



ASOCIACIÓN "CABRA DE MORA, PUEBLO VIVO"

PROPUESTA: PARA PUESTA EN EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA PRIVADA EN PEQUEÑOS PUEBLOS

ÍNDICE

- 1- MOTIVACIÓN: NECESIDAD DE VIVIENDA PARA ATRACCION DE NUEVOS POBLADORES.
 - 2- PROPUESTA: COMO INCENTIVAR LA PUESTA EN MERCADO DE VIVIENDA PRIVADA.
-

1- MOTIVACIÓN: NECESIDAD DE VIVIENDA PARA ATRACCION DE NUEVOS POBLADORES.

En Cabra, como en muchos de los pueblos de la provincia de Teruel, existe un problema de despoblación, pero también contamos con iniciativas para atraer a nuevos pobladores. En los últimos tiempos hemos conseguido que varias familias se asienten en Cabra.

Paradójicamente **nos encontramos con el problema de la falta de vivienda en alquiler** para poder seguir con la atracción de nuevas familias y **nos consta que este problema es común a muchos pueblos pequeños de la provincia de Teruel.**

¿Porque no hay viviendas accesibles para nuevos pobladores, en Cabra?

Porque algunos propietarios privados ven riesgos a la hora de alquilar la vivienda y no tienen ningún incentivo para hacerlo.

Desde la Asociación Cabra de Mora Pueblo vivo, hemos hecho este estudio del estado del parque de viviendas de Cabra.

EL PARQUE DE VIVIENDAS / CASAS DE CABRA ES de = 154 viviendas + 14 masías.

En el pueblo:

VIVIENDAS / CASAS 1ª RESIDENCIA =	25
VIVIENDAS / CASAS 2ª RESIDENCIA =	97
VIVIENDAS / CASAS ALQUILADAS ocasional (solo en verano) =	3
VIVIENDAS / CASAS DE ALQUILER RURAL Y VACACIONAL =	6
VIVIENDAS / CASAS EN REFORMA =	1
VIVIENDAS / CASAS NO HABITADAS =	6
VIVIENDAS / CASAS NO HABITABLES =	16

En masías:

MASÍA 1ª RESIDENCIA =	2
MASÍA 2ª RESIDENCIA =	4
MASÍAS EN PIE NO HABITABLES =	8

El mercado actual de alquiler en Cabra es el siguiente:

- 5 viviendas en el pueblo ya alquiladas como segunda residencia.
- 5 viviendas en el pueblo alquiladas como primera residencia.
- 3 viviendas alquiladas solo en verano o periodos largos pero que los propietarios en principio no quieren alquilarlas para todo el año.
- 6 viviendas de alquiler Rural / vacacional.
- 6 viviendas / casas habitables cerradas. Algunos propietarios prefieren tener las viviendas cerradas a ponerlas en el mercado de alquiler.
- Algunas viviendas están ya deterioradas al estar cerradas varios años.

Desde la Asociación Cabra de Mora Pueblo Vivo, para incentivar a los propietarios de las viviendas a que las pongan en alquiler, hemos creado una pequeña ayuda. Se costea el 50% del certificado energético y el 50% el primer año de un seguro para la vivienda, siempre y cuando las familias sean buscadas por la Asociación. También se asesora en la redacción del contrato de alquiler y los trámites para registrarlo en el departamento correspondiente de la DGA. En 2020 ya se ha realizado la primera ayuda de alquiler costeando la mitad del certificado energético, el 50% del coste de un seguro para la vivienda el primer año, asesorando para la realización del contrato y el registro en departamento de la DGA.

Pero esta pequeña ayuda no está siendo suficiente para poner en alquiler más viviendas.

2- PROPUESTA:

COMO INCENTIVAR LA PUESTA EN EL MERCADO DE ALQUILER DE VIVIENDA PRIVADA

Hemos hablado con algunos propietarios de viviendas no habitadas que con un poco de inversión se podrían poner en alquiler y algunos si que estarían en disposición de alquilarlas con algún incentivo o ayuda para rehabilitarla porque ven que al tenerlas cerradas se están deteriorando.

Nuestra propuesta es que la DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL realice una línea de subvenciones con incentivos para los propietarios, dirigida a pequeñas poblaciones de la provincia de Teruel para poner vivienda privada en alquiler. De forma que con una pequeña ayuda a fondo perdido, pudieran poner su vivienda privada a disposición **para alquiler de primera residencia.**

Esta línea de ayudas podría estar enfocada para poblaciones pequeñas (por ejemplo menores de 250 habitantes), que paradójicamente son las que más dificultad tienen de alquilar para primera residencia.

Por ejemplo en el caso de Cabra de Mora como no hay dificultades para alquilar una vivienda a familias de segunda residencia debido a que esta en una zona turística no hay casi viviendas en alquiler. Con ayudas generalistas al alquiler o subvenciones de reforma, los propietarios por comodidad y por demanda acabarían alquilando las viviendas a familias de segunda residencia. **Por eso proponemos que esta línea de ayudas sea específica para viviendas en alquiler destinadas a primera residencia en pueblos pequeños de Teruel.**

EJEMPLO DE PROPUESTA:

Incentivo para los propietarios:

1º Subvencionar la reforma de viviendas que necesiten pequeñas inversiones con una pequeña cantidad de dinero a fondo perdido, de forma que el propietario ponga su vivienda a disposición para alquilarla a familias de primera residencia.

2º El propietario se comprometería a poner la vivienda en alquiler un mínimo de años en función de la cantidad recibida. Por ejemplo:

- Subvención de 1500 euros 5 años.
- Subvención de 2000 euros 7 años.
- Subvención de 3000 euros 10 años.

¿Quién costea la reforma?:

Diputación provincial de Teruel: Subvención a fondo perdido (1500, 2000 ó 3000€).
El propietario: Pagaría el resto de la reforma si es superior a la cantidad ofrecida.

¿Quién buscaría la familia para alquilar la vivienda a una familia de primera residencia?:

Las familias se podrían buscar por grupos de acción local o entidades relacionadas con el pueblo en cuestión. En el caso de Cabra podrían ser:

El ayuntamiento de Cabra de Mora, grupos de acción local (ejemplo: “Cabra de Mora, pueblo Vivo”), el grupo leader de la comarca (Agujama).

¿Cómo se controlaría que el alquiler se hiciera para primera residencia?:

Habría que firmar un convenio con el propietario y darle forma jurídica, además de añadir algunas cláusulas para llegar a un acuerdo con el propietario. El seguimiento de la reforma lo podría supervisar el AYUNTAMIENTO de cada población.

El convenio lo podría firmar el ayuntamiento con el propietario, en el que podrían desarrollar cláusulas por ejemplo de:

- ✓ Qué pasa si no se encuentran familias durante periodos largos (por ejemplo se podría restar por cada año no alquilado un año de cesión).
- ✓ Se podría poner alguna cláusula de salida del convenio como garantía al propietario para que después de un plazo, por ejemplo de 3 años si esta la vivienda libre sin inquilino y quiere disponer de la vivienda lo pudiera hacer devolviendo el importe de la subvención recibida.
- ✓ Condiciones mínimas que tiene que tener la vivienda.
- ✓ Establecer un alquiler en base al precio de mercado de la zona, etc., etc.

¿Cómo se firmaría el contrato de alquiler?

El contrato de alquiler sería un contrato normal según la normativa vigente para una primera vivienda entre el propietario y el inquilino.

CONCLUSIÓN:

Con un pequeño desembolso de la DIPUTACION PROVINCIAL DE TERUEL por cada vivienda (1.500 €, 2.000 € ó 3.000 €), se podría poner en alquiler para primera residencia algunas viviendas en poblaciones pequeñas que no tienen mucho parque de viviendas. Ya que algunas viviendas necesitan únicamente una peña inversión, por ejemplo en calefacción, en revisión de instalación eléctrica o sanitaria... poniendo solución a uno de los problemas que tenemos para traer a nuevos pobladores.

Por otro lado es un riesgo que un ayuntamiento pequeño haga una gran inversión para construir vivienda pública y que luego no se pueda alquilar. Al final en muchas ocasiones se regala el alquiler, y los costes de mantenimiento y gestión los asumen los ayuntamientos, dejando las arcas municipales en banca rota por muchos años.

Pensamos que es mucho más viable económicamente plantear este tipo de acciones a que los ayuntamientos se pongan a construir viviendas lo que supone un desembolso muy importante de dinero y muchos años para ponerlas en marcha.

Por todo lo anterior y **como entendemos que la DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL es una entidad comprometida con los pueblos de la provincia SOLICITAMOS LA IMPLICACIÓN de dicha entidad en la resolución de este problema.**

CREEMOS QUE ES UNA IDEA QUE PUEDE SER UTIL A TODOS LOS PUEBLOS PEQUEÑOS DE LA PROVINCIA DE TERUEL Y QUE SERÍA ASUMIBLE ECONÓMICAMENTE POR LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE TERUEL



ASOCIACIÓN "CABRA DE MORA PUEBLO VIVO".
Enero de 2021.