

# ESTUDIO DE LA VIVIENDA JOVEN EN LA CIUDAD DE TERUEL



ESTUDIO DE LA  
**VIVIENDA JOVEN EN  
LA CIUDAD DE TERUEL**

Diciembre 2018

Edita:

<b>01. Introducción</b>	04
<b>02. Situación Actual, Análisis de la realidad</b>	06
2.1 Características de la ciudad de Teruel	07
2.2 Situación de la vivienda joven en España	16
2.3 Situación de la juventud en Aragón	20
<b>03. Definición de objetivos del estudio</b>	26
<b>04. Fases y metodología del estudio</b>	30
4.1 Definición del objetivo, preparación y planificación del desarrollo del estudio	32
4.2 Obtención y recogida de datos necesarios para el estudio	33
4.3 Clasificación y estructuración de los datos recopilados.	33
4.4 Interpretación y análisis de datos	35
4.5 Resultado del estudio y conclusiones	35
<b>05. Estudio de la oferta</b>	36
5.1 Información general de la oferta	38
5.2 Estudio de la oferta por zonas	43
Zona 1 (San León y El Carmen)	43
Zona 2 (El Centro)	45
Zona 3 (El Carrel, El Arrabal y San Julián)	47
Zona 4 (El Ensanche)	48
Zona 5 (Fuenfresca)	51
<b>06. Demanda de alquiler de pisos</b>	52
6.1 Datos oficiales de la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón	54
<b>07. Conclusiones</b>	56
7.1 Consideraciones previas	58
7.2 Conclusiones oferta	60
7.3 Conclusiones demanda	62
7.4 Conclusiones generales	63
<b>08. Fuentes de información utilizadas</b>	64



## 01. Introducción

---

La tasa de emancipación joven en España es del 19,4%, esta tiene una marcada tendencia a la baja desde hace ya varios años. Esta caída se ha dado en todos los tramos de edad, siendo algo superior entre las personas de 30 a 34 años, con un descenso del 4,88%.

El precio de la vivienda en España en el primer trimestre de 2017 ha aumentado; incremento especialmente importante en el caso del alquiler, un 19,74%. Esto hace que, tanto en el caso de la compra como del alquiler, el acceso a la vivienda se haga prácticamente inviable en el caso de las personas jóvenes.

Emanciparse fuera del hogar familiar es uno de los hitos que integran los procesos de transición hacia la vida adulta. En el segundo trimestre de 2017, tan solo el 19,4% de las personas de 16 a 29 años en España lo ha conseguido.

La Constitución de 1978, recoge en su artículo 47, el derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho.



También, en La Declaración Universal de los Derechos Humanos se establece en su artículo 25, que *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica”*.

Teniendo en cuenta que el acceso a la vivienda es un derecho básico, el Estado debe de garantizarlo, siendo una responsabilidad compartida con las Comunidades Autónomas y Ayuntamientos, con los que deberán desarrollar políticas públicas de vivienda que faciliten tal derecho y todo ello teniendo en cuenta a los sectores más necesitados de la sociedad actual, entre los que se encuentran los jóvenes.

En consecuencia, sería necesario que el mercado de alquiler para jóvenes tuviera un apoyo estatal, a nivel Comunitario o Local, ya que favorece la integración y la emancipación de los jóvenes, así como su movilidad laboral y geográfica.

En esta línea de actuación y siguiendo los fines y funciones establecidas por el Instituto Aragonés de la Juventud, se plantea la necesidad de analizar la viabilidad de un programa de ayuda para jóvenes en la localidad de Teruel, cuyas conclusiones nos servirán para determinar si es necesario y si reportará una rentabilidad social al sector de la juventud.





## 02.

# Situación actual, análisis de la realidad

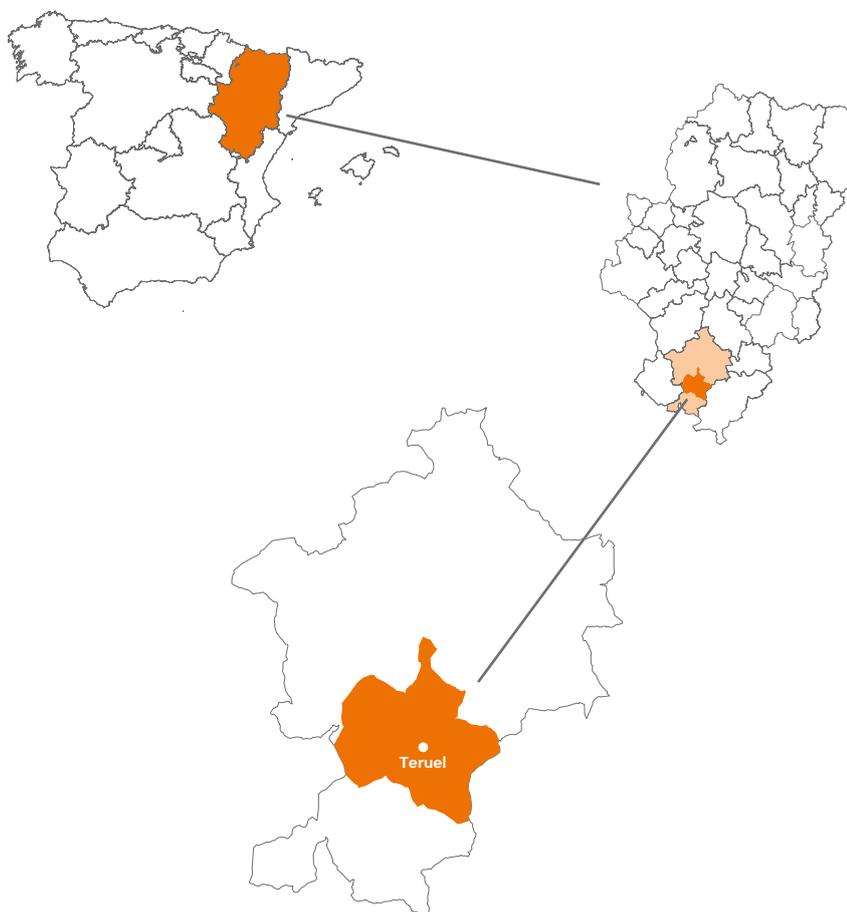
## 2.1 Características de la ciudad de Teruel

Teruel está situada en la mitad oriental de la España septentrional, siendo la más meridional de las tres provincias aragonesas.

En una muela próxima a la confluencia de los ríos Guadalaviar y Alfambra, se levanta la ciudad de Teruel por encima de los novecientos metros de altitud sobre el nivel del mar. Perteneciente a la Comunidad Autónoma de Aragón, y situada al sur de ésta, en la zona centro-oriental de España, está la capital de la provincia con el mismo nombre y que posee un importante patrimonio artístico mudéjar (parte del cual ha sido reconocido por la Unesco como Patrimonio de la Humanidad).

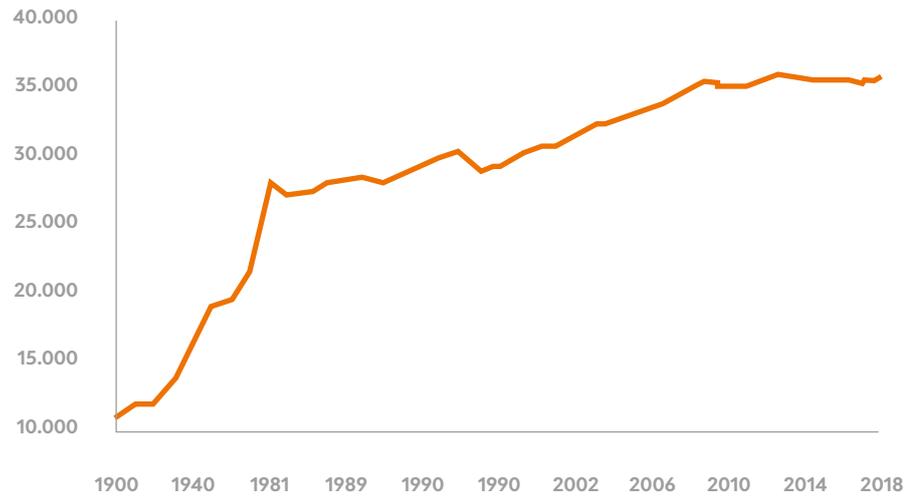
La provincia de Teruel linda con las provincias de Zaragoza, al Norte, Tarragona y Castellón, al Este, Valencia y Cuenca, al Sur, y Guadalajara, al Oeste.

Geográficamente, se encuentra mayoritariamente en el área meridional del Sistema Ibérico, aunque una pequeña porción del noreste provincial pertenece ya a la Depresión del Ebro (Bajo Aragón).



## 02. Situación actual, análisis de la realidad

La ciudad de Teruel cuenta con 35.484 habitantes en 2017 (\*35.691 en 2018), es la capital de provincia menos poblada de España situándose por encima de Soria.



\* Datos 2018 iniciales obtenidos censo de población INE - IAEST



## 2.1 Características de la ciudad de Teruel

El **clima** de Teruel es continental moderado de montaña. En verano las temperaturas son suaves, aunque con mucha oscilación térmica y en invierno son frías, con mínimas bajas, que en algunas ocasiones pueden llegar a descender de los  $-10^{\circ}$ . Las precipitaciones presentan el mínimo en invierno y un máximo al final de la primavera.



| 10

En términos **demográficos**, comentar que, entre las capitales de provincia españolas, Teruel es la capital menos poblada, con una extensión de 440,41 km<sup>2</sup>, y una densidad de 80,57 hab./km<sup>2</sup>, tiene una población de 35.484 habitantes. También comentar que es la que tiene el menor porcentaje de población entre los 15 y los 29 años y, por el contrario, la capital con el índice más alto de vejez (personas mayores de 65 años).

La edad media de la población de Teruel es de 43,20 años, es más baja que la media de Aragón, siendo esta de 44,60 años.

Con una población de 35.484 habitantes, el número de jóvenes (15-34 años) en la ciudad de Teruel es de 7.804, lo que supone un 21,99%, como se puede observar en la siguiente tabla.

## 02. Situación actual, análisis de la realidad

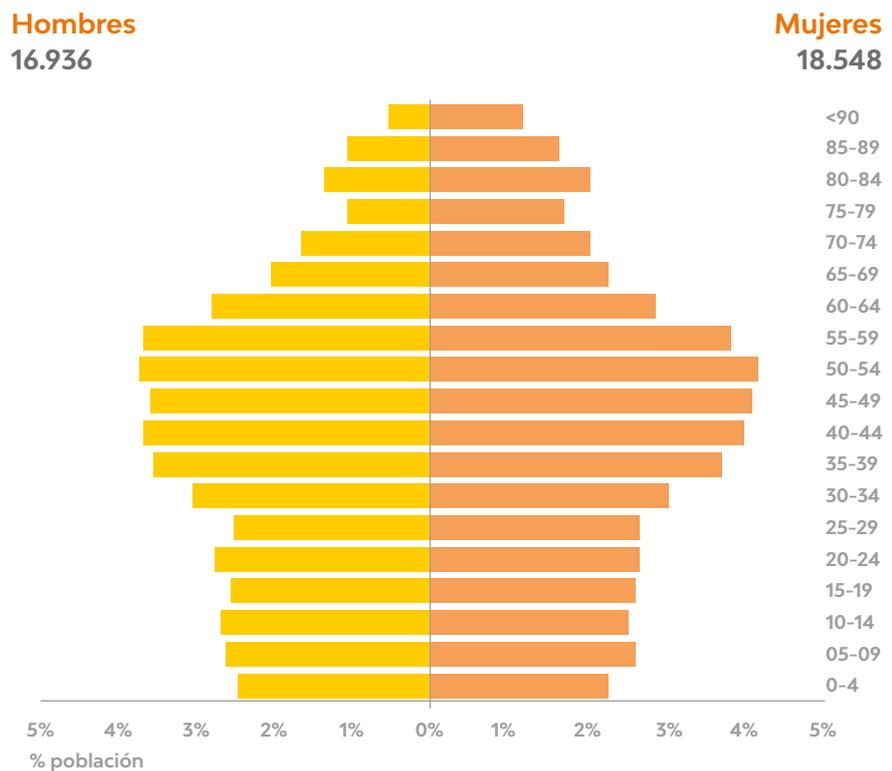
La ciudad de Teruel cuenta con 35.484 habitantes en 2017 (\*35.691 en 2018), es la capital de provincia menos poblada de España situándose por encima de Soria.

### POBLACIÓN JOVEN TERUEL

Edad	Total	Hombres	Mujeres
15 – 19 años	1.845	910	935
20 – 24 años	1.933	982	951
25 – 29 años	1.851	901	950
30 – 34 años	2.175	1.092	1.083
	7.804	3.885	3.919

Origen: Datos obtenidos Censo de población INE – IAEST 2017

### ESTRUCTURA DE POBLACIÓN A 1 DE ENERO DE 2017



## 2.1 Características de la ciudad de Teruel

	Total	Hombres	Mujeres
<b>Suma Total</b>	35.484	16.936	18.548
<b>Edad</b>			
00 a 04	1.675	872	803
05 a 09	1.879	944	935
10 a 14	1.852	957	895
15 a 19	1.845	910	935
20 a 24	1.933	982	951
25 a 29	1.851	901	950
30 a 34	2.175	1.092	1.083
35 a 39	2.592	1.270	1.322
40 a 44	2.738	1.304	1.434
45 a 49	2.746	1.280	1.466
50 a 54	2.826	1.334	1.492
55 a 59	2.684	1.315	1.369
60 a 64	2.037	1.004	1.033
65 a 69	1.544	733	811
70 a 74	1.324	594	730
75 a 79	984	380	604
80 a 84	1.220	492	728
85 a 89	966	381	585
90 a 94	478	164	314
95 y más	135	27	108

La ciudad de Teruel no es muy grande, pero tiene una distribución alargada en el eje Norte-Sur. Tiene 10 barrios rurales situados en la periferia; éstos son: **El Campillo, Concud, Vilaspesa, Aldehuela, Caudé, Castralvo, San Blas, Tortajada, Valdecebro y Villalba baja.**

Ya dentro de la ciudad, la población se distribuye en 8 barrios; éstos son (de Norte a Sur): **San León** (Campus Universitario), **El Carmen** (Hospital San José), Centro, **El Carrel, El Arrabal, San Julián, El Ensanche** (Hospital Obispo Polanco) y el barrio de **Fuenfresca**. Cabe también distinguir la Zona de El Pinar de la Muela, aunque esta es una zona residencial de viviendas de verano, únicamente con vida en la época estival.

## 02. Situación actual, análisis de la realidad



## 2.1 Características de la ciudad de Teruel

El principal sector de la **economía** turolense es el de los servicios, seguido muy de cerca por el de la energía y el agua. Destaca el sector público y un desarrollado sector turístico (rural, monumental, paleontológico, de montaña y de nieve), al haberse convertido en un destino turístico de interior y cultural.

Dentro de la industria, la alimentaria ocupa un lugar destacable, con el Jamón de Teruel, el Ternasco de Aragón, el Aceite de Oliva del Bajo Aragón y el Melocotón de Calanda como productos puntales de la misma.

En cuanto al sector agrícola, comentar que Teruel no ha permanecido ajena ni a la evolución de España ni a la de otros países desarrollados y la agricultura ha ido perdiendo peso en la actualidad económica. La ganadería es la que aporta casi el setenta por ciento del total de la producción final agraria, especialmente por el protagonismo del porcino, bajo la Denominación de Origen del Jamón de Teruel, que cubre un tercio de la producción provincial, y el ovino, que supone una quinta parte.

Desde 2013, se cuenta con el Aeropuerto de Teruel, que se dedica al estacionamiento, mantenimiento y desmantelamiento de aeronaves, pruebas de motores cohete, escuela de vuelo, helicóptero 112, ensayos en vuelo, investigación, formación y desarrollo aeronáutico.

Teruel no puede definirse como una provincia industrial, ni atendiendo a su producción ni a su volumen de ocupación, pero sí que existe un pequeño sector incipiente, el relacionado con derivados del automóvil.



## 02. Situación actual, análisis de la realidad

A pesar de la excelente situación estratégica de la provincia cerca de las principales urbes españolas (Madrid, Barcelona, Valencia, Zaragoza), la falta de infraestructuras de transporte y energéticas adecuadas en el pasado, ha provocado que la provincia no haya tenido un desarrollo industrial suficiente y equilibrado.

La provincia de Teruel dispone de un total de 68 polígonos industriales. Su superficie industrial asciende a los 15.000.000 m<sup>2</sup>. En torno a 4 millones de m<sup>2</sup> se encuentran ubicados en el municipio de la ciudad de Teruel. Más concretamente son los siguientes:

### **PLATEA** (Plataforma Logístico-Industrial de Teruel)

Al Norte de la ciudad, a continuación del Polígono La Paz, ctra. N-234 dirección Villarquemado. Espacio logístico-industrial de nueva generación.

[www.platealogistica.com](http://www.platealogistica.com)

### **PLATAFORMA AEROPORTUARIA DE TERUEL** (PLATA)

Aeropuerto Industrial, a 10 kilómetros de Teruel, situado entre las carreteras N-234 y la A-1512. Plataforma industrial aeronáutica.

[www.aerpuertodeteruel.com](http://www.aerpuertodeteruel.com)

### **POLÍGONO INDUSTRIAL LA PAZ**

Al Norte de la ciudad, junto a PLATEA, ctra. N-234 dirección Villarquemado. Espacio de oportunidades empresariales.

[www.asempaz.com](http://www.asempaz.com)

### **VIVERO DE EMPRESAS DEL CEEI ARAGÓN**

En el barrio de Fuenfresca, junto Centro Empresarial Galileo. Innovación y futuro para nuevos proyectos de desarrollo industrial.

[www.ceeiaragon.es](http://www.ceeiaragon.es)



## 2.2 Situación de la vivienda joven en España

España es el país de la UE con más viviendas vacías disponibles por cada mil habitantes, este es el resultado de la burbuja inmobiliaria vivida hace unos años, antes de la crisis. La casa en propiedad, no es solo considerada como un lugar para vivir, sino que es un símbolo de estatus social.

La crisis económica y precariedad de los trabajos, han tenido una incidencia en el régimen de tenencia de vivienda del joven, así en este último periodo se ha producido un ligero descenso en el acceso a la vivienda en propiedad a favor del alquiler entre los jóvenes.

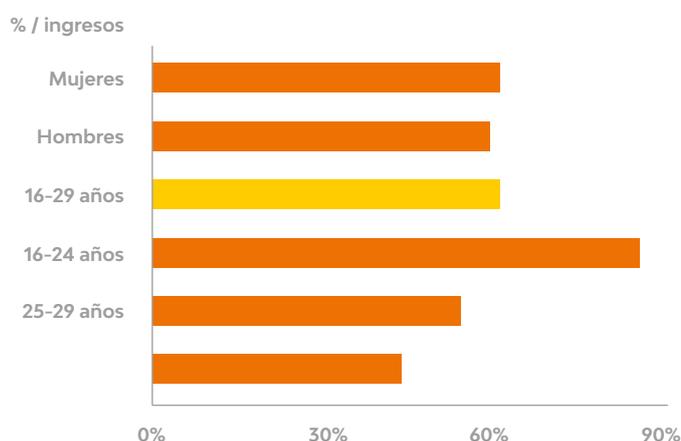
Aunque cada vez son más las personas jóvenes emancipadas que residen en viviendas de alquiler, es justamente en este segmento del mercado inmobiliario donde se están registrando las mayores subidas de precio.

En lo que llevamos de año, el precio de los alquileres de las viviendas residenciales se ha disparado exponencialmente, con un incremento en el primer semestre de 2017 de un 19,74%, siendo el coste del alquiler de vivienda sobre los ingresos de un hogar joven del 48,3% y del 85,4% para el caso de una persona joven asalariada en solitario.

En el caso de compra de vivienda, el incremento ha sido inferior respecto al alquiler, de un 1,57%, siendo algo superior, 2,78% para la compra de vivienda nueva, esto supone un coste sobre los ingresos de un hogar joven del 34,4%, llegando hasta el 60,8% en el caso de una persona joven asalariada en solitario.

| 16

### COSTE DE ACCESO AL MERCADO DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD PARA UNA PERSONA JOVEN ASALARIADA



Origen: Datos obtenidos Observatorio Emancipación 2017 - CJE

## 02. Situación actual, análisis de la realidad

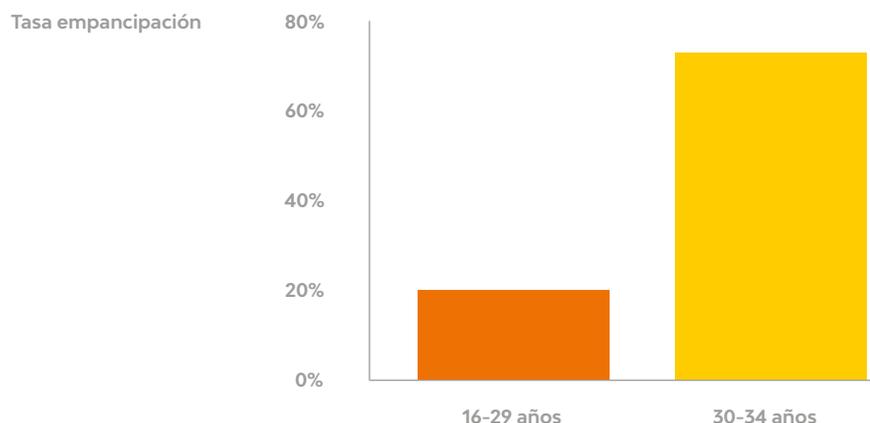
La inseguridad que perciben los jóvenes en el mercado laboral, el limitado acceso a los créditos bancarios, el incremento de los precios de la vivienda y los reducidos ingresos que tienen los jóvenes juegan un papel destacado en el retraso de la emancipación residencial, en la formalización de la familia y en la adquisición de la autonomía plena como adultos.

En el segundo trimestre de 2017, se registra un aumento de la ocupación profesional y una caída del desempleo, incluido el desempleo de larga duración, entre las personas menores de 30 años, lo que ha llevado a un ligero aumento de la tasa de actividad.

El número de total de jóvenes (16-29 años) en España es de 6.497.345, de los cuales están emancipados 1.257.620, lo que hace que la actual tasa de emancipación residencial de la población joven en España se establezca en el 19,4% de 16-29 años y en el 72,30% para jóvenes de 30 a 34 años, continuando así con su tendencia a la baja.

	16-29 años					30-34 años
	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	TOTAL
<b>Población joven</b>						
Número de personas	6.497.345	4.012.466	2.484.879	3.294.249	3.203.096	2.894.416
Variación interanual	-0,31%	0,42%	-1,46%	-0,16%	-0,45%	-4,29%
% total población	14,1%	8,7%	5,4%	7,2%	7,0%	6,3%
<b>Población joven emancipada</b>						
Número de personas	1.257.620	238.340	1.019.280	518.491	739.129	2.092.727
Variación interanual	-2,28%	-3,23%	-2,06%	0,87%	-4,38%	-4,88%
% tasa de emancipación	19,4%	5,9%	41,0%	15,7%	23,1%	72,3%

### EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL ESPAÑA DE LA POBLACIÓN DE 16 A 34 AÑOS



Origen: Datos obtenidos Observatorio Emancipación 2017 - CJE

---

## 2.2 Situación de la vivienda joven en España

El proceso de emancipación joven en España sigue unos pasos, los jóvenes vinculan la independencia residencial y la formación de la pareja con el acceso a una vivienda en propiedad como una forma de adquirir estatus, estabilidad y autonomía.

El retraso de la emancipación joven en nuestro país, causado por la situación económica, hace que también se retrase la formación de la pareja y de los nacimientos del primer hijo, hecho no tan destacable en otros países de la UE, en los que los jóvenes primero se emancipan residencialmente en solitario y posteriormente buscan la estabilidad en la formación de una familia.

Los datos hacen pensar que los jóvenes españoles no solo están cambiando sus comportamientos residenciales sino también su relación con la vivienda a partir de la crisis económica. Cada vez es mayor el número de jóvenes que prefieren viviendas en alquiler, aunque siga siendo muy elevado todavía el porcentaje de jóvenes que aspiran a tener una vivienda en propiedad.

## 02. Situación actual, análisis de la realidad



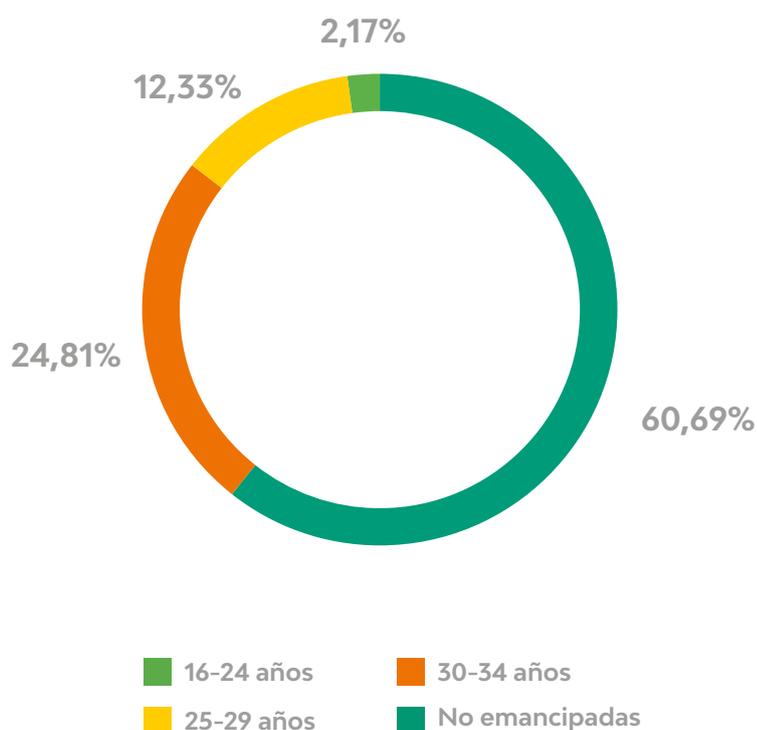
## 2.3 Situación de la juventud en Aragón

La población joven de Aragón continúa descendiendo desde el primer semestre de 2017, principalmente aquella cuyo rango de edades se comprende entre los 25 y 34 años. Esta pérdida es debida principalmente al continuado flujo migratorio negativo respecto a otras comunidades autónomas, con una pérdida neta de población de 1,6 personas menores de 30 años por cada 1.000 habitantes.

Aunque la situación laboral de los jóvenes de Aragón ha tenido en los últimos años una leve mejora, esto no ha facilitado la emancipación en términos de vivienda, principalmente en el sector del alquiler, que ha sufrido un incremento del precio medio de un 7,17% en el primer semestre de 2017, respecto al año anterior.

En Aragón el total de personas jóvenes (16 a 34 años) es de 248.832, lo que supone un 18,98% del total de la población, de esta cifra cabe destacar que 97.823 están emancipadas, suponiendo un 39,31% del total de población joven.

### PERSONAS JÓVENES EMANCIPADAS EN ARAGÓN 2017



## 02. Situación actual, análisis de la realidad

Cuantificando la tasa de emancipación residencial de la población joven en Aragón, esta ha tenido un aumento del 10,43%, situándola en el 21%, 1,6 puntos por encima de la tasa del conjunto de España. Este aumento se ha concentrado en el colectivo de 25 a 29 años, con un aumento del 16,14%, mientras que la tasa de emancipación entre la población de 16 a 24 años y de 30 a 34 años ha caído un 13,65% y un 2,14%, respectivamente.

	16-29 años					30-34 años
	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	TOTAL
<b>Población joven</b>						
Número de personas	171.876	106.714	65.160	87.300	84.574	76.958
Variación interanual	-0,45%	0,79%	-2,43%	-0,22%	-0,70%	-4,20%
% total población	13,3%	8,2%	5,0%	6,7%	6,5%	5,9%
<b>Población joven emancipada</b>						
Número de personas	36.087	5.408*	30.679	14.445	21.642	61.736
Variación interanual	10,43%	-13,65%*	16,14%	17,08%	6,40%	-2,14%
% tasa de emancipación	21,0%	5,1%*	47,1%	16,5%	25,6%	80,2%

En 2016, el porcentaje de personas jóvenes que vivían en régimen de alquiler en Aragón era del 58,9%, mientras que quienes accedían a la vivienda por la vía de la compra hipotecaria constituían el 21,3%, porcentaje algo mayor que en el resto de España.

El acceso a la vivienda de alquiler en Aragón en el primer semestre de 2017, muestra mayores dificultades, en la medida en que el precio medio del alquiler de vivienda ha aumentado un 7,17% respecto al año anterior.

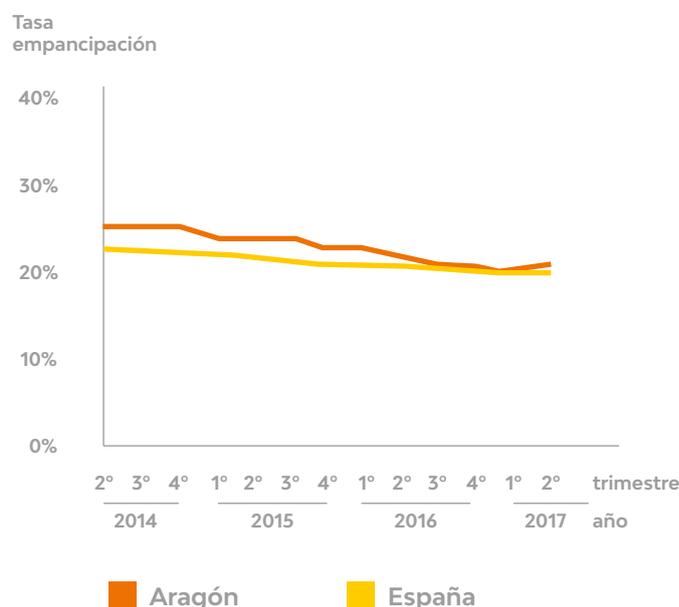
Por otro lado, el precio de compra de vivienda ha tenido un descenso del 3%, principalmente en la vivienda de segunda mano, cuyo precio registra un descenso del 3,3%.

Estas variaciones hacen que, en el caso de acceder a la vivienda a través de la fórmula del alquiler, el esfuerzo a realizar haya aumentado un 8,71% en el caso de una persona joven sola, y un 6,56% en el caso de un hogar joven, situando dicho esfuerzo en un 58,5% y un 30,3% de sus ingresos respectivamente.

## 2.3 Situación de la juventud en Aragón

En el caso de la compra de vivienda, fruto de la caída de precios de la misma, hay un descenso en el esfuerzo económico que deben realizar las personas jóvenes en Aragón para acceder a la misma. Así, una persona menor de 30 años asalariada debería gastar el 47% de sus ingresos para comprar una vivienda. Para un hogar joven el esfuerzo se sitúa en el 24,3% de sus ingresos.

### EVOLUCIÓN DE LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN JOVEN ESPAÑA-ARAGÓN POR TRIMESTRES



Origen: Datos obtenidos Observatorio Emancipación 2017 - CJE

Observando todos estos datos estadísticos, podemos afirmar que cada vez hay menos jóvenes emancipados en ARAGÓN. En el periodo 2011 a 2017 contamos con un descenso de 6,59%, que supone 28.626 jóvenes menos emancipados. La tasa de emancipación de la población joven ha ido descendiendo paulatinamente, debido principalmente a la precariedad de la situación laboral, con bajos salarios y falta de ofertas de trabajo.

Toda esta situación hace que el alquiler como opción de emancipación joven, sea muy atractiva, ya que no supone una atadura en el tiempo y es a la vez una opción "variable", según las circunstancias económicas de cada momento del joven.

### Juventud y Empleo

En los últimos años se ha producido en Aragón un incremento de la actividad y la ocupación profesional, haciendo que la situación laboral de las personas jóvenes haya tenido una leve mejora, situando a Aragón en relación a actividad, ocupación y desempleo juvenil, en una de las posiciones más favorables dentro de España.

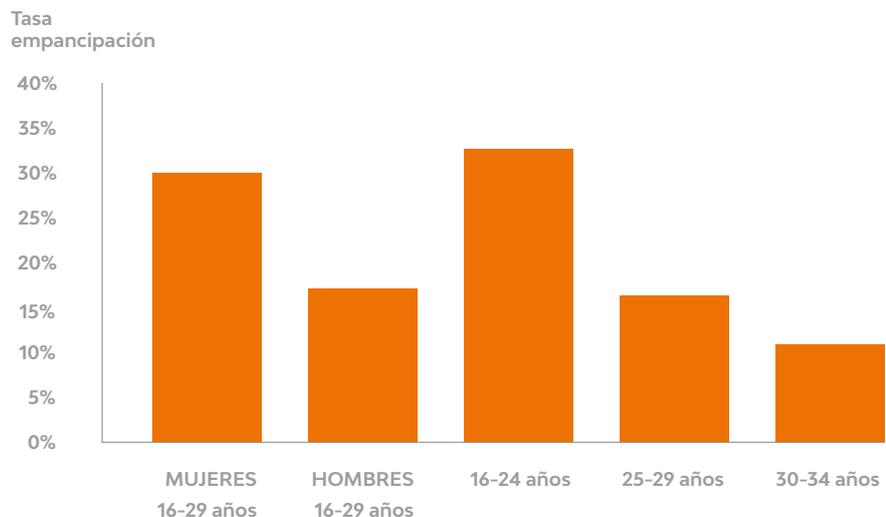
La calidad del empleo parece en vías de mejorar, con un incremento mayor de las personas jóvenes contratadas a tiempo completo, y una tasa de temporalidad que es la más baja dentro del territorio español.

Esta situación laboral más favorable hace que la tasa de pobreza o exclusión social entre las personas menores de 30 años en Aragón sea una de las más bajas, aunque se ha incrementado respecto al año anterior.

La capacidad adquisitiva de las personas menores de 30 años, sin embargo, habría descendido, con una caída del salario joven del 1,42%, que dejaba la media en 10.469,69 euros, cifra inferior a la media española.

Realizando el análisis de la Tasa de paro en la Comunidad de Aragón, observamos que para edades entre 16 y 24 años la cifra se dispara hasta el 33,5%, llegando en el caso de las mujeres de este rango hasta un 29,6%. Por otro lado, el tramo de 30 a 34 años es el que mayor descenso interanual ha sufrido (-28,04 %), siendo el número de personas en situación de paro de 7.687.

#### TASA DE PARO JOVEN EN ARAGÓN



Origen: Datos obtenidos Observatorio Emancipación 2017 - CJE

## 2.3 Situación de la juventud en Aragón

En el primer semestre 2017, la tasa de actividad entre la población joven de Aragón ha aumentado un 1,70% respecto al año anterior, concentrándose el aumento en la población masculina, mientras que entre las mujeres jóvenes la tasa de actividad ha descendido un 1,23%.

La tasa de actividad en el tramo de 30 a 34 años continúa cayendo con un descenso de un 3,98%. Situándose la tasa de actividad joven en Aragón en un 56,7%, superando a la española en más de 2.

Existe un incremento de la tasa de ocupación del 9,10%, respecto al año anterior, estableciéndose la tasa de ocupación de la población joven en Aragón en el 43,4%, la cuarta más alta de España. Este aumento de la ocupación ha tenido su reflejo en una caída del paro juvenil del 16,75% respecto al mismo periodo del año anterior, situando la tasa de paro para personas menores de 30 años en un 23,4%, la tercera más baja, sólo por detrás del País Vasco y Cataluña.

	16-29 años					30-34 años
	TOTAL	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	TOTAL
<b>Población activa</b>						
Número de personas activas	97.498	39.991	57.507	50.691	46.807	69.515
Variación interanual	1,70%	0,88%	2,28%	4,57%	-1,23%	-3,98%
% tasa de actividad	56,7%	37,5%	88,3%	58,1%	55,3%	90,3%
<b>Población ocupada</b>						
Número de personas ocupadas	74.659	26.594	48.065	41.706	32.953	61.829
Variación interanual	9,10%	7,27%	10,14%	14,60%	2,86%	0,18%
% tasa de empleo	43,4%	24,9%	73,8%	47,8%	39,0%	80,3%
<b>Población en paro</b>						
Número de personas en paro	22.839	13.397	9.442	8.985	13.854	7.687*
Variación interanual	-16,75%	-9,78%	-24,98%	-25,62%	-9,78%	-28,04%*
% tasa de paro	23,4%	33,5%	16,4%	17,7%	29,6%	11,1%*
% total población misma edad	13,3%	12,6%	14,5%	10,3%	16,4%	10,0%*

**Tasa de actividad:** porcentaje de población activa (empleada+paro) sobre el total de su misma edad.

**Tasa de empleo:** porcentaje de población ocupada sobre el total de su misma edad.

**Tasa de paro:** porcentaje de población en paro sobre el total de población activa de su misma edad.

## 02. Situación actual, análisis de la realidad







03.

## Definición de objetivos del estudio

---

El principal objetivo de este estudio es el análisis del mercado de vivienda de alquiler en la ciudad de Teruel, observando las condiciones de la oferta y la demanda, la situación actual de la juventud, sus necesidades y dificultades en el proceso de emancipación; posteriormente, analizar los resultados y así obtener las conclusiones que nos servirán para valorar la viabilidad de la implementación de un programa de ayuda para jóvenes en la localidad de Teruel, cuyas conclusiones servirán para determinar si es necesario y si reportará una rentabilidad social al sector de la juventud.

Las diferentes fases del estudio, serán las enumeradas en el apartado "Metodología del Estudio", que a grandes rasgos serían:

- Obtención y recogida de datos necesarios para el estudio.
- Clasificación y estructuración de los datos recopilados.
- Interpretación y análisis de datos.
- Resultado y conclusiones del estudio.







**04.**

## **Fases y metodología del estudio**

## 4.1 Definición del objetivo, preparación y planificación del desarrollo del estudio

El objetivo se ha definido en el anterior apartado y básicamente es: la observación de la realidad del mercado de alquiler de vivienda joven en la ciudad de Teruel, para valorar la viabilidad de la implementación de un programa de ayuda para la emancipación residencial de los jóvenes de dicha localidad

Preparación, planificación y desarrollo del estudio:

Antes de lanzarse a la obtención de datos, tanto de oferta como de demanda, se han establecido unas líneas de actuación y procesos a seguir para obtener un trabajo coherente y cercano a la realidad existente.

Así mismo, se ha hecho un análisis previo de la situación socio-económica en la ciudad, siempre teniendo en cuenta el sector de población al que se dirige el estudio, los jóvenes.



### 4.2 Obtención y recogida de datos necesarios para el estudio

Los datos obtenidos para el análisis de la oferta y la demanda, se han clasificado en dos tipos:

#### Datos Primarios

Datos obtenidos en el estudio de Campo, a pie de calle, realizado durante los meses de octubre y noviembre 2018, principalmente obtenidos de particulares, agentes de propiedad inmobiliaria, portales especializados, medios de comunicación, periódicos, revistas, etc.

Según la procedencia de los datos, los podemos clasificar en tres grupos:

- Recogida de información en la calle: se ha recogido la información de la calle subdividiendo la muestra por los barrios que ordenan el territorio. Una vez obtenida la localización y el número de contacto de los pisos de alquiler se ha procedido a solicitar la información de cada uno de ellos.
- Búsqueda de información en medios de comunicación: si bien se ha recurrido a la lectura de la prensa en la sección de clasificados, la mayor parte de la información obtenida ha sido a través de Internet. Las páginas visitadas no sólo eran las particulares de las agencias inmobiliarias de la ciudad de Teruel, sino que también se ha navegado por los portales especializados en el mundo inmobiliario. Una vez conocida la oferta de pisos de alquiler se ha tenido que ubicar a cada uno de ellos en un barrio de la ciudad. También se ha comprobado que no hubiera coincidencias entre las ofertas encontradas a través de los medios de comunicación y las obtenidas en la calle.
- Visitas al Campus Universitario, Escuela de Enfermería, residencias, centros de salud y hospitalarios de la ciudad. Teruel es una ciudad con movimiento de estudiantes, profesores y profesionales de la medicina, lo que genera anualmente un flujo de pisos de alquiler. Es por ello que se han visitado los lugares donde principalmente aparecen carteles con la oferta y demanda de pisos de alquiler.

#### Datos secundarios

Estos son los datos necesarios para el estudio obtenidos directamente de organismos públicos y privados. Son los datos oficiales publicados por estas entidades.

Se ha solicitado información y se han mantenido contactos con la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón, con Vicerrectorado de Teruel de la Universidad de Zaragoza, Departamento de Estadística DGA.



---

## 4.3 Clasificación y estructuración de los datos recopilados

Una vez obtenidos todos los datos de las distintas procedencias, tanto de oferta como de demanda, se han verificado, clasificado y estructurado, de tal manera que se han eliminado datos duplicados (publicitados en distintos medios) y se ha conseguido la obtención de datos medios globales y sectorizados por barrios de la ciudad.

## 4.4 Obtención y recogida de datos necesarios para el estudio

Tras la clasificación de los datos, se ha procedido a la interpretación y el análisis de los mismos, consiguiendo observar la realidad de la oferta y demanda de la vivienda de alquiler en la localidad.

De esta interpretación hemos obtenido dos análisis:

- Análisis de la oferta: se ha organizado el análisis de tal manera que se pudiera conocer todos los datos siguientes:
  - Datos estadísticos de la oferta de la ciudad.
  - Datos estadísticos de la oferta por barrios.
  - Datos estadísticos por inmuebles de características similares.
  - Relación entre vivienda particular y gestionadas por inmobiliarias.
  - Valoración de la influencia de Internet en el alquiler.
  - Porcentaje de vivienda de alquiler por zonas.
  - Valoraciones cualitativas.
- Análisis de la demanda basada en la obtención de información por medio de los datos aportados por Organismos públicos: número de fianzas, evolución mensual del alquiler, progresión anual del alquiler, etc.



### 4.5 Resultado del estudio y conclusiones

(Análisis histórico, situación presente y proyecto futuro)

Una vez realizado el análisis teniendo en cuenta el pasado y la situación actual, podemos emitir las conclusiones que arrojen luz sobre el futuro del alquiler de vivienda en Teruel.

Estas conclusiones siempre irán orientadas al sector destino del estudio (los jóvenes), y nos permitirán valorar la implementación de un proyecto de ayuda a la emancipación en la ciudad de Teruel.







**05.**

## **Estudio de la oferta**

---

## 5.1 Información general oferta de alquiler

El estudio de la oferta de vivienda de alquiler en Teruel, se realiza durante los meses de octubre y noviembre de 2018. Los datos son recabados de los distintos medios de comunicación (prensa escrita), de portales especializados, datos obtenidos en el trabajo de campo a pie de calle y de tablones informativos en Hospitales, Centros Universitarios, etc.

Durante estos meses, la oferta sobre la que se realiza el estudio comprende un total de 55 viviendas, una vez eliminados los datos duplicados (pisos anunciados en distintos medios).

Para el estudio, se ha procedido a dividir la ciudad en 5 zonas principales, aunque la Zona 5 no se ha tomado en cuenta, ya que por el tipo de vivienda no existe casi oferta. Entre las distintas zonas, unas coinciden con los barrios propiamente dichos y otras con la agrupación de algunos de ellos, por su proximidad y el volumen de oferta en los mismos.

Por lo que las zonas delimitadas en el estudio quedarían de esta forma:

**ZONA 1:** Compreendida por los barrios de San León y El Carmen, zona más al norte de la ciudad, en la que se sitúan el Hospital San José y El Campus Universitario.

**ZONA 2:** Esta zona comprende el Centro de la ciudad, lo que sería el "casco histórico", entre la estación de RENFE y la Ronda de Ambeles.

**ZONA 3:** Al Este de la ciudad, comprendida por los barrios de El Carrel, El Arrabal y San Julián.

**ZONA 4:** Barrio del Ensanche, en el que se sitúa la Plaza de Toros, El Hospital Obispo Polanco y el Parque Los Fueros.

**ZONA 5:** La más al Sur de la ciudad, el Barrio de Fuenfresca, principalmente con viviendas unifamiliares independientes y adosadas. Esta zona no se ha incluido en el estudio ya que por el tipo de vivienda no existe casi oferta y su influencia es mínima.

Comentar que Teruel tiene 10 barrios rurales en el extrarradio, que, por su distancia a la ciudad y su tipología de viviendas, no han sido considerados para el siguiente informe.

El estudio global, nos ha permitido determinar la vivienda tipo de alquiler en la ciudad de Teruel en la fecha de estudio. Sus características son las siguientes:

Superficie: **98 m<sup>2</sup>**

Número de habitaciones: **3**

Número de baños: **1**

Precio de renta: **504 €** (incluidos gastos comunidad)

Vivienda amueblada: **Sí**

Calefacción: **Individual a gas**

Como datos estadísticos globales nos ha parecido razonable extraer del estudio los siguientes:

Porcentaje de oferta por Zonas.

Porcentaje de oferta por superficie.

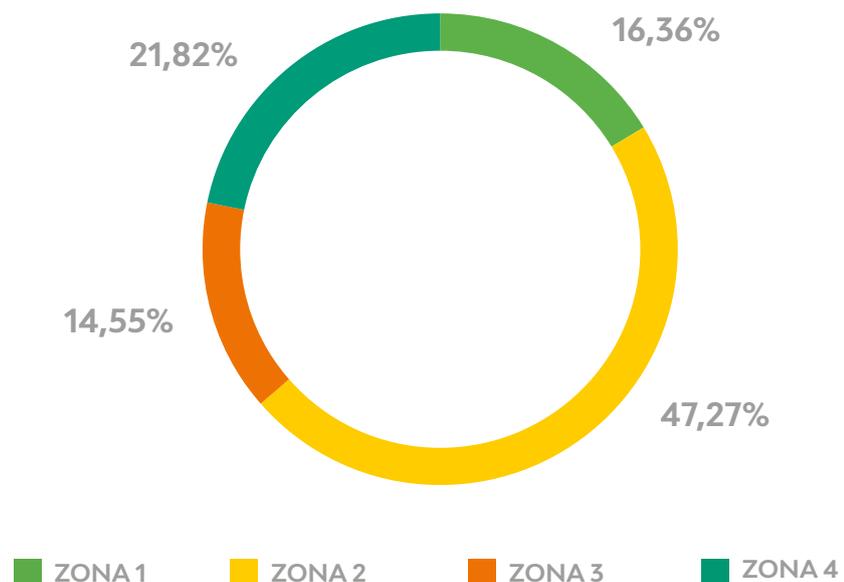
Porcentaje de oferta por origen (Agencia – particular)

Porcentaje de oferta por medio (Internet – portales a pie de calle)

Precio de vivienda de alquiler por superficie.

Número de habitaciones por superficie de la vivienda.

### OFERTA POR ZONAS



Origen: Datos obtenidos Observatorio Emancipación 2017 – CJE

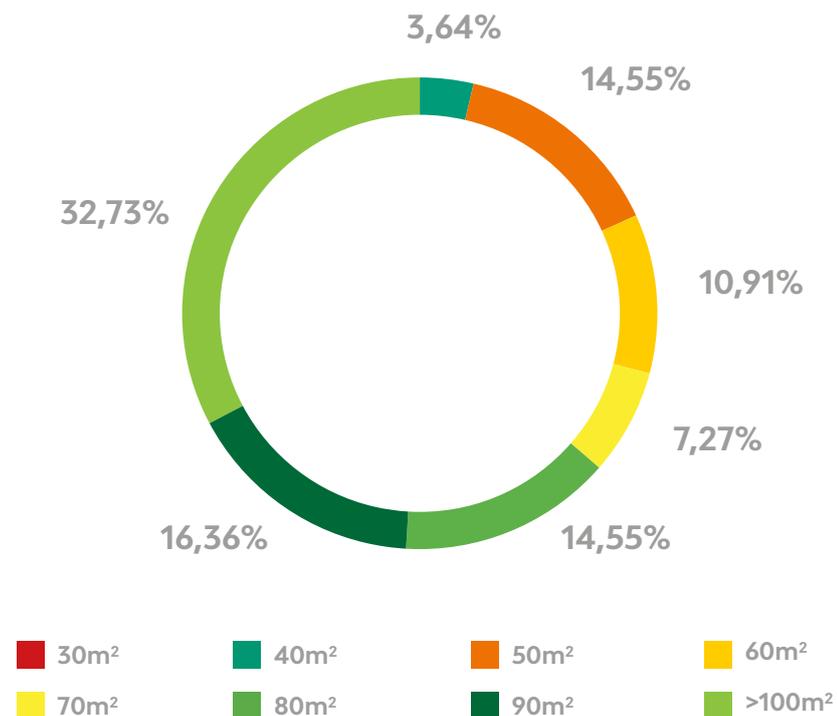
## 5.1 Información general oferta de alquiler

Se ve claramente una gran diferencia entre el primer barrio y el resto, con más de un 50% de viviendas de diferencia con respecto al segundo, el grueso de la oferta en la ciudad recae sobre el Centro (Z2) en primer lugar con un 47,27 % y, a continuación, sobre El Ensanche (Z4) con un 21,82%. Este último es el barrio de crecimiento urbanístico de la ciudad.

Sería interesante en el estudio, tener en cuenta que los estudiantes universitarios son una parte importante en la juventud de Teruel y estos demandan vivienda en los barrios colindantes al Campus (San León y El Carmen).

Esta Zona 1, en los meses de estudio, sólo presenta un 16,36% de oferta, debido a que el curso académico ya está iniciado y gran parte de las viviendas se encuentran ya alquiladas desde septiembre, durante el año académico.

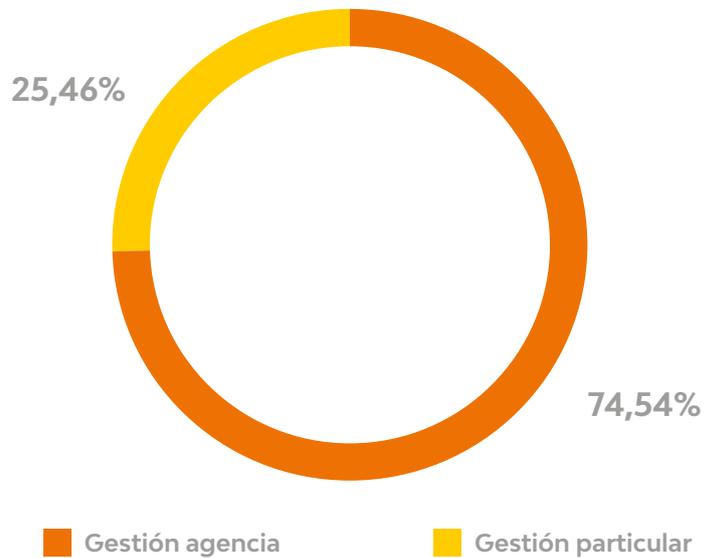
### OFERTA POR SUPERFICIE



El mayor número de viviendas ofertadas en Teruel, sin lugar a dudas, es el de tamaño grande (más de 80 m²), llegando a alcanzar casi el 64% del total de la oferta.

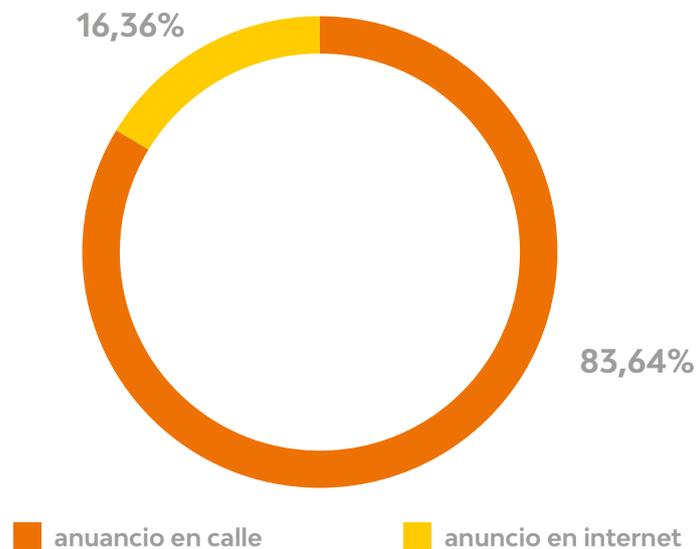
También observamos que las viviendas pequeñas entre los 30–40 m² (de 30 m² inexistentes en el periodo de estudio), representan solamente un 3,64% del total y son viviendas de reciente construcción, que se encuentran en el Centro (Z2), por existir un alto porcentaje de edificios rehabilitados y en El Ensanche (Z4), por ser una zona de construcciones nuevas y viviendas más recientes.

### OFERTA POR ORIGEN



La gestión del alquiler por mediación de agencias inmobiliarias tiene mayor peso que la oferta directamente de particulares. De los 55 pisos del estudio, más de 40 son ofertados por agencias directamente.

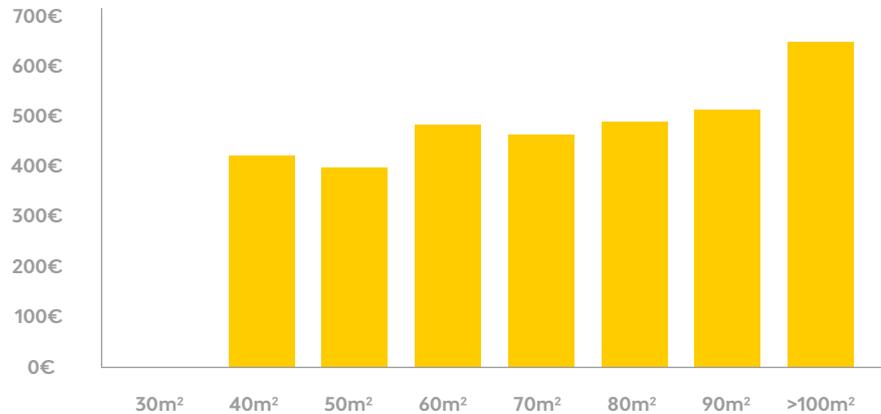
### OFERTA POR MEDIO



La importancia que está adquiriendo Internet y las nuevas tecnologías, hacen que la información sobre alquileres en Teruel se obtenga en mayor medida, por encima de un 83%, de Internet, frente a la escasa publicidad en exclusiva existente en la calle (portales, tablones...) en comparación con otras localidades.

## 5.1 Información general oferta de alquiler

### PRECIO DE VIVIENDA POR SUPERFICIE

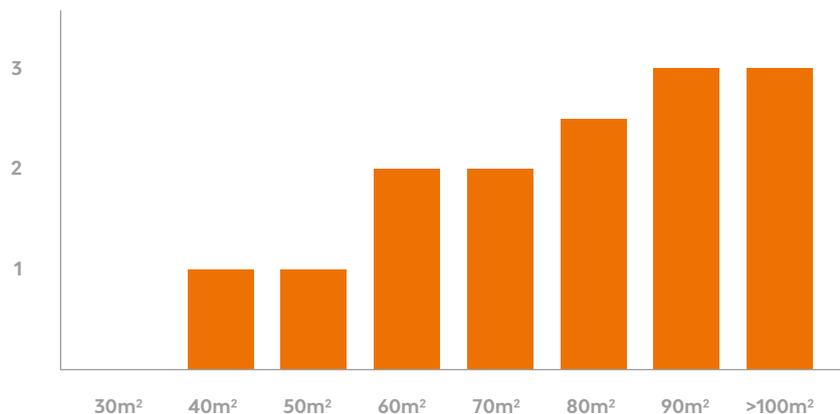


Los precios de alquiler de vivienda en la capital Turolense, se han visto incrementados en los últimos años, observándose que los precios oscilan desde los 390€ para estudios de 40 m<sup>2</sup>, hasta los 607€ en pisos grandes de más de 100 m<sup>2</sup>.

Las variaciones de precio entre las viviendas de escalas contiguas son aproximadamente de unos 20-30€, a excepción del salto en los pisos de más de 100m<sup>2</sup>, debido a que en este grupo podemos encontrar viviendas de hasta 300m<sup>2</sup> que desvirtúan este valor.

| 42

### NÚMERO DE HABITACIONES POR SUPERFICIE



Sobre el número de habitaciones, comentar que oscila desde una, en estudios pequeños (40m<sup>2</sup>), a las cuatro en pisos de más de 100 m<sup>2</sup>, observando que en la muestra no hemos encontrado viviendas equipadas con cinco habitaciones, aun siendo de tamaños grades de 280 y 300 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Estudio de la oferta por zonas

Los datos del anterior apartado son generales de toda la ciudad, extraídos de los distintos barrios que la componen. En este apartado profundizaremos más en la información recabada en cada uno de esos barrios, agrupados en 5 zonas.

La situación de la oferta es mucho más compleja que las cifras anteriores muestran, ya que la superficie o el precio del alquiler varía en función del barrio. No todas las localizaciones tienen las mismas características, en ellas influye si son viviendas de reciente construcción o antiguas, si están reformadas, tipo de población...

Las valoraciones siguientes proceden de la comparación teniendo en cuenta los datos generales de la ciudad, los de la zona que se analiza y los del resto de zonas de la ciudad, consiguiendo de este modo poder extraer información más precisa y en función de la realidad existente.

#### **ZONA 1 | Barrios de San León y El Carmen**

Esta zona, comprende los Barrios de San León y El Carmen, situados al Norte de la ciudad, entre la Avda. Zaragoza y la Ctra. De Alcañiz.

El Barrio de San León, se compone de edificaciones de mayor edad (20 -40 años), aunque también existe alguna de reciente construcción. Cabe destacar la existencia de un grupo elevado de viviendas de protección social de los años 60, de reducidas dimensiones (40 m<sup>2</sup>) al sur del barrio. En él se sitúan el Campus Universitario, la Residencia Escuela Hogar de Educación y el Colegio Mayor Pablo Serrano.

Por su parte El Carmen es un barrio de avanzada "edad", pero que tiene mucha vivienda de reciente construcción. Son viviendas destinadas principalmente a gente joven o familias de pocos componentes. En este barrio está el Hospital psiquiátrico San José.

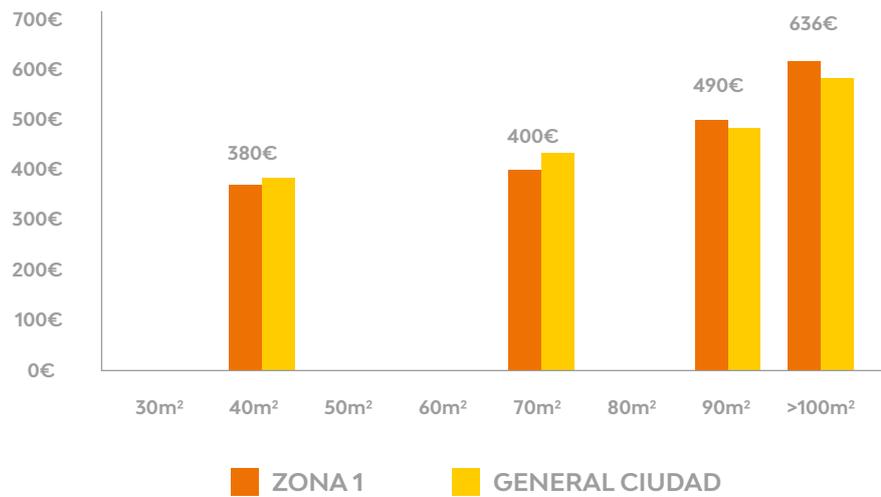
Al Norte de esta zona, pasado el Campus Universitario, se extiende una zona de viviendas unifamiliares, en su mayoría independientes, que, aunque reside algo de población durante todo el año cumplen más una función de segunda residencia en temporada de verano.

La oferta de pisos de alquiler en esta zona representa un 16,36% del total de la ciudad, aunque pensamos que por la época del año en que se ha realizado el estudio, el tanto por ciento no es muy realista, ya que al ser una zona colindante al Campus Universitario y al estar comenzado el año académico, la mayoría de las viviendas se encuentran ya alquiladas.

## 5.2 Estudio de la oferta por zonas

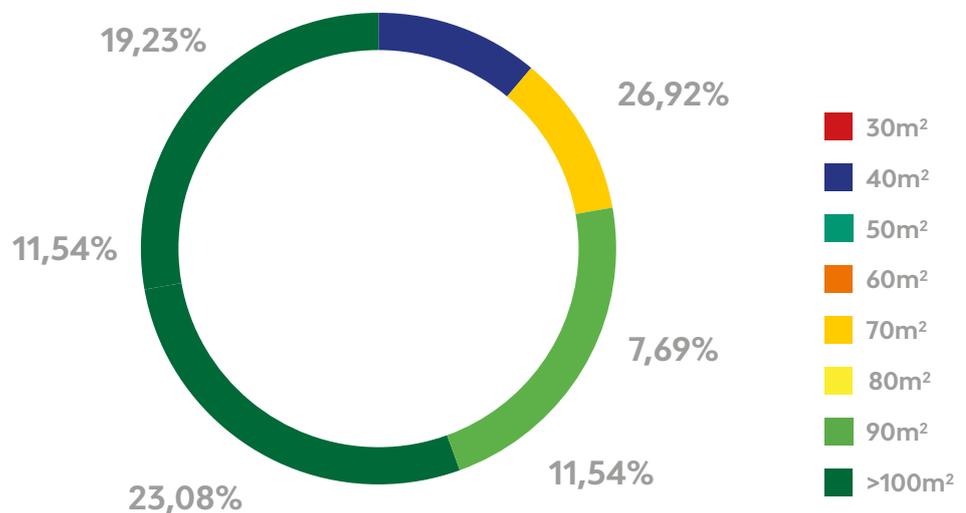
Los precios de alquiler de las viviendas pequeñas se mantienen en la media de la ciudad, mientras que se observa un leve incremento en el de viviendas de mayor tamaño, existiendo una de 300m<sup>2</sup> que sube la media por su elevado precio de alquiler; si extrajéramos ésta que desvirtúa la realidad de la zona, el precio medio de la vivienda se quedaría en 430€, un poco por debajo de la media de la ciudad (504€).

### PRECIO DE VIVIENDA ALQUILER POR SUPERFICIE ZONA 1



| 44

En esta primera zona no existen viviendas de 30, 50, 60 y 80 m<sup>2</sup>, reflejar que la mayoría de las viviendas ofertadas son de tamaño grande, llegando a ser más del 55% del total de esta zona, viviendas de más de 115 m<sup>2</sup> y, además, encontrándose en esta zona la vivienda con más metros cuadrados de toda la muestra (300m<sup>2</sup>).



### ZONA 2 | Barrio Centro

Esta zona sólo comprende un barrio, El Centro, debido a su gran volumen de oferta y extensión.

Está situado, como su nombre indica, en el centro de la ciudad, entre las calles San Francisco, Pº del Óvalo, Ronda de Ambeles y calle Bajo los Arcos. Es el centro histórico de la ciudad donde se encuentran la mayor parte del patrimonio artístico mudéjar.

Una buena parte del barrio es peatonal y es donde se sitúa el mayor índice de establecimientos comerciales y de restauración de la ciudad, así como edificios de las administraciones públicas.

Al este del barrio, junto a la Ronda de Ambeles, podemos encontrar la estación de autobuses.

En esta zona existen edificios en ruinas como otros de nueva construcción, aunque cabe decir que la mayor parte de ellos están rehabilitados conservando sus fachadas originales.

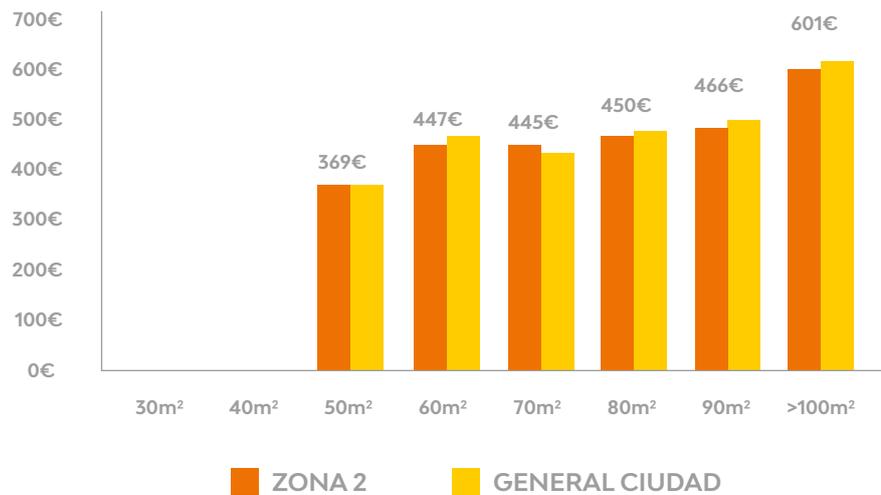
El centro es la zona de la ciudad, con una gran diferencia, que más oferta de viviendas de alquiler presenta, con un 47,27%, triplica sin problema zonas como la Z3 y casi la Z1, todo ello probablemente sea debido a que es la zona con más densidad de población de Teruel.



## 5.2 Estudio de la oferta por zonas

En relación con los precios, comentar que siendo Teruel una ciudad con unos alquileres muy homogéneos en todas sus zonas, cabe destacar que en el centro no existe un acusado alza de los mismos como podría ocurrir en otras ciudades; llegando incluso a ser menores que en el resto de zonas, así observamos por ejemplo que el precio medio es casi 100€/m<sup>2</sup> más barato en el centro que en la Z4 (El Ensanche).

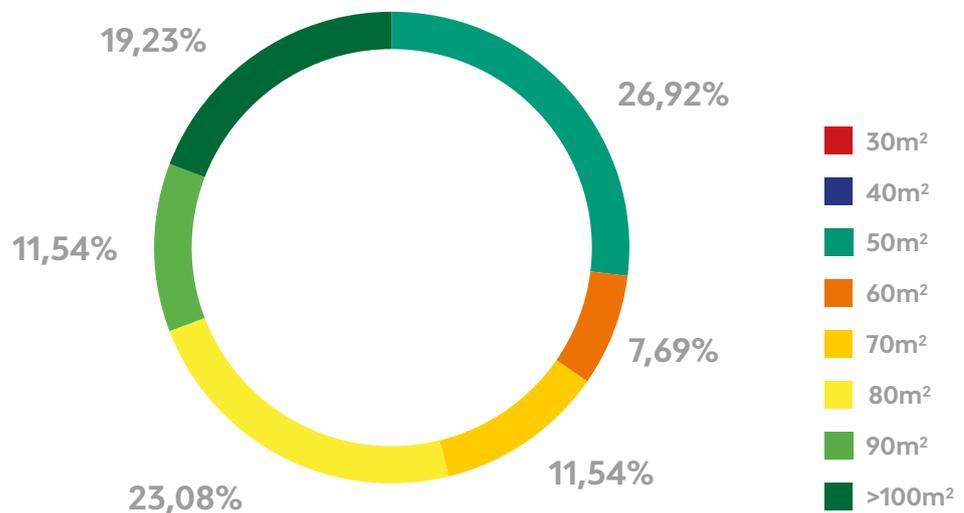
### PRECIO DE VIVIENDA ALQUILER POR SUPERFICIE ZONA 2



| 46

A excepción de viviendas de 30 y 40 m<sup>2</sup> que no existen en esta zona, el resto de tipología está muy distribuida, siendo el mayor porcentaje (26,92%) el de pisos de 50 m<sup>2</sup> con uno o dos dormitorios por partes iguales.

### OFERTA VIVIENDA ALQUILER POR SUPERFICIE ZONA 2



### ZONA 3 | Barrios de El Carrel, El Arrabal y San Julián

Los barrios de El Carrel, El Arrabal y San Julián se han agrupado en una sola zona debido a su situación, proximidad y oferta significativa.

Esta zona está ubicada al Este de Teruel, en el sector comprendido entre las calles ctra. de Alcañiz, Ronda de Ambeles, ctra. De San Julián y Ronda de Barrios. Es la zona más baja de la ciudad e incluso existe un ascensor que la comunica con el Centro.

El Carrel, es el más situado al Norte, tiene una pequeña zona "industrial" en la parte alta a la entrada por la ctra. De Alcañiz. El resto del barrio transcurre hacia abajo hasta llegar al siguiente, El Arrabal para continuar finalmente con San Julián.

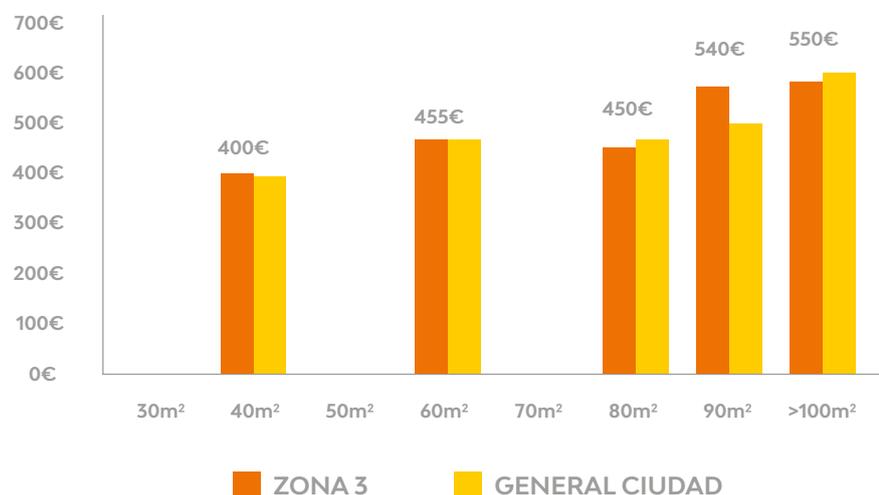
La edificación en esta zona se caracteriza por ser la más antigua de toda la ciudad, son edificios de no más de cuatro plantas, muchos de ellos sin ascensor y que conviven con pequeñas naves, talleres y almacenes industriales.

Llama la atención que, al Sur en el barrio de San Julián, hay una pequeña zona de edificios de reciente construcción que contrasta mucho con la tipología existente en el resto de la zona.

Esta zona, aun estando compuesta por tres barrios, sólo supone un 14,55% de la oferta de pisos de alquiler, quedando por debajo de la zona 1, con una cifra muy cercana (16,36%).

El precio medio de esta zona (470€/mes) es similar al de la Z2 Centro (458€/mes), que distan en casi 100€ más al mes con el resto de zonas analizadas, llegando a casi los 550€/mes en la Z1 al norte de la ciudad.

#### PRECIO DE VIVIENDA ALQUILER POR SUPERFICIE ZONA 3

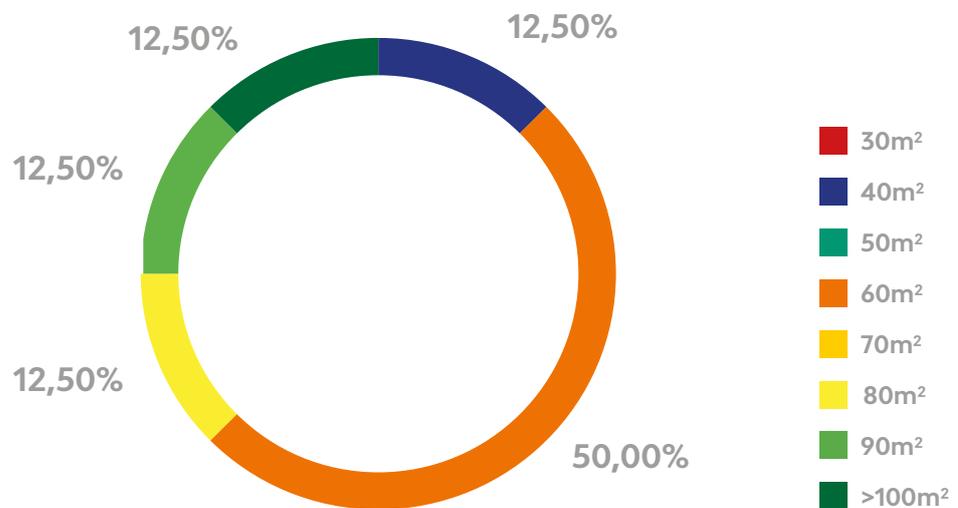


## 5.2 Estudio de la oferta por zonas

La superficie de las viviendas en la zona 3 es variada y uniforme, teniendo una oscilación desde los 40 m<sup>2</sup> hasta los 100m<sup>2</sup>, aunque si que hay que reseñar que el 50% de las mismas son de una superficie media de 60 m<sup>2</sup>.

Además de esto, destacar que en esta zona no existe oferta de vivienda de 30, 50 y 70 m<sup>2</sup>.

### OFERTA VIVIENDA ALQUILER POR SUPERFICIE ZONA 3



### ZONA 4 | Barrio El Ensanche

El barrio El Ensanche es el más extenso de la ciudad, situado al Sur en el sector delimitado por las calles Avda. de América, Avda. Europa y Camino de Castralvo.

El acceso principal desde el centro es a través de dos viaductos que unen los barrios, el viaducto viejo y el nuevo, que dan nombre a sus calles.

En esta zona se encuentra el Hospital Obispo Polanco, la Escuela de Enfermería, El Parque de los Fueros y la Plaza de Toros de Teruel.

Es una de la más "jóvenes" en cuanto a edificaciones se refiere, aunque se ve una clara diferencia entre el Norte y Sur del barrio; al Norte podemos encontrar edificios de protección del Ministerio de Vivienda de 1954 y al Sur observamos edificios en estructura de nueva creación.

Es el barrio residencial por excelencia, que junto con el de Fuenfresca supone el crecimiento urbanístico de la ciudad y en el que se integran los edificios de más reciente construcción, observándose una gran cantidad de obras paradas sin finalizar, que actualmente se están volviendo a reactivar.

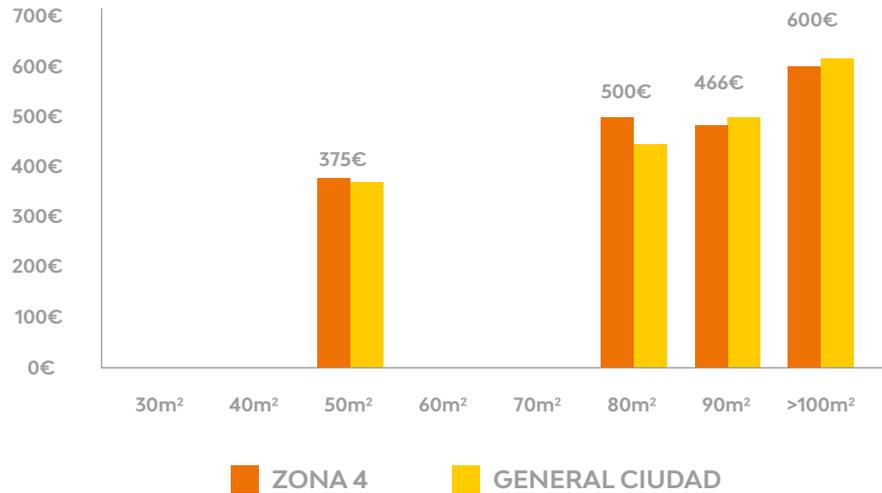
En cuanto a la tipología de edificios, decir que esta zona es la única de Teruel que tiene construcciones de más de 4 alturas e indicar que en la zona "nueva" (al Sur) la construcción tipo está formada por varios bloques de viviendas de más de 6 alturas, con zona común que ofrece distintos servicios (piscina, zona ajardinada, canchas de deporte...).

La oferta de viviendas de alquiler de esta zona (12 viviendas) supone un 21,82% del total, siendo la segunda después de la zona 2 (el Centro) con 26 viviendas.

## 5.2 Estudio de la oferta por zonas

Los precios de alquiler en esta zona, son superiores a la media, 540€/mes frente a 504€/mes. Tiene su sentido si observamos que en esta solo existe una vivienda por debajo de los 80m<sup>2</sup>, siendo el resto de dimensiones mayores.

### PRECIO DE VIVIENDA ALQUILER POR SUPERFICIE ZONA 4

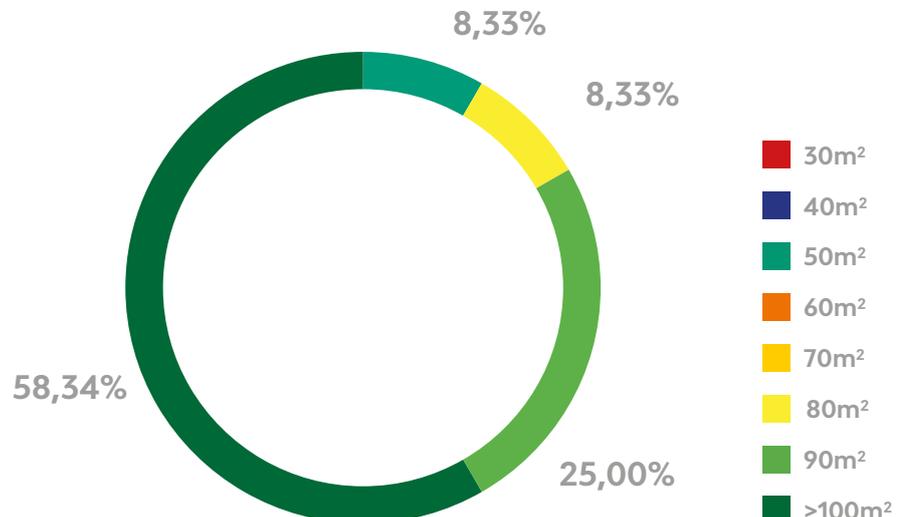


| 50

Siguiendo con la tónica general del análisis del tamaño, las viviendas ofertadas en esta zona son grandes, mayores de 80 m<sup>2</sup>, siendo casi el 60% de las ofertadas de más de 100 m<sup>2</sup> y el 25% de 90 m<sup>2</sup>.

El gran tamaño de las viviendas, que posibilita disponer de tener 4 o más dormitorios, permite que los jóvenes puedan compartir vivienda asumiendo un coste menor en el precio del alquiler individual.

### OFERTA VIVIENDA ALQUILER POR SUPERFICIE ZONA 4



### ZONA 5 | Barrio Fuenfresca

La zona 5 comprende el barrio residencial de Fuenfresca, es el más al Sur de la ciudad de Teruel, pasado el Ensanches y delimitado por la Avda. de Sagunto y la ctra. N-234.

En él se sitúa el nuevo cuartel de la Guardia Civil y el parque temático Territorio Dinópolis. Está interconectado con el resto de la ciudad a través de la Ronda de Barrios, lo que facilita bastante el acceso de una manera rápida sin tener que callejear.

La inmensa mayoría de las edificaciones existentes en esta zona, son unifamiliares en sus dos variantes, independientes o adosadas, aunque existe una pequeña proporción de edificios de 4 alturas que en su mayoría son viviendas de protección oficial. Por este motivo esta zona no ha sido considerada para el presente estudio, ya que no aportaría ningún dato significativo al mismo.







**06.**

## **Demanda de alquiler de pisos**

## 6.1 Datos oficiales de la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Aragón

Para conocer la demanda de viviendas de alquiler en la ciudad de Teruel, hemos recurrido a los datos aportados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón.

En su departamento de registro de alquiler y depósito de fianzas, tienen constancia de todos los pisos alquilados que lo han hecho de manera legal, ya que existe un tanto por ciento de transacciones que no son registradas, pero que suponen un porcentaje no considerado en el estudio, imposible de conocer.

Los datos aportados por el citado Organismo, corresponden a los años 2017 y 2018, agrupados por meses, de tal manera que nos permite analizar la estacionalidad de los alquileres y evaluar su evolución.

	2017	2018
Enero	44	61
Febrero	36	57
Marzo	55	63
Abril	52	58
Mayo	50	53
Junio	63	65
Julio	76	51
Agosto	96	144
Septiembre	166	169
Octubre	97	120
Noviembre	67	87
Diciembre	43	54
<b>TOTAL ALQUILERES</b>	845	982

Observando los datos, podemos afirmar que la cifra en estos dos últimos años más o menos se ha mantenido, superando los 840 alquileres anuales.

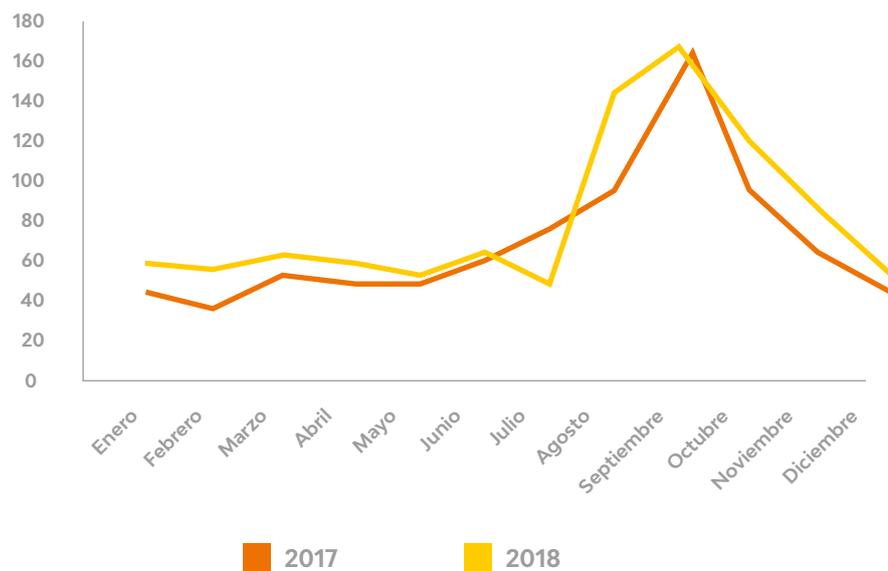
Si analizamos la evolución comparando años anteriores a los citados, podemos afirmar que la cifra de alquileres va en aumento, partiendo, por ejemplo, de los 641 alquileres en el año 2013.

## 06. Demanda de alquiler de pisos

No obstante, teniendo en cuenta que la media mensual de alquileres para este año 2018 es de unas 82 viviendas, y descartando el incremento en los meses de agosto a septiembre, causado por el inicio del año académico, podríamos asegurar que las cifras totales de alquiler en ambos años son muy parecidas, observando una ligera tendencia al alza en este último.

Mucho más significativo puede resultar la comparación de la evolución del alquiler en función de los meses, ya que nos va a permitir sacar más conclusiones.

### EVOLUCIÓN DEMANDA DE VIVIENDAS ALQUILER TERUEL



En el año 2018 podemos observar que en general las cifras de alquiler se sitúan por encima de las del año 2017, siendo únicamente inferior en el mes de julio, con una diferencia de 25 alquileres menos.

Durante el primer semestre del año, los alquileres se mantienen en torno a los 60 mensuales, condición que cambia a partir de agosto, incrementándose hasta los meses de septiembre y octubre, debido al inicio del año académico en el que los estudiantes necesitarán alojamiento en la ciudad.

Observando los últimos años, podemos afirmar que existe una clara tendencia incremental en el alquiler de pisos en la ciudad de Teruel, aunque no es un crecimiento muy vertical, pero sí constante y progresivo.





07.

# Conclusiones

## 7.1 Consideraciones previas



Es necesario tener en cuenta determinados aspectos relevantes, antes de poder emitir una conclusión que pueda ayudarnos a entender la situación de la vivienda joven en la ciudad de Teruel.

Como dijimos la población de la ciudad de Teruel es de 35.484 habitantes, de los cuales 7.804 son jóvenes de entre 15 y 34 años, representando el sector de la juventud casi un 22% del total de la población.

Es importante tener en cuenta en este estudio el volumen de estudiantes universitarios que existe en la capital de Teruel, estos representan casi un 23% del total de jóvenes turolenses, que en un elevado porcentaje necesitan de alojamiento, ya que no son residentes y provienen del resto de poblaciones de la provincia y de fuera de la capital.

En Teruel para el presente curso 2018/19, están matriculados 1.789 estudiantes universitarios entre las distintas facultades y la mayoría de ellos provienen de otras localidades. El alojamiento de estos se puede resolver actualmente por medio de las distintas residencias de estudiantes que existen en la ciudad, que son el Colegio Mayor Pablo Serrano de la Universidad, la Residencia Santa Emerenciana y la Residencia Escuela Hogar de la Educación, pero que no tienen suficientes plazas para dar cabida al total de la demanda.

**Colegio Mayor Pablo Serrano**, situado en pleno Campus Universitario, al norte de la ciudad, es el más moderno en cuanto a instalaciones de las tres residencias ofertadas. Tiene una capacidad de 174 plazas, estando ocupadas el 100% de las mismas para este año.

Si atendemos a la procedencia de los estudiantes, podemos observar que más del 90% son de la misma Comunidad, siendo casi el 60% de Zaragoza y por encima del 16% de Huesca, cifra muy similar de los que proceden de la provincia de Teruel (24)

	2017-18	2018-19
<b>Fuera de Aragón</b>	24	16
<b>De Aragón</b>	145	157
<b>Fuera de España</b>	5	1
<b>TOTAL</b>	<b>174</b>	<b>174</b>
<b>Dentro de Aragón</b>		
<b>Zaragoza</b>	100	104
<b>Huesca</b>	22	29
<b>Teruel</b>	23	24
<b>TOTAL</b>	<b>145</b>	<b>157</b>

**Residencia Escuela Hogar de Educación**, situada también junto al Campus Universitario pegada al Colegio Mayor Pablo Serrano, tiene una capacidad para 99 jóvenes, y este año tiene un 100% de ocupación, no quedando plazas libres.

Remarcar que esta residencia da cabida también al alojamiento de estudiantes muy jóvenes desde Educación de Primaria y atiende las necesidades de alojamiento temporal al proyecto de Educación "Aulas de Innovación".

**La Residencia Santa Emerenciana** está situada en la calle Juez Villanueva, junto al Hospital Obispo Polanco, en el barrio del Ensanche al sur de la ciudad. Tiene una capacidad de 96 plazas, siendo su ocupación del 100% para este año.

Destacar que admiten estudiantes desde los 12 años y que para este año académico la composición de hospedados es la siguiente: 22 estudiantes de ESO, 16 de Bachillerato, 45 de Formación Profesional y 16 Universitarios.

La actual oferta de alojamientos en residencias para jóvenes estudiantes, no es suficiente para cubrir las necesidades de la demanda actual, por lo que se supone que el resto de jóvenes estará cubriendo su demanda de alojamiento en viviendas de alquiler.

---

## 7.2 Conclusiones oferta

Una vez analizada la oferta de vivienda de alquiler en la ciudad de Teruel, podemos extraer las siguientes conclusiones previas:

- La vivienda "tipo" de alquiler es de 98 m<sup>2</sup>, con 3 habitaciones, 1 baño y una renta mensual de 504 €/mes
- Hay que tener en cuenta la fecha del estudio, entendiéndose que, al estar iniciado el año académico, la mayoría de las viviendas ya están alquiladas por estudiantes.
- La oferta de viviendas de tamaño pequeño 30-40 m<sup>2</sup> es escasa, siendo solamente el 3,6% del total, 2 de las 55 viviendas de la muestra.
- La mayor parte de la oferta se encuentra en la zona 2 (26 viviendas en Zona Centro), aunque posiblemente la zona 1 (junto al Campus Universitario) tenga mayor peso en otras épocas del año debido al curso académico ya iniciado.
- Los precios, atendiendo a la superficie de la vivienda, son similares y no presentan grandes variaciones en cada una de las zonas.
- El número máximo de habitaciones encontrado en la muestra es de 5, que corresponde a dos viviendas unifamiliares de más de 137 m<sup>2</sup>, situadas en la Zona 1 y en la zona 4.
- En el trabajo de campo a nivel de calle, se ha observado la escasez de anuncios publicitarios de alquiler en portales, siendo la mayoría de agencias inmobiliarias.
- La gestión del alquiler por medio de las agencias profesionales supone más de un 74% del total. Esto puede ser debido a que la primera opción del joven es la vivienda ofertada por el particular, al ser más económica por ahorrarse los gastos de gestión de la agencia.
- Se ha observado una disminución de la oferta de viviendas de alquiler para residencia, con respecto a los últimos años. Esto puede ser debido al incremento de la oferta de vivienda turística en Teruel, que reporta mayores beneficios al propietario.



---

## 7.3 Conclusiones demanda

Las conclusiones que podemos extraer analizando los datos de la demanda de alquiler de vivienda en Teruel, son las siguientes:

- Se ha observado con respecto a otros años anteriores, que la demanda de vivienda en la ciudad de Teruel sigue una leve tendencia al alza, siendo el sector joven uno de los que más la solicita.
- Analizando la demanda con los datos secundarios aportados por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación del Gobierno de Aragón, podemos afirmar que ésta atiende a una estacionalidad, siendo los meses de mayor demanda los de agosto a octubre, debido a la búsqueda de pisos por parte de los estudiantes para el curso académico.
- En el mes en que se ha realizado el estudio (octubre), la demanda de viviendas no tiene un gran movimiento en términos globales, atribuible a la estacionalidad del sector.
- La situación actual hace que el alquiler como opción de emancipación joven, sea muy atractiva, ya que no supone una atadura en el tiempo y simultáneamente es una opción "variable" según las circunstancias económicas de cada momento del joven.
- El sector de la población joven-estudiante, es uno de los principales demandantes de vivienda durante el curso académico (septiembre a junio).
- Señalar que habría que analizar con mayor detalle el mes de agosto que cuenta con más de 140 alquileres, ya que este incremento con respecto a la media mensual podrían ser alquileres turísticos, que posteriormente se cancelan, o alquileres de jóvenes estudiantes que adelantan el mes de inicio para poder aprovechar vacaciones y realizar traslados.

### 7.4 Conclusiones generales

El sector joven de la población de Teruel, es casi el 22% del total, lo que supone más de 7.800 jóvenes de entre 15 y 34 años.

La situación económico-financiera actual en España y más concretamente en la provincia de Teruel, hace que la precariedad laboral y la falta de recursos económicos afecte en gran medida a este sector de la población.

Las necesidades reales de alojamiento para vivienda habitual del sector joven, siguen existiendo en Teruel capital, más aún teniendo en cuenta la población de estudiantes universitarios que provienen de fuera de la ciudad.

La oferta inmobiliaria de vivienda para residencia habitual en la ciudad de Teruel, ha disminuido considerablemente en los últimos años, quizás debido a que los propietarios han dirigido su objetivo al alquiler turístico, que les reporta mayores beneficios y menos complicaciones.

El alza progresiva de los precios de alquiler, hace que el acceso de los jóvenes a esta necesidad básica sea cada vez más complicada y costosa.

El sector de la juventud es uno de los que más problemas encuentra para acceder a una vivienda propia, por su situación económica, por las dificultades de acceso al crédito y por la inestabilidad y precariedad del mercado laboral. Todo esto hace que la vivienda de alquiler sea una de las mejores opciones de emancipación adaptada a su realidad socioeconómica.

En Teruel uno de los principales sectores de población que demandan viviendas de alquiler, son los jóvenes. Tienen unas necesidades que hay que tener en cuenta para comprender la gran movilidad que existe en el alquiler. No se debe pensar que pueden asumir cualquier coste en el arrendamiento; por ello cambian con facilidad de vivienda para poder adaptarse a su presupuesto. También su ambición por vivir en hogares con mayores prestaciones y servicios hace que abandonen en el primer año de alquiler las viviendas para encontrar aquella que reúne las condiciones que buscan.

Cualquier ayuda, plan o línea de actuación en materia de vivienda/residencia joven, por parte de la Administración, concretamente del Instituto Aragonés de la Juventud, supondría un avance en el apoyo a la emancipación de los jóvenes turolenses.

La reapertura de la antigua Residencia Luis Buñuel, como albergue, residencia juvenil y pisos de alquiler para jóvenes, supondría una gran aportación para la emancipación de este sector en la ciudad de Teruel y cubriría la demanda en materia de vivienda de los estudiantes y jóvenes emancipados.

## 08. Fuentes de información utilizadas

---

Las fuentes de información utilizadas en el estudio, han sido las siguientes:

### **Página web Ayuntamiento de Teruel**

<http://www.teruel.es/>

### **Portales Profesionales Inmobiliarios**

<http://www.idealista.com/>

<http://www.fotocasa.es/>

<http://www.pisos.com/>

<http://www.milanuncios.com/>

<http://www.yaencontre.com>

<http://www.enalquiler.com/>

### **Páginas de Organismos Públicos**

<http://www.unizar.es/>

<http://www.ine.es/>

### **Páginas de Medios de Comunicación**

<http://www.heraldo.es/>

<http://www.diariodelaltoaragon.es/>

<http://www.diariodeteruel.es/>

### **Residencias y colegios mayores en Teruel**

Colegio Mayor Pablo Serrano (UNIZAR)

Residencia Escuela Hogar de Teruel

Residencia Santa Emerenciana

### **Agencias inmobiliarias**

RM Inmobiliaria

InmobiTer

PisosenTeruel.com

Bonillo Inmobiliarias

InmoNival

Valtorres Inmobiliaria

Bepermusa Actual

Alquilofacil

Inmobiliaria Lorente

Gestión de Inmuebles Bermejo

Turol Casa Servicios Inmobiliarios 2000

Zardoya Pascual Inmobiliaria

Gestoría Turolense de Inmuebles (GTi)

### **Otras fuentes de información**

Instituto Aragonés de Estadística (IAEST)

Federación Española de Municipios y Provincias

Encuesta de Población Activa (INE)

Datos de El Observatorio de Emancipación de España (CJE – Consejo de la Juventud de España)

Datos de El Observatorio de Emancipación de Aragón (CJE – Consejo de la Juventud de España)

Vicerrectorado de Teruel de la Universidad de Zaragoza

Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda

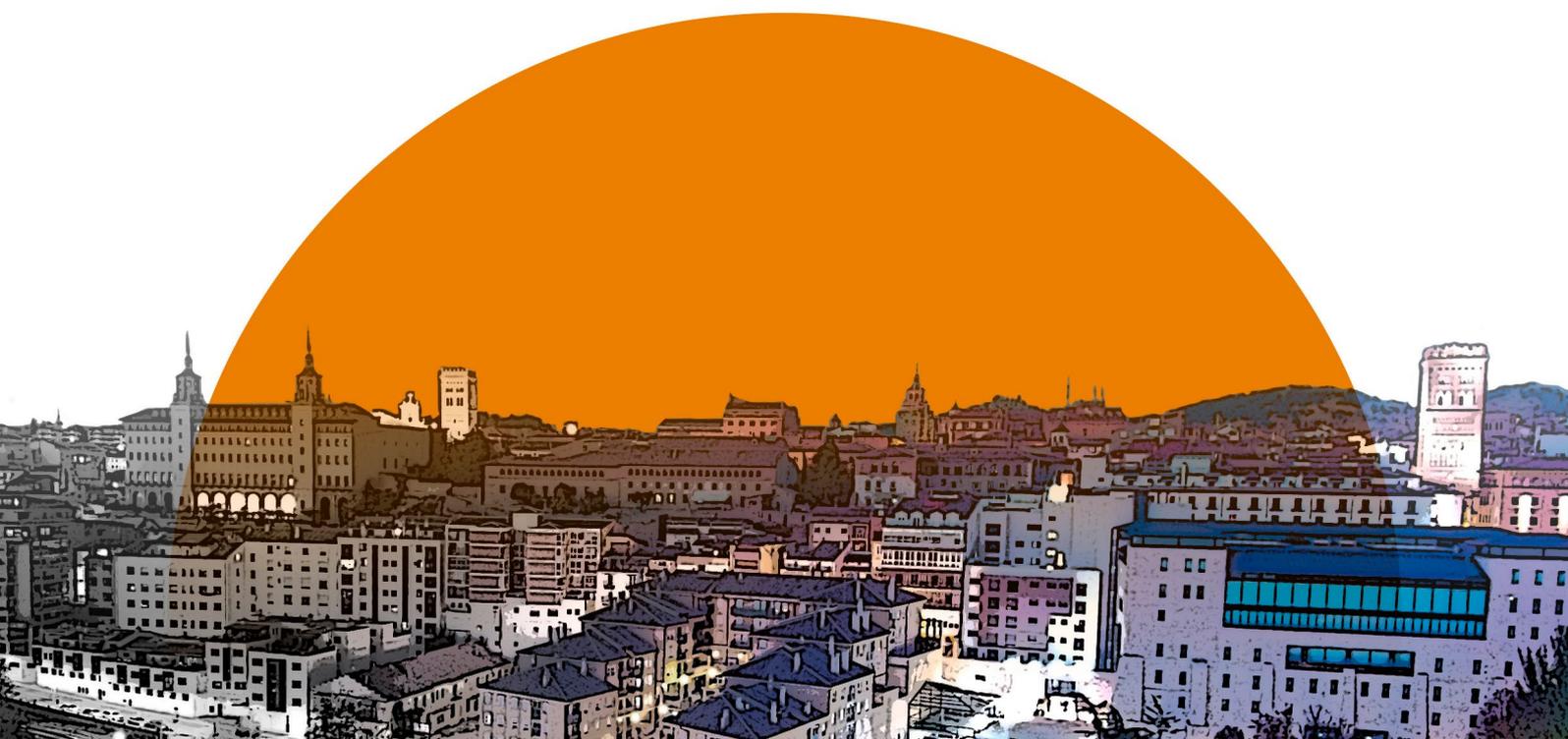
Subdirección Provincial de Urbanismo de Teruel





# ESTUDIO DE LA VIVIENDA JOVEN EN LA CIUDAD DE TERUEL

Diciembre 2018



Edita:



Calle de Franco y López, 4  
50005 Zaragoza  
T. 976 71 68 10

[www.aragon.es/iaj](http://www.aragon.es/iaj)