principales debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades de la provincia en el eje estratégico de vivienda.

Debilidades:

- Dificultades de acceso a la vivienda como consecuencia del elevado precio, la escasez de oferta adecuada o la insuficiencia de ayudas locales (valoración 4,3/5).
- Escasez de vivienda social a precio asequible, con un insuficiente número de viviendas sujetas a protección pública para hogares con rentas bajas (Valoración 4,5/5).
- Baja eficiencia energética de una gran parte del parque edificatorio, en particular en el parque de vivienda (valoración 4/5).
- Deficiente conservación y/o problemas de accesibilidad de una gran parte del parque edificatorio, en particular en el parque de vivienda (valoración 3,6/5).
- Condicionantes específicos del entorno que suponen barreras a la edificación o rehabilitación (valoración 3.3/5).

Seguidamente, se presentan de mayor a menor una serie de afirmaciones enunciadas por las personas participantes en la sesión, detectadas como debilidades de la provincia de Segovia en referencia la vivienda.

- Dos realidades en el mercado inmobiliario: falta de disponibilidad de suelo en el alfoz de la capital por un lado, y disponibilidad en pequeños núcleos de la provincia por el otro.
- Pocas ayudas para el acceso de los jóvenes a la compra o alquiler de viviendas.
- Escaso alquiler social.
- Entornos no accesibles y poco atractivos para residir.
- Escasa rehabilitación de edificios antiguo.
- Abandono de viviendas y degradación de determinadas zonas.
- Falta de vivienda nuevas o modernas disponibles para el asentamiento de nueva población.

Amenazas:

- La crisis ha afectado especialmente a la construcción del parque residencial, provocando una escasez de vivienda nueva/rehabilitada (valoración 3,4/5).
- Futuros efectos de la actual crisis COVID-19 (valoración 3,9/5).
- Desequilibrio en el casco histórico entre residentes y visitantes que pueden afectar en el acceso a la vivienda, con fenómenos como la gentrificación (valoración 4/5).
- Dificultades para acceder a la vivienda de la población joven, lo que dificulta la emancipación y la formación de nuevos hogares (valoración 5/5).
- Inadecuación del parque de vivienda existente a las personas mayores, en el marco de un fenómeno de envejecimiento poblacional (valoración 4/5).
- Complejidad y dispersión normativa a nivel supramunicipal, en materias como la accesibilidad, la eficiencia energética o la protección del patrimonio (valoración 4/5).
- Dificultad de las diferentes Administraciones Públicas para mantener y gestionar los parques públicos de vivienda (valoración 3.9/5).
- Cambios en las necesidades de vivienda post COVID-19 (espacios más abiertos, terrazas y jardines) (valoración 3/5).

A continuación, se presentan de mayor a menor una serie de afirmaciones enunciadas por las personas participantes en la sesión, detectadas como amenazas de la provincia de Segovia en referencia a la vivienda:

- Abandono rural cuya consecuencia es la multitud de viviendas vacías en zonas aisladas de la provincia.
- Dificultad de acceso a la vivienda (debido a precios de compra o alquiler muy elevados en comparación con el nivel medio de renta de la población) en el alfoz de la capital.
- Las viviendas no están adaptadas a los tiempos modernos, deficientes energéticamente y con poca accesibilidad.
- Dispersión hacia el alfoz de la capital desde municipios en abandono a los núcleos de servicios.
- Deslocalización de servicios.
- La multitud de segundas residencias provoca que durante gran parte del año las viviendas estén vacías.

Fortalezas:

- Actuaciones recientes de rehabilitación edificatoria del parque de viviendas, en el marco de programas públicos de ayudas a nivel local (valoración 3.5/5).

Seguidamente, se presentan de mayor a menor una serie de afirmaciones enunciadas por las personas participantes en la sesión, detectadas como fortalezas de la provincia de Segovia en referencia a la vivienda:

- Viviendas vacías convertidas en casas rurales para el turismo.
- Cercanía con Madrid y Valladolid permite el desplazamiento diario sin la obligación de cambio de residencia a estas ciudades.
- Capacidad de creación de nuevas viviendas en los municipios.
- Bajo precio de las viviendas de los municipios pequeños.
- Existen gran número de viviendas para habitar.
- Pueblos atractivos para vivir por su tranquilidad, naturaleza, creación de redes de unión con los vecinos.

Oportunidades:

- Programas y políticas autonómicas, nacionales y europeas de fomento de la rehabilitación, regeneración y renovación (valoración 5/5).
- Políticas públicas y programas de promoción de energías renovables y la eficiencia energética en la edificación y en las viviendas (valoración 4,8/5).
- Programas nacionales, autonómicos y locales en materia de vivienda, como marco para la aprobación de incentivos para la oferta de vivienda en alquiler (valoración 4,1/5).
- Reorientación del sector de la construcción hacia la rehabilitación edificatoria, caracterizado por su mayor resistencia a los efectos de las crisis (valoración 4,5/5).
- Actuaciones de promociones de vivienda protegida, tanto de nueva construcción como de rehabilitación, para satisfacer la demanda de vivienda (valoración 4,3/5).
- Fuentes de financiación para la mejora y conservación del patrimonio y del parque edificatorio histórico (valoración 4.6/5).

A continuación, se presentan de mayor a menor una serie de afirmaciones enunciadas por las personas participantes en la sesión, detectadas como oportunidades de la provincia de Segovia en referencia a la vivienda:

- Una mejor calidad de vida se ve repercutida por tener la vivienda en municipios pequeños donde hay mayor tranquilidad y más espacios verdes.
- Bajos precios de las viviendas en los municipios pequeños.
- Zonas históricas atractivas para adquirir una vivienda y establecer el domicilio habitual.
- Gran disponibilidad de viviendas antiguas de gran tamaño con una gran oportunidad de rehabilitación.

- Atracción de pobladores, disponibilidad de viviendas para atraer nuevos pobladores.
- Casa ideal post COVID-19 rodeada de espacios verdes, viviendas amplias con jardín y cercanía a los vecinos.

