

Investigación sobre vivienda en el medio rural

2025



DOCUMENTO BAJO LICENCIA:
Informe vivienda 2025 © 2025 by COCEDER está licenciado bajo CC BY-NC-ND 4.0.
Para ver una copia de esta licencia, visite
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0>

Investigación de vivienda en el medio rural 2025

Editado por:

© Confederación de Centros de Desarrollo Rural
C/ Fuente el Sol 2, Entreplanta 47009 Valladolid
<https://www.coceder.org/>
<https://volveralpueblo.coceder.org/>



Financiado por:



Dentro de los programas:

Programa de sensibilización y concienciación sobre la despoblación y la necesidad de emprendimiento en el medio rural

Vienda Rural. Proyectos piloto para su liberación y rehabilitación

Índice

| | |
|--|-----|
| Sobre nosotros..... | 4 |
| Contexto | 4 |
| La investigación | 5 |
| Resumen de resultados..... | 11 |
| Galicia, Ourense Comarca de A Limia..... | 26 |
| Galicia, Ourense Comarca de Verín | 42 |
| Extremadura, Badajoz Comarca de la Serena | 58 |
| Extremadura, Badajoz Comarca de la Vegas Altas del Guadiana | 70 |
| Comunidad Valenciana, Castellón Comarca de Alt Maestrat | 80 |
| Comunidad Valenciana, Castellón Comarca de Alto Palancia | 94 |
| Comunidad Valenciana, Valencia Comarca de La Vall d'Albaida..... | 106 |
| Castilla La Mancha, Cuenca Municipios de Castillejo de Iniesta, Villaconejos del Trabuque y La Frontera..... | 127 |
| Castilla y León, Ávila Comarca de El Barco de Ávila | 139 |
| Castilla y León, León Comarca Natural del Alto Órbigo | 153 |
| Castilla y León, León Comarca de El Bierzo | 162 |
| Castilla y León, Palencia Comarca de Tierra de Campos, zona de Carrión de los Condes..... | 180 |
| Castilla y León, Palencia Comarca del Bajo Carrión y Ucieza | 207 |
| Castilla y León, Valladolid Comarca de Tierra de Campos zona de Medina de Rioseco | 228 |
| Castilla y León, Valladolid Comarca de Tierra de Campos zona Norte | 240 |
| Cantabria, Santander Comarca Pasiega | 258 |
| Aragón, Huesca Comarca de Ribagorza - Valle de Benasque..... | 271 |
| Aragón, Zaragoza Comarca de Calatayud. Subcomarca Grío Perejiles..... | 284 |
| Andalucía, Sevilla Comarca de Sierra Sur de Sevilla..... | 298 |
| Andalucía, Málaga Comarca de la Serranía de Ronda y el Valle del Genal | 311 |
| Andalucía, Cádiz Comarca Campiña de Jerez..... | 321 |

Sobre nosotros

Somos una ONG de acción social de ámbito estatal. La Confederación de Centros de Desarrollo Rural ([COCEDER](#)) llevamos más de 40 años trabajando en el medio rural español para mejorar la calidad de vida de las personas que lo habitan. Trabajamos con las necesidades específicas de cada territorio, con un enfoque integral, sostenible, de equidad social, de participación activa y colaborativa y en defensa los recursos y valores del medio rural. Actualmente COCEDER está formada por 25 entidades y actúa en más de 1800 núcleos de población.

Nuestros principios son: el bienestar social de la comunidad rural, la integralidad, la sostenibilidad, la participación activa de las personas y la defensa del medio rural. Y nuestro trabajo se identifica por la independencia, la reivindicación del medio rural, respetando la dignidad de las personas, con preferencia por el trabajo con la población más vulnerable, y la economía sostenible.

Contexto

Para responder a esas necesidades específicas desarrollamos una amplia variedad de programas que se complementan para atender de forma integral a las personas. Así surgió el presentarnos a una convocatoria del Ministerio de Derechos Sociales Consumo y Agenda 2030, dentro de los programas de interés social, con cargo a la asignación tributaria del 0,7% del IRPF, con el *Programa de sensibilización y concienciación sobre la despoblación y la necesidad de emprendimiento en el medio rural* en el año 2018.

Un programa en el que trabajamos con la población local para afrontar de manera comunitaria los retos que surgen en las comunidades rurales debido a la despoblación, elaboramos un banco de viviendas y tierras, creamos la página web <https://volveralpueblo.coceder.org/> que visibilizaba dichas ofertas y los territorios en los que trabajamos, para atraer y fijar población en el medio rural, apoyamos ese asentamiento con una atención integral a todos los miembros de la unidad de convivencia, ofreciendo la posibilidad de realizar itinerarios de inserción sociolaboral, y complementándolo con otro tipo de apoyos, en la búsqueda de vivienda, en la integración en la comunidad, apoyo escolar, atención de urgencia, apoyo al emprendimiento, conciliación familiar o cualquier otro que pudiera surgir. Además de ampliar el apoyo a entidades externas a COCEDER con proyectos similares que precisen apoyo en proyectos similares en otros territorios.

Durante estos 7 años hemos evolucionado con el programa, gracias al aprendizaje de estos años y fruto de este trabajo 554 familias se han asentado en el medio rural, 1.220 personas: que han encontrado un nuevo modo de vida, han mejorado su salud, el rendimiento académico de los menores, han cumplido sus sueños. Y no sólo para las personas que se han asentado en el medio rural ha supuesto un gran cambio, también lo ha sido para las comunidades rurales de acogida, más viviendas abiertas, rehabilitadas y mantenidas, personas mayores que no están solas, reapertura y mantenimiento de rutas escolares, de bares como lugar de reunión social, de escuelas, de tiendas de alimentación, personas que son miembros activos de la comunidad, que han creado actividades económicas, recuperado usos tradicionales agrarios, ganaderos, etc., mantenido y ampliado servicios sociosanitarios, han proporcionado relevo generacional de negocios consolidados y otros muchos impactos.

Pero durante los últimos años el asentamiento y fijación de personas en el medio rural se ha visto limitado por la falta de vivienda en el medio rural, y la sensibilización ya no es suficiente, es por esta razón que desarrollamos el proyecto *Vivienda Rural: Proyectos piloto para su liberación y rehabilitación* financiado por el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 en el que a través de las Oficinas de Vivienda Rural asesoramos a personas y entidades propietarias sobre ayudas a la rehabilitación, beneficios económicos y fiscales, procedimientos, acompañamos y buscamos soluciones para aquello que impide que la vivienda esté habitada; sensibilizamos a la sociedad y hacemos incidencia política ([consulta nuestro manifiesto](#)); realizamos itinerarios integrales de inserción sociolaboral, que aborden las necesidades del territorio en materia de vivienda y servicios y que generen nuevas oportunidades laborales y económicas; además de realizar esta investigación en materia de vivienda.

La investigación

El presente informe es fruto de una investigación realizada durante los meses de febrero a octubre de 2025, que muestra la realidad de cada territorio como una manifestación de interés que adapte los enfoques públicos y privados para la liberación de vivienda y garantizar el acceso a la misma a todas las personas.

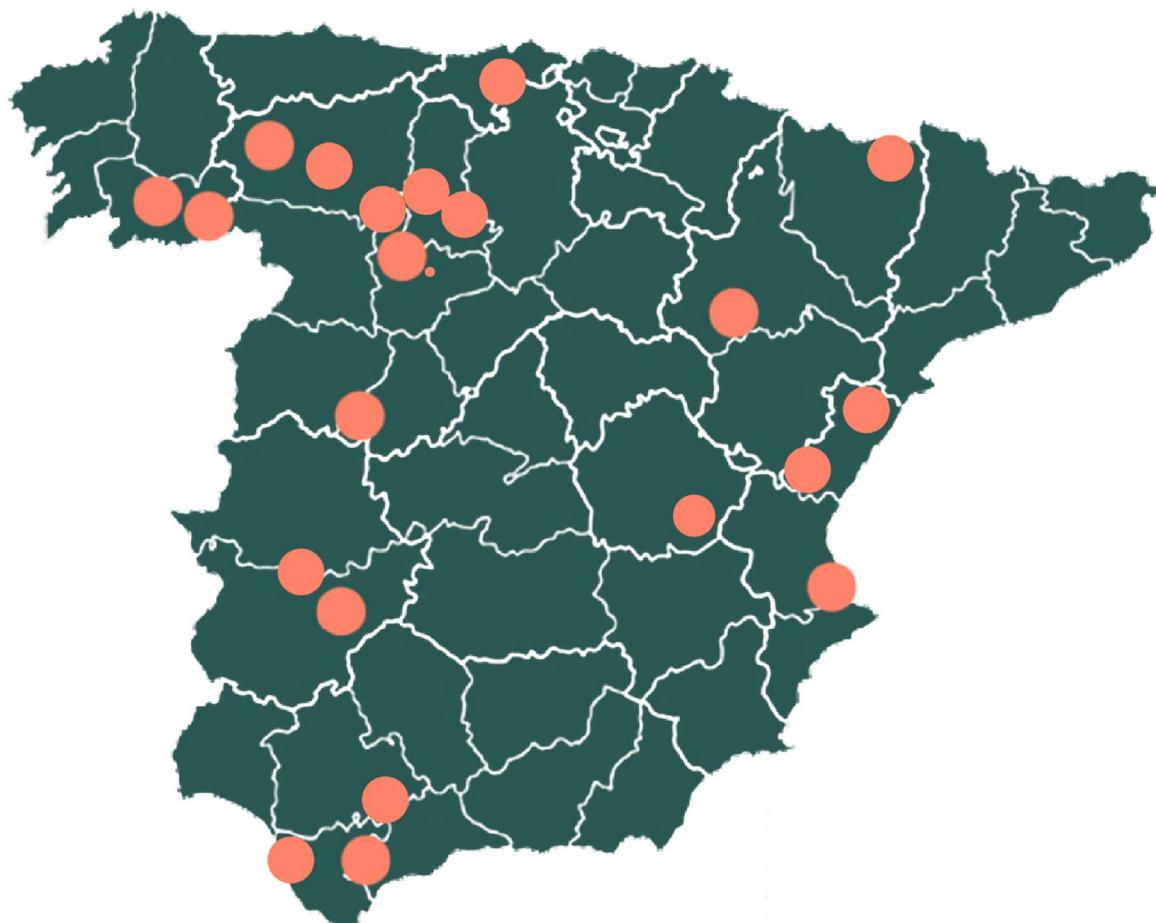
Es una investigación modesta que aporta datos muy relevantes y que pone números a lo que la personas que viven en el medio rural ya saben, y que facilita entender bien la realidad de la vivienda en el medio rural.

La investigación tiene un gran nivel de detalle, y se ha realizado gracias a las personas del territorio que han colaborado con el proyecto y que han participado de manera desinteresada, de manera individual o grupal dando información sobre sus pueblos.

En esta investigación han participado los Centros de Desarrollo Rural asociados a COCEDER, de:

- Andalucía: CDR La Cañá, Cádiz; CDR Montaña y Desarrollo, Málaga; CDR Sastipem Thaj Mestapem, Sevilla.
- Aragón: CDR Guayente, Huesca; CDR Asociación Cultural Grío, Zaragoza.
- Comunidad Valenciana: CDR Alt Maestrat y CDR Palancia Mijares, Castellón; CDR La Safor, Valencia.
- Cantabria: CDR Asociación Pasiega, Santander.
- Castilla y León: CDR Almanzor, Ávila; CDR AFA Bierzo y CDR El Villar, León; CDR Carrión de los Condes y CDR Carrión y Ucieza, Palencia; CDR El Sequillo y CDR Valdecea, Valladolid.
- Extremadura: CDR Cerujovi y CDR Adypres, Badajoz.
- Galicia: CDR Portas Abertas y CDR O Viso, Ourense.

Para el estudio se escogieron localidades de menos de 1.000 habitantes, de 8 comunidades autónomas, 15 provincias y 25 comarcas, 59 localidades de 51 municipios, analizando 11.550 viviendas en el medio rural, y con un total de 18.322 habitantes con realidades muy diversas.



En cada territorio se escogieron entre 2 y 4 localidades de menos de 1.000 habitantes, (entre estas localidades hay 19 pedanías, entidades locales menores o similar, que facilitan una muestra más heterogénea de la investigación). Se ha descrito cada localidad y las razones por las que se ha elegido buscando que fuera característico del territorio.

Según el número de habitantes de cada localidad

| Categoría de localidad | Cantidad | Porcentaje (%) |
|---------------------------------------|----------|----------------|
| Menor o igual a 100 habitantes | 14 | 23,73% |
| De 101 a 500 habitantes | 33 | 55,93% |
| De 501 a 1.000 habitantes | 12 | 20,34% |

| CCAA | Provincia | LOCALIDAD | Nº habitantes | Tamaño de población | Municipio |
|---------------------------|------------|---------------------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| Andalucía | Cádiz | Las Pachecas | 430 | 101 - 500 hab. | Jerez de la Frontera |
| Andalucía | Cádiz | Los Albarizones | 420 | 101 - 500 hab. | Jerez de la Frontera |
| Andalucía | Cádiz | San Isidro del Guadalete | 650 | 501 - 1000 hab. | Jerez de la Frontera |
| Andalucía | Málaga | Benarrabá | 462 | 101 - 500 hab. | |
| Andalucía | Málaga | Benalauría | 464 | 101 - 500 hab. | |
| Andalucía | Sevilla | Lora de Estepa | 902 | 501 - 1000 hab. | |
| Andalucía | Málaga | Navahermosa | 225 | 101 - 500 hab. | Sierra de Yeguas |
| Andalucía | Sevilla | Navarredonda | 274 | 101 - 500 hab. | El Saucejo |
| Aragón | Zaragoza | Codos | 217 | 101 - 500 hab. | |
| Aragón | Zaragoza | El Frasno | 361 | 101 - 500 hab. | |
| Aragón | Zaragoza | Orera | 101 | 101 - 500 hab. | |
| Aragón | Huesca | Bisaurri | 63 | ≤ 100 hab. | |
| Aragón | Huesca | Seira | 146 | 101 - 500 hab. | |
| Aragón | Huesca | Sesué | 116 | 101 - 500 hab. | |
| Cantabria | Santander | San Pedro del Romeral | 432 | 101 - 500 hab. | |
| Cantabria | Santander | Vega de Pas | 768 | 501 - 1000 hab. | |
| Cantabria | Santander | San Roque de Riomera | 342 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla y León | Ávila | Junciana | 43 | ≤ 100 hab. | |
| Castilla y León | Ávila | La Horcajada | 465 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla y León | Ávila | Nava del Barco | 83 | ≤ 100 hab. | |
| Castilla y León | León | Arganza | 805 | 501 - 1000 hab. | |
| Castilla y León | León | Molinaseca | 872 | 501 - 1000 hab. | |
| Castilla y León | León | San Feliz de Órbigo | 147 | 101 - 500 hab. | Villares de Órbigo |
| Castilla y León | León | Moral de Órbigo | 35 | ≤ 100 hab. | Villares de Órbigo |
| Castilla y León | Palencia | Población de Campos | 122 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla y León | Palencia | Cervatos de la Cueza | 241 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla y León | Palencia | Villaherreros | 209 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla y León | Palencia | Amayuelas de Abajo | 35 | ≤ 100 hab. | San Cebrián de Campos |
| Castilla y León | Palencia | Monzón de Campos | 583 | 501 - 1000 hab. | |
| Castilla y León | Palencia | San Cebrián de Campos | 409 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla y León | Valladolid | Santa Eufemia Del Arroyo | 73 | ≤ 100 hab. | |
| Castilla y León | Valladolid | Villafrechós | 468 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla y León | Valladolid | Monasterio de Vega | 79 | ≤ 100 hab. | |
| Castilla y León | Valladolid | Valdunquillo | 116 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla y León | Valladolid | Villacid de Campos | 82 | ≤ 100 hab. | |
| Castilla La Mancha | Cuenca | Castillejo de Iniesta | 102 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla La Mancha | Cuenca | Villaconejos del Trabaque | 325 | 101 - 500 hab. | |
| Castilla La Mancha | Cuenca | La Frontera | 148 | 101 - 500 hab. | |

| CCAA | Provincia | LOCALIDAD | Nº habitantes | Tamaño de población | Municipio |
|----------------------|-----------|--------------------------|---------------|---------------------|-------------------------|
| C. Valenciana | Valencia | Aielo de Rugat | 160 | 101 - 500 hab. | |
| C. Valenciana | Valencia | Rugat | 179 | 101 - 500 hab. | |
| C. Valenciana | Valencia | Terrateig | 290 | 101 - 500 hab. | |
| C. Valenciana | Castellón | Benafer | 170 | 101 - 500 hab. | |
| C. Valenciana | Castellón | Teresa | 231 | 101 - 500 hab. | |
| C. Valenciana | Castellón | Culla | 493 | 101 - 500 hab. | |
| C. Valenciana | Castellón | La Torre d'en Besora | 163 | 101 - 500 hab. | |
| C. Valenciana | Castellón | Vilanova d'Alcolea | 585 | 501 - 1000 hab. | |
| Extremadura | Badajoz | Docenario | 42 | ≤ 100 hab. | Zalamea de la Serena |
| Extremadura | Badajoz | Esparragosa de la Serena | 933 | 501 - 1000 hab. | |
| Extremadura | Badajoz | Malpartida de la Serena | 518 | 501 - 1000 hab. | |
| Extremadura | Badajoz | Los Guadalperales | 689 | 501 - 1000 hab. | Acedera |
| Extremadura | Badajoz | Vivares | 713 | 501 - 1000 hab. | Don Benito |
| Extremadura | Badajoz | Zurbarán | 879 | 501 - 1000 hab. | Villanueva de la Serena |
| Galicia | Ourense | O Castro | 49 | ≤ 100 hab. | Laza |
| Galicia | Ourense | Romariz | 76 | ≤ 100 hab. | Riós |
| Galicia | Ourense | Vilardecervos | 106 | 101 - 500 hab. | Vilardevós |
| Galicia | Ourense | Boado | 104 | 101 - 500 hab. | Xinzo de Limia |
| Galicia | Ourense | Pidre | 15 | ≤ 100 hab. | Xinzo de Limia |
| Galicia | Ourense | Porto Alto | 35 | ≤ 100 hab. | Xinzo de Limia |
| Galicia | Ourense | Vilar de Lebres | 77 | ≤ 100 hab. | Trasmiras |

Se han recogido datos estadísticos de cada una de las localidades de densidad de población, crecimiento demográfico, crecimiento vegetativo, índice de envejecimiento, índice de dependencia y tasa migratoria, en algunos casos dicha información no estaba disponible y se han recogido los datos del municipio más aproximado.

Se busco una metodología de investigación sencilla y eminentemente práctica para facilitar que las personas trabajadoras del proyecto, facilitadoras rurales, con perfiles muy diversos (del ámbito social, de la comunicación y el periodismo, de la animación sociocultural, del medio ambiente y la biología, de la geografía, de administración y finanzas, de la educación, del desarrollo web, la sociología, la arquitectura e historia del arte), pero no profesionales de la investigación en su mayoría, y no dedicados en su totalidad a este actividad pudieran desarrollar la investigación de una manera efectiva y sencilla, y que les sirviera para facilitar su trabajo en la identificación de estas viviendas para su liberación y rehabilitación. Facilitando su replicabilidad en otros territorios entre personas voluntarias o entidades que tengan realidades similares a la nuestra.

Para el trabajo de campo se identificaron 7 tipologías de vivienda según el uso que se estaba dando a las mismas:

- Abierta permanentemente
- De uso esporádico continuo (*fines de semana, puentes, vacaciones, medio año, etc.*).
- **De uso esporádico ocasional** (1-2 veces al año).
- **Vacía habitable.**
- **De uso turístico.**
- Vacía no habitable.
- Solar que fue vivienda.

Con esta investigación se buscaba el porcentaje de viviendas de cada tipología, ayudando a identificar las viviendas susceptibles de ser alquiladas (las de uso esporádico ocasional, las vacías habitables y las de uso turístico) que facilitará posteriormente el trabajo de prospección de viviendas en cada territorio y facilitará la incidencia política, aportando datos concretos a lo que las personas que habitan y visitan el medio rural ya saben, gran parte del patrimonio residencial del medio rural está vacío.

Para la realización de la investigación en cada territorio se consultaron diferentes fuentes, dependiendo de la realidad de cada territorio.

Se visitaron las diferentes localidades, catalogando cada vivienda, y buscando indicios de habitabilidad o abandono de las diferentes viviendas, tales como:

Buzones, carteles de venta o alquiler, vehículos en la puerta, luces encendidas, limpieza o suciedad, estado de la fachada, de la cubierta, de las ventanas y puertas, el estado de plantas y árboles de la vivienda, los accesos libres o bloqueados, suministros de agua y electricidad, etc.

Se consultó a las personas por la calle, se visitaron espacios de reunión locales como bares, hogares de mayores, iglesias, plazas, corrillos, actividades diversas u otros. También en algunas localidades se hizo participar a la comunidad local de la investigación, en un caso se hizo parte del trabajo de campo en un grupo de estimulación cognitiva con personas mayores, trabajando la orientación espacial, la memoria, y la sensibilización y concienciación en materia de vivienda y despoblación a la vez que se recogían datos para la investigación.



Con este trabajo de campo cada una de las personas técnicas se encargó de identificar en un mapa las viviendas y la categoría, con su ubicación, para posteriormente descargar un archivo CSV y elaborar un documento con todos los datos unificados, los mapas con las viviendas identificadas se ha decidido no incluirlos en esta investigación para preservar la intimidad de las personas habitantes y propietarias. Sustituyéndolo por gráficos dónde se puede observar el porcentaje de viviendas de cada tipo en cada localidad.

Además, se elaboró un formulario para personas propietarias y personas del territorio que conocieran estas viviendas susceptibles de alquilar para recoger una muestra más amplia, sin embargo, se realizaron 77 encuestas de las 2.100 viviendas que aparecían como susceptibles de alquilar, en la investigación, por lo que esta muestra no se consideró relevante para la investigación.

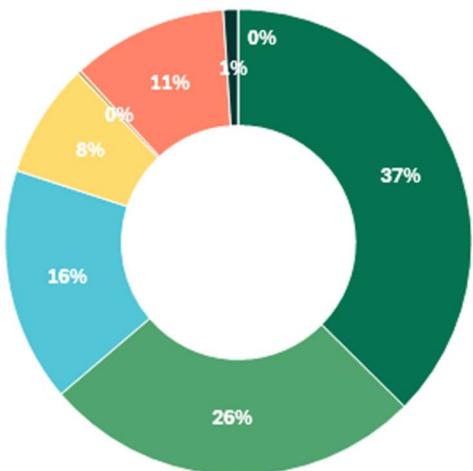
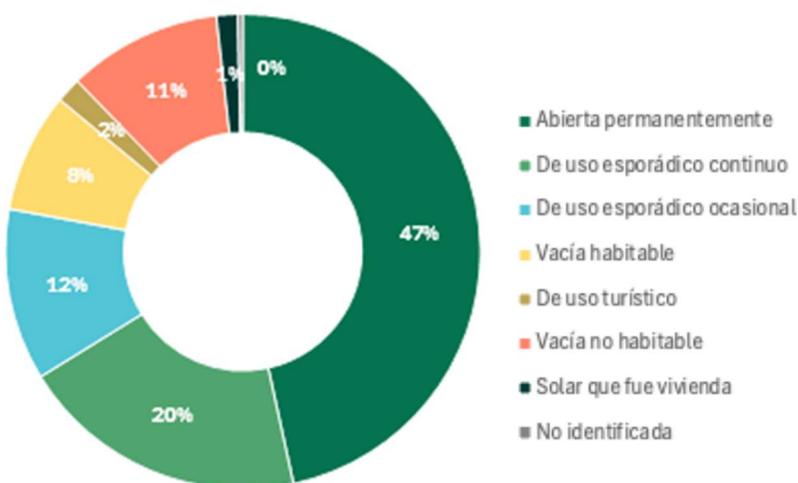
Para la presentación de resultados se ha presentado a nivel nacional con un evento online, y a nivel local se han planteado diferentes actividades a nivel local para comunicar y sensibilizar sobre la realidad en materia de vivienda en cada territorio, para que sean parte de la solución, construyendo inteligencia colectiva y poniendo palabras a la realidad que viven, que la sociedad rural ha aceptado como parte de su vida, pero que puede ser diferente y en la que las comunidades rurales tienen mucho que aportar.



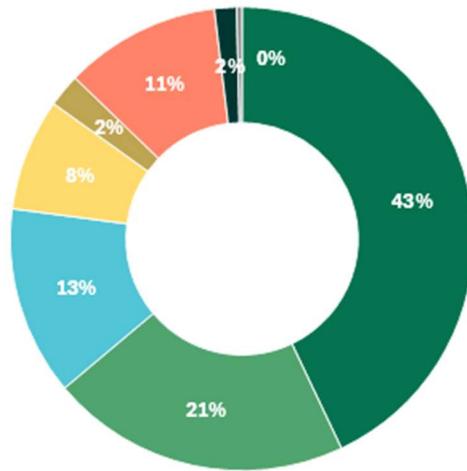
Resumen de resultados

La mayor parte de las localidades analizadas muestran una base demográfica débil, con poca población joven, índices elevados de envejecimiento y un relevo generacional prácticamente inexistente. Esta combinación limita la capacidad de sostener servicios básicos y acelera el abandono del parque de viviendas. En muchos casos la ligera estabilidad demográfica de las localidades depende de migraciones puntuales.

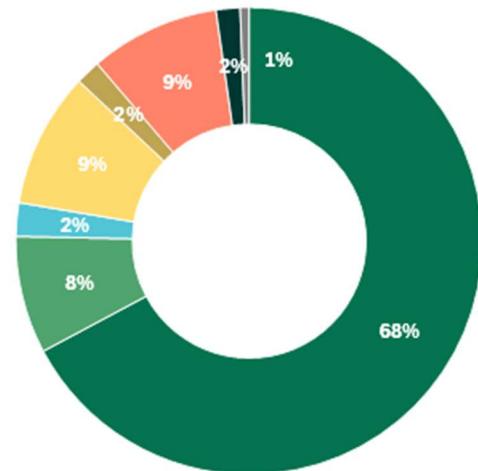
A partir del conjunto de 11.550 viviendas analizadas se observa que la vivienda habitada permanente alcanza solo alrededor del 46,74%, porcentaje relacionado con el número de habitantes de cada localidad siendo del 68% en localidades de entre 501 a 1000 habitantes, (porcentaje que sube el valor promedio hasta el 75% si se toman los datos de vivienda principal de localidades de más de 20.000 habitantes del Sistema Integrado de Datos Municipales, SIDAMUN) y sólo de un 37% en localidades de menos de 100 habitantes. El resto del parque se distribuye entre usos esporádicos, que rondan el 32%, porcentaje que se incrementa al disminuir el número de habitantes, y diferentes tipos de vivienda vacía tanto habitable como no habitable, que suman casi un 20% (y que se mantiene relativamente constante independientemente del número de habitantes de la localidad), dato que se sitúa bastante por encima de la media nacional de vivienda vacía (14,4), lo que explica la importancia de pararse a analizar la situación de la vivienda en el mundo rural. Esta proporción confirma que una parte muy significativa del parque residencial está infrautilizada o directamente fuera de uso real.



Localidad de menos de 100 habitantes



Localidad de 101 a 500 habitantes



Localidad de 501 a 1000 habitantes

| | | % de vivienda analizada | | | |
|--|-----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------|
| | Categoría | Localidad de ≤ 100 hab. | Localidad de 101 a 500 hab. | Localidad de 501 a 1000 hab. | Total |
| | Abierta permanentemente | 37,41% | 43,11% | 67,61% | 46,74% |
| | De uso esporádico continuo | 26,32% | 21,01% | 8,19% | 19,66% |
| | De uso esporádico ocasional | 16,26% | 13,25% | 2,33% | 11,75% |
| | Vacía habitable | 7,91% | 7,85% | 9,42% | 8,18% |
| | De uso turístico | 0,27% | 2,31% | 1,73% | 1,71% |
| | Vacía no habitable | 10,78% | 10,93% | 9,06% | 10,51% |
| | Solar que fue vivienda | 1,03% | 1,55% | 1,67% | 1,45% |
| | No identificada | | 0,37% | 0,62% | 0,33% |

| Tamaño de población | ≤ 100 hab. | | De 101 a 500 hab. | | De 501 a 1.000 hab. | | De 1.001 a 5.000 hab. | | De 5.001 a 20.000 hab. | | < 20.000 hab. | |
|---------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------------|
| Promedio | % Viviendas principal | % Viviendas no principales | % Viviendas principal | % Viviendas no principales | % Viviendas principal | % Viviendas no principales | % Viviendas principal | % Viviendas no principales | % Viviendas principal | % Viviendas no principales | % Viviendas principal | % Viviendas no principales |
| Andalucía | 33% | 67% | 47% | 53% | 52% | 48% | 61% | 39% | 70% | 30% | 71% | 29% |
| Aragón | 26% | 74% | 37% | 63% | 47% | 53% | 57% | 43% | 69% | 31% | 75% | 25% |
| Canarias | | | | | 56% | 44% | 62% | 38% | 71% | 29% | 75% | 25% |
| Cantabria | 29% | 71% | 40% | 60% | 42% | 58% | 51% | 49% | 68% | 32% | 74% | 26% |
| Castilla y León | 30% | 70% | 38% | 62% | 45% | 55% | 53% | 47% | 62% | 38% | 73% | 27% |
| Castilla-La Mancha | 21% | 79% | 32% | 68% | 42% | 58% | 53% | 47% | 67% | 33% | 74% | 26% |
| Cataluña | 41% | 59% | 51% | 49% | 61% | 39% | 68% | 32% | 75% | 25% | 80% | 20% |
| Ceuta | | | | | | | | | | | 90% | 10% |
| Melilla | | | | | | | | | | | 87% | 13% |
| Madrid | 30% | 70% | 37% | 63% | 49% | 51% | 63% | 37% | 75% | 25% | 89% | 11% |
| Navarra | 44% | 56% | 52% | 48% | 60% | 40% | 70% | 30% | 83% | 17% | 87% | 13% |
| C. Valenciana | 26% | 74% | 38% | 62% | 47% | 53% | 57% | 43% | 63% | 37% | 67% | 33% |
| Extremadura | 34% | 66% | 40% | 60% | 50% | 50% | 57% | 43% | 68% | 32% | 73% | 27% |
| Galicia | | | 36% | 64% | 37% | 63% | 49% | 51% | 60% | 40% | 70% | 30% |
| Islas Baleares | | | 45% | 55% | 35% | 65% | 56% | 44% | 58% | 42% | 71% | 29% |
| La Rioja | 29% | 71% | 35% | 65% | 46% | 54% | 53% | 47% | 64% | 36% | 77% | 23% |
| País Vasco | | | 63% | 37% | 65% | 35% | 73% | 27% | 84% | 16% | 89% | 11% |
| Asturias | | | 35% | 65% | 32% | 68% | 45% | 55% | 56% | 44% | 73% | 27% |
| Murcia | | | | | 47% | 53% | 53% | 47% | 63% | 37% | 64% | 36% |
| Total general | 28% | 72% | 40% | 60% | 50% | 50% | 59% | 41% | 69% | 31% | 75% | 25% |

Fuente: Sistema Integrado de Datos Municipales (SIDAMUN) que gestiona la Dirección General de Políticas contra la Despoblación del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Como se ve tanto en el trabajo de campo como en los datos del Sistema Integrado de Datos Municipales (SIDAMUN), el porcentaje de vivienda principal va disminuyendo en función del tamaño de la localidad analizada habiendo diferencias muy significativas del 28% de vivienda principal en localidades del menos de 100 habitantes, frente al 75% en localidades de más de 20.000.

En algunas zonas de Huesca, Castellón, Cuenca o Badajoz, la vivienda de uso ocasional supera a la habitual, generando una ocupación estacional que no contribuye al mantenimiento de servicios. A esto se suma la cantidad de vivienda vacía habitable que no se moviliza por razones, en su mayoría humanas, las personas propietarias tienen miedo o no tienen necesidad de alquilar, están reservando la vivienda para sus descendientes, les da pena desprenderse de la vivienda familiar, tienen problemas familiares, o herencias sin resolver, propiedades que pertenecen a muchas personas, las están utilizando para guardar cosas, las tienen llenas de enseres, entre otras muchas razones, que hace que se vayan deteriorando, además la ausencia de un mercado y la dificultad de localizar la vivienda que sí está disponible debido a la falta de registros municipales y el discurso cambiante de la propiedad que ajusta la decisión en base a la persona interesada. Todo ello confirma que el problema no es la falta de inmuebles, sino que gran parte del parque sigue inmóvil, sin rehabilitar y sin aprovechar.

Por otro lado, se observan diferencias según las características del territorio. Las localidades cercanas a núcleos más poblados suelen tener mejor estado general, más vivienda habitual y más movimiento residencial. En los más aislados aumenta la vivienda no habitable, la estacionalidad y los índices de dependencia (medida relativa de la población potencialmente inactiva sobre la potencialmente activa, en base a la edad). Las zonas de montaña concentran segundas residencias y parques mucho más antiguos y deteriorados, mientras que en las áreas de llanura hay más vivienda permanente, aunque el uso esporádico sigue siendo muy habitual.

1. Resultados por comunidad

Las conclusiones presentadas a continuación se estructuran por comunidades autónomas y, dentro de ellas, por comarcas. Sin embargo, es importante destacar que los resultados no describen la realidad completa de cada comarca, sino la de las localidades analizadas en cada una de ellas. La descripción y el análisis de cada municipio se encuentra detallada en el informe final, las siguientes explicaciones tienen una función comparativa. Es decir, las localidades estudiadas no constituyen una muestra representativa del conjunto comarcal, y los datos mostrados deben interpretarse en relación con los núcleos analizados.

Las tablas incluidas al final de cada comunidad responden a la media de los porcentajes de las localidades analizadas dentro de cada una de estas comarcas y no reflejan los valores reales del conjunto comarcal.

A partir de este marco metodológico, los apartados siguientes presentan los resultados por comunidad autónoma siguiendo una estructura común que permite sintetizar las tendencias principales de cada territorio:

- Problemas comunes del parque de vivienda
- Datos más representativos (de las localidades estudiados en cada comarca)
- Particularidades territoriales
- Oportunidades de activación.

1.1 Galicia

Problemas comunes del parque de vivienda

En las localidades analizadas dentro de las comarcas de Verín (Ourense), y A Limia (Ourense) se observa un parque residencial muy poco activo, con poca vivienda habitada de forma estable y un volumen elevado de viviendas vacías o deterioradas. El uso esporádico es alto y, en muchos casos la vivienda disponible no llega a entrar en el mercado por falta de relevo, desinterés o ausencia de necesidad económica.

Datos más representativos

- En las aldeas estudiadas de **Verín (O Castro de Laza, Romariz y Vilardecervos)**, solo se identifican 23 viviendas vacías habitables como potencial inmediato para atraer o fijar población.
- En **A Limia (Porto Alto, Boado, Pidre y Vilar de Lebres)**, el abandono del patrimonio habitacional se ve agravado por la ausencia de datos oficiales desagregados, que impide un diagnóstico preciso de cada núcleo.

Particularidades territoriales:

Los municipios analizados de las comarcas gallegas presentan dos características relevantes:

- La dificultad de que las personas propietarias alquilen las viviendas vacías.
- La multipropiedad y el alto apego a la vivienda, determinado a veces por ser construida en épocas de mucha escasez.
- La invisibilidad institucional, especialmente en A Limia, donde la ausencia de datos oficiales refleja el abandono estructural y dificulta la planificación.

Oportunidades de activación

Tanto en Verín, como en A Limia existe margen para trabajar en la activación de vivienda vacía, especialmente aquellas que ya son habitables. Las principales líneas de intervención pasan por:

- Programas específicos de rehabilitación.
- Registros locales de vivienda que hagan visible la oferta real.
- En ambas zonas se está trabajando con alojamientos temporales con resultados optimistas, que permiten que la comunidad conozca a las personas que se quieren asentar en el medio rural, y gracias al trabajo previo que se hace con ellas, y de presentar a la comunidad a estas personas hace que afloren viviendas que no están en el mercado.

| | | Ourense | Ourense |
|--|-----------------------------|--------------------|---------------|
| | Categoría | Comarca de A Limia | Zona de Verín |
| | Abierta permanentemente | 43,8% | 48,9% |
| | De uso esporádico continuo | 22,3% | |
| | De uso esporádico ocasional | 4,2% | 29,3% |
| | Vacía habitable | 4,6% | 10,1% |
| | De uso turístico | | |
| | Vacía no habitable | 25,0% | 11,8% |
| | Solar que fue vivienda | | |
| | No identificada | | |

1.2 Extremadura

Problemas comunes del parque de vivienda

En las comarcas de Vegas Altas y La Serena en la provincia de Badajoz se observa poca activación de la vivienda vacía y un uso esporádico muy extendido. Aunque existe vivienda habitable, no está saliendo al mercado por falta de relevo generacional, desinterés o ausencia de necesidad económica. En La Serena, además, aparece un porcentaje alto de viviendas no habitables que exige inversiones de rehabilitación.

Datos más representativos:

- **En los municipios de colonización del Plan Badajoz** (Zurbarán, Guadalperales y Vivares) la vivienda está en buen estado, pero hay mucha vivienda vacía sin activar.
- **En La Serena** (Esparragosa de la Serena, Malpartida de la Serena y Docenario) el peso del uso esporádico es muy alto y la vivienda no habitable representa un obstáculo importante.

Particularidades territoriales:

Vegas Altas destaca por tener un parque residencial joven y bien conservado, con menos ruina y menos solares en comparación con otras zonas rurales, pero sin una activación significante del parque de vivienda.

En La Serena, el deterioro del parque y los problemas con las herencias frenan la rehabilitación y dificultan la salida de las viviendas al mercado. Municipios como Docenario han visto desaparecer los servicios básicos, reforzando el uso estacional.

Oportunidades de activación

Existe un margen para incrementar la oferta residencial:

- Movilización de vivienda vacía habitable.
- Rehabilitación de la vivienda no habitable.

| | Categoría | Badajoz | |
|--|-----------------------------|----------------------|---|
| | | Comarca de La Serena | Comarca de las Vegas Altas del Guadiana |
| | Abierta permanentemente | 57,5% | 77,6% |
| | De uso esporádico continuo | 29,7% | |
| | De uso esporádico ocasional | 4,9% | 0,2% |
| | Vacía habitable | 0,9% | 15,1% |
| | De uso turístico | 0,7% | 0,1% |
| | Vacía no habitable | 5,0% | 6,1% |
| | Solar que fue vivienda | 1,4% | 0,9% |
| | No identificada | | |

1.3 Comunidad Valenciana

Problemas comunes del parque de vivienda:

En las localidades analizadas dentro de las comarcas de la Vall d'Albaida, el Alto Palancia y l'Alt Maestrat, en la Comunidad Valenciana, se ha observado una gran cantidad de vivienda infrautilizada: un peso alto del uso esporádico y un volumen importante de viviendas vacías que no están entrando en el mercado. Además, se observa bastante vivienda no habitable en los núcleos analizados, especialmente en zonas más envejecidas, y esto limita todavía más la oportunidad de vivir en estas localidades.

Datos más representativos de las localidades analizadas en cada comarca:

- **Vall d'Albaida, Valencia (Rugat, Aielo de Rugat i Terrateig):** La vivienda vacía oscila entre el 15,6% y el 21,7%, en las localidades analizadas hay un mínimo del 6,0% que podría incorporarse de forma inmediata.
- **Alto Palancia, Castellón (Teresa y Benafer):** Estas localidades presentan índices de envejecimiento muy altos, que condicionan directamente el uso del parque residencial.
- **Alt Maestrat, Castellón (Culla, La Torre d'En Besora, Vilanova d'Alcolea):** La Torre d'En Besora cuenta con poco más de un 30% de vivienda habitada permanentemente, y Culla combina un 44,23% de uso habitual con más de un 32% de vivienda turística.

Particularidades territoriales:

En las tres localidades analizadas de la Vall d'Albaida, aunque la vivienda vacía no es excesiva, la dinámica demográfica apunta a un incremento en los próximos años. En los dos del Alto Palancia, la situación demográfica es crítica, el porcentaje de segundas residencias es muy elevado y el parque de vivienda se encuentra muy deteriorado, lo que refleja el declive de las localidades. Finalmente, en l'Alt Maestrat, destaca también el elevado número de viviendas de segunda residencia, pero en Culla concretamente, el turismo ha empezado a absorber parte de la oferta residencial.

Oportunidades de activación:

- La vivienda vacía habitable es significativa y puede ponerse en uso.
- En zonas como las localidades del Alto Palancia, sería necesario empezar un proceso de rehabilitación para revertir el deterioro.
- Respecto a las localidades analizadas de l'Alt Maestrat, especialmente en localidades muy tensionados por el turismo o la estacionalidad, es importante identificar qué viviendas pueden recuperarse para su uso permanente.

| | | Valencia | Castellón | |
|--|-----------------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|
| | Categoría | La Vall d'Albaida | Alto Palancia | Alt Maestrat |
| | Abierta permanentemente | 69,5% | 16,3% | 45,6% |
| | De uso esporádico continuo | 3,2% | 76,5% | 29,8% |
| | De uso esporádico ocasional | 5,4% | 2,3% | 4,1% |
| | Vacía habitable | 7,1% | 4,9% | 0,9% |
| | De uso turístico | 1,6% | | 13,9% |
| | Vacía no habitable | 12,3% | | 5,6% |
| | Solar que fue vivienda | 0,8% | | |
| | No identificada | | | |

1.4 Castilla La Mancha

Problemas comunes del parque de vivienda:

Los municipios de la provincia de Cuenca analizados presentan un considerable porcentaje de vivienda vacía y un peso muy alto del uso esporádico. La combinación de despoblación, envejecimiento y un parque residencial deteriorado dificulta que nuevas personas puedan asentarse.

Datos más representativos por localidades:

- **La Frontera:** Solo el 30,28% de la vivienda está abierta permanentemente; de vivienda vacía existe un 12,39% de no habitable y un 11,01% habitable sin activar.
- **Villaconejos del Trabaque:** El 42,5% es de vivienda habitual, pero hay un 21,6% de vivienda vacía habitable y no habitable.
- **Castillejo de Iniesta:** Existe más equilibrio entre la vivienda permanente y la esporádica continua, pero más de una quinta parte del parque se encuentra vacío.

Particularidades territoriales:

La provincia de Cuenca nos muestra pueblos con mucha vivienda disponible en apariencia, pero que realmente no llega al mercado, desinterés de las personas propietarias o porque las viviendas requieren de rehabilitaciones con grandes inversiones. El peso de la segunda residencia y del retorno ocasional, hace que muchos municipios tengan vida en verano y algunos fines de semana, pero muy poca durante el año.

Oportunidades de activación

- Desarrollar políticas públicas para atraer y fijar población, y movilizar la vivienda habitable vacía
- Acompañamiento a personas propietarias para facilitar la puesta en uso del parque residencial.

La tabla mostrada a continuación refleja la media de los municipios analizados en la provincia de Cuenca ya que no han sido clasificados por comarcas.

| | Categoría | Municipios de Cuenca |
|--|-----------------------------|----------------------|
| | Abierta permanentemente | 35,9% |
| | De uso esporádico continuo | 26,3% |
| | De uso esporádico ocasional | 12,0% |
| | Vacía habitable | 9,5% |
| | De uso turístico | 0,4% |
| | Vacía no habitable | 11,3% |
| | Solar que fue vivienda | 4,7% |
| | No identificada | |

1.5 Castilla y León

Problemas comunes del parque de vivienda:

Predomina una baja ocupación permanente, mucha vivienda de uso esporádico y un alto porcentaje de vivienda vacía, especialmente la no habitable, que reduce la disponibilidad de vivienda para un uso estable. La vivienda vacía habitable existe, pero no se está movilizando, y la falta de relevo generacional, la ausencia de oferta visible y la poca disposición de las personas propietarias a alquilar frenan su activación.

Datos más representativos de las localidades analizadas por provincias:

- **Valladolid (de las zonas de Mayorga y Medina de Rioseco):** Existe un elevado número de viviendas de uso esporádico y un reducido número de vivienda vacía habitable
- **Palencia (Bajo Carrión y Ucieza y Carrión de los Condes):** Parques muy equilibrados entre vivienda permanente y ocasional. La vivienda vacía habitable es significativa pero no se moviliza.
- **León (El Bierzo y Alto Órbigo):** Destacan los porcentajes elevados de vivienda vacía no habitable, especialmente en Arganza (26%).
- **Ávila (El Barco de Ávila):** Porcentajes de vivienda vacía (entre 14% y 23%) por encima de la media nacional (14,4%), con fuerte presencia de uso esporádico continuo.

Particularidades territoriales:

En las localidades analizadas de Valladolid, el aislamiento y la falta de servicios explican la alta presencia del uso esporádico. Respecto a los de Palencia, la mayoría de población es autóctona y apenas llega gente nueva, y hay poca vivienda disponible, lo que dificulta la entrada de nueva población. En El Bierzo, encontramos contraste entre Arganza y Molinaseca, el primero presenta un abandono muy avanzado, y el segundo es más dinámico, pero más orientado al turismo. Esto muestra cómo tanto la degradación como la turistificación pueden reducir la vivienda habitual.



1 Imagen de Arganza a la izquierda y de Molinaseca a la derecha

Oportunidades de activación

A pesar del deterioro y la estacionalidad, en Castilla y León existen oportunidades para ampliar la disponibilidad de vivienda permanente:

- Movilización de vivienda vacía habitable, sobre todo en Palencia y en las localidades mejor conservados de León.
- Rehabilitación del parque deteriorado, priorizando núcleos con grandes porcentajes de vivienda no habitable como Arganza, Malpartida, y las localidades de Ávila.
- Mediación institucional para facilitar la puesta en uso de los inmuebles.
- Visibilizar la oferta existente, creando registros locales o sistemas de anuncio básico que permitan identificar la vivienda disponible.

| | | Ávila | León | | Palencia | | Valladolid | |
|--|-----------------------------|---------------------------|-------------|-------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Categoría | Zona de El Barco de Ávila | El Bierzo | Alto Órbigo | Bajo Carrión y Ucieza | Zona de Carrión de los Condes | Zona de Mayorga | Zona de Medina de Rioseco |
| | Abierta permanentemente | 18,4% | 58,7% | 24,4% | 49,3% | 39,9% | 33,0% | 35,3% |
| | De uso esporádico continuo | 56,1% | 0,2% | 21,8% | 13,8% | 14,3% | 17,3% | 30,3% |
| | De uso esporádico ocasional | 7,9% | 0,6% | 22,8% | 11,1% | 31,8% | 32,1% | 14,8% |
| | Vacía habitable | 9,5% | 14,6% | 16,4% | 12,0% | 9,2% | 8,8% | 9,9% |
| | De uso turístico | | 4,5% | 0,0% | 0,1% | | | |
| | Vacía no habitable | 8,1% | 19,2% | 11,4% | 8,1% | 4,7% | 8,0% | 7,6% |
| | Solar que fue vivienda | | 2,3% | 3,2% | 5,6% | | 0,9% | 2,2% |
| | No identificada | | | | | | | |

1.6 Cantabria

Problemas comunes del parque de vivienda:

En los municipios analizados de la Comarca Pasiega, predomina un parque residencial muy deteriorado, con mucha vivienda vacía no habitable, y un porcentaje de vivienda abierta permanentemente muy bajo. Esto evidencia un abandono progresivo de los pueblos analizados.

Datos más representativos por localidades:

- **San Roque de Riomiera:** Solo el 35,42% es vivienda permanente; un 31,25% de vivienda no habitable. Existe cerca de un 60% del parque en desuso o deteriorado.
- **Vega de Pas:** Destaca la vivienda vacía habitable, aunque con un volumen importante de viviendas que requieren rehabilitación.
- **San Pedro del Romeral:** más de la mitad del parque (51,05%) es de vivienda no habitable, y la vacía habitable apenas llega al 2,51%, esto se debe a que se trata de una zona muy diseminada en la que se encuentran muchas cabañas pasiegas. Un tipo de vivienda tradicional que se utilizaba antiguamente en invierno para controlar el ganado, mientras que en verano los habitantes vivían en la zona portuaria.



Gráfico e imagen de satélite de San Pedro del Romeral

Particularidades territoriales:

Destaca por un parque muy envejecido y disperso, con porcentajes elevados de viviendas en ruina, ligado a retornos familiares o estancias puntuales, debido al uso tradicional de la cabaña pasiega que permitía a las familias pasar el verano en las zonas con mejores pastos y un uso esporádico. La información visible es escasa y eso dificulta la localización de la vivienda disponible incluso cuando existe. La orografía y la estructura tradicional de los barrios también condicionan la conservación y la rehabilitación.

Oportunidades de activación

- Impulsar programas de rehabilitación, especialmente en los núcleos donde la vivienda no habitable es mayoritaria y activar la vivienda vacía habitable de Vega de Pas.
- Mejorar la visibilidad de la vivienda en oferta y hacer un acompañamiento a personas propietarias para movilizar el parque disponible.

| | | Santander |
|--|-----------------------------|------------------------|
| | Categoría | Comarca Pasiega |
| | Abierta permanentemente | 39,5% |
| | De uso esporádico continuo | 7,6% |
| | De uso esporádico ocasional | 8,1% |
| | Vacía habitable | 8,0% |
| | De uso turístico | 3,6% |
| | Vacía no habitable | 33,0% |
| | Solar que fue vivienda | 0,2% |
| | No identificada | |

1.7 Aragón

Problemas comunes del parque de vivienda:

Se observa mucha vivienda vacía, un parque residencial envejecido y un porcentaje de vivienda abierta permanentemente bajo. Hay inmuebles disponibles, pero muchos no entran en el mercado.

Datos más representativos:

- **Comarca de Grío Perejiles, Zaragoza (Orera, El Frasno y Codos):** Entre el 15 y el 22% del casco urbano está vacío; más de la mitad de las viviendas son habitables, pero no se alquilan ni se venden.
- **Pirineo Valle de Benasque, Huesca (Seira, Sesué, Bisaurri):** La vivienda esporádica supera el 60-74%, y la habitual cae por debajo del 40%, en algunos núcleos incluso del 20%. El uso turístico registrado es bajo, pero las segundas residencias estacionales son predominantes, y existe un alquiler turístico no registrado que dificulta su cuantificación, pero con una presencia muy elevada en la zona.

Particularidades territoriales:

En Grío Perejiles, el principal freno es la baja oferta de alquiler y las decisiones de las personas propietarias, que prefieren mantener la vivienda vacía "por si acaso". En la zona del Pirineo, la presión del uso estacional condiciona todo el parque residencial, dejando muy poco margen para la vivienda permanente pese al bajo porcentaje de vivienda turística oficial. En ambos casos, la falta de mercado efectivo es el principal obstáculo.

Oportunidades de activación:

- Regular y ordenar el uso estacional en el Valle de Benasque para recuperar parte del parque para residencia permanente.
- Programas de rehabilitación en viviendas vacías no habitables y movilizar la habitable.
- En Grío Perejiles, se está trabajando en la movilización de la comunidad para la búsqueda de vivienda cada vez que existe una demanda de una familia-persona para asentarse o independizarse, y en el Valle de Benasque, se desarrollan proyectos de viviendas solidarias para personas voluntarias que comparten casa con personas con diversidad funcional, como vivienda de transición para facilitar el asentamiento en el territorio y conocer a la comunidad local.

| | | Huesca | Zaragoza |
|--|-----------------------------|-------------------|----------------|
| | Categoría | Valle de Benasque | Grío Perejiles |
| | Abierta permanentemente | 27,2% | 28,9% |
| | De uso esporádico continuo | 26,1% | 33,8% |
| | De uso esporádico ocasional | 30,5% | 10,3% |
| | Vacía habitable | 5,4% | 13,6% |
| | De uso turístico | 5,4% | 0,4% |
| | Vacía no habitable | 3,6% | 10,6% |
| | Solar que fue vivienda | 1,8% | 2,3% |
| | No identificada | | |

1.8 Andalucía

Problemas comunes del parque de vivienda:

El nivel de vivienda habitada permanentemente es bastante desigual entre comarcas, ya que el porcentaje en Sierra Sur es bastante elevado, pero en Serranía de Ronda y el Valle del Genil es mucho más bajo. La vivienda no habitable tiene un peso relevante en varias localidades.

Datos más representativos:

- **Sierra Sur, Sevilla (Lora de Estepa, Navahermosa, Navarredonda):** Estas localidades destacan por la despoblación y el envejecimiento notables, Lora de Estepa mantiene una situación algo más favorable gracias a su cercanía a Estepa, un núcleo más poblado.
- **Serranía de Ronda y Valle del Genil, Málaga (Benarrabá, Benalauría):** En Benarrabá solo el 35,79% de la vivienda es habitual y un 22% no habitable. En Benalauría hay un porcentaje mayor de vivienda habitual pero los datos de vivienda vacía siguen siendo elevados (20,46%)
- **Campiña de Jerez, Cádiz (San Isidro del Guadalete, Los Albarizones y Las Pachecas):** Parque residencial muy envejecido y marcado por la autoconstrucción y la falta de planificación territorial oficial.

Particularidades territoriales:

En la Sierra Sur, los núcleos más aislados presentan mayor fragilidad por la falta de servicios y conexiones. En la Serranía de Ronda y el Valle del Genil domina la estacionalidad y un uso muy limitado del parque disponible. Respecto a la Campiña de Jerez presenta una situación particular: Las Pachecas y Los Albarizones, sobre todo Las Pachecas presenta una parte muy significativa de vivienda construida en suelo no urbanizable, lo que implica que no todos los habitantes están registrados oficialmente y dificulta tanto la planificación como la prestación de servicios básicos. San Isidro de Guadalete, sin embargo, cuenta con más estructura y presencia municipal, generándose así una situación desigual dentro de la propia comarca. Además, existe un abandono institucional evidente con procesos de regularización incompletos y poca presencia administrativa, representando Las Pachecas, el núcleo más vulnerable, con mayor deterioro urbano y menor regularización de la vivienda.

Oportunidades de activación:

- Movilizar vivienda vacía habitable y rehabilitar la no habitable.
- Gestión y apoyo administrativo de las instituciones en los procesos de regularización en la Campiña de Jerez, donde el parque residencial es complejo.
- Reforzar servicios básicos y mejorar la conectividad para reducir la brecha entre núcleos más consolidados y pedanías aisladas.

| | | Málaga | Sevilla | Cádiz |
|--|-----------------------------|--|------------|------------------|
| | Categoría | Serranía de Ronda y el Valle del Genil | Sierra Sur | Campiña de Jerez |
| | Abierta permanentemente | 41,0% | 92,7% | 79,8% |
| | De uso esporádico continuo | 13,6% | 0,2% | 3,8% |
| | De uso esporádico ocasional | 11,3% | | 3,0% |
| | Vacía habitable | 8,4% | 3,8% | 4,8% |
| | De uso turístico | 4,9% | 0,3% | 0,9% |
| | Vacía no habitable | 18,8% | 3,0% | 4,4% |
| | Solar que fue vivienda | 2,1% | | 3,4% |
| | No identificada | | | |

2. Propuestas y líneas de actuación

A continuación, se presenta una recopilación de las distintas líneas de actuación que los Centros de Desarrollo Rural han ido proponiendo a lo largo de la investigación, y que se repiten en muchas comarcas analizadas:

1. Activación del parque de vivienda vacía

- Rehabilitación de viviendas vacías, priorizando las habitables.
- Incentivos fiscales, ayudas y asesoramiento técnico para facilitar alquiler o venta.
- Mediación institucional en cuanto a apoyo en trámites, acompañamiento y seguridad jurídica.
- Creación de parques municipales de vivienda.
- Regularización de la compra de segundas residencias y viviendas turísticas en localidades tensionados.

2. Arraigo poblacional y revitalización comunitaria

- Apoyo a personas jóvenes y nuevas familias: acceso a vivienda, teletrabajo, formación y emprendimiento.
- Refuerzo de servicios básicos como centros de salud, escuelas, acceso a una mejor conectividad digital, y transporte.
- Integración de población migrante y programas de acogida.
- Dinamización social y cultural para reforzar la vida comunitaria.

3. Movilización de personas y entidades propietarias

- Sensibilización para reducir inseguridades
- Información clara sobre beneficios
- Visibilizar casos de éxito locales para cambiar percepciones.

4. Ordenación, datos y gestión del territorio

- Registros locales de vivienda para identificar inmuebles disponibles para su futura liberación
- Actualización de datos en aldeas y núcleos pequeños para evitar invisibilidad estadística.
- Actuaciones sobre viviendas en ruina: sanciones, obligación de desescombro, intervención municipal.
- Planes de actuación municipal de rehabilitación de vivienda personalizados en base a las características que presenta cada municipio, clasificaciones orográficas.
- Recuperación de edificios públicos infrautilizados.

5. Apoyo institucional para facilitar el alquiler de vivienda.

- Las administraciones públicas deben adoptar políticas que aborden la realidad de la vivienda en el medio rural adaptando medidas que permitan tener en cuenta la realidad orográfica y el tamaño de las localidades que influyen significativamente en el número de viviendas que están habitadas y el que no.

3. Conclusiones final

En conclusión, se observa mucha vivienda, pero poca realmente disponible para vivir.

- En casi todas las comunidades se repite la combinación de poca vivienda habitada de forma estable, un uso esporádico muy extendido que condiciona el territorio a la estacionalidad, y un volumen importante de viviendas vacías que no se están activando.
- Las causas también se repiten a lo largo del estudio: falta de relevo generacional, índices de envejecimiento y dependencia elevados, personas propietarias con reticencias a alquilar y la ausencia de visibilidad de la vivienda de la disponible.
- Las diferencias vienen más condicionadas por la localización y el tamaño de la localidad analizada que por la comunidad autónoma, siendo los más próximos a núcleos más poblados los que más vivienda permanente y mejor conservación mantienen.
- Las zonas de montaña presentan más segundas residencias y parques residenciales más envejecidos, mientras que en las áreas de llanura hay algo más de vivienda estable, aunque el uso ocasional sigue siendo habitual.
- En conjunto, el problema es bastante común la que gran parte del parque de vivienda se encuentra bloqueado.

4. Fuentes

- Trabajo de campo equipos de los centros de desarrollo rural: O Viso, Portas Abertas, Adypres, Cerujovi, Alt Maestrat, Palancia Mijares, La Safor, Las Espigas Almanzor, AFA Bierzo, El Villar, Carrión de los Condes, Carrión y Ucieza, El Sequillo, Valdecea, Asociación Pasiega, Asociación Guayente, Asociación Cultural Grío, Sastipem tha Mestapem, Montaña y Desarrollo y La Cañá y COCEDER.
- Sistema Integrado de Datos Municipales (Sidamun):
<https://public.tableau.com/app/profile/reto.demografico/viz/SistemaIntegradoDeDatosMunicipales2023/Portada>