

## T.III. - CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS

### Cap. 1.- POBLACIÓN Y DEMOGRAFÍA (I)

- Los 35.691 habitantes de Teruel representan el 26,52% y el 77,65% de la población provincial y comarcal respectivamente, lo que refrenda el rol atribuido por la EOTA a la ciudad para el desarrollo de funciones supramunicipales en la red de vertebración exterior de segundo orden e interior de primer orden, **como núcleo articulador de la provincia.**
- El **saldo vegetativo** de la población de Teruel (nacimientos-defunciones), se encuentra **equilibrado**, siendo la ciudad de Teruel el único caso evaluado que presenta un saldo vegetativo positivo (+322), en el periodo 2007-2017, frente a los decrecimientos detectados en la comarca (-923), la provincia (-5.997) y la CC.AA. (-15.214), por lo que de forma natural, la población de Teruel se mantiene casi estática en torno a los 35.000 habitantes.
- El **saldo migratorio de la población de Teruel** (inmigraciones-emigraciones), es positivo, siendo la ciudad de Teruel el único caso evaluado que presenta un saldo migratorio positivo (+547), en el periodo 2008-2016, frente a los saldos migratorios negativos detectados en la comarca (-9.478), la provincia (-18.074) y la CC.AA. (-62.185); no obstante, la inmigración ha venido reduciendo sus efectivos desde el 2008 (techo de la serie histórica evaluada, con +528 efectivos), y el periodo 2012-2014 presentó incluso un saldo migratorio negativo.
- **La población extranjera en Teruel alcanzó su techo histórico en el 2012**, con 5.324 efectivos (14,37% de la población), para iniciar a continuación un abrupto descenso que se ha mantenido hasta el 2017 reduciendo su población hasta los 3.434 efectivos (9,53% de la población); no obstante, el ejercicio 2018 ha registrado un cambio de tendencia, al verse incrementada la población extranjera hasta los 3.655 efectivos (10,05% de la población).



## T.III. - CARACTERÍSTICAS SOCIECONÓMICAS

### Cap. 1.- POBLACIÓN Y DEMOGRAFÍA (II)

- El periodo 2008-2018 refleja un saldo negativo de población extranjera residente en el municipio, cifrado en -1.239 efectivos, que representa una caída del -25,32%, muy por encima de los valores homólogos registrados a escala provincial (-1.944 efectivos; merma del -9,15%), o de la C.C.A.A., que presenta un saldo positivo de su población extranjera con +14.898 efectivos, que representa un incremento del +7,07%.

Esta ralentización del incremento de población extranjera permite al nuevo PGOU aproximarse al fenómeno migratorio con mayor tranquilidad y perspectiva, al reducirse el riesgo asociado a crecimientos muy virulentos de población en poco tiempo, como fueron los registrados durante la primera década del s. XXI.

- El crecimiento medio en el periodo 2008-2018, es de apenas 10 habitantes/año, siendo la inmigración nacional procedente de los municipios próximos adscritos a la comarca el factor que ha neutralizado la marcha de población extranjera (-124 extranjeros/año), y ha permitido que presente un saldo global neutro.

No obstante, parece detectarse un cambio de tendencia, ya que tanto la población nacional como la extranjera, han visto incrementada su población en el ejercicio 2018; concretamente, 91 nacionales y 221 extranjeros.

- La población inmigrante, además de aumentar el saldo migratorio, incrementa la tasa de crecimiento natural, ya que se trata de una estructura de población joven (en edad de procrear).
- Gracias a estos factores, la población de Teruel ha crecido porcentualmente +0,58%, frente a un -1,74% de la comarca sin Teruel, un 0,05% comarcal, un -0,73% provincial, un 0,00% autonómico y un 0,32% nacional.





## T.IV. - ANÁLISIS DE LA ESTRUCTURA URBANA

### Cap. 5.- SUELO RESIDENCIAL (I)

#### ▪ Desarrollo inmobiliario residencial destacado

- A nivel nacional el sector inmobiliario presenta en los tres últimos ejercicios un moderado incremento de los precios de la vivienda libre, que se concentra en ámbitos muy localizados de la geografía española. No obstante sus magnitudes distan mucho de alcanzar en términos de precios y volumen de viviendas, las cifras registradas en la serie histórica recogida en el Observatorio de vivienda y Suelo del Ministerio de Fomento.

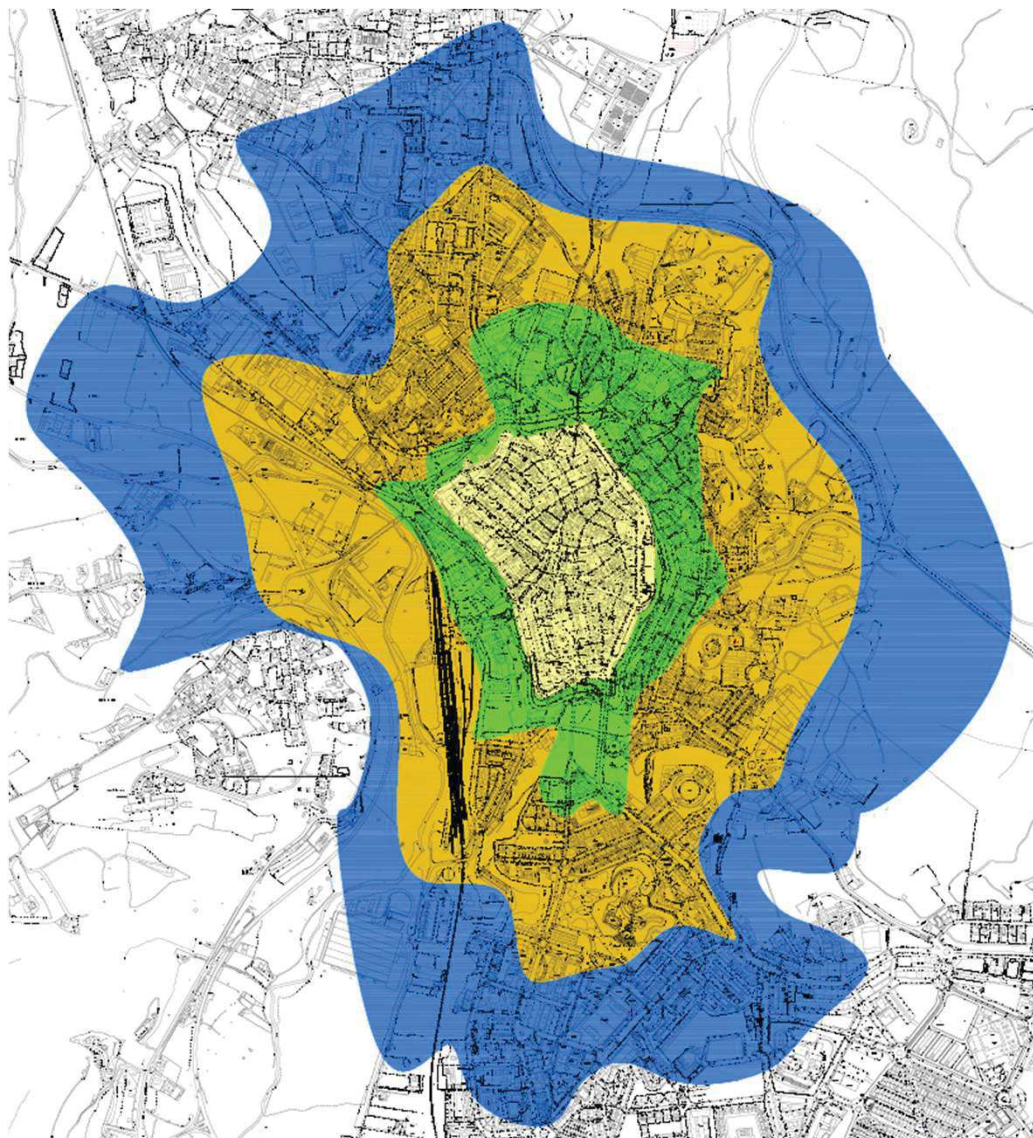
En el caso de la provincia de Teruel, el precio medio de la vivienda libre (2017.4T), que alcanzó 806,00 €uros/m<sup>2</sup>, sitúan a la provincia en el furgón de cola, sólo por delante de Toledo, Cuenca y Ciudad Real.

En paralelo, el stock de vivienda nueva sin vender sitúan a Teruel en el puesto 11º a nivel nacional, con el 2,70% del parque total de vivienda.

- Según los datos proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística INE y la DG Catastro, en el periodo 2006-2018, **el crecimiento del parque inmobiliario de Teruel ha experimentado un crecimiento del 30,94%; muy por encima del crecimiento demográfico registrado en el municipio (5,99%)**, situándose ambos indicadores claramente por encima de los valores homólogos registrados a nivel estatal (17,27% y 4,50%, respectivamente) y autonómico (15,12% y 2,45%, respectivamente).
- El desarrollo del planeamiento vigente ha posibilitado un **notable incremento del suelo edificado**, pasando de 667 ha. a 1.090 ha., (+63,47%), de las cuales, 703 ha (64,53%) han sido edificadas, y permanecen sin edificar 386 ha (35,47%).
- **El crecimiento de las parcelas edificadas ha sido más moderado**, pasando de 7.594 ud. a 8.941 ud. (+17,74%), de las cuales 7.511 ud. han sido edificadas (84,01%), y permanecen sin edificar 1.430 ud. (15,99%).



## Estudio de movilidad



### Isocronas peatonales - Centro Histórico

-  Centro Histórico
-  5´ minutos
-  10´ minutos
-  15´ minutos