



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 y de la España vaciada, 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 no tenemos vivienda pública y 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, ya hicimos un estudio del estado del parque de viviendas de Cabra de Mora en 2020 que hemos actualizado en 2025.

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 =	94
VIVIENDAS / CASAS ALQUILADAS ocasional (solo en verano) =	2
VIVIENDAS / CASAS DE ALQUILER RURAL Y VACACIONAL =	7
VIVIENDAS / CASAS EN REFORMA =	2
VIVIENDAS / CASAS NO HABITADAS Y EN CONDICIONES =	8
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 de Mora es el siguiente:

- 7 viviendas en el pueblo alquiladas como primera residencia.
- 3 viviendas en el pueblo alquiladas como segunda residencia.
- 2 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.
- 8 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 100% del certificado energético y el 100% el primer año de un seguro para la vivienda, siempre y cuando las sea para alquiler de 1ª residencia, además en el año 2024 hemos incluido una prima de 200 euros para climatización. También se asesora en la redacción del contrato de alquiler y los trámites para registrarlo en el departamento correspondiente de la DGA. Desde el año 2020 ya se han realizado varias de estas ayudas al alquiler (en concreto con cinco propietarios).

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 sí 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 ADMINISTRACIÓN (¿estatal, autonómica, provincial...?) realice una línea de subvenciones con incentivos para los propietarios, dirigida a pequeñas poblaciones de la España vaciada para poner en el mercado de alquiler vivienda. De forma que con una pequeña ayuda a fondo perdido para los propietarios pudieran poner su vivienda privada en 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 vivienda para primera residencia y de promover vivienda pública.

Por ejemplo el caso de Cabra de Mora, al estar en una zona turística no hay dificultades para alquilar una vivienda los fines de semana o en periodos vacacionales por lo que no hay casi viviendas en alquiler de primera residencia. Con ayudas generalistas al alquiler o subvenciones de reforma, los propietarios por comodidad y por demanda acaban alquilando las viviendas para vacaciones. **Por eso proponemos que esta línea de ayudas específica en alquiler destinadas a primera residencia, para viviendas que están cerradas.**

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 el resto de la financiación y su vivienda a disposición para alquilar 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?:

Una administración pública, estatal, autonómica o provincial: 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).

¿Ejemplo de 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 mínimo, por ejemplo de 3 años si está 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 económico de la **ADMINISTRACIÓN** (estatal, autonómica, provincial...) por vivienda, por ejemplo: (1.500 €, 2.000 €, 3.000 €, u otras cantidades), se **podría poner en alquiler para primera residencia una buena cantidad de viviendas en poblaciones pequeñas** que no tienen mucho parque de viviendas. Algunas viviendas que están cerradas necesitan únicamente una pequeña inversión, por ejemplo en calefacción, en revisión de instalación eléctrica o sanitaria... **Poniendo solución en parte 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 **si no es financiada por las administraciones (estatal, autonómica ó provincial)**. En muchas ocasiones a las viviendas municipales se pone un alquiler casi gratuito y los costes de mantenimiento y gestión los asumen los ayuntamientos, generando a la larga un coste que puede ser un lastre económico.

Pensamos que este tipo de acciones son viables económicamente para las administraciones públicas y es una fórmula más rápida que la obra nueva. La vivienda pública en alquiler gestionada por los ayuntamientos y financiada por otras administraciones es una solución necesaria a mas largo plazo para las pequeñas poblaciones, pero no podemos esperar a que se aprueben leyes, presupuestos y que se construyan, ya que para algunos pueblos puede ser demasiado tarde.

Por todo lo anterior y porque la inversión no es muy elevada, **entendemos que las ADMINISTRACIONES PÚBLICAS** (Diputaciones Provinciales, Autonomías, Gobierno Central y Europa) deberían de poner partidas económicas para incentivar la puesta en el mercado de alquiler las viviendas privadas que están cerradas en el mundo rural.

CREEMOS QUE ES UNA FORMULA QUE PUEDE SER UTIL A TODOS LOS PUEBLOS PEQUEÑOS DE LA ESPAÑA VACIADA Y SERÍA ASUMIBLE ECONÓMICAMENTE POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

¿Cuántas viviendas privadas que están cerradas se podrían poner en alquiler en Cabra con una pequeña partida de por ej.: 30.000 euros? Pues igual las 8 que están cerradas.



ASOCIACIÓN "CABRA DE MORA PUEBLO VIVO".
Cabra de Mora (Teruel), Marzo de 2025.