El mercado de vivienda en Aragón como ventaja competitiva empresarial

Luis Alberto Fabra Garcés
Director de la Cátedra en Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza

Resumen

Aragón es considerado un destino empresarial óptimo por una enumeración relativamente recurrente de fortalezas. Sin embargo, faltaba por analizar si el precio de la vivienda en Aragón podía añadirse a esta lista. A través del artículo se realiza el correspondiente análisis desde el punto de vista del mercado de compraventa y alquiler de vivienda, así como atendiendo a distintas delimitaciones territoriales. En el mismo se constata que la situación del mercado inmobiliario de vivienda en Aragón se configura como una variable adicional a considerar en las ventajas competitivas como destino empresarial. Fortalecer e intensificar esta ventaja competitiva permitirá ganar cuota de mercado en la ubicación de actividades económicas, con un favorable impacto social.

Palabras Clave

Mercado inmobiliario, vivienda, ventaja competitiva empresarial, accesibilidad, Aragón, alquiler, compraventa.

1. La vivienda y las decisiones empresariales

Resulta relativamente frecuente la referencia al mercado de la vivienda en términos de "el problema de la vivienda". Esta situación se deriva, habitualmente, del "desacople" entre la capacidad de pago de los demandantes y los precios requeridos por los oferentes, en la actualidad tanto en el mercado de compraventa como en el mercado de alquiler.

El barómetro del Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) correspondiente al mes de septiembre de 2024 mostraba cómo, para el 15,4% de los españoles, la vivienda era el principal problema del país, convirtiéndose en la sexta mayor preocupación a nivel nacional.

Esta realidad personal no es ajena al ámbito empresarial, en la medida que las actividades mercantiles deben tomar decisiones de localización que, indirectamente, afectan a la calidad de vida de sus trabajadores. Y, del mismo modo, para un potencial trabajador, las empresas pueden resultar más o menos atractivas en función de su localización.

El arraigo familiar venía siendo, tradicionalmente, el factor determinante en la delimitación del ámbito de residencial y laboral. Sin embargo, la globalización de los mercados, la especialización de la mano de obra, los cambios sociales… han llevado a la flexibilización de esta realidad tradicional, de modo que hablar de movilidad laboral es una realidad cada vez más presente, especialmente para el flujo de nuevas incorporaciones.

En este complejo contexto, desde el punto de vista del impacto económico de la vivienda en la economía personal, parece evidente que la consideración de un ámbito geográfico u otro en el que asentarse laboralmente puede ser una decisión determinante en la calidad de vida de los trabajadores, pasando a engrosar un parámetro a considerar por las empresas en la delimitación de sus centros de trabajo.

Resulta una realidad pública el problema de disponibilidad de mano de obra relativamente cualificada, como médicos, enfermeros, docentes… en determinados ámbitos geográficos por el problema del elevado precio de la vivienda, tanto en propiedad como en régimen de alquiler.

Esta situación, al margen del coste social que puede representar, considerada globalmente, constata cómo la toma de decisión de localización de una actividad mercantil resulta especialmente relevante, siendo el impacto que dicha decisión provoca sobre la accesibilidad a la vivienda de sus trabajadores una variable de especial consideración, en la medida que va a afectar a su calidad de vida.

En un momento en el que las decisiones empresariales de localización de nuevos centros de producción, distribución, reubicación de sedes existentes… se adoptan a nivel corporativo cada vez con una mayor frecuencia, resulta especialmente relevante el análisis del impacto del mercado inmobiliario de vivienda en el que se determina la nueva localización, como un parámetro a considerar adicionalmente a los ya tradicionales: disponibilidad de mano de obra cualificada, posición logística, suministros necesarios accesibles, coste de mano de obra…

2. Mercados inmobiliarios residenciales elegibles

Normalmente, los grandes municipios eran los que se consideraban de modo prácticamente exclusivo como polo de atracción residencial de interés para una empresa que quería delimitar una nueva sede, centro de producción, logístico…

Las grades factorías se solía situar a una cierta distancia de una gran ciudad, y los trabajadores disponían del interés residencial suficiente en un municipio de esta naturaleza o en su área metropolitana.

Con la intensificación del teletrabajo, la deslocalización de las actividades económicas, la reconfiguración del orden de preferencias por parte de los trabajadores… este criterio general ha perdido relevancia, aunque sigue presente de modo relativamente destacado.

Esta situación ha dado lugar a que municipios con otras fortalezas, como la naturaleza, el bajo precio de su vivienda, la baja densidad poblacional… puedan entrar en la ecuación en la toma de decisiones residenciales para nuevas localizaciones empresariales.

Sin duda, los municipios con un mayor número de habitantes y alta actividad económica, asociados a un mayor volumen de servicios, siguen siendo el principal foco residencial, pero, al menos, podemos destacar el peso creciente de otras alternativas residenciales, facilitado por la mejora de las comunicaciones.

Por tanto, en el tablero de juego de localización de una actividad económica debemos considerar que existe la posibilidad de que los trabajadores opten por estas distintas alternativas y, en todas ellas, el impacto del precio de la vivienda en compra o en alquiler puede tener un efecto decisivo sobre su economía personal, dando lugar, incluso, a condicionar la propia decisión de incorporación laboral.

3. La ventaja competitiva de Aragón

Aragón se mueve, precisamente, en estas realidades, dando lugar a opciones residenciales de gran interés para trabajadores de nuevos asentamientos mercantiles.

Por un lado, dispone de una gran ciudad, la capital de Aragón, la ciudad de Zaragoza, con cerca de 700.000 habitantes, la cuarta mayor ciudad española en población, aglutinadora de alrededor del 70% de la población de la provincia de Zaragoza y más del 50% de la población de la comunidad autónoma.

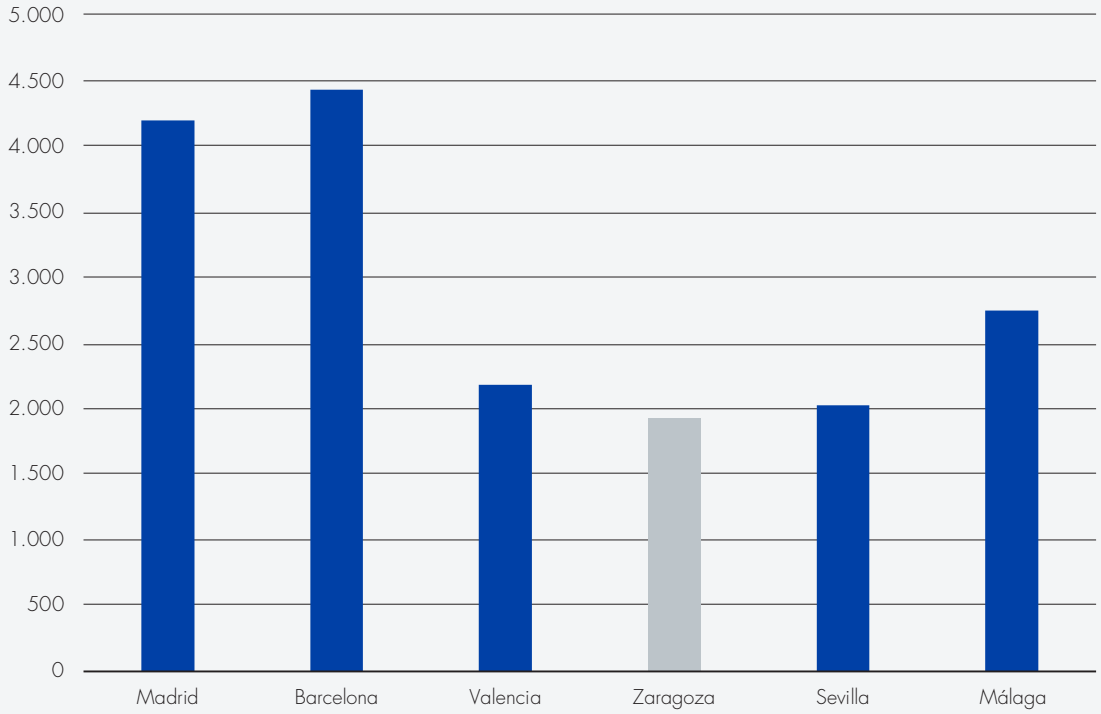
Por otro lado, Aragón cuenta con un amplio porcentaje de su territorio con altos niveles de despoblación, que registran bajas cuantías de densidad poblacional, altos índices de sobre envejecimiento… y un enorme interés paisajístico, residencial, bajos precios de la vivienda…, aspectos que, acompañados por una importante red de transporte por carretera, que proporciona una ágil movilidad interna, da lugar a la configuración de una atractiva opción residencial, con importantes ventajas competitivas, especialmente de naturaleza económica, en un complejo contexto del precio de la vivienda.

Observando esta situación únicamente desde un punto de vista inmobiliario, vamos a analizar la mayor o menor ventaja competitiva que pueden representar estos mercados desde el punto de vista de asentamiento de nuevas empresas teniendo en consideración el mercado inmobiliario, distinguiendo entre mercado en propiedad y mercado de alquiler.

Comenzando por el mercado de compraventa de vivienda, en el siguiente gráfico se muestran los últimos resultados de los precios de la vivienda en las seis capitales de provincia con un mayor número de habitantes (precio medio interanual 2T 2024; Colegio de Registradores de España).

Se ha optado por la elección de las seis capitales con un mayor número de habitantes por focalizar el análisis en las opciones habitualmente consideradas por las grandes empresas, que normalmente contemplan las alternativas existentes desde un punto

Precio medio de compraventa de vivienda en las seis capitales de provincia con mayor número de habitantes. €/m². Segundo trimestre de 2024 (resultados interanuales)



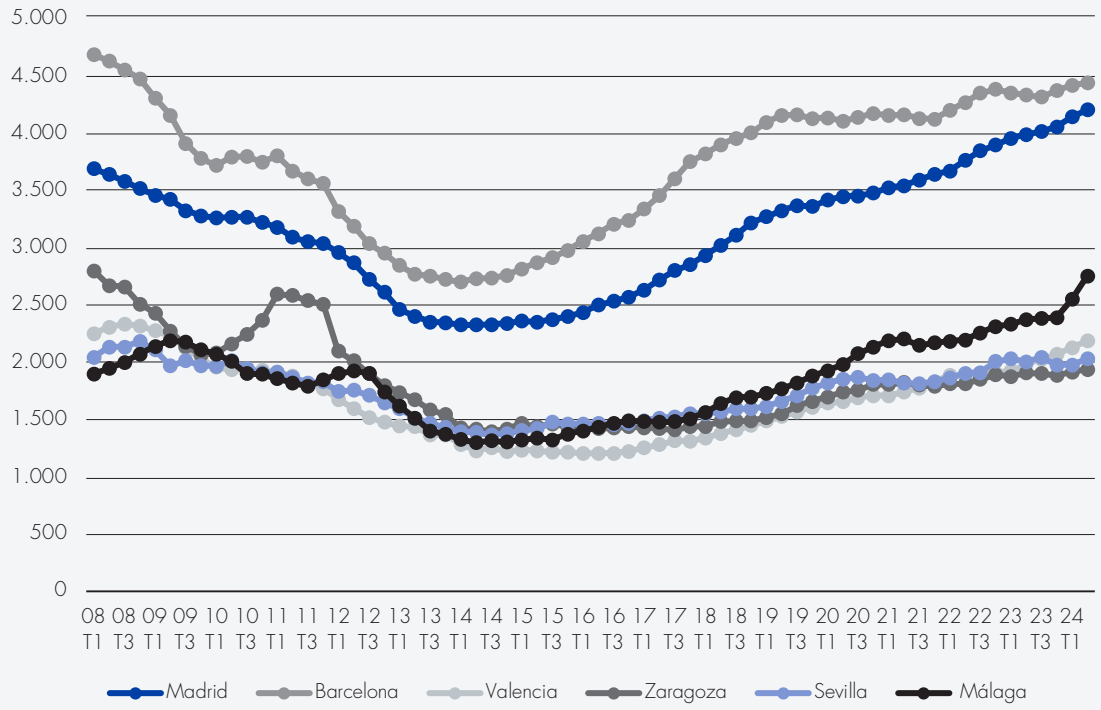
de vista mundial, debiendo acotar la consideración de alternativas dentro de un país a un número no superior al indicado.

Tal y como puede observarse, la ciudad de Zaragoza, que es la cuarta en número de habitantes, es la ciudad más económica en precios por metro cuadrado de la vivienda. De hecho, es la única con precios medios por debajo de los 2.000 €/m2, pudiendo destacar en términos comparativos que Barcelona registra precios medios 2,29 veces a los de Zaragoza, Madrid 2,17, Málaga 1,42, Valencia 1,13 y Sevilla 1,05.

Ampliando el rango temporal, a través del siguiente gráfico se observa la evolución histórica del precio de la vivienda (€/m2) en estas seis capitales de provincia. En el mismo se constata cómo Zaragoza llegó a ser la tercera ciudad más cara, consolidándose posteriormente en el tramo bajo de precios medios a partir de la normalización y progresiva recuperación del mercado de compraventas (2014).

Posteriormente, en el año 2015, con carácter general, los precios de la vivienda comenzaron a crecer en la mayor parte de la geografía española, dando lugar a un largo ciclo alcista en precios que lleva hasta la actualidad. Sin embargo, este largo ciclo alcista, que ya acumula diez años, se ha registrado con distinta intensidad desde un punto de vista territorial. De hecho, se constata cómo Zaragoza ha sido la capital de provincia que con mayor "racionalidad" ha afrontado el ciclo alcista, consolidándose con los menores precios medios de la vivienda desde finales de 2021.

Evolución del precio por m² de compraventa de vivienda en las seis capitales de provincia españolas con un mayor número de habitantes.



De hecho, con respecto a los mínimos de la serie, situados a mediados de 2014, en Zaragoza el precio medio de la vivienda se ha incrementado un 28%, el más bajo de las capitales indicadas: Madrid 44,6%, Barcelona 38,4%, Valencia 42,5%, Sevilla 32,8% y Málaga 52,2%.

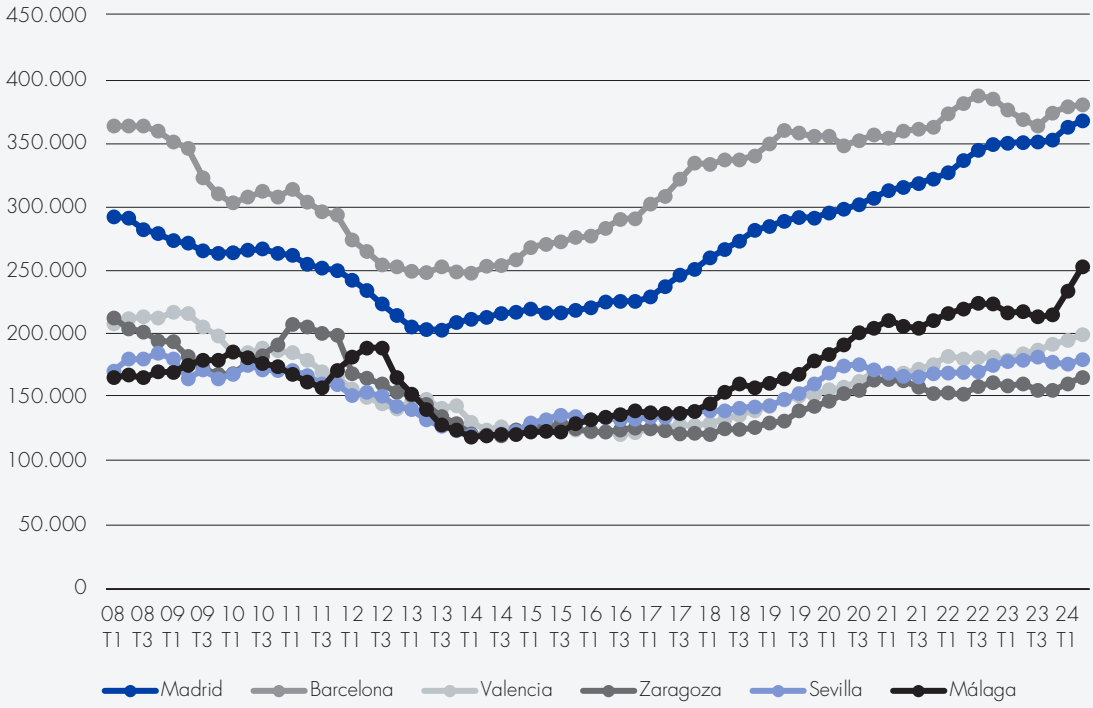
Asimismo, con respecto al comienzo de la serie de resultados (1T 2008) Zaragoza se mantiene en la actualidad con un precio un 30,7% por debajo del alcanzado en dicho periodo, mientras que Madrid se sitúa un 13,9% por encima, Málaga un 45,1% por encima, Barcelona un 5,3% por debajo, Valencia un 2,9% por debajo y Sevilla un 0,7% por debajo.

Pero al margen del precio por metro cuadrado, tomando la evolución del precio medio por vivienda (ver siguiente gráfico), la posición más económica de la vivienda en la ciudad de Zaragoza queda constatada con claridad, en la medida que durante los últimos ocho años Zaragoza viene siendo, de las seis capitales con un mayor número de habitantes, la que registra un menor precio medio por vivienda, constatando igualmente una notable estabilidad, aspecto fundamental para otorgar seguridad al comprador.

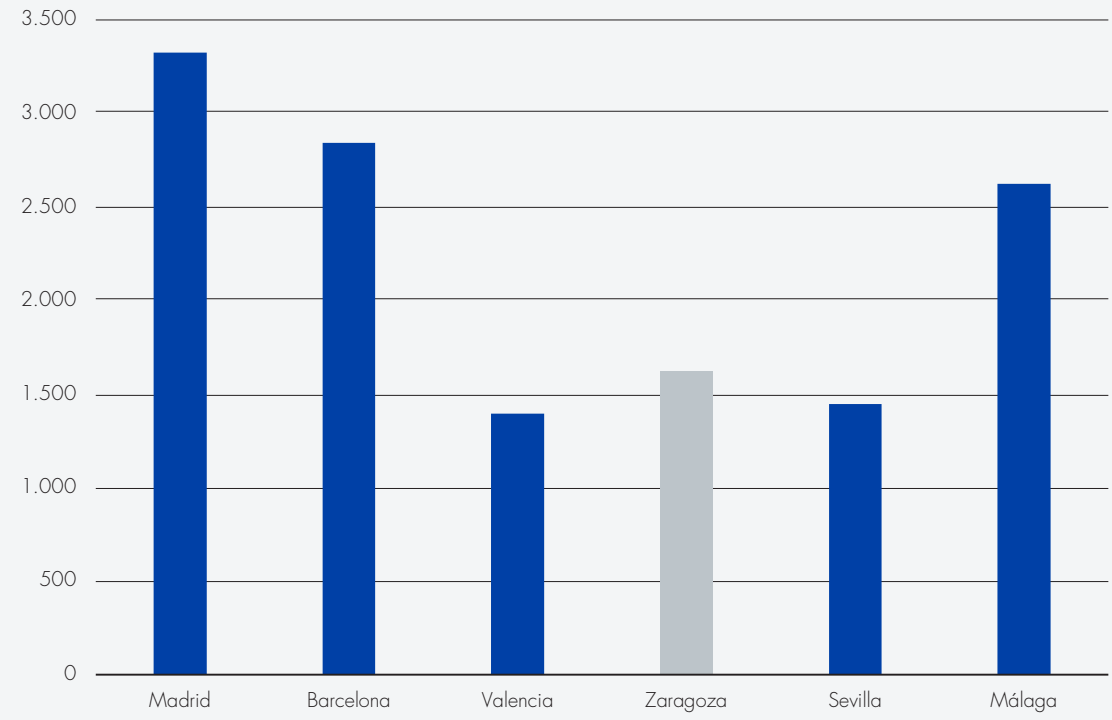
El importe medio por vivienda condiciona el nivel de endeudamiento medio por vivienda, con el correspondiente impacto sobre las cuantías medias de cuota hipotecaria mensual media y su peso con respecto al salario, parámetro clave de accesibilidad.

Una consideración geográfica más amplia podría llevarnos a la delimita-

Evolución del precio por compraventa de vivienda en las seis capitales de provincia españolas con un mayor número de habitantes



Precio medio de compraventa de vivienda en las seis provincias con capitales de provincia con mayor número de habitantes. €/m². Segundo trimestre de 2024 (resultados interanuales)



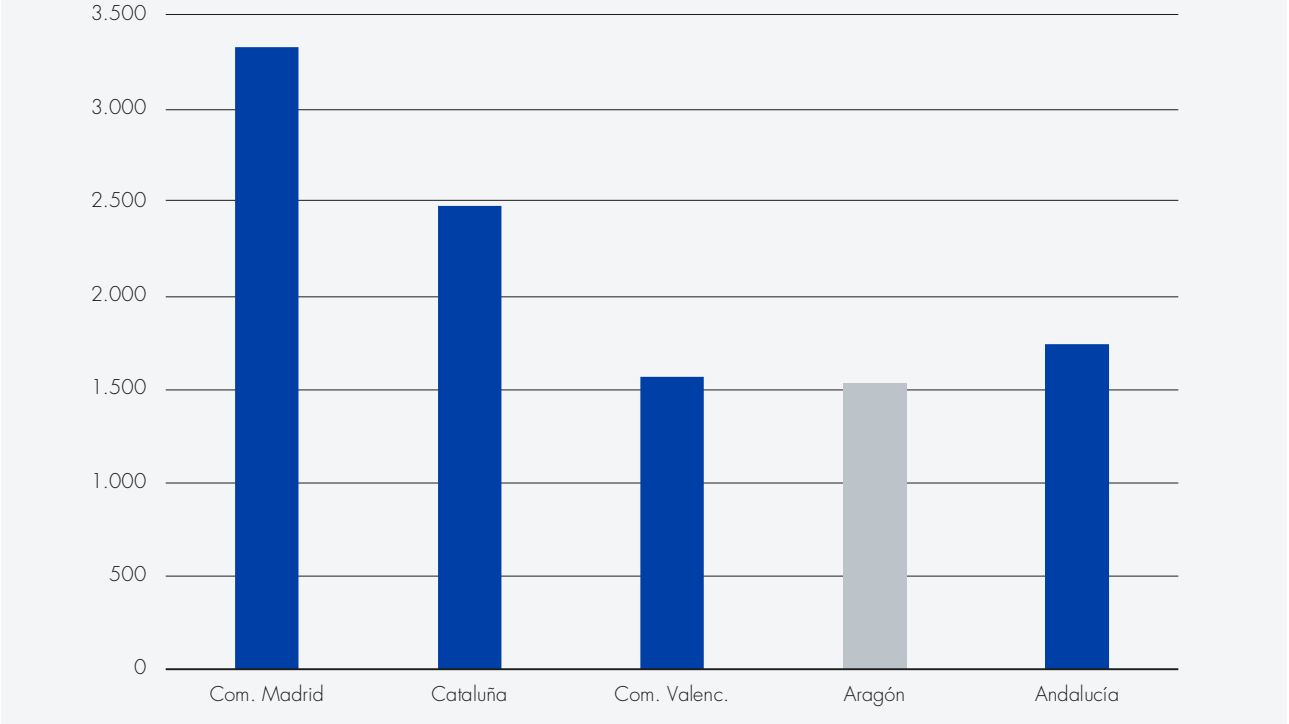
ción de las propias provincias de las seis capitales de provincia con mayor número de habitantes como ámbitos de referencia a la hora de delimitar ámbitos residenciales adicionales. De hecho, las áreas metropolitanas de las grandes ciudades suelen ser un destino habitual, recurriéndose igualmente a municipios más alejados en la propia provincia. En el siguiente gráfico se muestran los mismos resultados del gráfico anterior, pero para las citadas provincias.

La provincia de Zaragoza se mantiene en el rango bajo de precios medios de la vivienda, próxima a las provincias de Valencia y Sevilla. Los diferenciales con respecto a las cabeceras siguen siendo notables: la provincia de Madrid 2,05 veces el precio medio de la provincia de Zaragoza, la provincia de Barcelona 1,75 y la provincia de Málaga 1,62.

Una mayor ampliación del espectro geográfico, considerando el posible potencial residencial de zonas con baja densidad poblacional, pero bien comunicadas con ámbitos económicos de alta actividad, nos llevaría a la consideración de la propia comunidad autónoma. Siguiendo con el análisis de las seis capitales de provincia más pobladas, llevaría a la consideración de cinco comunidades autónomas. El siguiente gráfico muestra los mismos resultados de los gráficos anteriores, pero para esta delimitación territorial.

Aragón se configura como la comunidad autónoma con precios medios de la vivienda más barata, dando lugar a una ventana de oportunidad para aquellos trabajadores que buscan residir en municipios con bajos precios de la vivienda, pero no alejados de los focos de actividad económica y social. Concretamente, Comunidad

Precio medio de compraventa de vivienda en las comunidades autónomas con las seis capitales de provincia con mayor número de habitantes. €/m². Segundo trimestre de 2024 (resultados interanuales)



de Madrid se sitúa en precios medios de 2,18 veces Aragón, Cataluña 1,62, Andalucía 1,14 y Comunidad Valenciana 1,02.

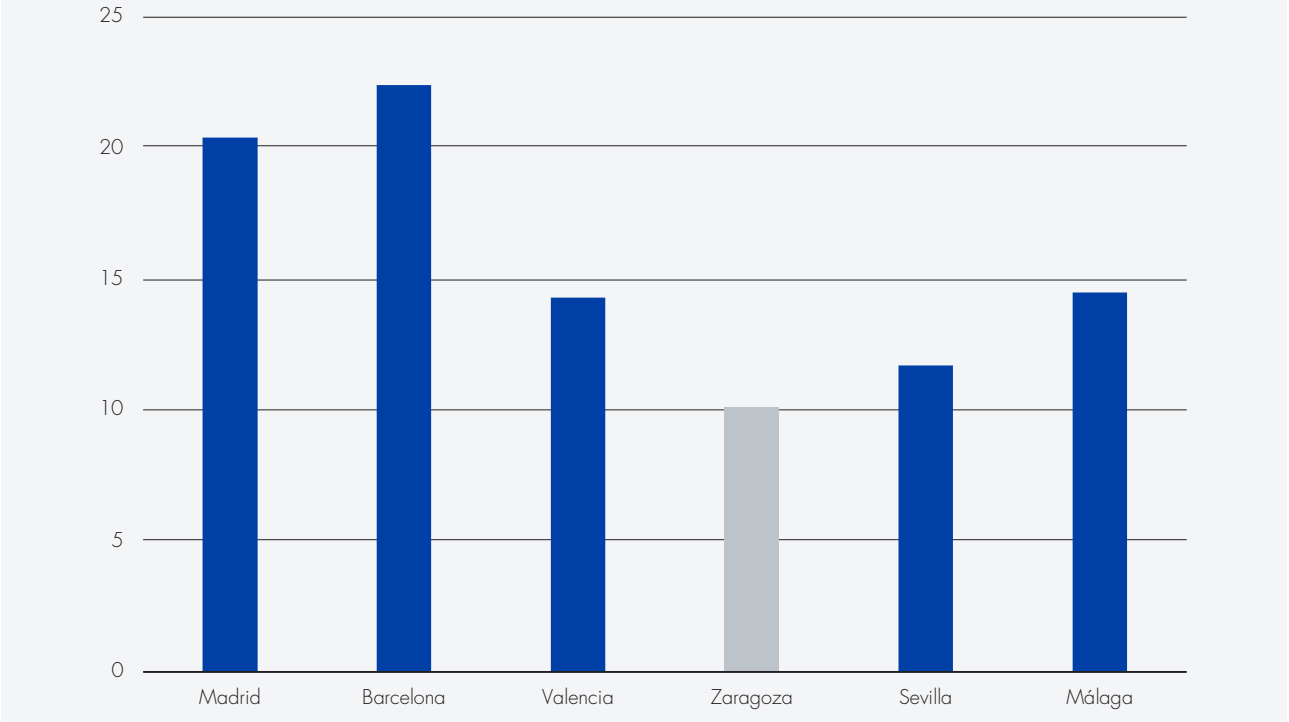
En consecuencia, una empresa que quisiera tener en consideración, entre otros factores, el precio de la vivienda del entorno próximo de su localización, considerando la posibilidad de residir en una de las grandes ciudades de España o en municipios de escaso tamaño, pero con ágil acceso a núcleos más poblados, Aragón sería un destino óptimo desde el punto de vista de este criterio.

Sin embargo, una buena parte de los trabajadores que son destinados laboralmente a una nueva localización empresarial normalmente optan, inicialmente, por el alquiler de la vivienda, planteándose posteriormente la posibilidad de compra. Por tanto, además de la consideración del mercado de compraventa de vivienda es especialmente relevante la situación del mercado del alquiler de vivienda, con un impacto normalmente más intenso sobre la renta neta del trabajador.

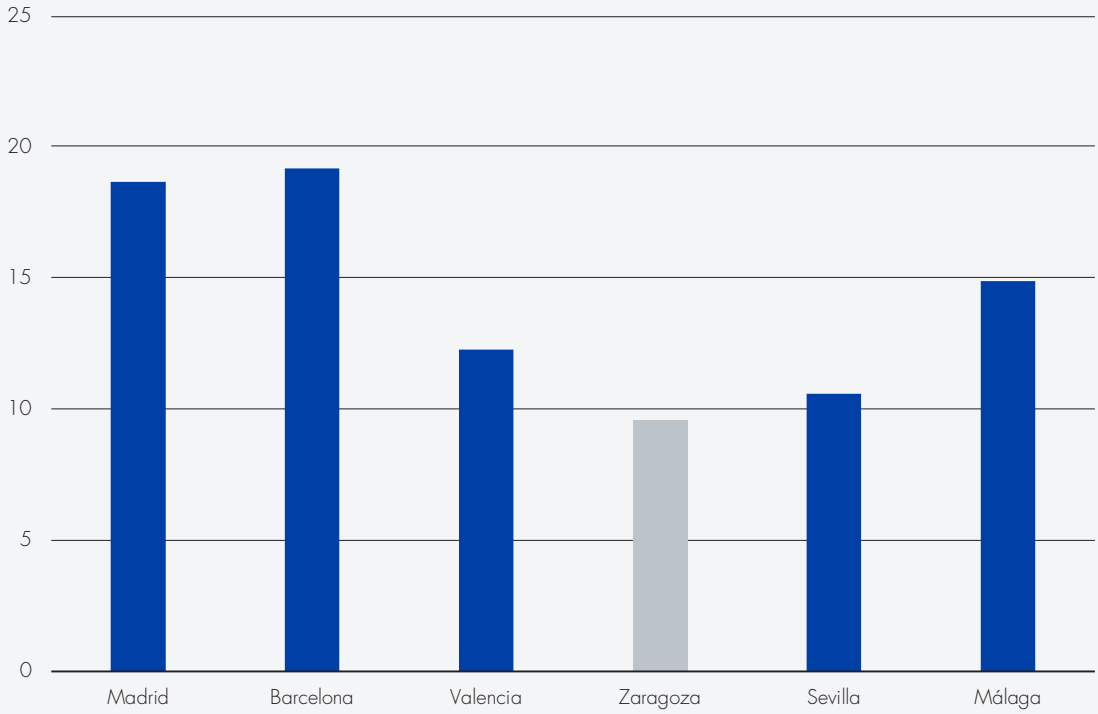
Siguiendo el criterio de delimitación geográfica utilizado para el mercado de compraventa de vivienda, en el siguiente gráfico mostramos el precio medio ofertado del alquiler de la vivienda en las seis capitales de provincia con un mayor número de habitantes, en términos de precios por metro cuadrado y mes (septiembre de 2024; Idealista).

Los resultados son evidentes, la ciudad de Zaragoza es la ciudad más económica de las seis capitales de provincia más pobladas, situándose, además, a una notable distancia de la gran mayoría, con el correspondiente impacto sobre la renta neta de

Precio medio ofertado del alquiler de vivienda en las seis capitales de provincia con mayor número de habitantes. €/m²/mes. Septiembre 2024



Precio medio ofertado del alquiler de vivienda en las seis provincias con capitales de provincia con mayor número de habitantes. €/m²/mes. Septiembre 2024.



los trabajadores. Barcelona alcanza un precio medio de 2,22 veces el de Zaragoza, Madrid 2,02, Málaga 1,44, Valencia 1,42 y Sevilla 1,16.

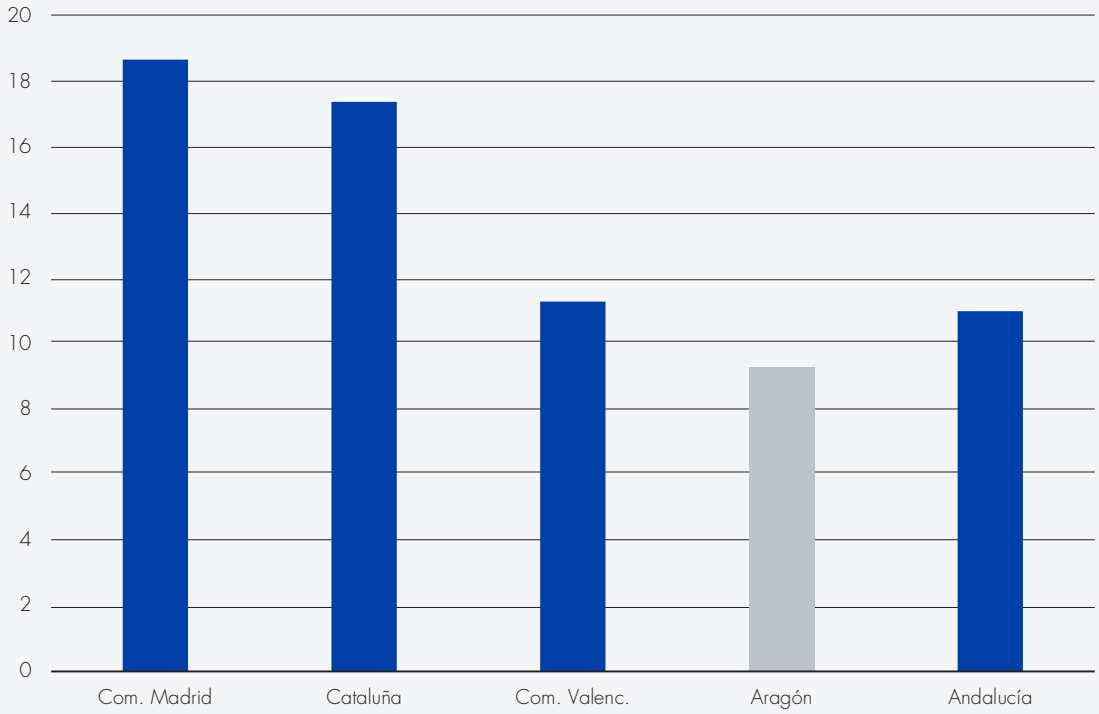
Nuevamente podemos ampliar el espectro espacial residencial, de modo que no se considere exclusivamente la opción residencial en los grandes municipios, dando paso al desglose de resultados por provincias, tal y como se muestra en el siguiente gráfico.

Las conclusiones son similares, en la medida que la provincia de Zaragoza vuelve a ser la más barata en precio de alquiler de vivienda. La provincia de Barcelona alcanza un precio medio en alquiler de vivienda igual a 2 veces el de la provincia de Zaragoza, la provincia de Madrid 1,95, la provincia de Málaga 1,55, la provincia de Valencia 1,28 y la provincia de Sevilla 1,1.

En consecuencia, la ampliación del espectro residencial más allá de los municipios más poblados por parte de un trabajador destinado a una nueva ubicación industrial volvería a proporcionar las opciones más favorables, si la elección fuese desde el punto de vista de la accesibilidad, a la provincia de Zaragoza.

Finalmente, atendiendo a una consideración geográfica más amplia, al igual que se ha realizado con el mercado de compraventa, si un trabajador se plantease un radio residencial más amplio, buscando conseguir mejores opciones económicas en alquiler de vivienda, pero manteniendo una distancia razonable con respecto a los focos de mayor actividad económica y residencial, la consideración del ámbito territorial comunidad autónoma otorga los siguientes resultados.

Precio medio ofertado del alquiler de vivienda en las comunidades autónomas con las seis capitales de provincia con mayor número de habitantes. €/m²/mes. Septiembre 2024



Aragón, al igual que en el mercado de compraventa de vivienda, es la opción destacadamente más económica en el ámbito del alquiler de vivienda. Comunidad de Madrid alcanza un precio medio de 2,01 veces el de Aragón, Cataluña 1,87, Comunidad Valenciana 1,22 y Andalucía 1,18.

4. Conclusiones

El crecimiento económico de Aragón, el alto nivel de PIB per cápita o la constante y la creciente ubicación de nuevas empresas en nuestra comunidad autónoma se fundamentan en un amplio abanico de factores que nos hacen especialmente atractivos como destino mercantil.

Algunos de estos factores son de referencia constante, como la localización, su impacto logístico, estabilidad institucional, seguridad jurídica, alta cualificación de los trabajadores, nivel de los centros educativos, comunicaciones…

Sin embargo, en este artículo hemos querido poner sobre la mesa un factor adicional que, además, es de importancia creciente desde el punto de vista de impacto en la economía familiar y las preocupaciones como sociedad, como es la vivienda.

En definitiva, se trataba de responder a la pregunta ¿hasta qué punto, además de las tradicionales fortalezas de Aragón como destino empresarial, el contar con una vivienda en propiedad y alquiler más barata supone una ventaja competitiva adicional? Y, en caso afirmativo, entender que, estratégicamente, esta fortaleza debe ser reforzada.

Para ello nos hemos trasladado a los dos mercados en los que un trabaja-

dor destinado a una nueva ubicación tendría que adentrarse: el mercado de compraventa de vivienda y el mercado de alquiler de vivienda. Caben otras opciones, pero, obviamente, minoritarias y cortoplacistas. Desde un punto de vista estratégico, resulta evidente que estas son las opciones.

Por otro lado, hemos planteado las distintas opciones geográficas presentes en la toma de decisiones ante un nuevo destino laboral, como son el hecho de optar por residir en un municipio con un número elevado de habitantes, en su área metropolitana o en zonas más alejadas, aunque bien comunicadas. Para ello se han considerado resultados de las seis capitales de provincia con un mayor número de habitantes, sus respectivas provincias y las correspondientes comunidades autónomas.

Todos los enfoques han constatado cómo, efectivamente, el precio de la vivienda en Aragón es una ventaja competitiva desde el punto de vista del destino empresarial para los trabajadores y su impacto sobre la renta disponible.

En el mercado de compraventa de vivienda la ciudad de Zaragoza es la más económica de las seis grandes ciudades en población, la provincia de Zaragoza la tercera con menores precios, muy próxima a las dos más económicas, y Aragón es la comunidad económica más barata.

En el mercado de alquiler de vivienda la ciudad de Zaragoza es destacadamente la más económica de las seis grandes ciudades en población, la provincia de Zaragoza también registra los menores precios y Aragón es igualmente la comunidad económica más barata.

El hecho de ser, destacadamente, la mejor opción en el mercado de alquiler de vivienda resulta especialmente relevante, ya no sólo por su alto peso como opción residencial, que en la actualidad ya se sitúa en más del 25% de los hogares, sino en la medida que suele ser la primera opción residencial por parte de los ciudadanos cuando deben afrontar un nuevo destino laboral, condicionando, en no pocas ocasiones, la propia decisión de aceptar o no un nuevo puesto de trabajo.

Considerando ambos mercados y el conjunto de desgloses territoriales, Aragón es, sin duda, la mejor opción. En el modelo de toma de decisiones empresariales esta realidad es probable que esté jugando un peso no residual, que previsiblemente se incrementará conforme se intensifique el "problema de la vivienda".

Este hecho nos lleva a constatar que adoptar decisiones estratégicas que fomenten tener un mercado de vivienda equilibrado en propiedad y alquiler puede ser determinante para dar continuidad o incluso un mayor impulso al atractivo de Aragón como destino empresarial, fortaleciendo esta ventaja competitiva estratégica.

Ideas fuerza

La localización de las actividades mercantiles provoca importantes consecuencias sobre la accesibilidad de sus trabadores por el precio de la vivienda.

Aragón registra alternativas residenciales con un recorrido amplio de precios, facilitando la disponibilidad de alternativas óptimas.

Zaragoza es la capital de provincia, de las seis mayores por número de habitantes, con un menor precio de compraventa de la vivienda (por m2 y por vivienda) y con precios de la vivienda en alquiler destacadamente más bajos.

La provincia de Zaragoza se mantiene en el rango bajo de precios de compraventa de la vivienda de las seis provincias seleccionadas, registrando los menores precios de vivienda en alquiler

Aragón es la comunidad autónoma con menores precios de compraventa de la vivienda de las seis seleccionadas, así como, destacadamente, con precios más bajos en alquiler de vivienda.

El precio de la vivienda en Aragón es una ventaja competitiva desde el punto de vista del destino empresarial de los trabajadores y su impacto sobre la renta disponible.

Esta ventaja competitiva debe ser fortalecida, desarrollando un mercado más eficiente desde la producción de vivienda nueva y la generación de incentivos para incrementar la oferta de vivienda en alquiler.

Luis Alberto Fabra Garcés es Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales, siendo Profesor Titular del Departamento de Contabilidad y Finanzas de la Universidad de Zaragoza, Director de la Cátedra en Mercado Inmobiliario y de los Estudios en Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza. Su trayectoria investigadora se ha centrado en el mercado inmobiliario desde la elaboración de la tesis doctoral "Valoración de los bienes inmuebles e impacto en el ámbito de la empresa", publicada por el Ministerio de Hacienda. Es asesor científico del Colegio de Registradores de España, elaborando sus publicaciones en el ámbito de propiedad inmobiliaria, entre las que se encuentran los Informes de Coyuntura de la Estadística Registral Inmobiliaria (ERI), los Anuarios de la ERI, el Índice Registral de Actividad Inmobiliaria (IRAI) o el Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), siendo igualmente autor de numerosas publicaciones territoriales de comunidades autónomas, provincias y municipios para diversas instituciones. Su trabajo en el desarrollo de algoritmos de valoración masiva de bienes inmuebles llevó a la creación del aplicativo MVI, de uso generalizado por el sector inmobiliario en España, así como a la implementación de sistemas valoración masiva para instituciones de naturaleza fiscal y herramientas de "business intelligence" inmobiliarias.