

INFORME DE VIVIENDA EN TERUEL

El análisis del censo de viviendas en Teruel revela un aumento continuo en el número total de viviendas, pasando de 112,238 en 2011 a 125,711 en 2023. Este crecimiento del 12% contrasta con la disminución de la población en la provincia, lo que ha llevado a una desocupación creciente. Mientras que el número de viviendas ha crecido, el porcentaje de viviendas principales (aquellas ocupadas por residentes empadronados) ha disminuido, reflejando una tendencia hacia el uso estacional o esporádico de las viviendas.

La proporción de viviendas principales en Teruel es notablemente baja en comparación con el promedio de Aragón y España. En 2023, solo el 43.5% de las viviendas en la provincia se consideraban principales, frente al 64.2% en Aragón y el 69.6% en España. Esta diferencia se atribuye a la fuerte tendencia hacia la despoblación en las áreas rurales, donde la falta de servicios y oportunidades económicas limita la atracción de nuevos residentes.

Por otro lado, la alta ratio de edificaciones por habitante en Teruel (1.34 edificaciones por habitante), es significativamente superior a la media española (0.77). Esta ratio sugiere una baja densidad poblacional y una distribución dispersa de las viviendas, que a menudo se ubican en áreas rurales o semiurbanas con escasa infraestructura.

Viviendas Vacías

En 2021, el 26.35% de las viviendas en Teruel estaban vacías, lo que representa un aumento considerable desde el 13.7% registrado en 2011. Esta tendencia es particularmente preocupante en los municipios pequeños, donde la despoblación es más acentuada. En los municipios con menos de 1,000 habitantes, casi una de cada tres viviendas está vacía.

La nueva metodología del INE introducida en 2021 para clasificar las viviendas vacía según el consumo eléctrico presenta ciertas limitaciones para el caso de la provincia de Teruel, ya que los datos detallados solo están disponibles para municipios con más de 1,000 habitantes. Esto deja a la mayoría de los municipios de Teruel sin un acceso detallado a la información, lo que complica la planificación y gestión del parque de viviendas.

De acuerdo con los datos del censo de 2021, el número de viviendas vacías ha crecido en toda España respecto a 2011. Aragón se ha disparado respecto a 2011, especialmente la provincia de Teruel, que ha pasado de 13,7% de viviendas vacías al 26,35%.

Solares Urbanos

El análisis de los solares urbanos en Teruel destaca un recurso subutilizado con un gran potencial para el desarrollo futuro. En 2023, la provincia contaba con 21,265 solares urbanos, que sumaban una superficie total de 17,829,039 metros cuadrados. Sin embargo, la mayor parte de estos solares se encuentran fuera de la capital y en áreas donde la demanda de construcción es limitada debido a la baja densidad poblacional y la alta tasa de viviendas vacías.

Este excedente de solares refleja el desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en la provincia. Mientras que hay un amplio espacio disponible para la construcción, la falta de demanda actual en las áreas rurales hace que estos recursos permanezcan inactivos.

Antigüedad de las Viviendas

El envejecimiento del parque de viviendas en Teruel es otro de los problemas del parque inmobiliario de la provincia. Aproximadamente un tercio de las edificaciones fueron construidas antes de 1950, un porcentaje mucho mayor que en el resto de España (10%) y Aragón (16.7%). Este envejecimiento se traduce en problemas de calidad y habitabilidad, ya que muchas de estas viviendas requieren renovaciones significativas para ser habitables.

Las viviendas construidas entre 1980 y 2000 representan el 24.5% del total, mientras que las construidas después del 2000 solo constituyen el 21.6%. En comparación, en España el 31.1% de las viviendas fueron construidas después del 2000, lo que indica un ritmo de modernización más lento en Teruel. Este retraso en la renovación del parque de viviendas afecta negativamente la capacidad de la provincia para atraer nuevos residentes, especialmente a aquellos que buscan viviendas modernas y bien equipadas.

Tamaño de las Viviendas

Teruel ha tenido un incremento en el tamaño promedio de las viviendas, lo que refleja cambios demográficos y sociales. A medida que el número de personas por hogar ha disminuido, ha aumentado la demanda de viviendas más pequeñas, especialmente entre personas mayores y hogares unipersonales.

Este cambio en la demanda plantea un desafío para el mercado inmobiliario, que tradicionalmente ha estado orientado hacia viviendas más grandes y multifamiliares. En áreas rurales, donde la despoblación es más acentuada, la demanda de viviendas pequeñas y eficientes es particularmente alta, lo que sugiere la necesidad de adaptar la oferta de vivienda a las nuevas realidades demográficas.

Régimen de Tenencia de la Vivienda

El régimen de tenencia de las viviendas en Teruel muestra una clara predominancia de la propiedad, similar a lo observado en el resto de España. Sin embargo, la oferta de alquiler es muy limitada, especialmente en las áreas rurales. Esta escasez de viviendas de alquiler asequible restringe la movilidad dentro de la provincia y dificulta la atracción de nuevos residentes, especialmente jóvenes y trabajadores temporales.

El acceso limitado al alquiler también puede estar contribuyendo a la elevada tasa de viviendas vacías, ya que muchas de estas propiedades no están disponibles en el mercado de alquiler.

Precio de la Vivienda

El análisis del precio de la vivienda en Teruel revela una relativa estabilidad en comparación con otras regiones de España. Sin embargo, en algunas áreas, los precios son elevados en relación con los ingresos medios, lo que crea barreras de acceso a la vivienda, especialmente para jóvenes y personas con ingresos bajos. Esta situación es especialmente problemática en las áreas rurales, donde la falta de alternativas de vivienda asequible limita las opciones de los residentes.

Propuestas en Materia de Vivienda en Zonas Rurales

Para abordar los problemas de vivienda en las zonas rurales de Teruel, se identifican tres problemas principales: el coste, la calidad y la disponibilidad de viviendas. Para enfrentar estos desafíos, se sugiere una combinación de estrategias, entre las que podemos destacar que incluyen:

- **Rehabilitación de Viviendas Antiguas:** Dada la antigüedad del parque de viviendas en la provincia, la rehabilitación se presenta como una opción clave para mejorar la calidad y habitabilidad de las viviendas existentes. Se propone la creación de programas de subvenciones y créditos blandos para apoyar a los propietarios en la renovación de sus viviendas.

- **Incentivos Fiscales y Financieros:** Se sugieren diversas medidas fiscales para fomentar la compra y renovación de viviendas en áreas rurales, como deducciones en el impuesto sobre la renta, exenciones fiscales para nuevos residentes, y la creación de fondos de inversión pública destinados a revitalizar el parque de viviendas.

- **Desarrollo de Infraestructuras y Servicios:** Para aumentar la atracción de las áreas rurales, el informe destaca la necesidad de mejorar las infraestructuras y servicios básicos, como el acceso a internet, transporte público, y servicios de salud y educación. Sin estas mejoras, la atracción de nuevos residentes será difícil, independientemente de las mejoras en la oferta de vivienda.

Cohousing y Viviendas Colaborativas: Innovación Social

El Cohousing y Viviendas Colaborativas, se presenta como una solución innovadora para atraer nuevos residentes a las zonas rurales. Este modelo se basa en la creación de comunidades donde los residentes comparten espacios comunes y cooperan en la gestión de recursos y en el diseño de los espacios, lo que puede reducir los costes y mejorar la calidad de vida.

El cohousing ofrece una alternativa atractiva para aquellos que buscan una vida comunitaria y sostenible, y puede ser particularmente eficaz en áreas rurales, donde la soledad y el aislamiento son problemas comunes. El informe sugiere que la promoción de este tipo de vivienda podría atraer a nuevos residentes, especialmente a jóvenes y personas mayores que buscan una alternativa al modelo tradicional de vivienda.