

Un estudio pide relanzar el alquiler para frenar la despoblación

► El mercado inmobiliario solo es dinámico en 32 de los municipios existentes

► La actividad se concentra en el entorno de Zaragoza y algunas cabeceras

F. V.
fvallero@aragon.elperiodico.com
ZARAGOZA

Expertos del Grupo de Análisis de Mercado Inmobiliario presentaron ayer un informe en la Diputación de Zaragoza (DPZ) en el que recogen nueve puntos para dinamizar el alquiler y la compraventa de viviendas como una de las formas para combatir la despoblación en la provincia zaragozana. Se trata de un reto difícil, dado que solo 32 de los 298 municipios registran cierta actividad de alquiler, mientras que en el resto es «mínima o inexistente», en palabras del doctor Bienvenido Subero, autor del documento junto al doctor Luis Fabra.

Las medidas propuestas, que ayer fueron presentadas en la sede de la DPZ, abarcan desde la sistematización de la oferta existente para incluirla en el mercado virtual a la potenciación de la banda ancha, pasando por la creación de un inventario de inmuebles vacíos, la mejora del estado de los inmuebles (un número considerable está en ruina) y agilizar la gestión de los edificios vacíos con asesoramiento a los ayuntamientos.

Todas estas medidas, que configuran un «plan de acción», deberían ir acompañadas de otro tipo de iniciativas, como la rehabilitación de cascos urbanos consolidados, mejorar los servicios en el mundo rural (bomberos, Guardia Civil, vigilancia forestal) o fa-

cilitar el acceso a la vivienda a inmigrantes y familias monoparentales.

El panorama no es muy halagüeño al margen del área de influencia de la capital de Aragón, si bien hay excepciones, municipios como Cariñena, Caspe, Tauste, Ejea, Gallur y Tarazona, entre otros. El Bajo Aragón de Caspe y la Ribera Alta muestran un dinamismo del que adolecen otras zonas.

De hecho, según el estudio, titulado El mercado de la vivienda en la provincia de Zaragoza. Propuestas para su dinamización, en un periodo de evolución demográfica de cinco años solo se registran más de 200 operaciones anuales de alquiler en Calatayud (338), Caspe (229), Cuarte de Huerva (299), La Muela y Utebo.

ATONÍA INMOBILIARIA // Esto demuestra que, cuanto mayor es la variación en la población, mayor es también el número de alquileres. Una tendencia que está muy ligada a la importancia numérica del sector de habitantes comprendido entre los 25 y los 54 años, el más susceptible de moverse por motivos laborales con la consiguiente necesidad de comprar o alquilar vivienda.

Sin embargo, tal y como apuntó Bienvenido Subero, entre el 2012 y el 2017, las personas en esa franja de edad se ha reducido en toda la provincia, con independencia del tamaño del municipio. Cuanto más pequeño es



► La despoblación suele traer aparejada una degradación del estado de conservación de las viviendas.

La escasez de viviendas limita la llegada de vecinos

► El director de la Cátedra sobre Despoblación y Creatividad, Luis Antonio Sáez, subrayó ayer que la causa por la que se ha encargado el estudio es que «se da la paradoja de que, aunque nuestro medio rural lleva décadas despoblándose, muchas veces los esfuerzos para atraer nuevos vecinos a los pueblos encuentran el problema de la falta de vivienda». En este sentido, subrayó que una de las principales funciones de la cátedra es «profundizar en aquellos temas sobre los que ha habido poca investigación con el objetivo de favorecer un debate más riguroso y mejor formado». Así, recordó que el año pasado presentó un primer estudio sobre la eficacia de los incentivos fiscales con los que atraer población.

un pueblo, menor es la población joven y, consiguientemente, más peso tienen los mayores. En este sentido, el hecho de que algo más del 90% de la población se concentre en municipios con más de 2.000 habitantes, mientras que el resto solo aglutine al 9,30%, explica en gran medida la atonía inmobiliaria de las localidades menos pobladas.

COMPRAVENTA // La primera conclusión, apuntaron Subero y Fabra, es que «el mercado de alquiler existe pero es muy débil. También ha observado que no hay mucha vinculación entre precio y calidad. Así, son relativamente baratos municipios como Borja, Cariñena y Caspe, con más del 60% de las operaciones por debajo de los 300 euros.

En cuanto a municipios relativamente caros, por encima de los 600 euros, se encuentran Cuarte de Huerva, María de Huerva y Zaragoza, con más del 10% de los alquileres declarados. En el resto, al menos el 60% de los alquileres oscila entre los 300 y los 450 euros.

En el campo de la compraven-

ta de vivienda, hubo seis municipios (excluida la capital) con más de 100 operaciones de este tipo en el año 2017: Utebo, Ejea, Calatayud, Cuarte, Zuera y La Muela. Otros 14 municipios acumularon más de 50 transacciones en el mismo periodo.

Otro problema de importancia en el mercado inmobiliario es el hecho de que, cuanto menor es el número de habitantes de un municipio, peor es también el estado de conservación de las viviendas, hasta el punto de que en los de menos de 100 habitantes más de un 14% de los inmuebles presenta una situación de ruina, mala o deficiente.

Las circunstancias son muy similares en el resto de localidades con menos de 2.000 habitantes, mientras que a partir de esa cifra el parque inmobiliario en mal estado se reduce al 7,5%. En este sentido, existe una tendencia al abandono de la vivienda que aumenta en los pueblos con menos habitantes, aunque hay excepciones. De ahí que los autores del informe propongan medidas de ayuda para reparaciones y rehabilitaciones. ≡

en detalle

1 A menos habitantes, casas más viejas

La antigüedad de los edificios de viviendas aumenta a medida que disminuye la población, según el estudio de la Cátedra de Despoblación de la DPZ. Así, en los pueblos con menos de 100 vecinos, más del 59% de los edificios tienen más de 70 años, mientras que en los de menos de 300 habitantes la proporción es del 56%. Con menos de 2.000 residentes el 51% de las casas están mal, frente al 22% de los que tienen más de 2.000 vecinos.

2 La antigüedad en función de los vecinos

En los municipios de menos de mil habitantes, más del 87% de los edificios han sido construidos antes de 1991. En los de más de mil hay mayor dispersión, entre el 18% de Cuarte y el 97% de Morata de Jalón, al tiempo que en la capital el porcentaje es del 66%. En este sentido, los autores del estudio señala que la proximidad a la capital en el periodo estudiado no es reseñable, dado que se da una gran variedad de circunstancias.

3 Predomina la vivienda en propiedad

Otra de las conclusiones del informe es que la vivienda está mayoritariamente en propiedad y que suele tener una superficie de 90 metros cuadrados o menos. Por ejemplo, el 82,2% de los hogares están en propiedad en los municipios con menos de 2.000 habitantes. Por otro lado, entre 46 y 90 metros cuadrados tiene el 69% de las viviendas de la provincia: en Cinco Villas el 54% y en Belchite el 34%. Más de la mitad de las viviendas tienen menos de 106.

4 La banda ancha, herramienta clave

El estudio se centra también en aspectos como los servicios y el entorno natural que ofrece el municipio, así como su proximidad. En concreto, la disponibilidad de banda ancha afecta a las posibilidades de que determinadas actividades empresariales puedan realizarse en buenas condiciones. Luis Fabra señaló que la economía digital, con la proliferación de internet, al permitir separar lugar de residencia y de trabajo, puede ser un incentivo para el mundo rural.

5 Implicar a todas las partes en la solución

La iniciativa de dinamización del mercado inmobiliario, sostienen los autores del informe, la llevan los ciudadanos y sus asociaciones, pero con la necesaria animación y apoyo de las instituciones. Mantienen que es necesario proporcionar información de disponibilidad y precios a los participantes en el mercado, que ya no tiene por qué ser físico, gracias a la omnipresencia de internet, como queda patente en varios campos de actividad.