

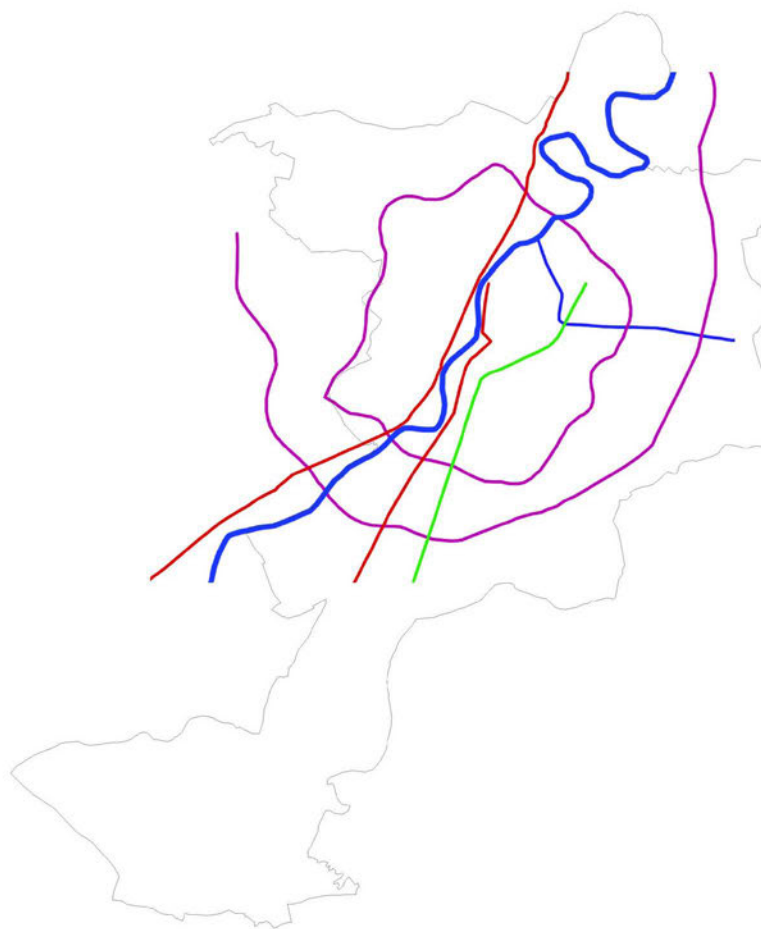
## INFORMACIÓN URBANÍSTICA Y AVANCE

FASE 2.1 TRABAJOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

IV. ESTUDIO DE LOS MEDIOS SOCIAL Y ECONÓMICO

IV.C

### VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL DISPONIBLE Y APROXIMACIÓN A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA





## Índice.

03	1. Introducción.
04	1.1. Observaciones metodológicas.
07	2. Perfil del parque residencial de Valladolid: características básicas y evolución reciente.
07	2.1. Cuantificar y cualificar las viviendas existentes y su distribución espacial en la ciudad.
17	2.2. Evolución de la actividad constructiva y del parque residencial en el municipio de Valladolid desde 1997 y, en especial, en el periodo de vigencia del PGOU 2003.
31	3. Capacidad residencial de los sectores de suelo urbanizable en ejecución o en tramitación: valoración de las expectativas de crecimiento residencial.
35	4. Aproximación tentativa a la evolución reciente y al perfil actual del mercado de la vivienda en el municipio de Valladolid.
35	4.1. Evolución reciente del mercado de la vivienda en Valladolid: pérdida de dinamismo reflejada por las transacciones.
37	4.2. Precios de suelo y vivienda en Valladolid y su evolución reciente.
40	4.3. Aproximación a la caracterización actual de la oferta de vivienda.
44	4.4. Stock y ¿"oferta latente"?
45	4.5. Aproximación a la situación actual de la demanda de vivienda en Valladolid.
51	5. Algunas pistas tentativas sobre el diagnóstico del parque residencial y las necesidades de vivienda en Valladolid.
51	5.1 Necesidad de nuevas viviendas en Valladolid: una perspectiva matizada por la evolución del stock.
53	5.2. Diagnóstico del parque residencial de Valladolid en relación con las necesidades de rehabilitación.
54	5.3. Estimación de necesidades de rehabilitación de edificios antiguos.
56	5.4. Necesidades de rehabilitación en términos de mejora de la eficiencia energética.
56	5.5. Necesidades de rehabilitación en términos de instalación de ascensores.
58	5.6. Estimación de necesidades de rehabilitación urbana por áreas: aparcamiento de residentes.
58	5.7. Estimación de necesidades de rehabilitación integrada.



## 1. Introducción.

La vivienda es, sin duda, un componente básico de cualquier asentamiento urbano. Conocer el parque residencial y sus tendencias de evolución es una tarea previa ineludible en cualquier contexto de planificación urbanística global de una ciudad y más aun cuando, como es el caso de Valladolid, el momento de desarrollo histórico-urbanístico se tensa entre una producción de vivienda excesiva que no se ajusta a las necesidades sociales –como prueba el stock y el estancamiento inmobiliario– y un incremento de las expectativas de crecimiento urbano-residencial sobre nuevo suelo ligadas a la tramitación de importantes planes de desarrollo sobre suelo urbano y, sobre todo, sobre suelo urbanizable.

Este informe tiene por objetivos básicos analizar el parque residencial del municipio de Valladolid y sus tendencias de evolución, así como avanzar algunos elementos de diagnóstico sectorial que se deriven directamente de este análisis y que puedan ser útiles para la toma de decisiones de planeamiento.

Concretamente, en primer lugar, conforme a lo que es convencional en este tipo de estudios, el informe traza el **perfil del parque residencial vallisoletano** conforme a los siguientes objetivos:

- Localizar, cuantificar y cualificar las viviendas existentes (primera o segunda residencia, edad, superficie...), incluidos el índice de ocupación habitativa (número de personas por unidad residencial), la estimación de las vacías o deshabitadas, y las densidades de viviendas o su inversa (ratios de consumo de suelo por vivienda).
- Caracterizar la evolución del parque residencial en el periodo de vigencia del PGOU 2003 (libres o acogidas a algún régimen de protección...).

En segundo lugar, dado la peculiar conjugación del desarrollo urbanístico y el inmobiliario en las últimas décadas, resulta especialmente indicado ocuparse del **parque de viviendas “virtual”**, es decir, del conjunto de las viviendas que todavía no han sido construidas pero que están previstas en el planeamiento de desarrollo que se halla en ejecución o aprobado en alguna de las fases de su tramitación. En relación con este parque “virtual”, que expresa “expectativas” de crecimiento, los objetivos del informe son:

- Localizar y cuantificar las viviendas no construidas pero sí previstas por el planeamiento de desarrollo del PGOU 2003 que se halle en ejecución o en tramitación.
- Valorar el parque de viviendas no construidas pero sí previstas comparándolo con el parque residencial existente.

En tercer lugar, en orden a establecer posteriormente una aproximación básica a las necesidades de vivienda, el informe

acomete una serie de objetivos concretos relacionados con el **estado actual del mercado del suelo y de la vivienda:**

- Estimar datos elementales de la oferta actual de vivienda (2012), incluido el stock de viviendas nuevas aun en manos de promotores inmobiliarios o entidades financieras.
- Estimar datos elementales de la demanda actual de vivienda (2012)

Por último, el informe se cierra con algunas observaciones que se derivan del análisis y que permiten avanzar hacia un **diagnóstico elemental y sintético de las necesidades de vivienda** en el municipio.

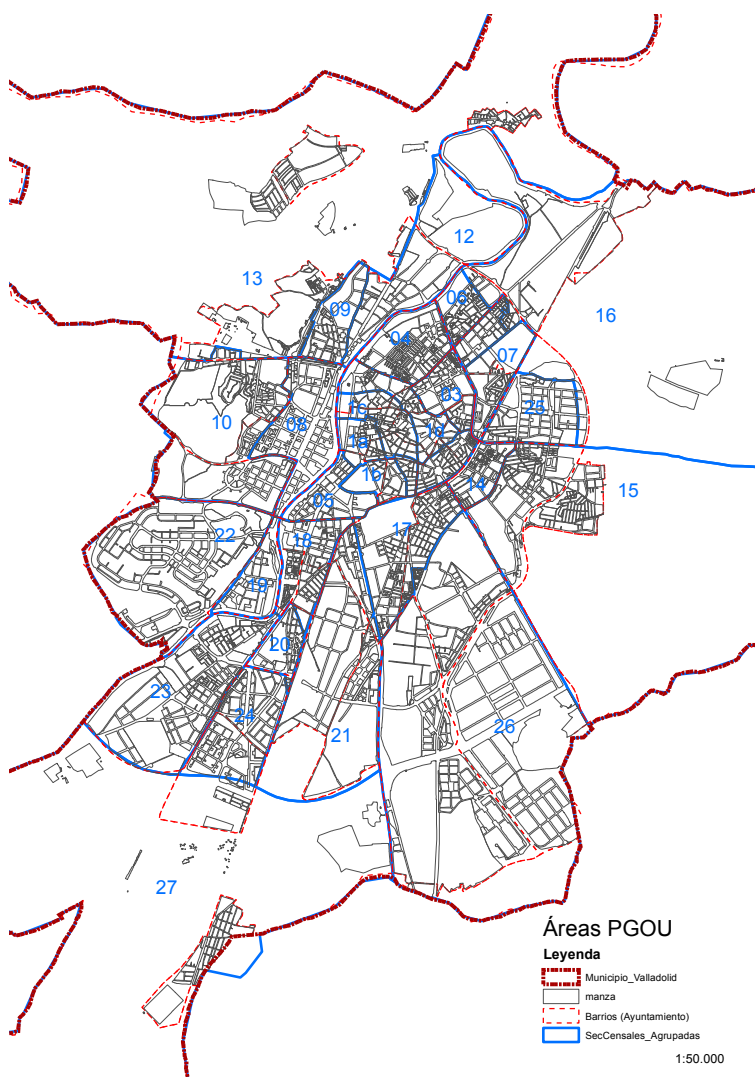
### 1.1. Observaciones metodológicas.

Como ha sucedido generalizadamente en toda España, el parque residencial de Valladolid ha sufrido desde 1997, aproximadamente, un agudo crecimiento que, veinte años después, ha quedado repentina y prácticamente paralizado. La rapidez del crecimiento y de los cambios ha sido tal que ha desbordado la fiabilidad de las fuentes de información disponibles. Y así, paradójicamente, mientras la importancia de la componente residencial en la transformación urbana aumentaba de forma clara, los instrumentos de medición y la disponibilidad de sus registros no han evolucionado siempre de forma acompasada.

De hecho, para acometer sus objetivos, este informe ha tenido que recurrir a una heterogénea serie de fuentes cuya diversa naturaleza y sus diferentes cronologías determinan, en cada caso, la fiabilidad de los datos elaborados y los análisis desarrollados a partir de ellos:

- Censo de población y vivienda de 2001, con datos desagregados por secciones censales y elaborados conforme a las áreas básicas para la elaboración de la información urbanística de la revisión del PGOU 2003 ("secciones censales agrupadas", en adelante "áreas SCA") (mapa 1)<sup>1</sup>.
- Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. De este valioso banco de datos se han extraído los siguientes:
  - Viviendas existentes, según registro del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) de 2009 (Ayuntamiento de Valladolid).
  - Número de parcelas edificadas y de solares (Ministerio de Economía y Hacienda, Dirección General del Catastro).
  - Licencias de construcción de viviendas y otros usos, por años, entre 1997 y 2010 (Ayuntamiento de Valladolid).

<sup>1</sup> Ocasionalmente, la elaboración de estos datos también se ha referido al conjunto de las manzanas de dominante residencial de cada área SCA.



- Número de transacciones de vivienda y precios inmobiliarios (Ayuntamiento de Valladolid).

Los datos provenientes de esta fuente presentan una agrupación por áreas específica (mapa 2).

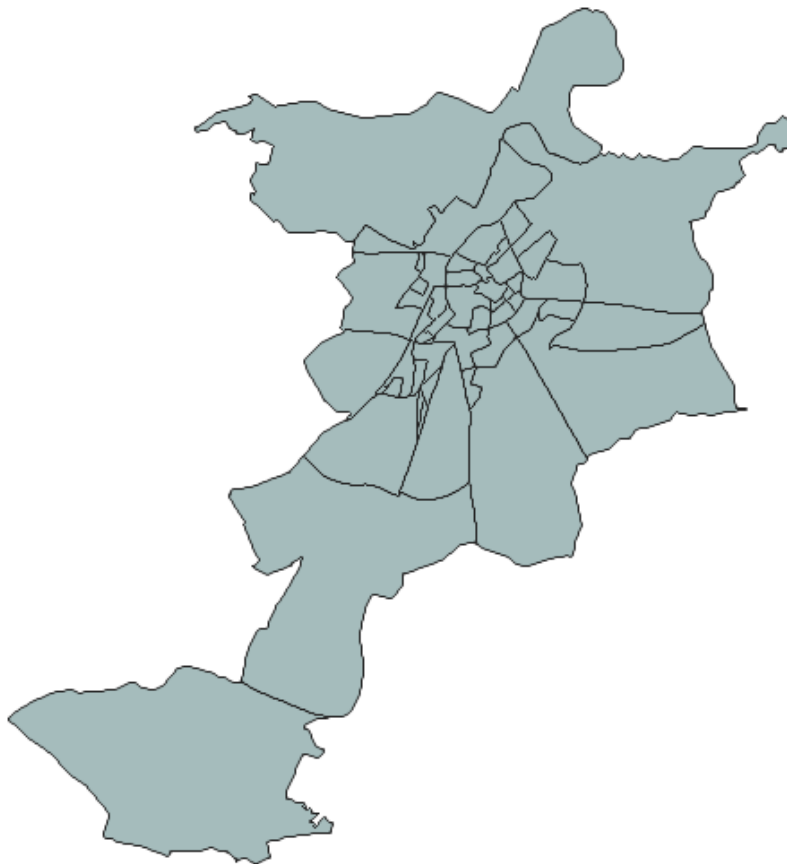
- Padrón de población de 2012.
- Informes municipales anuales referidos al desarrollo del planeamiento parcial y a la actividad constructiva en el municipio de Valladolid conforme a los PPGGOOUU de 1997 y 2004, publicados periódicamente entre 1997 y 2009.
- Relación de licencias de obra para construcción de viviendas otorgadas por el Ayuntamiento de Valladolid entre el 1 de enero de 2010 y el 31 de diciembre de 2011.
- Datos del registro de demandantes de vivienda proporcionado por la Sociedad Municipal de Suelo y Vivienda de Valladolid, VIVA, en abril de 2012.

- *Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012*, Madrid: R. R. de Acuña y asociados, 2012.

**Mapa 2. Áreas de análisis del Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid ("Zonas estadísticas").**

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. <http://www.valladolidencifras.es/web/ppal.html>. Consultado 23 de mayo de 2012]

### Distribución del territorio por zonas estadísticas



### Zonas estadísticas

Arturo Eyries (Alto)  
 Arturo Eyries (Bajo)  
 Arturo León  
 Barriada Guardia Civil  
 Barrio España  
 Batallas  
 Belén  
 Caamaño-Las Viudas-Polígono  
 San Cristobal  
 Camino de la Esperanza  
 Campo Grande-Arco de Ladrillo  
 Caño Argales  
 Centro  
 Circular  
 Cuatro de Marzo  
 Delicias  
 El Pinar de Antequera  
 Girón-Villa del Prado  
 Hospital  
 Huerta del Rey (Alta)  
 Huerta del Rey (Baja)  
 Huerta del Rey (Gavilla)  
 Huerta del Rey (Insonusa)  
 Huerta del Rey (Media)  
 La Overuela - Navabuena - El Berrocal  
 La Rubia  
 La Victoria  
 Las Flores

**2. Perfil del parque residencial de Valladolid:  
 características básicas y evolución reciente**

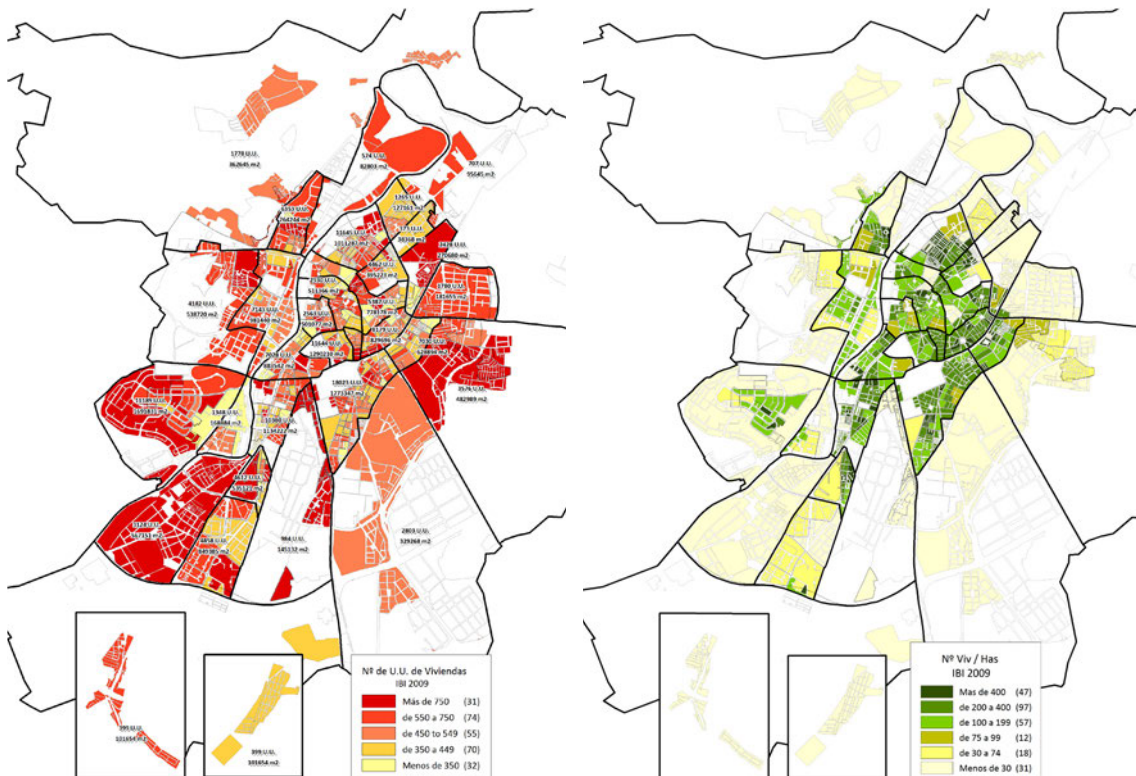
**2.1. Cuantificar y cualificar las viviendas existentes y su  
 distribución espacial en la ciudad.**

Las dificultades y la escasa fiabilidad de la información disponible sobre el parque de viviendas existente se manifiesta ya desde los datos más básicos, como el del número de viviendas existentes. Descartado por obsoleto el dato del censo de viviendas de 2001, inaccesibles aun los resultados del censo de viviendas de 2011, se plantean dos aproximaciones posibles al número de unidades del parque residencial en el municipio de Valladolid a 31 de diciembre de 2011:

- Según el *Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012*, el parque de viviendas del municipio de Valladolid estimado para 2011 contabilizaría 277.878 viviendas y la ratio de ocupación sería de 1,92 hab/viv. El mismo documento establece además que, a nivel provincial, las viviendas iniciadas en 2011 fueron 565 (incremento 2011/2010: -55,41%) y las visadas, 467 (-48,96%).
- Sin embargo, resulta más fiable sumar las viviendas que obtuvieron licencia de obra nueva en los años 2010 y 2011 (en total, 971 viviendas), y el dato de total de viviendas existentes en 2009 según el registro del IBI (149.325 viviendas en el municipio, y, en conjunto, 18.163.272 m<sup>2</sup> residenciales).

Mapas 3 y 4. Número de viviendas, superficie residencial y densidad de viviendas/ha en Valladolid (2009), por secciones censales agrupadas.

[Fuente: IBI (Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid), 2009. Elaboración IUU, 2012]



Ver distribución espacial en mapas 3 y 4). En definitiva, **el total de viviendas estimado a 31 de diciembre de 2011 rondaría las 150.296 viviendas** (y, con el mismo prorrateo de superficies, los 18.281.380 m<sup>2</sup> residenciales) y el índice de ocupación (tomado como referencia el total municipal del padrón de 2012: 314.936 habitantes) sería de 2,1 hab/viv.

Sin embargo, la única fuente disponible para una caracterización completa y directa del parque de vivienda sigue siendo el Censo de población y vivienda de 2001, cuyos datos básicos elaborados se consignan a continuación:

- El 89,4% de las viviendas del municipio de Valladolid eran en propiedad y el 10,60 en alquiler.
- El 92,2% de las viviendas familiares eran vivienda principal; el 7,8%, segunda residencia; el 1,5, otro tipo de viviendas familiares; y el 12,5%, viviendas vacías.

En cuanto a las tipologías residenciales, el Censo de población y vivienda de 2001 arroja los siguientes datos globales (tabla 1):

**Tabla 1. Reparto de viviendas familiares y edificios de viviendas familiares según tipologías en el municipio de Valladolid, 2001.**

[Fuente: Censo de población y vivienda. 2001]

Valladolid, 2001. Edificios de viviendas familiares		
Total	Unifamiliares	Multifamiliares
18.407 edif	9.840 edif	8.567 edif
100%	53,5%	46,5%
Viviendas		
Total	Unifamiliares	En edificios multifamiliares
137.877 viv	9.840 viv	128.037 viv
100%	7,1%	92,9%
Promedio de viv/edificio		
7,5 viv/edif	1 viv/edif	14,9 viv/edif

La actualización de los datos precedentes a partir de las licencias municipales concedidas entre 2002 y 2011, permitiría estimar el siguiente reparto tipológico del actual parque residencial de Valladolid (tabla 2):

De esta tabla 2 cabe destacar para el periodo el aumento relativamente mayor de las viviendas unifamiliares (casi un 18%) en relación con aquellas en tipologías multifamiliares, cuyo incremento se sitúa por debajo del 12%. Además, cabe señalar que los informes municipales de actividad constructiva insisten en que la mayoría de las viviendas unifamiliares construidas desde 1997 se ubican en sectores de suelo urbanizable.

En cuanto a las viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial, hay que tener en cuenta que las diversas calificaciones (VPP, VPO, VPC, VPC, AP) se otorgan a edificios completos pero que las descalificaciones –que parecen haber sido un fenómeno frecuente durante los años del boom inmobiliario– afectan individualmente a viviendas, de tal manera que desborda la capacidad de este trabajo el intentar estimar siquiera el estado actual del parque existente en términos de afecciones de las diversas categorías de protección. Por el contrario, con

Valladolid, 2002-2003. Nuevas viviendas (según licencias)		
Total viviendas	Unifamiliares	En edificios multifamiliares
4850	517	4333
100%	10,7% viv	89,3% viv

Valladolid, 2004-2011. Licencias para obra nueva de edificios de viviendas familiares		
Total	Unifamiliares	Multifamiliares
664 licencias	153 licencias	511 licencias
14546 viv	1229 viviendas	13317 viviendas
100% viv	8,4%viv	91,6%viv
Promedio de viv/licencia		
21,9 viv/licencia	8,0 viv/licencia	26,0 viv/licencia

	Total viviendas %	Viviendas unifam %	Viviendas en edif multifam %
hasta 2001	137.877 100,0%	9.840 7,1%	128037 92,9%
2002-2003	4.850 100,0%	517 10,7%	4333 89,3%
2004-2011	14.546 100%	1229 8,4%	13317 91,6%
TOTAL hasta 2011	157.273(*) 100,0%	11.586 7,4%	145687 92,6%
Incremento por tipologías (2001-2011)	14,1%	17,7%	13,8%

Tabla 2. Estimación de la evolución 2002-2011 del reparto de viviendas familiares según tipologías en el municipio de Valladolid, y resumen desde 2001.

(\*) La desviación con respecto al total de 150.296 viviendas estimadas arriba debe atribuirse a los diferentes métodos de cálculo de las diversas fuentes empleadas.

[Fuente: Censo de población y vivienda, 2001. Informe municipal "Primer año de vigencia del Plan general de 2004: su planeamiento parcial, la actividad constructiva", 31 de diciembre de 2004. Licencias de obra nueva desde septiembre, 2003. Elaboración IUU, 2012]

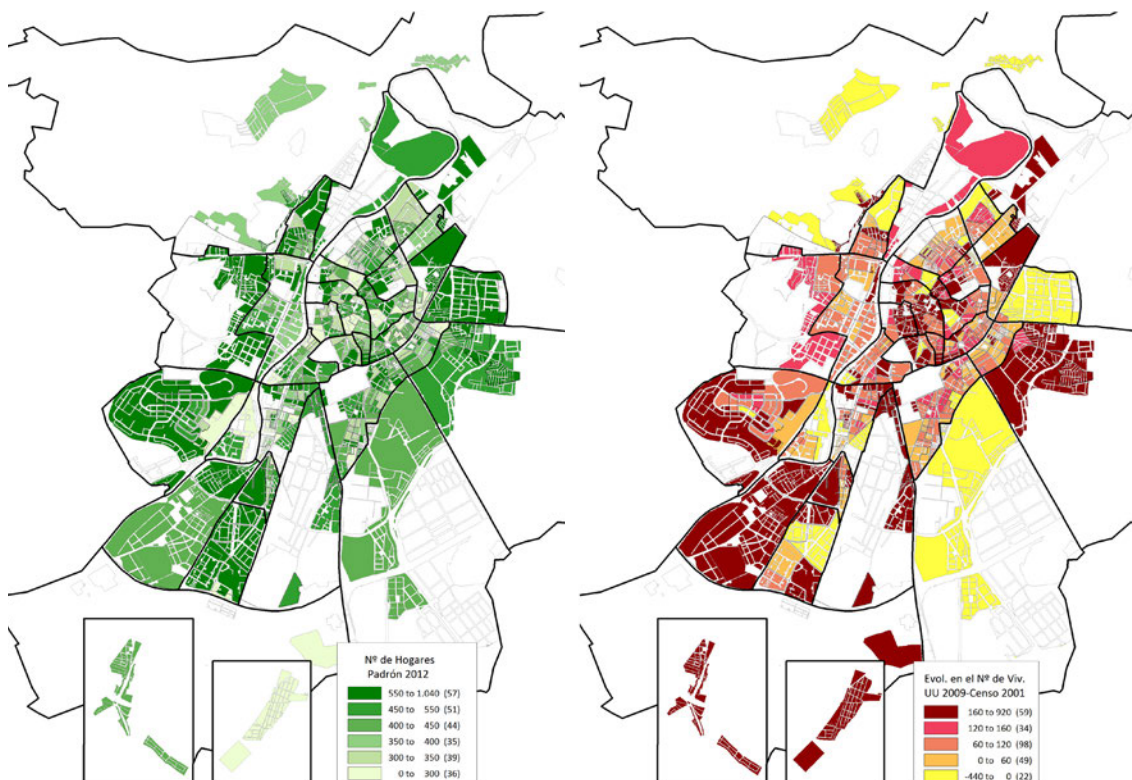
las fuentes disponibles sí es posible estimar la promoción de vivienda protegida en los últimos años, lo que se hará más adelante, en torno al gráfico 4.

En cuanto a la relación entre población y vivienda, los mapas 5 y 6 brindan una perspectiva general de la distribución espacial de los hogares en Valladolid, según el padrón de 2012, así como de la importancia, según zonas de los hogares unipersonales.

La tabla 3 pone en relación datos globales de población y vivienda en Valladolid y esboza, a partir de datos directos y estimados, su evolución entre el censo de 2001 (1 de noviembre de 2001) y la actualidad. A falta de censo de 2011, se han manejado los datos estimados de vivienda a 31 de diciembre de 2011 y los datos del padrón de 1 de enero de 2012.

Con toda la cautela que es debida al manejar datos de fuentes distintas, es interesante observar antes que nada que, entre 2001 y 2011, según los datos manejados, la población de Valladolid habría decrecido un 0,5%, mientras que los hogares y las viviendas habrían crecido, respectivamente, 14,6% y 9%. Este desfase se traduciría en que las viviendas que no contienen hogares pasarían de 28.596 (20,7%) en 2001 a 25.092 (16,7%) en 2011, lo que supondría una caída de 4 puntos.

Es preciso advertir que este dato llamativo es poco fiable, ya que, por un lado, los datos poblacionales de padrón y censo presentan desajustes que pueden ser significativos. Por otro lado, también la disparidad de fuentes del dato de viviendas



(censo 2001 e IBI 2009 corregido con las licencias de 2010 y 2011) resta fiabilidad a la comparación.

Por otro lado, a pesar de tratarse de un dato de gran interés para el planificador, la aproximación al parque residencial vacante en la actualidad a partir del dato directo del censo 2001 tiene una patente falta de fiabilidad tras una década de intensa actividad inmobiliaria y cambios poblacionales. Resulta por ello necesario estimar la vacancia de manera indirecta a partir de datos accesibles lo más fiables y actualizados posible, si bien hay que insistir en que los cálculos posibles tienen un dudosa fiabilidad por diferentes razones.

Para 2012, el cálculo de las viviendas vacías parte de la estimación de “viviendas sin hogar”, esto es, como la diferencia entre el parque de viviendas existentes estimado a 31 de diciembre de 2011 y el número de hogares del padrón de 2012, lo que arroja una cifra de 25.092 viviendas sin hogares.

Adaptando los datos de 2011 a la estructura de datos de viviendas familiares del censo de 2001 tendríamos, pues, un total de 150.296 viviendas familiares de las cuales serían principales aquellas que contuviesen un hogar, esto es, 125.204 viviendas (83,3%). La diferencia (25.092 viv., 16,7%) se repartiría entre viviendas secundarias, vacías y otro tipo de viviendas familiares no principales (como viviendas compartidas de manera rotatoria por estudiantes, trabajadores, etc.).

**Mapas 5 y 6. Distribución espacial de hogares y porcentaje de hogares unifamiliares en Valladolid (2012), por secciones censales agrupadas.**

[Fuente: Padrón de población de 2012. Elaboración IUU, 2012]

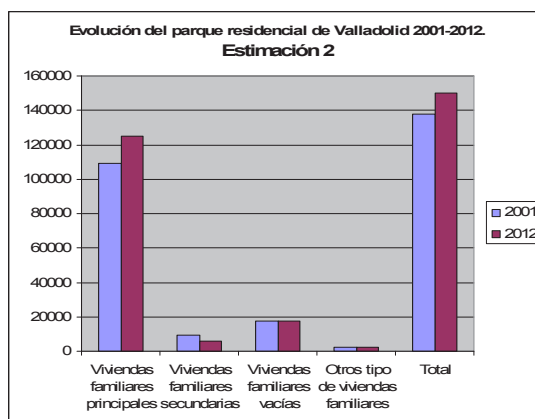
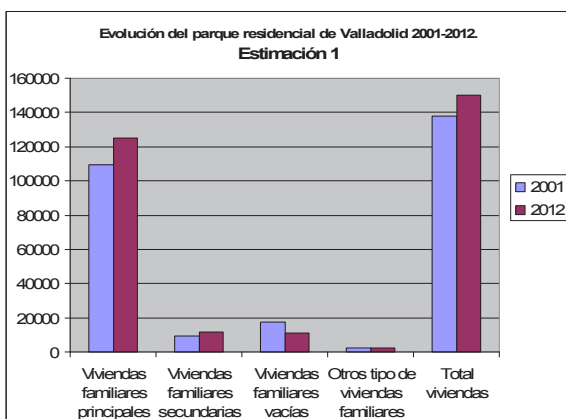
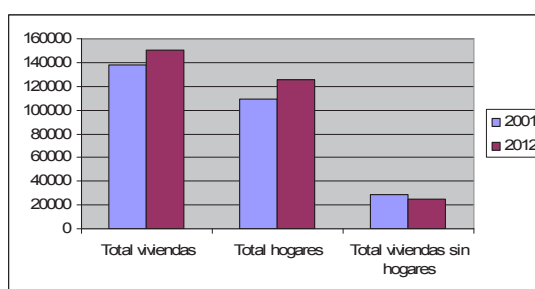
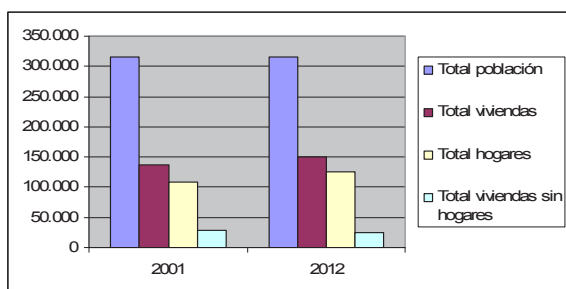
No disponemos de fuentes que nos permitan discernir el reparto del total de viviendas sin hogares en estas tres categorías, por lo que se ha procedido a estimarlo de dos maneras distintas a partir los porcentajes consignados en 2001 (tabla 3):

- Asumiendo la permanencia de los porcentajes de viviendas familiares secundarias y de otro tipo, el parque vacante se situaría en un 7,4%, con un total de 11.114 viviendas. Habida cuenta que las viviendas principales han pasado de un 79,3% a un 83,3%, la permanencia del resto de porcentajes parece poco probable y, por tanto, el dato de vacancia, muy poco fiable.

Tabla 3. Estimación del reparto del parque residencial (viviendas principales, secundarias y vacantes) y su evolución, comparada con la de población y hogares en el municipio de Valladolid en 2001 y en 2012.

[Fuente: Censo de población y vivienda de 2001. Padrón de 2012, Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Licencias de construcción de 2010 y 2011. Elaboración IUU, 2012.]

	Censo de población y vivienda 2001		Viviendas 2011 (estimadas) / Padrón 2012				Variación 2001 / 2011
	Total	%	Estimación 1		Estimación 2		
			Total	%	Total	%	
Viviendas familiares principales	109.281	79,3	125.204	83,3	125.204	83,3	
Viviendas familiares secundarias	9.230	7,8	11.723	7,8	5.711	3,8	
Viviendas familiares vacías	17.298	12,5	11.114	7,4	17.281	11,5	
Otros tipo de viviendas familiares	2.068	1,5	2.254	1,5	2.100	1,4	
TOTAL viviendas (**)	137.877	100	150.296	100	150.296	100	9,0%
Total población	316.580		314.936				-0,5%
Total hogares (*)	109.281		125.204				14,6%
Viviendas sin hogares (**)-(*)	28.596 (20,7%)		25.092 (16,7%)				-12,3%



■ Asumiendo que el porcentaje acumulado de viviendas principales y secundarias se hubiese mantenido en torno a un 87,1%, las secundarias de 2011 serían un 3,8%. Por otro lado, a falta de datos sobre el parque de viviendas en alquiler para estudiantes (probablemente importante en Valladolid) y su evolución, cabrían suponer que estas y otras situaciones de ocupación rotatoria de las viviendas que se reúnen en el epígrafe “viviendas familiares no principales de otro tipo” no haya variado mucho globalmente. Estimadas éstas en 2100 viviendas (las de 2001 eran 2.068), supondrían un 1,4% del parque residencial. Con todo ello, el parque vacante alcanzaría en 2011 un 11,5% y un total de 17.281 viviendas, prácticamente la misma cantidad que 10 años antes (17.298 viviendas vacías en 2001).

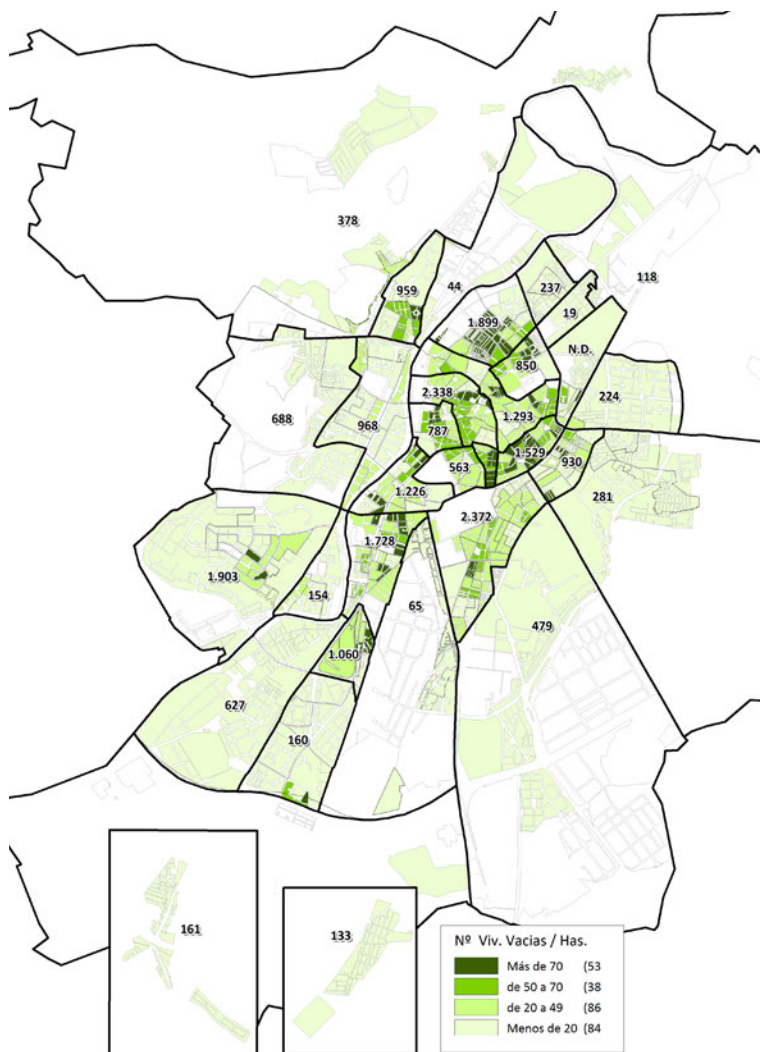
Sin duda que la diferencia entre el incremento de viviendas y de hogares en el periodo (-7,6%) justifica un incremento relativamente pequeño del parque de viviendas familiares vacías que en 2001 se cifraba en un 12,5%. Sin embargo, la observación en campo invita a dar muy poca fiabilidad a cualquiera de los dos datos estimados de viviendas vacías. La observación sobre el terreno cuestiona seriamente la verosimilitud del mantenimiento del número de viviendas vacías y de la reducción del parque vacante al 11,5% (y más aún al 7,4%).

Por otro lado, debe observarse que, en otra estimación hecha arriba con un método diferente (tabla 2), el incremento del parque residencial en el mismo periodo habría sido del 14,1%, casi igual al de hogares (14,6%), con lo que el porcentaje de viviendas sin hogar se habría mantenido, siempre según esta estimación, en torno al 20,7% registrado en 2001, lo que trastocaría los cálculos de la tabla 3: en 2011, a un total de 157.273 viviendas y 125.204 hogares, corresponderían 32.069 viviendas que no alojaran ningún hogar y una estimación de viviendas vacías (conforme al segundo método arriba desarrollado) de 18.188 viviendas (11,6%).

En definitiva, la escasa fiabilidad de las estimaciones realizadas dan una horquilla posible de viviendas vacías entre cantidades tan dispares como 11.114 y 18.188 viviendas, si bien parece que los datos más altos podrían corresponder mejor a la realidad. De hecho, por experiencia, se sabe que razones varias impulsan a nuevos propietarios a empadronarse en viviendas que han adquirido pero que no habitan a título de vivienda principal de manera efectiva (caso, por ejemplo, de los jóvenes que compran viviendas pero que viven con sus padres o que habitan en la vivienda de su pareja). Estos casos constan estadísticamente como viviendas principales pero, en términos efectivos, no lo serían totalmente. En apoyo de este argumento, dos ejemplos: el parque residencial de las secciones censales agrupadas de 11/Viveros-San Pedro y 26/Polígono San Cristóbal. Ambos son de los más recientes de la ciudad, presentan oficialmente más de un 20% de hogares unipersonales y, sobre el terreno, la proporción de viviendas sin habitar parece mayor que en otras áreas un poco más antiguas y más consolidadas como 19/Arturo

Eyries, 22/Parquesol o 24/Parque Alameda-Covaresa-Paula López. Sin embargo, el cálculo de la tasa de viviendas sin hogar en los dos primeros casos es prácticamente nulo, sobrepasado varias veces por los de los tres segundos casos. No parece que esto se ajuste a la realidad.

Por otro lado, a falta de datos fiables sobre las viviendas vacías en Valladolid, el mapa 7 hace una estimación de la distribución espacial actual en Valladolid de un dato poco fiable –como hemos visto– pero menos estimativo: el de las viviendas sin hogar resultantes del cálculo por secciones censales de la diferencia entre las viviendas existentes según el IBI 2009 y los hogares según el padrón de 2012.



Mapa 7. Distribución y densidad del actual parque residencial vacante (viviendas sin hogar) en Valladolid, por secciones censales agrupadas.

[Fuente: IBI 2009 (Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid). Padrón de población de 2012. Elaboración IUU, 2012]

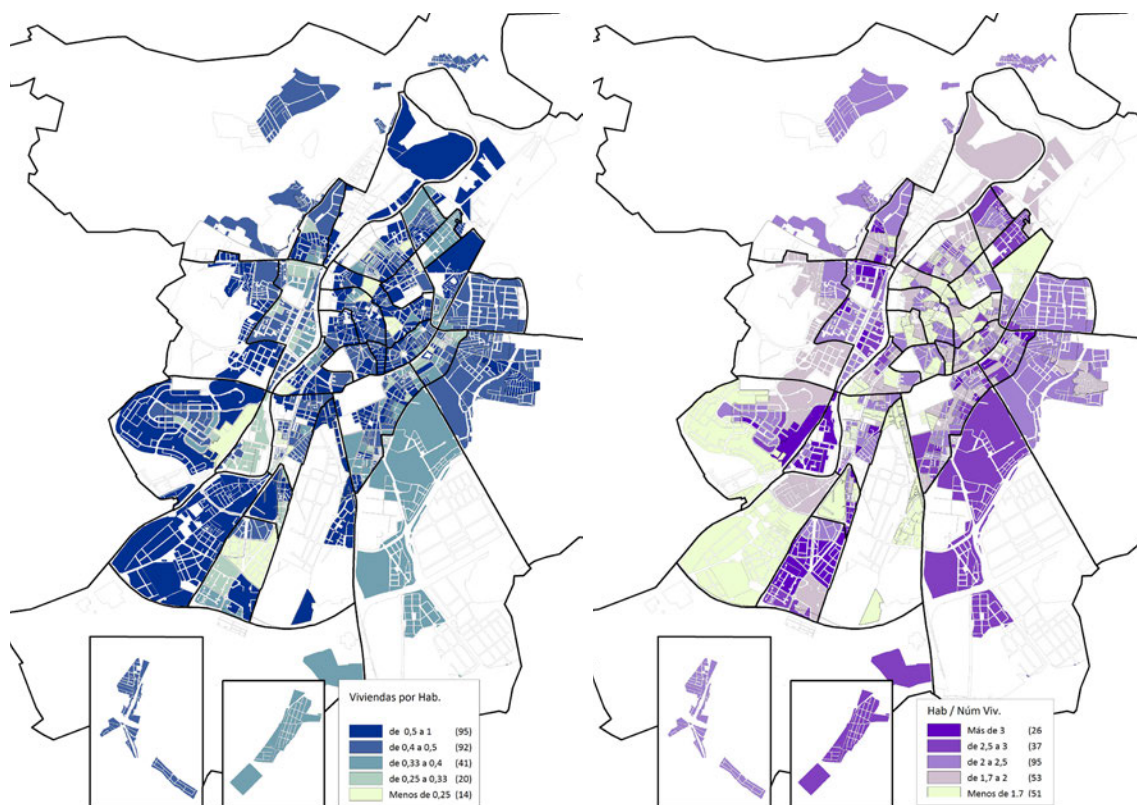
De la confrontación del mapa 4 (densidad de viviendas) y del mapa 7 (densidad de viviendas sin hogares), resultan algunas áreas donde la vacancia resultaría proporcionalmente alta: al Norte de la calle Paraíso, al Oeste de Labradores, entorno de Martí y Monsó, de la calle Merced y de la plaza de San Juan y en el primer tramo del Paseo de Zorrilla, frente al Campo Grande.

## REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALLADOLID VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL DISPONIBLE Y APROXIMACIÓN A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA

En cuanto a la ratio de ocupación del parque residencial (habitantes por vivienda o su inversa, viviendas por habitante), los mapas 8 y 9, proporcionan una aproximación por secciones censales a partir de los datos de viviendas existentes según el IBI 2009 y los de población del padrón de 2012.

Mapas 8 y 9. Distribución de la ocupación del parque residencial de Valladolid, por secciones censales agrupadas.

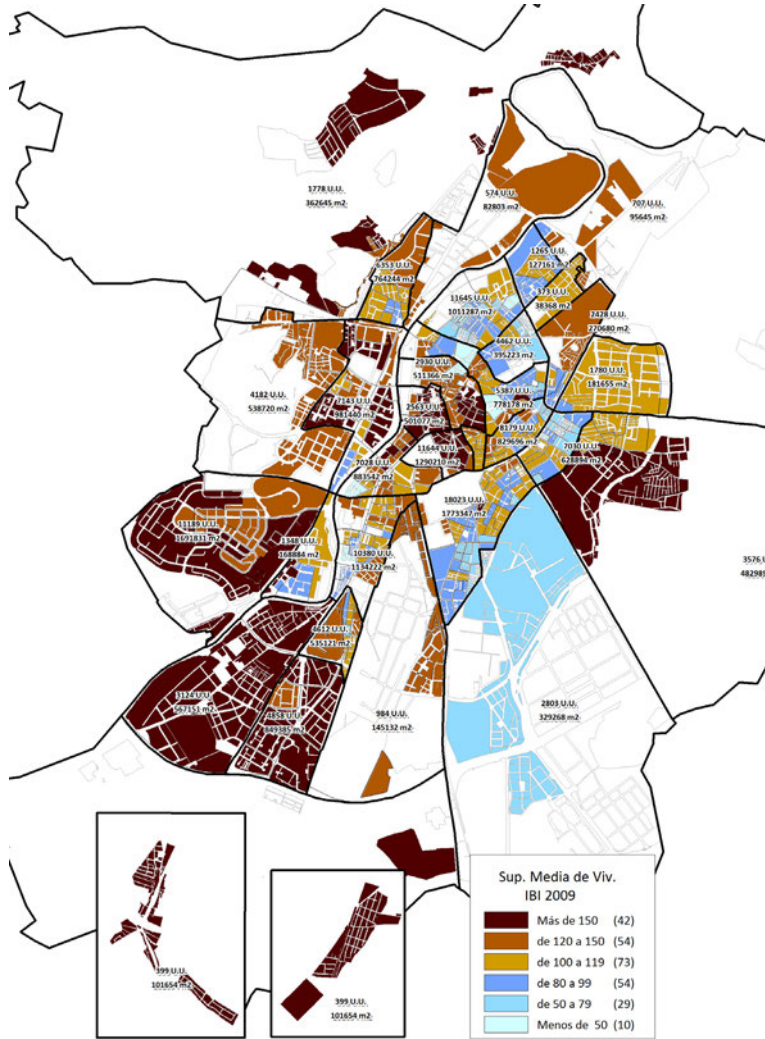
[Fuente: IBI 2009 (Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid). Padrón de población de 2012. Elaboración IUU, 2012]



Comparando estos mapas con el de distribución de hogares unifamiliares (mapa 6) se puede apreciar que:

- en el centro (áreas 1a, 1b, 1c, 1d), 5/Paseo Zorrilla Norte, 18/Paseo Zorrilla Sur y 3/Hospital-Batallas los altos porcentajes de hogares unipersonales (por encima del 20%) corresponden a ratios por debajo de 2 hab/viv
- en la corona de barrios densos tradicionales (17/Delicias, 14/Pajarillos Bajos, 4/Rondilla-Santa Clara) los hogares unipersonales son menos del 20% y corresponden a la ratios de ocupación se sitúa del espectro medio (entre 1,7 y 3 hab/viv).
- en áreas residenciales de una segunda corona periférica, con un importante porcentaje de viviendas de reciente construcción, como 11/Viveros-San Pedro y 26/Polígono San Cristóbal, los hogares unipersonales se sitúan entre el 20 y el 25%, mientras la ocupación media supera los 3 hab/viv. Estos datos aparentemente contradictorios pueden ser elocuentes a propósito de una polarización del tamaño de los hogares.

En cuanto a las superficies de vivienda, el mapa 10 refleja la distribución por secciones censales del cálculo resultante de dividir la superficie residencial por el número de viviendas según consta en el IBI 2009.



Mapa 10. Distribución por secciones censales agrupadas del número de viviendas, la superficie residencial total y el ratio de superficie por vivienda (Valladolid, 2009).

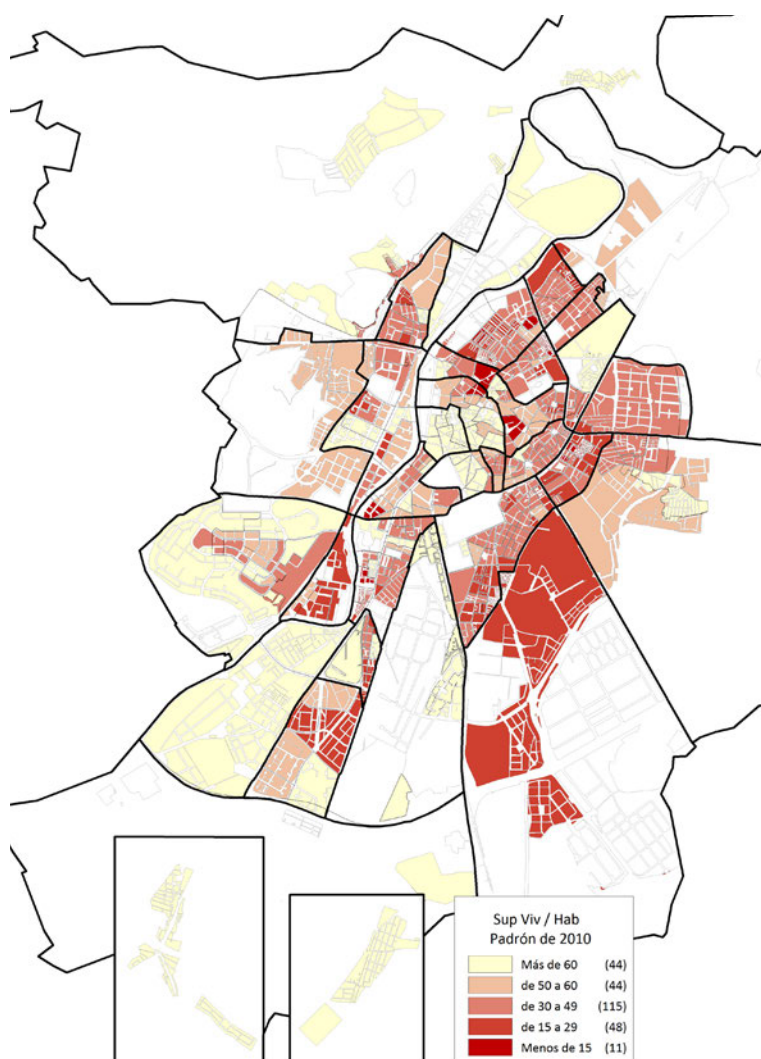
[Fuente: IBI 2009 (Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid). Elaboración IUU, 2012]

Se puede apreciar un arco Noreste-Sudeste que abraza el centro de la ciudad donde las superficies medias caen con frecuencia por debajo de 100m<sup>2</sup> construidos (1d/San Nicolás-Universidad-San Andrés, 4/Rondilla-Santa Clara, 6/Barrio España, 3/Hospital-Batallas, Pilarica, Vadillos, 14/Pajarillos Bajos, 17/Delicias y 26/ Polígono San Cristóbal). A estas áreas se suman otros enclaves menores salpicados por el resto de la ciudad: la parte más antigua del barrio de la Victoria, el extremo Sur de Huerta del Rey, el 4 de Marzo y su entorno, una parte de Arturo Eyries y un fragmento del barrio de la Rubia.

En el extremo opuesto, por encima de los 120m<sup>2</sup> e incluso 150m<sup>2</sup> de media, la ciudad se polariza decididamente. En esta situación se encuentran mayoritariamente áreas del centro (áreas 1a, 1b y 1c), incluidas 5/Paseo Zorrilla Norte y 8/Huerta del Rey, y la

corona periférica más exterior (13/Berrocal, 22/Parquesol, 23/Camino Viejo de Simancas, 24/Parque Alameda-Covaresa-Paula López, 27/Pinar de Antequera, 28/ Puente Duero y 15/Pajarillos Altos-Las Flores).

Por último, teniendo en cuenta que las viviendas sin hogar suponen un 17% del parque residencial de Valladolid, puede extrapolarse esta reducción a la superficie residencial de las secciones censales para así estimar un dato aproximado de la superficie de vivienda disponible por habitante, como se refleja en el mapa 11.



**Mapa 11. Estimación de la distribución por secciones censales agrupadas de la ratio actual de superficie de vivienda por habitante en Valladolid.**

[Fuente: IBI 2009 (Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid). Padrón de población de 2012. Elaboración IUU, 2012]

Del mapa anterior se extrae que algunas áreas podrían albergar viviendas con menos de 15m<sup>2</sup> por habitante, es decir, que estarían expuestas a una cierta sobreocupación. Para mayor abundamiento, cruzando las ratios más bajas de m<sup>2</sup>/hab con las superficies medias de vivienda más bajas (menos de 50m<sup>2</sup> construidos), destacan una serie de secciones censales donde la sobreocupación residencial –tomando como umbral 15m<sup>2</sup>/hab) parece probable. Se trata de los polígonos públicos de

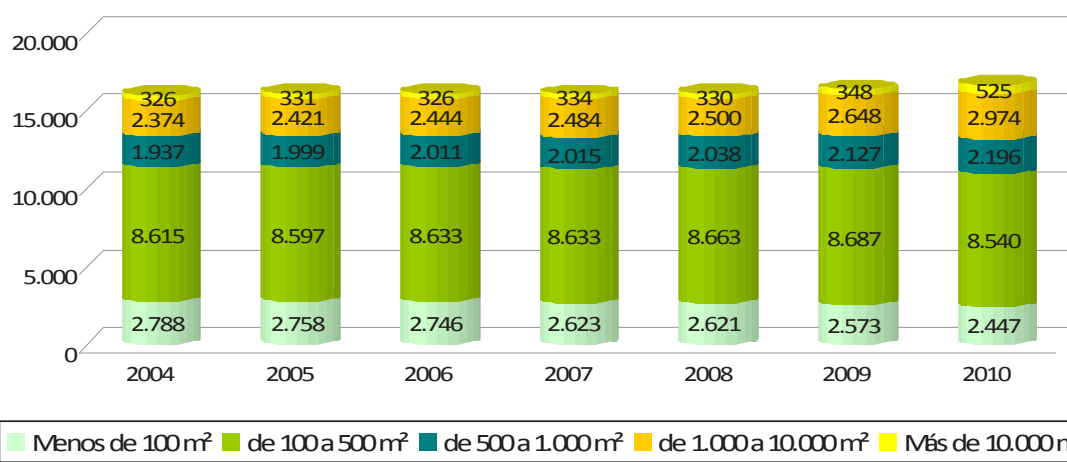
25 Años de paz, 29 de Octubre, José Antonio (junto al Puente Colgante) y la parte central del 4 de Marzo, además de algunas manzanas de la Rondilla y los pequeños entornos residenciales inmediatos a las plazas de San Pablo y de Santa Cruz.

**2.2. Evolución de la actividad constructiva y del parque residencial en el municipio de Valladolid desde 1997 y, en especial, en el periodo de vigencia del PGOU 2003.**

El parque de viviendas y, en general, el urbanismo actual del municipio de Valladolid es resultado, en buena medida, de un largo periodo de intensa actividad constructora. El gráfico 1 aporta una muestra de esa intensidad edificatoria: el número de parcelas edificadas en el municipio, sin distinción de usos, creció un +3,6% en 6 años. Sufrió oscilaciones entre 18.044 y 18.166 en el periodo 2004–2008 para luego emprender un crecimiento sostenido: casi 18.400 parcelas en 2009 (+1,28%) y casi 18.700 (+1,63%) un año más tarde.

En el reparto por superficies, las parcelas de 100 a 500 m<sup>2</sup> suman algo menos del 50% del total pero, en el conjunto del crecimiento de parcelas edificadas en el periodo 2004-2010, la aportación más significativa fue la de las parcelas entre 1.000 y 10.000 m<sup>2</sup>, que pasaron de 2.374 a casi 2.974 (+25,3%)

**Gráfico 1. Evolución del número de parcelas edificadas en el municipio de Valladolid (2004-2010).**  
 [Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid, abril de 2012 (Ministerio de Economía y Hacienda, Dirección General del Catastro).]



	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Número de parcelas edificadas	18.044	18.111	18.166	18.096	18.160	18.392	18.692
% de menos de 100 m <sup>2</sup>	15%	15%	15%	14%	14%	14%	13%
% de 100 a 500 m <sup>2</sup>	48%	47%	48%	48%	48%	47%	46%
% de 500 a 1.000 m <sup>2</sup>	11%	11%	11%	11%	11%	12%	12%
% de 1.000 a 10.000 m <sup>2</sup>	13%	13%	13%	14%	14%	14%	16%
% de más de 10.000 m <sup>2</sup>	2%	2%	2%	2%	2%	2%	3%

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALLADOLID  
**VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL DISPONIBLE Y APROXIMACIÓN A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

2 Perfil del parque residencial de Valladolid: características básicas y evolución reciente.

Paralelamente, la evolución del número de solares entre 2003 y 2010 resulta aún más elocuente a propósito de la actividad urbanizadora (gráfico 2). Dentro de una tendencia marcadamente creciente y sostenida (+36,1% en 7 años), destacan tres momentos en que los solares aumentan de manera significativa:

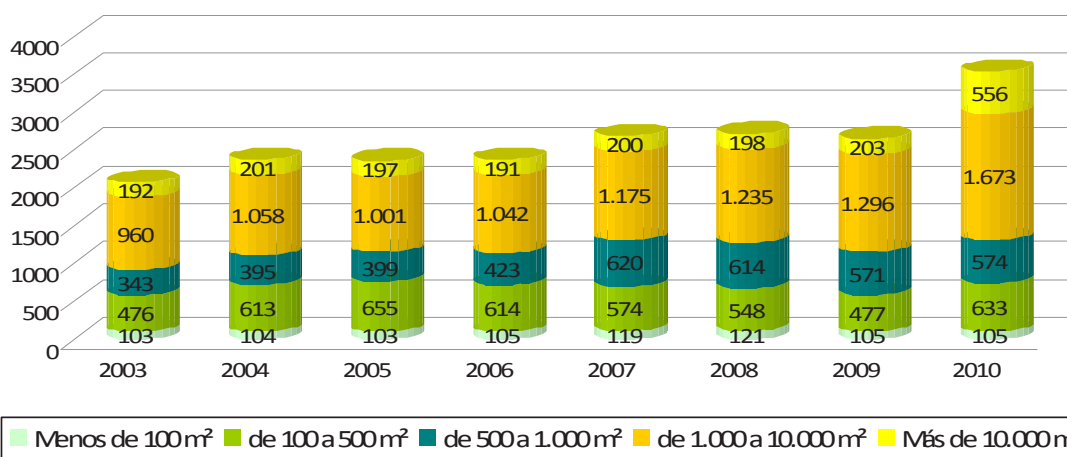
- Entre 2003 y 2004, los solares pasaron de 4077 a 4375 (+7,3%)
- Entre 2006 y 2007, de 4381 a 4695 (+7,2%)
- Tras una ligera caída en 2009, en 2010, el número de solares pasó de 4661 a 5551 (+19,1%)

Además, las mayores aportaciones a este crecimiento son debidas a dos rangos de solares:

- Los solares de 100 a 500 m<sup>2</sup>, que genéricamente corresponderían a un rango de pequeñas parcelas características, por ejemplo, de viviendas unifamiliares, pasaron de 476 a 633 en 7 años (+33%).
- Los solares de más de 1000 m<sup>2</sup> crecieron un +49% entre 2003 y 2010.

Gráfico 2. Evolución del número de solares en el municipio de Valladolid.

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid, abril de 2012 (Ministerio de Economía y Hacienda, Dirección General del Catastro).]

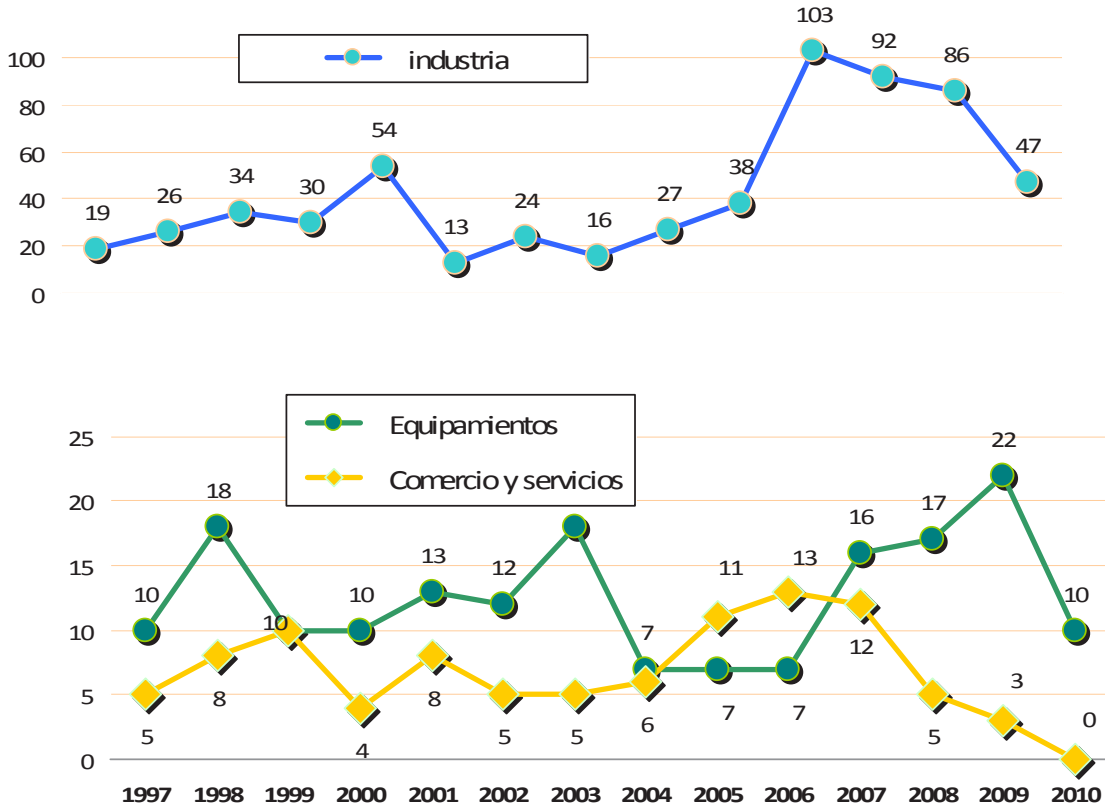


	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Número de solares	4077	4.375	4.360	4.381	4.695	4.724	4.661	5.551
% de menos de 100 m <sup>2</sup>	3%	2%	2%	2%	3%	3%	2%	2%
% de 100 a 500 m <sup>2</sup>	12%	14%	15%	14%	12%	12%	10%	11%
% de 500 a 1.000 m <sup>2</sup>	8%	9%	9%	10%	13%	13%	12%	10%
% de 1.000 a 10.000 m <sup>2</sup>	24%	24%	23%	24%	25%	26%	28%	30%
% de más de 10.000 m <sup>2</sup>	5%	5%	5%	4%	4%	4%	4%	10%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Gráfico 3. Evolución del número anual de licencias concedidas en el municipio de Valladolid en el periodo 1997-2010 según el uso de los edificios.

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid, abril de 2012 (Ayuntamiento de Valladolid).]

Ampliando el periodo de referencia hasta 1997, y considerando el número de licencias de construcción otorgadas por el Ayuntamiento de Valladolid para viviendas y otros usos, se obtienen los gráficos 3 y 4.



Licencias concedidas a edificios destinados a::	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
industria	19	26	34	30	54	13	24	16	27	38	103	92	86	47
equipamientos	10	18	10	10	13	12	18	7	7	7	16	17	22	10
comercio y servicios	5	8	10	4	8	5	5	6	11	13	12	5	3	0
Núm. total de licencias concedidas a edificios no destinados a viviendas	34	52	54	44	75	30	47	29	45	58	131	114	111	57

Perfil del parque residencial de Valladolid: características básicas y evolución reciente.

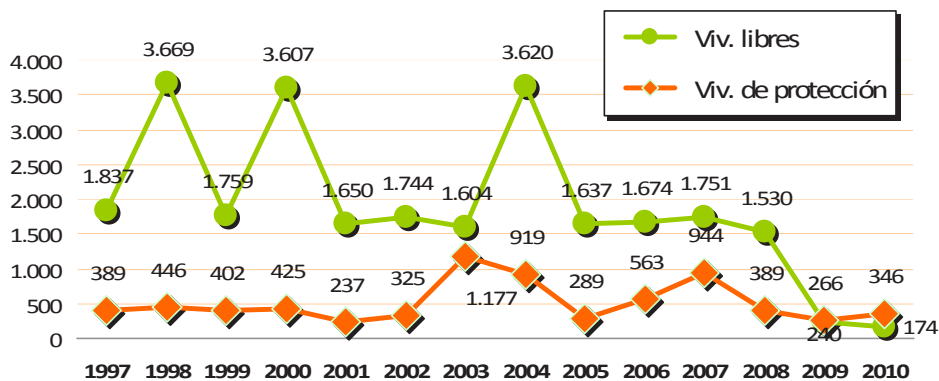
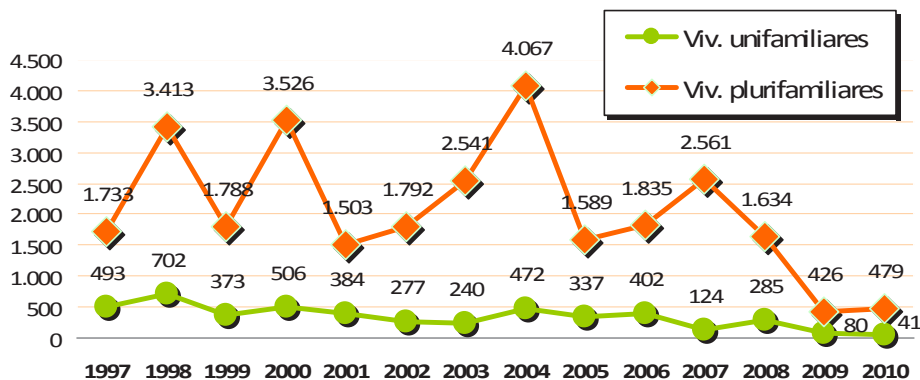
REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALLADOLID  
**VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL DISPONIBLE Y APROXIMACIÓN A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

2 Perfil del parque residencial de Valladolid: características básicas y evolución reciente.

Las licencias de construcción para usos diferentes del residencial computan números absolutos relativamente pequeños, oscilando entre las 29 licencias de 2004 y las 131 de 2007, año que se muestra como de amplia actividad de licencias en industria y equipamientos (que alcanzaría su pico más alto en 2009), mientras que para el comercio y servicios, el pico se situaría entre 2005 y 2007, con 11-13 licencias anuales.

Gráfico 4. Evolución del número anual de viviendas en licencias concedidas en el municipio de Valladolid en el periodo 1997-2010, según tipologías residenciales y de gestión.

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid, abril de 2012 (Ayuntamiento de Valladolid).]



	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
unifamiliares	493	702	373	506	384	277	240	472	337	402	124	285	80	41
plurifamiliar.	1.733	3.413	1.788	3.526	1.503	1.792	2.541	4.067	1.589	1.835	2.561	1.634	426	479
<b>Licencias concedidas a viviendas</b>	<b>2.226</b>	<b>4.115</b>	<b>2.161</b>	<b>4.032</b>	<b>1.887</b>	<b>2.069</b>	<b>2.781</b>	<b>4.539</b>	<b>1.926</b>	<b>2.237</b>	<b>2.685</b>	<b>1.919</b>	<b>506</b>	<b>520</b>
libres	1.837	3.669	1.759	3.607	1.650	1.744	1.604	3.620	1.637	1.674	1.751	1.530	240	174
protegidas	389	446	402	425	237	325	1.177	919	289	563	944	389	266	346

Las licencias de construcción de viviendas son la expresión más clara del boom inmobiliario en Valladolid. Han dado registros anuales por encima de las 1.800 viviendas desde 1997 hasta 2008, Con picos en 1998 (4.115 viviendas), 2000 (4.032 viv.) y, sobre todo, 2004 (4.539 viv.) mientras que en 2009 y 2010, con poco más de 500 unidades cada año, las viviendas que

recibieron licencia no alcanzaban ni el 33% de las cantidades anuales más bajas del periodo anterior.

Pese a su visibilidad y su capacidad de caracterizar el periodo del boom urbanístico-inmobiliario, las viviendas unifamiliares han representado en el municipio de Valladolid a lo largo de todo el periodo analizado un segmento minoritario que oscila entre el 28,4% (en 1997) y el 4,8% (diez años más tarde) del total anual de viviendas que recibieron licencia.

En cuanto a la relación entre vivienda libre y vivienda con algún grado de protección, el gráfico 4 revela un cierto carácter anticíclico de este segundo subsector. Efectivamente, el pico más importante de la vivienda protegida se sitúa en 2003, año en que recibieron licencia 1.177 viviendas de este tipo (sólo 427 menos que las viviendas libres que recibieron licencia ese mismo año), tras dos años consecutivos en que las licencias para viviendas libres “sólo” habían rondado las 1.700 unidades. En 2007, 944 viviendas de protección recibieron licencia, de nuevo tras dos años consecutivos en que las licencias a viviendas libres apenas habían sobrepasado las 1.600 unidades por año. Finalmente, desde 2009, la relación se invierte y las viviendas protegidas pasan a ser más que las libres en el cómputo de licencias (266 frente a 240 en 2009 y 364 frente a 174 en 2010), poniendo un mínimo freno al hundimiento de la actividad del sector inmobiliario residencial.

Conforme a los datos arriba consignados, del parque de viviendas existentes estimado en el municipio de Valladolid a diciembre de 2011 (150.296 viviendas), un 22,4% correspondería a viviendas construidas (según licencias de construcción) entre 1997 y 2010 (algo más de 33.600). Una quinta parte de esa cantidad (21,2%, 7117 viviendas) serían las correspondientes en el mismo periodo a licencias para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección, es decir, apenas un 4,7% del actual parque residencial. De esa vivienda protegida construida desde 1997, más de las dos terceras partes (4.893 viviendas) obtuvieron licencia entre 2003 y 2010.

La tabla 4 muestra, a partir de datos provenientes de otras fuentes, la evolución global de las licencias de vivienda en los periodos entre aprobaciones de PGOUs y evidenciando una vez más el desplome de la producción de vivienda nueva en los dos últimos años.

Tabla 4. Evolución del número de viviendas construidas en el municipio de Valladolid, según licencias, para los periodos entre PGOUs.

[Fuente: Informes municipales de actividad constructiva, licencias de construcción de viviendas de 2010 y 2011]

Evolución del número de viviendas construidas en el municipio de Valladolid, según licencias, para los periodos entre PGOUs.		
Periodo	Viviendas construidas (según licencias)	Promedio de viviendas/año
1997/2003	17911	2559
2004/2009	13451	2242
2010/2011	943	472

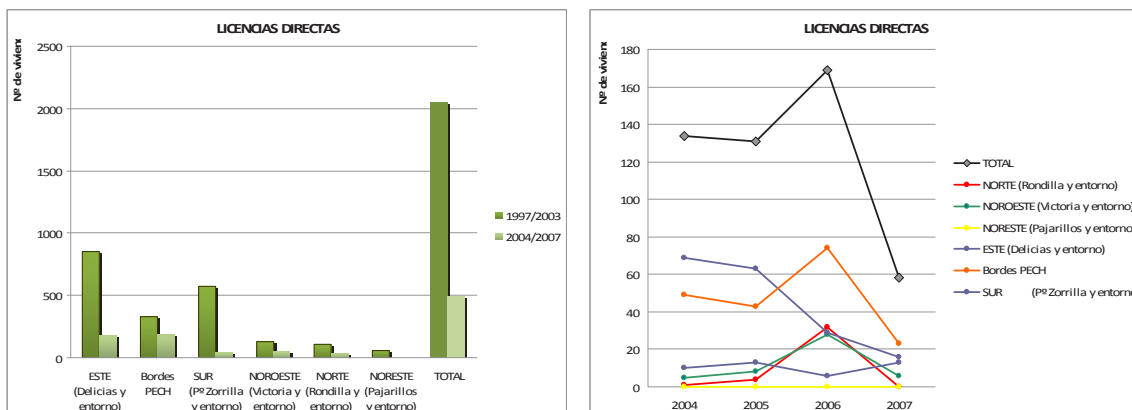
En cuanto al **reparto espacial de la construcción de viviendas**, se ha analizado igualmente a partir de las licencias de construcción pero, en este caso, agrupadas según las áreas concretas sujetas a planeamiento urbanístico de desarrollo (PERIs o PPs) o, en el caso de las licencias directas o en AOE, según grandes áreas geográficas del suelo urbano de la ciudad. Estos datos, para el periodo 1997-2009, provienen de los informes municipales anuales de actividad de planeamiento parcial y constructiva. Para 2010 y 2011, se trata de datos de elaboración propia a partir del registro de licencias municipales.

Por otro lado, para incorporar una componente evolutiva, también se han diferenciado, hasta donde las fuentes lo han hecho posible, las licencias correspondientes a los periodos marcados por la cronología de los PGOUs aprobados: 1997-2003 y 2004-2011.

La **producción de viviendas en suelo urbano sujeto a licencia directa** revela una pérdida de impulso (al menos cuantitativo) en pleno boom inmobiliario (gráfico 5). Mientras que, en los siete años que van de 1997 a 2003, recibieron licencia 2.052 viviendas (concentradas principalmente en el Este, Sur y, en menor medida, en los bordes del PECH), en el siguiente periodo, de algo más de la mitad de tiempo (cuatro años: 2004-2007), las viviendas con licencia se estiman en más de 492, con un pequeño repunte anual en año 2006 en el Norte, Noroeste y los bordes del PECH que no compensó la fuerte caída de actividad en el Este y, sobre todo, en el Sur. En el bienio 2010-2011, las licencias directas otorgadas en suelo urbano sólo alcanzaron a 18 viviendas.

Gráfico 5. Evolución de las viviendas construidas en suelo urbano del municipio de Valladolid (según licencias directas), por grandes áreas (1997-2007).

[Fuente: Informes municipales de actividad constructiva y desarrollo urbanístico 1997-2009. Elaboración IUU]



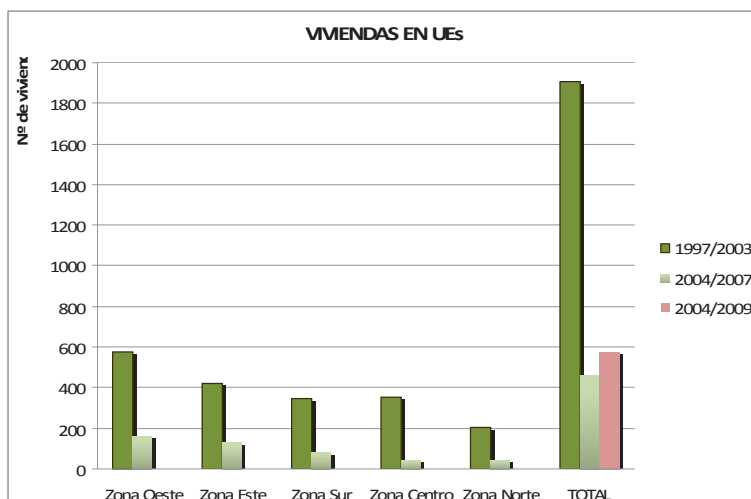
En el **ámbito PECH**, en trece años, entre 1997 y 2009, se concedieron licencias directas para 1.094 viviendas. Entre 1997 y 2003 sumaron un total de 667 viviendas (casi un tercio de las que recibieron licencia directa en el resto de la ciudad) y arrojaron una ratio de 95 viv/año que fue ampliamente sobrepasada en el pico de 2000, cuando se concedieron licencias para 193 viviendas, algo menos de un tercio de las de todo el periodo en el PECH.

Entre 2004 y 2007, en el ámbito PECH se computaron licencias para 252 viviendas, mientras las licencias directas del resto de la ciudad sumaban sólo el doble de esta cantidad. En el conjunto del periodo 2004 y 2009, en el ámbito PECH se computaron licencias para 427 viviendas, lo que supuso un descenso de la ratio anual a 71 viv/año, con dos picos en 2005 y 2007 que rondaron o sobrepasaron el doble de esta ratio (respectivamente, 153 y 114 viviendas). Es decir, la tónica general de la producción residencial en suelo urbano sujeto a licencia directa podría estar marcada por un cierto freno puesto por el ámbito PECH a una tendencia descendente, especialmente aguda desde 2006.

En cuanto a la **producción residencial en Unidades de ejecución** (gráfico 6), la actividad resultó muy significativa en 1997-2003, periodo en el que se contabilizaron 1905 viviendas repartidas por toda la ciudad, con un máximo en Oeste (577 viviendas) y un mínimo en el Norte (202 viviendas). Sin embargo, en el periodo siguiente (2004-2009) la producción se estima, siempre a partir de las licencias de construcción aprobadas, en menos de un tercio (573 viviendas), pero con un reparto geográfico que sigue el mismo patrón.

Gráfico 6. Evolución de las viviendas construidas (según licencias) en unidades de ejecución en suelo urbano del municipio de Valladolid, por grandes áreas (1997-2009).

[Fuente: Informes municipales de actividad constructiva y desarrollo urbanístico 1997-2009. Elaboración IUU]



En las **Áreas de ordenanza específica (AOEs)**, se refleja un fenómeno similar (gráfico 7). En conjunto, las licencias acusan un descenso de la producción de viviendas que, en periodos consecutivos de siete y ocho años respectivamente, registran totales de 2.189 unidades en 1997-2003, y aproximadamente la mitad (1.143 viviendas) en 2004-2011. Además, la caída se acelera en los últimos años, ya que las viviendas que recibieron licencia entre 2004 y 2007 fueron 914, mientras que en el cuatrienio siguiente (2008-2011) fueron 229 viviendas, esto es, aproximadamente un cuarto del registro anterior.

Y si bien la caída se produce en todas las áreas geográficas, es notoria la parte aportada por aquellas que habían registrado las mayores tasas de producción de viviendas, principalmente, Este (de 972 en 1997-2003 a 571 en 2004-2011) y Sur (de

690 a 327 en esos mismos periodos), y, en menor medida en términos absolutos (aunque no en términos relativos), Oeste (de 148 a 18 viviendas). Por su parte, el Extrarradio, que había sostenido en 2004-2007 (119 viviendas) buena parte de su actividad precedente (167 viviendas en 1997-2003), acusa una paralización total en 2008-2011.

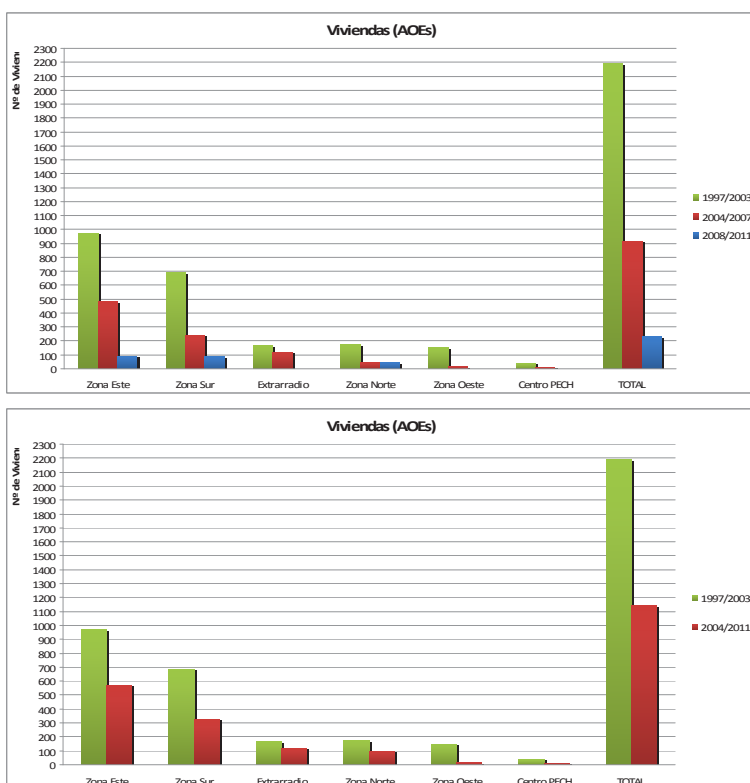


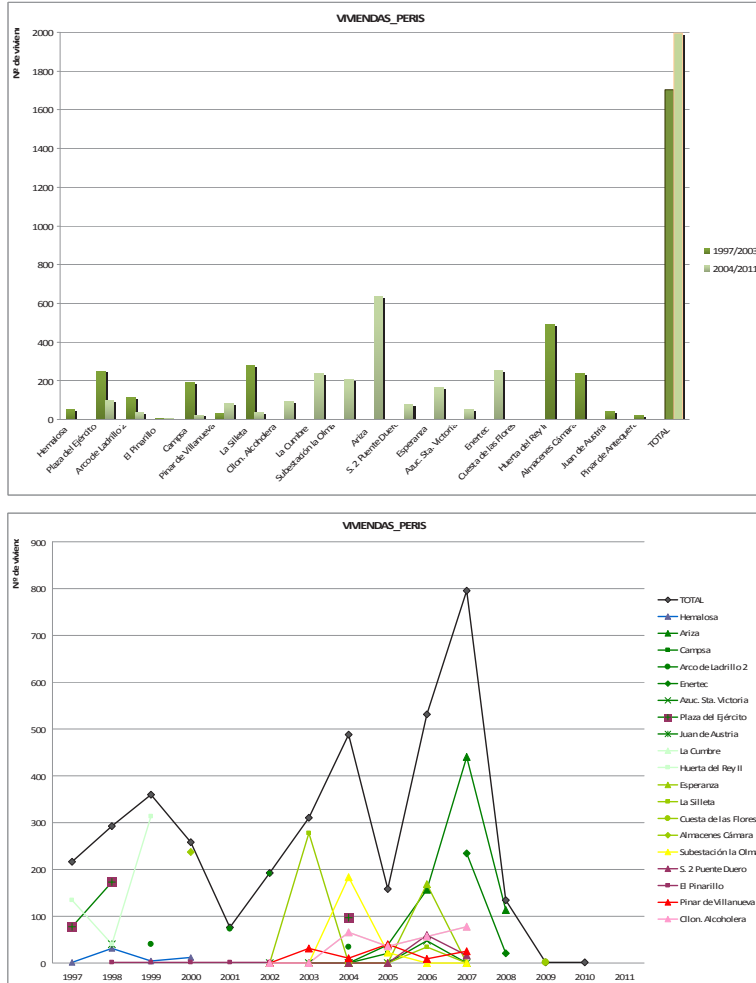
Gráfico 7. Evolución de las viviendas construidas (según licencias) en el municipio de Valladolid en Áreas de ordenanza específica (AOE), por grandes áreas (1997-2003 y 2004-2011.)

[Fuente: Informes municipales de actividad constructiva y desarrollo urbanístico 1997-2009. Licencias municipales 2020-2011. Elaboración IUU]

En cuanto a la producción de viviendas en áreas sujetas a PERIs o, en general, en Áreas de planeamiento específico (APEs) (gráfico 8), si bien la evolución general es inversa a la antes descrita y la producción es sensiblemente más alta en 2004-2011 que en el septenio precedente (pasa de 1.705 a 1.997 viviendas), esto no obsta para que la aguda caída generalizada a partir de 2007 sea absolutamente inapelable en este subsector: 135 viviendas en 2008 (Ariza y Enertec) y tres (3) viviendas entre 2009 y 2011.

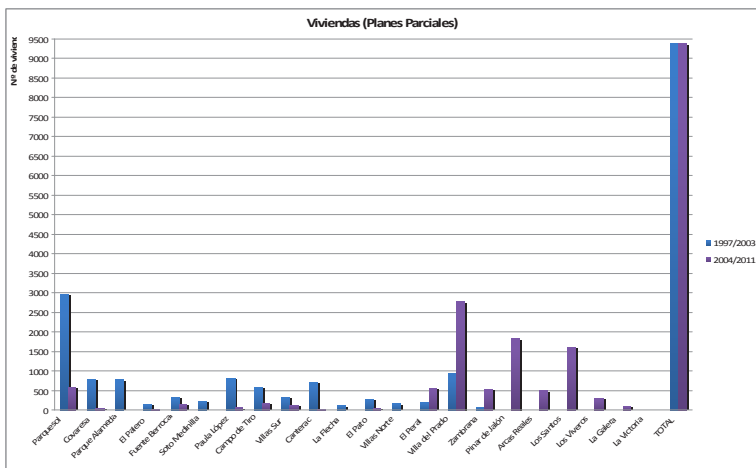
Los picos en la producción de viviendas en APEs, que han ido marcando cada vez cotas más altas, identifican como las áreas de mayor dinamismo en este subsector el Oeste y el Sur de Valladolid. En 1999, se registraron licencias para un total de 360 viviendas, aportadas en su mayor parte por Huerta del Rey II (al Oeste de la ciudad); en 2004, se totalizaron 488 viviendas, de las que la mitad correspondían de nuevo a otros dos APEs del Oeste, La Olma y La Cumbre; y, en 2007, se batió la “plusmarca” de 795 viviendas, en su inmensa mayoría situadas en dos áreas próximas situadas al Sur de la ciudad: Enertec y Ariza.

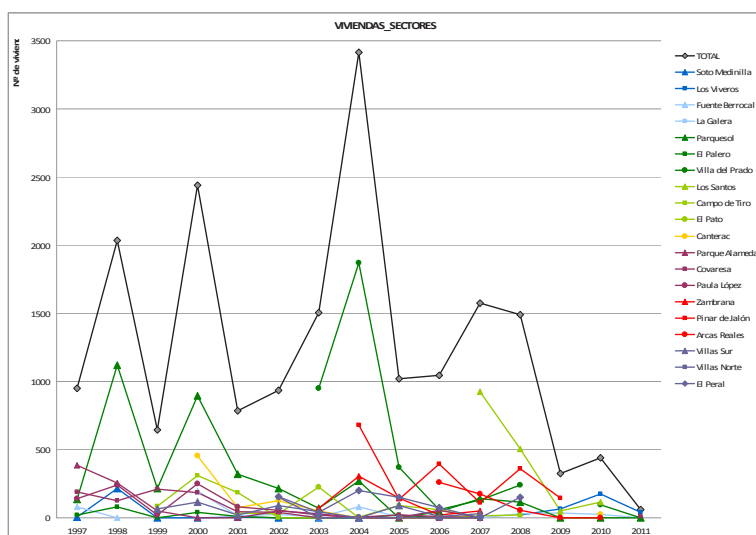
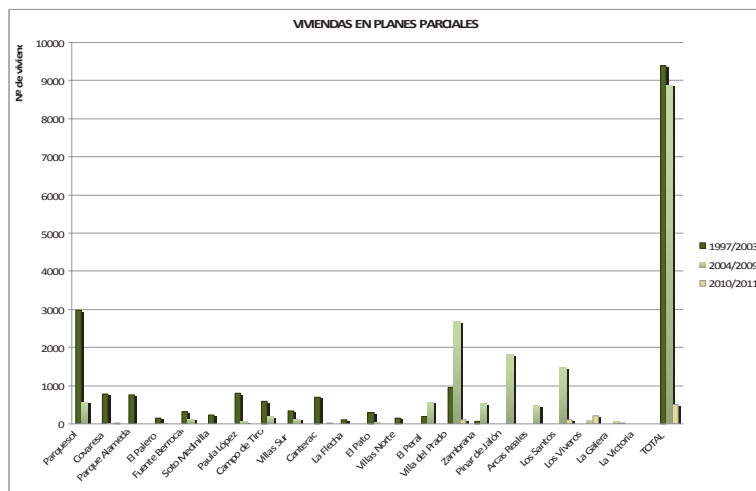
**Gráfico 8. Evolución de las viviendas construidas (según licencias) en el municipio de Valladolid en ámbitos de PERIs (1997-2003 y 2004-2011).**  
 [Fuente: Informes municipales de actividad constructiva y desarrollo urbanístico 1997-2009. Licencias municipales 2020-2011. Elaboración IUU]



En cuanto a la contribución del suelo urbanizable a la producción de viviendas, el análisis de las licencias de construcción arroja los resultados que se reflejan en el gráfico 9.

**Gráfico 9. Evolución de las viviendas construidas (según licencias) en el municipio de Valladolid en ámbitos de planes parciales (1997-2003 y 2004-2011).**  
 [Fuente: Informes municipales de actividad constructiva y desarrollo urbanístico 1997-2009. Licencias municipales 2020-2011. Elaboración IUU]





**Gráfico 9. Evolución de las viviendas construidas (según licencias) en el municipio de Valladolid en ámbitos de planes parciales (1997-2003 y 2004-2011).**

[Fuente: Informes municipales de actividad constructiva y desarrollo urbanístico 1997-2009. Licencias municipales 2020-2011. Elaboración IUU]

Tres aspectos llaman poderosamente la atención a propósito del crecimiento residencial en suelo urbanizable en los periodos estudiados:

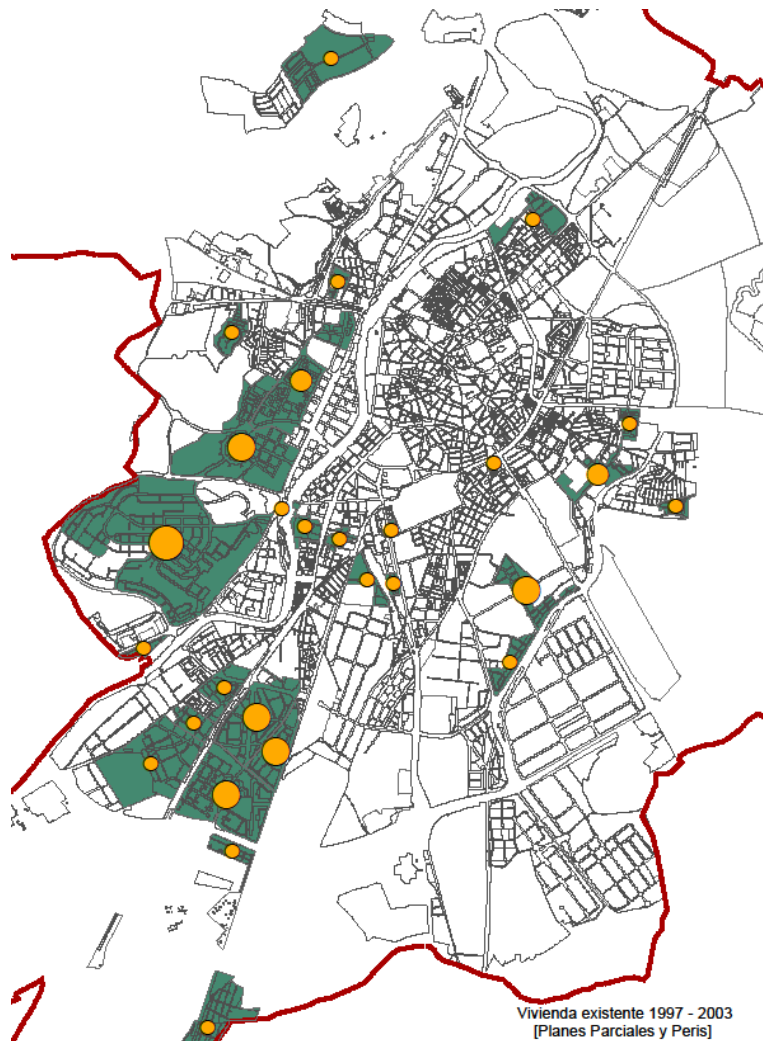
- o Mientras el periodo 2004-2011 marca un descenso claro en la producción residencial en suelo urbano (que sólo alcanza un 53,8% de la producción de viviendas del periodo 1997-2003), las licencias para construcción de viviendas en suelo urbanizable se mantienen en un volumen semejante al registrado en el periodo precedente (9393 en 1997-2003 frente a 9372 en 2004-2011).

- o El reparto de esta actividad por sectores de suelo urbanizable es muy desigual. Así, en 1997-2003, mientras el PP Parquesol, al Oeste, alcanza 2969 viviendas (casi un tercio del total del periodo en suelo urbanizable) y cinco sectores, tres de ellos al Sur y uno al Oeste, se sitúan entre 700 y 950 viviendas cada uno (Villa de Prado, Paula López, Covaresa, Parque Alameda y Canterac), otros diez aportan cantidades de vivienda significativamente más pequeñas. En 2004-2011, sin embargo, el protagonismo del crecimiento residencial en suelo urbanizable se reparte entre tres

sectores que totalizan dos tercios del crecimiento residencial del periodo: al Oeste, Villa de Prado (2774 viv.); al Sur, Pinar de Jalón (1818 viv.); y al Este, Santos-Pilarica (1596 viv.). A ellos se suman, con aportaciones que rondan o superan las 500 viviendas, Parquesol (Oeste), El Peral (Suroeste), Zambrana (Sureste) y Arcas Reales (Sur), además de otros 11 sectores que contribuyen con cantidades mucho menores.

o A diferencia de periodos anteriores, el crecimiento reciente en suelo urbanizable está protagonizado en buena medida por sectores con una fuerte componente de vivienda protegida: Villa de Prado y Santos-Pilarica y, en especial, desde 2009, en pleno parón, Santos-Pilarica y Viveros, que suman entre los dos más de un tercio (333 viviendas) de las 943 viviendas que recibieron licencia en toda la ciudad (suelo urbano y urbanizable) en el bienio 2010-2011.

En síntesis, en relación con el crecimiento residencial en áreas de planeamiento de desarrollo, los mapas que siguen reflejan la distribución espacial de los incrementos y su evolución en tres momentos: 1997-2003 (mapa 12), 2004-2007 (mapa 13) y 2008-2011 (mapa 14).



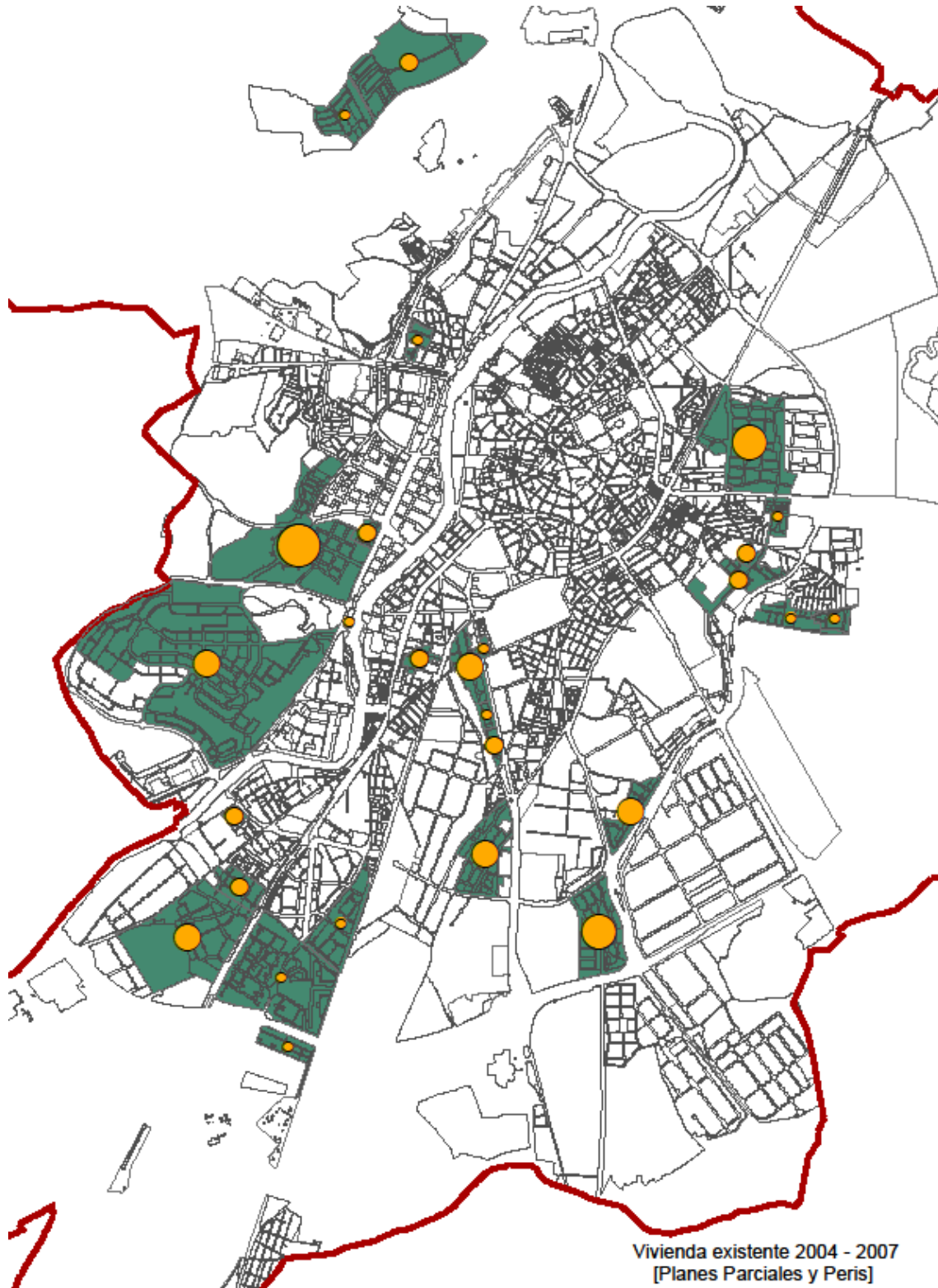
Mapa 12. Viviendas con licencia otorgada en PPs y APes en el municipio de Valladolid entre 1997 y 2003, ambos inclusive.

[Fuente: Informes municipales de actividad constructiva y urbanística 1997-2003. Elaboración IUU]

Vivienda existente 1997 - 2003  
[Planes Parciales y Peris]

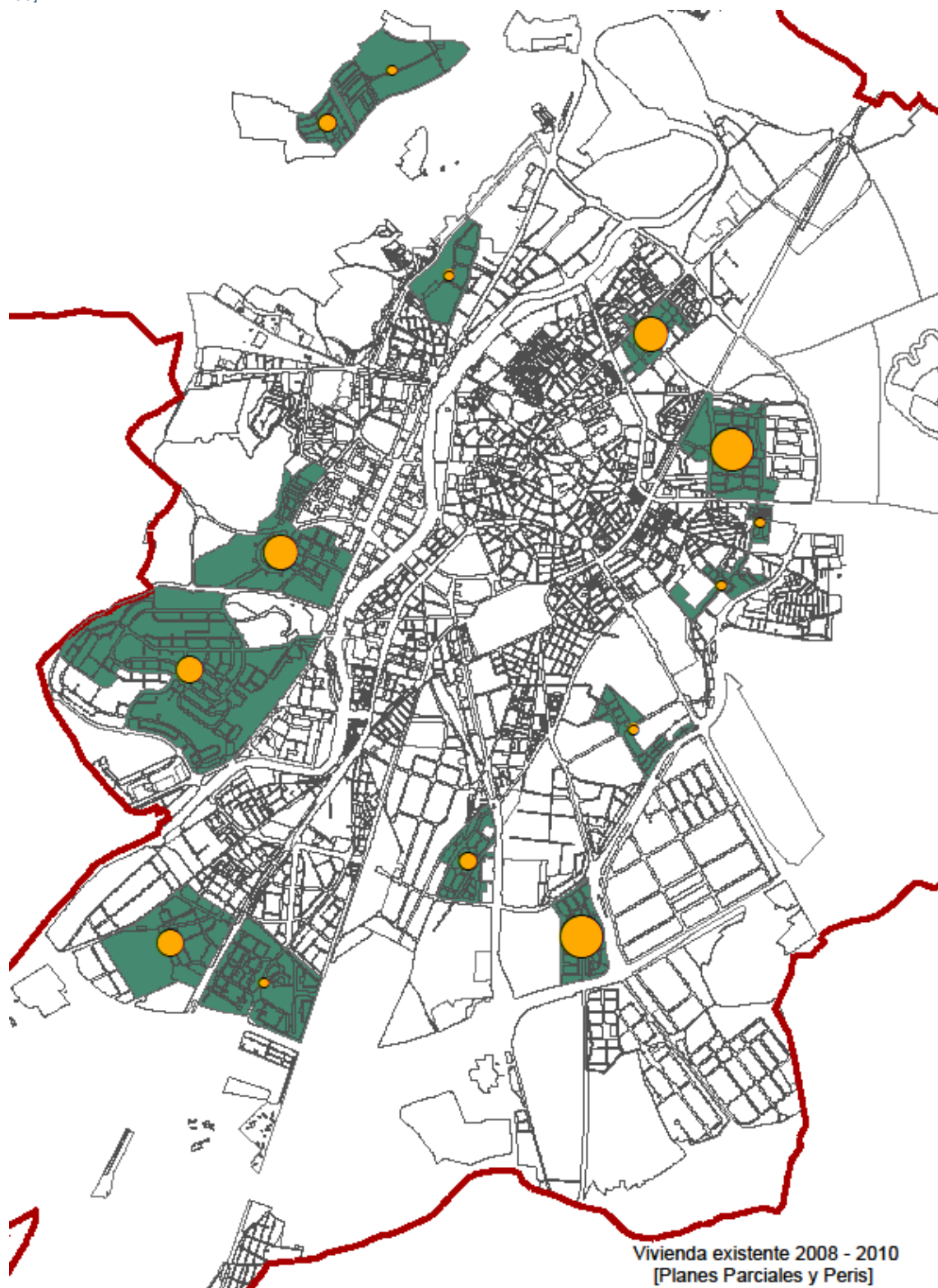
Mapa 13. Viviendas con licencia otorgada en PPs y APes en el municipio de Valladolid entre 2004 y 2007, ambos inclusive.

[Fuente: Informes municipales de actividad constructiva y urbanística 1997-2003. Elaboración IUU]



Mapa 14. Viviendas con licencia otorgada en PPs y APes en el municipio de Valladolid entre 2008 y 2010, ambos inclusive.

[Fuente: Informes municipales de actividad constructiva y urbanística 1997-2003. Licencias municipales 2010. Elaboración IUU]



2 Perfil del parque residencial de Valladolid: características básicas y evolución reciente.

## 2

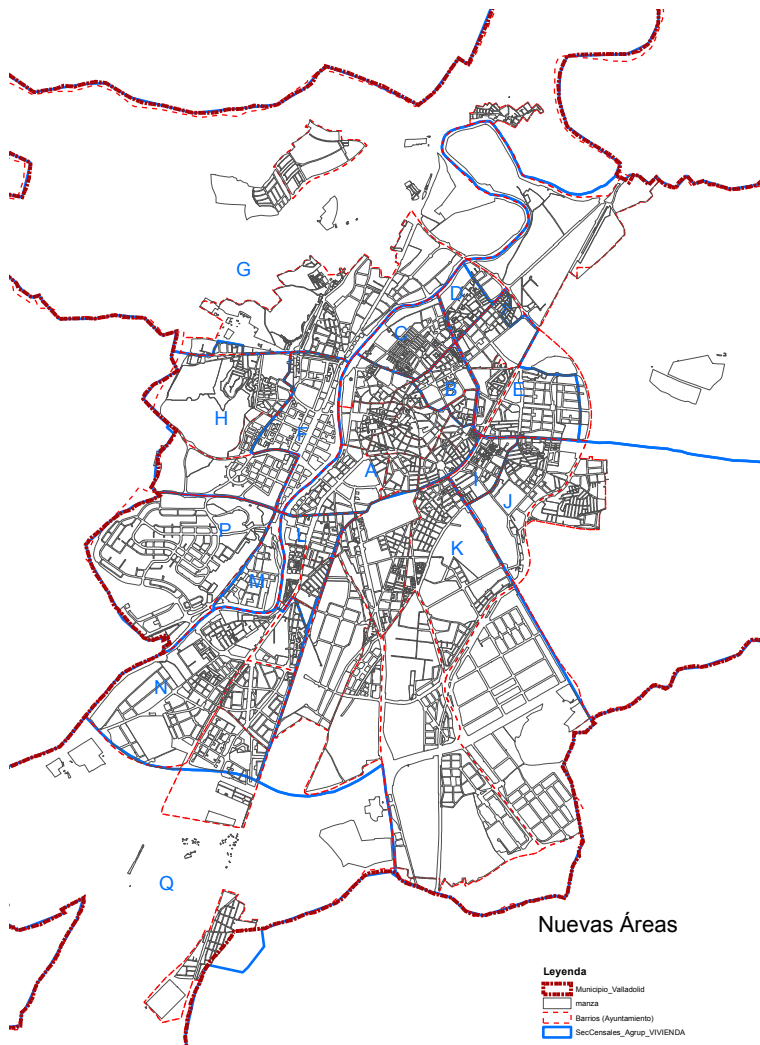
Perfil del parque residencial de Valladolid: características básicas y evolución reciente.

En términos generales se observa que, en el conjunto del periodo desde 1997, el crecimiento residencial en áreas de planeamiento de desarrollo se ha concentrado en la mitad sudoeste de la ciudad y que tan sólo a partir de 2004 se registran crecimientos relativamente significativos en áreas de la mitad Nordeste, especialmente Santos-Pilarica y Viveros.

Además, pese a la visibilidad del crecimiento urbano residencial desde 1997, los datos revelan que, en el conjunto del suelo urbano, entre 1997 y 2003, se concedieron licencias para más de 8.500 viviendas, una cifra comparable a la producción residencial en suelo urbanizable en el mismo periodo, que llegó a 9.393 viviendas. No cabe decir lo mismo para 2004-2011, donde el suelo urbano sumó 5.022 viviendas (un 59% del volumen del septenio anterior), mientras el suelo urbanizable volvía a totalizar licencias para más de 9.000 viviendas, concretamente 9.372, un 99,8% del total anterior. De ellas, 8.872 recibieron licencia en 2004-2009 y sólo 500 en 2010-2011.

### 3. Capacidad residencial de los sectores de suelo urbanizable en ejecución o en tramitación: valoración de las expectativas de crecimiento residencial.

A los solos efectos de elaborar los datos que ponen en relación el parque de viviendas existente con las “expectativas de crecimiento”, esto es, con el volumen de viviendas previstas pero no construidas a día de hoy en sectores de suelo urbanizable y APEs residenciales en ejecución o en tramitación, se han sintetizado en el mapa 15 los dos mapas de áreas de análisis de referencia empleados hasta ahora (“Secciones censales agrupadas” –mapa 1– y “Zonas estadísticas” –mapa 2).



Mapa15. Áreas de análisis sintéticas.

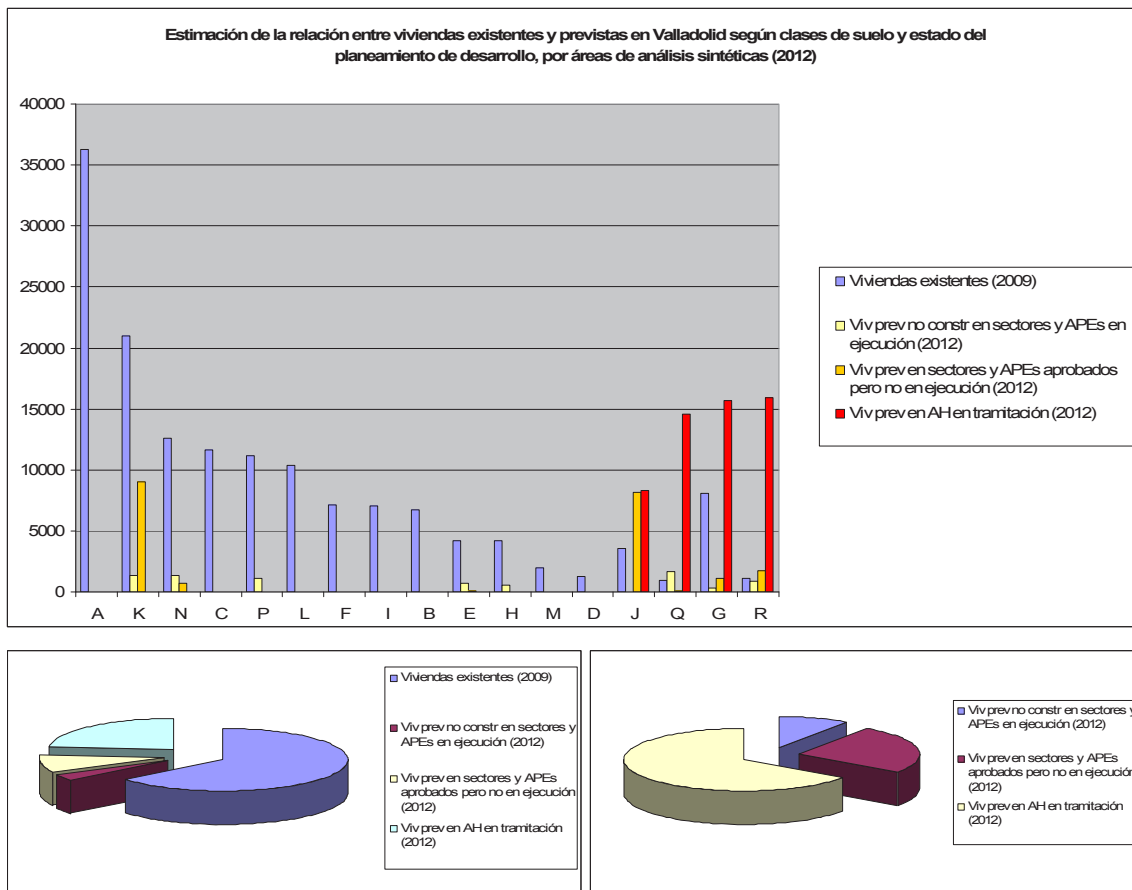
[Fuente: Secciones censales (INE), zonas estadísticas (Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid). Elaboración IUU]

Volcados sobre estas áreas de análisis sintéticas los datos de viviendas existentes según el IBI de 2009 y los datos de viviendas previstas pero no construidas en sectores y APEs que se encuentran actualmente en ejecución y las viviendas previstas en sectores y APEs aprobados en alguna medida pero

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALLADOLID  
**VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL DISPONIBLE Y APROXIMACIÓN A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

3 Capacidad residencial de los sectores de suelo urbanizable en ejecución o en tramitación: valoración de las expectativas de crecimiento residencial.

aun no en ejecución, obtenemos una valoración comparativa del crecimiento previsto y no materializado (gráfico 10).



En Valladolid, en 2009, se registraba un total de 149.325 viviendas. Se estima que el planeamiento de desarrollo sobre sectores de suelo urbanizable delimitado, Áreas de planeamiento específico (APEs) y Áreas homogéneas (AHs) que cuentan con algún grado de aprobación, más la modificación puntual del PGOU en la red ferroviaria central (Plan Rogers), suman previsiones que incrementarían ese parque en un 55,8% (83.311 viviendas), si bien, de ellas, son poco menos de 8.000 (7.967 viviendas, 5,3%) las que restarían por construir en áreas que ya están ejecutadas en alguna medida.

Se observa que, de las 17 áreas en que se ha dividido el término municipal, ocho (8) correspondientes, salvo Belén-Pilarica, al continuo urbano existente en la década de 1970 (A, B, C, D, F, I, L, M) no acogen expectativas de crecimiento en el sentido antedicho. No obstante, a propósito de la fiabilidad del método de estimación que aquí se desarrolla es preciso recordar que no recoge los crecimientos residenciales en suelo urbano fuera de las APEs, si bien, como se ha visto arriba, en periodos precedentes, la aportación al aumento de viviendas hecha por las licencias directas, en unidades de ejecución y en áreas de ordenanza específica han podido suponer tasas significativas.

Gráfico 10. Comparación de la estimación de viviendas existentes en 2009 y la estimación de viviendas previstas y no construidas en sectores de suelo urbanizable y APES en ejecución o aprobados pero no en ejecución (enero 2012), según áreas sintéticas de análisis.

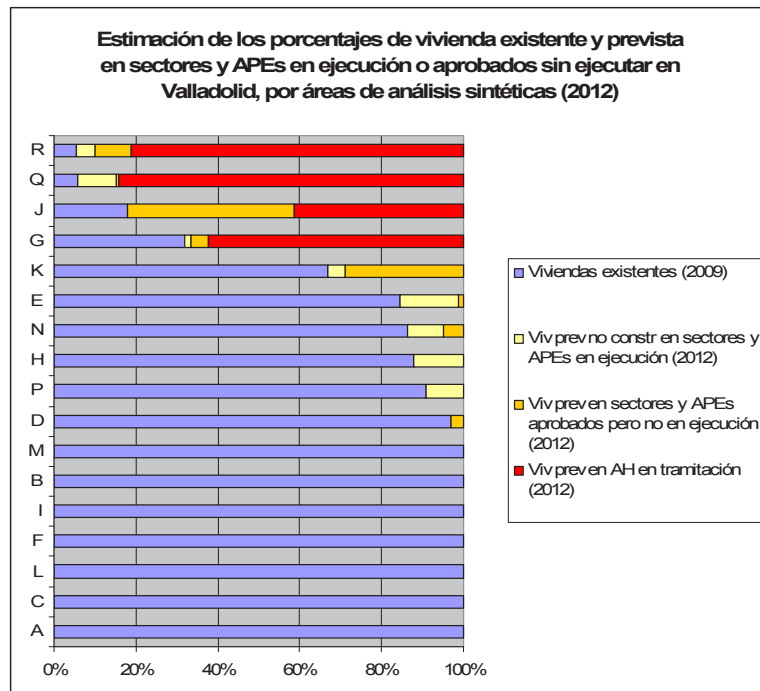
[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Elaboración IUU, 2012]

En las ocho (8) áreas que forman la corona en torno al continuo urbano existente en la década de 1970 (E, G, H, J, K, N, y P) más la más periférica del Pinar de Antequera y Puente Duero (Q), el volumen total de las expectativas residenciales es muy variable, y también su relación con el parque de viviendas existente en cada área.

Cuatro áreas destacan por sus expectativas de crecimiento (J, Q, G y R). Se trata de las áreas de la corona más exterior a excepción de la K (Delicias, Polígono San Cristóbal y Pinar de Jalón). En su mayoría, si las expectativas de crecimiento se materializasen, prácticamente doblarían las viviendas existentes hoy en el área N, que engloba la Rubia, el entorno del Camino Viejo de Simancas dentro de la Ronda Exterior Sur, Parque Alameda, Covaresa, El Peral y Sta. Ana.

El área K (Delicias, Polígono San Cristóbal y Pinar de Jalón) presenta la particularidad de tener un parque de viviendas existentes de los mayores pero también una expectativas de crecimiento grande. Esta ruptura de la polaridad en el reparto de éstas (ver gráfico 11) se debe a la modificación puntual del PGOU en la red ferroviaria central, que prevé más de 6.000 nuevas viviendas.

En definitiva, son las Áreas homogéneas aprobadas o en tramitación las responsables de las expectativas “consolidadas” de crecimiento residencial más voluminosas y de los desequilibrios más evidentes entre el parque de viviendas existente y el “virtual”.



**Gráfico 11.**  
 [Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Elaboración IUU, 2012]

De hecho, son las áreas R, Q, J y G, que albergan las áreas homogéneas residenciales de Valdechivillas (15.893 viv.), Prado Palacio (15.687 viviendas), Fuente Amarga (8.288), Los Argales (5.631) y Las Riberas (8.915 viv.), las que asumen los volúmenes de vivienda “virtual” y las desproporciones mayores con respecto al parque existente.

En definitiva, las expectativas de crecimiento entendidas como previsiones no materializadas en áreas sujetas a planeamiento de desarrollo (incluida la MPPGOU del Plan Rogers) presentan un desajuste notorio en relación con las tendencias de evolución poblacional del municipio y mucho más con las de evolución del mercado inmobiliario. Por otro lado, el estado de tramitación de las áreas sujetas a planeamiento de desarrollo es muy dispar, de manera que, en el caso hipotético de una racionalización de estas expectativas, sería importante valorar el grado de desarrollo alcanzado por cada una de ellas.

#### 4. Aproximación tentativa a la evolución reciente y al perfil actual del mercado de la vivienda en el municipio de Valladolid.

Aunque es una empresa muy arriesgada por su imprecisión en la actual coyuntura económica incierta y que cambia casi a cada hora, resulta imprescindible intentar atrapar en alguna medida la situación actual del mercado de la vivienda en Valladolid. Por ello, esta parte del análisis comenzará por los datos más ciertos, los relativos al análisis de la evolución del mercado de la vivienda en Valladolid en términos de transacciones.

En un segundo momento, se abordará un terreno igualmente dinámico pero menos cierto: el de los precios, unido al de las características de la oferta. Dado que, como es sabido, los datos de precio no tienen una fiabilidad muy alta, se recurrirá a diversas aproximaciones desde distintas fuentes, a fin de poder componer una imagen lo más completa posible, dentro de los límites de este informe, en torno a este tema.

Por último, se esbozará un acercamiento a la cuantificación y caracterización de la demanda a partir de la demanda expresada.

##### 4.1. Evolución reciente del mercado de la vivienda en Valladolid: pérdida de dinamismo reflejada por las transacciones.

Los gráficos que siguen (tabla 5; gráficos 12 a 15) reflejan, primero, de manera global y, después, con cifras detalladas la evolución del dinamismo del sector inmobiliario residencial en Valladolid. En conjunto, se hacen eco de la evolución anual y trimestral del número de transacciones de suelo y de viviendas de segunda mano, nuevas, libres y protegidas en el municipio de Valladolid desde 2004 y hasta 2010, y permiten valorar comparativamente esa evolución con las análogas en el ámbito de las DOTVAENT y en el resto de la provincia de Valladolid.

Tabla 5. Evolución del número anual de transacciones de viviendas nuevas y de segunda mano, y de suelo en el municipio de Valladolid (2004-2010).

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Abril de 2012]

Evolución del número anual de transacciones de viviendas nuevas y de segunda mano, y de suelo en el municipio de Valladolid (2004-2010)							
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Transacciones de viviendas total	4.245	4.912	4.974	4.510	2.542	2.727	3.374
Transacciones de viviendas nuevas	1.483	1.731	2.109	2.372	1.344	1.494	1.416
Transacciones de viviendas segunda mano	2.762	3.181	2.865	2.138	1.198	1.233	1.958
Transacciones de suelo urbano			59	53	45	1.233	1.931

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALLADOLID  
**VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL DISPONIBLE Y APROXIMACIÓN A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

4 Aproximación tentativa a la evolución reciente y al perfil actual del mercado de la vivienda en el municipio de Valladolid.

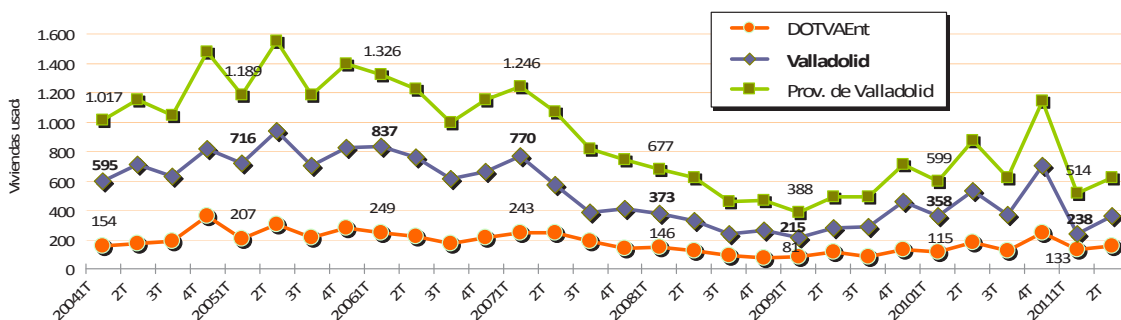


Gráfico 12. Evolución trimestral del número de transacciones de viviendas de segunda mano en el municipio y provincia de Valladolid, en el ámbito DOTVAEnt y en el resto de la provincia (primer trimestre de 2004- segundo trimestre de 2011).

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Abril de 2012]

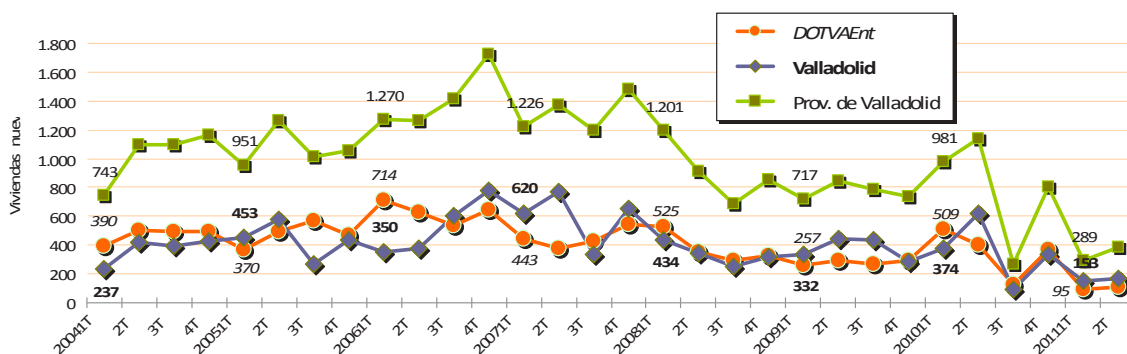


Gráfico 13. Evolución trimestral del número de transacciones de viviendas nuevas en el municipio y provincia de Valladolid, en el ámbito DOTVAEnt y en el resto de la provincia (primer trimestre de 2004- segundo trimestre de 2011).

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Abril de 2012]

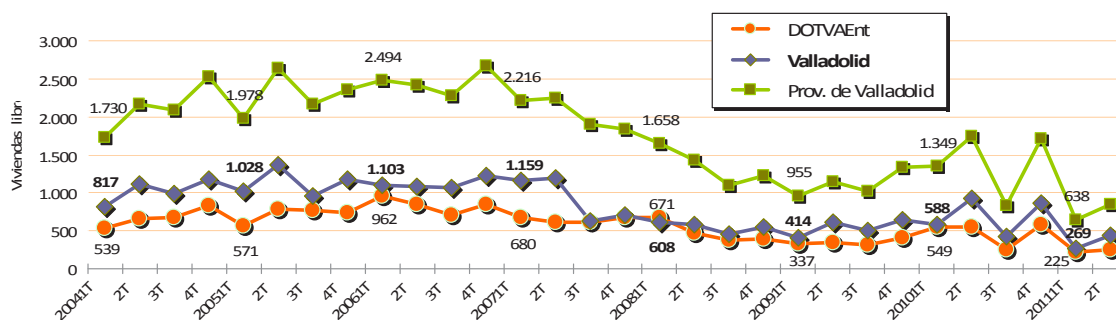


Gráfico 14. Evolución trimestral del número de transacciones de viviendas libres en el municipio y provincia de Valladolid, en el ámbito DOTVAEnt y en el resto de la provincia (primer trimestre de 2004- segundo trimestre de 2011).

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Abril de 2012]

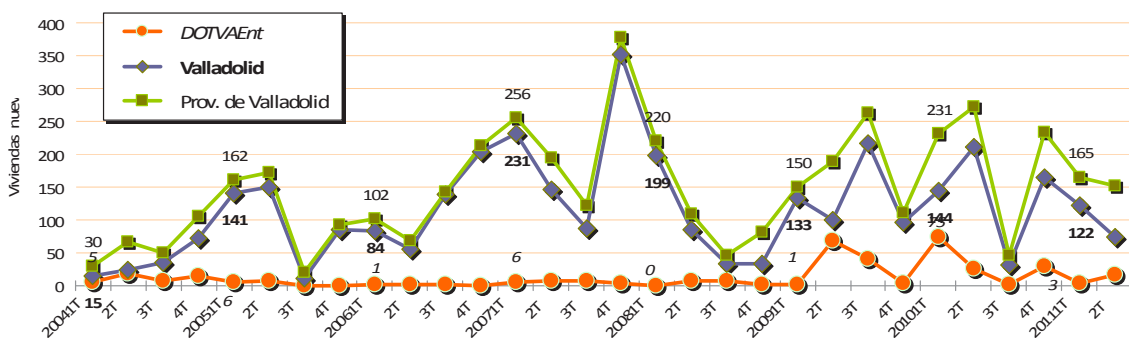


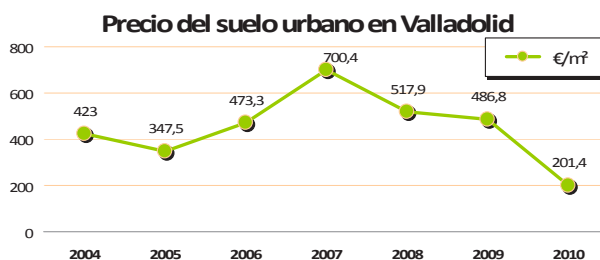
Gráfico 15. Evolución trimestral del número de transacciones de viviendas protegidas en el municipio y provincia de Valladolid, en el ámbito DOTVAENT y en el resto de la provincia (primer trimestre de 2004- segundo trimestre de 2011).

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Abril de 2012]

Con carácter general, se puede afirmar que asistimos desde 2007 a una caída global de actividad que afecta a todos los subsectores salvo el de la vivienda protegida, que presenta una evolución más o menos estable hasta 2011. En este año se asiste a un desplome generalizado de la actividad inmobiliaria, que se reduce en valores próximos al 80% con respecto a 2010, alcanzando en el subsector de la vivienda nueva un -84%.

#### 4.2. Precios de suelo y vivienda en Valladolid y su evolución reciente.

En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda y del suelo y los datos actuales de referencia para el conjunto del municipio de Valladolid, se recogen a continuación los datos proporcionados por diversas fuentes (Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid, Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012, portales de vivienda en Internet) .



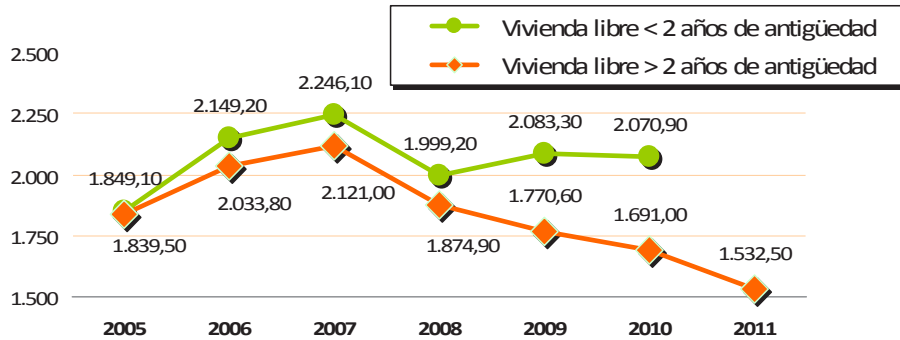
Precio (último trimestre del año) del suelo urbano (€/m²)	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Precio del suelo urbano	423	347,5	473,3	700,4	517,9	486,8	201,4

Gráfico 16. Evolución del precio (último trimestre del año) del suelo urbano en Valladolid (2004-2010).

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Abril de 2012]

REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VALLADOLID  
**VIVIENDA: PARQUE RESIDENCIAL DISPONIBLE Y APROXIMACIÓN A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA**

4 Aproximación tentativa a la evolución reciente y al perfil actual del mercado de la vivienda en el municipio de Valladolid.



	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Precio (último trimestre del año) de la vivienda libre de menos de 2 años de antigüedad (€/m²)	1.849,10	2.149,20	2.246,10	1.999,20	2.083,30	2.070,90	
Precio (último trimestre del año) de la vivienda libre de más de 2 años de antigüedad (€/m²)	1.839,50	2.033,80	2.121,00	1.874,90	1.770,60	1.691,00	1.532,50
Precio (último trimestre del año) de la vivienda libre (€/m²)	1.841,60	2.077,60	2.181,70	1.923,40	1.847,50	1.767,70	1.539,80

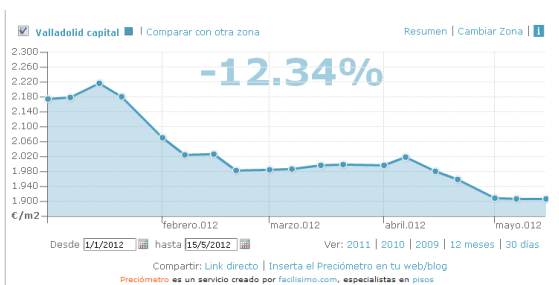
Gráfico 17. Evolución del precio (último trimestre del año) de la vivienda libre en Valladolid, según antigüedad (2005-2011)

[Fuente: Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Abril de 2012]

Gráfico 18. Precio unitario de la vivienda en Valladolid y su evolución desde enero de 2012, enero de 2011 y septiembre de 2005, según un portal de vivienda especializado en segunda mano.

[Fuente: www.facilísimo.com. 2012]

Evolución del precio en Valladolid



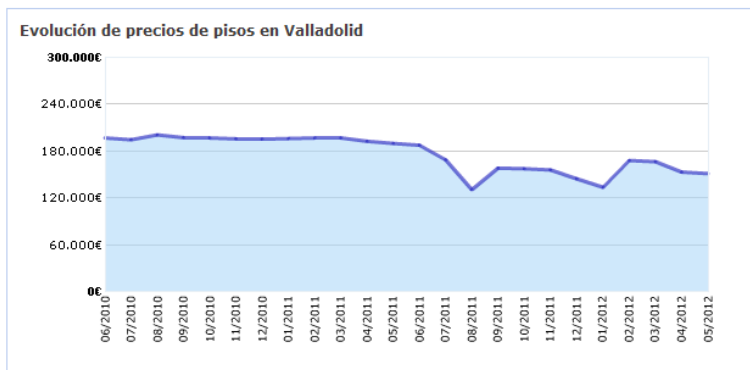


Gráfico 19. Precio absoluto de la vivienda (pisos) en Valladolid y su evolución desde junio de 2010, según un portal de vivienda especializado en segunda mano.

[Fuente: www.pisos.com. 2012]

Fecha de última actualización: 17-04-2012  
 1553 personas han visto este anuncio.

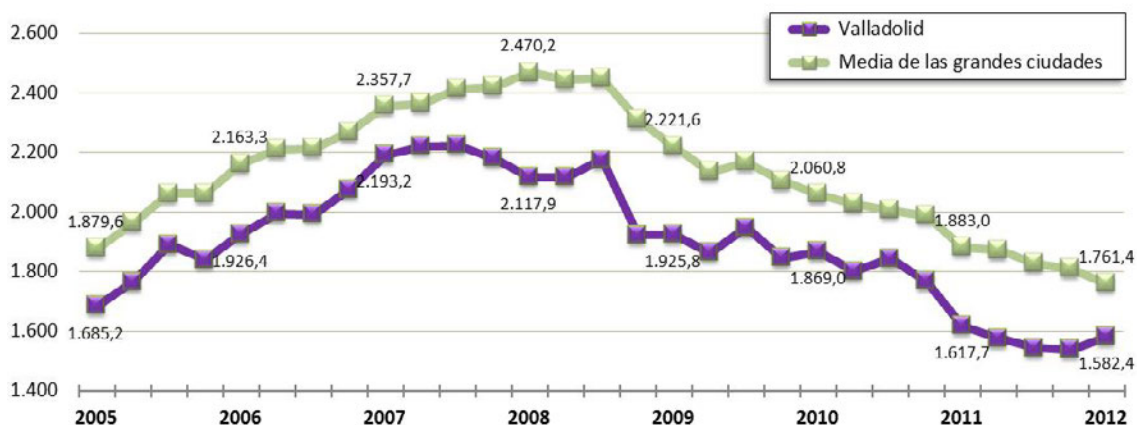


Gráfico 20. Evolución del precio de la vivienda en Valladolid (2005-2012).

[Fuente: Ministerio de Hacienda y administraciones Públicas. D.G. de Coordinación Financiera, 2012]

Tabla 6. Precios medios de vivienda en Valladolid y su área metropolitana, según régimen de tenencia y promoción, incremento en el último año y estimación de evolución para 2012.

[Fuente: Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012]

Precios medios de vivienda en Valladolid y su área metropolitana, según régimen de tenencia y promoción, incremento en el último año y estimación de evolución para 2012								
	Precio medio viv nueva (€/m2 construido)	Precio medio venta vivienda usada (€/m2 constr.)	Precio alquiler vivienda nueva (€/m2 const./mes)	Precio alquiler vivienda usada (€/m2 constr./mes)	Precio V.P.O. régimen general (€/m2 útil)	Precio V.P.O. régimen especial (€/m2 útil)	Precio alquiler V.P.O. régimen general (€/m2 constr./mes)	Precio alquiler V.P.O. régimen especial (€/m2 constr./mes)
Valladolid	2.028,87	1.694,88	6,29	5,25	1.576,64	1.478,10	6,57	6,16
Coste construcción VPO: 827,61€/m2 Precio suelo VPO: 236,50€/m2 útil repercusión								
Área metropolitana (municipio capital más los de su área de influencia)	1.980,11 (precio más vendido: 147.601 €)	1.661,31 (precio más vendido: 111.155€)						
	precio más vendido: 117.524€ superficie más vendida: 85m2							
Incremento 2011/2010	-9,56%	-7,87%						
Estimación incremento 2011/2012	-13,93%	-11,47%						

La evolución de los precios de la vivienda ha seguido una pauta similar a la de las transacciones. Parece haber alcanzado un pico en 2007 y, desde ese momento, una caída sostenida con pequeños repuntes ocasionales ha sido la tónica general. Los precios de vivienda parecen situarse hoy por debajo de los de 2005 y las estimaciones, dada la situación del sector inmobiliario-financiero y el empobrecimiento de la población por efecto del paro y la pérdida de rentas del trabajo, apuntan una continuación de la tendencia, al menos en el único plazo que parece hoy ser susceptible de previsiones, el corto plazo.

**4.3. Aproximación a la caracterización actual de la oferta de vivienda.**

De nuevo recurriendo a varias fuentes, se intentará esbozar una aproximación a la oferta actual de vivienda en Valladolid, entrecruzando datos de superficie, precio, tipología y localización. En primer lugar, se recogen los datos proporcionados por el Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012 para caracterizar la oferta actual en el conjunto del municipio (gráficos 21 a 23).

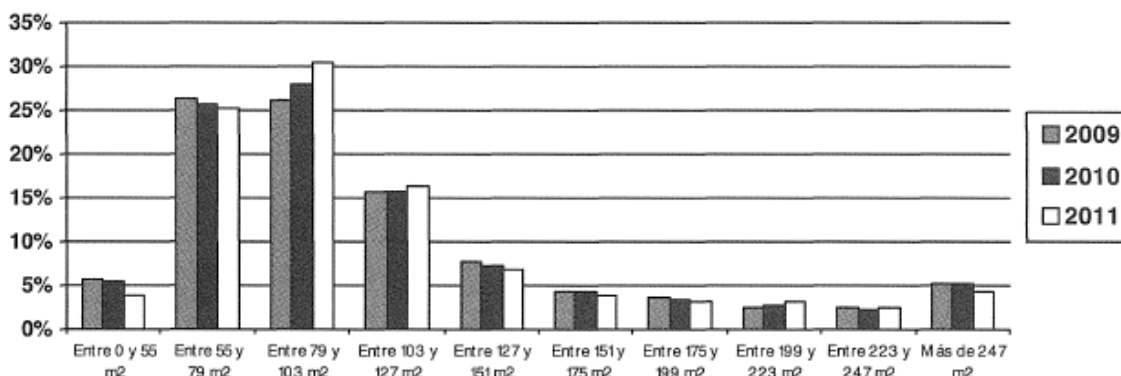
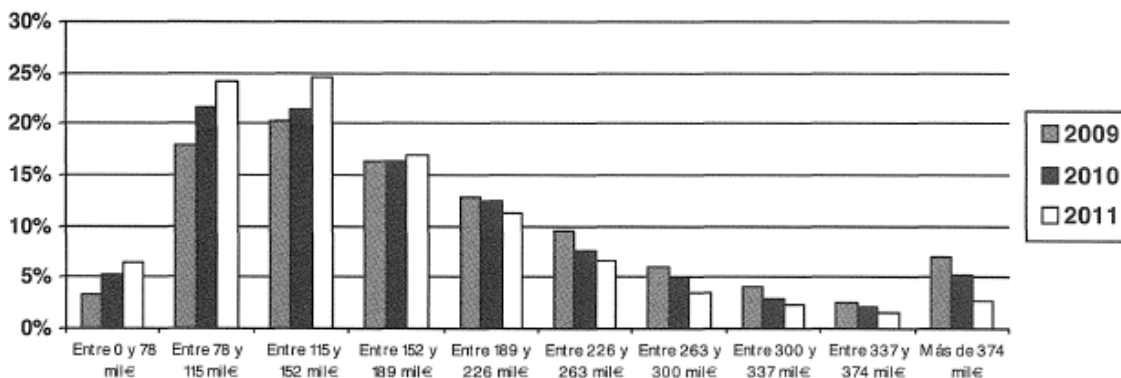


Gráfico 21. Municipio de Valladolid. Contraste superficie.

[Fuente: Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012]

Gráfico 22. Municipio de Valladolid. Contraste precios totales.

[Fuente: Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012]



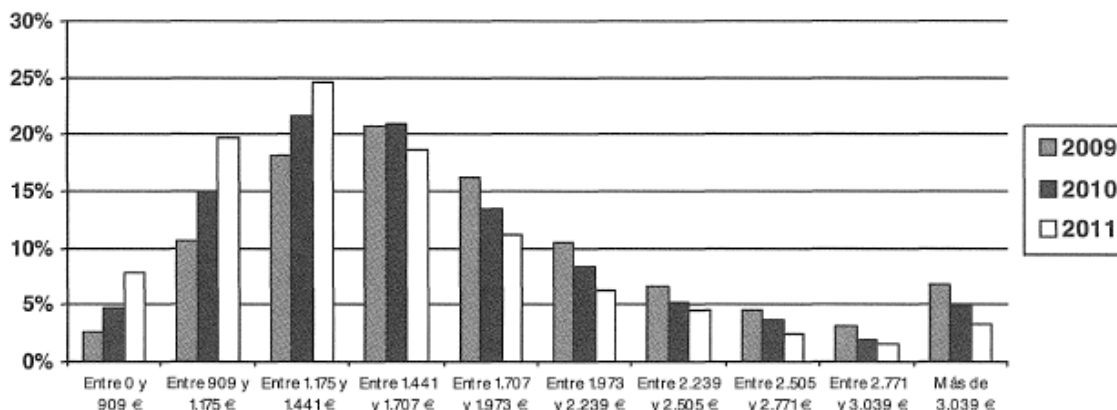


Gráfico 23. Municipio de Valladolid. Contraste precio/m².

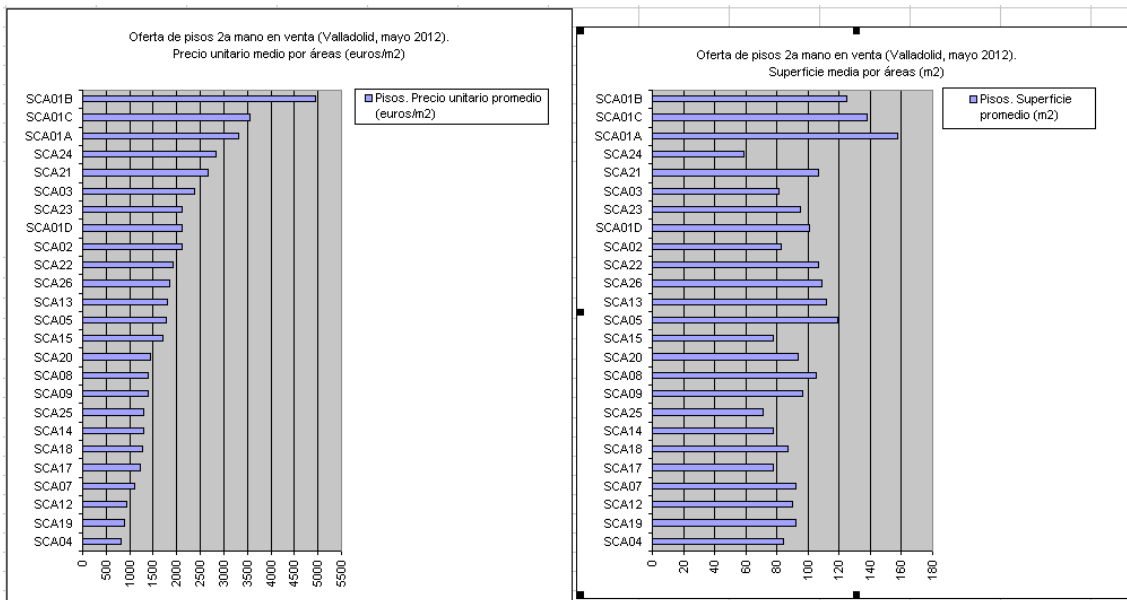
[Fuente: Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012]

Según el Anuario Estadístico... (ob. cit.), la vivienda nueva en Valladolid presenta medias de 109 m<sup>2</sup> y 3 dormitorios. Sin embargo, de los gráficos que van arriba, se colige que el mercado se sitúa mayoritariamente entre los 55 y 103 m<sup>2</sup>, con precios unitarios entre 909 y 1.707 euros/m<sup>2</sup>.

En segundo lugar, y como complemento de lo anterior, un estudio de la oferta de vivienda en Valladolid realizado a mediados de mayo 2012 con datos obtenidos de portales on-line especializados, proporciona algunos datos que permiten una aproximación tentativa a la “oferta efectiva” de vivienda en venta de segunda mano, de obra nueva y en alquiler por secciones censales agrupadas (gráficos 24 a 27).

Gráfico 24. Precios unitarios y superficies medias de la oferta de pisos de segunda mano en venta por áreas de análisis (Valladolid, mayo 2012).

[Fuente: Elaboración IUU, 2012]



La oferta de pisos de segunda mano en venta presenta, a tenor de los datos recogidos, tres estratos:

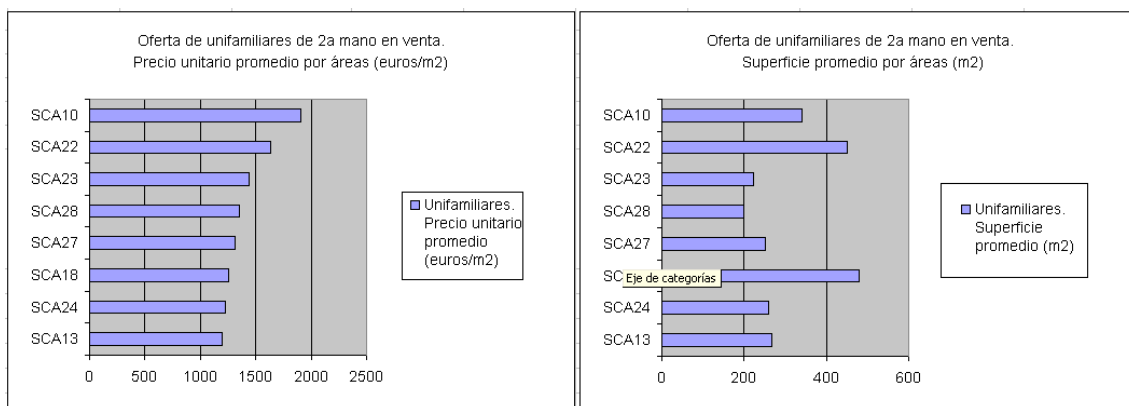
- Los precios unitarios más altos corresponden a las secciones censales agrupadas que conforman el centro de

Valladolid: Plaza Mayor-Santiago, Gamazo, San Miguel-Catedral y en las que la oferta presenta mayores superficies medias, por encima de 120 m<sup>2</sup> y precios medios entre 3.200 y 5.000 euros/m<sup>2</sup>. Hay que señalar a este respecto también que esta oferta residencial a menudo se confunde con la oferta de oficinas.

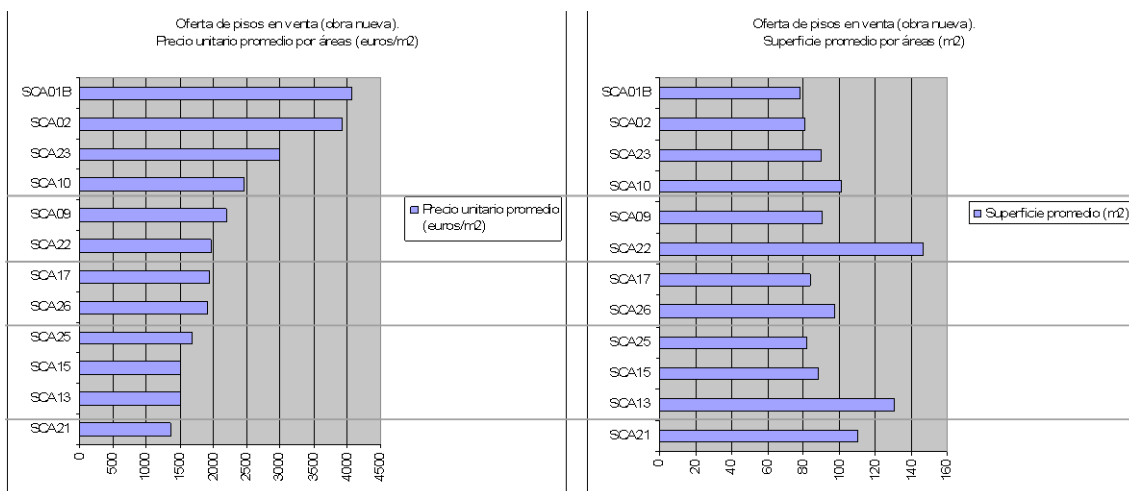
- El rango más bajo de precios por m<sup>2</sup> se registra en 25/Santos-Pilarica, 14/Pajarillos Bajos, 18/Paseo Zorrilla Sur, 17/Delicias, 07/Pilarica-Nuevo Campus, 12/Avenida de Burgos, 19/Arturo Eyries y 04/Rondilla-Sta. Clara. Los precios se mueven entre 700 y 1.200 euros/m<sup>2</sup> para superficies características de entre 70 y 90 m<sup>2</sup>.
- El resto de la oferta analizada se sitúa en una amplia franja de valores intermedios (de 1.400 a 2.800 euros/m<sup>2</sup> y 60 a 120m<sup>2</sup>), con extremo alto en un segmento de 2.100 a 2.800 euros/m<sup>2</sup> para superficies medias de 60 a 100 o 110 m<sup>2</sup> (24/ Covaresa-Parque Alameda, 21/Polígono Argales-Arca Real, 03/Hospital-Batallas, 23/Camino Viejo de Simancas, 1D/San Nicolás-Universidad-San Andrés) y extremo bajo en rangos de en torno a 1.500 euros/m<sup>2</sup> y superficies de 80 a 110 m<sup>2</sup>.

Gráfico 25. Precios unitarios y superficies medias de la oferta de viviendas unifamiliares de segunda mano en venta por áreas de análisis (Valladolid, mayo 2012).

[Fuente: Elaboración IUU, 2012]



La oferta en venta de viviendas unifamiliares de segunda mano presenta un universo más reducido, tanto en término de muestra como de áreas interesadas. No obstante, puede afirmarse con carácter general que las superficies son sensiblemente mayores (de 200m<sup>2</sup> o más) y los precios unitarios, relativamente más bajos: la franja más alta se mueve por debajo de los 2.000 euros/m<sup>2</sup> en superficies superiores a 300m<sup>2</sup> (10/Girón-Villa de Prado, 22/Parquesol), mientras la más baja ronda los 1.200 euros/m<sup>2</sup> y los 250m<sup>2</sup> (24/Parque Alameda-Covaresa-Paula López, 13/La Overuela-Fuente Berrocal).



**Gráfico 26. Precios unitarios y superficies medias de la oferta de pisos en venta (obra nueva) por áreas de análisis (Valladolid, mayo 2012).**

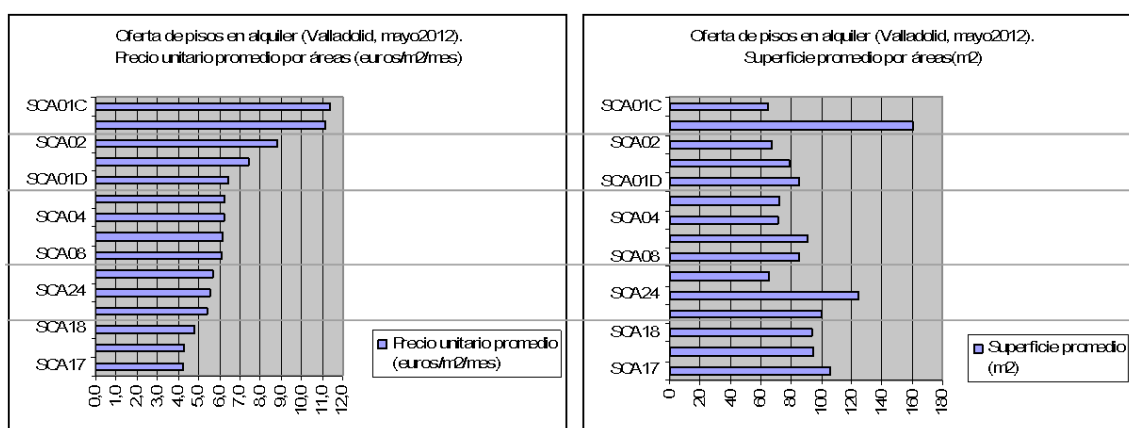
[Fuente: Elaboración IUU, 2012]

La estructura de la oferta de pisos en venta de obra nueva parece estructurarse en dos estratos de precios unitarios:

- El alto, por encima de 2.400 euros/m<sup>2</sup> y hasta algo más de 4.000 euros/m<sup>2</sup> para superficies entre, aproximadamente, 80 y 100 m<sup>2</sup> (Gamazo, Circular Vadillos, Camino Viejo de Simancas, Girón-Villa de Prado).
- Uno bajo, entre 1.400 y 2.200 euros/m<sup>2</sup>, con superficies que varían entre 80 y 140 m<sup>2</sup>. Aquí destacan los precios y superficies relativamente pequeños de Santos-Pilarica (con una importante componente de vivienda protegida), los relativamente grandes de Parquesol (enteramente vivienda libre) y el nivel más bajo de la tabla: las superficies relativamente grandes (120m<sup>2</sup>) y los precios relativamente baratos (por debajo de 1.500 euros/m<sup>2</sup>) de 13/La Overuela-Fuente Berrocal y 21/Polígono Argales-Arca Real.

**Gráfico 27. Precios unitarios y superficies medias de la oferta de pisos en alquiler por áreas de análisis (Valladolid, mayo 2012).**

[Fuente: Elaboración IUU, 2012]



Finalmente, la oferta en alquiler analizada no cuenta con una muestra muy amplia ni variada (se refiere a pisos), por lo que su fiabilidad es menor que en los casos anteriores. En todo caso, parece que, de nuevo, aquí el centro se desmarca con precios por encima de los 11 euros/m<sup>2</sup>/mes, mientras que las Delicias se asocia con la oferta en alquiler más barata.

**4.4. Stock y ¿"oferta latente"?**

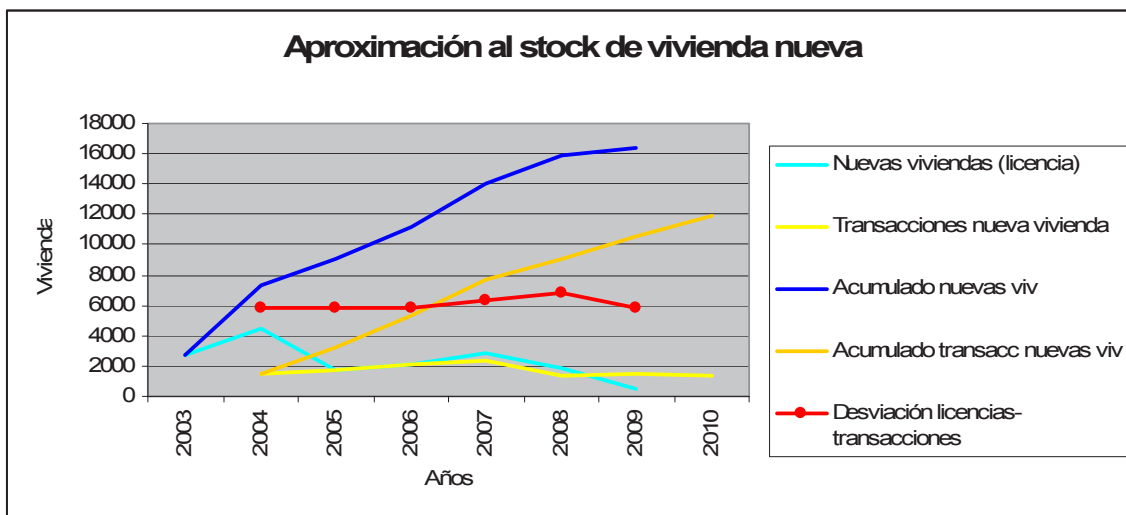
A falta de estudios especializados disponibles, puede ser interesante apuntar que el cruce de la observación sobre el terreno con el análisis de los portales de vivienda invita a suponer que podría existir una oferta "latente" de vivienda, esto es, un número indeterminado de viviendas nuevas, finalizadas y vacías, que no aparecen en la oferta de vivienda nueva, ya sea por impedimentos administrativos o jurídicos (embargos) o por estrategia inmobiliaria de sus propietarios o gestores. Esa posible "oferta latente" se añade en las perspectivas de futuro del mercado inmobiliario al componente característico de la oferta de vivienda actual: el stock.

Según el modelo de demanda del Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012, el número de viviendas nuevas construidas o en construcción que quedan al final del año sin vender (**stock de vivienda nueva año**) en Valladolid se estima en 7.075 viviendas.

Elaborando datos provenientes fundamentalmente de los informes municipales de actividad urbanística y constructiva en Valladolid y del Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid, se ha confeccionado el gráfico 23 que propone otro ángulo de aproximación al mismo tema, con un resultado cercano pero algo inferior al anterior: el desfase entre nuevas viviendas (según licencias) y transacciones de nuevas viviendas daría un saldo en 2009 cercano a las 6.000 viviendas, y parecería presentar cierta tendencia a la reducción en 2010.

Gráfico 28. Aproximación al stock de vivienda de obra nueva en el municipio de Valladolid.

[Fuente: Informes municipales de actividad constructora y urbanística del Ayuntamiento de Valladolid de 2003 a 2009. Licencias de construcción de viviendas 2010. Observatorio urbano de la ciudad de Valladolid. Elaboración IUU, 2012]



A este panorama fragmentario de la oferta de vivienda en Valladolid hay que añadir la referencia a un factor más, igualmente rodeado de gran incertidumbre. La estimación del parque residencial vacante se ha demostrado ya difícilmente aprehensible pero la valoración del porcentaje del mismo que está en venta o alquiler, es decir, que constituye parte efectiva de la oferta es prácticamente imposible con los datos disponibles.

Y a ello cabe añadir que el mercado de la vivienda, en Valladolid como en España, da claras muestras del fenómeno de “filtrado”, que sitúa a la venta de la propia vivienda en el mercado de segunda mano en el origen de las trayectorias residenciales de las familias. Tampoco parece posible estimar qué parte del parque residencial de viviendas familiares principales pueden corresponder a este segmento de la oferta.

**4.5. Aproximación a la situación actual de la demanda de vivienda en Valladolid.**

“Sólo el 54.6% de media para el conjunto nacional de los hogares que en el 2009 disponían de vivienda en propiedad con hipoteca podrían acceder actualmente a una vivienda media” (Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012, ob. cit., p. 44).

Según los datos suministrados por la Sociedad municipal de suelo y vivienda de Valladolid, VIVA SA, en mayo de 2012, el registro de demandantes de vivienda protegida ascendía en esa fecha a 9.345 familias que totalizaban 13.208 personas, esto es, un 7,5% de los hogares y un 4,2% de la población de Valladolid, según el padrón de 2012. El promedio de personas por unidad familiar demandante de vivienda es de 1,4.

En cuanto al perfil de los demandantes, los gráficos 28 y 29 dan cuenta, globalmente, de una mayoría de procedentes de Valladolid o provincia, con edades comprendidas principalmente entre 25 y 39 años (la edad promedio es de 34,5 años).

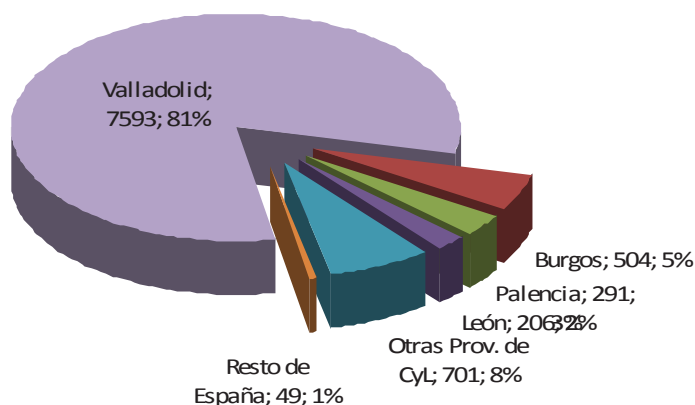


Gráfico 29. Provincia de procedencia de los demandantes de vivienda protegida en Valladolid, 2012.

[Fuente: Registro de demandantes. VIVA, SA, 2012]

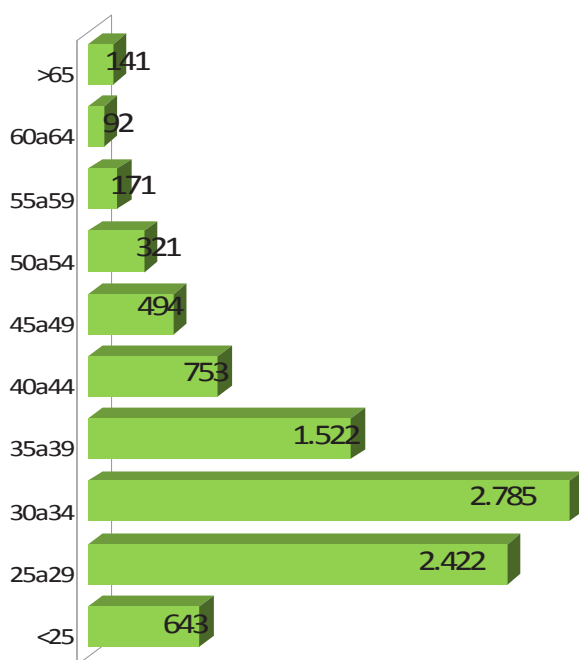


Gráfico 230 Edades de los demandantes de vivienda protegida en Valladolid, 2012.

[Fuente: Registro de demandantes. VIVA, SA, 2012]

En cuanto a los demandantes provenientes de Valladolid, el perfil de edades es que el recoge el gráfico 31.

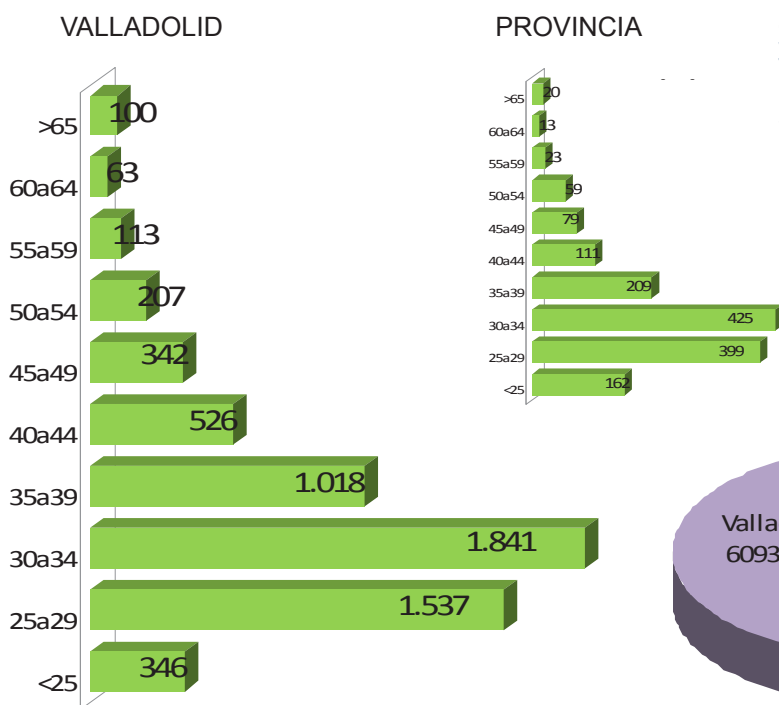
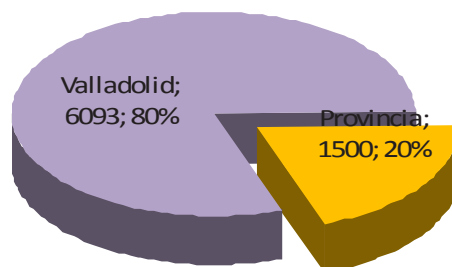


Gráfico 31. Edades de los demandantes vallisoletanos de vivienda protegida en Valladolid, 2012, según procedencia.

[Fuente: Registro de demandantes. VIVA, SA, 2012]



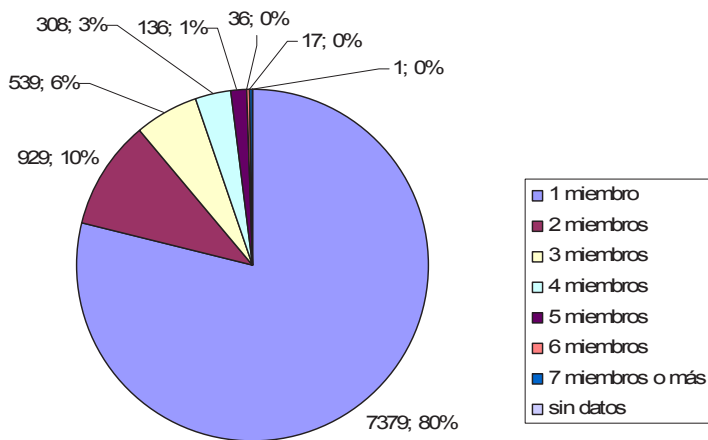


Gráfico 32. Composición de la unidad familiar de los demandantes de vivienda protegida en Valladolid, 2012.

[Fuente: Registro de demandantes. VIVA, SA, 2012]

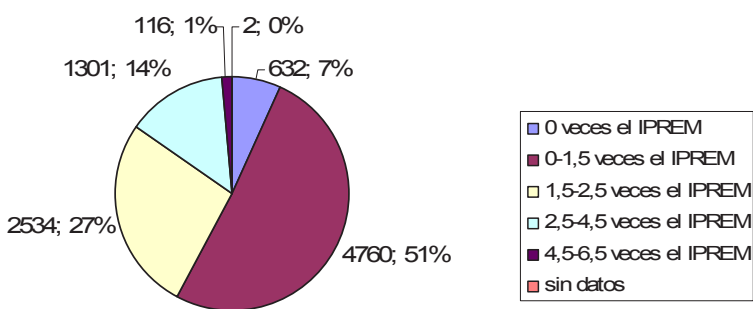


Gráfico 33. Ingresos de la unidad familiar de los demandantes de vivienda protegida en Valladolid, 2012.

[Fuente: Registro de demandantes. VIVA, SA, 2012]

En suma, el perfil social dominante serían jóvenes (6.440 demandantes con 40 años o menos) solos (7.379 unidades familiares de una persona) que tienen ya su residencia en el municipio de Valladolid (6.093 demandantes).

En cuanto al perfil económico, el 57% de los demandantes se sitúan dentro del umbral de acceso preferente a vivienda protegida en alquiler (1,5 veces el IPREM) y un 27% adicional supera este límite y se sitúa dentro de las 2,5 veces el IPREM que marcan el acceso preferente a vivienda protegida en propiedad. Los estratos más solventes, entre 2,5 y 6,5 veces el IPREM sólo representan poco más de 1.400 familias, un 15% de la demanda. En el otro extremo, se expresa una demanda insolvente (sin ingresos) que alcanza a 632 familias (7%).

El bajo nivel de ingresos de los demandantes perfila una situación de la demanda difícil de conciliar con la oferta de vivienda libre. Además hay que considerar la posibilidad de necesitados insolventes o demandantes desanimados, a la que no es sensible el método empleado.

Por otro lado, en relación con las perspectivas de evolución futura de la demanda de vivienda, debemos comenzar recordando dos elementos contradictorios: con carácter general, para toda

España, la natalidad alcanzó máximos en la década de los años 1970 y que, desde entonces y hasta mediados de la década de 1990 no ha hecho sino caer. Esto condicionaría fuertemente a la baja la generación neta de hogares por año y, por tanto, las necesidades netas de nuevas viviendas principales. Sin embargo, por el contrario, en las últimas décadas, el tamaño medio de los hogares no ha hecho sino reducirse. En España, el tamaño medio de los hogares ha pasado desde los 4,0 en 1960, a los 3,90 en 1970, los 3,53 en 1981, 3,26 en 1991 y 2,86 en 2001, lo que sin duda ha repercutido al alza en la demanda o en las necesidades de vivienda.

La demanda potencial de vivienda debida a la generación neta de nuevos hogares en Valladolid de 2009 hasta 2030, según el Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012, se cifra como refleja la tabla 7, si bien ha de tenerse en cuenta que estas proyecciones de población se relacionan con la natalidad y, por tanto, no contemplan los movimientos migratorios exteriores, cuyos mayores cambios son prácticamente imposible de preestablecer a largo plazo. También ha de tenerse en cuenta que la generación neta de hogares se relaciona con la demanda potencial de viviendas para su uso como primera residencia, no con la segunda residencia que, por otro lado, consta como un fenómeno con una importancia relativamente pequeña en Valladolid (menos del 8% en el censo de 2001).

**Tabla 7. Estimación de demanda potencial de vivienda por generación de nuevos hogares en Valladolid para el periodo 2009-2030.**

[Fuente: Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012]

Estimación de demanda potencial de vivienda por generación de nuevos hogares en Valladolid para el periodo 2009-2030			
	2009-2019	2020-2030	2030
Creación hogares	34.817 (provincia)	23.095 (provincia)	1.390 (área metropolitana.)
Herencias	17.727 (provincia)	21.270 (provincia)	1.592 (área metropolitana.)
Demanda neta	18.863 (provincia)	3.952 (provincia)	
<b>Demanda neta en el área metropolitana</b>	<b>13.735</b>	<b>2.363</b>	<b>-43</b>

Por otro lado, y siempre según el Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012, en relación con los hogares jóvenes (edad inferior a 35 años) residentes en Castilla y León, cuyos ingresos anuales medios son 26.485 €, suponiendo la financiación de un 80% del importe de la vivienda a un 3,50% y a 26 años, y un esfuerzo financiero 34%, tendríamos que el precio accesible de la vivienda serían 190.122 €, mientras que el valor medio de las transacciones registradas es de 138.720 €. Esto sitúa la relación entre precio medio de transacciones y precio medio accesible en un 73,0%.

Este dato contrasta con los que la misma fuente provee para Valladolid capital, donde el salario medio interprofesional (Castilla y León) se situó en 2011 en 2.315,37€/mes y la relación precio de la vivienda / salario, en 7,96 años, con una hipoteca media de vivienda de 112.097 euros (incremento 2011-2010:

-6,87%). El número de hipotecas en 2011 fue 5.216 (incremento 2011-2010: -35,59%)<sup>2</sup>.

De hecho, la demanda de vivienda nueva anual se estima, para Valladolid, en 2.125 viviendas (incremento 2011-2010: -19,26%) y la de vivienda usada en 2.210 (incremento 2011-2010: -28,13%). Sin embargo, estas cifras hay que tomarlas con mucha cautela, ya que el empleo y la evolución de los hogares se configuran como dos factores de gran importancia en la conformación de esa demanda y ambos están sujetos a una gran inestabilidad en estos momentos.

---

<sup>2</sup> Tasa de paro en la provincia de Valladolid, en 2011, según al EPA fue de 17,52%.



## 5. Algunas pistas tentativas sobre el diagnóstico del parque residencial y las necesidades de vivienda en Valladolid.

### 5.1. Necesidad de nuevas viviendas en Valladolid: una perspectiva matizada por la evolución del stock.

Del *Anuario estadístico del mercado inmobiliario español 2011-2012* (ob cit.) se extraen las siguientes consideraciones generales:

“Si enfrentamos la demanda de viviendas por generación de nuevas hogares para la próxima década (2011-2020) con la oferta global de viviendas acabadas y en construcción existente en estos momentos, podemos decir que en términos globales ambas se cifran en torno a los dos millones de viviendas, por lo que se puede concluir que la demanda de viviendas principales quedará cubierta con la oferta de viviendas acabadas existente en la actualidad sin que exista la necesidad de hacer uso del stock de suelo disponible para la construcción de nuevas viviendas principales. Cabe apuntar, sin embargo, que no todo el exceso de oferta disponible en la actualidad se encuentra ubicado en lugares con demanda potencial para los próximos años, y que igualmente podrían existir zonas concretas donde sí exista la necesidad de iniciar nuevas promociones, como veremos mas adelante.

Si nos referimos al suelo disponible en relación con la demanda por generación de nuevos hogares para la siguiente década 2021-2030, (ya que en base a lo expuesto no hay necesidad del mismo a lo largo de la presente década), se observa que el actual stock de suelo supera en ocho veces las necesidades futuras de vivienda principal.

Para décadas posteriores al 2030 se esperan demandas netas nulas o muy bajas por lo que el stock de oferta de suelo seguirá sin disolverse, situación ante la cual parece que todavía no hay una concienciación clara por parte de los diferentes agentes implicados en el sector.

En relación con estas cifras de la actual oferta y demanda de viviendas de los años 2011 y 2012 se deberían realizar algunas observaciones:

- a) Nos hemos referido hasta el momento exclusivamente a la demanda de viviendas principales por generación de nuevos hogares. Realmente la demanda efectiva de viviendas es superior a la indicada aproximadamente en un 15% si consideramos la demanda de segunda residencia<sup>3</sup>.
- b) Así mismo, existe también una demanda externa de vivienda en España que habría que considerar. Esta

---

<sup>3</sup> Esta afirmación tiene una validez muy relativa en el caso de Valladolid.

demanda de viviendas por parte de no residentes ha representado el 2,7% de las ventas totales realizadas en el periodo 2005 a 2011. Estimamos que en el futuro la demanda externa podría llegar a un 5% del total de ventas, considerando que la demanda extranjera permanecerá constante y que la demanda total española caerá a la mitad durante esta década. En consecuencia, la demanda de segunda vivienda, tanto extranjera como nacional, para la década 2011-2020 representará un 20% sobre la generación de nuevos hogares (unas 400.000 viviendas secundarias en el total de la década)<sup>4</sup>.

c) Oferta y demanda no se encuentran ubicadas en las mismas localizaciones. No toda la ubicación de la oferta se corresponde con la demanda, lo que determina que existe oferta de vivienda sin demanda, y al contrario, demanda que no quedará cubierta por el stock actual de viviendas construidas. Esto determina, en términos globales, unas necesidades adicionales de en torno a unas 400.000 viviendas.

Por último, cabe señalar que nos estamos refiriendo siempre a demandas potenciales. Para que esta demanda sea efectiva y se produzcan de hecho las compras de vivienda, la situación económica tiene que cambiar sustancialmente tanto en España como en la Unión Europea. De lo contrario, la demanda efectiva de vivienda seguirá con la tónica actual y continuara siendo muy tímida. No se espera que la reactivación de la demanda efectiva se produzca antes de 4 ó 5 años.

*Respecto a la oferta y la demanda las relaciones efectuadas son sumamente conservadoras dado que, la oferta podría ser un 25% superior y la demanda un 25% inferior.*

La situación y perspectivas existentes determinan que el modelo económico español, sustentado en la edificación de viviendas, está totalmente agotado. La demanda futura de nuevas viviendas tiene un recorrido muy limitado, centrándose las necesidades de construcción de nuevas viviendas en áreas y localizaciones muy concretas.” (p. 8-9).

Esto que es afirmado con carácter general, puede extrapolarse a Valladolid incorporando el matiz de la presumible baja demanda de vivienda de segunda residencia y, más aún, de demandantes externos.

Las cifras principales establecidas a lo largo de este informe (stock de 6.000 ó 7.000 viviendas, 17.000 ó 18.000 viviendas vacías, dinamismo inmobiliario casi bloqueado, precios por debajo del nivel de 2005, más de 9.300 familias demandantes de vivienda, etc.) parecen no dejar dudas a propósito de un desacople entre la oferta y la demanda que apenas se resuelve por el único subsector que mantiene un cierto dinamismo: el de la vivienda protegida.

<sup>4</sup> Ibidem.

Fuera de ello, si aceptamos los datos del Anuario estadístico..., tendríamos que una demanda de vivienda anual sostenida en las cifras actuales (2.125 viviendas nuevas y 2.210 usadas) dejaría como saldo un stock de unas 4.000 viviendas cada año. Al ritmo de producción actual (500 viv/año) serían precisos cuatro años para absorber el stock.

Sin embargo, las previsiones de crecimiento del número de viviendas, según el planeamiento de desarrollo en ejecución o aprobado en algún grado, se sitúan como hemos visto en más de 83.000 viviendas. Esto, sin duda, necesitará ser reconsiderado.

La definición a medio plazo de las necesidades de vivienda nueva debe condicionarse, pues, a la evolución del stock existente, que es difícil de anticipar en este momento.

Sin embargo, por el contrario, si nos referimos a las necesidades de vivienda en términos de rehabilitación, el panorama, como veremos a continuación es bastante distinto.

## 5.2. Diagnóstico del parque residencial de Valladolid en relación con las necesidades de rehabilitación

El censo de vivienda de 2001 da una aproximación de estado del parque residencial existente en relación con las necesidades de rehabilitación en términos de viviendas familiares según estado del edificio (ruinoso, malo o deficiente). Se trata de un dato muy poco fiable por el método de encuesta, por la falta de actualización del censo de población y vivienda de 2001, y por la falta de correspondencia entre la información suministrada y el concepto de necesidades de rehabilitación. En suma, en este tema, se impone una vez más la necesidad de estimar la situación del parque residencial hoy existente en Valladolid.

Siempre con el horizonte de la redacción de un nuevo PGOU, en relación con la estimación de las necesidades de rehabilitación residencial, cabe distinguir varias situaciones:

- necesidades “horizontales” de rehabilitación de los edificios, resoluble con obras por edificios y que cabe relacionarlas con la edad de la edificación –más de 60 años–, el acondicionamiento térmico y, eventualmente, la necesidad de ascensores que pueden instalarse dentro de la propia parcela;
- necesidades de rehabilitación urbana por áreas, relacionada con las necesidades de ascensores que no pueden instalarse sino fuera de la parcela residencial y las de equipamientos (se remite en este caso al inventario de equipamientos y su diagnóstico) y de aparcamiento para residentes;
- necesidades de rehabilitación integrada, relacionadas con áreas en las que la edificación puede necesitar rehabilitación y en las que la población puede presentar algún tipo de “vulnerabilidad”.

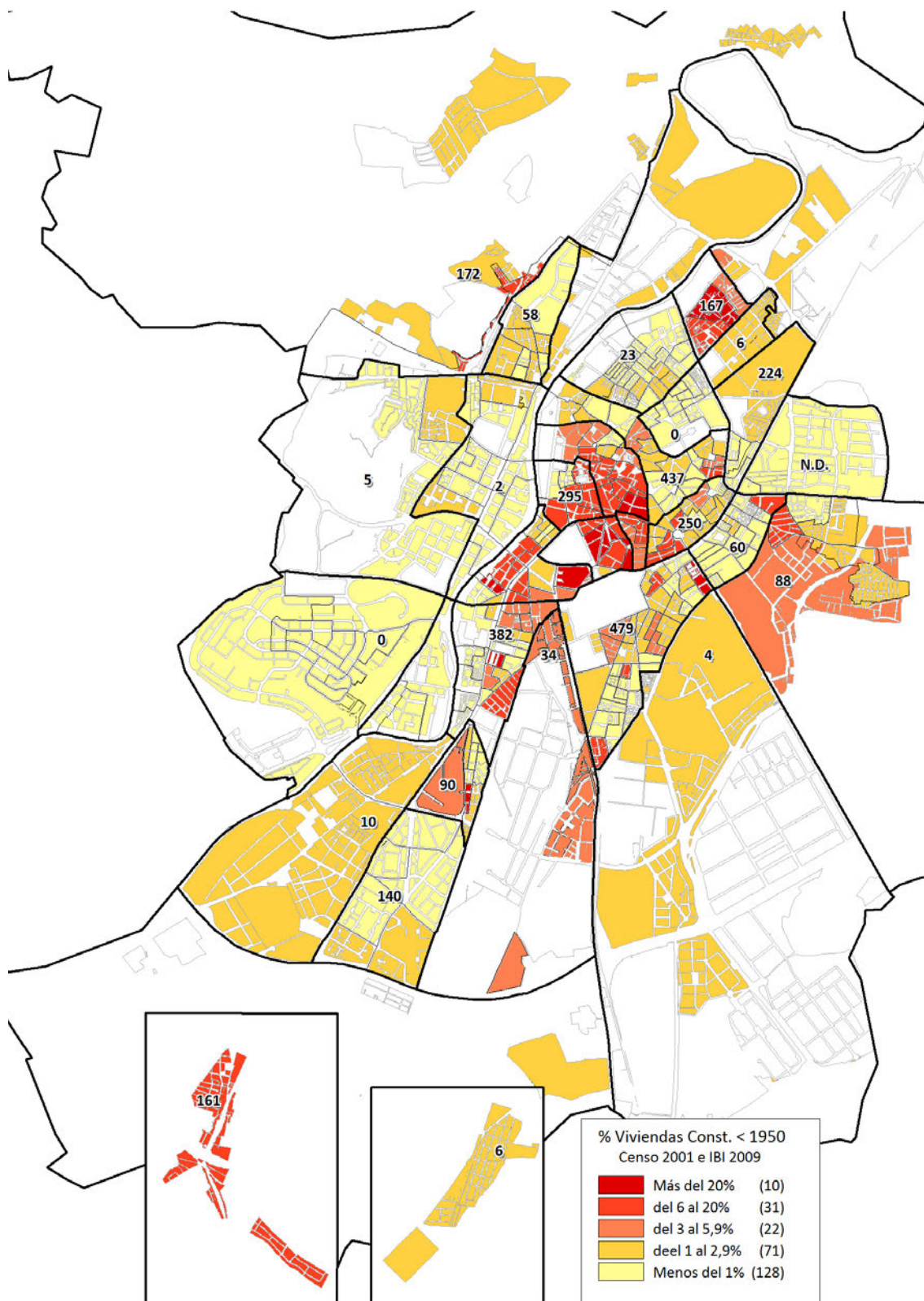
Por ello, los epígrafes que siguen se han agrupado por temas vinculados a las necesidades de rehabilitación: parque antiguo, necesidades de mejora en la eficiencia energética,

### **5.3. Estimación de necesidades de rehabilitación de edificios antiguos.**

En relación con el parque residencial de más de 60 años, hay que observar un perceptible incremento en las operaciones de rehabilitación por edificios, especialmente intenso en el centro histórico de la ciudad (ver informe “Condiciones de lo edificado en el centro histórico”). Pero, con ser la mayoritaria, no es ésta la única área donde la presencia de edificios anteriores a 1950 es significativa. Así, el mapa 14 muestra la distribución espacial en Valladolid de los edificios cuya edad rebasa los 60 años y que, por tanto, a priori, serían susceptibles de rehabilitación global.

Mapa 16.

[Fuente: Censo de población de 2001 e IBI 2009]



5 Algunas pistas tentativas sobre el diagnóstico del parque residencial y las necesidades de vivienda en Valladolid.

#### 5.4. Necesidades de rehabilitación en términos de mejora de la eficiencia energética.

En cuanto a las necesidades de acondicionamiento térmico, cabe suponer que una parte mayor de las viviendas anteriores a 1980, esto es, no sujetas a la NBE-CT/79, es potencialmente susceptible de mejora en sus condiciones de aislamiento térmico. Despreciando las obras generales o particulares (por lo general mucho menos eficaces) que hayan podido ser acometidas en materia de aislamiento térmico después de la construcción del edificio, una aproximación a este parque necesitado de mejora en su eficiencia energética, que ronda las 98.000 viviendas en el conjunto de la ciudad, nos la proporciona la tabla 8.

Parque de viviendas anteriores a 1980				
Área de análisis sintética	Viviendas <1950	Viviendas 1950a80	Viviendas <1950	Viviendas 1950a80
A	4682	27737	12%	74%
B	1	4192	0%	94%
C	34	10548	0%	91%
D	243	866	16%	57%
E	135	2561	4%	67%
F	4	3847	0%	54%
G	251	4285	3%	58%
H	5	776	0%	54%
I	70	6109	1%	88%
J	104	1293	5%	59%
K	802	14699	4%	75%
L	517	7663	5%	76%
M	0	970	0%	49%
N	318	3523	3%	35%
P	116	606	1%	6%
Q	98	413	11%	48%
R	19	696	2%	85%
<b>Total</b>	<b>7399</b>	<b>90784</b>	<b>5%</b>	<b>66%</b>

Tabla 8. Parque de viviendas anteriores a 1980.

[Fuente: Censo de viviendas de 2001 e IBI 2009]

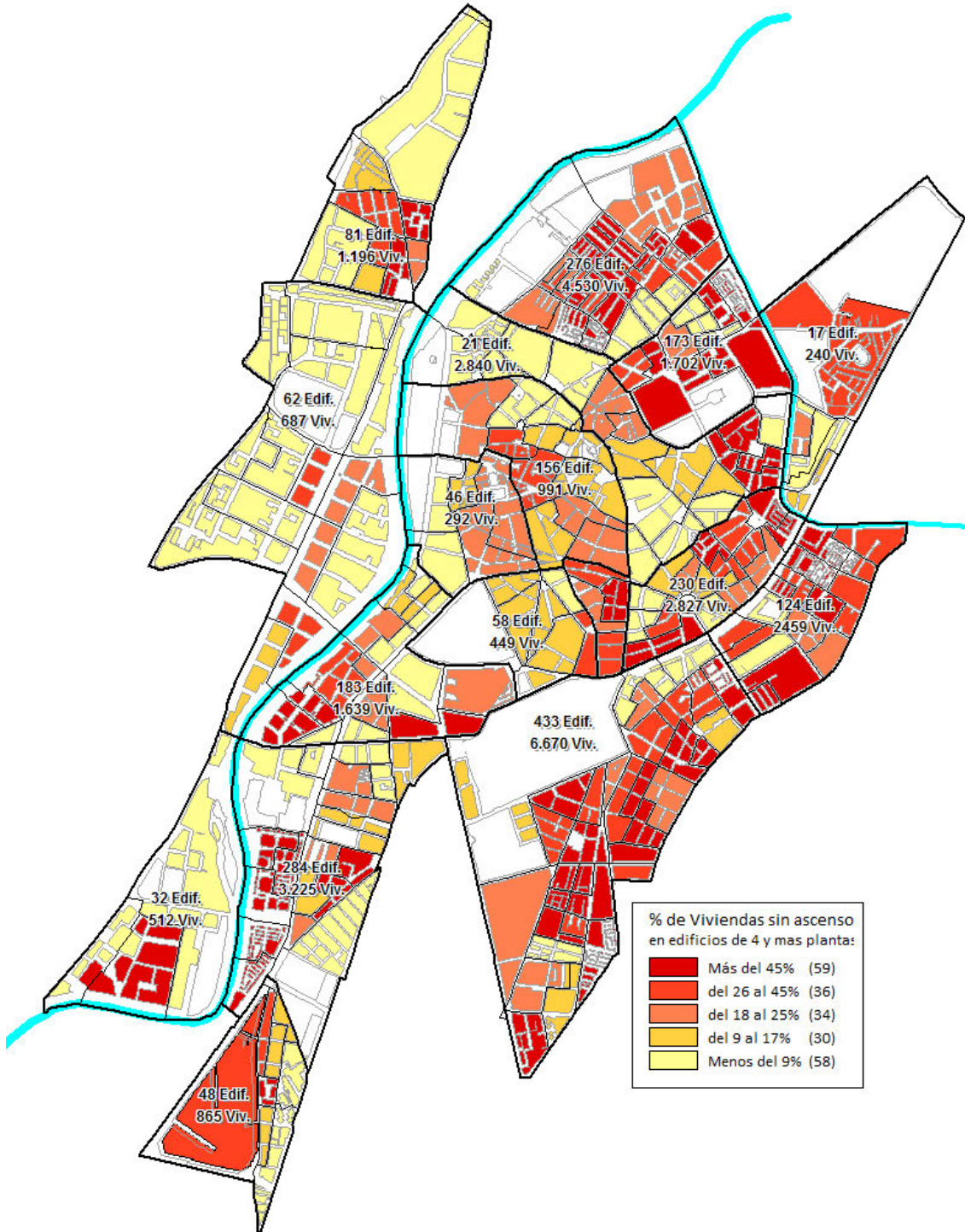
#### 5.5. Necesidades de rehabilitación en términos de instalación de ascensores.

En cuanto a la necesidad de ascensores, su número y las áreas residenciales donde se concentran edificios de viviendas con cuatro (4) plantas o más y que no están dotados de ascensor –es decir, donde las viviendas presentan condiciones de accesibilidad subestándar– se reflejan en el mapa 17 y la tabla

Mapa 17. Porcentaje de viviendas en edificios residenciales de más de cuatro plantas y sin ascensor por áreas censales y detalle de número de viviendas y de edificios en las mismas condiciones por áreas censales agrupadas (SCA) que reúnen secciones censales mayoritariamente ocupadas por edificios residenciales plurifamiliares anteriores a 1980 en la ciudad de Valladolid, 2001.

[Fuente: Censo de viviendas de 2001]

9. Debe apuntarse, no obstante, que no se han tenido en cuenta las obras de instalación de ascensores efectuadas desde 2001, lo que limita la fiabilidad del dato, especialmente en barrios como la Rondilla.



5 Algunas pistas tentativas sobre el diagnóstico del parque residencial y las necesidades de vivienda en Valladolid.

Estimación del número de edificios de viviendas con cuatro plantas o más y sin ascensor en el municipio de Valladolid		
Altura del edificio de viviendas	Núm. de edificios con ascensor	Núm. de edificios sin ascensor
1-3 plantas	175	11032
4 o más	4587	<b>2613</b>
Total	4762	13645

Tabla 9. Estimación del número de edificios de viviendas con cuatro plantas o más y sin ascensor en el municipio de Valladolid.

[Fuente: Censo de viviendas de 2001]

### 5.6. Estimación de necesidades de rehabilitación urbana por áreas: aparcamiento de residentes.

En relación con los aparcamientos de residentes, su déficit repercute de manera importante en la vida cotidiana de los habitantes de muchos barrios. Se trata de un aspecto que no puede considerarse separadamente de una perspectiva general sobre la organización de los usos del suelo y, de forma derivada, sobre la movilidad y el transporte urbanos. No obstante, en orden a estimar las áreas residenciales potencialmente deficitarias en aparcamiento para residentes, se han identificado las SSCC constituidas mayoritariamente por edificios de vivienda multifamiliares anteriores a 1984 (obligatoriedad de una plaza de garaje por vivienda) que presentaban densidades superiores a 30viv sin ascensor/ha (mapas 18 y 19). De nuevo en este caso no se han podido contabilizar las mejoras realizadas, en particular, las obras de construcción de aparcamientos para residentes como las de la calle Mirabel, el Paseo Zorrilla, la Rubia...). A esta consideración previa hay que añadir otra: los problemas de congestión de las calles por causa del aparcamiento de residentes se perciben hoy también en barrios posteriores a 1984.

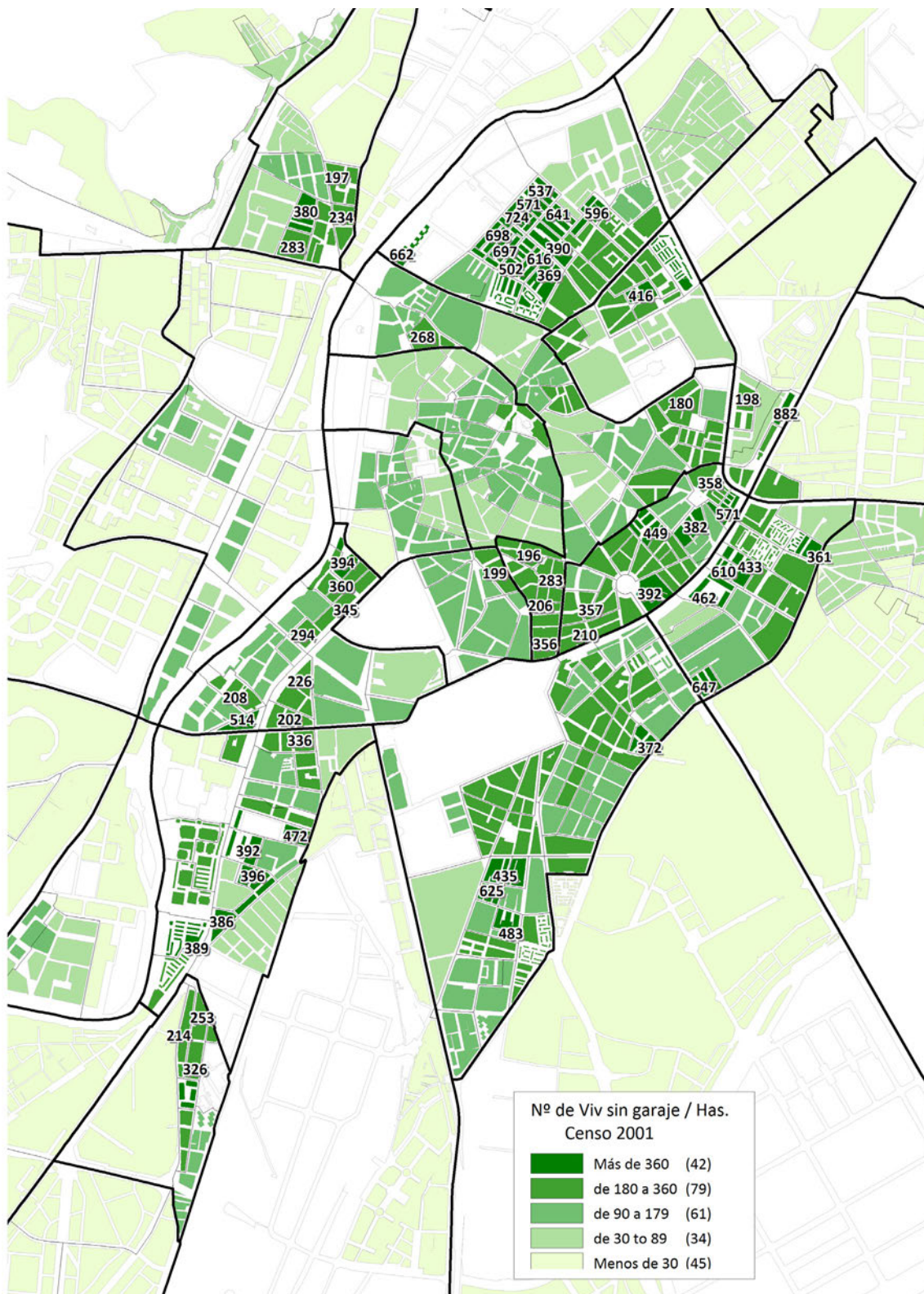
### 5.7. Estimación de necesidades de rehabilitación integrada.

Por último, en relación con las necesidades de intervención integrada, un primer filtro puede establecerse en relación con la edad de la edificación: áreas susceptibles de ARI (viviendas anteriores a 2002, con más de 10 años) o ARU (viviendas anteriores a 1980, con más de 30 años). El mapa 20 nos da una aproximación a la distribución espacial de las primeras y el mapa 21, de las segundas.

Por otro lado, en términos de necesidades de rehabilitación integrada, aplicando la metodología empleada en los análisis preparatorios del Plan de Rehabilitación Integral de Castilla y León (PRICyL), resultan una serie de áreas (secciones censales) con "fuerte necesidad de rehabilitación" que se relaciona a continuación (mapas 22 a 27).

Mapa 18. Estimación de la densidad de viviendas sin garaje con señalamiento de los valores más altos por secciones censales en Valladolid.

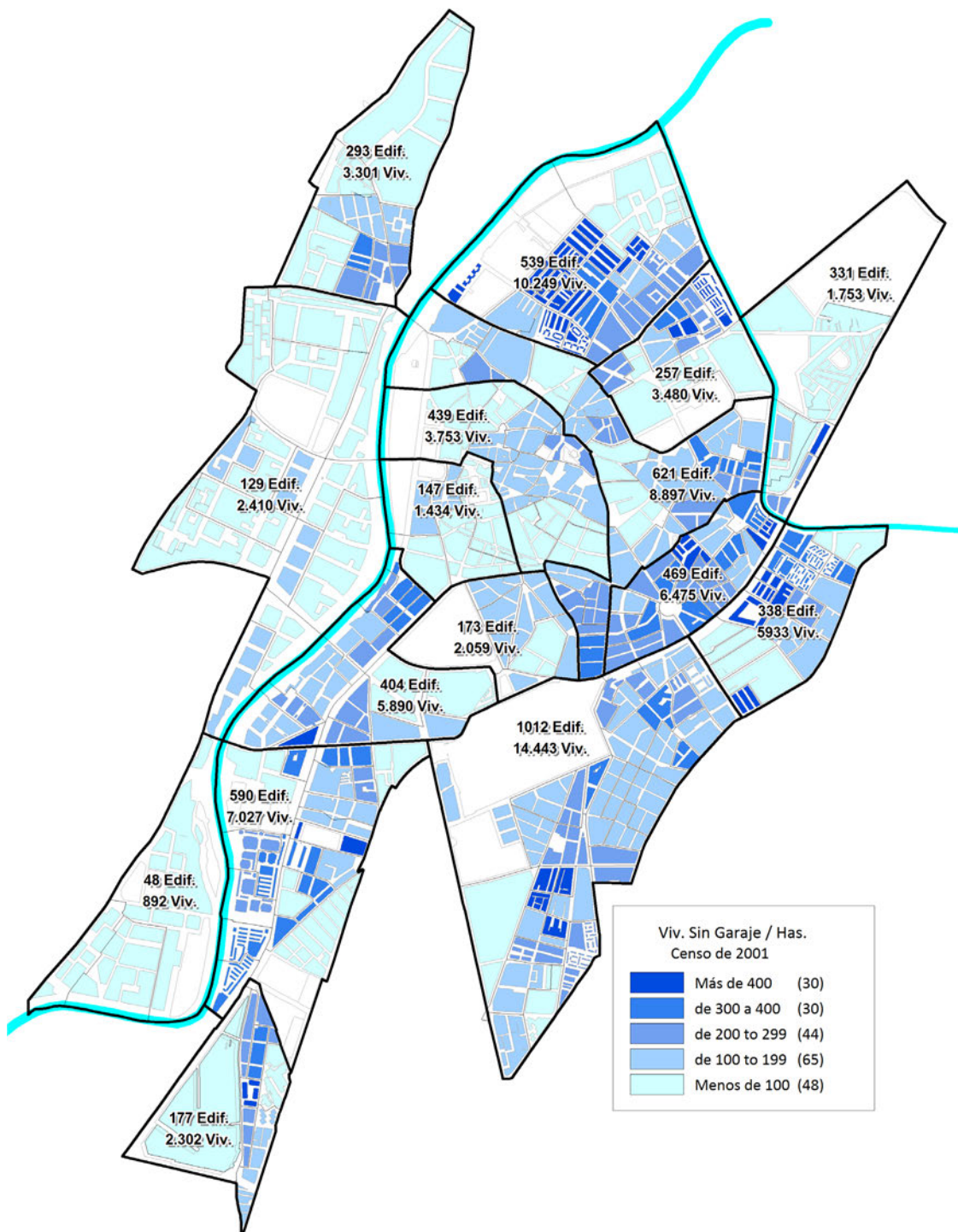
[Fuente: Censo de población y vivienda de 2001]



5 Algunas pistas tentativas sobre el diagnóstico del parque residencial y las necesidades de vivienda en Valladolid.

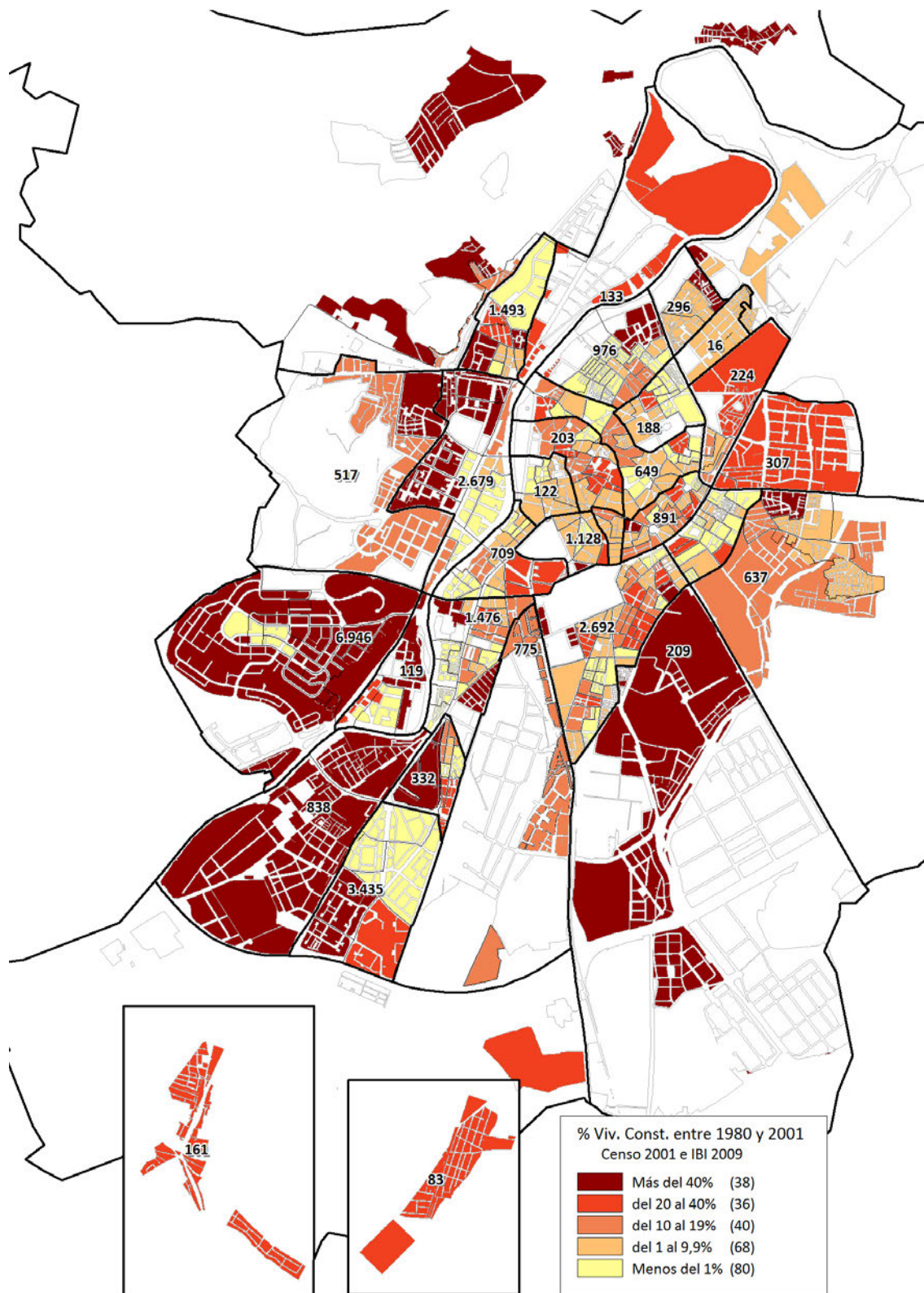
Mapa 19. Detalle del número de viviendas y edificios de viviendas sin garaje por áreas censales agrupadas (SCA) que reúnen secciones censales mayoritariamente ocupadas por edificios residenciales plurifamiliares anteriores a 1980 en la ciudad de Valladolid, 2001.

[Fuente: Censo de población y vivienda de 2001]



Mapa 20.

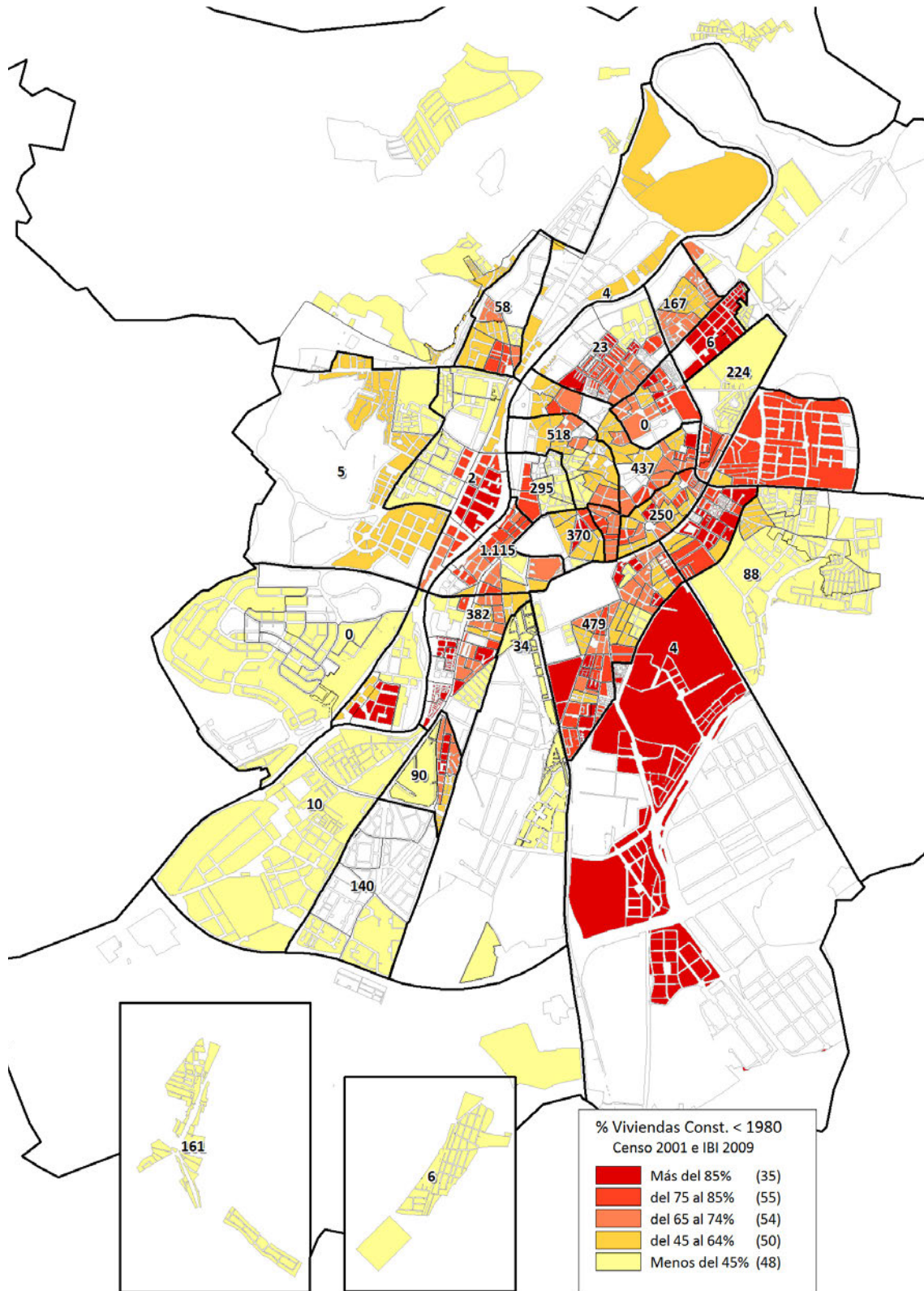
[Fuente: Censo de población y vivienda de 2001]



5 Algunas pistas tentativas sobre el diagnóstico del parque residencial y las necesidades de vivienda en Valladolid.

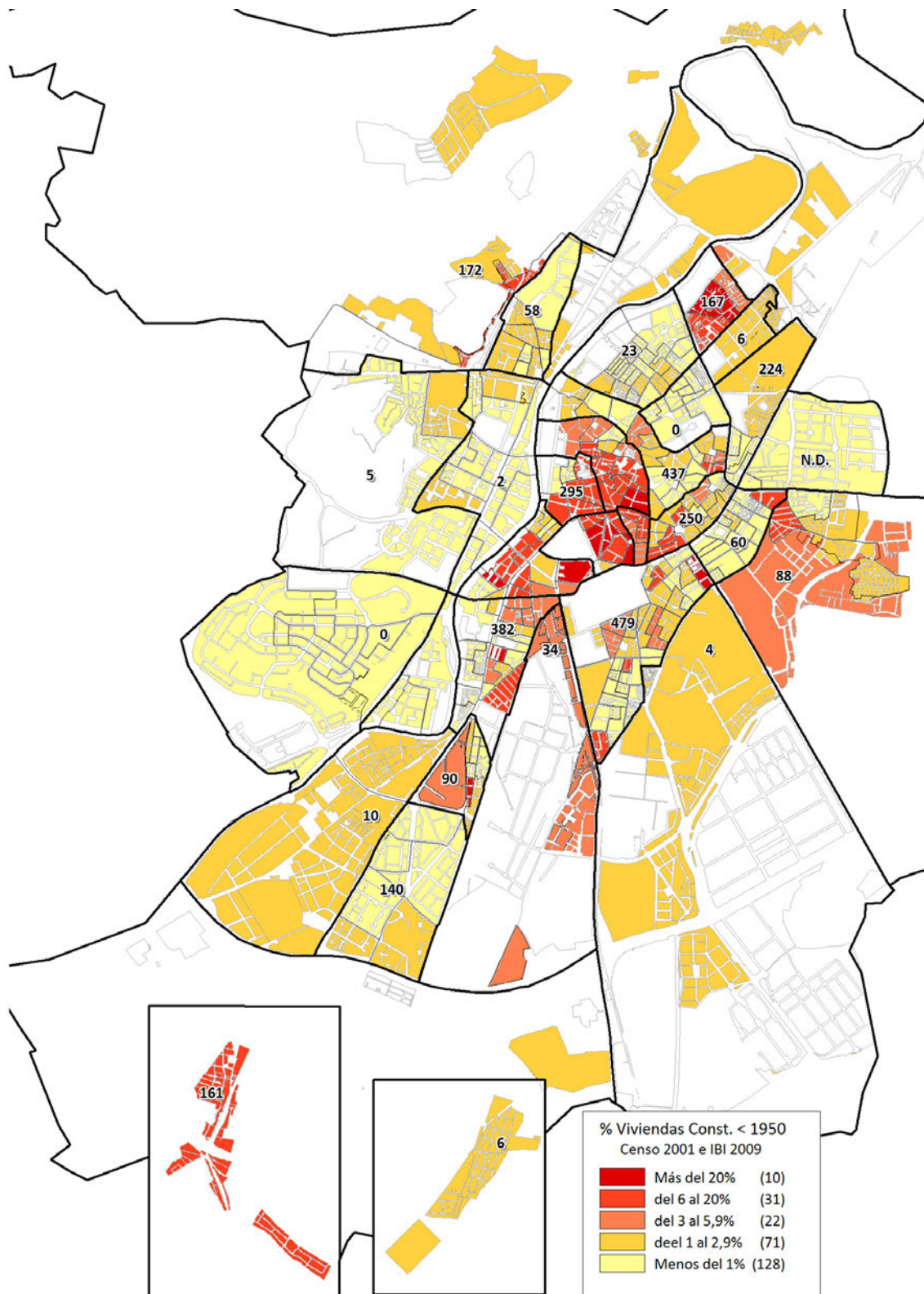
Mapa 21.

[Fuente: Censo de población y vivienda de 2001. IBI, 2009]



Mapa 22.

[Fuente: Censo de población y vivienda de 2001. IBI, 2009]

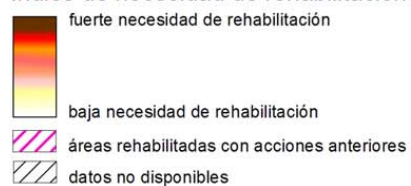


5 Algunas pistas tentativas sobre el diagnóstico del parque residencial y las necesidades de vivienda en Valladolid.

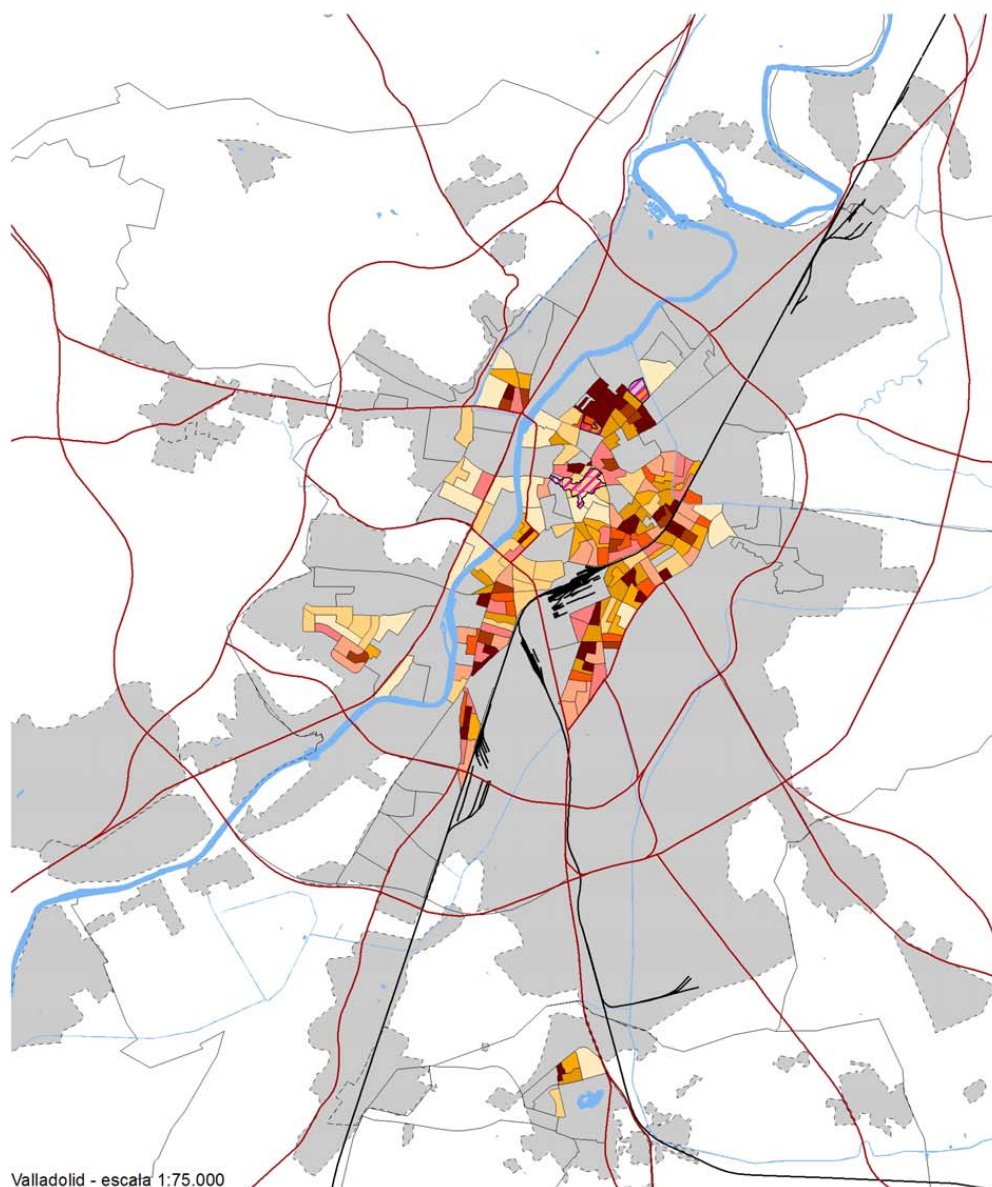
Mapa 23. Necesidades de rehabilitación en el municipio de Valladolid, por áreas censales.  
 [Fuente: PRICyL, 2010]

**II.N. VALLADOLID.**

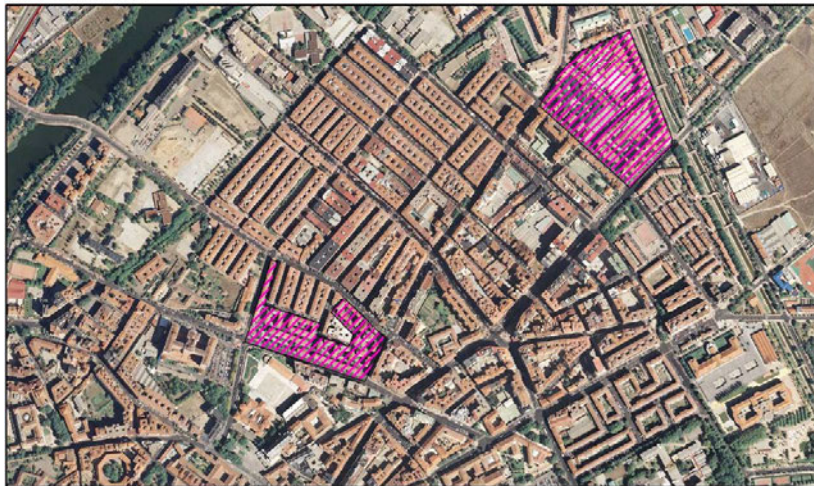
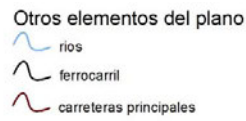
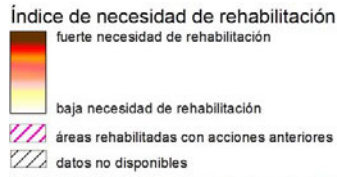
**Índice de necesidad de rehabilitación**



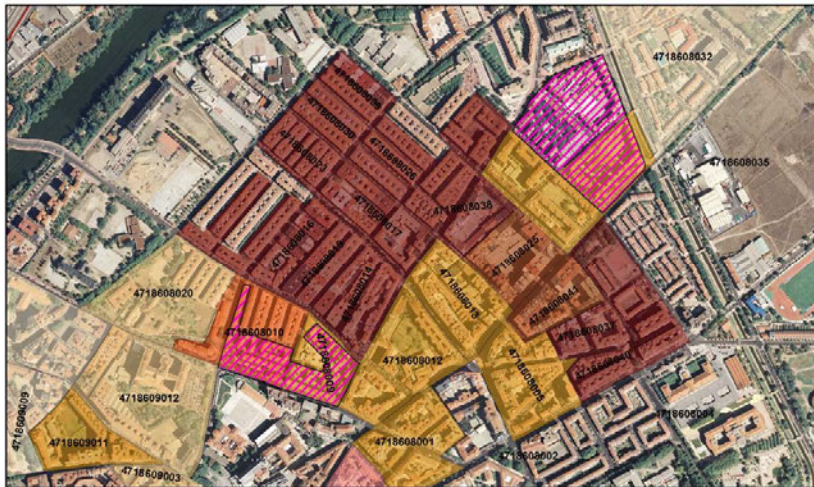
**Otros elementos del plano**



**II.N.1. VALLADOLID. LA RONDILLA.**



Valladolid: La Rondilla - escala 1:10.000



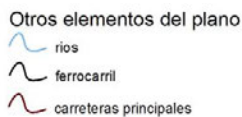
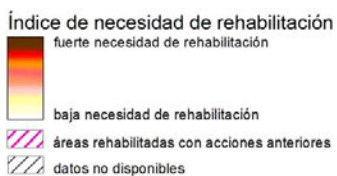
Valladolid: La Rondilla: Areas con Indices de Necesidad de Rehabilitación (INR) más altos - escala 1:10.000

Código INE	Población 2001	Población 2008	Crecimiento (%)	Tasa envejecimiento 2008	Paro municipal 2008	Porcentaje de vivienda anterior a 1980 (en 2001)	Índice de necesidad de rehabilitación (INR)	Área (Km <sup>2</sup> )	Densidad 2008 (habitantes/Km <sup>2</sup> )	INR en función de la densidad	Total de viviendas	Porcentaje de viviendas en mal estado, en 2001 *
4718608039	864	828	-4,35	21,01	5,20	15,5	10	0,01	82,800	828,000	18	0
4718608030	901	887	-1,58	19,95	5,20	15,5	9	0,01	88,700	798,300	18	0
4718608027	1.297	1.319	1,67	15,54	5,20	12,9	8	0,02	65,950	527,600	21	0
4718608023	1.293	1.181	-9,48	24,56	5,20	16,4	10	0,01	118,100	1.181,000	23	0
4718608026	1.401	1.317	-6,38	22,4	5,20	16,4	10	0,02	65,850	658,500	27	0
4718608017	1.420	1.304	-8,90	20,32	5,20	13,1	10	0,02	65,200	652,000	32	0
4718608038	1.230	1.128	-9,04	21,28	5,20	9,3	9	0,02	56,400	507,600	32	3,13
4718608021	685	1.405	51,25	26,12	5,20	15,9	8	0,01	140,500	1.124,000	14	0
4718608018	607	1.261	51,86	25,38	5,20	15,1	8	0,01	126,100	1.008,800	14	0
4718608016	774	746	-3,75	28,02	5,20	15,3	10	0,01	74,600	746,000	22	4,55
4718608025	1.209	1.030	-17,38	18,54	5,20	7,2	9	0,02	51,500	463,500	22	4,55
4718608006	636	1.509	57,85	29,22	5,20	10,1	8	0,02	75,450	603,600	23	0
4718608015	1.006	934	-7,71	26,02	5,20	10,4	10	0,01	93,400	934,000	14	0
4718608014	1.308	1.267	-3,24	23,68	5,20	13,9	9	0,02	63,350	570,150	31	38,71
4718608041	1.095	939	-16,61	20,66	5,20	13	10	0,02	46,950	469,500	21	0
4718608037	794	704	-12,78	26,28	5,20	11	10	0,01	70,400	704,000	14	0
4718608040	1353	1.150	-17,65	36,35	5,20	9,9	11	0,01	115,000	1.150,000	14	0
<b>TOTAL</b>	<b>17.873</b>	<b>18.909</b>	<b>5,48</b>	<b>27,76</b>	<b>5,20</b>	<b>12,99</b>	<b>6</b>	<b>0,25</b>	<b>75.636</b>	<b>453.816</b>	<b>360</b>	<b>3,00</b>

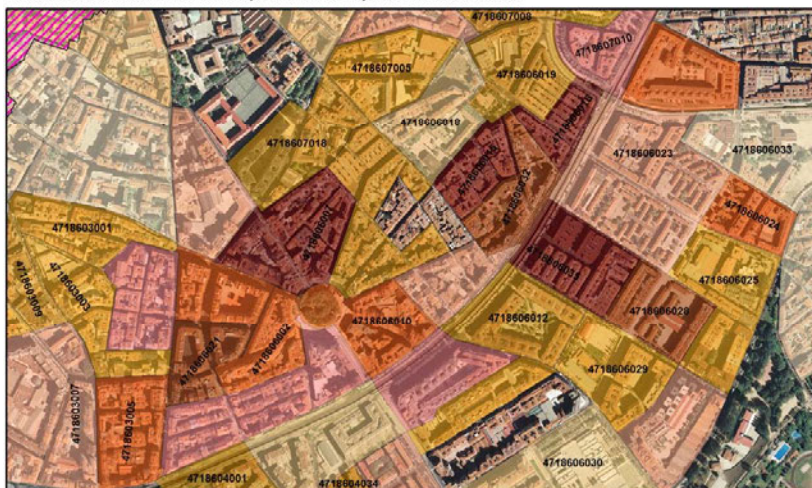
**Mapa 21. Necesidades de rehabilitación en el municipio Valladolid. Sector de la Rondilla.**

[Fuente: PRICyL, 2010]

II.N.2. CIRCULAR, LOS VADILLOS Y PAJARILLOS.



Valladolid: Zona Circular, Los Vadillos y Barrio de los Pajarillos - escala 1:10.000



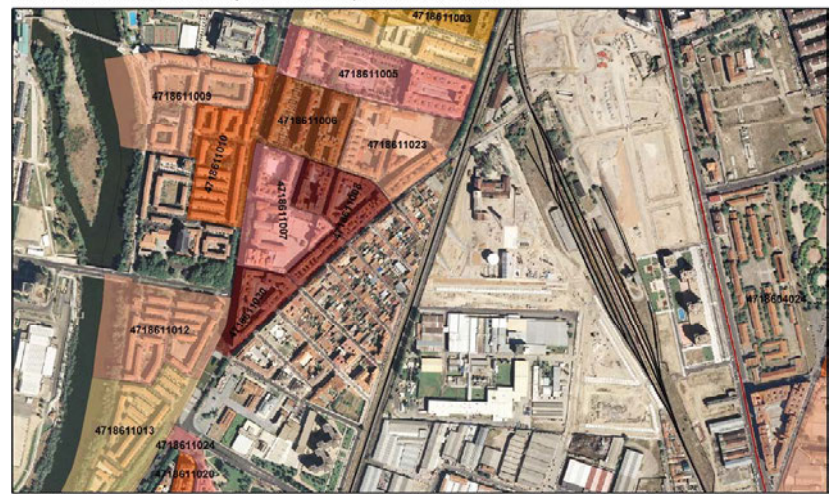
Valladolid: Zona Circular, Los Vadillos y Barrio de los Pajarillos: Áreas con Índices de Necesidad de Rehabilitación (INR) más altos - escala 1:10.000

Código INE	Población 2001	Población 2008	Crecimiento (%)	Tasa envejecimiento 2008	Paño municipal 2008	Porcentaje de vivienda anterior a 1980 (en 2001)	Índice de necesidad de rehabilitación (INR)	Área (Km²)	Densidad 2008 (habitantes/km²)	INR en función de la densidad	Total de viviendas	Porcentaje de viviendas en mal estado, en 2001 *
4718606016	875	870	-0,57	24,37	5,20	16,9	9	0,01	87.000	783.000	28	0
4718606032	1.115	1.065	-4,69	18,69	5,20	12,1	9	0,02	53.250	479.250	40	22,5
4718606015	1.137	1.065	-6,76	17,28	5,20	14,6	10	0,02	53.250	532.500	28	3,57
4718606006	1.342	1.328	-1,05	28,46	5,20	11,3	8	0,02	66.400	531.200	40	15
4718606007	865	828	-4,47	23,19	5,20	17,7	10	0,01	82.800	828.000	26	7,69
4718606027	1.256	1.748	28,15	21,51	5,20	9,3	8	0,02	87.400	699.200	19	10,53
4718606035	660	1.478	55,35	15,56	5,20	12,6	10	0,01	147.800	1.478.000	15	0
4718606028	1.064	962	-10,60	25,88	5,20	9,3	10	0,02	48.100	481.000	23	0
<b>TOTAL</b>	<b>8.314</b>	<b>9.344</b>	<b>11,02</b>	<b>21,87</b>	<b>5,20</b>	<b>12,975</b>	<b>6</b>	<b>0,13</b>	<b>71.876</b>	<b>431.262</b>	<b>219</b>	<b>7,41</b>

Mapa 24. Necesidades de rehabilitación en el municipio de Valladolid. Sector de Circular, vadillos y Pajarillos.

[Fuente: PRICyL, 2010]

**II.N.3. CUATRO DE MARZO Y CAMINO DE LA ESPERANZA.**

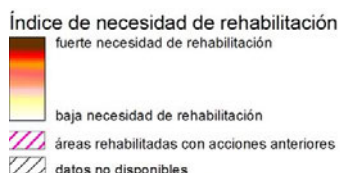


Código INE	Población 2001	Población 2008	Crecimiento (%)	Tasa envejecimiento 2008	Paro municipal 2008	Porcentaje de vivienda anterior a 1980 (en 2001)	Índice de necesidad de rehabilitación (INR)	Área (Km <sup>2</sup> )	Densidad 2008 (habitantes/Km <sup>2</sup> )	INR en función de la densidad	Total de viviendas	Porcentaje de viviendas en mal estado, en 2001 *
4718611010	944	1.489	36,60	34,92	5,20	13,8	9	0,03	49.633	446.699	42	0
4718611006	1.094	1.048	-4,39	24,05	5,20	8,5	9	0,02	52.400	471.600	26	46,15
4718611007	954	908	-5,07	27,97	5,20	4,6	9	0,03	30.266	272.400	16	12,5
4718611008	1.285	1.256	-2,31	22,69	5,20	14,5	9	0,02	62.800	565.200	36	47,22
4718611030	774	713	-8,56	27,21	5,20	16,1	10	0,01	71.300	713.000	24	12,5
<b>TOTAL</b>	<b>5.051</b>	<b>5.414</b>	<b>6,70</b>	<b>27,37</b>	<b>5,20</b>	<b>11,5</b>	<b>6</b>	<b>0,11</b>	<b>49.218</b>	<b>295.309</b>	<b>144</b>	<b>23,67</b>

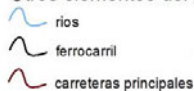
**Mapa 25. Necesidades de rehabilitación en el municipio de Valladolid. Sector de Cuatro de marzo y Camino de la Esperanza.**

[Fuente: PRICyL, 2010]

II.N.4. LA RUBIA.



**Otros elementos del plano**



Valladolid: La Rubia - escala 1:10.000



Valladolid: La Rubia: Áreas con Índices de Necesidad de Rehabilitación (INR) más altos - escala 1:10.000

Código INE	Población 2001	Población 2008	Crecimiento (%)	Tasa envejecimiento 2008	Paro municipal 2008	Porcentaje de vivienda anterior a 1980 (en 2001)	Índice de necesidad de rehabilitación (INR)	Área (Km <sup>2</sup> )	Densidad 2008 (habitantes/Km <sup>2</sup> )	INR en función de la densidad	Total de viviendas	Porcentaje de viviendas en mal estado, en 2001 *
4718611019	1.330	1.193	-11,48	18,69	5,20	9,6	10	0,02	59.650	596.500	21	0
4718611022	1.101	1.033	-6,58	13,36	5,20	8,4	9	0,01	103.300	929.700	11	0
TOTAL	2.431	2.226	-9,21	16,03	5,20	9	8	0,03	74.200	593.600	32	0

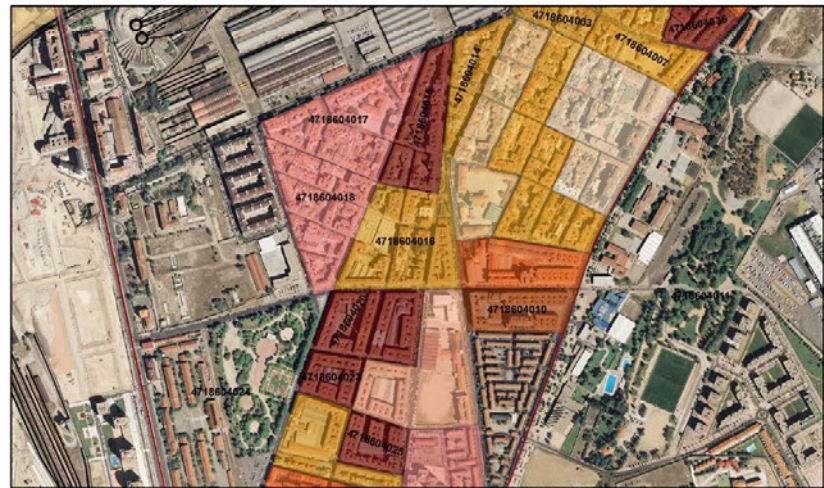
Mapa 26. Necesidades de rehabilitación en el municipio de Valladolid. Sector de La Rubia.

[Fuente: PRICyL, 2010]

**II.N.5. LAS DELICIAS.**



Valladolid: Barrio de las Delicias - escala 1:10.000



Valladolid: Barrio de las Delicias. Áreas con Índices de Necesidad de Rehabilitación (INR) más altos - escala 1:10.000

Código INE	Población 2001	Población 2008	Crecimiento (%)	Tasa envejecimiento 2008	Paro municipal 2008	Porcentaje de vivienda anterior a 1980 (en 2001)	Índice de necesidad de rehabilitación (INR)	Area (Km <sup>2</sup> )	Densidad 2008 (habitantes/Km <sup>2</sup> )	INR en función de la densidad	Total de viviendas	Porcentaje de viviendas en mal estado, en 2001 *
4718604015	1.362	1.204	-13,12	21,84	5,20	11,3	9	0,02	60.200	541.800	35	0
4718604021	805	839	4,05	25,27	5,20	11,7	8	0,01	83.900	671.200	16	18,75
4718604020	852	790	-7,85	26,46	5,20	11,5	10	0,01	79.000	790.000	16	43,75
4718604023	1.005	980	-2,55	18,47	5,20	11,5	9	0,01	98.000	882.000	12	0
4718604025	983	942	-4,35	21,02	5,20	10,2	10	0,01	94.200	942.000	13	15,38
<b>TOTAL</b>	<b>5.007</b>	<b>4.755</b>	<b>-5,30</b>	<b>22,61</b>	<b>5,20</b>	<b>11,24</b>	<b>8</b>	<b>0,06</b>	<b>79.250</b>	<b>634.000</b>	<b>92</b>	<b>15,58</b>

**Mapa 27. Necesidades de rehabilitación en el municipio de Valladolid. Sector de Las Delicias.**

[Fuente: PRICyL, 2010]

