



3.6.VIVIENDA

No cabe duda que el sector de la construcción influye en gran medida en el Medio Ambiente y en el paisaje del municipio de Oviedo, por ello, datos como la situación de la vivienda en el municipio, el crecimiento y expansión de los núcleos poblacionales, las condiciones de acceso a la vivienda, los tipos de vivienda o el precio del suelo, etc., son de gran interés. Además también son importantes en cuanto que son un índice del nivel de vida de la población del municipio.

Actualmente la ciudad de Oviedo está expandiéndose hacia distintas zonas, destacando Villafría, La Florida, Santullano o Monte Cerrao. Saliendo ya del núcleo urbano, están en crecimiento La Corredoria y Colloto, Las Campas, San Claudio y Trubia. El crecimiento de estas zonas de Oviedo es debido a la gran demanda por parte de la población, que lleva a que se construyan nuevas viviendas además de rehabilitar edificios antiguos.

En los últimos años el precio de la vivienda ha aumentado en el Municipio de Oviedo, esto se enmarca dentro de la tendencia nacional y particularmente puede deberse a la mejora de las carreteras y accesos al concejo, de esta forma, el precio de la vivienda también ha aumentado considerablemente en las poblaciones rurales. Así, según datos del Ministerio de Vivienda, en términos generales, en Oviedo el m² ronda los 2000 €. En comparación, por ejemplo, en Vitoria llega casi a los 3000 €.

MUNICIPIO	PRECIOS DE VIVIENDA (Euro/m ²)			NÚMERO DE TASACIONES		
	hasta dos años de antigüedad	con más de dos años de antigüedad	TOTAL	hasta dos años de antigüedad	con más de dos años de antigüedad	TOTAL
OVIEDO	2.120,7	1.859,3	1.951,4	235	432	667
VITORIA	2.994,3	2.858,6	2.877,6	64	394	458

Precios de la vivienda, para el primer trimestre del 2007³⁵

³⁵ Fuente de la tabla: Ministerio de Vivienda



Debido a los altos precios de las viviendas es de gran dificultad para muchas personas, especialmente para la población joven, adquirir viviendas. Por este motivo, la Administración Estatal y Autonómica ofrece ayudas económicas para alquileres, viviendas de protección oficial, etc. De todas ellas destacan las siguientes convocatorias:

- Convocatoria de ayudas destinadas a propietarios de vivienda libre desocupada para su arrendamiento.
- Convocatoria de ayudas económicas estatales y autonómicas destinadas al alquiler de vivienda.
- Convocatoria pública de subvenciones a adquirentes de vivienda protegida concertada.
- Convocatoria de subvenciones a la adquisición de vivienda calificada como protegida, autopromoción de vivienda y vivienda ya construida o existente.
- Convocatoria de ayudas económicas estatales y autonómicas destinadas a la rehabilitación de vivienda.
- Convocatoria pública de subvenciones para cambio de vivienda en el supuesto de personas mayores de 65 años y unidades familiares en las que el solicitante o uno de sus miembros tengan movilidad reducida.
- Convocatoria de subvenciones a fundaciones, entidades e instituciones sin ánimo de lucro para obras de rehabilitación funcional o estructural de edificios catalogados o con valor arquitectónico preferente.

Por otro lado, la Consejería de Vivienda y Bienestar Social tiene convocatorias como la adjudicación de 383 viviendas construidas en terrenos propiedad del Principado de Asturias, sitios en La Corredoria (Oviedo).



Durante el último año (2006), según datos del Informe Anual sobre Edificaciones Residenciales en Asturias de la Confederación Asturiana de la Construcción, se iniciaron en el Principado 16.799 viviendas. Esta cifra incluye todas las obras de rehabilitación y obra nueva, sin incluir las viviendas unifamiliares que se analizan aparte, y supone un aumento en la edificación del 45,72% respecto a las 11.528 viviendas iniciadas en el año anterior. Este aumento es considerable si tenemos en cuenta el informe de Junio, de la misma Confederación, que marcaba un leve descenso del 0,83%. La principal razón de este incremento es el considerable número de edificaciones iniciadas en el segundo semestre de 2006 con actuaciones importantes en Avilés, Castrillón, Llanera, Siero, Oviedo y Villaviciosa. El 97% de estas viviendas, son de edificación en nueva planta y el resto corresponden a obras de rehabilitación. Para ambos casos se observa una subida superior al 40% respecto al año anterior.

La contribución del municipio de Oviedo, en función de los datos recogidos en el mismo informe, fue de 4.151 viviendas nuevas para el año 2006, lo que supone más de la cuarta parte del total construido en Asturias. Asimismo, en comparación con el año anterior se produjo un incremento del 45%.

MUNICIPIO	2004/2005		2005/2006		VALOR INTERANUAL
	NÚMERO DE VIVIENDAS	% SOBRE TOTAL DE ASTURIAS	NÚMERO DE VIVIENDAS	% SOBRE TOTAL DE ASTURIAS	
OVIEDO	2.847	25,45%	4.151	25,45%	45,80%
ASTURIAS	11.186	100%	16.313	100%	45,83%

Número de viviendas construidas³⁶

³⁶ Fuente de las tablas: Informe Anual sobre Edificaciones Residenciales en Asturias de la Confederación Asturiana de la Construcción



La superficie total de las obras iniciadas tiene un aumento proporcional al aumento de viviendas. Incluyéndose la superficie de rehabilitación, para el año 2006, se produjo un ascenso en superficie construida del 26,81% dentro del municipio de Oviedo, alcanzándose un aumento regional total del 36,01%. En términos numéricos, a finales del año 2006 se había empezado a construir en Oviedo una superficie de 533.790 m², frente a los 420.925 m² del año anterior.

MUNICIPIO	2004/2005		2005/2006		VALOR INTERANUAL
	SUPERFICIE	% SOBRE TOTAL DE ASTURIAS	SUPERFICIE	% SOBRE TOTAL DE ASTURIAS	
OVIEDO	420.925	23,63%	533.790	22,03%	26,81%
ASTURIAS	1.781.411	100%	2.422.810	100%	36,01%

Superficie construida³⁷

Un análisis rápido de los datos de superficie construida en comparación con el número de viviendas nos lleva a comprobar que la superficie media construida, por vivienda, en nueva construcción, ha sufrido una disminución del 6,69%, pasando de 154.86 m² en el año pasado, a 144.50 m² de media en el último periodo. Esta disminución no es muy acusada, pero se viene observando que ha ido bajando lentamente en los últimos años.

Por otra parte, el coste de ejecución del metro construido ha experimentado una subida moderada tanto en la vivienda nueva como en la vivienda rehabilitada, siendo la subida del 4,65% en vivienda nueva y 0,48 % en rehabilitada. Hay que tener en cuenta que el precio se calcula sobre el presupuesto visado, sin licencias, impuestos, etc. y la superficie incluye locales, garajes y trasteros.

³⁷ Fuente de las tablas: Informe Anual sobre Edificaciones Residenciales en Asturias de la Confederación Asturiana de la Construcción



EUROS/M² DE EJECUCIÓN EN VIVIENDA NUEVA			
	2004/2005	2005/2006	VALOR INTERANUAL
OVIEDO	330,17	390,98	18,42%
ASTURIAS	369,69	386,89	4,65%

Precio de ejecución en vivienda nueva³⁸

Para finalizar el análisis de viviendas en construcción, falta estudiar lo referente a viviendas unifamiliares. A este respecto, este sector sigue la tendencia ascendente del resto de viviendas, con un aumento del 4,82 % respecto al año anterior para el municipio de Oviedo. En este caso, las cifras son muy inferiores puesto que las viviendas unifamiliares sólo representan el 0,52% del total de viviendas.

MUNICIPIO	2004/2005		2005/2006		VALOR INTERANUAL
	Nº DE VIVIENDAS UNIFAM.	% SOBRE TOTAL DE VIVIENDAS	Nº DE VIVIENDAS UNIFAM.	% SOBRE TOTAL DE VIVIENDAS	
OVIEDO	83	0,72%	87	0,52%	4,82%
ASTURIAS	1.684	14,61%	1.964	11,69%	16,63%

Viviendas unifamiliares en construcción³⁹

³⁸ Fuente de la tabla: Informe Anual sobre Edificaciones Residenciales en Asturias de la Confederación Asturiana de la Construcción

³⁹ Fuente de la tabla: Informe Anual sobre Edificaciones Residenciales en Asturias de la Confederación Asturiana de la Construcción



Respecto al tipo de viviendas familiares, en la base de datos del INE, se encuentran los siguientes datos para el municipio de Oviedo:

	VIVIENDAS PRINCIPALES	VIVIENDAS NO PRINCIPALES			TOTAL	
		Secundarias	Vacías	Otro tipo		
Viviendas familiares	72.902	6.147	13.927	3.250	23.324	96.226

Tipos de viviendas familiares⁴⁰

Analizando la tabla, para el caso del municipio de Oviedo y según datos del INE, de un total de 96.226 viviendas familiares, la gran mayoría (75,76%) se utilizan como viviendas principales, mientras que del resto más de la mitad están vacías y aproximadamente un cuarto se utiliza como vivienda secundaria. A este respecto, la definición censal entiende que una vivienda es secundaria "...cuando es utilizada solamente parte del año, de forma estacional, periódica o esporádicamente y no constituye residencia habitual de una o varias personas. Puede ser, por tanto, una casa de campo, playa o ciudad que se emplee en vacaciones, verano, fines de semana, trabajos temporales o en otras ocasiones".



Viviendas no principales⁴¹

⁴⁰ Fuente: INE



Finalmente, por vivienda colectiva se entiende cualquier lugar donde pueda vivir gente donde la propiedad esté administrada por una entidad u organización que provea una vivienda residencial y/o servicios a los residentes. En este grupo destacan principalmente los hoteles, pensiones y albergues. Según el Servicio Informativo Turístico del Principado de Asturias (SITA), a finales del 2004, en Oviedo había un total de 86 establecimientos repartidos como sigue:

- 8 Hoteles de 4 y 5 estrellas.
- 18 Hoteles de 3 estrellas.
- 13 Hoteles de 1 y 2 estrellas.
- 43 Hostales y pensiones.
- 2 Casas de aldea.
- 1 Albergue.
- 1 Vivienda vacacional.

Otras viviendas que pueden considerarse colectivas serían por ejemplo: colegios mayores y residencias de estudiantes; internados, academias y escuelas militares; hospitales psiquiátricos; hospitales de larga estancia; asilos y residencias de ancianos; instituciones para personas con discapacidades, albergues para marginados sociales; instituciones religiosas; instituciones militares, etc.

⁴¹ Fuente de la gráfica: INE