



Estudio sobre la vivienda como factor específico de retención y atracción de talento y población en los municipios rurales de la Comunitat Valenciana

Identificación de parámetros y criterios para la evaluación del potencial municipal



Antonio Martínez Puche
Xavier Amat Montesinos
Isabel Sancho Carbonell



Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante

Departament de Geografia Humana
Departamento de Geografía Humana

Octubre 2021



FADIT
FEDERACIÓ ALACANTINA
PER AL DESENVOLUPAMENT
I LA INNOVACIÓ TERRITORIAL



CÀTEDRA AVANT | Agenda Valenciana Antidespoblament

Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante

UNIVERSITAT
JAUME I

UNIVERSITAT
Miguel Hernández

UNIVERSITAT
POLITECNICA
DE VALÈNCIA

UNIVERSITAT
DE VALÈNCIA



Observatorio de investigación en
desarrollo local
GEOBINDEL
INSTITUTO INTERUNIVERSITARIO DE
GEOGRAFIA
Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante



Máster oficial
DELEITE
DESARROLLO LOCAL E
INNOVACIÓ TERRITORIAL - UA



Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante

CONTENIDOS

1. Análisis general del factor vivienda.	3
2. Identificación de parámetros significativos del factor vivienda	5
Parámetro 1. Dinamismo del mercado de la vivienda	6
Parámetro 2. Características de las viviendas	7
Parámetro 3. Acceso a la vivienda	7
Parámetro 4. Condiciones y coste de vida.	8
3. Definición y ponderación expresados en forma de preguntas con opciones de respuesta valorada	10
4. Bibliografía	15

ANÁLISIS GENERAL DEL FACTOR VIVIENDA

En junio de 2021 el Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación hizo públicos los datos de una encuesta realizada a los jóvenes del medio rural. Los resultados confirmaban que acceder a una vivienda era una cuestión muy necesaria para poder quedarse en el medio rural, además de otros aspectos como encontrar trabajo y la mejora de los servicios (sanidad, educación, comercio, etc.).

La dificultad en el acceso a la vivienda ya sea a través de la compra o del alquiler, es una realidad a la que se enfrentan la mayoría de las personas que quieren permanecer o asentarse en alguno de los 222 municipios valencianos con menos de 1.000 habitantes. Además, gran parte de las viviendas desocupadas en estos municipios están sometidas a un proceso de deterioro que hace que, con el tiempo, no dispongan de los servicios básicos o de las condiciones necesarias para que estos inmuebles sean habitados, siendo este un factor de exclusión residencial determinante en las zonas rurales.

La experiencia demuestra que la oferta residencial en el medio rural es más restringida que en el medio urbano. Según un informe del Consejo Económico y Social (2018), también se identifica la persistencia de viviendas con deficientes condiciones de habitabilidad, una reducida presencia de viviendas en alquiler y una menor promoción de viviendas protegidas. Estos factores provocan que, en conjunto, el acceso de la población a una vivienda en entornos rurales sea mucho más complicado que en los entornos urbanos.

Paradójicamente, las dificultades en el acceso a la vivienda se dan a pesar de que, como pone de manifiesto el *Informe sobre el medio rural* del Comité Econòmic i Social de la Comunitat Valenciana (2020), existen muchas viviendas desocupadas en las comarcas valencianas de interior, destacando algunas como els Ports, el Alto Mijares, l'Alt Maestrat, el Rincón de Ademuz y el Comptat. El problema no está en la cantidad de inmuebles o el precio de estos, sino en el escaso dinamismo de un mercado de la vivienda que dificulta la atracción y retención de población en el medio rural valenciano.

Por esta razón, el estudio sobre la vivienda como factor específico de retención y atracción de talento y población en los municipios rurales de la Comunitat Valenciana, debe profundizar en las causas que determinan el potencial de un municipio a partir del dinamismo del mercado inmobiliario; las características de las viviendas disponibles; los medios de acceso a la vivienda y asentamiento en la localidad; así como las condiciones y coste vida que supone permanecer o instalarse en un municipio rural.

En este sentido, la definición de parámetros y criterios para la evaluación del potencial municipal se basa en la necesidad de identificar los perfiles de los propietarios e inquilinos que participan en el mercado inmobiliario; entender las motivaciones para alquilar o comprar una vivienda en un contexto rural; valorar el papel de la administración y el apoyo que proporcionan a los pobladores en su proceso de permanencia o asentamiento; y evaluar las condiciones y el coste de vida que implica residir en un municipio rural. Todos estos aspectos deberían complementar y enriquecer una perspectiva del factor vivienda que, la mayoría de las veces, se limita al precio de los inmuebles, su cantidad y estado de habitabilidad.

Sobre este planteamiento, el presente documento propone un conjunto de cuatro parámetros y ocho elementos de valoración que pueden aportar una visión más amplia del factor vivienda en la retención y atracción de población a escala municipal. Se trata de aspectos cualitativos que pueden obtenerse a través de cuestiones breves, con opciones de respuestas cerradas, que si bien resultan sencillas en su planteamiento, en conjunto pueden aportar una valiosa información para conocer las dinámicas de la vivienda en su contexto local.

2

IDENTIFICACIÓN DE PARÁMETROS SIGNIFICATIVOS DEL FACTOR VIVIENDA

Como ponen de manifiesto algunos de los informes sobre la situación del medio rural, el problema de la vivienda no radica exclusivamente en el número de inmuebles disponibles, su estado o condiciones de habitabilidad, o de su precio en el mercado de venta y alquiler. En la consideración del mercado inmobiliario y su dinamismo, deben tenerse en cuenta otros aspectos como el perfil de los propietarios y su voluntad de participar en el mercado de la vivienda; la existencia de inmuebles con unas condiciones concretas y capaces de atender a una demanda con aspiraciones residenciales diversificadas (búsqueda de una primera o segunda residencia, una vivienda vacacional, un hogar donde poder teletrabajar, etc.); así como las características tipológicas del edificio (superficie, número de habitaciones, terrazas, locales, disponibilidad de tierras, etc.), que deben dar respuesta a las motivaciones de las personas que desean asentarse o permanecer en un pueblo o comarca rural. También influye, de manera decisiva, la gestión municipal que se realiza en materia de normativas, vinculadas a las ordenanzas municipales, que pueden favorecer o limitar las reformas o incluso los nuevos desarrollos inmobiliarios, ya no solo para vivir, sino para llevar a cabo cualquier tipo de emprendimiento, negocio o equipamiento municipal necesario para la población local. Y junto a ello, la calidad de los servicios municipales o el coste que supone residir en un entorno rural, cuestiones que inciden de manera directa en la decisión de permanecer o instalarse en un municipio concreto.

Para evaluar estos aspectos, se proponen los siguientes parámetros y elementos de valoración:

Parámetro 1 Dinamismo del mercado de la vivienda	Parámetro 2 Características de las viviendas	Parámetro 3 Acceso a la vivienda	Parámetro 4 Condiciones y coste de vida
1.1. Acceso al mercado de la vivienda 1.2. Uso actual y potencial de las viviendas	2.1. Tipología de viviendas 2.2. Estado y habitabilidad	3.1. Gestión municipal e incentivos 3.2. Asistencia a nuevos pobladores	4.1. Calidad de vida 4.2. Coste de vida

Parámetro 1. Dinamismo del mercado de la vivienda

El número de transacciones inmobiliarias y de alquileres permite comprender las tendencias y el dinamismo del mercado de la vivienda en un contexto territorial determinado. El precio de venta o alquiler es sin duda un elemento que condiciona este dinamismo, pero en los entornos rurales, parece demostrado que otros aspectos como el perfil de los propietarios de tierras e inmuebles, o las motivaciones de los potenciales residentes, juegan un papel determinante a la hora de activar los mecanismos de compraventa y alquiler.

A través de este parámetro se pretende: (1) evaluar el dinamismo de la oferta y la capacidad de poner en el mercado las viviendas desocupadas por parte de sus propietarios, y (2) conocer el uso actual y/o potencial del parque de viviendas en función de las motivaciones de compra o alquiler.

1.1. Acceso al mercado de la vivienda

El acceso al mercado de la vivienda viene determinado por la cantidad y precio de los inmuebles, por el perfil de los propietarios y las motivaciones diversas de los potenciales pobladores, así como de los canales de acceso a la oferta de vivienda (plataformas digitales, inmobiliarias, boca a boca, etc.), que pueden dinamizar o limitar el mercado inmobiliario.

El objetivo de este indicador es dibujar de manera aproximada la realidad del mercado municipal de la vivienda, tratando de delimitar si:

- La oferta de vivienda es suficiente, existe accesibilidad al mercado por parte de la demanda y, además, las transacciones inmobiliarias y los alquileres son frecuentes.
- Existe oferta y demanda, con una dinámica de mercado que puede considerarse como normal.
- La oferta y la demanda es inexistente, con un mercado inmobiliario estancado.

1.2. Uso actual y potencial de las viviendas

El perfil de la demanda de compradores e inquilinos es heterogéneo. La población que desea permanecer o asentarse en un municipio rural tiene diferentes necesidades (condiciones sociodemográficas) y motivaciones (trabajo o posibilidad de teletrabajar, permanencia durante temporadas por motivos laborales o de vacaciones, etc.), que harán que el municipio sea más o menos atractivo en función del tipo de vivienda que se ofrece.

Con este indicador, se trata de sintetizar las diversas opciones de vivienda que los distintos perfiles de la demanda pueden encontrar en el municipio, determinando la escasez, presencia o abundancia de vivienda principal, secundaria, de temporada o vacacional.

Parámetro 2. Características de las viviendas

Las características tipológicas y las condiciones de habitabilidad que proporcionan los inmuebles pueden ser una limitación importante. El tipo de viviendas existente (casa, piso, rústica, etc.), el tamaño (medido en metros, habitaciones, baños, etc.) o las características del inmueble (disponibilidad de garajes, patios, locales, trasteros, terrazas o incluso tierras) van a condicionar la decisión de comprar o alquilar una vivienda en función de las necesidades de la demanda (formar una familia, emprender un negocio, jubilarse, buscar un lugar tranquilo, etc.). Además de la diversidad tipológica de viviendas y sus características, a través de este parámetro se pretende estimar las condiciones en que se encuentran las viviendas (obra nueva, buen estado o para reformar), como factor clave en el momento de comprar o alquilar un inmueble.

2.1. Tipología de viviendas

Considerando la diversidad de los potenciales compradores e inquilinos, con este indicador se pretende obtener una visión general del municipio para establecer si:

- Existe diversidad tipológica y una oferta variada de viviendas.
- La diversidad es limitada, aunque las viviendas presentan características diversas.
- El parque de viviendas tiene un carácter homogéneo.

Lógicamente, una oferta diversificada de viviendas será considerado como un factor de atracción frente a un parque de viviendas homogéneo y limitado en cuanto a perfiles de la demanda.

2.2. Estado y habitabilidad

El estado de las viviendas y las condiciones de habitabilidad puede ser una limitación importante, considerando que un inmueble en mal estado puede encarecer y limitar el acceso al mismo. En este indicador debe definirse cuál es, a grandes rasgos, la situación en la que se encuentran las viviendas ofertadas, considerando si en mayor medida se trata de obra nueva, de viviendas en buen estado o de viviendas a reformar.

Parámetro 3. Acceso a la vivienda

El acceso a la vivienda puede verse condicionado por variables que no dependen exclusivamente de su precio o características tipológicas. En ocasiones hay elementos que agilizan o limitan el mercado inmobiliario o el asentamiento en un municipio concreto, derivadas de cuestiones como la normativa en materia de vivienda, las ayudas para la construcción o rehabilitación de los inmuebles, los incentivos para la atracción y retención de población en entornos rurales o el acompañamiento que reciben los potenciales pobladores.

Si bien algunas de estas cuestiones corresponden a ámbitos de actuación supramunicipales, lo que se pretende con este parámetro es identificar, de una manera sencilla, aquellos aspectos vinculados directamente con la gestión municipal y que favorecen o no el acceso a la vivienda.

3.1. Gestión municipal e incentivos

La gestión municipal (aunque condicionada por la normativa, planes y programas de ámbito autonómico o estatal), vinculada a las ordenanzas municipales en materia de urbanismo y vivienda, influye directamente en la posibilidad de reformar, rehabilitar o adaptar las viviendas, o incluso en la posibilidad de construir o impulsar nuevos desarrollos inmobiliarios (que además de la función residencial pueden propiciar el impulso de cualquier tipo de emprendimiento o equipamiento municipal necesario para la población).

En este sentido, este indicador pretende medir la influencia de la gestión municipal en materia de urbanismo y vivienda, comprobando si esta se adapta a las necesidades de edificación y construcción de obra nueva, y si además proporciona ayudas a la reforma y rehabilitación de viviendas (más allá de las que otorgan desde otros organismos supramunicipales).

3.2. Asistencia a nuevos pobladores

En el proceso de búsqueda de una vivienda o una vez asentados en el municipio, los nuevos pobladores pueden verse estimulados si existe una intermediación o acompañamiento que facilite todo este proceso. Por esta razón, con este indicador se aspira a conocer la existencia de incentivos en el proceso de compra o alquiler, la existencia de programas o acciones específicas durante el proceso de asentamiento en el municipio, o la existencia de ayudas y bonificaciones una vez instalados en el municipio.

Parámetro 4. Condiciones y coste de vida

De manera transversal al resto de parámetros y a otros factores de atracción o retención de población, las condiciones de vida o el coste que supone instalarse en un municipio rural son elementos que inciden directamente en la decisión de los potenciales pobladores. La calidad de vida, como concepto extenso que engloba la salud, el nivel de independencia, las relaciones sociales o la relación con las características del entorno, es una variable para considerar en los contextos rurales, casi siempre limitados en aspectos tan básicos como la educación, la salud o el acceso al trabajo. Del mismo modo, el coste que supone mantener unas condiciones de vida óptimas en los municipios rurales (mantenimiento de la vivienda, gastos en desplazamientos, contratación de servicios básicos, etc.) puede implicar un esfuerzo añadido a las personas que desean permanecer o asentarse en estos.

4.1. Calidad de vida

A partir de la consideración de las dimensiones que condicionan las condiciones de vida en un municipio (acceso y condiciones de trabajo, salud, educación, ocio, seguridad, etc.), con el presente indicador se pretende cuantificar, aunque desde un punto de vista subjetivo, cuál es la calidad de vida de los habitantes del municipio.

4.2. Coste de vida

Para mantener o mejorar las condiciones de vida, los residentes pueden verse obligados a invertir en mayor o menor medida una parte de su presupuesto familiar. En determinados contextos rurales, el gasto que implica mantener una vivienda en condiciones óptimas y asegurar su habitabilidad a lo largo del año; los costes que suponen los desplazamientos hasta el lugar de trabajo, de formación o para disfrutar de los equipamientos esenciales; o los precios a pagar por acceder a servicios básicos (como el agua, la energía, la conexión a internet, etc.) puede superar con creces el gasto que todo esto supone en un entorno urbano.

Por esta razón, puede ser esclarecedor determinar, de una manera subjetiva, cuál es el coste de la vida para una persona o una familia una vez asentada en el municipio.

3

DEFINICIÓN Y PONDERACIÓN EXPRESADOS EN FORMA DE PREGUNTAS CON OPCIONES DE RESPUESTA VALORADA

Parámetro	Valoración máxima
1. Dinamismo del mercado de la vivienda	
1.1. Acceso al mercado de la vivienda	10
1.2. Uso actual y potencial de las viviendas	20
Valoración máxima del parámetro	30
2. Características de las viviendas	
2.1. Tipología de viviendas	15
2.2. Estado y habitabilidad	15
Valoración máxima del parámetro	30
3. Acceso a la vivienda	
3.1. Gestión municipal e incentivos	8
3.2. Asistencia a nuevos pobladores	12
Valoración máxima del parámetro	20
4. Condiciones y coste de vida	
4.1. Calidad de vida	10
4.2. Coste de vida	10
Valoración máxima del parámetro	20
Valoración máxima total	100

Parámetro 1. Dinamismo del mercado de la vivienda

Parámetro 1		
Dinamismo del mercado de la vivienda		
1.1. Acceso al mercado de la vivienda		
¿Cuál de las siguientes afirmaciones se aproxima más a la realidad de su municipio?		
La oferta de vivienda es suficiente, existe accesibilidad al mercado por parte de la demanda y, además, las transacciones inmobiliarias y los alquileres son frecuentes		10
Existe oferta y demanda, con una dinámica de mercado que puede considerarse como normal		5
La oferta y la demanda es inexistente, con un mercado inmobiliario estancado		0
	Valoración máxima	10
1.2. Uso actual y potencial de las viviendas		
El mercado de la vivienda en su municipio ofrece...		
Vivienda principal	Escasa	0
	Existente	4
	Abundante	8
Vivienda secundaria	Escasa	0
	Existente	2
	Abundante	4
Vivienda de temporada	Escasa	0
	Existente	2
	Abundante	4
Vivienda vacacional	Escasa	0
	Existente	2
	Abundante	4
	Valoración máxima	20
Valoración máxima del parámetro		30

Parámetro 2. Características de las viviendas

Parámetro 2 Características de las viviendas	
2.1. Tipología de viviendas	
En función de la tipología (casa, piso, rústica, etc.) y las características (disponibilidad de garaje, patio, jardín, terraza, etc.) de las viviendas ofertadas, ¿cuál de las siguientes definiciones se aproxima más a la realidad de su municipio?	
Existe diversidad tipológica y una oferta variada de viviendas	15
La diversidad es limitada, aunque las viviendas presentan características diversas	7
El parque de viviendas tiene un carácter homogéneo	0
Valoración máxima	15
2.2. Estado y habitabilidad	
¿En qué situación se encuentran las viviendas ofertadas?	
En mayor medida se trata de obra nueva	15
En mayor medida se trata de viviendas en buen estado	15
En mayor medida se trata de viviendas a reformar	3
El estado y habitabilidad de las viviendas es variable	7
Valoración máxima	15
Valoración máxima del parámetro	30

Parámetro 3. Acceso a la vivienda

Parámetro 3 Acceso a la vivienda		
3.1. Gestión municipal e incentivos		
La gestión municipal en materia de urbanismo y vivienda...		
Se adapta a las necesidades de edificación y construcción de obra nueva	Sí	4
	No	0
Facilita el acceso a ayudas a la reforma y rehabilitación de viviendas	Sí	4
	No	0
Valoración máxima		8
3.2. Asistencia a nuevos pobladores		
¿Qué tipo de asistencia o ayuda se proporciona a los nuevos pobladores?		
Incentivos a la compra y alquiler	Sí	4
	No	0
Acompañamiento en el proceso de asentamiento en el municipio	Sí	4
	No	0
Ayudas y bonificaciones una vez instalados en el municipio	Sí	4
	No	0
Valoración máxima		12
Valoración máxima del parámetro		20

Parámetro 4. Condiciones y coste de vida

Parámetro 4 Condiciones y coste de vida	
4.1. Calidad de vida	
Considerando las diferentes dimensiones que componen la calidad de vida en su municipio (acceso y condiciones de trabajo, salud, educación, ocio, seguridad, etc.), ¿en qué medida valora la calidad de vida de su municipio?	
0 (muy mala)	0
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10 (óptima)	10
Valoración máxima	10
4.2. Coste de vida	
¿Cómo considera el coste de vida en su municipio?	
0 (muy elevado)	0
1	1
2	2
3	3
4	4
5	5
6	6
7	7
8	8
9	9
10 (óptimo)	10
Valoración máxima	10
Valoración máxima del parámetro	20

4

BIBLIOGRAFÍA

- Comité Econòmic i Social, Comunitat Valenciana (2020). *Informe sobre el medio rural*. 154 p.
- Consejo Económico y Social, España (2018). *Informe 1/2018 El medio rural y su vertebración social y económica*. 172 p.
- Generalitat Valenciana, Presidencia (2020). *Estrategia Avant 20-30. Plan Estratégico Valenciano Antidespoblamiento*. 226 p.
- Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación (2021). *Resultados de la encuesta realizada a los jóvenes del medio rural, abril - mayo 2021*. 53 p.