

INFORME ESTADÍSTICO DE LOS MUNICIPIOS CUYOS COEFICIENTES MULTIPLICADORES DEL VALOR CATASTRAL, INFRAVALORAN EL PRECIO DE LA VIVIENDA SEGÚN EL MERCADO

A partir de la información recibida a lo largo del año 2017 por el Servicio de Valoración Inmobiliaria del Departamento de Hacienda y Función Pública, de la Dirección General de Tributos del Gobierno de Aragón, y concretada mediante correo electrónico de fecha 26 de diciembre de 2017, los coeficientes CMVC calculados desde el IAEST estarían dando estimaciones de valores de mercado por debajo del precio de transmisión (precio de venta).

En concreto en el correo electrónico se identificaron 144 municipios donde el cálculo estaría infravalorado. Ante esto, se solicita realizar un análisis estadístico de los municipios para proponer cambios metodológicos en el cálculo de los coeficientes.

MUNICIPIOS INFRAVALORADOS (información del Servicio de Valoraciones Inmobiliarias a partir de las oficinas liquidadoras)

Infravalorado según percepción de oficina, 1: Mucho; 2: Poco.

Municipio nombre	Comarca	Infravalorado
Sallent de Gállego	Alto Gállego	1
Panticosa	Alto Gállego	1
Hoz de Jaca	Alto Gállego	1
Yésero	Alto Gállego	1
Yebra de Basa	Alto Gállego	2
Purujosa	Aranda	2
Calcena	Aranda	2
Trasobares	Aranda	2
Calanda	Bajo Aragón	1
Fraga	Bajo Cinca / Baix Cinca	1
Mequinenza	Bajo Cinca / Baix Cinca	2
Híjar	Bajo Martín	1
Mallén	Campo de Borja	2
Albeta	Campo de Borja	2
Magallón	Campo de Borja	2
Ainzón	Campo de Borja	2
Bulbuenta	Campo de Borja	2
Fuendejalón	Campo de Borja	2
Talamantes	Campo de Borja	2
Maleján	Campo de Borja	2
Novillas	Campo de Borja	2
Agón	Campo de Borja	2
Fréscano	Campo de Borja	2
Pozuelo de Aragón	Campo de Borja	2
Alberite de San Juan	Campo de Borja	2

Bisimbre	Campo de Borja	2
Bureta	Campo de Borja	2
Tabuena	Campo de Borja	2
Ambel	Campo de Borja	2
Cariñena	Campo de Cariñena	2
Aguarón	Campo de Cariñena	2
Daroca	Campo de Daroca	2
Pueyo de Santa Cruz	Cinca Medio	2
Tauste	Cinco Villas	2
Sádaba	Cinco Villas	2
Biota	Cinco Villas	2
Erla	Cinco Villas	2
Luesia	Cinco Villas	2
Sos del Rey Católico	Cinco Villas	2
Villastar	Comunidad de Teruel	1
Cedrillas	Comunidad de Teruel	1
Villel	Comunidad de Teruel	1
Cella	Comunidad de Teruel	1
Villarquemado	Comunidad de Teruel	1
Santa Eulalia	Comunidad de Teruel	1
Perales del Alfambra	Comunidad de Teruel	1
Utrillas	Cuencas Mineras	1
Escucha	Cuencas Mineras	1
Sarrión	Gúdar-Javalambre	1
Olba	Gúdar-Javalambre	1
Puebla de Valverde (La)	Gúdar-Javalambre	1
Gúdar	Gúdar-Javalambre	1
San Agustín	Gúdar-Javalambre	1
Mosqueruela	Gúdar-Javalambre	1
Camarena de la Sierra	Gúdar-Javalambre	1
Valdelinares	Gúdar-Javalambre	1
Arcos de las Salinas	Gúdar-Javalambre	1
Tierz	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Igriés	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Nueno	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Chimillas	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Arguis	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Quicena	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Siétamo	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Monflorite-Lascasas	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Banastás	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Alerre	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Loporzano	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Alcalá del Obispo	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
Vicién	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	2

Lupiñén-Ortilla	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	2
Peñas de Riglos (Las)	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	2
Agüero	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	2
Sotonera (La)	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	2
Loarre	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	2
Monreal del Campo	Jiloca	1
Villafranca del Campo	Jiloca	1
Castiello de Jaca	La Jacetania	1
Villanúa	La Jacetania	1
Borau	La Jacetania	1
Valle de Hecho	La Jacetania	1
Ansó	La Jacetania	1
Aragüés del Puerto	La Jacetania	1
Binéfar	La Litera / La Llitera	1
Altorricón	La Litera / La Llitera	2
Albelda	La Litera / La Llitera	2
Benasque	La Ribagorza	1
Castejón de Sos	La Ribagorza	2
Villanova	La Ribagorza	1
Bonansa	La Ribagorza	1
Isábena	La Ribagorza	1
Campo	La Ribagorza	2
Santaliestra y San Quílez	La Ribagorza	2
Sahún	La Ribagorza	2
Laspaules	La Ribagorza	1
Benabarre	La Ribagorza	1
Sesué	La Ribagorza	2
Secastilla	La Ribagorza	2
Torre la Ribera	La Ribagorza	1
Sopeira	La Ribagorza	2
Bisaurri	La Ribagorza	2
Valle de Lierp	La Ribagorza	1
Lascuarre	La Ribagorza	2
Perarrúa	La Ribagorza	2
Arén	La Ribagorza	1
Puente de Montañana	La Ribagorza	2
Seira	La Ribagorza	2
Foradada del Toscar	La Ribagorza	1
Chía	La Ribagorza	1
Montanuy	La Ribagorza	1
Tolva	La Ribagorza	2
Albero Bajo	Los Monegros	2
Sariñena	Los Monegros	1
Huerto	Los Monegros	2

Alberuela de Tubo	Los Monegros	2
Sangarrén	Los Monegros	2
Castellote	Maestrazgo	1
Valderrobres	Matarraña / Matarranya	1
Calaceite	Matarraña / Matarranya	1
Beceite	Matarraña / Matarranya	1
Luceni	Ribera Alta del Ebro	2
Gallur	Ribera Alta del Ebro	2
Boquiñeni	Ribera Alta del Ebro	2
Cinco Olivas	Ribera Baja del Ebro	2
Sástago	Ribera Baja del Ebro	2
Escatrón	Ribera Baja del Ebro	2
Albarracín	Sierra de Albarracín	1
Bronchales	Sierra de Albarracín	1
Orihuela del Tremedal	Sierra de Albarracín	1
Gea de Albarracín	Sierra de Albarracín	1
Fiscal	Sobrarbe	2
Boltaña	Sobrarbe	1
Bielsa	Sobrarbe	1
Broto	Sobrarbe	2
Fanlo	Sobrarbe	1
Laspuña	Sobrarbe	2
Plan	Sobrarbe	1
Torla-Ordesa	Sobrarbe	2
Labuerda	Sobrarbe	2
San Juan de Plan	Sobrarbe	1
Tella-Sin	Sobrarbe	1
Gistaín	Sobrarbe	1
Palo	Sobrarbe	2
Pozán de Vero	Somontano de Barbastro	2

Análisis estadístico descriptivo

La base informativa utilizada es la disponible a fecha 26 de diciembre.

En concreto se analiza las Cifras Oficiales de Población a 1 de Enero de 2016 comparándola con la de 1 de enero de 1996.

Se utiliza esta base informativa por ser la utilizada para el cálculo del CMVC 2017, al tratarse de los datos utilizados para el cálculo.

A partir de esta información se plantea, siguiendo la manera de cálculo de los coeficientes, el índice de crecimiento poblacional 1996=100 y el nivel de población en 2016.

Con estas dos variables, nivel y crecimiento, intentamos clasificar aquellos municipios que presentarían un mayor dinamismo demográfico.

VARIABLES A ESTUDIO

Índice de crecimiento de población 1996=100, elaborado como la (cifra oficial de población a 1 de enero 1996/ cifra oficial de población a 1 de enero 2016)*100

El análisis de esta variable de los 731 municipios de Aragón es:

<i>índice 1996=100</i>	
Media	92,87
Error típico	1,93
Mediana	82,88
Moda	100,00
Desviación estándar	52,05
Varianza de la muestra	2709,60
Curtosis	65,43
Coefficiente de asimetría	6,91
Rango	696,16
Mínimo	35,29
Máximo	731,45
Suma	67885,36
Cuenta	731,00
Mayor (1)	731,45
Menor(1)	35,29
Nivel de confianza(95,0%)	3,78

Indicaría que la media de los índices para los municipios de Aragón es de 92,87, lo que señala que, en media, los municipios pierden población. La mediana (el valor del índice que divide al 50% los municipios de Aragón es 82,88) lo que indica que además se concentran mayor número de municipios que pierden población.

La pregunta es: ¿Cuántos han crecido o mantenido su población, índice ≥ 100 ?:
166 municipios.

De ellos, sólo 40 municipios se encontrarían en el listado remitido por el servicio.

No se considera la restricción del listado como restricción. Este informe plantea un análisis exploratorio de todos los municipios de Aragón con el objeto de poder clasificar aquellos municipios con un mercado de vivienda que tendería a unos precios medios de mercado por encima de los valores obtenidos por las estimaciones de los CMVC de años anteriores.

Este fundamento se basaría en que, analizando los municipios del listado de las oficinas, se tratarían de municipios más dinámicos en media, 101,2 frente a al 92,9 de la media de Aragón.

<i>índice 1996=100</i>	
Media	101,178057
Error típico	3,89164742
Mediana	87,6202322
Moda	82,0895522
Desviación estándar	46,6997691
Varianza de la muestra	2180,86843
Curtosis	19,9265889
Coefficiente de asimetría	3,94887829
Rango	355,408519
Mínimo	50,6024096
Máximo	406,010929
Suma	14569,6402
Cuenta	144
Mayor (1)	406,010929
Menor(1)	50,6024096
Nivel de confianza(95,0%)	7,6925891

Parecería razonable discriminar entre municipios que crecen o se mantienen y que no crecen. Pero a pesar de ello se plantea como poco restrictivo ante el panorama demográfico aragonés.

Por ello, se plantea definir como municipio dinámico demográficamente aquellos que crecen por encima del crecimiento de la Comunidad Autónoma de Aragón en este periodo de tiempo (1996-2016). **La referencia es Índice crecimiento Población Aragón 1996=100: 110,19.**

De este modo, los municipios a considerar serían un total de 111 municipios, de los que 28 municipios formarían parte del listado, apenas el 20% de los municipios identificados.

Pero en este caso el mercado de vivienda no sólo debe marcarlo el dinamismo, sino también el tamaño. El análisis de los municipios de Aragón indica que el **tamaño mediano es de 205** (aquel tamaño de municipio que divide al total de los 731 municipios de Aragón en el 50%, ordenándolos de menor a mayor tamaño). Usaríamos este estadístico ya que el uso de la media no es adecuado ante el efecto Zaragoza capital respecto la media. Los municipios que están por encima de 205 son 367 municipios.

Parece interesante clasificar los municipios con mayor dinamismo (índice $\geq 110,19$) y mayor tamaño (respecto media: 205). La aplicación de las dos restricciones agrupa a 72 municipios, de los que sólo 22 formarían parte del listado.

En este punto, se ve necesario incorporar la pregunta del porqué de ese dinamismo. Por simplicidad, se plantean dos alternativas:

a. Ser capital de Comarca o pertenecer a su área de influencia

Esta hipótesis se fundamenta en los servicios que disponen las cabeceras (capitales) de Comarca dentro del contexto aragonés. Y el concepto de influencia se simplifica según la proximidad en tiempo del municipio determinado a su cabecera respectiva. Por ello, y una vez que hemos señalado municipios con cierta posibilidad de pertenecer al área de influencia, en concreto, Se plantean dos posibilidades:

CÓDIGO 1: Municipios con dinamismo por encima del crecimiento de Aragón según índice 1996=100 y con mayor tamaño que el mediano. Y con una tiempo de acceso a la capital de comarca menor a 30 minutos (según google maps). 71 municipios

CÓDIGO 2: Para marcar el área de influencia, también se ha planteado marcar como primera restricción que el tiempo de acceso del municipio a su capital comarcal sea inferior al tiempo mediano de acceso de los municipios con probabilidad de tener un comportamiento de mercado de vivienda algo más dinámico que lo planteado en metodologías anteriores. En concreto sobre 258 municipios el tiempo mediano de acceso es 18 minutos. Con esta restricción son 34 municipios, pero se incorpora la condición disyuntiva de que ha crecido desde 1996 o el tamaño del municipio es superior o igual a 205.

Con esta restricción los municipios que cumplirían los criterios serían un total de 24 municipios.

CÓDIGO 3: Por último, hay capitales de comarca que no cumplen ninguno de los requisitos anteriores pero como constructo de una variable de clasificación de Capitales de Comarca y área de influencia, es preciso incluirlas en dicha clasificación. Todas tendrían población superior a 500 habitantes y, salvo Daroca (89,4 de índice) e Híjar (87,3 de índice), el resto tendrían índices superiores a 90. Se tratarían de 9 municipios.

Nota: Además, aquellos municipios clasificados como Capital/Nieve han sido excluidos.

Municipios Clasificados

Municipio código	Municipio nombre	Población	Índice 1996=100	Comarca	Codificación
44025	Andorra	7.875	95,09	Andorra-Sierra de Arcos	3
50126	Illueca	3.109	94,73	Aranda	3
44013	Alcañiz	16.043	126,53	Bajo Aragón	1
44051	Calanda	3.846	106,95	Bajo Aragón	1
44107	Foz-Calanda	264	103,53	Bajo Aragón	1
44080	Codoñera (La)	368	102,79	Bajo Aragón	1
44014	Alcorisa	3.326	100,30	Bajo Aragón	1
50074	Caspe	9.538	122,75	Bajo Aragón-Caspe / Baix Aragó-Casp	1
50092	Chiprana	483	118,97	Bajo Aragón-Caspe / Baix Aragó-Casp	1

22112	Fraga	14.925	126,67	Bajo Cinca / Baix Cinca	1
22254	Zaidín	1.783	105,01	Bajo Cinca / Baix Cinca	1
22234	Torrente de Cinca	1.157	101,31	Bajo Cinca / Baix Cinca	1
44122	Hijar	1.724	87,34	Bajo Martín	3
50045	Belchite	1.559	95,76	Campo de Belchite	3
50055	Borja	4.955	118,71	Campo de Borja	1
50160	Mallén	3.187	107,56	Campo de Borja	1
50011	Albeta	139	106,92	Campo de Borja	2
50153	Magallón	1.157	93,08	Campo de Borja	2
50006	Ainzón	1.136	93,04	Campo de Borja	2
50060	Bulbunte	227	85,66	Campo de Borja	2
50113	Fuendejalón	786	84,06	Campo de Borja	2
50156	Maleján	254	80,89	Campo de Borja	2
50216	Pozuelo de Aragón	282	76,84	Campo de Borja	2
50061	Bureta	237	71,17	Campo de Borja	2
50027	Ambel	256	69,00	Campo de Borja	2
50073	Cariñena	3.384	118,65	Campo de Cariñena	1
50181	Muel	1.312	116,31	Campo de Cariñena	1
50018	Alfamén	1.466	111,14	Campo de Cariñena	1
50004	Aguarón	686	91,96	Campo de Cariñena	2
50292	Villarreal de Huerva	242	133,70	Campo de Daroca	1
50094	Daroca	2.087	89,38	Campo de Daroca	3
22158	Monzón	17.237	118,26	Cinca Medio	1
22007	Albalate de Cinca	1.147	103,61	Cinca Medio	1
22193	Pueyo de Santa Cruz	317	85,44	Cinca Medio	2
50095	Ejea de los Caballeros	16.541	108,63	Cinco Villas	1
50100	Erla	364	75,21	Cinco Villas	2
50067	Calatayud	20.191	118,23	Comunidad de Calatayud	1
50201	Paracuellos de Jiloca	591	115,43	Comunidad de Calatayud	1
50192	Nuévalos	335	112,79	Comunidad de Calatayud	1
44263	Villastar	503	145,80	Comunidad de Teruel	1
44074	Cedrillas	619	112,14	Comunidad de Teruel	1
44264	Villel	338	97,97	Comunidad de Teruel	2
44238	Utrillas	3.056	91,41	Cuencas Mineras	3
44099	Escucha	954	80,92	Cuencas Mineras	2
50193	Nuez de Ebro	840	152,73	D.C. Zaragoza	1
50056	Botorríta	489	104,71	D.C. Zaragoza	1
44171	Olba	230	104,55	Gúdar-Javalambre	1
22228	Tierz	743	406,01	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
22127	Igriés	711	368,39	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1

22163	Nueno	553	254,84	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
22096	Chimillas	371	229,01	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
22195	Quicena	286	195,89	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
22222	Siétamo	680	188,37	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
22156	Monflorite-Lascasas	360	186,53	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
22047	Banastás	297	174,71	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
22019	Alerre	205	122,75	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
22021	Almudévar	2.472	103,91	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	1
22150	Loporzano	536	99,81	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	2
22015	Alcalá del Obispo	340	96,32	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	2
44153	Monreal del Campo	2.526	109,59	Jiloca	1
44050	Calamocha	4.368	108,68	Jiloca	1
22208	Santa Cilia	219	106,83	La Jacetania	1
22902	Puente la Reina de Jaca	272	101,12	La Jacetania	1
22061	Binéfar	9.394	115,55	La Litera / La Llitera	1
22025	Altorricón	1.466	100,83	La Litera / La Llitera	1
22009	Albelda	735	75,38	La Litera / La Llitera	2
22187	Puebla de Castro (La)	379	123,86	La Ribagorza	1
22117	Graus	3.329	100,88	La Ribagorza	1
22053	Benabarre	1.111	92,97	La Ribagorza	2
22213	Sariñena	4.188	103,20	Los Monegros	1
22124	Huerto	230	85,82	Los Monegros	2
22013	Alberuela de Tubo	315	77,97	Los Monegros	2
44059	Cantavieja	712	96,35	Maestrazgo	3
44246	Valderrobres	2.311	119,43	Matarraña / Matarranya	1
44108	Fresneda (La)	470	108,05	Matarraña / Matarranya	1
44037	Beceite	561	80,95	Matarraña / Matarranya	2
50132	Joyosa (La)	1.032	284,30	Ribera Alta del Ebro	1
50209	Pinseque	3.726	253,13	Ribera Alta del Ebro	1
50247	Sobradieil	1.079	181,04	Ribera Alta del Ebro	1
50204	Pedrola	3.450	133,62	Ribera Alta del Ebro	1
50123	Grisén	622	129,58	Ribera Alta del Ebro	1
50107	Figueruelas	1.218	127,54	Ribera Alta del Ebro	1
50008	Alagón	7.045	125,92	Ribera Alta del Ebro	1
50262	Torres de Berrellén	1.477	105,35	Ribera Alta del Ebro	1
50043	Bárboles	326	102,84	Ribera Alta del Ebro	1
50147	Luceni	989	92,09	Ribera Alta del Ebro	2
50053	Boquiñeni	852	82,88	Ribera Alta del Ebro	2
50208	Pina de Ebro	2.443	111,71	Ribera Baja del Ebro	1

50222	Quinto	1.996	92,75	Ribera Baja del Ebro	3
44009	Albarracín	1.054	99,34	Sierra de Albarracín	3
22907	Aínsa-Sobrarbe	2.173	143,72	Sobrarbe	1
22109	Fiscal	338	138,52	Sobrarbe	1
22066	Boltaña	959	108,85	Sobrarbe	1
22144	Laspuña	274	98,56	Sobrarbe	2
22048	Barbastro	16.961	116,81	Somontano de Barbastro	1
22906	Santa María de Dulcis	226	105,61	Somontano de Barbastro	1
22102	Estada	205	103,54	Somontano de Barbastro	1
50190	Novallas	871	112,68	Tarazona y el Moncayo	1
50251	Tarazona	10.713	103,36	Tarazona y el Moncayo	1
50182	Muela (La)	5.090	463,57	Valdejalón	1
50225	Ricla	3.027	148,16	Valdejalón	1
50025	Almunia de Doña Godina (La)	7.692	143,16	Valdejalón	1
50099	Épila	4.452	112,51	Valdejalón	1
50068	Calatorao	2.829	105,09	Valdejalón	1

Un total de 104 municipios, de los que 51 se encuentran identificados en el listado de las oficinas liquidadoras

b. Presentar una característica que desvincule el dinamismo endógeno demográfico con el mercado de la vivienda

Pueden existir múltiples factores, pero la hipótesis más comprensible es el de poseer atractivos turísticos que hagan el municipio lugar de descanso y de ocio para personas que no son habitantes del municipio ni tienen intención de empadronarse.

En la metodología anterior para el cálculo de los CMVA se diferenciaron los municipios potencialmente con mayor capacidad de generar valor inmobiliario. En concreto se definieron los municipios de nieve como aquellos con que poseían una intensidad de plazas turísticas media alta (plazas per cápita $\geq 0,5$) y con Viviendas per cápita igual o superior a la unidad junto con un tamaño de posibles viviendas secundarias por encima de 500. Todo esto con la condición de estar a una hora o menos de una estación de esquí.

Según las oficinas liquidadoras existirían municipios que, no cumpliendo con las características definidas para definirlo como turístico de nieve, estarían siendo infravalorados al tener ciertos atractivos turísticos.

Con el objeto de intentar clasificar de manera objetiva (sin entrar en la consideración de que es un atractivo turístico), se plantea bajo los datos de número de viviendas per cápita y número de plazas turísticas disponibles los siguientes criterios:

Respecto vivienda per cápita se establece como límite $VPC \geq 1$. ¿Por qué? Con valores superiores a la unidad, la probabilidad que en media cada familia tenga más de un inmueble a su disposición existe y, por tanto, podría definirse un mercado de vivienda secundaria. Que cumplan este criterio, habría 424 municipios en Aragón. Pero en este caso hay que tener en cuenta dos causas:

1. La despoblación como tal, al perderse población a mismo número de inmuebles, el indicador se dispara. Lo que no puede afirmarse que exista un mercado secundario. Al contrario.
2. Existe una actividad turística que dinamiza la construcción de viviendas por encima de las necesidades endógenas del municipio.

Respecto la actividad turística, a partir de la oferta turística de Aragón por municipios, recogemos los 521 municipios de Aragón con alguna plaza turística. Con respecto el número medio de plazas por municipio con oferta, 188 plazas, establecemos la restricción de que para considerar que es un municipio con un potencial atractivo turístico, sólo se han considerado los que tienen igual o superior número de plazas en su municipio que la media. Un total de 87 municipios.

Para acotar los municipios que realmente presentan factores exógenos al demográfico en su mercado inmobiliario, se consideran las dos restricciones de manera inclusiva. En concreto, 44 municipios de Aragón presentarían ambas características.

Municipios con potencial atractivo turístico que arrastrarían el mercado de viviendas

Municipio código	Municipio nombre	Comarca
22204	Sallent de Gállego	Alto Gállego
22170	Panticosa	Alto Gállego
22059	Biescas	Alto Gállego
22072	Caldearenas	Alto Gállego
50248	Sos del Rey Católico	Cinco Villas
50129	Jaraba	Comunidad de Calatayud
44158	Mora de Rubielos	Gúdar-Javalambre
44201	Rubielos de Mora	Gúdar-Javalambre
44143	Manzanera	Gúdar-Javalambre
44012	Alcalá de la Selva	Gúdar-Javalambre
44160	Mosqueruela	Gúdar-Javalambre
44054	Camarena de la Sierra	Gúdar-Javalambre
50185	Murillo de Gállego	Hoya de Huesca / Plana de Uesca
22081	Casbas de Huesca	Hoya de Huesca / Plana de Uesca
22086	Castiello de Jaca	La Jacetania
22130	Jaca	La Jacetania

22078	Canfranc	La Jacetania
22006	Aísa	La Jacetania
22028	Ansó	La Jacetania
22054	Benasque	La Ribagorza
22084	Castejón de Sos	La Ribagorza
22187	Puebla de Castro (La)	La Ribagorza
22129	Isábena	La Ribagorza
22074	Campo	La Ribagorza
22200	Sahún	La Ribagorza
22143	Laspauiles	La Ribagorza
22221	Sesué	La Ribagorza
22157	Montanuy	La Ribagorza
44071	Castellote	Maestrazgo
44108	Fresneda (La)	Matarraña / Matarranya
44037	Beceite	Matarraña / Matarranya
44114	Fuentespalda	Matarraña / Matarranya
44045	Bronchales	Sierra de Albarracín
44215	Terriente	Sierra de Albarracín
44174	Orihuela del Tremedal	Sierra de Albarracín
22109	Fiscal	Sobrarbe
22066	Boltaña	Sobrarbe
22057	Bielsa	Sobrarbe
22069	Broto	Sobrarbe
22144	Laspuña	Sobrarbe
22189	Puértolas	Sobrarbe
22230	Torla-Ordessa	Sobrarbe
22024	Alquézar	Somontano de Barbastro
50280	Vera de Moncayo	Tarazona y el Moncayo

Estos municipios incluyen los ya definidos como de nieve. Se entiende que para esta nueva clasificación deberían ser excluidos al tener una naturaleza más de mercados externos a Aragón que propias.

Para concluir esta clasificación, e integrar los municipios relacionados con las capitales de comarcas y sus áreas y los potencialmente turísticos. **Se considera que entre el criterio de comarca frente al criterio turístico debería primar el turístico al ser menos restrictivo en cuanto la posibilidad de transacción inmobiliaria ajena a la propia dinámica de su población.**

Por tanto, y tras la implementación de estos criterios, se clasifican como nuevos municipios con características diferenciadas 128 municipios de Aragón, de los que 66 estarían en el listado de las oficinas liquidadoras.

Municipio código	Municipio nombre	Comarca	Tipo municipio
22072	Caldearenas	Alto Gállego	T
44025	Andorra	Andorra-Sierra de Arcos	AIC
50126	Illueca	Aranda	AIC
44013	Alcañiz	Bajo Aragón	AIC
44051	Calanda	Bajo Aragón	AIC
44107	Foz-Calanda	Bajo Aragón	AIC
44080	Codoñera (La)	Bajo Aragón	AIC
44014	Alcorisa	Bajo Aragón	AIC
50074	Caspe	Bajo Aragón-Caspe / Baix Aragó-Casp	AIC
50092	Chiprana	Bajo Aragón-Caspe / Baix Aragó-Casp	AIC
22112	Fraga	Bajo Cinca / Baix Cinca	AIC
22254	Zaidín	Bajo Cinca / Baix Cinca	AIC
22234	Torrente de Cinca	Bajo Cinca / Baix Cinca	AIC
44122	Hijar	Bajo Martín	AIC
50045	Belchite	Campo de Belchite	AIC
50055	Borja	Campo de Borja	AIC
50160	Mallén	Campo de Borja	AIC
50011	Albeta	Campo de Borja	AIC
50153	Magallón	Campo de Borja	AIC
50006	Ainzón	Campo de Borja	AIC
50060	Bulbunte	Campo de Borja	AIC
50113	Fuendejalón	Campo de Borja	AIC
50156	Maleján	Campo de Borja	AIC
50216	Pozuelo de Aragón	Campo de Borja	AIC
50061	Bureta	Campo de Borja	AIC
50027	Ambel	Campo de Borja	AIC
50073	Cariñena	Campo de Cariñena	AIC
50181	Muel	Campo de Cariñena	AIC
50018	Alfamén	Campo de Cariñena	AIC
50004	Aguarón	Campo de Cariñena	AIC
50292	Villarreal de Huerva	Campo de Daroca	AIC
50094	Daroca	Campo de Daroca	AIC
22158	Monzón	Cinca Medio	AIC
22007	Albalate de Cinca	Cinca Medio	AIC
22193	Pueyo de Santa Cruz	Cinca Medio	AIC
50095	Ejea de los Caballeros	Cinco Villas	AIC
50100	Erla	Cinco Villas	AIC
50248	Sos del Rey Católico	Cinco Villas	T
50067	Calatayud	Comunidad de Calatayud	AIC

50201	Paracuellos de Jiloca	Comunidad de Calatayud	AIC
50192	Nuévalos	Comunidad de Calatayud	AIC
50129	Jaraba	Comunidad de Calatayud	T
44263	Villastar	Comunidad de Teruel	AIC
44074	Cedrillas	Comunidad de Teruel	AIC
44264	Villel	Comunidad de Teruel	AIC
44238	Utrillas	Cuencas Mineras	AIC
44099	Escucha	Cuencas Mineras	AIC
50193	Nuez de Ebro	D.C. Zaragoza	AIC
50056	Botorrita	D.C. Zaragoza	AIC
44171	Olba	Gúdar-Javalambre	AIC
44160	Mosqueruela	Gúdar-Javalambre	T
44054	Camarena de la Sierra	Gúdar-Javalambre	T
22228	Tierz	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22127	Igriés	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22163	Nueno	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22096	Chimillas	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22195	Quicena	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22222	Siétamo	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22156	Monflorite-Lascasas	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22047	Banastás	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22019	Alerre	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
50185	Murillo de Gállego	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	T
22021	Almudévar	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22150	Loporzano	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22015	Alcalá del Obispo	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	AIC
22081	Casbas de Huesca	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	T
44153	Monreal del Campo	Jiloca	AIC
44050	Calamocha	Jiloca	AIC
22208	Santa Cilia	La Jacetania	AIC
22902	Puente la Reina de Jaca	La Jacetania	AIC
22028	Ansó	La Jacetania	T
22061	Binéfar	La Litera / La Llitera	AIC
22025	Altorricón	La Litera / La Llitera	AIC
22009	Albelda	La Litera / La Llitera	AIC
22187	Puebla de Castro (La)	La Ribagorza	T
22117	Graus	La Ribagorza	AIC
22129	Isábena	La Ribagorza	T
22200	Sahún	La Ribagorza	T
22143	Laspaúles	La Ribagorza	T
22053	Benabarre	La Ribagorza	AIC

22221	Sesué	La Ribagorza	T
22157	Montanuy	La Ribagorza	T
22213	Sariñena	Los Monegros	AIC
22124	Huerto	Los Monegros	AIC
22013	Alberuela de Tubo	Los Monegros	AIC
44059	Cantavieja	Maestrazgo	AIC
44071	Castellote	Maestrazgo	T
44246	Valderrobres	Matarraña / Matarranya	AIC
44108	Fresneda (La)	Matarraña / Matarranya	T
44037	Beceite	Matarraña / Matarranya	T
44114	Fuentespalda	Matarraña / Matarranya	T
50132	Joyosa (La)	Ribera Alta del Ebro	AIC
50209	Pinseque	Ribera Alta del Ebro	AIC
50247	Sobradíel	Ribera Alta del Ebro	AIC
50204	Pedrola	Ribera Alta del Ebro	AIC
50123	Grisén	Ribera Alta del Ebro	AIC
50107	Figueruelas	Ribera Alta del Ebro	AIC
50008	Alagón	Ribera Alta del Ebro	AIC
50262	Torres de Berrellén	Ribera Alta del Ebro	AIC
50043	Bárboles	Ribera Alta del Ebro	AIC
50147	Luceni	Ribera Alta del Ebro	AIC
50053	Boquiñeni	Ribera Alta del Ebro	AIC
50208	Pina de Ebro	Ribera Baja del Ebro	AIC
50222	Quinto	Ribera Baja del Ebro	AIC
44009	Albarracín	Sierra de Albarracín	AIC
44045	Bronchales	Sierra de Albarracín	T
44215	Terriente	Sierra de Albarracín	T
44174	Orihuela del Tremedal	Sierra de Albarracín	T
22907	Aínsa-Sobrarbe	Sobrarbe	AIC
22109	Fiscal	Sobrarbe	T
22066	Boltaña	Sobrarbe	T
22057	Bielsa	Sobrarbe	T
22069	Broto	Sobrarbe	T
22144	Laspúña	Sobrarbe	T
22189	Puértolas	Sobrarbe	T
22230	Torla-Ordesa	Sobrarbe	T
22048	Barbastro	Somontano de Barbastro	AIC
22906	Santa María de Dulcis	Somontano de Barbastro	AIC
22102	Estada	Somontano de Barbastro	AIC
22024	Alquézar	Somontano de Barbastro	T
50190	Novallas	Tarazona y el Moncayo	AIC

50251	Tarazona	Tarazona y el Moncayo	AIC
50280	Vera de Moncayo	Tarazona y el Moncayo	T
50182	Muela (La)	Valdejalón	AIC
50225	Ricla	Valdejalón	AIC
50025	Almunia de Doña Godina (La)	Valdejalón	AIC
50099	Épila	Valdejalón	AIC
50068	Calatorao	Valdejalón	AIC

T. Turístico; AIC: Área influencia Capital Comarcal

Para encuadrar la totalidad de municipios que presentan cierto dinamismo en su mercado inmobiliario, se incorporan en este informe los municipios que hasta el momento se consideraban con comportamiento diferenciado, Turismo Nieve y Capitales:

Municipio código	Municipio nombre	comarca	Población	Índice 1996=100	TURÍSTICO Nieve/CAPITAL
22204	Sallent de Gállego	Alto Gállego	1.461	148,63	1
22170	Panticosa	Alto Gállego	774	126,26	1
22059	Biescas	Alto Gállego	1.470	118,55	1
22199	Sabiñánigo	Alto Gállego	9.349	106,74	1
44216	Teruel	Comunidad de Teruel	35.564	122,66	2
50089	Cuarte de Huerva	D.C. Zaragoza	12.581	731,45	2
50163	María de Huerva	D.C. Zaragoza	5.550	653,71	2
50219	Puebla de Alifan (La)	D.C. Zaragoza	6.028	382,00	2
50066	Cadrete	D.C. Zaragoza	3.655	294,05	2
50272	Utebo	D.C. Zaragoza	18.466	203,48	2
50288	Villanueva de Gállego	D.C. Zaragoza	4.678	171,10	2
50062	Burgo de Ebro (El)	D.C. Zaragoza	2.383	164,69	2
50017	Alfajarín	D.C. Zaragoza	2.298	158,48	2
50235	San Mateo de Gállego	D.C. Zaragoza	3.060	150,66	2
50298	Zuera	D.C. Zaragoza	7.978	148,46	2
50203	Pastriz	D.C. Zaragoza	1.302	145,80	2
50115	Fuentes de Ebro	D.C. Zaragoza	4.566	121,34	2
50297	Zaragoza	D.C. Zaragoza	661.108	109,88	2
44158	Mora de Rubielos	Gúdar-Javalambre	1.574	116,94	1
44201	Rubielos de Mora	Gúdar-Javalambre	658	106,13	1
44143	Manzanera	Gúdar-Javalambre	502	103,08	1
44012	Alcolá de la Selva	Gúdar-Javalambre	398	90,05	1
22125	Huesca	Hoya de Huesca / Plana de Uesca	52.282	114,64	2
22086	Castiello de Jaca	La Jacetania	255	163,46	1
22250	Villanúa	La Jacetania	441	139,12	1
22130	Jaca	La Jacetania	12.929	114,31	1
22078	Confranc	La Jacetania	543	106,68	1
22006	Aísa	La Jacetania	345	97,46	1
22054	Benasque	La Ribagorza	2.047	167,92	1
22084	Castelón de Sos	La Ribagorza	740	143,97	1
22074	Campo	La Ribagorza	365	97,07	1

Son 31 municipios los que inicialmente se consideraron (incluyendo las capitales de provincias). De estos, Sallent, Panticosa, Castiello de Jaca, Villanúa, Benasque, Castejón de Sos y Campo estarían incluidos en el listado de municipios con infravaloración.

Por tanto, en total los municipios diferenciados serían 128+31=159 municipios (21,8% del total de municipios de Aragón). De estos, 66+7=73 municipios estarían incorporados en la lista remitida desde las oficinas liquidadoras (50,7% del listado).

En definitiva, este análisis exploratorio basado en unas hipótesis fundamentadas en tamaño de población y crecimiento junto con la presencia de plazas turísticas

junto con un valor de viviendas per cápita superior a la unidad como referencia de una posible oferta de vivienda secundaria, no detecta que existan razones estadísticas para incluir al resto de municipios del listado de las oficinas liquidadoras (tamaño mediano de personas de esos municipios es de 151 personas con un índice de crecimiento medio de 86,3).

Como reflexión final, en este punto sería interesante disponer del número de valoraciones realizadas por parte de las oficinas liquidadoras para poder evaluar si esa percepción de infravaloración se refiere a un inmueble concreto que por su naturaleza “sale de lo que este método estadístico ha intentado estimar”. Una pregunta clave es: ¿Existe un mercado de viviendas medio o cada vivienda es, en sí misma, un mercado?. Si la respuesta es afirmativa al segundo enunciado, la metodología para clasificar los diferentes municipios sería cuestionable ya que se basa en dinámicas medias que priman la centralidad frente a la diversidad de lo que se pretende medir.