
El mercado de vivienda en la provincia de Zaragoza. Medidas para su dinamización

Autores: Dr. Bienvenido Subero Simal

Dr. Luis Fabra Garcés

Zaragoza, febrero de 2019

Índice

Índice de tablas, mapas y gráficos	ii
1. Introducción.....	1
2. La vinculación entre el mercado inmobiliario y el crecimiento demográfico 5	
2.1. La evolución de la población en los últimos años.	6
2.2. La evolución de las familias en los municipios de la provincia.	11
2.3. Conclusiones sobre la demanda.	15
2.4. La evolución de la actividad de alquiler de vivienda.....	16
2.5. La evolución del número de compraventas de vivienda.....	26
2.6. Conclusiones sobre el mercado de vivienda.	29
3. La descripción de la vivienda existente.....	31
3.1. La antigüedad de los edificios.	31
3.2. El espacio disponible y el tamaño de la familia.	33
3.3. Conclusiones sobre la oferta.....	37
4. Escenario base	39
5. Los objetivos del plan de acción	40
6. El plan de acción propuesto	41
7. El despliegue del plan	45
Anexo. Variación de la población de 2007 a 2017.	48

Índice de tablas, mapas y gráficos

Tabla 1. Variación de la población entre el padrón de 2007 y el de 2017.....	6
Tabla 2. Distribución de la población por Comarca e intervalo de población en 2017.	7
Tabla 3. Variación de la población por comarca y tramo de tamaño del municipio de 2007 a 2017.....	8
Tabla 4. Municipios con variación positiva de 2007 a 2017 y población en el Padrón de 2017.....	9
Tabla 5. Variación de la población en la cohorte de edad entre 25 y 54 en los municipios en los que ésta ha sido positiva.....	14
Tabla 6. Porcentaje de alquileres por tramo de renta mensual.....	20
Tabla 7. Número de compraventas en los municipios con al menos cincuenta.....	27
<hr/>	
Mapa 1. Porcentajes de variación de población en los últimos diez años por municipio.....	9
Mapa 2. Número de alquileres y variación los últimos cinco años.....	17
Mapa 3. Porcentaje de edificios construidos entre 2002 y 2011 en municipios de más de ciento cincuenta habitantes.....	33
Mapa 4. Porcentaje de viviendas con más de dos personas.....	34
<hr/>	
Gráfico 1. Proporciones de población por tipo de municipio.	12
Gráfico 2. Variación de 2012 a 2017 de la población por tipo de municipio.	13
Gráfico 3. Comparación entre la variación quinquenal en la renta y el número de alquileres.....	18
Gráfico 4. Porcentaje hogares en propiedad. Encuesta condiciones de vida.....	19
Gráfico 5. Tramos de renta mensual de los municipios con más de doscientas operaciones.....	22
Gráfico 6. Tramos de renta mensual de los municipios entre cien y doscientas operaciones.....	23
Gráfico 7. Tramos de renta mensual de los municipios entre cien y doscientas operaciones.....	24
Gráfico 8. Variación de la población frente a la del número de contratos de alquiler.....	25
Gráfico 9. Variación en el número de compraventas frente a la de la población.....	28
Gráfico 10. Comparación de la variación en compraventas con la de alquileres.....	29
Gráfico 11. Porcentaje de edificios construidos antes de 1991.....	31
Gráfico 12. Porcentaje de edificios construídos entre 2002 y 2011.....	32
Gráfico 13. Distribución del tamaño de las viviendas por comarca.....	35
Gráfico 14. Relación entre el tamaño de la vivienda y el de la familia.....	36

1. Introducción

El documento en su conjunto recoge la experiencia de nuestro equipo en el análisis del mercado inmobiliario en distintas zonas del territorio nacional, aplicándolo a la provincia de Zaragoza. El diagnóstico resultante se ha contrastado con miembros de la Cátedra sobre Despoblación, Cuarto Espacio de la Diputación Provincial, CEDER-Somontano y ADEFO-Cinco Villas que tienen un conocimiento sobre el terreno de lo que está ocurriendo.

El problema de un mercado estrecho de vivienda en alquiler y en venta va asociado al de la escasez de oportunidades económicas en los municipios de la provincia, que excede del ámbito de este estudio. El problema global es que la escasez de oportunidades hace que la gente abandone los municipios, reduciendo la necesidad de vivienda, pero también abandonando inmuebles de modo que sus condiciones se deterioran, pero paradójicamente los esfuerzos institucionales por atraer nuevas actividades económicas o potenciar las actuales encuentran el problema de la falta de viviendas para acoger el crecimiento del número de vecinos. Así pues, un mercado de vivienda activo es una condición necesaria para el crecimiento económico.

En esta línea la propuesta que hacemos en este documento es la vertebración de un mercado de vivienda que utilice las posibilidades de Internet y sea animado por las instituciones locales y los vecinos y sus asociaciones. La colaboración de instituciones de niveles superiores también se ha considerado pero el enfoque pretende que las medidas sean autónomas con respecto al presupuesto de la institución, aunque ciertamente harán falta recursos para desplegar las acciones que se proponen.

El diagnóstico de la situación del mercado de vivienda en la provincia de Zaragoza se ha realizado con los datos disponibles con el suficiente nivel de detalle. El diagnóstico parte de en (1) un análisis de la población en las secciones 2.1 a 2.3, (2) un estudio de la actividad del mercado inmobiliario en las secciones 2.4 a 2.6 y (3) la descripción de la vivienda existente en la sección 3. Cada uno de estos bloques contiene sus propias conclusiones, que proporcionan el contexto

para definir un escenario futuro en la sección 4, que a su vez sirve para fijar los objetivos del plan de acción, en la sección 5.

El plan de acción se explica en las secciones 6 y 7, teniendo en cuenta que se han dejado puntos de indefinición que permitan adaptarlo a las particularidades de un municipio concreto.

Por último, la perspectiva financiera del mercado es importante, tanto desde el punto de vista de la demanda como de la oferta, pero no aporta variables de decisión para el plan de acción, por lo tanto, no se ha estudiado en la fase de diagnóstico, sin embargo, sí se han reflejado varias medidas en el plan de acción propuesto que atañen a los mercados financieros.

Para cerrar esta sección introductoria presentamos unos datos que encuadran el diagnóstico.

La población se concentra en los municipios con mayor número de habitantes, donde además es más joven.

69%

El municipio de Zaragoza supone más de la mitad población de Aragón (50'5%) y el 69'6% de la provincia.

256

Los municipios de Zaragoza con menos de 2.000 habitantes son 256. Con más de 2.000 hab. hay 37

90%

El 90,70% de la población de la provincia se concentra en los municipios con más de 2.000 habitantes. El resto acumula el 9,30%

35%

En los municipios de menos de 2.000 habitantes la población mayor de 65 años es el 35,60%. En los municipios de más de 2.000 es de 16,52%. El 19,53% de la población de Aragón tiene más de 65 años.

Los municipios menos poblados tienen una mayor proporción de edificios destinados principalmente a viviendas.

40%

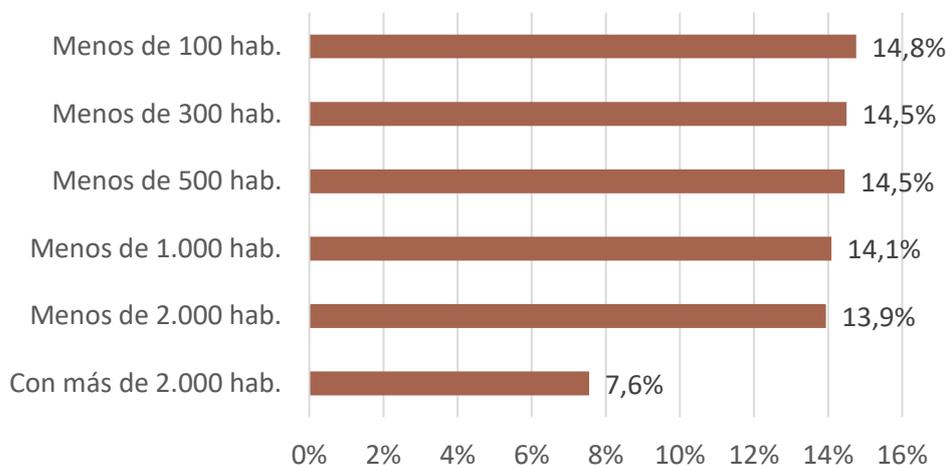
El 40,83% de los edificios está en los municipios con menos de 2.000 habitantes y el 59,17% en los que tienen más de 2.000. (De un total de 158.702 edificios destinados a vivienda de la provincia)

72

Son 72 los edificios destinados a vivienda por cada 100 habitantes en los municipios con menos de 2.000 (64.805 edificios, 89.931 habitantes), en los municipios con más de 2.000 habitantes son 11 edificios por cada 100 habitantes (93.897 edificios, 877.008 habitantes).

Los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas presentan un peor grado de conservación cuanto menor es el número de habitantes.

Peso de *ruinoso, malo o deficiente*



La antigüedad media de los edificios destinados a vivienda aumenta a medida que disminuye la población de los municipios considerados.

51%

En los municipios con menos de 2.000 habitantes el 51,67% de los edificios destinados a vivienda tienen más de 70 años de antigüedad. En los de más de 2.000 hab el porcentaje es 22,65%

59%

En municipios con menos de 100 hab el 59,16% tienen más de 70 años, con menos de 300 hab el 56,01%, con menos de 500 hab el 54,41% y con menos de 1000 hab el 53,07%.

La vivienda está mayoritariamente en propiedad y tiene 90 m² o menos.

82%

En los municipios con menos de 2.000 habitantes el 82,2% de los hogares están en propiedad. En el municipio de Zaragoza el 79% y en la provincia el 69%

68%

El 69% de las viviendas de la provincia tienen entre 46 y 90 m², con diferencias acusadas: en Cinco Villas son el 54% mientras que en Belchite el 34%

2. La vinculación entre el mercado inmobiliario y el crecimiento demográfico

Un mercado inmobiliario activo requiere una demanda creciente, cuyas fuentes son en primer lugar el crecimiento natural de la población, que tendría efectos a medio plazo y la inmigración desde otras áreas geográficas, con efectos a corto. El crecimiento natural no generaría necesariamente la necesidad de comprar o alquilar, sin embargo, sucesos que no aumentan la población, como independizarse solo o en pareja, o las separaciones, sí que aumentan la demanda de vivienda. El indicador más interesante para recoger estas fuentes de demanda es el crecimiento en el número de las unidades familiares; el INE las categoriza muy adecuadamente en personas solas, parejas, familias con menores dependientes y otros tipos de composición del hogar no son relevantes actualmente para el análisis que realizamos. Dedicaremos la sección 2.1. a proporcionar un contexto analizando la evolución de la población, para después abordar el estudio de la variación en el número de familias de los municipios.

Otro factor sería el crecimiento de la renta o de la riqueza de la familia que haga posible cambiarse a otra vivienda con mayor espacio o calidad (desde el punto de vista subjetivo) o que le de acceso al mercado de crédito para adquirir vivienda. Los apartados 2.3. y 4. se dedican respectivamente al mercado de alquiler y de compraventa donde vemos los efectos de este factor, dado que afecta al número de compraventas y a su precio.

Pero además hay que tener en cuenta que la actividad de alquiler necesita de un inversor que haya adquirido el inmueble, lo haya adecuado a este fin y se encargue de la gestión o la delegue en algún profesional. Por último, habría que tener en cuenta otras formas de acceso a la propiedad, como son las donaciones y herencias, pero por desgracia no hay datos disponibles con el nivel de detalle que necesitaríamos. No obstante, las actuaciones pensadas para estas transmisiones sí podrían dinamizar el mercado de alquiler fomentando que los herederos pongan la vivienda en alquiler para pagar los impuestos de la transmisión y después obtener una renta.

2.1.La evolución de la población en los últimos años.

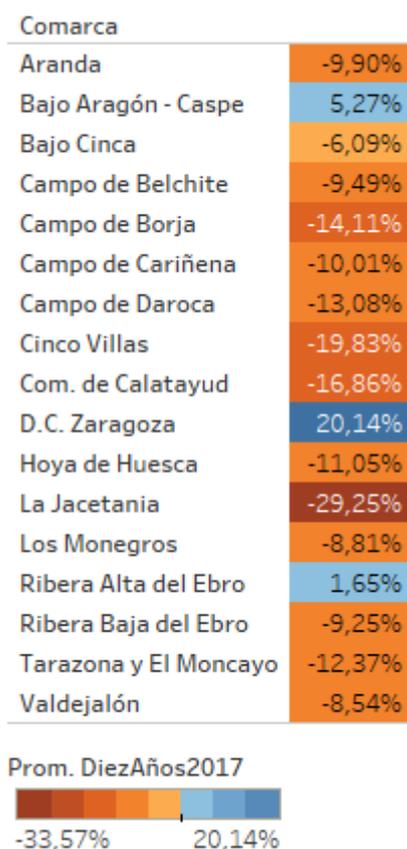


Tabla 1. Variación de la población entre el padrón de 2007 y el de 2017. Fuente: elaboración propia con datos del INE.

Tomando como base el padrón municipal, hemos calculado la variación en la población de los últimos 10 años. En esta sección hacemos una síntesis de los ocurrido, y adjuntamos mapas detallados por comarca en el Anexo 1.

Los resultados promedio por Comarca, en la Tabla 1, muestran pérdidas significativas de población salvo en el Bajo Aragón – Caspe y la Ribera Alta.

El caso de Zaragoza es necesario considerarlo de forma independiente porque sólo el municipio representó en 2017 aproximadamente el 70% de la población de la provincia.

Obviamente estos promedios de diez años no son muy informativos, por lo que vamos a describir la distribución de la población establecido cinco intervalos. En el primero, municipios que en 2017 tenían menos de 75 habitantes, el segundo aquellos que tenían entre 75 y 150, y así sucesivamente como se aprecia en las columnas de la Tabla 2.

Las cifras en la tabla indican la población de la comarca empadronada en municipios del tamaño indicado en el título de la columna. La capital, con sus 664.938 habitantes, no la hemos incluido. Está claro que la población no está uniformemente distribuida y se concentra en los municipios mayores. Esta segmentación de los municipios de cada comarca indica también que en todas las comarcas, cuanto menor es la población, mayor ha sido la pérdida de habitantes sufrida.

Comarca	Menos 75	De 75 a 149	De 150 a 299	De 300 a 999	Más de 1.000	Total
Aranda	119	196	638	1.149	4.726	6.828
Bajo Aragón - Caspe				1.792	12.667	14.459
Bajo Cinca					2.329	2.329
Campo de Belchite	30	808	709	1.587	1.526	4.660
Campo de Borja	52	456	1.432	1.694	10.331	13.965
Campo de Cariñena	97		876	2.966	6.123	10.062
Campo de Daroca	820	1.075	1.195	526	2.044	5.660
Cinco Villas	397	993	733	3.599	24.835	30.557
Com. de Calatayud	901	1.426	3.061	8.128	24.184	37.700
D.C. Zaragoza		136	250	3.029	76.226	79.641
Hoya de Huesca		99	175			274
La Jacetania	32	169	212			413
Los Monegros				1.968	2.200	4.168
Ribera Alta del Ebro	41		270	3.815	22.890	27.016
Ribera Baja del Ebro	57	219	224	463	7.671	8.634
Tarazona y Moncayo	141	537	1.064	1.562	10.538	13.842
Valdejalón		230	495	3.419	24.196	28.340
Sumas	2.687	6.344	11.334	35.697	232.486	288.548

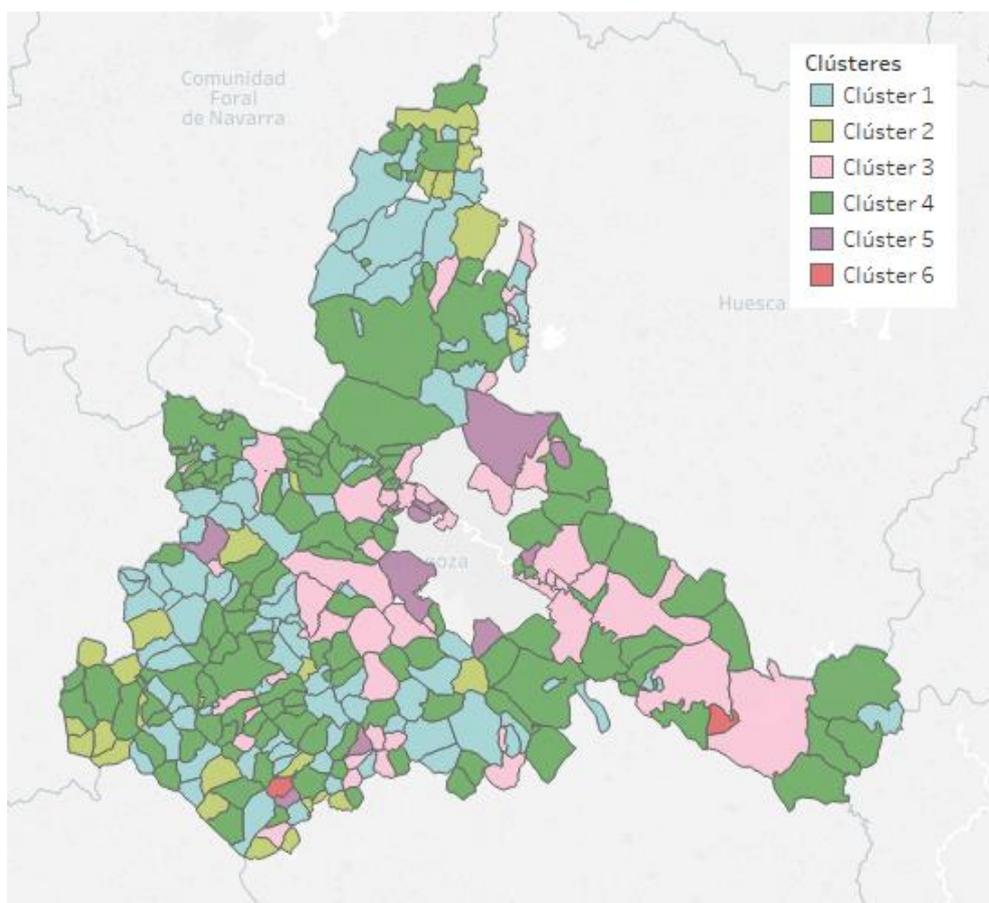
Tabla 2. Distribución de la población por Comarca e intervalo de población en 2017. Se excluye Zaragoza, con 664.938 habitantes. Fuente: elaboración propia con datos del INE.

En la Tabla 3 aparece la variación decenal promedio por intervalo de población; se resaltan los cinco mayores crecimientos en verde y las cinco mayores pérdidas de población en rojo. Por ejemplo el Campo de Borja representa muy bien la tendencia global de variación: pérdidas acusadas en municipios de menos de 300 habitantes, siendo los más perjudicados los de menos de 75, pérdida más moderada en los de 300 a 1.000 y pequeña en los de más de 1.000.

Comarca	Menos 75	De 75 a 149	De 150 a 299	De 300 a 999	Más de 1.000	Capital
Aranda	-10%	4%	-14%	-16%	-9%	
Bajo Aragón - Caspe				9%	2%	
Bajo Cinca					-6%	
Campo de Belchite	-25%	-4%	-13%	-15%	-7%	
Campo de Borja	-21%	-15%	-18%	-14%	-6%	
Campo de Cariñena	-9%		-17%	-12%	3%	
Campo de Daroca	-14%	-16%	-5%	-19%	-10%	
Cinco Villas	-26%	-15%	-23%	-19%	-10%	
Com. de Calatayud	-27%	-15%	-14%	-13%	-9%	
D.C. Zaragoza		7%	-23%	2%	33%	2%
Hoya de Huesca		-23%	1%			
La Jacetania	-40%	-31%	-15%			
Los Monegros				-11%	-5%	
Ribera Alta del Ebro	-28%		-6%	-3%	9%	
Ribera Baja del Ebro	-26%	-9%	-10%	-11%	-6%	
Tarazona y Moncayo	-28%	-12%	-9%	-10%	-4%	
Valdejalón		-33%	-14%	-10%	3%	

Tabla 3. Variación promedio de la población de los municipios de la comarca y tramo de tamaño del municipio de 2007 a 2017

Una completa interpretación de esta información necesita de su presentación geográfica, en el Mapa 1, donde hemos agrupado los municipios en *clusters*. En azul los que tienen mayor pérdida de población, en verde los siguientes y en rojo los de mayor ganancia, seguidos del morado y el rosa con menores ganancias. Se han eliminado de la presentación Zaragoza, Cuarte, María de Huerva y Cadrete para evitar dificultades innecesarias en la interpretación del mapa. Los datos para estos municipios son los de la Tabla 4, donde se muestran todos los que crecen entre 2007 y 2017 junto con la población en el Padrón de 2017.



Mapa 1. Porcentajes de variación de la población en los últimos diez años por municipio.

Se aprecia que el eje del Ebro desde Zaragoza hasta Caspe ha ganado población. Por el Oeste, la zona que comienza en Utebo hasta Pedrola con Borja cerrando por ese lado. Por el Norte, Zuera, Villanueva y San Mateo y por el Sur un núcleo de municipios cercanos entre si: La Muela, Épila, Muel, Cariñena y Alfamen entre ellos.

Comarca	Municipio	Pobl 2017	Var hasta 2017
Aranda	Calcena	75	38,89%
	Oseja	55	10,00%
Bajo Aragón - Caspe	Caspe	9.491	11,72%
	Chiprana	481	55,66%
Campo de Belchite	Moneva	103	7,29%
	Samper del Salz	112	6,67%
	Valmadrid	124	29,17%
Campo de Borja	Borja	4.946	6,30%

Comarca	Municipio	Pobl 2017	Var hasta 2017
Campo de Cariñena	Muel	1.324	8,08%
	Vistabella	50	8,70%
Campo de Daroca	Balconchán	16	23,08%
	Gallocanta	162	3,85%
	Orcajo	57	50,00%
	Romanos	119	6,25%
	Villarreal de Huerva	260	30,65%
Com. de Calatayud	Paracuellos de Jiloca	583	14,99%
	Velilla de Jiloca	100	5,26%
D.C. Zaragoza	Alfajarín	2.288	16,56%
	Cadrete	3.749	53,33%
	Cuarte de Huerva	12.862	172,15%
	El Burgo de Ebro	2.431	15,71%
	Fuentes de Ebro	4.554	10,16%
	La Puebla de Alfindén	6.109	37,84%
	María de Huerva	5.619	64,30%
	Mozota	136	7,09%
	Nuez de Ebro	838	14,64%
	San Mateo de Gállego	3.077	13,63%
	Utebo	18.593	16,85%
	Villafranca de Ebro	821	11,70%
	Villanueva de Gállego	4.656	16,02%
	Zaragoza	664.938	1,61%
	Zuera	8.253	22,10%
Hoya de Huesca	Murillo de Gállego	175	1,16%
Ribera Alta del Ebro	Alagón	7.025	7,30%
	Figueruelas	1.230	3,27%
	Grisén	625	33,55%
	La Joyosa	1.058	33,92%
	Pedrola	3.453	4,57%
	Pinseque	3.850	30,38%
	Sobradriel	1.074	18,94%
	Torres de Berrellén	1.469	2,01%
Tarazona y El Moncayo	San Martín de la Virgen de Moncayo	287	1,06%

Comarca	Municipio	Pobl 2017	Var hasta 2017
Valdejalón	Épila	4.413	3,81%
	La Almunia D ^a Godina	7.660	6,83%
	La Muela	5.238	32,11%
	Urrea de Jalón	402	4,42%

Tabla 4. Municipios con variación positiva de 2007 a 2017 y población en el Padrón de 2017

Así pues, hay municipios que se han beneficiado del crecimiento de población en la capital y el encarecimiento de la vivienda producido durante los años previos a 2007, mientras que en el resto de municipios con crecimiento se puede justificar el crecimiento por actividades industriales o vinculadas al sector primario de la economía. Por el contrario, comarcas enteras como las de Calatayud y las Cinco Villas sufren una pérdida grave de población en prácticamente todos sus municipios. La comarca de Calatayud es un caso a estudiar ya que, a pesar de contar con un entorno propicio al turismo (lo mismo que La Jacetania) y con instalaciones termales establecidas desde hace mucho tiempo, no se genera suficiente atractivo como para detener la sangría poblacional, que posiblemente se inició antes de 2007 a causa del cierre de la industria auxiliar de la automoción que se ubicaba allí.

2.2.La evolución de las familias en los municipios de la provincia.

La información municipal del número de viviendas y la composición de la familia más reciente es la del censo de 2011. Dada la antigüedad del dato, nos tendremos que servir de un análisis de la población por tramos de edad como *proxy* de la variación del número de familias. A partir de esta sección y en las siguientes tomaremos como referencia lo ocurrido en el último quinquenio disponible (2012 a 2017).

En primer lugar, veremos, en el Gráfico 1, cuál es la estructura de población en las dos cohortes con menor probabilidad de influir en la demanda de vivienda: los menores de 15 años y los mayores de 64. El porcentaje de población hasta 14 años sobre el total se analiza en el diagrama superior y el de más de 64 años en el inferior, aplicando los intervalos de población definidos para clasificar los municipios.

La proporción de menores de 14 crece drásticamente con el tamaño del municipio, mientras que la proporción de los mayores de 64 años es estable en torno al 40% en los municipios de menos de 300 habitantes, pero decrece rápidamente al aumentar la población.

Entre ambas cohortes de edad quedan los años de actividad laboral y construcción de un patrimonio, en principio los de mayor actividad tanto laboral como familiar (bodas, nacimientos, emancipación de los hijos, separaciones, ...). Por tanto, analizaremos en detalle la cohorte desde los 25 a los 54 años.

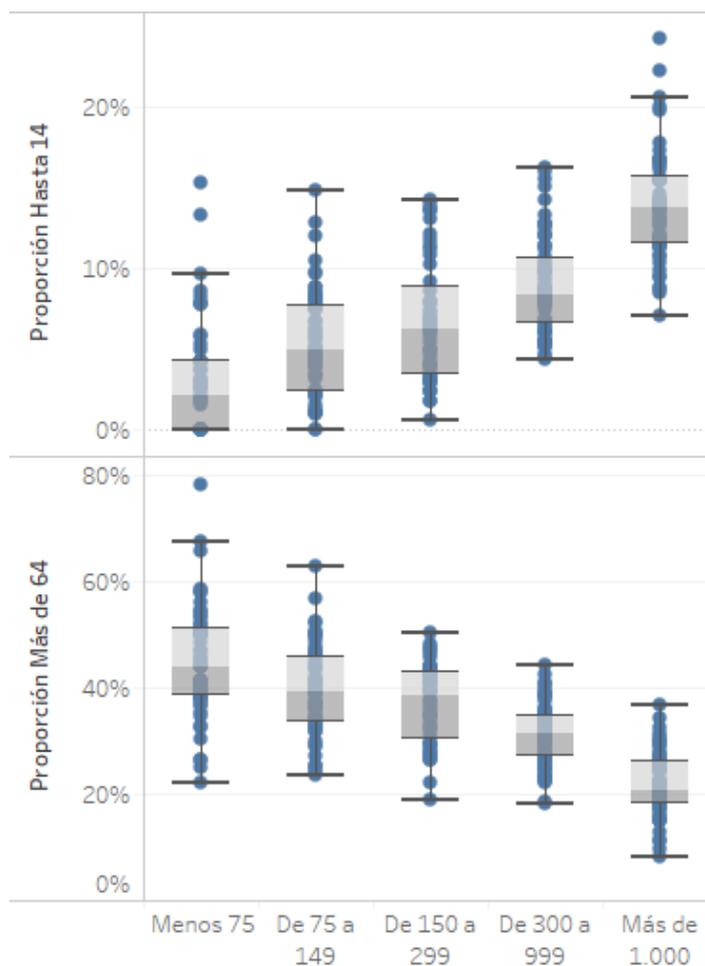


Gráfico 1. Diagrama de cajas de las proporciones de población por tipo de municipio. Se excluye Zaragoza

En este intervalo más que la estructura, como en las cohortes anteriores de edad, nos interesa cómo ha variado la población durante los últimos cinco años para los análisis posteriores sobre la actividad inmobiliaria.

Se aprecia con claridad que de 2012 a 2017 la población en esta cohorte de edad se ha reducido con independencia del tamaño del municipio. La mediana de los municipios de menos de 75 habitantes es una reducción del 23%, la de aquellos entre 75 y 1.000 está en torno al 13,5% y la de más de 1.000 en el 9%.

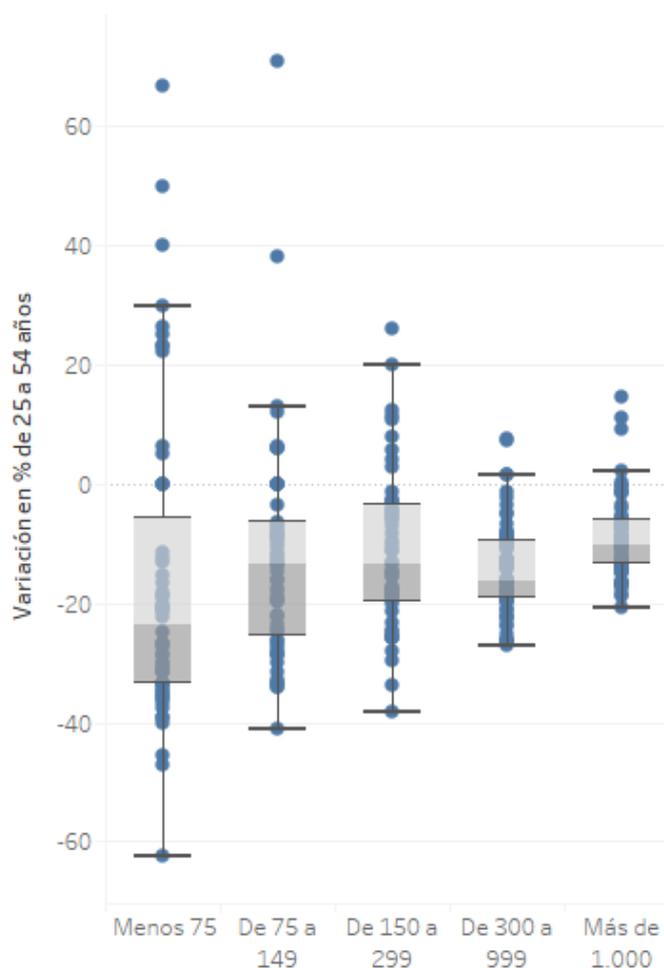


Gráfico 2. Diagrama de cajas de la variación de 2012 a 2017 de la población por tipo de municipio. Se excluye Zaragoza

Los municipios de más de 75 habitantes con crecimiento en esta cohorte de edad se muestran en la tabla 5 como referencia.

Comarca	Municipio	75 a 149	150 a 299	300 a 999	Más 1.000
Aranda	Calcena	38,1			
	Trasobares	5,9			
Bajo Aragón - Caspe	Chiprana			7,7	
Campo de Belchite	Codo		4,1		
Campo de Cariñena	Mezalocha		5,8		
Campo de Daroca	Gallocanta		11,3		
	Villadoz	12,9			
	Villarreal de Huerva		20,0		
Cinco Villas	Orés	12,1			
Com. de Calatayud	Campillo de Aragón		12,5		
	Cimballa	5,9			
	Monreal de Ariza		10,8		
	Morata de Jiloca		7,9		
	Paracuellos de Jiloca			1,6	
	Paracuellos de la Ribera		26,1		
	Terrer			7,3	
	Tobed			2,9	
D.C. Zaragoza	Velilla de Jiloca	5,9			
	Cadrete				9,2
	Cuarte de Huerva				14,5
	Mediana de Aragón			1,6	
	Mozota	71,0			
Ribera Alta del Ebro	Zuera				2,3
	La Joyosa				11,2
	Pinseque				0,4
Tarazona y Moncayo	El Trasmoz	6,3			

Tabla 5. Variación de la población en la cohorte de edad entre 25 y 54 en los municipios en los que ésta ha sido positiva.

2.3. Conclusiones sobre la demanda.

Los resultados promedio por comarca, muestran pérdidas significativas de población empadronada en los últimos 10 años con la excepción del Bajo Aragón – Caspe y la Ribera Alta. Mención aparte merece Zaragoza, que en 2017 representó el 70% de la población de la provincia y ha crecido un 20,14% en los últimos 10 años. El análisis detallado de los municipios agrupados por número de habitantes, lleva a la conclusión hay relación entre el tamaño del municipio y su pérdida de población: cuanto menor es su población, mayor la pérdida.

Por otra parte, se observan ejes geográficos en los que los municipios han resistido mejor este problema. El eje del Ebro desde Zaragoza hasta Caspe ha ganado población, y por el Oeste, la zona que comienza en Utebo hasta Pedrola, con Borja cerrando por ese lado. Por el Norte, Zuera, Villanueva y San Mateo y por el Sur un núcleo de municipios cercanos entre sí: La Muela, Épila, Muel, Cariñena y Alfamen entre ellos. Dos son las causas probables de la formación de estos ejes. Para aquellos más próximos a la capital, el encarecimiento en ésta de la vivienda durante los años previos a 2007 junto a su crecimiento de población. Para el resto de municipios, la evolución de las actividades industriales o de las vinculadas al sector primario de la economía. No podemos concluir que el sector servicios y más concreto el turismo haya contribuido significativamente. Notablemente, la potenciación de la actividad turística en la comarca de Calatayud no parece haber sido efectiva para fijar la población en el territorio.

Para concretar el diagnóstico, se ha estudiado la evolución en los últimos 5 años de la población empadronada entre 25 y 55 años, ya que es la cohorte de edad con mayor potencial para generar demanda (a falta de datos actualizados sobre hogares usamos esta cohorte como aproximación al número de hogares). Los datos ponen de manifiesto que de 2012 a 2017 la población en esta cohorte de edad se ha reducido con independencia del tamaño del municipio (con algunas excepciones como Cuarte, Cadrete o La Joyosa).

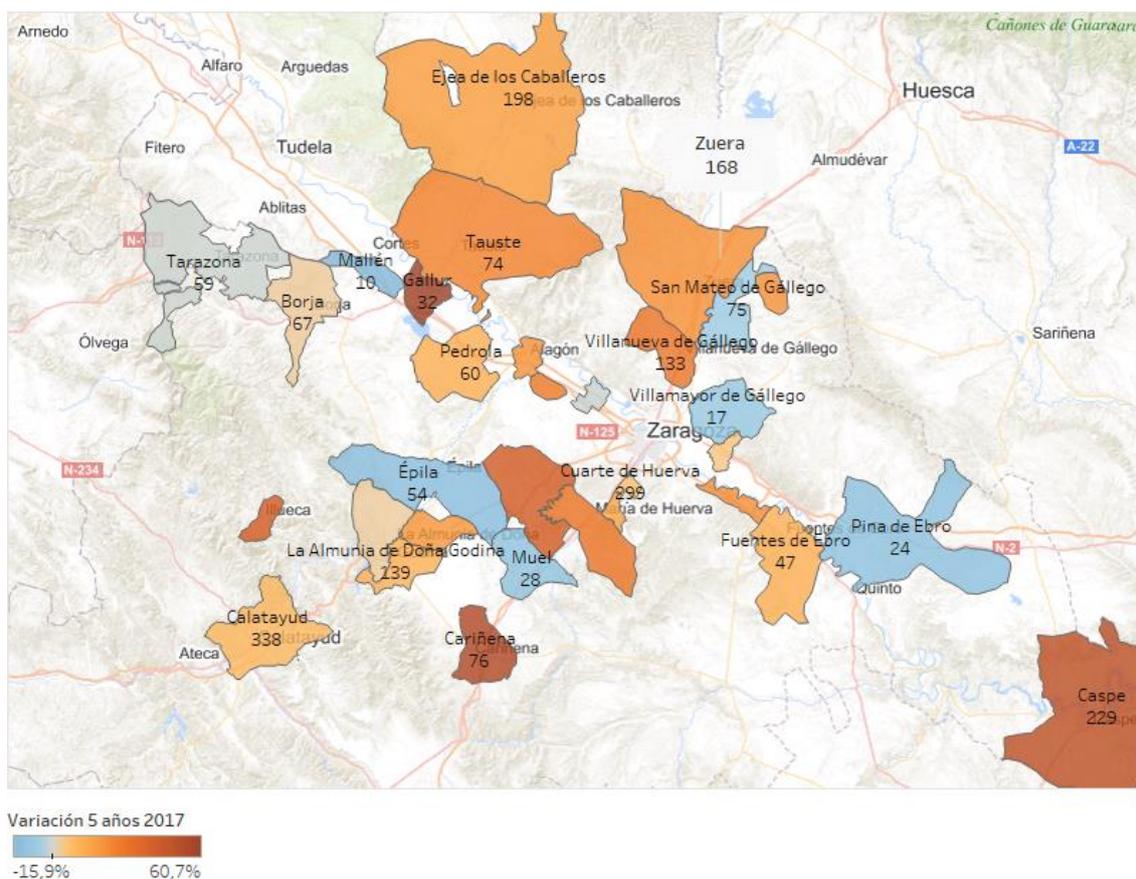
Así pues, a la vista de esta información no podemos esperar el mantenimiento en la actividad inmobiliaria, ni de compra ni de alquiler de vivienda. Durante los próximos tres años la inercia llevará a acentuar la ralentización de la actividad.

Por último, hay que poner de relieve que trabajar con datos del padrón municipal implica que no es posible evaluar la población temporal, ya sea de personas que se desplazan a trabajar o a pasar unas vacaciones en una vivienda alquilada. No obstante, puesto que no hay motivos para que haya cambios en la influencia de estos dos motivos, tampoco los hay para esperar que, en ausencia de acciones correctoras, vayan a tener influencia futura en el mercado de alquiler.

2.4. La evolución de la actividad de alquiler de vivienda.

Usaremos la base de datos de fianzas depositadas, que refleja adecuadamente las tendencias y permite las comparaciones espaciales, aunque se le puedan achacar algunas carencias o imprecisiones. Sólo consideramos en nuestro análisis los años en los que el número de alquileres declarados sea igual o superior a 10 en el municipio y que tengan datos en cada uno de los años 2014 a 2017 (esta última restricción excluye 14 municipios de muy baja actividad), esto permite tener un número aceptable de datos para obtener variaciones y rentas medias.

Establecidos estos límites, se muestran los datos en el Mapa 2. Junto al nombre del municipio aparece el número de alquileres de 2017 y el color corresponde a su variación entre 2007 y 2017. Se han incluido las vías principales para completar la información geográfica.



Mapa 2. Número de alquileres y variación los últimos 5 años.

Podríamos esperar que hubiese alguna relación entre la variación en el número de operaciones y la renta mensual de alquiler, por lo que exploramos esta posibilidad para el año 2017 mediante el Gráfico 3. Puesto que buscamos una relación dinámica usamos las tasas de variación en las rentas y las del número de alquileres declarados.

Dado que en general las cifras de actividad por municipio y año son pequeñas, para conseguir resultados poco distorsionados hemos definido dos periodos quinquenales de comparación de 2008 a 2012 y de 2013 a 2017, calculando la variación entre el quinquenio terminado en 2012 y el terminado en 2017. La variación en las rentas medias se calcula como tasa de variación compuesta anual entre 2017 y 2012.

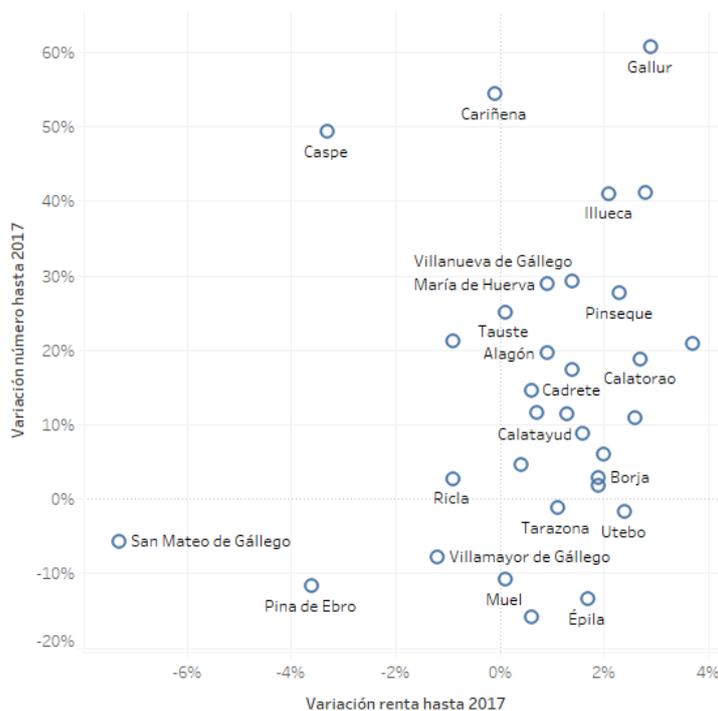


Gráfico 3. Comparación entre la variación quinquenal en la renta y el número de alquileres.

En primer lugar, se aprecia que se ha encontrado un límite a la subida de las rentas, independiente del crecimiento en el número de operaciones y que también hay un límite inferior para la disminución en la renta.

En segundo lugar hay cuatro municipios con comportamiento atípico, Caspe y Cariñena por su elevado crecimiento y San Mateo y Pina por disminuciones en renta y número de operaciones.

Por último, hay que destacar la estrechez del rango de variación en la renta, como era de esperar, dado que las rentas de alquiler pueden subir tanto como lo permitan los ingresos familiares, lo que limita el crecimiento de las rentas. Esta conclusión se fundamenta en que Aragón es una comunidad atípica, donde el número de hogares en propiedad está subiendo, al contrario de lo que ocurre en el conjunto nacional, como se aprecia en el Gráfico 4.

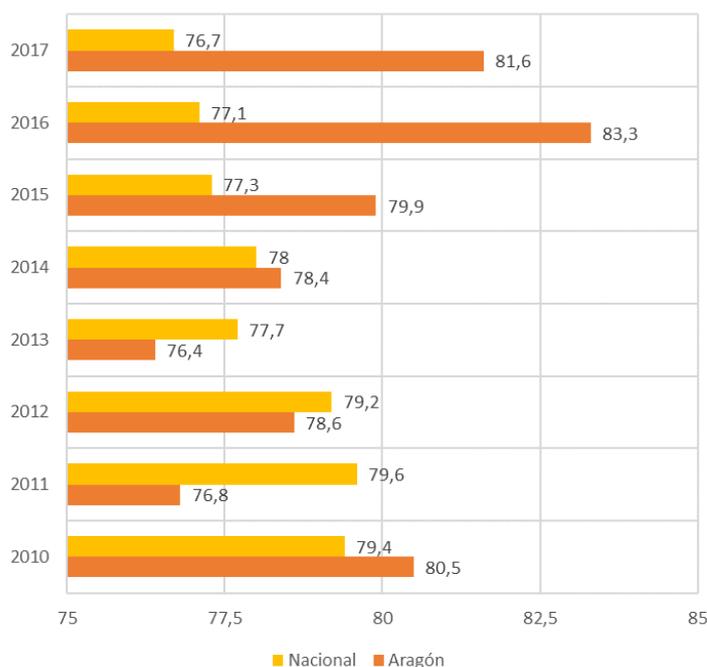


Gráfico 4. Porcentaje de hogares en propiedad. Encuesta de condiciones de vida del INE.

En el Gráfico 4 se compara el dato de hogares en propiedad en Aragón y en España. A la luz de estos datos, parece que a pesar de los sucesos de los últimos años, todavía está muy arraigada la idea de que en cualquier circunstancia es mejor comprar que alquilar, por tanto, actualmente alquilar es la opción para aquellas familias con rentas que no permiten acceder a crédito para adquirir vivienda.

Esta limitación a las rentas de alquiler en Aragón hace que no puedan subir tanto como el precio de la vivienda, suponiendo un inconveniente añadido a la inversión en inmuebles para alquilar porque perjudica la rentabilidad generada.

El cálculo de variaciones quinquenales pone en su adecuado marco el comportamiento de las rentas de alquiler, ya que los años 2016 y 2017 han sido de incremento, pero siguiendo a un período de bajadas que se inició en 2009. En estas condiciones es difícil hablar de “burbuja” en los alquileres en Aragón y menos en la provincia de Zaragoza.

Analizada hasta aquí la evolución de las rentas, faltaría la comparación espacial para ver cuáles son los municipios más caros, es decir, para tener indicios de cuál es la diferencia en el valor de las viviendas según la localidad; con este fin las medidas de tendencia central dejan de ser útiles por su carácter sintético, en

un mercado en que los bienes no son homogéneos. Por lo tanto, vamos a estudiar la dispersión de las rentas de alquiler en cada municipio con suficientes rentas declaradas como para obtener conclusiones válidas, utilizando los datos de 2017 y los disponibles de 2018 (que eran muy escasos cuando se descargaron los datos).

Clasificaremos cada alquiler en función de la renta mensual declarada y del municipio, con los resultados que se detallan en la Tabla 6, donde se calcula el porcentaje de rentas sobre el total incluidas en ese tramo. Hemos destacado en verde los cinco porcentajes mayores de cada columna y en rojo los cinco menores.

Con más del 60% de alquileres por debajo de 300€ están Borja, Cariñena y Caspe, teniendo este último municipio una actividad relativamente elevada (255 operaciones). Por encima de 600€ destacan Cuarte, María y Zaragoza con más del 10% de los alquileres declarados. En términos generales, al menos el 60% de los alquileres en el resto de municipios están entre 300 y 450€ mensuales.

Municipio	Total	Menor 300	300 a 450	450 a 600	Más de 600
ALAGON	132	20,5%	65,9%	12,9%	0,8%
ALMUNIA D ^a GODINA	159	18,2%	69,2%	9,4%	3,1%
BORJA	67	61,2%	34,3%	3,0%	1,5%
BURGO DE EBRO,EL	29	31,0%	62,1%	3,4%	3,4%
CADRETE	149	18,1%	63,8%	13,4%	4,7%
CALATAYUD	397	30,0%	60,7%	9,1%	0,3%
CALATORAO	45	31,1%	60,0%	6,7%	2,2%
CARIÑENA	90	61,1%	35,6%	1,1%	2,2%
CASPE	255	69,4%	27,1%	2,7%	0,8%
CUARTE DE HUERVA	333	1,5%	39,9%	46,5%	12,0%
EJEA DE LOS CABALL.	233	26,2%	66,5%	6,9%	0,4%
EPILA	54	18,5%	74,1%	5,6%	1,9%
FUENTES DE EBRO	47	29,8%	59,6%	10,6%	0,0%
GALLUR	32	37,5%	37,5%	18,8%	6,3%
ILLUECA	23	39,1%	56,5%	4,3%	0,0%
MALLEN	10	30,0%	70,0%	0,0%	0,0%
MARIA DE HUERVA	114	2,6%	39,5%	47,4%	10,5%

Municipio	Total	Menor 300	300 a 450	450 a 600	Más de 600
MUEL	28	57,1%	25,0%	14,3%	3,6%
MUELA,LA	293	8,9%	69,3%	18,1%	3,8%
PEDROLA	73	13,7%	69,9%	13,7%	2,7%
PINA	24	41,7%	54,2%	4,2%	0,0%
PINSEQUE	45	4,4%	48,9%	40,0%	6,7%
PUEBLA DE ALFINDEN	121	8,3%	56,2%	32,2%	3,3%
RICLA	45	37,8%	60,0%	2,2%	0,0%
SAN MATEO DE GALL.	87	11,5%	70,1%	14,9%	3,4%
TARAZONA	69	30,4%	58,0%	7,2%	4,3%
TAUSTE	74	51,4%	44,6%	4,1%	0,0%
UTEBO	336	3,0%	47,0%	40,2%	9,8%
VILLAMAYOR DE GÁLL.	17	17,6%	64,7%	17,6%	0,0%
VILLANUEVA DE GALL.	150	5,3%	59,3%	28,7%	6,7%
ZARAGOZA	15.096	6,2%	46,0%	33,6%	14,1%
ZUERA	192	10,9%	67,7%	18,2%	3,1%

Tabla 6. Porcentaje de alquileres por tramo de renta mensual.

La tabla 6 pone de manifiesto que la actividad de alquiler se concentra en treinta y dos municipios, siendo mínima o inexistente en el resto de localidades de Zaragoza. Cuarte, María y Villanueva de Gállego son especiales en cuanto a que se han venido nutriendo de población de la capital y cuya oferta en alquiler resulta cara, con pocos contratos por debajo de 450€ y porcentajes significativos en los de más de 600€, en línea con lo que ocurre en la capital.

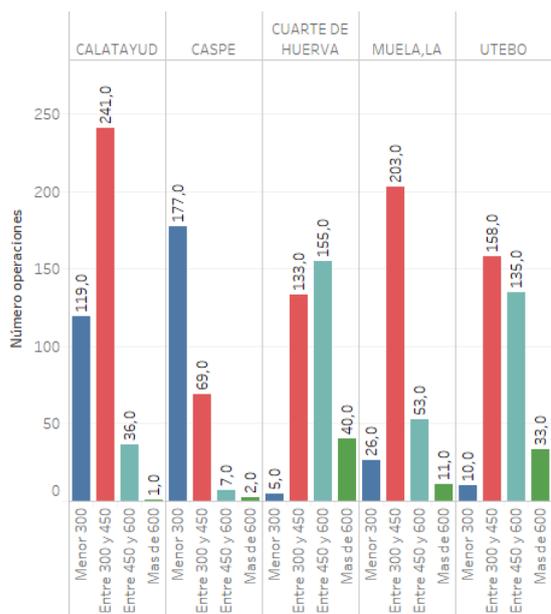


Gráfico 5. Tramos de renta mensual de los municipios con más de 200 operaciones.

Agrupando los municipios por número de operaciones, tenemos con más de 200 (sin la capital) la estructura que se muestra en el gráfico 5, donde destacan Calatayud y Caspe por el número relativo de alquileres por debajo de 300€. Recordemos que Caspe era uno de los municipios con mayor crecimiento quinquenal en los contratos, habiendo reducido la renta media.

El Gráfico 6 compara los municipios con más de 100 y menos de 200 operaciones, donde se aprecian un porcentaje apreciable de alquileres por debajo de 300€ y una mayoría por debajo de 450€, excepto en La Puebla, María de Huerva y Villamayor.

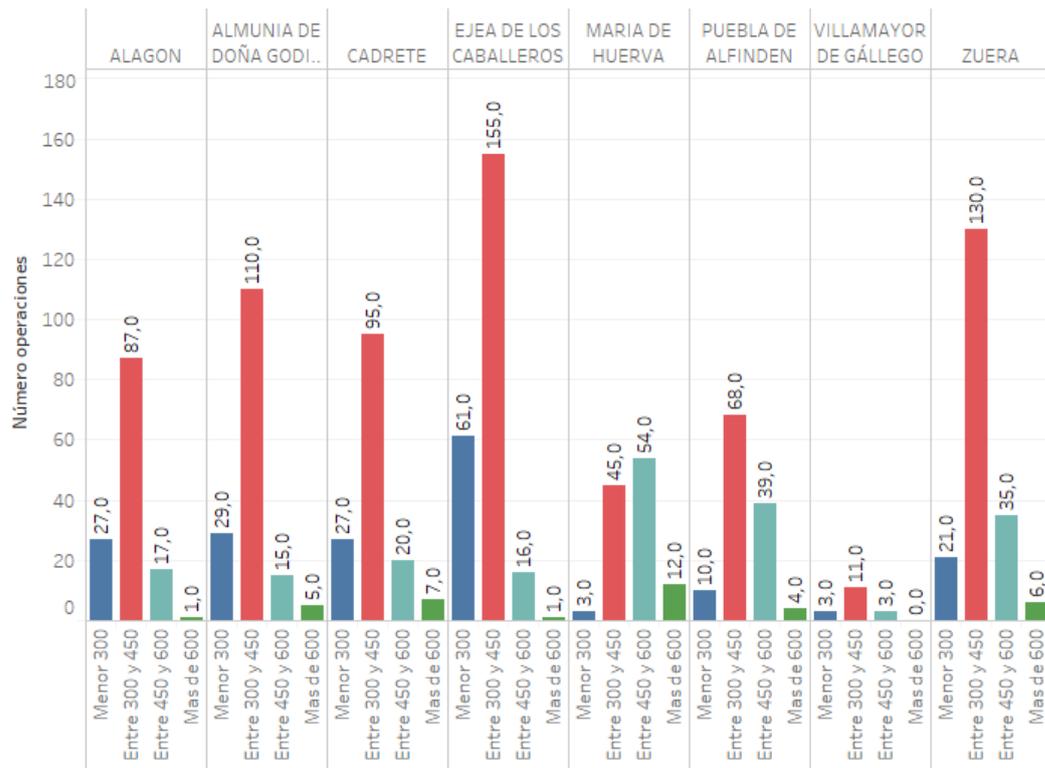


Gráfico 6. Tramos de renta mensual de los municipios con entre 100 y 200 operaciones

Por último, se muestran los restantes, con menos de 100 operaciones, en el Gráfico 7.

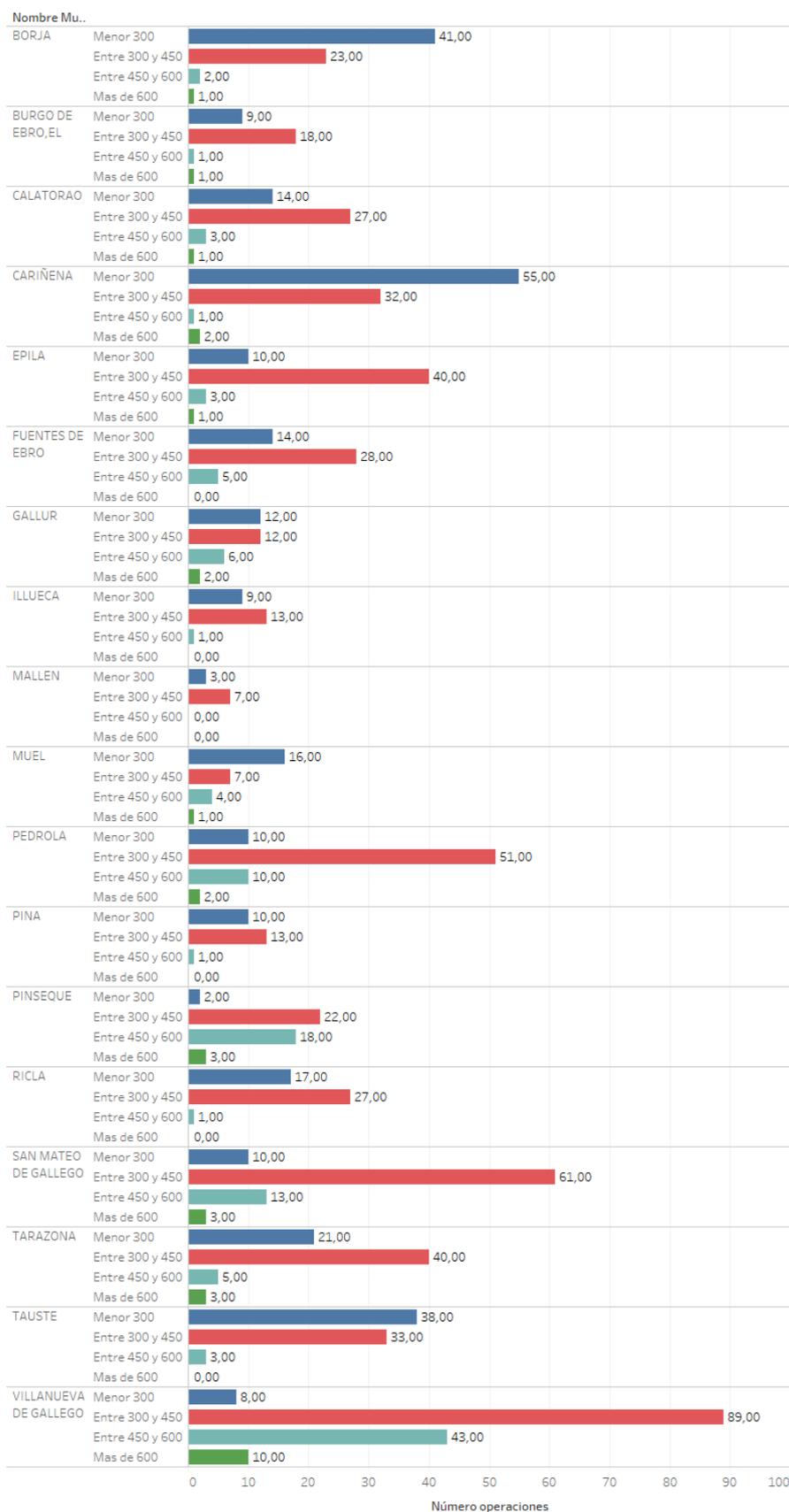
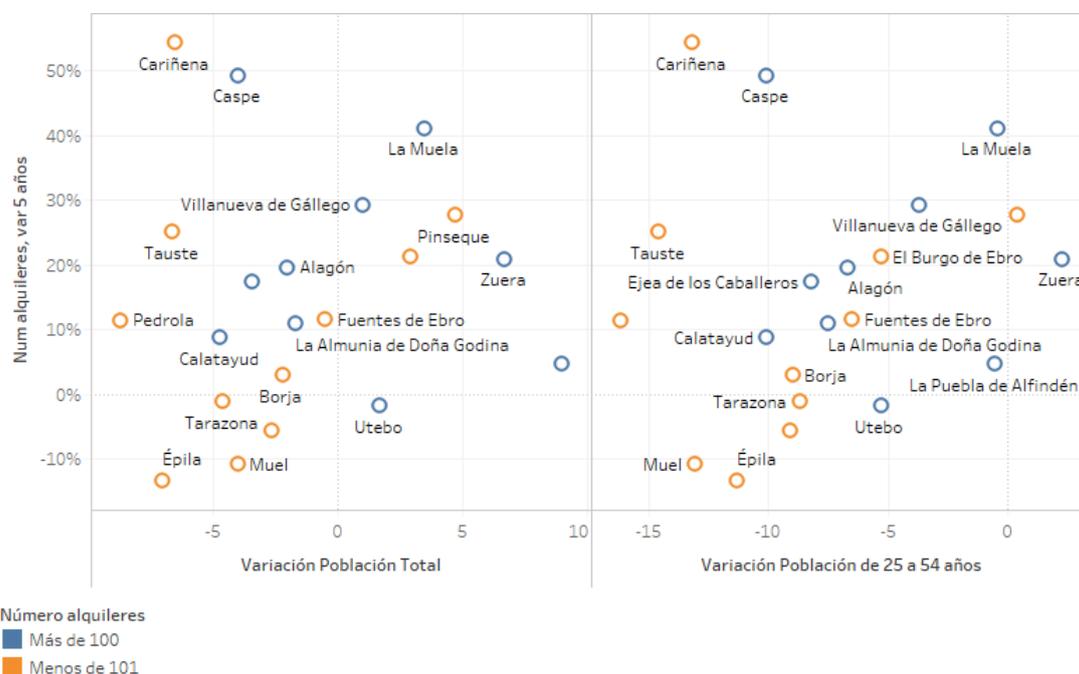


Gráfico 7. Tramos de renta mensual de los municipios con entre 100 y 200 operaciones

Se aprecia que Pinseque y Villanueva destacan por ser algo más caros que el resto, ya que la mayoría son alquileres por debajo de 450€, contrastando con Tauste, Muel, Cariñena o Borja, donde hay más por debajo de 300€. Cariñena había experimentado el mayor crecimiento quinquenal en el número de operaciones sin prácticamente variación en la renta, como se puso de manifiesto en el Gráfico 3.

El conocimiento de la economía local ayudaría a explicar estos niveles en las rentas, pero a falta de datos públicos¹ municipales a este respecto, sólo nos quedaría estudiar la evolución en el número de familias para tener una idea de su impacto sobre la demanda. Comparamos la evolución del número de alquileres con la evolución de la población, en el Gráfico 8, con dos diagramas de dispersión. El de la izquierda relaciona la variación quinquenal de los alquileres con la de la población y en el de la derecha utilizamos como *proxy* del número de familias la población de 25 a 54 años. Se diferencian los municipios por colores: los de más de 100 operaciones de alquiler en 2017 en azul y el resto en naranja. No se muestran Cuarte, Cadrete, María y Zaragoza.



¹ El Ministerio de Hacienda publica datos obtenidos de las declaraciones de IRPF. Los últimos son de 2015.

Gráfico 8. Variación de la población frente a variación en el número de contratos de alquiler.

Mientras la comparación con la población total no ofrece una pauta clara, la correspondiente con el *proxy* de la variación en el número de familias sí muestra un débil patrón: cuanto mayor la variación en la población mayor la del número de alquileres. Sin embargo, hay que destacar que la variación en todos los municipios es negativa, excepto en Zuera y Pinseque y que hay unos cuantos municipios fuera de esta pauta, como Cariñena, Caspe, Tauste y Pedrola, donde aumenta el número de alquileres mucho más de lo que se esperaría, mientras que en Utebo, La Puebla y Zuera aumenta menos de lo esperado.

Para terminar, hay que añadir a las particularidades de estos municipios, el hecho de que quienes alquilan no necesariamente están empadronados, lo que dificulta concluir sobre la relación entre número de familias y número de alquileres. Una buena aproximación sería la duración de los contratos, que permitiría estimar el número de trabajadores de temporada.

2.5. La evolución del número de compraventas de vivienda.

Con datos de número de transacciones de Fomento² vamos a analizar el mercado de compraventa de vivienda. La información sobre precios que proporciona son resultado de tasaciones y no se han considerado en esta sección por no ser de mercado, sino que obedecen a otros criterios que podrían distorsionar las conclusiones.

En la Tabla 7 aparecen los quince municipios que tuvieron más de cincuenta transacciones en 2017, su crecimiento porcentual con respecto a 2012 y el detalle de los años intermedios. Con más de cien compraventas hubo sólo siete localidades.

² Sólo hay hasta el primer trimestre de 2018 en la fecha de obtención de los datos, por lo que no se incluye 2018.

Municipio	2012	2013	2014	2015	2016	2017	Variac.
Zaragoza	4.429	3.211	4.676	5.452	5.486	6.886	56%
Utebo	165	56	104	144	141	171	4%
Ejea Cab.	107	116	92	91	87	144	35%
Calatayud	136	80	108	135	165	136	0%
Cuarte	194	101	124	141	83	136	-30%
Zuera	61	29	85	78	129	117	92%
Muela, La	125	113	61	116	99	115	-8%
Cadrete	78	65	163	63	115	97	24%
Tarazona	63	45	52	59	78	88	40%
Pinseque	32	77	53	94	56	73	128%
María	68	32	50	64	75	66	-3%
Caspe	46	32	47	55	71	64	39%
Borja	60	45	52	50	58	63	5%
Puebla Alf.	32	31	40	70	52	60	88%
Alagón	46	28	45	82	40	53	15%

Tabla 7. Número de compraventas en los municipios con al menos cincuenta.

Dado que estos datos son un flujo con cifras pequeñas, las comparaciones interanuales no son muy representativas, por lo que tomaremos períodos quinquenales, que aportan comparaciones relevantes. El primero va de 2008 a 2012, que son los años más duros de crisis inmobiliaria y el segundo de 2013 a 2017, que son los de la recuperación, que se ha prolongado en la provincia hasta el tercer trimestre de 2018 con datos de la Estadística Registral Inmobiliaria.

Podríamos esperar que la actividad hubiese crecido de forma generalizada, igual que lo ha estado haciendo en promedio en la provincia o al menos que haya crecido en los municipios que han crecido en población. Exploramos esta relación mediante el Gráfico 9, en el que hemos mantenido la referencia con los alquileres (más o menos de un centenar en 2017) mediante el color de los puntos. Volvemos a excluir Cadrete, Cuarte, María y Zaragoza y tomamos sólo los lugares donde hay más de veinte compraventas.

En ninguno de los dos gráficos de dispersión se observa pauta alguna, por lo que la conclusión es que hay otros factores no contemplados que influyen en la actividad de compraventa.

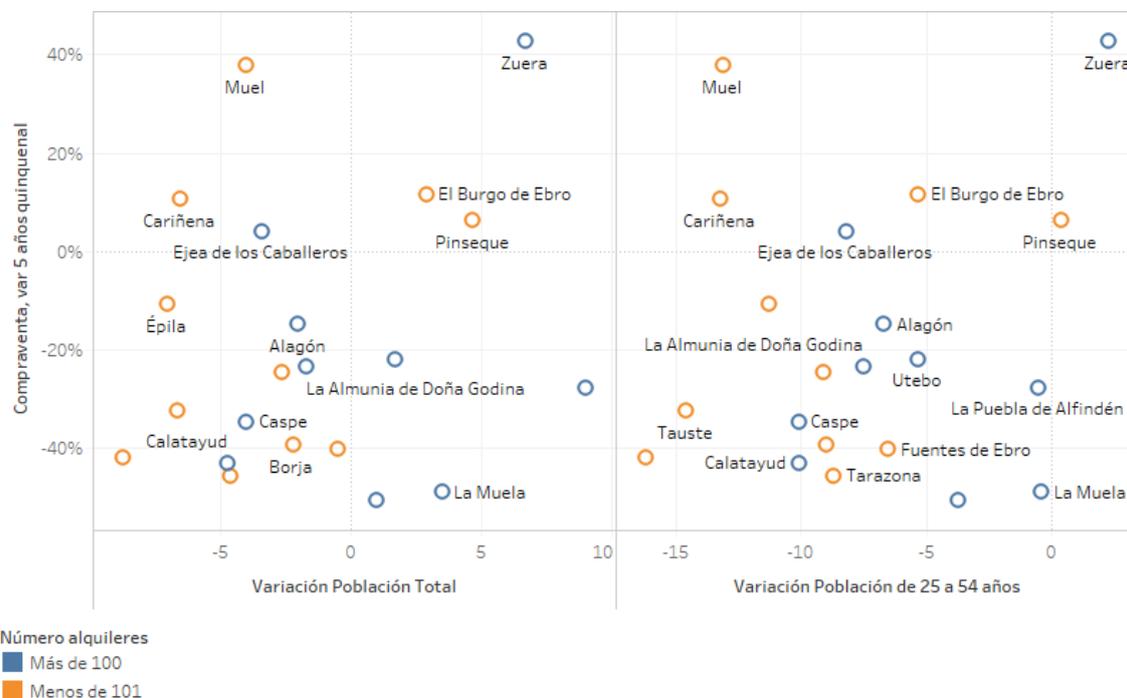


Gráfico 9. Comparación de la variación en el número de compraventas con la de la población.

El gráfico 9, en su sección derecha no muestra relación entre la variación en el número de familias y en el de compraventas, a pesar de la pérdida de población parece que quien se queda mejora su posición financiera y adquiere vivienda ya sea porque se muda dentro del municipio o porque hay unas pocas personas (el número de compraventas es pequeño) con idea de establecerse allí.

Por último, en el gráfico 10 exploramos la posible relación inversa entre los mercados de alquiler y de compraventa, ya que son dos vías distintas de satisfacer la demanda.

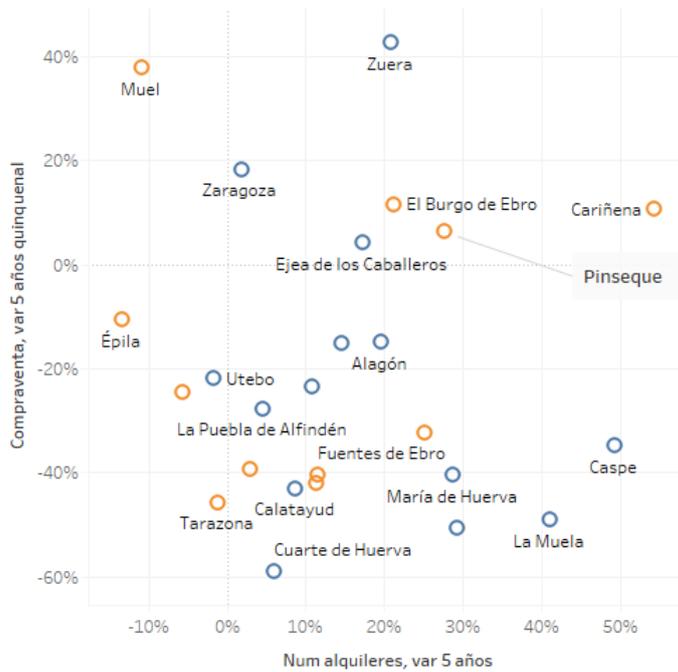


Gráfico 10. Comparación de la variación en compraventas con la de alquileres

Hemos mantenido todos los municipios disponibles para incrementar el número de datos (es decir, incluye Cadrete, Cuarte, María y Zaragoza).

La relación esperada se aprecia de forma débil, con Zuera como atípico porque al aumento en compraventas es superior al promedio dada la variación en los alquileres; el resultado se produce por la actividad en 2016 y 2017 (ver Tabla 7)

Además se observan dos grupos de municipios con Muel, Zaragoza, Ejea, El Burgo, Pinseque y Cariñena aumentando las compraventas en contraste con el resto, donde disminuyen.

2.6. Conclusiones sobre el mercado de vivienda.

El mercado de alquiler está uniformemente distribuido por el territorio (hay 32 municipios repartidos geográficamente con mercado activo y 14 más con actividad testimonial) y su evolución de 2012 a 2017 ha sido positiva en la mayoría de los municipios donde hay alguna actividad. El análisis de la relación entre número de alquileres y la renta indica que el aumento de las rentas no ha sido proporcional al aumento de la actividad, encontrando un límite en el entorno del 3% de crecimiento de la renta (en cinco años), hecho que podría explicarse porque los contratos son firmados con familias que van al municipio a trabajar, lo que hace que el crecimiento de la renta de alquiler deba estar de acuerdo con el de la renta del trabajo y no con el crecimiento del precio del inmueble.

Esto implica que el precio de compraventa no guarda la relación esperada con la actualización de rentas futuras y por tanto los compradores están teniendo en cuenta otros factores.

Un análisis por municipios de las rentas refuerza estas afirmaciones. En Borja, Cariñena y Caspe los alquileres por debajo de 300€/mes superan el 60% de los contratos firmados (con fianza depositada) mientras que en Cuarte, María de Huerva y Utebo el 10% o más de los contratos superan los 600€.

En cuanto a la actividad en este mercado, se observa que hay una relación casi lineal entre el crecimiento del número de alquileres y el de la cohorte de edad que utilizamos como proxy del número de familias (25 a 54 años). Son excepcionales los municipios de Cariñena y Caspe, con pérdidas de familias superiores al 10% mientras que el número de alquileres sube por encima del 40%, también son excepción en este mismo sentido Tauste y Pedrola. El número de alquileres crece por debajo del promedio en Utebo, La Puebla de Alfindén y Pedrola. Estos tres últimos, junto con Caspe con más de 100 alquileres en 2017, el resto de los mencionados no llegan a esa cifra.

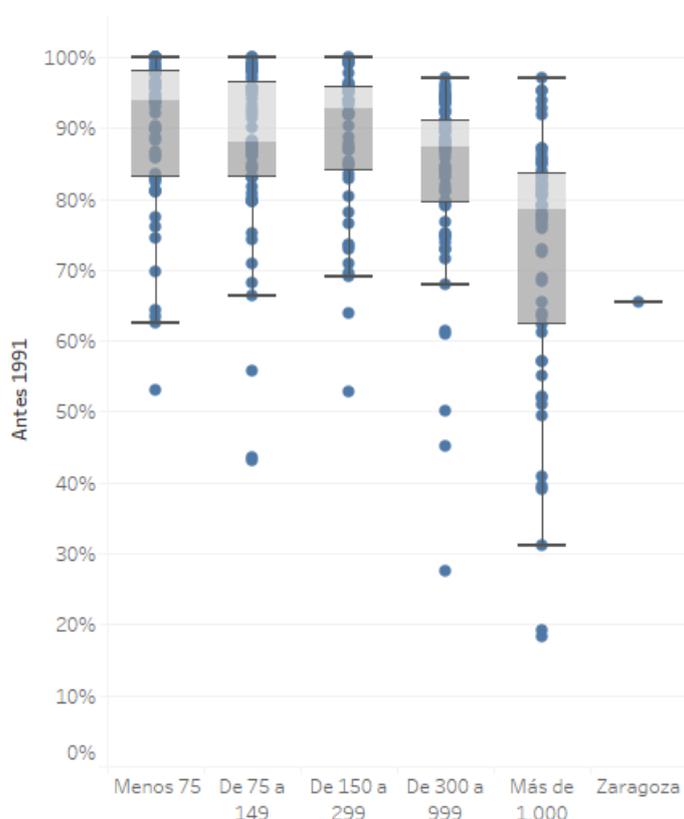
Sobre el mercado de compraventa pocas conclusiones se pueden sacar en positivo, puesto que no se aprecia relación entre la variación en el número de compraventas y la del número de familias o la población, ni tampoco la relación inversa que se esperaría entre aquella y la del número de alquileres. Por tanto, se puede concluir que la vivienda es vista por las familias como una decisión de ahorro a largo plazo y priman las consideraciones financieras familiares.

3. La descripción de la vivienda existente.

3.1. La antigüedad de los edificios.

La antigüedad es una primera aproximación a la calidad de las viviendas disponibles, que luego depende del estado de conservación y actualización o dicho de otro modo, de la inversión que se haya ido realizando en el inmueble y especialmente en sus instalaciones (electricidad, telecomunicaciones, climatización y uso eficiente del agua).

Tomaremos los años de construcción de los edificios que figuran en los datos del último censo, realizado en 2011 y los segmentaremos en tres períodos con 1991 y 2001 como puntos de corte. El resultado es el del gráfico 11, en el que se han dividido los municipios según su intervalo de población en el padrón. Cada punto en el gráfico representa un municipio y el porcentaje de viviendas construido antes de 1991.



Se observa que en los municipios de menos de 1.000 habitantes más del 87% de los edificios han sido construidos antes de esa fecha. En las localidades con más de 1.000 hay mayor dispersión en el dato, entre el 18% de Cuarte y María y el 97% de Morata de Jalón. En la capital el porcentaje es del 66%.

Gráfico 11. Porcentaje de edificios construidos antes de 1991.

El gráfico 12 corresponde a los construidos entre 2002 y 2011, un período de gran actividad en el sector.

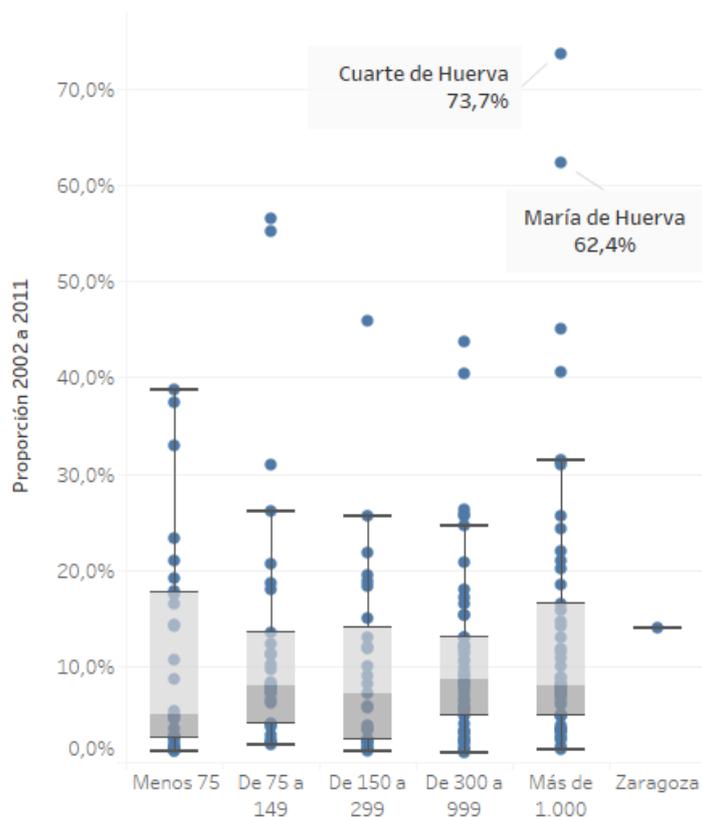
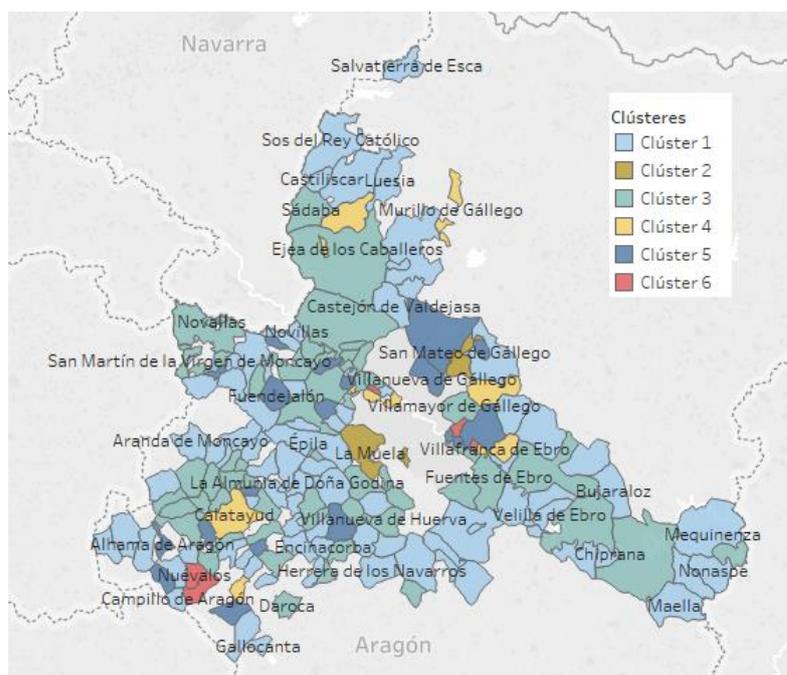


Gráfico 12. Porcentaje de edificios construidos entre 2002 y 2011.

Se observa que mientras en la capital un 14% de los edificios son de este período, los municipios del entorno en su mayoría no se beneficiaron del auge constructor.

Excepción notable son Cuarte y María de Huerva, La Joyosa con el 45% y La Puebla de Alfindén con el 40%. Entre los de menos de 150 habitantes destacan Sediles con el 56% y Cimballa con el 54% ambos en la comunidad de Calatayud.

Para completar la interpretación de los datos se presenta en el mapa 3 la información del gráfico 12 para los municipios de más de 149 habitantes. No aparecen Cuarte, María y Zaragoza para mejorar la visibilidad.



Los colores en el mapa se han fijado por intensidad, de azul claro para el porcentaje más bajo (más antiguos) a granate para el más alto (más nuevos).

No se aprecian efectos de proximidad en la construcción en este período.

Mapa 3. Porcentaje de edificios construidos entre 2002 y 2011 en municipios de más de 150 habitantes

Los colores corresponden a clusters cuyos centros son, ordenados por porcentaje (el número del cluster no es un número de orden):

Cluster	Número municipios	Porcent. medio	Cluster	Número municipios	Porcent. medio
1	85	1,48	4	9	24,56
3	56	8,81	2	3	31,25
5	17	17,33	6	5	43,12

3.2. El espacio disponible y el tamaño de la familia.

Otra variable relevante para describir la oferta y sobre la que hay datos en el censo de 2011 es la superficie de las viviendas. Por comarcas, en el gráfico 13 destaca que más de la mitad de las viviendas tienen menos de 106 metros cuadrados, aunque hay oferta significativa en los tramos de 150 metros o más en todas las comarcas.

Dada la despoblación en los municipios, sería de esperar que el espacio de las viviendas fuese mayor porque los habitantes hubiesen aprovechado para ampliar o mudarse a hogares más espaciosos o al menos que estuviese en

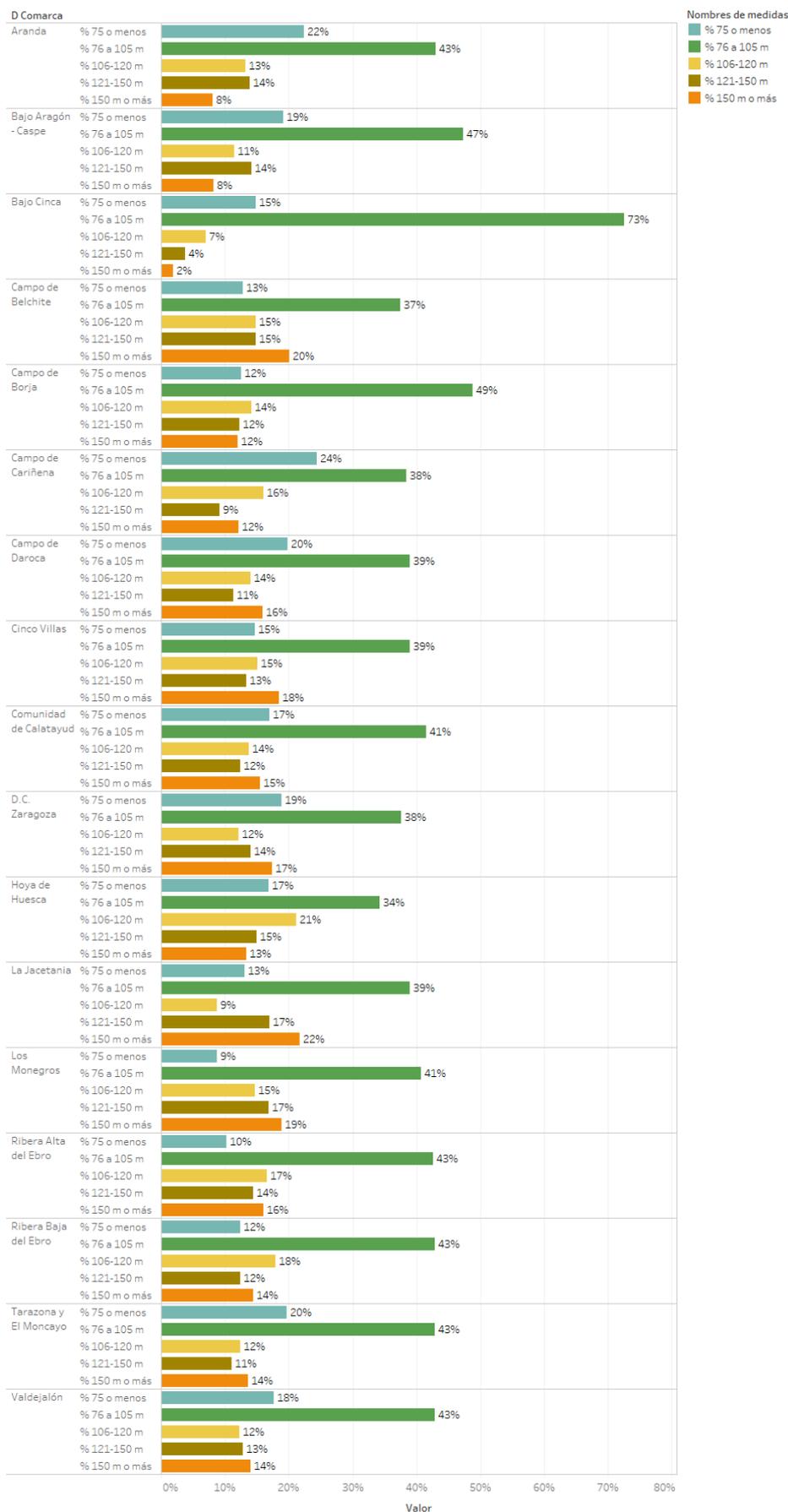


Gráfico 13. Distribución del tamaño de las viviendas por Comarca

Como hemos dicho, el tamaño de las viviendas debería adaptarse a las necesidades de las familias, pero no es de esperar que suceda esto, visto los tamaños de las viviendas. Realizamos la comparación en los diagramas de dispersión mostrados en el gráfico 14 (cada punto es un municipio) sin que se aprecie que las familias hayan seleccionado el municipio de residencia por la disponibilidad de vivienda acorde con el tamaño de la familia ni tampoco que la oferta se haya adaptado.



Gráfico 14. Relación entre el tamaño de la vivienda y el de la familia

3.3. Conclusiones sobre la oferta.

Si aceptamos la antigüedad como un proxy de la calidad de los inmuebles, el resultado no es favorable, ya que en los municipios de menos de 1.000 habitantes más del 87% de los edificios han sido construidos antes de 1991. En las localidades con más de 1.000 hay mayor dispersión en el dato, entre el 18% de Cuarte y María y el 97% de Morata de Jalón. En la capital el porcentaje anterior a 1991 es del 66%, mientras que lo construido entre 2002 y 2011 asciende al 14% de los edificios. Considerando el período del auge del sector de la construcción residencial (2002 a 2008), podemos concluir que los municipios del entorno de la capital en su mayoría no se beneficiaron de este auge constructor. Excepción notable son Cuarte y María de Huerva, La Joyosa con el 45% y La Puebla de Alfindén con el 40% en el período 2002-2011.

En cuanto al espacio disponible en la vivienda, más de la mitad de las viviendas tienen menos de 106 metros cuadrados, aunque hay oferta significativa en los tramos de 150 metros o más en todas las comarcas. A la vista de los datos no se puede decir que las familias hayan seleccionado el municipio de residencia por la disponibilidad de vivienda acorde con el tamaño de la familia ni tampoco que la oferta se haya adaptado a esas necesidades.

Así pues, los datos configuran un parque de viviendas anticuado con un tamaño que en general ni se adapta a las necesidades de las familias, ni supone un factor atractivo para tener una segunda residencia. El óptimo sería disponer de vivienda suficiente en distintos tamaños, también en los tamaños mayores, de modo que las familias se pudiesen ir cambiando de vivienda según la fase del ciclo vital que es lo que, junto con las preferencias, determina el espacio necesario.

Por otra parte, la oferta de vivienda también debe incluir como característica los costes de propiedad ya que, como hemos concluido en el apartado 3.3. la decisión sobre la vivienda toma en cuenta variables financieras de forma prioritaria. Estos costes de propiedad de una vivienda no son sólo la renta mensual de alquiler o el IBI y el mantenimiento del inmueble, sino que también son relevantes los de transporte (la gasolina consumida y el vehículo, pero también el tiempo empleado, que no supone un desembolso inmediato) y los de

la energía, en especial la necesaria para la climatización (incluido en este capítulo el aislamiento térmico).

En un sentido amplio, la oferta también la configuran los servicios en el municipio y su entorno natural. Otros factores, sobre los que se pone últimamente el acento, como la disponibilidad de banda ancha, afectan más a las posibilidades de que determinadas actividades empresariales puedan realizarse en buenas condiciones, que a la decisión de residir en un municipio específico.

4. Escenario base

Los procesos de concentración de la población en la capital y parte de su entorno y de reducción en el número de hijos de las familias, acentúan los problemas de los municipios de la provincia que están fuera de los escasos ejes de crecimiento de la población. El estado del parque de viviendas, a su vez, tampoco favorece que las familias con su actividad económica en otros municipios o en la capital, alarguen las temporadas que pasan en 'el pueblo' o regresen cuando disponen de tiempo, ya sea por jubilación o porque su actividad la puedan desarrollar allí. Sobre los 'temporeros' faltan datos sobre las condiciones en las que viven: si vienen solos o en familia, si hay alojamientos colectivos, si las condiciones de la vivienda son las adecuadas, si viven la mayor parte del año en el municipio, etc.

Hay escasez de oferta de vivienda en alquiler, probablemente no sólo por una cuestión de retorno de la inversión, sino también por los inconvenientes que conlleva para el arrendador gestionar esta actividad económica.

La oferta del municipio en cuanto a servicios y entorno natural es algo a definir por las autoridades locales, para responder a lo que es el estereotipo de la vida en el campo, sin perder muchas de las ventajas que proporciona la ciudad.

La antigüedad del parque de viviendas, unido a que es previsible una gran proporción de viviendas vacías en buena parte de los municipios, facilitaría las acciones que condujesen a la reforma de los inmuebles, adaptándolo a las necesidades mediante la ampliación de su superficie (redistribuyendo las plantas) o por el contrario, reduciendo el tamaño de las viviendas y también mejorando todo aquello que conduzca a la reducción del consumo energético, que es a la vez una cualidad y un coste importante para las familias. A ello habría que añadir unos bajos costes de desplazamiento, promoviendo el transporte público y el uso de medios de transporte no dependientes de la gasolina.

Por último, hay que mencionar que determinadas acciones parciales sobre el turismo de interior, siendo importantes, no están funcionando para estimular el mercado inmobiliario pues no son suficientes para fijar el nivel de población. Por ejemplo, el turismo generado por la zona termal del río Mesa, el campo de Golf de Calatayud, las acciones en Fuendetodos, las recreaciones históricas en Villar

de los Navarros... A la vista de esto, es necesario añadir un nuevo enfoque complementario al de la promoción del turismo.

Las líneas generales de actuación planteadas en estos párrafos deberían ser adaptados a cada comarca y municipio, ya que no sólo sus características son diferenciales, sino que también influye la percepción que el público tiene de las distintas zonas. Por ello, en la siguiente sección se plantean unos objetivos más concretos que deben ser desplegados por área geográfica hasta llegar a unas acciones con sus responsables, cronograma e indicadores de mejora.

5. Los objetivos del plan de acción

Objetivo principal: establecer medidas para dinamizar el mercado de alquiler de vivienda en los municipios de la provincia de Zaragoza

Objetivo 1. Convencer al público objetivo de que el alquiler es una opción válida frente a la compra, no sólo desde el punto de vista financiero, sino también porque hay un parque de vivienda en alquiler con calidad aceptable y bien surtido en cuanto a variedad de tamaños y rentas.

- a. En primera vivienda, debería haber oferta suficiente en alquiler como para no tener problemas para trasladarse según las necesidades familiares.
- b. En segunda vivienda, debería ser posible alquilar para pasar temporadas largas en el municipio, con condiciones materiales del inmueble que incentiven el hacerlo.

Objetivo 2. Convencer al público objetivo de que vivir en el municipio ofrece ventajas frente a la capital o frente a otros de fuera de la provincia

- a. Para 'fijar' la población, se debe conseguir que el municipio ofrezca oportunidades de empleo, bien allí o bien porque se puede trabajar cómodamente desde el mismo.
-

- b. Para atraer nuevos residentes, las condiciones materiales del inmueble deben ser atractivas, así como la proximidad a núcleos asistenciales o económicos o de ocio.
- c. Para atraer residentes de segunda vivienda, el municipio y los inmuebles deben ofrecer ventajas que no encuentren en su primera vivienda.

Objetivo 3. Convencer al inversor de que es rentable alquilar una vivienda.

- a. El inversor o propietario debe percibir oportunidades de negocio en el municipio alquilando vivienda.
- b. El propietario por herencia o donación, que no va a usar el inmueble como vivienda para él, debe encontrar facilidades para convertir la vivienda en un inmueble arrendado que genere algunos ingresos

Objetivo 4. Mover a la acción a los agentes comunicando con ellos a través de los canales más adecuados para el segmento y mover a la acción a las instituciones implicadas presentando los beneficios obtenidos en caso de tener éxito las acciones emprendidas.

6. El plan de acción propuesto

Una de las condiciones para el éxito del plan de acción es el conocimiento del detalle de las comarcas, para adaptar a cada situación las líneas maestras del mismo. Afortunadamente, ya hay creadas instituciones (como constatamos al reunirnos con responsables de las mismas para el Somontano y las Cinco Villas) que pueden hacer de motor del plan de acción y lógicamente implicarse en su despliegue sobre el terreno.

Una de las conclusiones de la reunión es que no hay un mercado propiamente dicho para el alquiler de vivienda, ya que falta información para los agentes y hay poca actividad. Internet proporciona un medio excelente para la creación de un

mercado, entendido este como reunión de oferentes y demandantes, donde disponen de información de forma ágil, así pues, éste debe ser el primer elemento del plan de acción.

1. Crear un lugar donde esté reunida la oferta de alquiler de las comarcas/municipios que participen.
 - 1.1. Con la oferta existente de alquiler, categorizarla adecuadamente (estandarizando la información sobre cada inmueble) e incluirla en una web.
 - 1.2. Cuando haya un número suficiente de inmuebles, la web debe ser presentada a los medios de comunicación para que cumpla su función y debería mantenerse viva con noticias para los medios y para la difusión en redes sociales.
2. Informar de las bondades de explotar un inmueble vacío, dado que la oferta actual es probablemente insuficiente
 - 2.1. Crear un *argumentario* (una lista de ventajas que compensan las objeciones más frecuentes) para que los particulares que posean inmuebles vacíos puedan percibir que es mejor, en términos económicos, tener el inmueble alquilado que cerrado.
 - 2.2. Para saber a quién dirigirse, habría que crear una lista (o un inventario) con los inmuebles que el municipio considera prioritario poner en el mercado.
 - 2.3. El *argumentario* debe ir dirigido también a quienes potencialmente vayan a adquirir la propiedad por herencia o donación. Esta es la herramienta de comunicación que hay que difundir entre los propietarios por las vías que cada comarca y municipio considere más efectivas.
3. Reducir el coste de la actividad económica del arrendamiento.
 - 3.1. Puesto que la gestión de un inmueble en alquiler es un coste no financiero (consume tiempo y genera complicaciones a nivel personal) una vía de solución es aprovechar la estructura de soporte a la web (u otra estructura en disposición de hacerlo) para que quien lo desee, deje en manos de un equipo profesionalizado la gestión y así el propietario evita los problemas, pero consigue un ingreso periódico. Esto sería una ventaja más a añadir al *argumentario*.

- 6.1. Las *microfinanzas* (préstamos de pequeño importe) se han ensayado en distintos países con éxito y hay instituciones financieras que están implicadas ya en ellas. A modo de sugerencia, estas líneas de crédito, que sirven para adquisiciones de pequeña maquinaria, se podrían aplicar pensando en que la fabricación textil en general comienza a retornar a los países de origen (hoy esto es sólo una tendencia incipiente pero que ya se aprecia). Seguro que hay otras actividades donde la *microfinanciación* puede marcar la diferencia y se podría confiar en el espíritu emprendedor de los residentes, pero contando con el apoyo de una administración pública ágil y barata para poner en marcha los negocios en cuestión.
7. Incentivar la demanda de vivienda en alquiler frente a la compra.
 - 7.1. Con los resultados de los dos puntos anteriores sólo queda construir un *argumentario* para los demandantes de vivienda: por qué alquilar y por qué hacerlo precisamente en ese municipio o comarca.
 - 7.2. Este *argumentario* es la base para la comunicación en empresas, asociaciones de padres de alumnos y otros colectivos donde pueda haber demanda presente o futura de vivienda permanente o de temporada.
8. Comunicar las acciones emprendidas y difundir la web.
 - 8.1. Finalmente, habría que acudir a ferias inmobiliarias u organizarlas para conseguir repercusión pública de las acciones y de la web que sirve de soporte al mercado de alquiler. El contacto humano sigue siendo importante y sería un plus el disponer de una oficina comarcal de atención a inversores potenciales y demandantes de vivienda.

7. El despliegue del plan

Los tiempos del despliegue del plan, aunque reducido a ocho acciones, son en este momento imposibles de marcar puesto que están implicadas diversas instituciones, pero en lo sustancial depende de la voluntad de los vecinos en cada municipio.

Cada acción debe ser adaptada en la comarca y desplegada en tareas más pequeñas cuya ejecución dependerá de los recursos materiales destinados. Pero además cada comarca debe definir el alcance de la oficina de gestión de los inmuebles, si se decide su implantación.

La respuesta de las instituciones financieras y de los propietarios e inversores es el punto principal de incertidumbre, aunque en el caso del modelo de financiación planteado se podría considerar acudir a la sociedad de garantía recíproca de Aragón (Avalia) para promover algún tipo de producto financiero diseñado específicamente. Los inversores, ante las alternativas que ofrecen los mercados financieros, ya han demostrado interés en el sector inmobiliario, por lo que el despliegue de este plan debería abrir sus posibilidades de inversión y por tanto tener buena acogida global.

Las Administraciones Públicas juegan un papel importante en la agilización de los procesos mencionados, en la reducción de sus costes y en la valoración coste/beneficio de aumentar la población censada, de modo que se pueda plantear la reducción de determinados impuestos y tasas si se cumplen unos requisitos. Determinadas normas urbanísticas habrían de ser flexibilizadas, así como reducidos los costes y tiempos para realizar obras. Además, determinados servicios como la seguridad, la protección forestal o el servicio de bomberos deberían adaptarse a este incremento potencial de población.

Por último, como la complejidad del problema tratado hace que los resultados no puedan ser inmediatos, en paralelo se puede abordar la solicitud de beneficios fiscales en los impuestos de sucesiones, de la renta, de construcciones y obras u otros, así como ayudas públicas vinculadas a la sostenibilidad en el municipio o a la rehabilitación del mismo. No obstante, el plan está pensado para que no requiera grandes cantidades de recursos públicos con el fin de que si en un

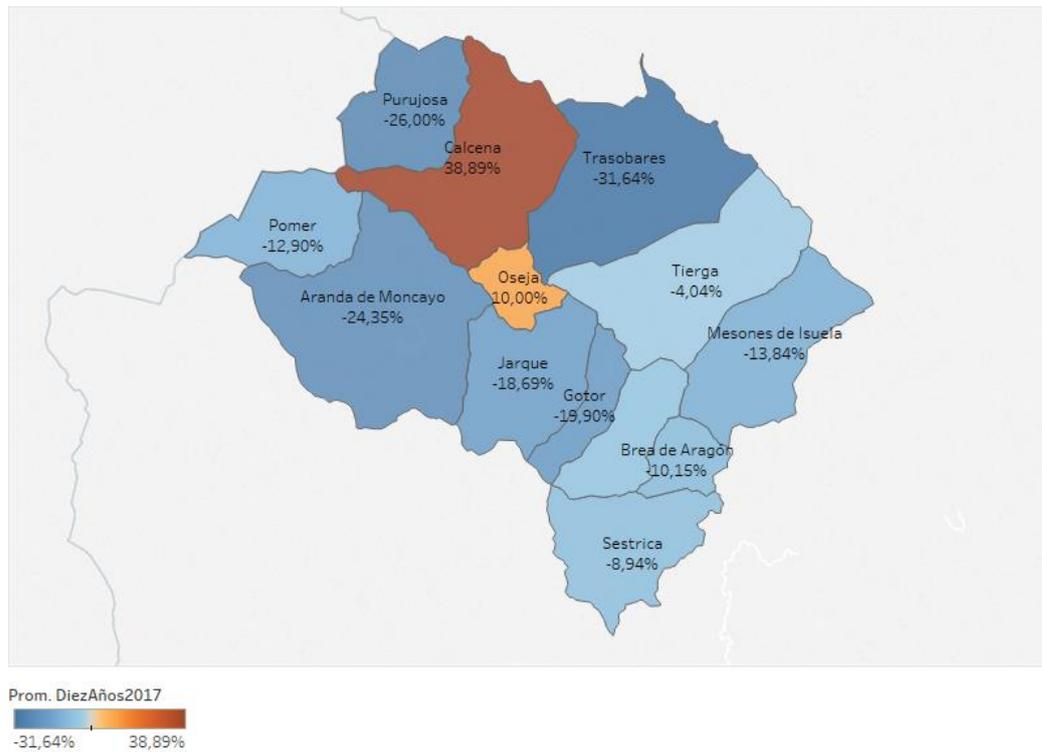
momento financieramente complicado escaseen y dejen en suspenso el plan y además que la dinamización revierta en las arcas públicas del municipio y por tanto, en sus vecinos.

Así pues, quedarían una serie de medidas en manos de otros niveles de la Administración Pública, cuya promoción habría que abordar en paralelo con el plan propuesto, que resumimos a continuación sin que esto pretenda ser una lista cerrada:

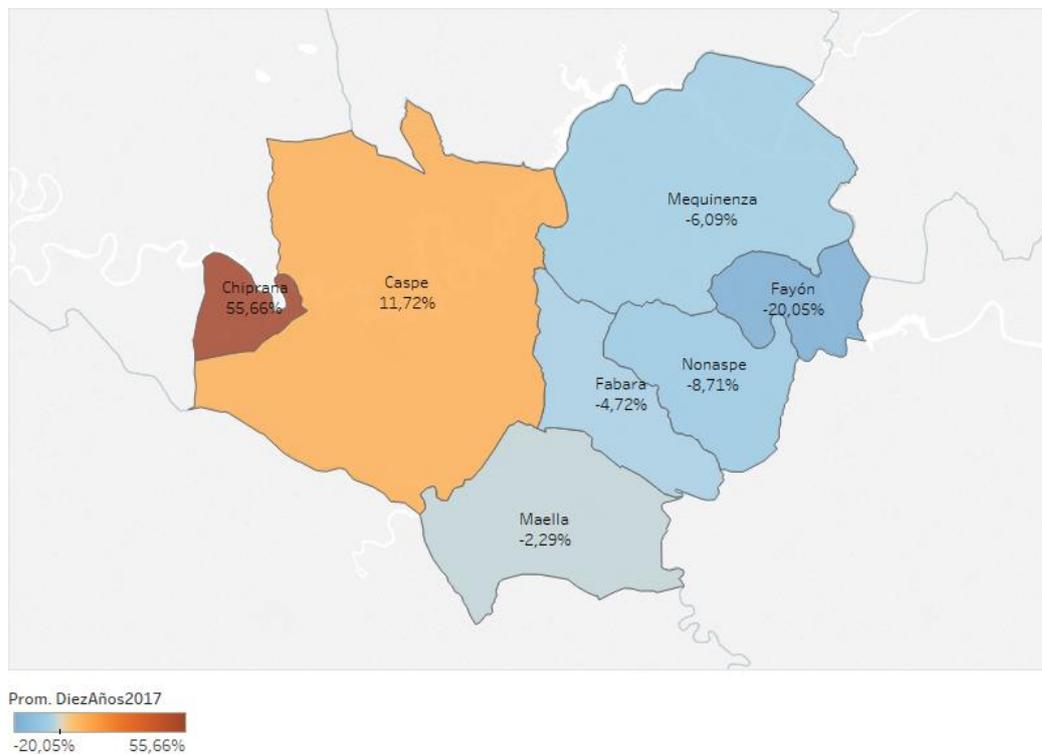
1. Conocer las viviendas que podrían salir al mercado y si tienen necesidades previas a su puesta en valor. Para ello habría que realizar un censo de viviendas vacías (públicas o privadas) y su estado, así como de inmuebles que puedan convertirse en viviendas. Además, habría que asesorar a los ayuntamientos sobre las posibles medidas de gestión de los inmuebles vacíos.
2. Aumentar el parque de vivienda de alquiler pública y privada mediante el incentivo a la puesta en uso de viviendas que requieran mejoras en obras, acondicionamiento y equipamiento interior.
3. Mejorar el casco urbano y reducir los costes de los inmuebles en estado de ruina para los ayuntamientos. Habría que agilizar los expedientes de ruina y realizar planes de mejora de cascos históricos.
4. Los planes Estatal de Vivienda y Aragonés de Vivienda no son suficientemente conocidos y necesitarían de un impulso.
5. Promover la eficiencia energética y el uso de energías más limpias. Esto requiere la flexibilización de las normas urbanísticas para modificar cubiertas y tejados, agilizar los trámites y apoyo financiero.
6. Atender mejor la seguridad pública en sentido amplio, incluyendo tanto a bomberos como a las fuerzas de seguridad y a la vigilancia forestal.
7. Atender a la mejora en la habitabilidad de las viviendas teniendo en cuenta el envejecimiento de la población, que es más acusado en el medio rural.
8. Facilitar el acceso a la vivienda a inmigrantes y familias monoparentales.
9. Primar la rehabilitación de cascos urbanos consolidados frente a viviendas nuevas fuera del núcleo, ya que encarecen las infraestructuras y servicios, y hacen perder arquitectura popular local.

10. Facilitar la transmisión por herencia y la puesta en el mercado de los inmuebles afectados.
11. Visibilizar el valor del medio rural y del propio pueblo y lo que aporta al mercado inmobiliario local
12. Promoción de VPO
13. Incrementar la seguridad jurídica de aquellos propietarios que ofrezcan vivienda en arrendamiento. Esto incluye garantizar el cobro de la renta y asegurarse de los posibles desperfectos.

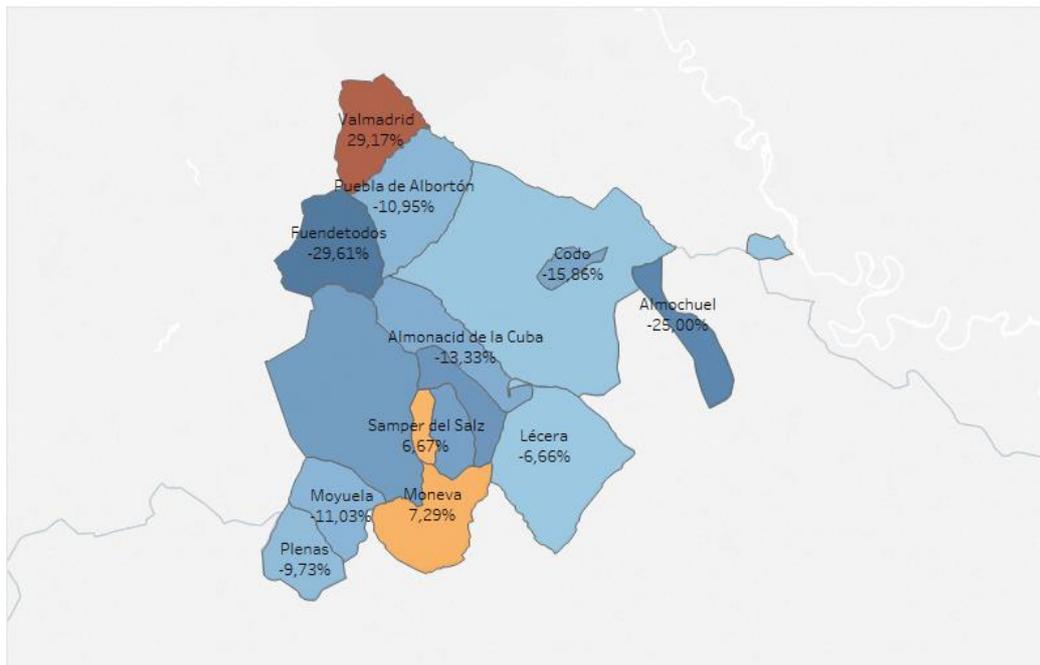
Anexo. Variación de la población de 2007 a 2017.



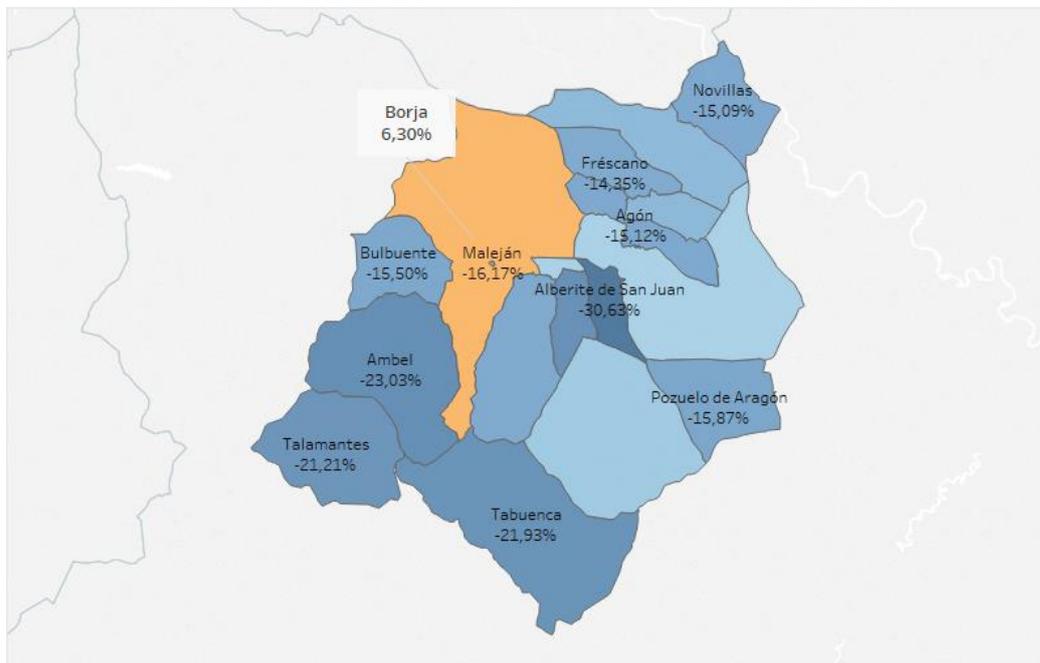
Aranda. Variación de la población de 2007 a 2017



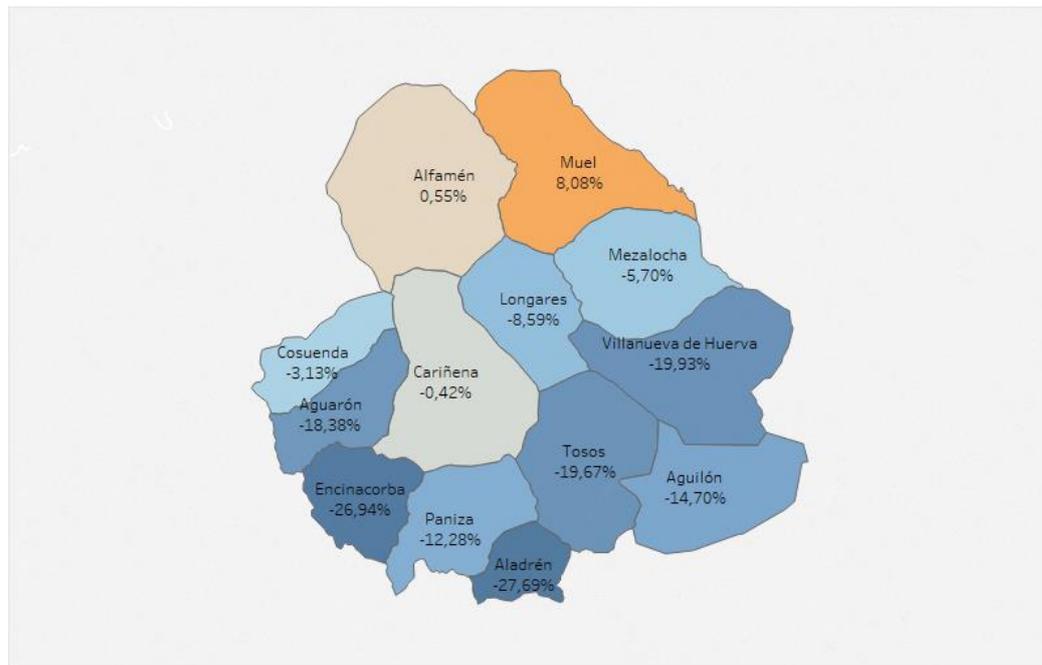
Bajo Aragón y Bajo Cinca.



Campo de Belchite

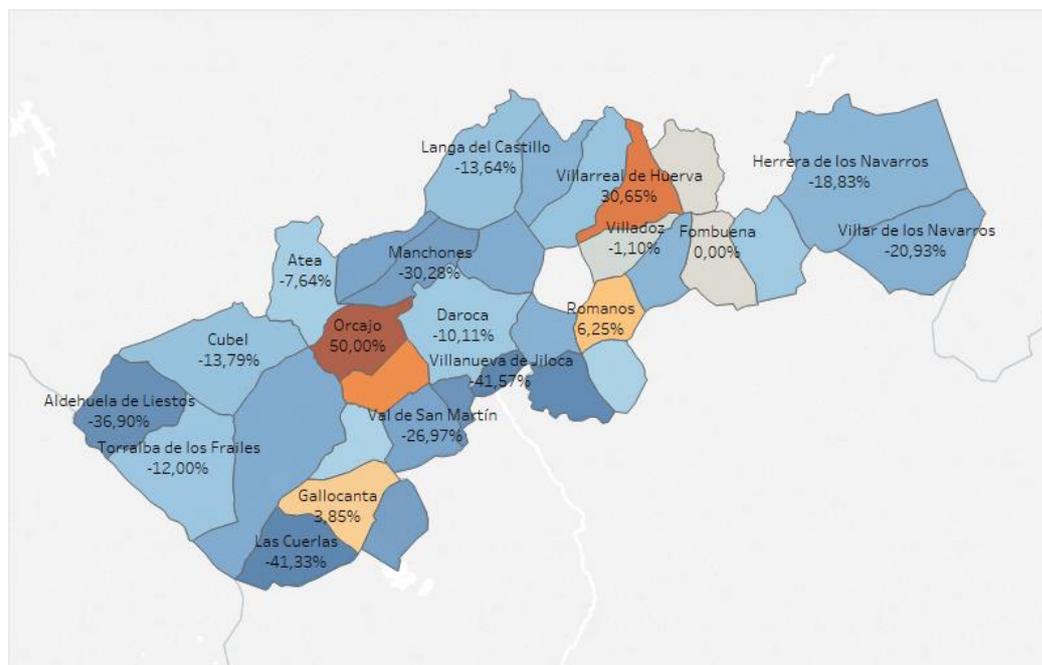


Campo de Borja



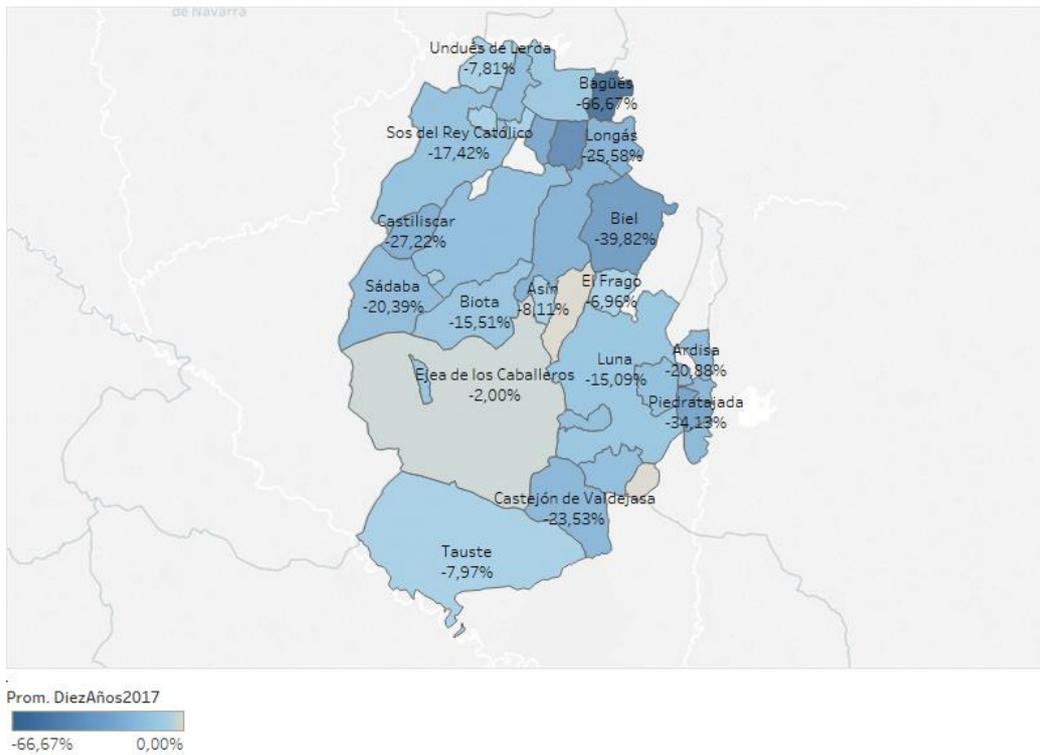
Prom. DiezAños2017
 -27,69% 8,08%

Campo de Cariñena

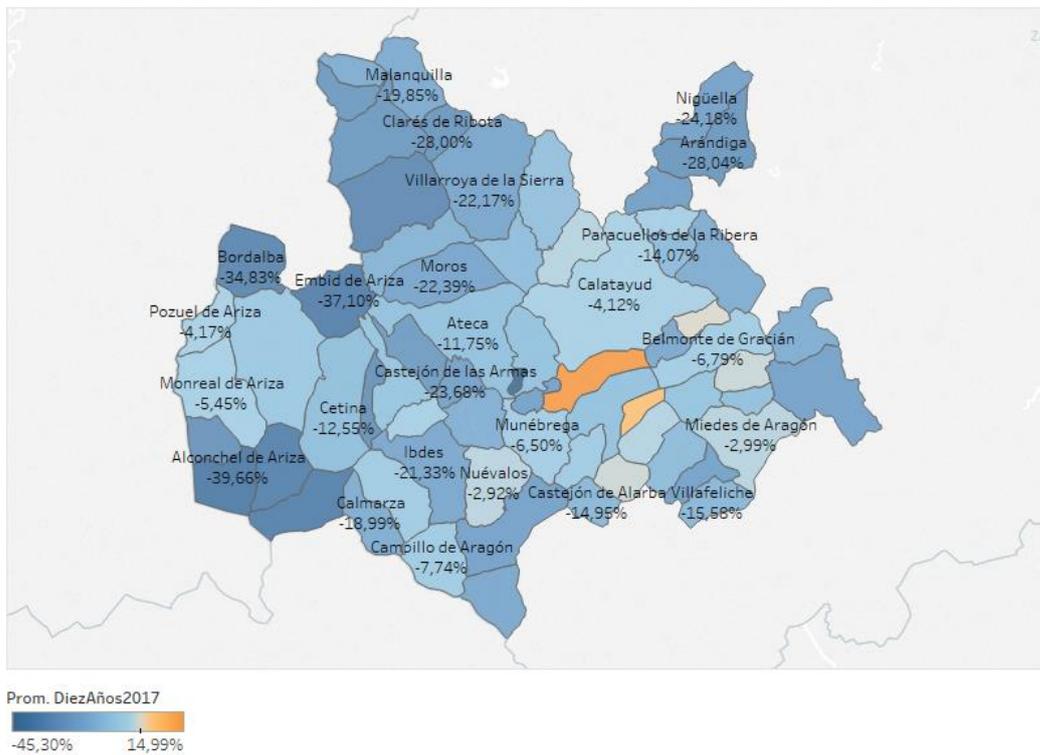


Prom. DiezAños2017
 -41,57% 50,00%

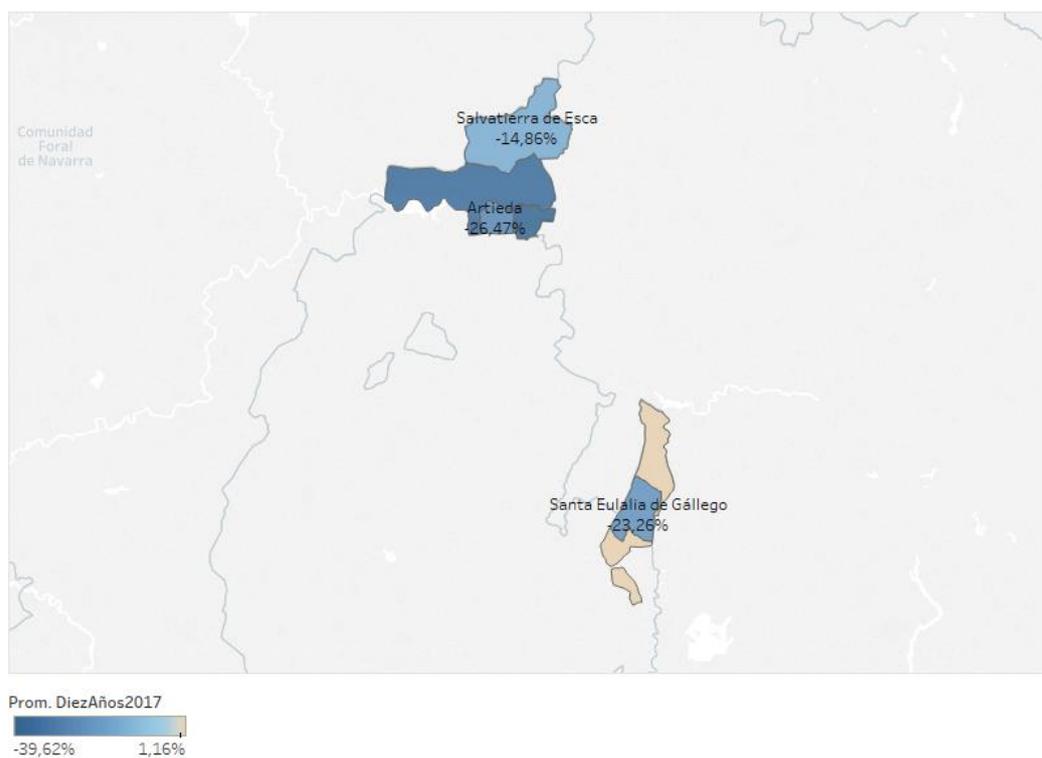
Campo de Daroca



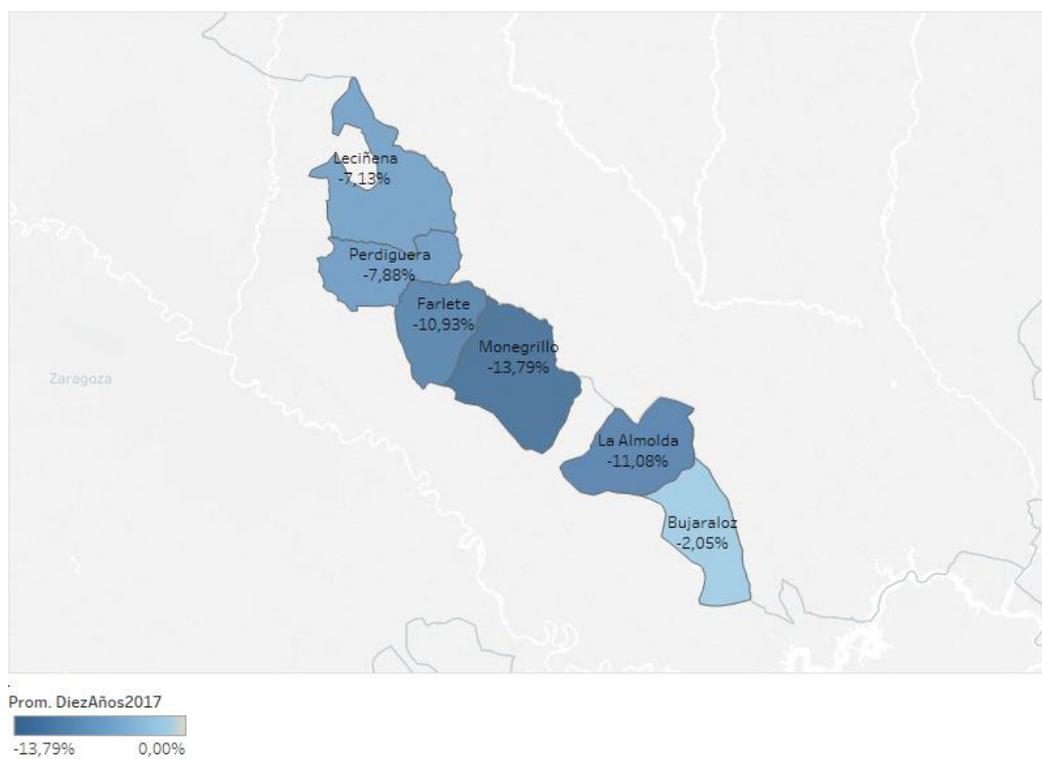
Cinco Villas



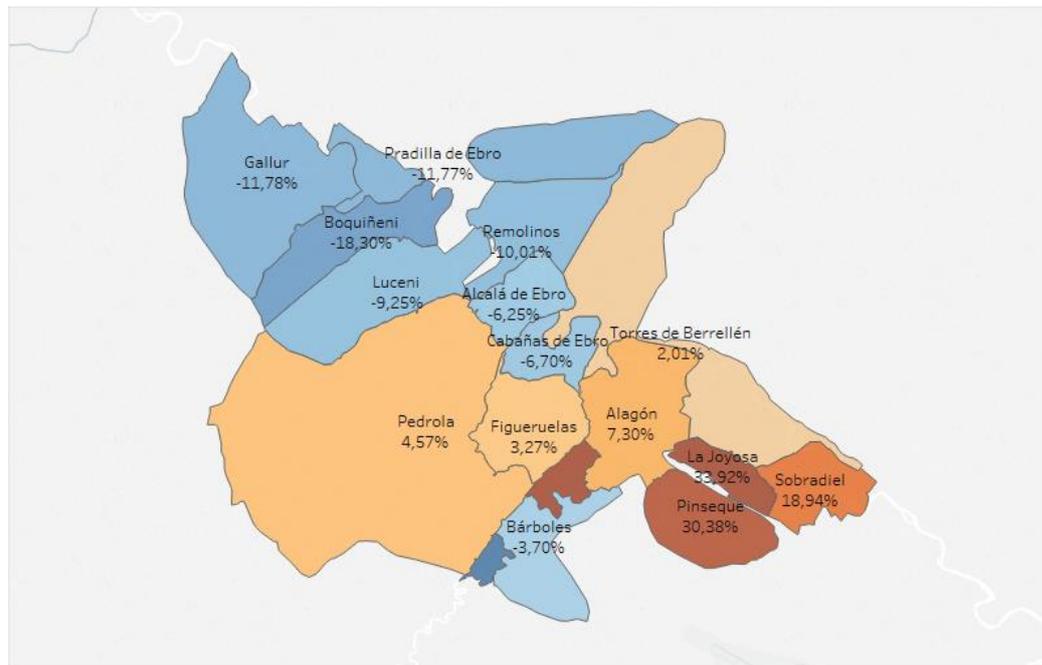
Comunidad de Calatayud



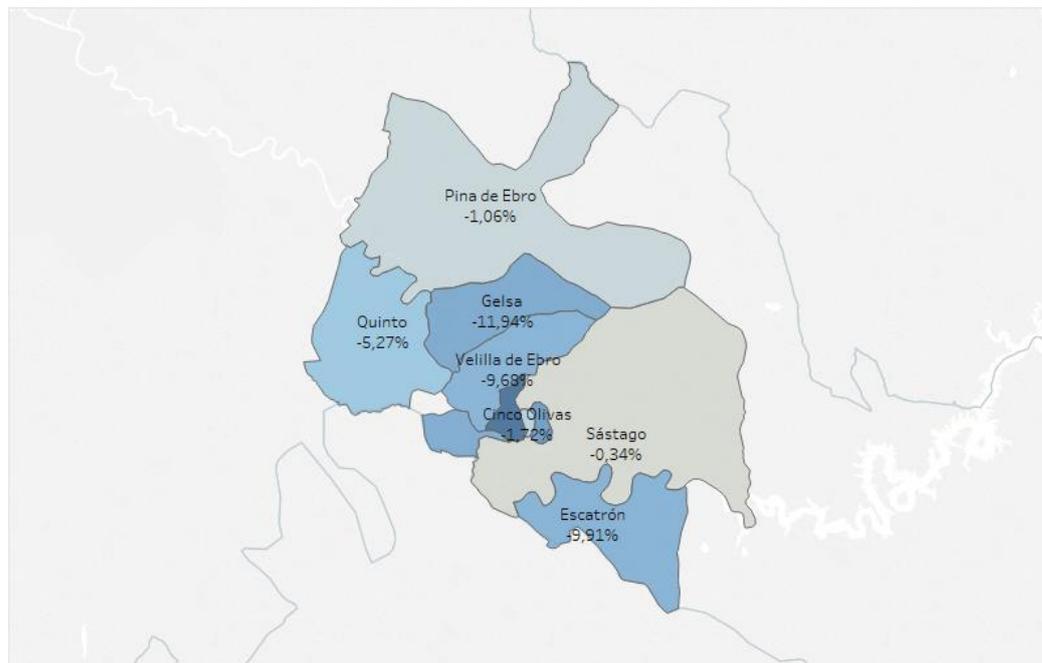
La Jacetania y Hoya de Huesca



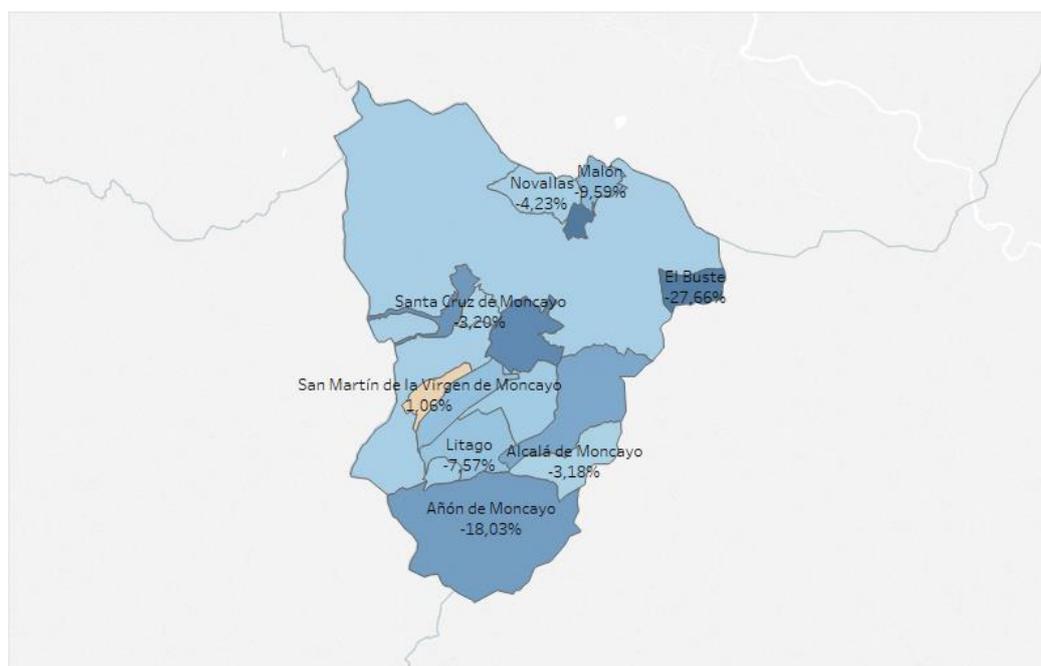
Los Monegros



Ribera Alta

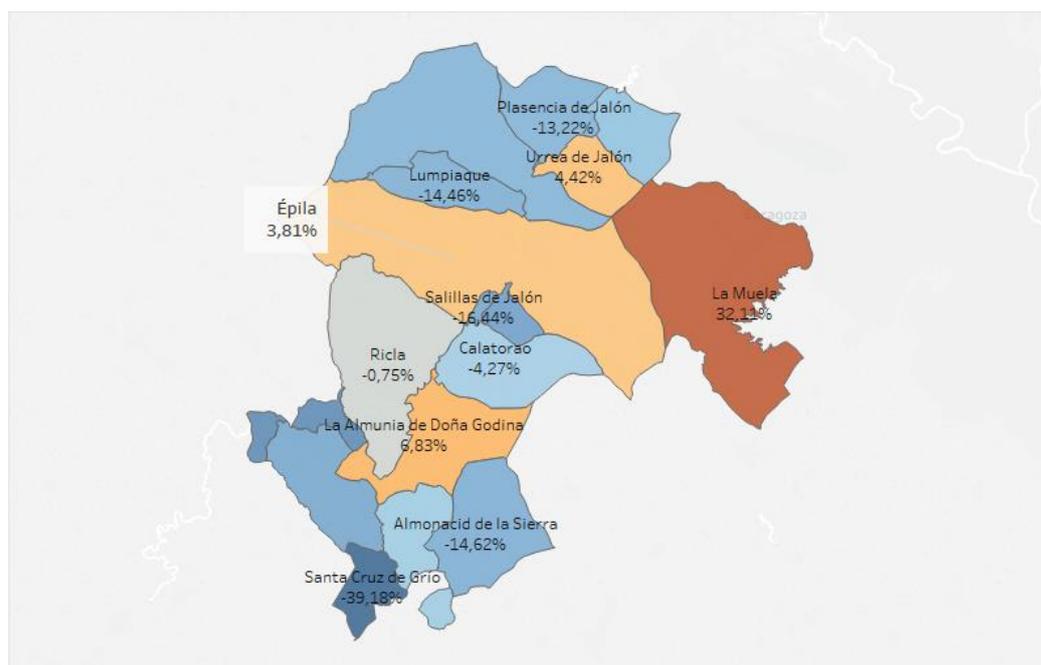


Ribera Baja



Prom. DiezAños2017
 -29,13% 1,06%

Tarazona y El Moncayo



Prom. DiezAños2017
 -39,18% 32,11%

Valdejalón