

VÍCTOR JIMÉNEZ BARRADO¹

Departamento de Arte y Ciencias del Territorio. Universidad de Extremadura
Grupo de Investigación en Desarrollo Sostenible y Planificación Territorial

Mercado del alquiler en la ciudad de Cáceres. Estudio de la oferta inmobiliaria y la demanda universitaria²

RESUMEN

Los campus universitarios son uno de los elementos que mayor influencia ejercen sobre el mercado del alquiler. La oferta y demanda de inmuebles en arrendamiento varía sensiblemente en función de la existencia o no de esta institución. La ciudad de Cáceres, de rango pequeño en el contexto nacional, experimenta continuos cambios gracias a un volumen de alumnos que representa más de la décima parte de su población.

RÉSUMÉ

Marché locatif sur la ville de Cáceres. Étude de l'offre immobilière et de la demande universitaire.- Le campus de l'université est l'un des éléments qui influent le plus sur le marché locatif. L'offre et la demande pour les biens à la location varie considérablement, en fonction de l'existence de cette institution. La ville de Cáceres, petite plage dans

le contexte national, subit des changements continus dus à un volume d'étudiants qui représente plus d'un dixième de sa population.

ABSTRACT

Renting market at Cáceres city. Study of real estate supply and university demand.- The university campus is one of the elements that most influence on the rental market. The supply and demand for properties to rent varies considerably, depending on the existence of this institution. The city of Cáceres, small range in the national context, undergoes continuous changes due to a volume of students representing more than a tenth of its population.

PALABRAS CLAVE/MOTS CLÉ/KEYWORDS

Alquiler, mercado inmobiliario, universidad, Cáceres.
Location, marché du logement, université, Cáceres.
Rental, housing market, university, Cáceres.

La historia reciente de la capital cacereña ha estado unida a la de la Universidad de Extremadura desde la fundación del semidistrito de Cáceres en el año 1973, en origen colegio universitario dependiente de la varias veces centenaria Universidad de Salamanca. Sin duda, acoger un campus universitario ha supuesto para la ciudad de Cáceres un acicate que le permite mantener su peso específico dentro de la región extremeña, además de abrir su economía hasta sectores innovadores, antes

desconocidos, y potenciar la actividad de otros, como el terciario y el inmobiliario.

Para una ciudad de rango pequeño³ en el contexto nacional, recibir anualmente un volumen de alumnos matriculados que se corresponde aproximadamente con el 11 % de su población para el mismo año (10,6 % durante el curso académico 2013/2014⁴) supone un fuerte im-

¹ Becario del Programa de Ayudas de Formación del Profesorado Universitario (FPU) del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte. Referencia FPU13/00990.

² Este estudio se extrae del homónimo trabajo para la obtención del grado de licenciado, dirigido por Antonio-José Campesino Fernández.

³ Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, la ciudad de Cáceres tenía 95.925 habitantes a 1 de enero de 2013. Esta cifra poblacional implica que la capital cacereña sea el segundo núcleo más importante de la débil red urbana extremeña, inmediatamente posterior a Badajoz.

⁴ Esta cifra de alumnos matriculados en el Campus de Cáceres, recopilados por la Unidad Técnica de Evaluación y Calidad de la Universidad de Extremadura, no incluye los estudiantes inscritos en programas de doctorado.

pulso económico. Según el informe *La contribución socioeconómica de la Universidad de Extremadura* (2011), los estudiantes del Campus de Cáceres son los que generan un mayor volumen de gasto de entre los alumnos de la Universidad de Extremadura. Durante el periodo lectivo, que representa alrededor de tres cuartas partes del año, la población asciende hasta algo más de los cien mil habitantes. Debemos tener en cuenta que ni todos los estudiantes universitarios residen en Cáceres, ni todos proceden de fuera de la capital provincial.

Este importante grupo poblacional joven debe residir dentro de la ciudad, eligiendo entre alguna de las ofertas existentes. Mayoritariamente, los universitarios han optado por el alquiler de viviendas, ya que el resto de opciones no logra cubrir el volumen de la demanda. Las alternativas al alquiler de vivienda en Cáceres se reducen a dos. Por un lado, la estancia en alguna de las residencias universitarias, públicas o privadas, que existen en la capital provincial. Esta alternativa, aunque atractiva, sobre todo entre estudiantes noveles porque permite una transición menos traumática entre el hogar y su vida universitaria «emancipada», está limitada por el número de plazas que se ofertan en la ciudad y las distintas tarifas mensuales, poco competitivas, que ofrecen cada una de ellas. El número de universitarios que pueden albergar no alcanza ni una décima parte de los matriculados anualmente en el campus cacereño. Además, con motivo de la crisis económica, su precio ha aumentado y su nivel de equipamientos disminuido, por lo que cada vez acogen un menor número de estudiantes.

La segunda alternativa es la vivienda en propiedad, fruto de la inversión inmobiliaria del capital familiar. En la mayoría de los casos, estos núcleos familiares residen en pueblos relativamente cercanos a Cáceres, y la adquisición de la misma responde a la alta rentabilidad que ofrecía una vivienda en la capital provincial en comparación con la inversión en sus municipios de residencia. A posteriori, esta inversión sirve para uso propio de los dueños y familiares, y/o se dedica al mercado del alquiler.

No debemos olvidar que, en el caso de Cáceres, una inversión inmobiliaria destinada al mercado del alquiler es particularmente rentable. Esto se debe a que en este tipo de ciudades, a la demanda específica de universitarios se unen otras que acompañan a cualquier capital provincial: trabajadores de las distintas administraciones públicas presentes en la ciudad, del sector privado, así como otro tipo de estudiantes, pertenecientes a las enseñanzas de grado medio y superior, que en los últimos años han logrado atraer a alumnos de otras partes del contexto regional y nacional.

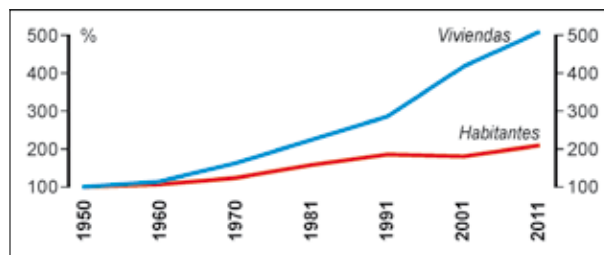


FIG. 1. Evolución comparada del número de viviendas y habitantes en Cáceres (1950-2011). Elaboración propia a partir de datos del INE.

El análisis de la oferta inmobiliaria en alquiler, así como de este segmento en particular de la demanda, tiene especial sentido en la coyuntura económica en que nos encontramos, la cual ha obligado a las administraciones competentes a revisar marcos legislativos que durante dos décadas permanecieron inmutables. El comportamiento de la población ha cambiado como consecuencia de la pérdida de poder adquisitivo de las familias. La predominancia de la compra de vivienda sobre el arrendamiento es, cada vez, menos acusada. Todo ello ha convulsionado un sector económico tradicionalmente estático en nuestro país, lo que ha provocado una bajada general del coste del alquiler en busca de competitividad. Además, las políticas iniciadas por el Ejecutivo actual han restringido notablemente el acceso a la educación universitaria, mediante el recorte de becas y una subida significativa de las tasas, lo que ha empujado a los estudiantes universitarios (y a sus familias) a priorizar sobre el precio.

Aprovechando el conocimiento que de esta universidad tenemos, así como la facilidad para la obtención directa de datos a través de la consulta a los propios universitarios, nos hemos marcado como objetivo caracterizar el mercado del alquiler para universitarios en la ciudad de Cáceres. Con este trabajo pretendemos definir cuáles son las prioridades de los alumnos, cómo se traducen espacialmente y qué condicionantes les han influido a la hora de elegir el inmueble en el que residirán la mayor parte del año.

I. IMPACTO DEMOGRÁFICO Y URBANÍSTICO DEL CAMPUS UNIVERSITARIO EN LA CIUDAD DE CÁCERES

El crecimiento y la actual situación demográfica y urbanística de Cáceres están muy condicionados por la presencia de la Universidad de Extremadura. El Campus de Cáceres, ahora trasladado a siete kilómetros del centro urbano, ha tenido un papel protagonista en la actual fisonomía de la ciudad. Por suerte, gracias al padrón munici-

CUADRO I. Incremento comparado de viviendas y habitantes en Cáceres desde 1950

| Periodos | Incrementos demográficos y de vivienda | | | | | |
|------------|--|----------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
| | 1950-1970 | | 1971-1991 | | 1991-2011 | |
| | Unidades | Números índice | Unidades | Números índice | Unidades | Números índice |
| Viviendas | 6.125 | 1,62 | 12.152 | 1,76 | 22.136 | 1,79 |
| Habitantes | 10.635 | 1,23 | 28.255 | 1,50 | 10.707 | 1,13 |

Fuente: datos INE. Elaboración propia.

pal y a los censos de población y viviendas podemos saber cuál era la situación de la ciudad a la incorporación de la universidad, y cómo ha evolucionado desde entonces.

Si iniciamos el recorrido a mediados del siglo pasado, podremos observar cómo, desde 1950 hasta 2011, la relación del número de personas por vivienda ha ido reduciéndose paulatinamente. La capital cacereña ha sumado desde entonces 49.597 efectivos poblacionales, un crecimiento discreto comparado con el aumento del número de viviendas para el mismo periodo: 40.413; o lo que es lo mismo, por cada habitante adicional, en la ciudad se construyeron 0,81 viviendas.

La evolución previa a la instalación del Campus Universitario, entre 1950 y 1970, nos indica un crecimiento poblacional de 10.635 personas y un aumento de 6.125 viviendas; es decir, un crecimiento poblacional (1,23) y de viviendas (1,62) prácticamente equilibrado.

Si nos centramos estrictamente en el periodo de Cáceres como ciudad universitaria, la población en la ciudad sumó 38.962 personas y 34.288 viviendas, lo que significa que, desde la implantación de la universidad, la población cacereña se multiplicó por 1,69, mientras que el número de viviendas lo hizo por 3,14. Esto expresa que el ritmo de crecimiento urbanístico dedicado a vivienda prácticamente duplicó en este periodo el crecimiento demográfico.

Los datos nos permiten dividir la evolución en tres periodos de veinte años, siendo uno anterior a la aparición del campus y otros dos posteriores. Se observa que el ritmo de crecimiento de la vivienda supera en todos los periodos al demográfico, siendo este hecho más acusado en el periodo final.

En la explicación de esta evolución intervienen varios factores. Por un lado, el crecimiento poblacional de la capital cacereña se basa en este hecho. La ciudad, como capital provincial, atrae efectivos poblacionales de municipios aledaños, que en el primer periodo se identifican con el débil flujo que Cáceres logró asumir del fenómeno migratorio del éxodo rural. En el segundo periodo, la democratización del Estado y el nacimiento de las autono-

mías provocan una descentralización de las instituciones que permite a Cáceres aumentar significativamente su población, aprovechándose, además, de la emancipación del grueso de personas nacidas durante el conocido fenómeno demográfico del *baby boom*. Es en este periodo cuando nace la Universidad de Extremadura, la cual se convertirá en pieza clave para fijar la población al territorio y atraer nuevos efectivos, gran parte de ellos pertenecientes a la Universidad de Salamanca y fundamentales en los primeros años de vida universitaria en la ciudad. Ya en el último periodo, se produce una desaceleración del crecimiento demográfico debido al envejecimiento poblacional, hecho generalizado en el contexto regional y nacional. Según las últimas proyecciones del INE⁵ para el año 2020, España perdería 2,6 millones de habitantes y Extremadura un 8,7 % de su población actual.

El crecimiento poblacional de las ciudades se traduce lógicamente en un crecimiento urbanístico. No obstante, la justificación de la cantidad de suelo a desarrollar (suelo urbanizable) que los instrumentos de planificación urbanística ponen en el mercado se debería basar en las previsiones de crecimiento demográfico de las ciudades. Desde la creación del campus cacereño, España ha experimentado diferentes periodos de expansión y crisis económica a los que la ciudad no ha sido ajena. Sin embargo, el desarrollo urbanístico, aunque a diferentes ritmos, se ha mantenido en constante crecimiento.

El Plan General de Ordenación Urbana de 1961, redactado por R. García-Pablos y V. Candela, que trató de reordenar una ciudad de 409 hectáreas construidas, estaba vigente durante el inicio de la vida universitaria en Cáceres. Tras ocho años de andadura universitaria, la ciudad va a disponer de un nuevo plan general de ordenación urbana, aprobado en 1979 y redactado por Francisco Fernández Longoria. En estos momentos, la ciudad contaba ya con un núcleo urbano de 623,7 ha. Este instrumento de

⁵ Instituto Nacional de Estadística (2031).

planeamiento incluía previsiones demográficas fuera de toda lógica que auguraban una población de 225.000 habitantes en 1990, y que, por lo tanto, ponían a disposición del mercado una cantidad de suelo en consonancia con esas cifras. «Se fundamentó toda la previsión de suelo en la voluntad política de hacer de Cáceres una capital industrial con aires de metrópoli» (Velasco, 1994). Dos décadas después y tras producirse la expulsión del campus a la ultra-periferia, se aprueba el Plan General de Ordenación Urbana de 1999 de G. Alcón Olivera y M. Madera Donoso. Sus características y previsiones de desarrollo se adecuan perfectamente a la legislación estatal vigente (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones), que posteriormente desataría el *boom* inmobiliario español. Este documento estaba «fundamentado» en proyecciones demográficas desmedidas para el año 2022, ya que preveían entre 123.000 y 143.000 habitantes residiendo en la ciudad, lo que auguraba un ritmo constructivo de 1.000 viviendas/año.

Actualmente, Cáceres tiene vigente el Plan General Municipal de 2010, elaborado por Prointec, S. A. Esta revisión del plan anterior se produjo, según los propios redactores, por dos razones: la primera para adaptar el instrumento a la legislación urbanística extremeña, Lsotex, aprobada el 14 de diciembre de 2001, y la segunda por haber consumido todo el suelo apto para urbanizar, lo que da buena cuenta de la intensa actividad del sector de la construcción en la ciudad.

El incesante crecimiento urbanístico de la ciudad no ha impedido que se mantengan las demandas insatisfechas de vivienda para determinados colectivos, entre ellos los universitarios. De esta forma se explicita en la memoria descriptiva y justificativa del Plan General Municipal de 2010:

A pesar de tener un parque de viviendas muy amplio, se detectan en Cáceres problemas relacionados con el acceso a la vivienda de determinados sectores de la población.

En los últimos años se ha detectado un incremento de población en dos grupos muy específicos: los estudiantes universitarios residentes en Cáceres y en alguna medida la inmigración. Estos grupos generan una gran demanda de viviendas en régimen de alquiler, de las que existe cierta escasez, o en las que el aumento de precio ha generado que no se ocupen en la medida en que sería necesario.

Por lo tanto, aunque existen muchas más viviendas que antes, con un ritmo de crecimiento superior al demográfico, los cambios sociales, tales como el aumento de la edad de emancipación, la nueva configuración de la familia o la aparición de un notable número de viviendas vacías, dedicadas estacionalmente al mercado del alquiler

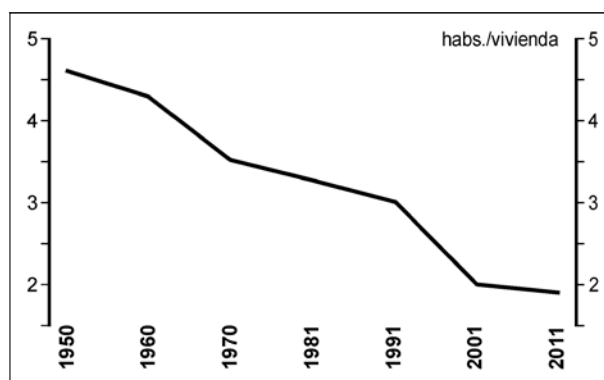


FIG. 2. Evolución de la proporción de habitantes por vivienda en Cáceres. Elaboración propia a partir de datos del INE.

ler (las cuales computan en el denominador sin aportar efectivos al numerador censal), han reducido la ocupación media de las viviendas.

Sin embargo, debemos ser cautelosos con este dato, puesto que en él no se computa la población flotante que aporta el Campus Universitario. Por lo tanto, el impacto real de los estudiantes queda fuera de toda estadística oficial, aunque, como hemos podido comprobar, ha influido ciertamente en el crecimiento urbanístico de la misma.

II. NOVEDADES LEGISLATIVAS. INADECUACIÓN DE LOS PLANES Y PROGRAMAS DE FOMENTO DEL ALQUILER A LA DEMANDA UNIVERSITARIA

La legislación española en materia de alquiler de inmuebles ha sufrido una importante renovación con la reciente aprobación de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas, sustitutoria en este ámbito competencial de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. De hecho, la mitad de su articulado se ha visto modificado total o parcialmente⁶.

Esta ley introduce cambios relevantes en el mercado del alquiler español, caracterizado por su rigidez y estatismo. Cambios, por otra parte, necesarios, dada la coyuntura económica actual, que dificulta el acceso a la vivienda en propiedad, puesto que los precios de los inmuebles, a pesar de la fuerte caída desde el estallido de la burbuja inmobiliaria, se mantienen inaccesibles debido a

⁶ Los veinte artículos que resultan modificados son los siguientes: 4, 5, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 23, 24, 25, 27, 35 y 36.

una pérdida importante del poder adquisitivo de las familias y las restricciones en el crédito a particulares.

Como ya indica la nueva ley estatal desde el inicio de su exposición de motivos, España se caracteriza actualmente por «una alta tasa de propiedad y un débil mercado del alquiler». El número de personas que en España viven en régimen del alquiler es trece puntos porcentuales inferior a la media de la UE, quedando únicamente en el 17 % del total (retroceso del 1 % con respecto al año 1994).

El actual texto legal y sus recientes modificaciones tienen una escasa, por no decir nula, repercusión en el segmento de la demanda universitaria sobre el mercado del alquiler. La inadecuación de la legislación a este segmento se extiende a los planes nacionales y autonómicos dirigidos a fomentar el alquiler de viviendas, así como la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley 8/2013, de 26 de junio). Con esto se da un giro de 180 grados al castigado sector de la construcción, hasta ahora centrado en la edificación de nuevas viviendas para un mercado dominado por la residencia en propiedad. Así, los planes cuatrienales del Estado de fomento del alquiler de viviendas (PEFAV) desarrollados mediante el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril y los planes cuatrienales autonómicos de fomento del alquiler de viviendas (PAFAV), promovidos en Extremadura por el Decreto 137/2013, de 30 de julio, tienen un objetivo claro: posibilitar y potenciar un nuevo escenario del régimen de tenencia de la vivienda, de otra parte obligado por los condicionantes económicos.

Las principales medidas se traducen en ayudas económicas, fijadas por ambos planes en el 40 % de la renta anual del alquiler, con una cuantía máxima de 2.400 euros anuales por vivienda.

El comportamiento de los gobiernos central y autonómico ha creado planes de corte similar que, sin embargo, se apoyan sobre partidas presupuestarias de evolución dispar. Mientras el Gobierno central aumentó un 4,66 % la dotación económica del ejercicio 2013 al de 2014, la comunidad autónoma de Extremadura lo redujo un 13,6 % en el mismo periodo.

La racionalización del gasto público ha provocado que las ayudas al alquiler se limiten, fijando niveles más estrictos que reduzcan gastos innecesarios. Un ejemplo es la supresión de la financiación de alquileres muy elevados que estén fuera de mercado y la supresión de sub-

CUADRO II. Partidas presupuestarias de los Gobiernos estatal y autonómico destinadas a la ayuda para el acceso a vivienda

| Promoción y ayudas para el acceso a la vivienda | | |
|---|-------------|-------------|
| | Año 2013 | Año 2014 |
| Partida estatal ⁶ (€) | 738.342.530 | 772.739.070 |
| Partida regional (€) | 41.796.537 | 36.112.967 |

Fuente: Presupuestos Generales del Estado y Presupuestos Generales de Extremadura. Elaboración propia.

venciones que superen las rentas mensuales del alquiler, para lo cual se han eliminado las cuotas fijas. Al mismo tiempo, a través del plan estatal se potencian otras vías como la creación de parques públicos de viviendas. Pese a ello, el artículo 39 del Real Decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, modificado por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local, permite que «los municipios que dispongan de un patrimonio público del suelo, podrán destinarlo a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento». Esto supone que la inmensa mayoría de ayuntamientos españoles, acosados por las deudas, puedan desprenderse del único suelo capaz de acoger promociones de vivienda pública destinadas al alquiler. Este hecho demuestra la contradicción entre los objetivos propuestos por el Gobierno y las nuevas leyes promulgadas.

La demanda universitaria, a pesar de su peso específico en determinadas ciudades, se ha visto ignorada. Los planes estatales y autonómicos, con vigencia durante el periodo 2013-2016, han fijado unos requisitos que, si no excluyen directamente a los universitarios, al menos sí limitan notablemente sus posibilidades de acogerse a los beneficios introducidos. Entre los requisitos destacan:

- Necesidad de estar empadronado en el municipio donde residen (y en este caso estudian), para así demostrar que el inmueble supondrá la vivienda permanente de los inquilinos. Buena parte de los estudiantes no proceden al cambio en el Padrón municipal desde el municipio de origen hacia el de estudio, por lo que, aunque esta medida no excluye, sí condiciona la percepción de las ayudas. Artículo 11.1.b PEFAV y artículo 60.1.c PAFAV.
- Independencia económica de los solicitantes. Aunque los planes fijan unos límites máximos, también se establecen los mínimos, ya que en el artículo 7.1.c del PAFAV se explicita que los ingresos deben ser como mínimo iguales a la renta anual del alquiler. El por-

⁷ De esta partida presupuestaria se dedicará, como máximo, un 70 % para los programas de ayuda al alquiler de vivienda y de fomento del parque público de vivienda en alquiler.

centaje de universitarios con un salario procedente de actividad laboral es muy escaso, por lo que un volumen importante de los alumnos quedarían excluidos de la posibilidad de solicitar la ayuda al alquiler. Artículo 11.1.c y 11.1.e PEFÁV.

- Limite a las rentas altas del alquiler. No podrán optar a las ayudas aquellos inquilinos cuya renta mensual del alquiler supere los 600 euros según el plan estatal, aunque en Extremadura se han establecido diferentes baremos por zonas. En el caso de Cáceres, la cantidad límite fijada es de 525 euros/mes. El precio medio mensual que fija el mercado en Cáceres es inferior a esta cifra, aunque esto no evita que puedan quedar excluidos aquellos inquilinos alojados en inmuebles con un número elevado de habitaciones, los cuales pueden superar esta renta mensual. Con esto llegamos a la paradoja de excluir a aquellas personas que han optado por este tipo de inmuebles como método de ahorro, al resultar el precio por persona y mes mucho más económico que en viviendas con un menor número de habitaciones. Artículo 11.1.d. PEFÁV y artículo 60.1.f PAFÁV.
- Imposibilidad de optar a las ayudas, si existe entre los inquilinos primer o segundo grado de consanguinidad con el propietario del inmueble. Artículo 11.2.b PEFÁV y artículo 60.2.a PAFÁV.
- Incompatibilidad de las ayudas. Estas ayudas no se podrán compatibilizar con aquellas de similar naturaleza que aporten otras administraciones, en pos de la racionalidad del gasto público. Además, no podrán optar a estas ayudas aquellos beneficiarios de anteriores planes estatales y autonómicos de la misma naturaleza. Este hecho impediría a los alumnos matriculados por primera vez en el curso académico 2014-2015 disfrutar de más de dos años de ayuda al alquiler, puesto que no podrían acogerse al plan ulterior. Artículo 11.5 PEFÁV y artículo 60.1.g PAFÁV.
- Necesidad del certificado de eficiencia energética de la vivienda, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la obtención de la eficiencia energética de los edificios. Además, la legislación autonómica lo introduce como condición *sine qua non* para la firma de un contrato legal de arrendamiento de vivienda. Cabe destacar la despreocupación entre los inquilinos universitarios sobre este aspecto, ya que una inmensa mayoría desconoce esta exigencia legal, así como la escasa atención por parte de los propietarios sobre esta medida de reciente implantación. Artículo 60.1.b PAFÁV.

Como observamos, ni la nueva legislación ni los planes estatales y autonómicos de fomento del alquiler suponen una solución para la demanda universitaria.

Las becas generales del Ministerio de Educación, Cultura y Deporte, cuya obtención cada vez es más difícil, son el único apoyo que reciben los universitarios (siempre que no sean independientes económicamente) para reducir el coste de su estancia. Dentro de estas becas, existe una cuantía fija, ligada a la residencia del estudiante, cuyo importe máximo durante el curso será de 1.500 euros, sin ser en ningún caso dicho importe superior al coste real de la estancia.

Esta insuficiente cuantía empuja de nuevo a los estudiantes universitarios a decantarse por la vivienda en alquiler, puesto que su estancia en residencias universitarias públicas, no digamos ya privadas, supone un coste anual superior a la dotación económica que puedan recibir anualmente por este concepto.

La descoordinación entre leyes, planes y programas que afectan al mercado del alquiler y la política de becas para los estudiantes universitarios ayudan poco a mejorar el escenario actual. Desde el curso académico 2007-2008, coincidente con el inicio de la crisis económica, el volumen de alumnos del Campus de Cáceres ha descendido un 11,07 %.

Este importante segmento de la demanda de alquiler se encuentra huérfano de unas leyes que regulen la especial relación entre propietarios e inquilinos, y unos planes y programas que, coordinados con las partidas presupuestarias de becas, solucionen los problemas de los estudiantes para encontrar alojamiento durante su vida universitaria. La promoción pública de viviendas en alquiler para universitarios constituye la medida más adecuada para ayudar a este segmento de la población, puesto que la subvención directa de una parte de la renta provoca una subida generalizada de precios, mientras que la puesta en el mercado de pisos públicos, a menor coste que la oferta privada, conduciría a una bajada irremediable de las rentas del alquiler.

III. ALTERNATIVAS PÚBLICAS Y PRIVADAS AL MERCADO DEL ALQUILER EN LA CIUDAD DE CÁCERES

El mercado del alquiler dedicado a la demanda universitaria tiene, casi de forma consecutiva, una influencia directa en el desarrollo del propio campus. Este mercado, predominantemente de tipo privado y muy atomizado en cuanto al reparto de la propiedad, se caracteriza por una

evolución diferenciada entre cada una de las ciudades universitarias, debido a los variados factores locales que pueden influir en él. Como todo mercado privado, se rige por la ley de la oferta y la demanda, por lo que es muy sensible a los cambios de coyuntura económica. Por regla general, en este mercado la intervención de la Administración pública ha sido muy escasa; y cuando ha existido se ha limitado a las ya estudiadas reformas legislativas y planes de fomento del alquiler (vía subvenciones) que dejaban el protagonismo de la reactivación del mercado a los propietarios privados.

Sin embargo, en contados casos se ha producido una intervención directa del sector público, la cual ha tenido una finalidad clara: responder a la necesidad de un grupo desfavorecido, como son los estudiantes universitarios, de acceso a la residencia en la ciudad en la que residen y estudian. Esta acción se ha realizado por dos vías: promoción de viviendas en alquiler de propiedad pública y creación de residencias universitarias o colegios mayores. En este último mercado, el sector privado también ha iniciado su andadura.

En la escala local, la incidencia real de estas políticas es escasa debido a que las actuaciones que se llevaron a cabo fueron y continúan siendo insuficientes. Como medio para proveer a su alumnado de un alojamiento asequible, la Universidad de Extremadura, en colaboración con otras administraciones públicas, estudió la posibilidad de crear promociones de viviendas destinadas al alquiler en sus campus. Finalmente, estas políticas contaron con un desarrollo nulo en dicha universidad.

A principio de los años noventa se realizaron los primeros y únicos intentos de llevar a cabo estas políticas, con el desarrollo de paquetes de vivienda pública destinada a estudiantes en los campus de Badajoz y Cáceres, siguiendo el proyecto pionero de la Universidad de Alcalá de Henares (1988-1993). En los estudios previos, realizados por el grupo Larcovi (1990), para el convenio de administraciones públicas (Ministerio de Asuntos Sociales, ahora Ministerio de Sanidad, Servicios Sociales e Igualdad; Junta de Extremadura, hoy Gobierno de Extremadura; Universidad de Extremadura y Ayuntamiento) que conformaban el Instituto de la Juventud (Injuve), se estudiaron los proyectos, programas y su viabilidad económica para dotar a las ciudades de una oferta pública para estudiantes, profesores y PAS. Sin embargo, «fue aparcado sin explicaciones por el entonces rector Sánchez Misiego, seguramente por entender que dichos equipamientos habitacionales no constituían demandas prioritarias para los estudiantes universitarios, sobre todo en una universidad

carente de colegios mayores» (Campesino, 2007). La encuesta realizada a los estudiantes universitarios con motivo de este trabajo nos revela que una abrumadora mayoría de los alumnos (95,5 %) consideraría beneficiosa la elaboración de un plan de viviendas dirigidas al alquiler para universitarios impulsado por la Administración pública.

Dentro de los planes de vivienda mencionados, el aporte de cada Administración era dispar según sus posibilidades competenciales y financieras. De este modo, el montante económico de la actuación se repartía entre las dos administraciones más potentes: doscientos millones de pesetas divididos a partes iguales entre el Ministerio de Asuntos Sociales y la Junta de Extremadura. El solar sobre el que se llevaría a cabo la actuación sería cedido por la Universidad de Extremadura, mientras que el proyecto de ejecución y la gestión económica del programa correrían a cargo del Ayuntamiento.

El proyecto inicial contaba con una promoción de quinientas viviendas, repartidas entre las doscientas en el Campus de Cáceres y las trescientas (como mínimo) en el Campus de Badajoz. A este plan de viviendas lo acompañaban también actuaciones sobre los centros históricos de ambas ciudades para la rehabilitación y uso funcional de edificios históricos como residencias universitarias.

El proyecto fue aparcado y reducido, hasta que dos años más tarde el Ayuntamiento de Badajoz retomó el proceso desde la inmobiliaria municipal, la cual encargó un estudio previo al arquitecto José Manuel Fernández Rubalcaba. Este proyecto incluía cien apartamentos para estudiantes y sesenta y cuatro viviendas para profesores en el sector M3 del PGOU vigente a través de un plan parcial.

Entre sus características técnicas cabe destacar una superficie de manzana de 14.225 m², con una superficie máxima edificable de 15.600 m², repartidas entre las cuatro plantas de altura máxima permitida. Los apartamentos, de aproximadamente 48 m² útiles (60 m² construidos), contaban con dos habitaciones, aseo, sala de estar-comedor y cocina. Las viviendas para profesores eran algo más amplias, ya que contaban con 90 m² de superficie útil (110 m² construidos).

Finalmente, y tras modificaciones de los distintos proyectos, la iniciativa no logró fructificar, dejando la supresión del problema aplazada hasta la fecha de hoy, en ambos campus. Únicamente en el Campus de Cáceres se han edificado los «apartamentos universitarios», en cinco bloques ubicados cerca de las facultades de Formación del Profesorado y Filosofía y Letras. Esta actuación, de



FIG. 3. Apartamentos universitarios del Campus de Cáceres. Fuente: elaboración propia.

promoción pública y gestión privada⁸, supone una buena aunque insuficiente medida, muy condicionada por su lejanía al centro urbano y su elevado déficit de equipamientos.

En todo caso, debemos tener presente que según la legislación vigente y redacción del artículo 5 de la ley de 1994, las viviendas promovidas por la universidad quedarán fuera de la regulación general del alquiler:

d) El uso de las viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.

De este modo, la escasa influencia que tiene la legislación autonómica sobre la demanda universitaria del alquiler queda anulada por completo, puesto que las relaciones entre los arrendadores y los arrendatarios las fijan los primeros sobre los segundos. De éstos, por ser administraciones públicas, se presume el buen uso de su condición dominante a la hora de fijar la normativa a aplicar, la cual debiera evitar cualquier abuso.

Como consecuencia de la escasa intervención pública en el mercado del alquiler, las residencias universitarias constituyen la mejor alternativa para los universitarios. Durante el curso académico 2013-2014, el número de residencias para estudiantes universitarios en Cáceres se reduce a ocho, de las cuales sólo cuatro son de carácter público. Entre éstas se encuentran la Residencia Universitaria Diego Muñoz Torrero (378 euros mensuales por plaza/166 plazas); la Residencia Universitaria Mario Roso de Luna (378 euros m. p. p/185 plazas); el

Colegio Mayor Francisco de Sande (465 euros m. p. p /74 plazas), ya clausurado para el siguiente curso académico, y los apartamentos del Campus Universitario de Cáceres (120 euros m. p. p/112 plazas), de titularidad pública, pero gestión privada. El resto, de carácter privado, son el Colegio Mayor Universitario San José (495 euros m. p. p/180 plazas); la Residencia Pensión Zurbarán (575 euros m. p. p/12 plazas); la Residencia Virgen de Belén (400 euros m. p. p/12 plazas, sólo féminas) y la Residencia Universitaria Cristo Rey (555 euros m. p. p/45 plazas, sólo féminas).

Así, suponiendo una ocupación máxima de las plazas disponibles entre las ocho residencias (786 plazas; 68,3 % públicas), la cual no se produce ni en las públicas ni en las de tipo privado, esta alternativa únicamente lograría dar alojamiento al 7,73 % del alumnado matriculado en el curso académico 2013-2014 (excluyendo alumnos matriculados en programas de doctorado) en los diferentes centros y facultades del Campus Universitario de Cáceres. El mayor peso del factor precio, inducido por la grave crisis económica que afecta al poder adquisitivo de las familias, impide que aquellas residencias que carecen de un precio «subvencionado» logren ocupación máxima, tendiendo los estudiantes a residir en viviendas alquiladas con el fin de reducir los costes de su estancia en la ciudad durante el curso académico.

Además, la distribución espacial de las mismas, distanciadas del Campus Universitario y de las líneas de autobús urbano que constituyen el enlace ciudad-universidad, es uno de los obstáculos que dificulta una mayor ocupación de las residencias universitarias.

Por lo tanto, el objetivo primordial de las residencias universitarias, al menos las de carácter público, que es facilitar lugar de residencia a los estudiantes con mayores dificultades de acceso a la misma, no se alcanza. Esto demuestra una estrategia fallida, principalmente por la competencia de precios del sector público con el sector privado, especialmente con las viviendas privadas en alquiler.

⁸ La oferta de plazas es pública y, por lo tanto, es publicitada en el *Boletín Oficial* de la provincia. La gestión de los mismos corre a cargo de la empresa Adomi Sacor, S. L.

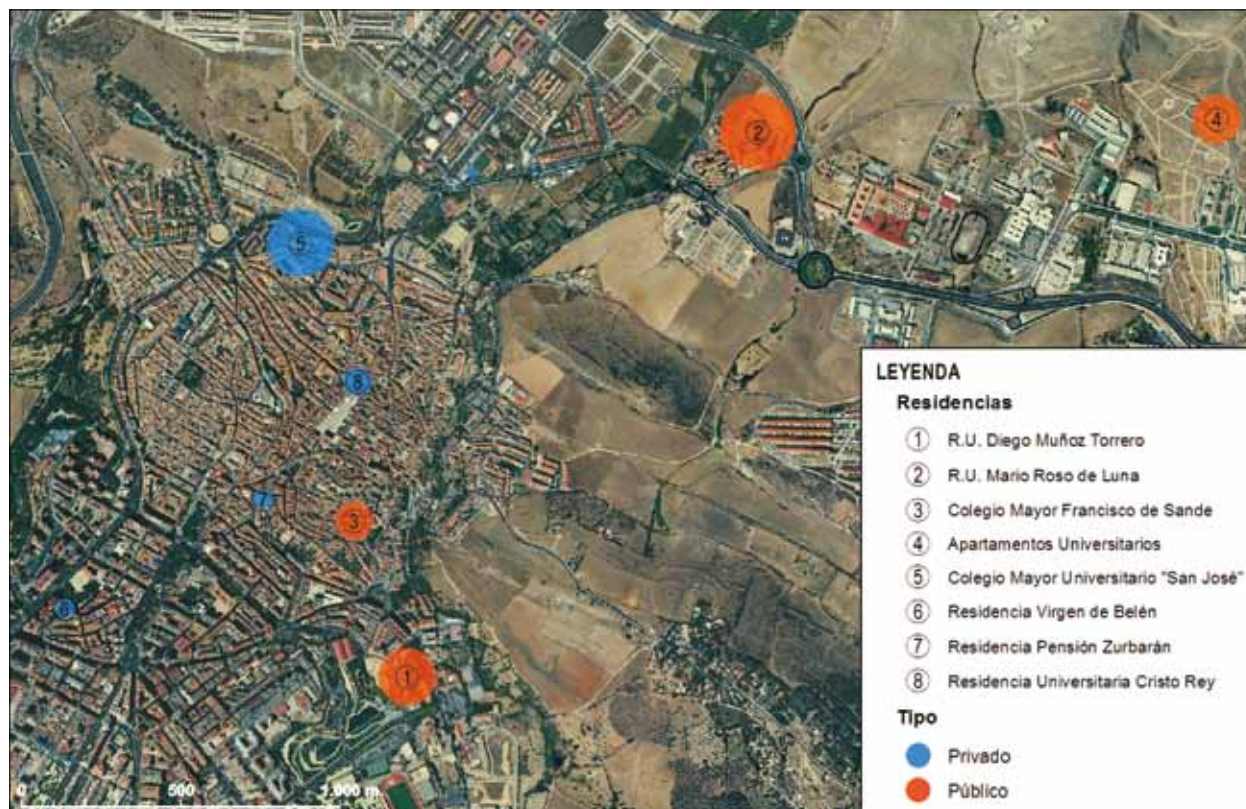


FIG. 4. Localización de las residencias universitarias en la ciudad de Cáceres (2014). Fuente: elaboración propia.

IV. MERCADO DEL ALQUILER PARA UNIVERSITARIOS EN LA CIUDAD DE CÁCERES

En las ciudades universitarias como Cáceres, el juego de la oferta y la demanda en el mercado del alquiler ha sido muy estático tradicionalmente. Son varios los motivos: por un lado, una demanda del alquiler universitaria casi constante en número a lo largo del tiempo, basada en la escasa oferta de plazas en centros residenciales (ampliamente desbordada por el número total de estudiantes); y por otro lado, una oferta de pisos prácticamente invariable que se beneficia de la poca exigencia de los inquilinos universitarios, cuyas prioridades a la hora de escoger piso se concretan en buscar precios bajos (esto potenciado por la crisis económica, las necesidades de ahorro y la rebaja del poder adquisitivo de sus familias) y una ubicación central del inmueble en la ciudad (por regla general coincidente con los más antiguos).

Con todo, no debemos olvidar que la demanda universitaria sólo supone una parte, aunque importante, del total. Como consecuencia de la crisis, el alquiler de inmuebles se ha convertido en la opción más realista para

encontrar vivienda. Este nuevo escenario, con una demanda al alza, ha forzado un reajuste de precios.

En estos momentos, el mercado del alquiler se aproxima a un equilibrio, ya que la cantidad de pisos en arrendamiento ofrecida se acerca a la demandada. Con anterioridad a la crisis, el mercado del alquiler estaba ocupado mayoritariamente por población «flotante», como universitarios, estudiantes de grado medio y superior, inmigrantes, etc., pero con la entrada en el mismo de los propios habitantes de la ciudad, el excedente de pisos ha ido copándose.

El mercado del alquiler contiene peculiaridades, como su estacionalidad, la influencia de los cambios legislativos y políticos en esta materia, así como las variaciones propias del mercado inmobiliario. La crisis económica ha desvirtuado el mercado, ya que la oferta ha aumentado por las necesidades de efectivo de los propietarios («pisos inversión»), pero esto a su vez ha provocado una reducción de los precios para mejorar la competitividad y asegurarse los ingresos. El incremento de la importancia del precio del alquiler, a raíz del inicio de la recesión económica, ha producido un movimiento por parte de al-

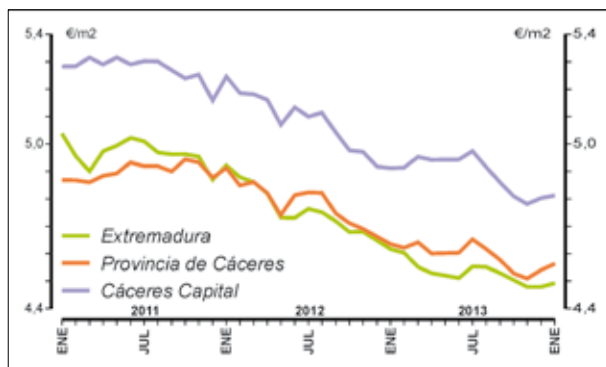


FIG. 5. Evolución comparada del precio del alquiler (euros/m²) en Extremadura, la provincia de Cáceres y Cáceres. Fuente: elaboración propia a partir de los datos de Fotocasa.

gunos propietarios, que han bajado levemente los precios en busca de una mayor competitividad de sus inmuebles dentro del mercado, sobre todo en aquellos casos en que éstos tenían una localización periférica o un nivel inferior de acondicionamiento o estado general. La opción de competir por la vía de la calidad (mejora y rehabilitación de los inmuebles) es minoritaria, ya que en la coyuntura económica actual, los propietarios (clase media mayoritariamente) no están dispuestos a realizar el desembolso que supone una reforma, a pesar de las modificaciones legislativas. Además, dado que la demanda busca principalmente precios asequibles por encima de otros factores, esta inversión no resultaría rentable.

1. OFERTA INMOBILIARIA

La oferta de pisos en alquiler en la ciudad de Cáceres es amplia en respuesta a una demanda muy elevada, fruto de la existencia del Campus Universitario. Un estudio total de la oferta es inabarcable, tanto por falta de medios como por escasez de fuentes de información fiable y actualizada. Por esta razón, y teniendo en cuenta que nos centramos en un segmento concreto de la demanda, optamos por recurrir al portal web inmobiliario líder, Fotocasa⁹, por ofrecernos de manera rápida y gratuita el mayor número y variedad de inmuebles en alquiler en la ciudad, complementada con información relevante para su posterior análisis y caracterización de la oferta.

⁹ Según los datos de la Oficina de Justificación de la Difusión (OJD) referidos a junio de 2014, Fotocasa.es es el portal inmobiliario más visitado en España, ocupando la decimocuarta posición en el listado general de portales web.

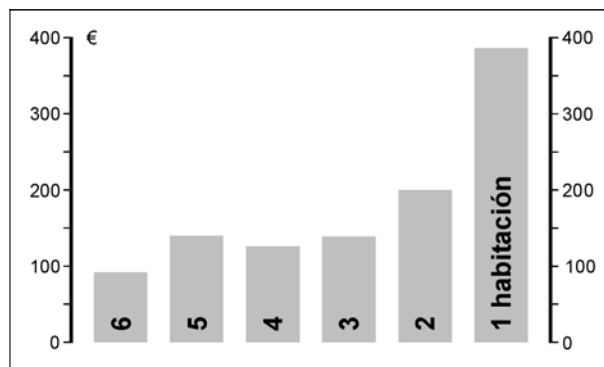


FIG. 6. Gasto medio por persona en función del número de habitaciones del inmueble. Fuente: elaboración propia.

La oferta, como fenómeno cambiante, intra e interanualmente, requiere un seguimiento continuado a lo largo del tiempo. Sin embargo, dado que nuestro objeto de estudio es la demanda universitaria, centramos la recogida de datos en los meses de agosto y septiembre. Esta decisión se basa en el hecho de que es, precisamente en este intervalo de tiempo, cuando mayor oferta de inmuebles y demanda universitaria se produce, ya que durante el mes anterior han finalizado buena parte de los contratos y un número importante de pisos quedan libres de inquilinos. Además, en ese mismo momento, los futuros arrendatarios realizan la búsqueda de su primer inmueble alquilado o tiene lugar la mayor parte de cambios de piso, a excepción de los pocos casos que se produzcan durante el curso académico.

Entre la información recopilada está el precio mensual del inmueble (incluidos los gastos de la comunidad de vecinos), el número de habitaciones y baños, su superficie y la dirección (vía y número). A través de este estudio, hemos llegado a una serie de resultados generales para la ciudad de Cáceres.

Según nuestra propia muestra (505 inmuebles con una capacidad máxima de acogida de 1.497 personas), el precio medio mensual del alquiler de vivienda en Cáceres es de 443,1 euros; y la superficie media de los inmuebles es de 94 m². Si nos fijáramos en el precio por unidad de superficie y número de habitaciones, éste sería de 5 euros/m² y 167 euros/habitación, respectivamente. En el caso de número de habitaciones y baños, se ha tenido en cuenta la moda de la muestra para definir cuál es la cantidad que más aparecía, siendo tres habitaciones y un baño el resultado más repetido. Además, cabe mencionar que esta combinación de número de habitaciones y baño es la más frecuente entre los pisos en alquiler (representan un 20 % del total), seguida muy de cerca de las combi-

CUADRO III. Renta media mensual del metro cuadrado y por habitación en los distritos de Cáceres

| Distrito | Precio medio del m ² (€) | Precio medio por habitación (€) |
|-------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Casco Antiguo | 5,51 | 214,32 |
| Norte | 5,20 | 156,67 |
| Oeste Nuevo | 5,13 | 173,83 |
| Centro | 5,08 | 155,77 |
| Oeste | 5,06 | 153,02 |
| Sur | 5,01 | 173,02 |
| Mejostilla | 4,64 | 146,55 |
| Este | 4,39 | 144 |
| Cáceres el Viejo | 4,34 | 140 |
| Campus | 4,33 | 159,27 |
| Aldea Moret | 3,95 | 106,53 |
| Sierrilla ¹⁰ | 2,67 | 520 |

Fuente: elaboración propia.

naciones cuatro habitaciones y dos baños (19,41 %); tres habitaciones y dos baños (18,61 %); y dos habitaciones y un baño (18,02 %).

El factor definitorio del precio, a excepción de la localización del inmueble, es el número de habitaciones. Según nuestros datos, la renta mensual del alquiler varía sensiblemente en función de esta variable. La muestra nos indica un predominio claro de los pisos de tres habitaciones, puesto que representan el 39,41 % del total, seguidos de aquéllos con cuatro habitaciones (27,72 %) y de dos habitaciones (22,57 %). El gasto medio por persona y mes va descendiendo progresivamente en una relación casi directamente proporcional al número de habitaciones del inmueble.

El otro factor fundamental a la hora de fijar el precio del alquiler es la localización del inmueble. La muestra se reparte entre doce de los diecisiete distritos que componen Cáceres¹⁰; y entre 55 de los 93 barrios de la ciudad. El precio varía de forma ostensible, desde los 3,95 euros/m² en Aldea Moret hasta los 5,51 euros/m² del Casco Antiguo.

La relación precio-superficie prácticamente carece de valoración por los universitarios, puesto que lo realmente importante es el gasto mensual por persona. A este dato nos acercamos a través del precio medio mensual por habitación. De este modo, los precios varían entre los 214,32 euros/mes en el Casco Antiguo y los 106,53

CUADRO IV. Variaciones de la renta del alquiler según distrito y número de habitaciones

| Número de habitaciones | Distrito más barato | Distrito más caro | Diferencia |
|------------------------|---------------------|-------------------|------------|
| Una habitación | Campus | Centro | 108,33 |
| Dos habitaciones | Campus | Oeste Nuevo | 96,67 |
| Tres habitaciones | Aldea Moret | Mejostilla | 108,75 |
| Cuatro habitaciones | Aldea Moret | Oeste Nuevo | 168,45 |
| Cinco habitaciones | Casco Antiguo | Centro | 427,08 |

Fuente: elaboración propia.

euros/mes en Aldea Moret. Así, únicamente son tres los distritos que superan el precio medio mensual por habitación de la ciudad (Casco Antiguo, Oeste Nuevo y Sur).

La comparación del precio total del alquiler de los inmuebles por número de habitaciones constituye un buen indicador de las variaciones de coste según los diferentes distritos. De este modo, los inmuebles de una sola habitación se ubican preferentemente en el Casco Antiguo, que concentra aproximadamente el 55 % del total, situándose además entre los más caros con este tipo de inmuebles, solo superado por el distrito Centro (375,9 euros por 408,3 euros, respectivamente).

Los inmuebles de dos habitaciones tienen un reparto más equitativo, aunque los predominantes siguen siendo los distritos Centro (23,7 %) y Casco Antiguo (19,3 %), seguidos de Oeste Nuevo y Oeste. En este caso, los distritos más periféricos copan los primeros puestos si hablamos de precios, ya que Oeste Nuevo (441,7 euros), Norte (415,8 euros), Mejostilla (413 euros) y Sur (410 euros) son los más caros.

El grupo de inmuebles con tres habitaciones es el más numeroso de la muestra, aunque esto no significa que su reparto por distritos sea homogéneo. De hecho, el distrito Centro vuelve a acumular el mayor número de inmuebles (41,7 %), seguido de lejos por la Mejostilla (17,1 %), el distrito Norte y el Casco Antiguo. Este subgrupo es un buen «termómetro» del reparto de precios del alquiler en Cáceres, puesto que Aldea Moret (338,75 euros) se sitúa como el más barato de los distritos mientras que Mejostilla (447,5 euros) y Oeste Nuevo (445,59 euros) encabezan esta lista como los más caros.

Los inmuebles de cuatro habitaciones se suelen corresponder con aquellos de mayores prestaciones, de

¹⁰ La división de Cáceres por distritos y barrios, así como su nomenclatura, proviene de la proporcionada por el Sistema de Información Geográfica del Ayuntamiento de Cáceres (<<http://sig.caceres.es/callejero/los-barrios>>).

¹¹ Los registros pertenecientes a este distrito son tan escasos que desvirtúan los resultados medios estadísticos, lo que impide una verdadera caracterización del mismo en su contexto urbano.

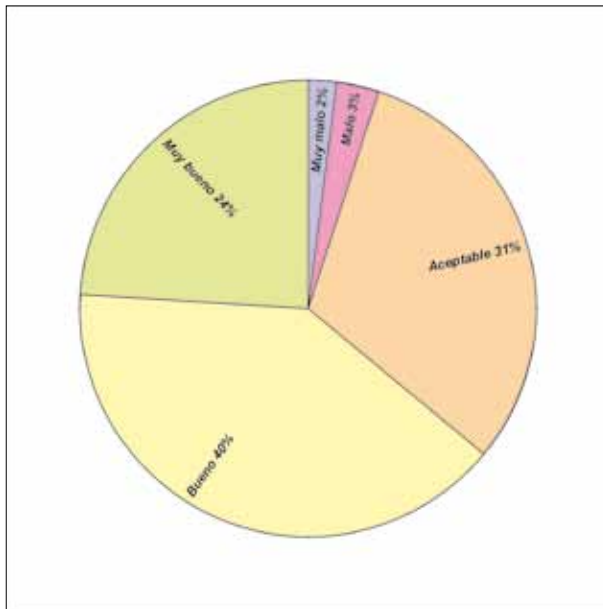


FIG. 7. Nivel de satisfacción con el inmueble alquilado. Fuente: elaboración propia.

ahí que se ubiquen preferentemente en el distrito Centro (31,43 %), Oeste Nuevo (22,14 %) y Mejostilla (14,29 %). En el primer caso, se identifican con grandes viviendas en bloques de pisos; mientras que en los dos últimos, por regla general, hacen referencia a inmuebles de tipología unifamiliar. La horquilla de precios va desde los 450 euros hasta los 550 euros aproximadamente, a excepción de Aldea Moret con sus 375 euros/mes.

Los inmuebles diáfanos, así como aquellos que exceden las cinco habitaciones, son muy escasos. Esto impide su caracterización, aunque sí se puede afirmar que cuentan con una ubicación predominantemente central y una elevada diferencia de precios según su localización.

Para concluir, debemos tener presente que este análisis supone una fotografía, en un momento clave y muy concreto, de un mercado muy cambiante a lo largo del año. Para conseguir una comprensión total del mismo, pasamos a analizar la demanda específica de los universitarios.

2. DEMANDA UNIVERSITARIA

El alquiler de viviendas por parte de estudiantes universitarios está altamente condicionado por factores propios y ajenos, lo cual provoca un distanciamiento notable entre sus requerimientos y los del grueso de la demanda. El colectivo universitario «supone una demanda de vi-

CUADRO V. Distribución de viviendas por número de habitaciones y nivel de precios del alquiler por persona

| Número de habitaciones | Porcentaje de la muestra | Precio total | Precio/habitación |
|------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|
| 1 | 1,25 | 320,00 | 320,00 |
| 2 | 5,75 | 321,96 | 160,98 |
| 3 | 38,75 | 407,52 | 135,84 |
| 4 | 49,75 | 504,85 | 126,21 |
| 5 | 4 | 656,25 | 131,25 |
| 6 | 0,5 | 775,00 | 129,17 |

Fuente: elaboración propia.

vienda renovada durante los meses de septiembre a junio y una presión inflacionista sobre los precios» (Velasco, 1995). La reubicación ultraperiférica del Campus Universitario de Cáceres por la «presunta incapacidad física de los edificios histórico-patrimoniales para albergar la creciente demanda estudiantil» (Campesino y Salcedo, 2014) obliga a una dependencia casi absoluta del vehículo propio o de los servicios de transporte público. Al mismo tiempo, anula un polo de atracción dentro de la ciudad, lo que tergiversaría espacialmente los resultados obtenidos, ya que los barrios próximos verían su mercado del alquiler marcadamente alterado por la existencia de este centro. La coyuntura socioeconómica actual ha influido notablemente en este segmento de la demanda, cambiando el orden de prioridades a la hora de escoger un inmueble en alquiler.

El conocimiento de las demandas y prioridades de los estudiantes universitarios requiere una toma de contacto directa con los implicados. El método elegido para este acercamiento ha sido la realización de una encuesta¹² a los alumnos del Campus de Cáceres. Únicamente mediante el conocimiento de sus particularidades socioeconómicas, sus prioridades y elementos espaciales atrayentes, así como sus demandas y opiniones al respecto del mercado del alquiler, llegaremos a explicar su distribución espacial dentro de la ciudad.

La encuesta elaborada está compuesta por veinticinco preguntas repartidas en tres bloques. En el primero de ellos, titulado «Características de los estudiantes», han sido cuestionados sobre aspectos socioeconómicos, como su edad, procedencia, centro de estudios, así como su grado de «emancipación» o independencia

¹² <<https://docs.google.com/forms/d/1nPk7O2njHB2zAf9S8uPMhywFEBzaTD8hOf3z6g7pMxE/viewform>>.

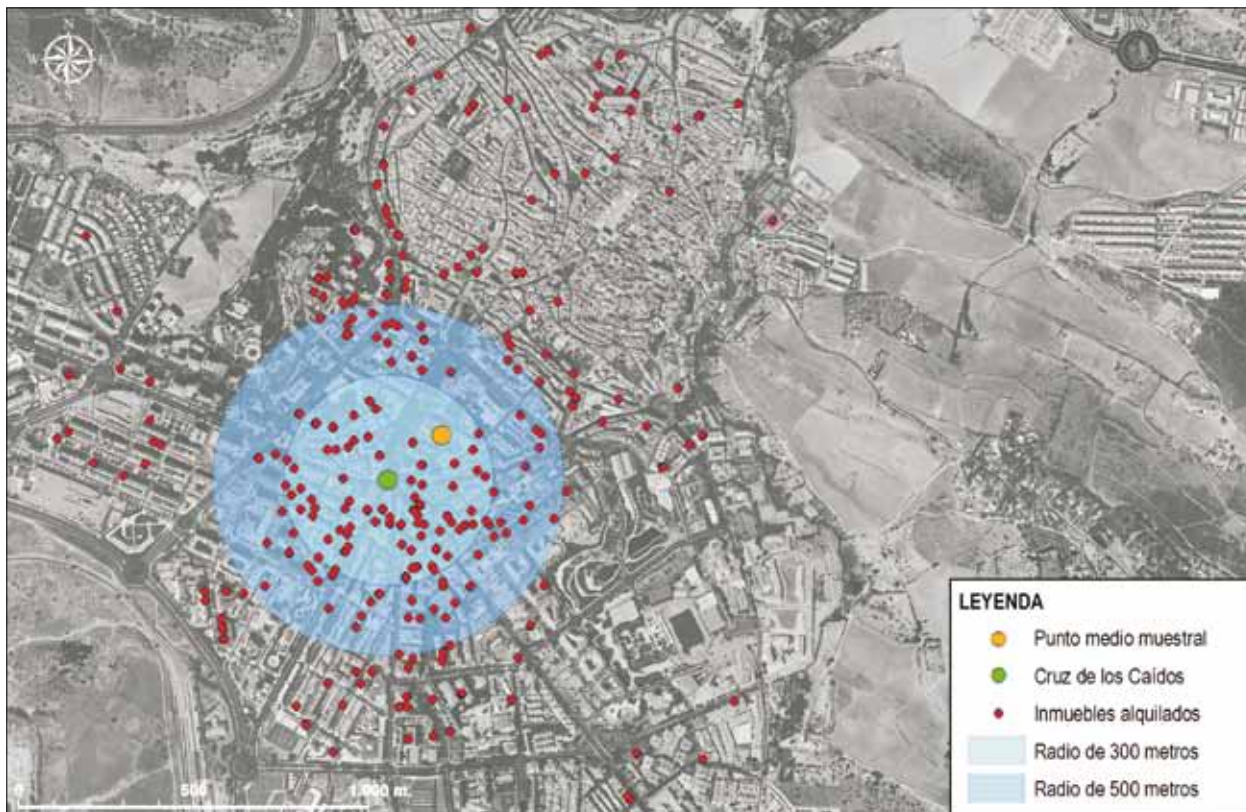


FIG. 8. Inmuebles alquilados por estudiantes universitarios y polos de atracción en Cáceres. Fuente: elaboración propia.

económica. El segundo bloque, denominado «Características del inmueble», incide sobre aspectos básicos de la vivienda donde residen, como su dirección, número de habitaciones, grado de ocupación, método de pago y conocimiento de la situación contractual. El último bloque, «Condicionantes del alquiler», interrogaba a los alumnos sobre sus prioridades y opiniones con respecto a su situación particular y al mercado del alquiler en general.

Las encuestas realizadas han sido cuatrocientas, lo que se corresponde con un 3,93 % del total de alumnos del Campus de Cáceres. No obstante, debemos tener presente que aproximadamente un 25 % de los mismos no opta por la opción del alquiler, puesto que disponen de vivienda propia, realizan movimientos pendulares desde los pueblos cercanos, residen en alguna de las alternativas públicas o privadas al alquiler o simplemente viven en otro núcleo de población y no asisten presencialmente a las clases. Esto nos lleva a considerar que el porcentaje real de la demanda universitaria del alquiler consultada ha sido mayor, por lo que consideramos suficiente el volumen muestral. El índice de inmuebles duplicados es

muy bajo, por lo que la muestra hace referencia a casi cuatrocientos inmuebles repartidos por la ciudad, que albergan a 1.335 alumnos, es decir, el 13,1 % del total de estudiantes del campus.

En cuanto a la distribución de la encuesta, se ha mantenido la proporción total de alumnos-alumnas del Campus Universitario de Cáceres para el curso académico 2013-2014, es decir, un 46 % de chicos y un 54 % de chicas.

El grueso de la encuesta está representado por estudiantes de grado, ya que el mayor número de encuestados está cursando tercer año de carrera (31,75 %), seguido de los estudiantes de segundo (21,25 %), primer (20,5 %) y cuarto curso (12,25 %). Por edades predominan los alumnos de 20 (22,5 %), 21 (19,75 %), 22 (13,75 %) y 19 años (12,75 %). La procedencia geográfica de las encuestas es muy variada; de hecho, las cuatrocientas respuestas se reparten por 164 municipios diferentes. El 88,5 % de las mismas proviene de estudiantes extremeños (59,5 % pacenses y 29 % cacereños), mientras que el resto pertenecen a otras comunidades autónomas (10,75 %), como Cataluña, País Vasco, Andalucía, etc., o países europeos (0,75 %) como Francia y Portugal.

CUADRO VI. Distribución de precios del alquiler según los diferentes distritos cacereños

| Distrito | Precio del alquiler | Precio/habitación | Número de pisos |
|---------------|---------------------|-------------------|-----------------|
| Norte | 453,75 | 147,64 | 12 |
| Mejostilla | 507,14 | 145,36 | 7 |
| Oeste | 464,48 | 143,42 | 29 |
| Oeste Nuevo | 450,90 | 137,55 | 39 |
| Centro | 472,86 | 134,14 | 259 |
| Casco Antiguo | 426,67 | 131,42 | 27 |
| Sur | 406,18 | 122,84 | 17 |
| Campus | 305,71 | 116,31 | 7 |
| Este | 533,33 | 108,33 | 3 |

Fuente: elaboración propia.

Los resultados de la muestra nos indican que el nivel de «fidelidad» entre inmuebles e inquilinos universitarios es escaso. De hecho, el número de pisos por estudiante y año se acerca a 1 (0,72), lo que nos indica que la mayor parte de los alumnos optan por cambiar de piso prácticamente cada curso académico. Para obtener este dato, hemos calculado los años de vida universitaria residiendo en alquiler, para lo cual hemos hallado la diferencia entre el presente año y el de inicio de los estudios universitarios, con lo que hemos obtenido el número de años de vida universitaria en la ciudad. Tras esto, hemos descontado los años residiendo en las distintas alternativas al alquiler, hasta llegar al resultado final. Por último, hemos dividido el número de pisos en los que ha residido entre el número de años que ha vivido en alquiler. Para evitar que los datos pertenecientes a los alumnos recién ingresados en la universidad alterasen el índice, hemos suprimido los valores que pertenecían a éstos. Sin esta última operación, el nivel de fidelidad habría disminuido bastante, ya que al incluirlos les presuponíamos un nivel de cambio de piso por año.

Las razones de cambio de piso son muy variadas, aunque principalmente son inducidas por el periodo estival. Durante este trimestre vacacional, los alumnos dejan sus pisos como forma de ahorro. En ese periodo de tiempo, el mercado se reajusta, puesto que un volumen importante de inmuebles quedan libres, lo que provoca una caída generalizada de precios que poco a poco va remontando durante el verano hasta el inicio del curso académico, cuando vuelve de nuevo a caer ligeramente el precio de aquellos que no han logrado ocuparse. Por sexos, cabe destacar un mayor nivel de fidelidad hacia los

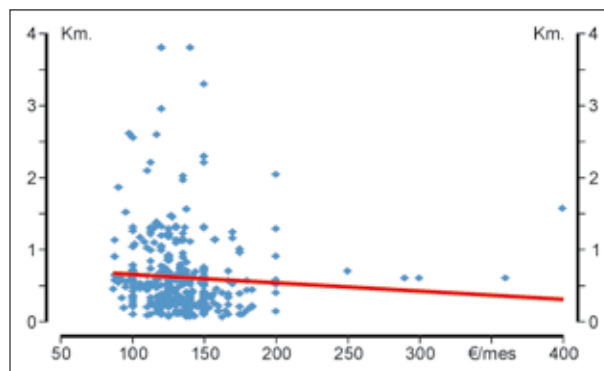


Fig. 9. Relación entre la distancia al centro de la ciudad y el precio mensual por habitación del alquiler en Cáceres. Fuente: elaboración propia.

pisos, protagonizado por los hombres frente a las mujeres (0,71 por 0,73 respectivamente).

El porcentaje de personas que sólo han vivido en un piso, descontando los alumnos de primer año de carrera, representan un 26,75 % de la muestra. Por sexos, un 29,17 % de las encuestadas no ha cambiado de piso, reduciéndose este porcentaje en el caso de los chicos hasta el 23,91 %. De esto, deducimos que, aunque el volumen de mujeres que sólo han residido en una vivienda es superior, una vez realizado el primer cambio, su recurrencia al mismo es superior a la de los hombres, posiblemente por un menor grado de conformismo con las características de los inmuebles.

La demanda universitaria considera mayoritariamente que el precio que pagan por el alquiler de su inmueble atendiendo a las características internas y externas del mismo es ajustado (65,25 %), mientras que un 20,5 % lo considera alto o muy alto, y un 14,25 % piensa que es bajo o muy bajo.

Este dato se refrenda en los resultados sobre su nivel de satisfacción general con el piso arrendado. Sólo un pequeño porcentaje de los encuestados considera que su piso es malo o muy malo, mientras que un 40 % piensa que es bueno y un 24 %, muy bueno. El resto, es decir, el 31 %, lo considera aceptable, aunque esta denominación no la podemos considerar positiva.

Estos datos nos demuestran que el nivel de exigencia de este segmento de la demanda es realmente bajo, sobre todo si lo comparamos con el nivel de acondicionamiento de los inmuebles, que en general es medio-bajo. En la distinción por sexos no se observan diferencias notables, manteniéndose similares los porcentajes.

El factor económico es muy importante, más para un sector dependiente económicamente de la unidad familiar, que está soportando el peso de la recesión económica. Se-

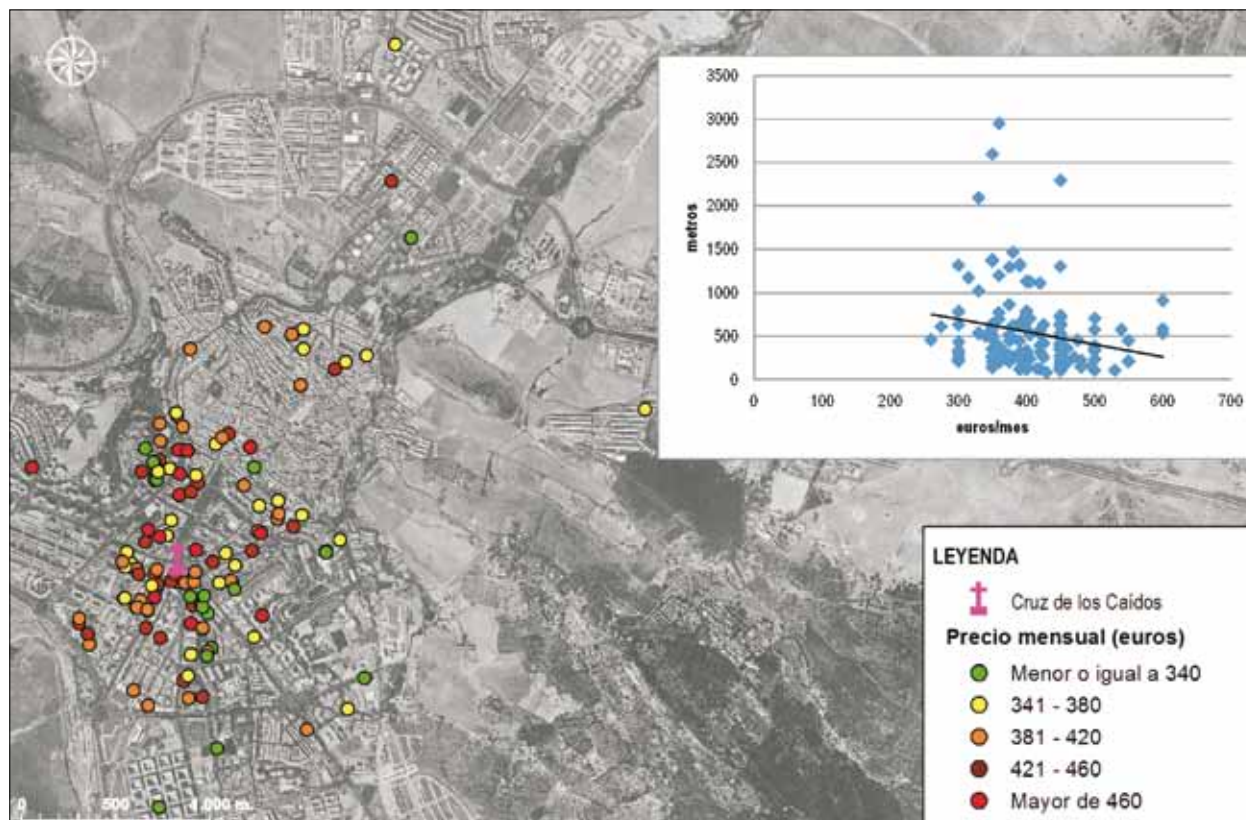


FIG. 10. Distribución espacial de los inmuebles alquilados (tres habitaciones). Relación distancia-precio. Fuente: elaboración propia.

gún los datos que arroja nuestra encuesta, la inmensa mayoría de los estudiantes universitarios (87,75 %) no goza de independencia económica. A esto se suma el descenso generalizado de becas, constatable en el hecho de que más de la mitad (56,25 %) de los alumnos encuestados no cuentan con ella. Además, el retraso en la concesión definitiva de las mismas ha aumentado el problema económico de las familias¹³. Por último, la exclusión de los universitarios de los programas de ayudas al alquiler, debido a los requisitos limitantes hacia ellos, impide un mayor dinamismo de este mercado. De hecho, las personas encuestadas que se han beneficiado en alguna ocasión de un programa de ayudas al alquiler representan un ínfimo porcentaje del total (5,25 %). Cabe subrayar que un elevado porcentaje de los encuestados ni siquiera conocía esta posibilidad.

El precio medio del alquiler mensual en Cáceres es de 461,71 euros, según la encuesta realizada a la demanda universitaria; siendo el gasto medio por persona y mes de

134,58 euros. El coste del alquiler por vivienda y persona varía sensiblemente, dependiendo del número de habitaciones del inmueble. De hecho, el precio por habitación difiere en 193,79 euros mensuales entre la opción más cara (viviendas de una habitación) y la opción más rentable (viviendas de cuatro habitaciones), de ahí que los universitarios opten, mayoritariamente, por residir en el último tipo de inmuebles. En términos porcentuales, los pisos de cuatro y tres habitaciones representan el 88,5 % del total (49,75 euros y 38,75 euros respectivamente). Por último, cabe decir que el nivel de ocupación de los pisos es del 95 %, ya que la muestra nos indica que un 16 % de los inmuebles no tienen ocupadas todas sus habitaciones, mientras que sólo un 2 % están sobreocupados.

La nube de cuatrocientos puntos en el plano de Cáceres, consecuencia de la localización de los inmuebles resultantes de la encuesta, nos permite realizar análisis, mediante sistemas de información geográfica, que logren determinar las posibles tendencias espaciales.

De este modo, hemos calculado el «punto central» de la nube, situado en la calle Profesor Rodríguez Moñino, a doscientos metros al noreste del que hemos considerado

¹³ V. Uzal: «Wert paga por fin, 7 meses después, las becas a los universitarios». *Público* (Madrid), 8 de mayo de 2014.

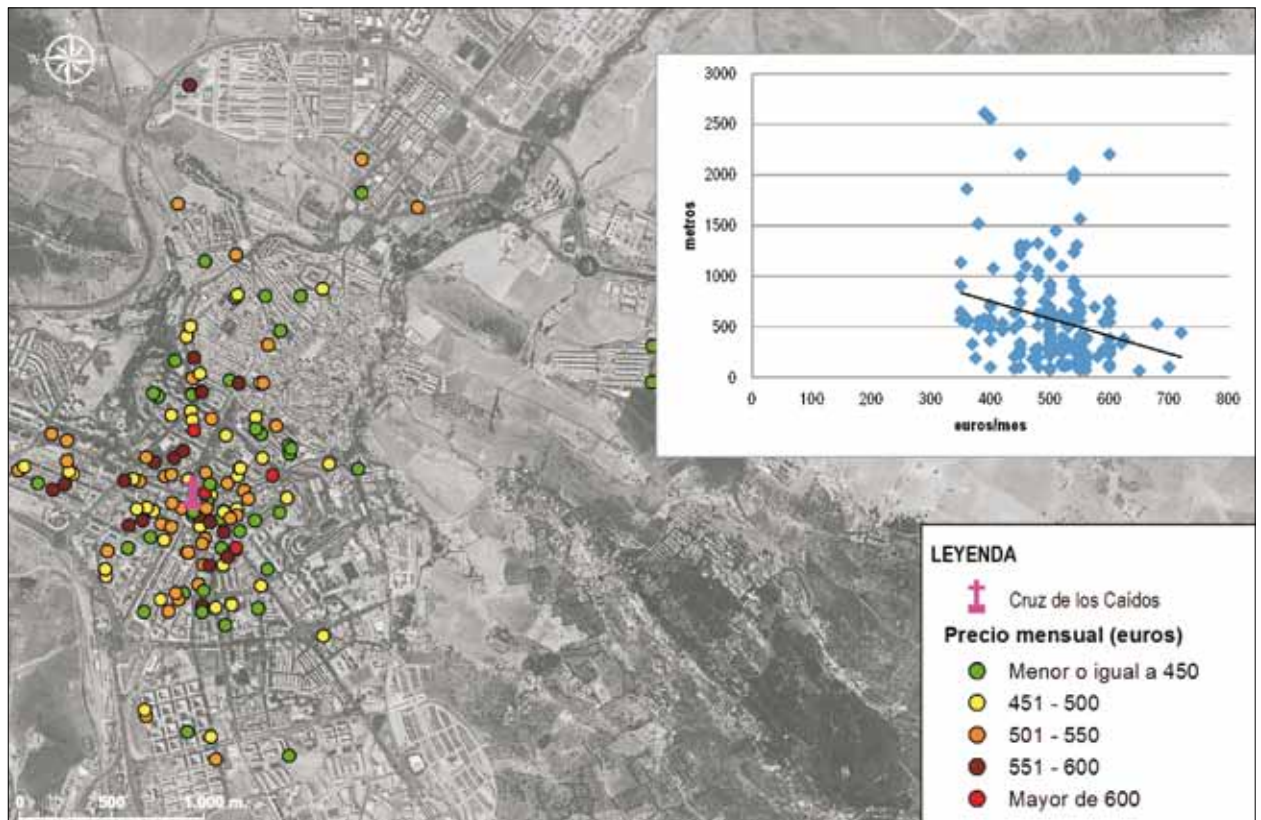


Fig. 11. Distribución espacial de los inmuebles alquilados (cuatro habitaciones). Relación distancia-precio. Fuente: elaboración propia.

«centro neurálgico» de la ciudad: la Cruz de los Caídos, ubicada en la plaza de América de Cáceres. Alrededor de este último enclave, la ciudad ha desarrollado su expansión de las últimas décadas, por lo que éste se constituye como elemento organizador de la ciudad. Por lo tanto, el nivel de equipamientos y servicios de esta zona concreta del ensanche de la ciudad es máximo, lo que atrae a los estudiantes universitarios, que en un escaso intervalo de cinco minutos tienen a su disposición todo lo que necesitan, esencialmente la terminal de salida y llegada de autobuses al campus, ubicada en la plaza de América. De hecho, en un radio de trescientos metros desde la Cruz de los Caídos encontramos 122 inmuebles alquilados por universitarios, es decir, el 30,5 % de la muestra. Este porcentaje asciende hasta el 51,5 %, si ampliamos la zona de influencia hasta quinientos metros.

No debemos olvidar que otro de los factores que influyen en el precio es la distancia al centro de la ciudad. En el Cuadro VI podemos observar la variación de la renta media mensual del alquiler según los distritos cacereños.

Como vemos, la influencia de la localización de la vivienda dentro de la ciudad es casi tan importante como

la establecida por el número de habitaciones. El alquiler en el distrito Este, el más caro, supone un desembolso mensual de 533,33 euros, es decir, 227,62 euros más al mes que si alquiláramos un piso en el distrito campus. Para evitar lecturas erróneas, es preciso analizar ambos factores en conjunto, es decir, relacionar la distancia con el centro de la ciudad y el número de habitaciones de los inmuebles. De este modo, resulta que el distrito Norte se convierte en el más caro, mientras que el distrito Este pasa de ser el más costoso al más económico, si atendemos al desembolso por persona y mes (un ahorro de 39,31 euros/mes).

Los inmuebles de una sola habitación representan un bajo porcentaje del total (1,25 %), ya que para los estudiantes se convierte en la opción más cara. Su nivel de ocupación supera el 100 %, ya que pueden estar habitados por parejas. La relación entre precio y distancia presenta un comportamiento raro, ya que el precio aumenta a medida que nos alejamos del centro. Sin embargo, debemos tener en cuenta que los inmuebles más periféricos son también los más modernos y mejor equipados, lo que lleva a que la renta mensual se eleve. Es este hecho el que

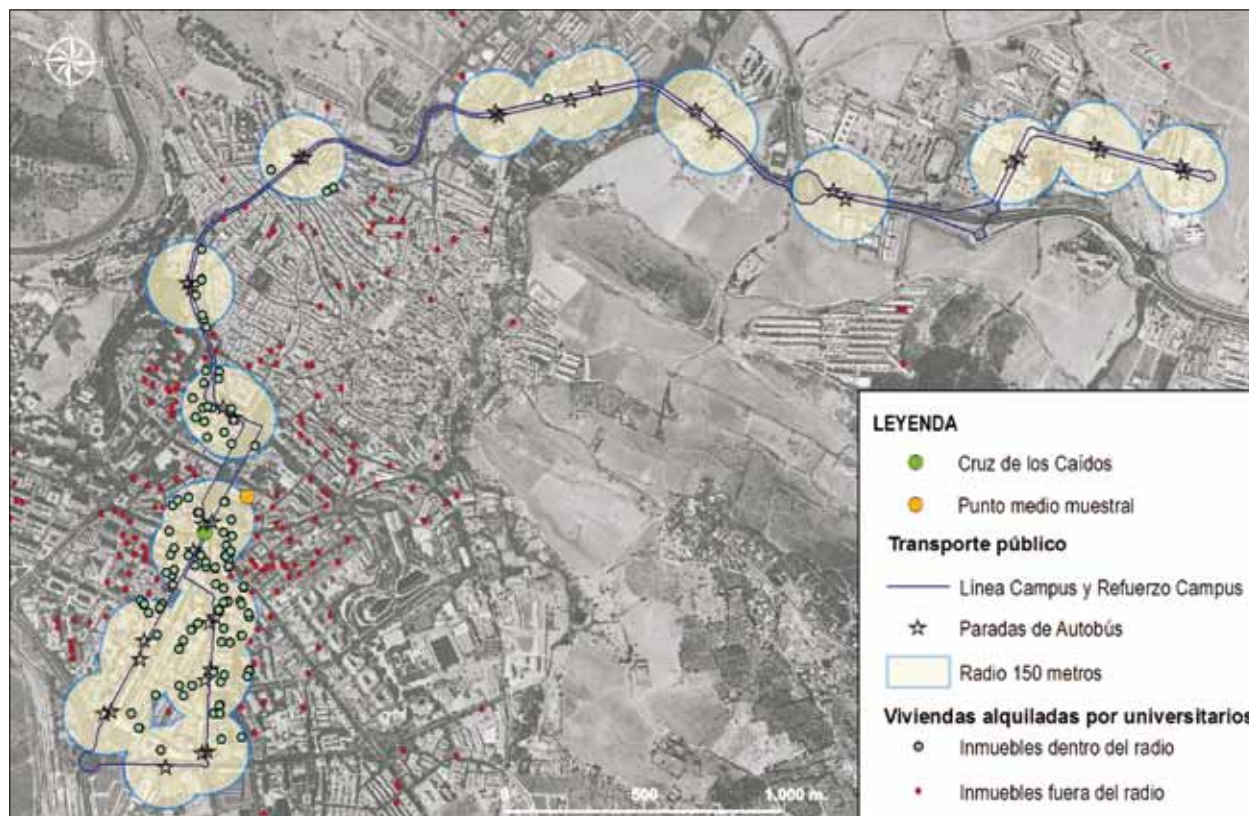


FIG. 12. Influencia de las paradas de la Línea Campus y Refuerzo Campus sobre la ubicación de inmuebles alquilados. Fuente: elaboración propia.

provoca que los inmuebles de cinco y seis habitaciones presenten un comportamiento análogo. Los distritos más alejados permiten tipologías de vivienda más amplias y con mejores acondicionamientos, que hacen aumentar el precio mensual del alquiler.

La opción de inmuebles de dos habitaciones en alquiler sigue siendo poco demandada por los estudiantes (5,75 %), ya que el gasto medio por persona sigue siendo alto. Este tipo de viviendas está bien distribuido por la ciudad y su relación precio-distancia sigue una lógica normal, esto es, a menor distancia con respecto al centro, más elevada es la renta del alquiler.

Esta relación precio-distancia se mantiene en el grueso de la muestra, protagonizado por los pisos de tres y cuatro habitaciones, los cuales presentan una importante concentración en el distrito Centro de la ciudad. La tendencia predominante no resulta generalizada en buena medida por un hecho fundamental: el estado de los pisos. Por regla general, los inmuebles que gozan de una posición más céntrica resultan menos económicos, aunque existen varias excepciones, ya que el distrito Centro presenta una edad media de la edificación elevada, lo que

puede llevar aparejado un peor estado del inmueble. Esto marca la diferencia de precios entre inmuebles en alquiler del distrito Centro.

El estudio de los factores que influyen en la elección final del inmueble es uno de los elementos claves para llegar a conocer el comportamiento de la demanda universitaria. Los alumnos fueron cuestionados sobre cinco aspectos que podrían incidir sobre su decisión: proximidad a los centros de ocio; nivel de equipamiento del barrio; precio; comodidades del inmueble y cercanía del transporte urbano/facilidad para estacionar vehículo propio. En una escala del 1 al 5, puntuaban sobre el peso que cada uno de estos condicionantes había influido en su elección, significando 1 influencia máxima y 5 influencia mínima.

Cabe recalcar que todos estos condicionantes han conseguido el grado de influencia máxima a la hora de elegir un inmueble, excepto el «nivel de equipamiento del barrio» (comercios, instalaciones deportivas, bibliotecas...), donde el mayor porcentaje se encuentra en el grado de influencia alto. Para realizar una correcta lectura del peso de cada uno de estos factores, hemos asignado valores a los grados de influencia, por lo que a un nivel

de influencia máxima le hemos otorgado un valor de 5, que desciende hasta 1 correspondiente con el grado de influencia mínima. De este modo, conseguiremos una puntuación única para cada uno de los elementos, lo que nos permitirá tener una visión de conjunto y establecer comparaciones.

Según los resultados obtenidos, el precio del alquiler es el factor que más ha influido a la hora de elegir vivienda. De hecho, la mitad de los encuestados considera que su influencia ha sido máxima. Si agrupamos aquellos que consideran que su influencia ha sido baja o mínima, no llegamos ni al 10 % de la muestra. Como ya hemos indicado con anterioridad, los estudiantes (en un alto porcentaje) no gozan de independencia económica, lo que se une a la reducción del poder adquisitivo de las familias y a la disminución del número de becas concedidas. Este factor ha ido ganando peso paulatinamente a lo largo de la crisis económica.

Tras el precio, los factores que más han pesado a la hora de escoger una vivienda en alquiler han sido la «cercanía al transporte público/facilidad para estacionar vehículo propio» y las «comodidades del inmueble» (principalmente habitaciones amplias y luminosas; así como baños y cocinas bien equipados). En el primero de los casos, prácticamente la mitad de los encuestados consideró que tenía un grado de influencia máxima, porcentaje que desciende sensiblemente en el caso de las características y comodidades del inmueble. En la comparación por sexos, hemos podido comprobar cómo ambos factores tienen una importancia superior para las mujeres, en especial la cercanía al transporte público.

La proximidad a las líneas de autobús urbano es fundamental para los estudiantes que no tengan vehículo privado dada la ubicación ultraperiférica de la universidad con respecto a la ciudad. Esta influencia inmediata sobre la elección de la vivienda alquilada la podemos comprobar en la Figura 12. En ella aparecen representadas las líneas de conexión directa entre el campus y la ciudad, es decir, la Línea Campus y Refuerzo Campus; así como las paradas existentes y un radio de ciento cincuenta metros que surge de cada una de ellas.

En este escueto radio de acción se ubican ciento cincuenta de los cuatrocientos inmuebles localizados, es decir, un 37,5 % del total. Este dato da buena cuenta de la influencia que tienen las paradas de esta línea concreta de autobús urbano en las preferencias de los estudiantes sobre la ubicación de los inmuebles alquilados.

Por último, los dos factores con menor influencia a la hora de escoger un piso han sido el nivel de equipamiento del barrio y la proximidad a los centros de ocio. En estos

CUADRO VII. *Peso de los factores de elección del inmueble alquilado*

| Factores | Puntuación |
|--|------------|
| Precio | 1639 |
| Cercanía del transporte urbano/facilidad para estacionar vehículo propio | 1543 |
| Comodidades del inmueble | 1524 |
| Nivel de equipamiento del barrio | 1408 |
| Proximidad a los centros de ocio | 1353 |

Fuente: elaboración propia.

dos últimos factores se aprecia también cómo las mujeres dan, en mayor porcentaje, una importancia máxima a los mismos.

Cabe añadir que el nivel de exigencia de las mujeres es superior al de los hombres. Esto queda demostrado si sumamos el porcentaje de chicas que otorgan a los cinco factores un nivel máximo y alto de influencia, cuyo resultado es superior comparado al de los chicos.

Por último, destacamos el desinterés que existe entre los alumnos hacía aspectos tan importantes como la legalidad del contrato de arrendamiento que están firmando, así como su desconocimiento de aspectos clave como los derechos y deberes que la legislación en la materia provee para ellos y sus arrendadores. Mientras que una inmensa mayoría asegura que su contrato de alquiler cumple con todos los requisitos legales, sólo un pequeño porcentaje (22,25 %) declara conocer si el inmueble alquilado dispone o no de certificado de eficiencia energética (recordemos que según el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, es requisito indispensable para realizar un contrato de arrendamiento legal). En los casos en que los inquilinos conocen su existencia (8,5 %), declaran coeficientes de eficiencia erróneos y/o inexistentes¹⁴. En la mayor parte de los casos, la ignorancia es absoluta hacia lo que es y supone este certificado (77,75 %).

El pago mensual del alquiler se realiza en un 41,75 % de los casos en efectivo, en un 54,75 % por transferencia bancaria, y el resto de forma alternativa combinando los dos anteriores. Aunque no se puede extraer una conclusión precipitada de estos datos, puesto que la legislación regula que la forma de pago será la pactada entre las partes firmantes, resulta lógico pensar que sin el control bancario las posibilidades de fraude aumentan.

¹⁴ Los siete grados de eficiencia energética se miden en una escala que va desde la letra A (mayor eficiencia) hasta la letra G (menor eficiencia).

CUADRO VIII. Prioridades de los estudiantes, por sexo, a la hora de elegir la ubicación de su inmueble

| Nivel de influencia | Proximidad a los centros de ocio | | Nivel de equipamiento del barrio | | Precio | | Comodidades del inmueble | | Cercanía del transporte urbano/facilidad para estacionar vehículo propio | |
|---------------------|----------------------------------|---------|----------------------------------|---------|---------|---------|--------------------------|---------|--|---------|
| | % | % | % | % | % | % | % | % | % | % |
| | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres | Hombres | Mujeres |
| Máximo | 20,65 | 35,19 | 19,02 | 28,70 | 50,54 | 47,22 | 30,43 | 38,43 | 43,48 | 54,17 |
| Alto | 26,63 | 18,98 | 35,33 | 29,63 | 23,91 | 29,17 | 32,07 | 28,24 | 19,57 | 18,06 |
| Medio | 26,09 | 19,91 | 21,74 | 21,30 | 15,22 | 15,28 | 21,74 | 20,37 | 13,04 | 11,57 |
| Bajo | 11,41 | 11,11 | 16,85 | 13,89 | 4,89 | 3,24 | 11,41 | 8,80 | 8,70 | 7,41 |
| Mínimo | 15,22 | 14,81 | 7,07 | 6,48 | 5,43 | 5,09 | 4,35 | 4,17 | 15,22 | 8,80 |

Fuente: elaboración propia.

CONCLUSIONES

La Universidad de Extremadura ha influido, sin lugar a dudas, en el mercado del alquiler de la ciudad de Cáceres. Un volumen de alumnos tan importante para una ciudad de rango pequeño dentro del contexto nacional ha elevado la demanda de pisos en alquiler, la cual ha encontrado respuesta en una oferta programada y destinada a la especulación-inversión inmobiliaria. Este proceso, retroalimentado año tras año, ha dotado de dinamismo a un mercado tradicionalmente muy estático en ciudades de esta jerarquía lo que, a su vez, ha impulsado el desarrollo urbanístico reciente de la capital provincial.

La crisis económica ha provocado un reajuste de precios y prioridades de los inquilinos, a la vez que ha obligado a los gobiernos central y autonómico a poner en marcha una serie de cambios legislativos, que no se producían desde hace dos décadas. Sin embargo, estas modificaciones, plasmadas en planes y programas de fomento del alquiler, no han tenido como objeto solventar económicamente los problemas de un segmento de la demanda del alquiler tan importante como son los universitarios. Si bien es cierto que en otras universidades se optó por planes específicos de vivienda en alquiler para sus alumnos, la Universidad de Extremadura desechó esta oportunidad, arrastrando al grueso de sus estudiantes al mercado libre del alquiler.

La actual política de recortes presupuestarios ha impactado de pleno sobre la enseñanza universitaria. El aumento del precio de las matriculas, unido a la reducción de las becas, ha mermado notablemente el número de alumnos en la Universidad de Extremadura. Además, las alternativas públicas al alquiler, como las residencias universitarias o colegios mayores, han visto rebajar sus servicios y aumentar su precio hasta casi equipararse con

las de tipo privado. Estas medidas han obligado a los universitarios a buscar alternativas más económicas en el mercado del alquiler, lo que ha provocado un descenso en el nivel de ocupación de las residencias públicas que ha sido aprovechado por algunos sectores neoliberales para cuestionar su necesidad.

La entrada inexorable de un volumen notable de alumnos universitarios en el mercado del alquiler de la ciudad ha multiplicado la demanda y dinamizado el sector (el nivel de fidelidad con los inmuebles alquilados es bajo, lo que provoca un continuo reajuste de precios en busca de competitividad). Sin embargo, los universitarios se caracterizan por un bajo grado de exigencia en comparación con otros sectores de la demanda. Cabe destacar que el estado de los pisos ocupados por inquilinos universitarios desciende con respecto a los habitados por la demanda en general. A pesar de ello, casi dos tercios de los estudiantes declaran que su nivel de satisfacción con el inmueble es bueno o muy bueno, y sólo un 5 % lo considera malo o muy malo. Algunos de estos inmuebles se han especializado en la demanda universitaria, creando un nicho de mercado específico, protagonizado por estos «pisos de estudiantes». «El colectivo estudiantil tiene que agruparse [...] debido a que la oferta a ellos dirigida es un segmento muy concreto del mercado: pisos comprados para alquilar» (Bautista y Calero, 1989). Los propietarios de viviendas, en posición ventajosa, se han aprovechado de las particularidades de este segmento de la demanda. El desconocimiento (y desinterés) del colectivo estudiantil con respecto a sus derechos, obligaciones y cuestiones legales sobre la situación de su contrato de arrendamiento, ha permitido la existencia de un buen número de alquileres irregulares. Un ínfimo porcentaje de los inmuebles cuenta con certificado energético, requisito indispensable para realizar un contrato legal de alquiler de vivienda.

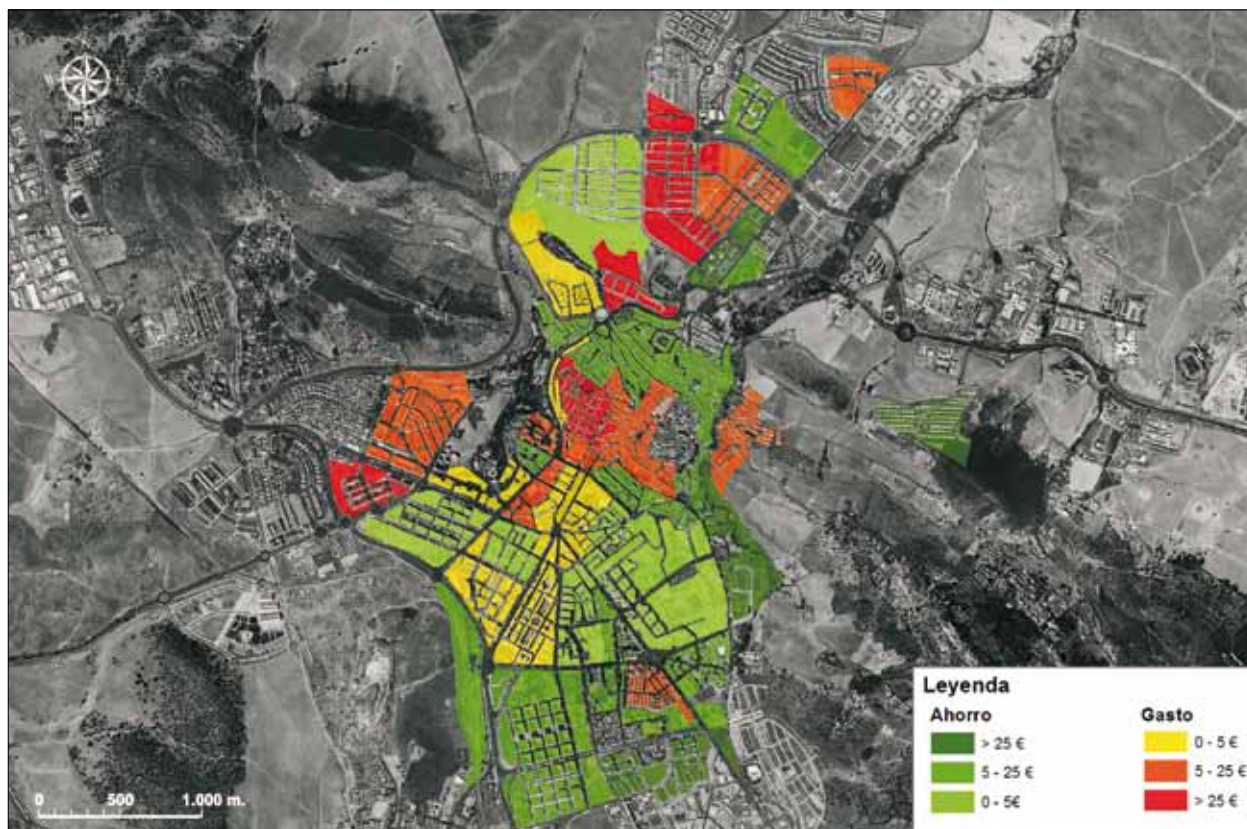


FIG. 13. Nivel de ahorro/gasto por barrios con respecto a la renta mensual media del alquiler (euros/habitación) fijada por la demanda universitaria en Cáceres. Fuente: elaboración propia.

Como es lógico, la oferta de pisos se halla más dispersa que la demanda universitaria, puesto que debe servir al total de la población que requiera una vivienda en alquiler. Por regla general, los estudiantes universitarios intentan cubrir sus demandas de ocio y estudio ubicándose en los espacios urbanos que logran satisfacer cada una de ellas. Sus prioridades han quedado claras: precios bajos y cercanía al transporte público. El centro de la ciudad, con una edad media de la edificación próxima a los cuarenta años, es el espacio elegido por el grueso de los universitarios. En él se aglutinan aspectos tan importantes como la cercanía al transporte público, proximidad a los centros de ocio, alto nivel de equipamientos y servicios...

A través del análisis de oferta y demanda, hemos podido comprobar cómo existen zonas muy demandadas por los alumnos del Campus de Cáceres, mientras que otros distritos, generalmente muy periféricos, son rechazados por este colectivo, como los de Aldea Moret y Mejustilla. En el primero de ellos, a su lejanía se le unen problemas como la conflictividad social, escollo insuperable

para la atracción de estudiantes pese a sus precios bajos. El rechazo al segundo se fundamenta en su desconexión con el centro y sus tipologías de vivienda.

La influencia de la renta del alquiler la podemos constatar si comprobamos la diferencia entre el precio medio del alquiler por habitación (gasto por persona y mes), fijado por la oferta (167,23 euros), y el fijado por la demanda (134,58 euros). Esta diferencia de más de treinta euros mensuales nos indica que los universitarios buscan los inmuebles más económicos de entre los que se ofertan. Además, en un alto porcentaje, los alumnos del Campus de Cáceres viven en pisos de tres y cuatro habitaciones, ya que son estos inmuebles los que les permiten reducir el coste de su estancia en Cáceres, puesto que los gastos comunes (luz, agua, Internet...) son compartidos.

Sin embargo, aunque el precio es el factor más influyente a la hora de elegir una vivienda en alquiler, no es el definitivo. En el Cuadro IX podemos observar la distribución espacial de la renta del alquiler y la comparación de rentas fijadas por la demanda y la oferta para cada uno

CUADRO IX. Precios del alquiler mensual de viviendas fijados por la oferta y la demanda universitaria

| Distrito | Oferta | | Demanda | | Diferencia (Precio Oferta-Precio Demanda) |
|------------------|---------------------------------|-----------------|---------------------------------|-----------------|---|
| | Precio medio por habitación (€) | % de la muestra | Precio medio por habitación (€) | % de la muestra | |
| Norte | 156,67 | 7,7 | 147,64 | 3,0 | 9,03 |
| Mejostilla | 146,55 | 11,7 | 145,36 | 1,8 | 1,19 |
| Oeste | 153,02 | 7,7 | 143,42 | 7,3 | 9,6 |
| Oeste Nuevo | 173,83 | 14,1 | 137,55 | 9,8 | 36,28 |
| Centro | 155,77 | 32,5 | 134,14 | 64,8 | 21,63 |
| Casco Antiguo | 214,32 | 14,3 | 131,42 | 6,8 | 82,9 |
| Sur | 173,02 | 6,3 | 122,84 | 4,3 | 50,18 |
| Campus | 159,27 | 2,4 | 116,31 | 1,8 | 42,96 |
| Este | 144 | 1,0 | 108,33 | 0,8 | 35,67 |
| Sierrilla | 520 | 0,4 | - | - | - |
| Cáceres el Viejo | 140 | 0,8 | - | - | - |
| Aldea Moret | 106,53 | 1,2 | - | - | - |

Fuente: elaboración propia.

de los distritos. Si el precio fuera el único factor en el que los estudiantes basaran su decisión, la proporción de pisos alquilados seguiría el orden marcado por los rentas. Aspectos como la distancia al transporte público, en especial la Línea Campus, así como las características del barrio y las comodidades del inmueble hacen variar la proporción, decantándola hacia el distrito Centro, Oeste Nuevo, Oeste y Casco Antiguo.

Todos estos barrios se caracterizan por cubrir las demandas de los universitarios en cuanto a transporte, ocio, servicios y precio. De hecho, dos tercios de los universitarios consideran ajustado el precio mensual que pagan por el alquiler de su vivienda en Cáceres, pese a que la mayoría residen en el centro, dónde el precio del alquiler aumenta a medida que nos acercamos a la Cruz de los Caídos.

El montante económico que representa el alquiler de una vivienda en la ciudad supone un alto porcentaje del gasto total de los alumnos por curso académico. No debemos olvidar las políticas públicas de vivienda en alquiler para universitarios, como forma no sólo de favorecer a un sector económicamente frágil, sino como polo de atracción de efectivos poblacionales e impulso demográfico y económico para la ciudad de Cáceres.

La Administración ha desatendido a este sector estudiantil en todas sus políticas de intervención en el mercado del alquiler, a pesar de que en ciudades universitarias como Cáceres, estos jóvenes estudiantes representan

la mayor parte de la demanda y son los pilares sustentantes de la economía local desde hace cuatro décadas.

Reiteramos el papel pasivo que la Universidad de Extremadura ha mantenido y mantiene con respecto a las necesidades de sus estudiantes, por la insuficiente oferta de Colegios Universitarios que permitan a sus alumnos residir, de forma mucho más económica, en las ciudades dónde se ubican los campus que la componen. La situación socioeconómica de la región en general y del alumnado en particular precisa que los errores pasados como la negación rectoral, durante los años noventa, del desarrollo del plan de viviendas en alquiler para universitarios, no se repita ya que, aún hoy, lastra el desarrollo de esta Universidad. Las exigencias de los universitarios deben ser escuchadas, mucho más en la coyuntura actual, instrumentando las herramientas necesarias para favorecer sus intereses y en definitiva los de todos.

BIBLIOGRAFÍA

- ALARCÓN REBOLLO, A. (2011): *Planeamiento urbanístico. Mercado inmobiliario. Cáceres 1980-1995*. Informe inédito. Departamento de Arte y Ciencias del Territorio de la Universidad de Extremadura, Cáceres.
- BAUTISTA MORA, M., y A. CALERO VIÑUELAS (1989): «El segmento estudiantil universitario en el mercado de pisos de alquiler en Cáceres: Un ensayo de interpre-

- tación». *Norba. Revista de Geografía*, núm. 8-9, pp. 737-756.
- CAMPESINO FERNÁNDEZ, A.-J. (1995): «Territorio, ciudad y universidad», en *La Ciudad del Saber. Ciudad, universidad y utopía (1293-1993). V Conferencia Internacional sobre Conservación de Centros Históricos y Patrimonio Edificado Iberoamericano*. Universidad de Alcalá de Henares/Consejo Académico Iberoamericano de Alcalá de Henares, Alcalá de Henares, pp. 135-137.
- (2007): «Ciudad y universidad: Cáceres, del campus patrimonial al ghetto montaraz». *Ateneo. Revista Científica, Literaria y Artística del Ateneo de Cáceres*, núm. 6, pp. 40-55.
- y J. C. SALCEDO HERNÁNDEZ (2014): «Campus universitarios en ciudades patrimoniales: contrastes entre Cáceres y Toledo». *Cuadernos del Instituto Antonio de Nebrija (CIAN). Revista de Historia de las Universidades*, núm. 17/1, pp. 39-75.
- COLINA GAREA, R. (1998): *El arrendamiento de vivienda por temporada académica*. Cedecs, Barcelona, 157 pp.
- GOBIERNO DE ESPAÑA (2012): «Ley 17/2012, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2013». *Boletín Oficial del Estado*, 28 de diciembre, núm. 312, p. 88.156.
- (2013a): «Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016». *Boletín Oficial del Estado*, 10 de abril, núm. 86, p. 26.623.
- (2013b): «Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la obtención de la eficiencia energética de los edificios». *Boletín Oficial del Estado*, 13 de abril, núm. 89, p. 27.548.
- (2013c): «Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Alquiler de Viviendas». *Boletín Oficial del Estado*, 5 de junio, núm. 134, p. 42.244.
- (2013d): «Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas». *Boletín Oficial del Estado*, 27 de junio, núm. 153, p. 47964.
- (2013e): «Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014». *Boletín Oficial del Estado*, 26 de diciembre, núm. 309, p. 104.609.
- (2013f): «Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local». *Boletín Oficial del Estado*, 30 de diciembre, núm. 312, p. 106.430.
- GOBIERNO DE EXTREMADURA (2010): «Resolución de 15 de febrero de 2010, del Consejero, por la que se aprueba definitivamente el Plan General Municipal de Cáceres». *Diario Oficial de Extremadura*, 30 de marzo, núm. 60, p. 7.447.
- (2012): «Ley 3/2012, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2013». *Diario Oficial de Extremadura*, 31 de diciembre, núm. 251, p. 27.433.
- (2013a): «Decreto 137/2013, de 30 de julio, por el que se aprueba el Plan de Rehabilitación y Vivienda de Extremadura 2013-2016 y las bases reguladoras de las subvenciones autonómicas en esta materia». *Diario Oficial de Extremadura*, 2 de agosto, núm. 149, p. 18.597.
- (2013b): «Ley 7/2013, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2014». *Diario Oficial de Extremadura*, 30 de diciembre, núm. 249, p. 32.638.
- ÍNDICE INMOBILIARIO FOTOCASA.ES (2013): *Informe del precio de la vivienda en alquiler*. Madrid.
- INSTITUTO VALENCIANO DE INVESTIGACIONES ECONÓMICAS (2011): *La contribución socioeconómica de la Universidad de Extremadura*. Valencia.
- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (2013): *Proyecciones de población a corto plazo*. Madrid.
- VELASCO BERNARDO, C. (1994): *Precio del suelo y promoción inmobiliaria en la ciudad de Cáceres. Diferencias espaciales y desajustes sociales 1960-1988*. Departamento de Geografía y Ordenación del Territorio de la Universidad de Extremadura, Cáceres, 186 pp.
- (1995): «El mercado de viviendas de segunda mano y alquiler en Cáceres, Badajoz y Mérida: 1990-1991». *Anales de Geografía de la Universidad Complutense*, núm. 15, pp. 799-812.