



INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVENDA EN LA COMARCA DEL **NOROCCIDENTE** **DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

TERRITORIO DE ACTUACIÓN DEL CENTRO DE DESARROLLO RURAL
FUNDACIÓN EDES

MARÍA RUIZ SASTRE, socióloga (Estudio Cuantitativo)
GABRIEL FERNÁNDEZ GARCÍA, filólogo (Estudio Cualitativo)
XOSÉ ELIAS TRABADA CRENDE, sociólogo y urbanista (dirección investigación)

MALENA ALMARALES RODRÍGUEZ (comunicación COCEDER)
MARÍA JOSÉ ILLERA SUÁREZ (coordinación COCEDER)
JUAN MANUEL POLENTINOS CASTELLANOS (dirección-gerencia COCEDER)



COCEDER
www.coceder.org



DOCUMENTO BAJO LICENCIA:

Investigación sociológica del problema de la vivienda en la comarca del Noroccidente de Asturias (Eo-Navia) © 2026 by COCEDER is licensed under CC BY-NC-ND 4.0. To view a copy of this license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

ÍNDICE

0.- INTRODUCCIÓN	3
1.- ESTUDIO CUANTITATIVO	6
1.1.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN	10
1.1.1.- Distribución, densidad y evolución de población	11
1.1.2.- Nacionalidad: evolución y porcentaje de personas extranjeras	17
1.1.3.- La estructura por edad	20
1.1.4.- Estado civil.....	25
1.1.5. Nupcialidad y natalidad	32
1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES	38
1.2.1.- Evolución y distribución del número de hogares	39
1.2.2.- Tamaño de los hogares.....	42
1.2.3.- Distribuciones de los hogares censados según su Estructura	46
1.2.4.- Distribuciones de los hogares censados según Tipo	51
1.2.5.- Distribuciones de los hogares censados según nº de núcleos	55
1.2.6.- Distribuciones de los hogares censados según sexo y nacionalidad de los miembros	57
1.3.- ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES.....	60
1.3.1.- Distribución y evolución del nº de Viviendas familiares censadas	61
1.3.2.- Distribución del nº de Viviendas familiares censadas según tipo de uso	66
1.3.3.- Viviendas Vacías	69
1.3.4.- Distribución de las Viviendas familiares según año de Construcción y Edad Media	72
1.3.5.- Distribución del nº de Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia ...	78
1.3.6.- Edad Media de las Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia	83
1.3.7.- Porcentajes de Viviendas familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda	85
1.3.8.- Distribución de las Viviendas Principales y No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m ²)	88
1.3.9.- Evolución de la Superficie Media (m ²) de las Viviendas Principales	91
1.3.10.- Superficie Media (m ²) de las Viviendas Principales según Régimen de Tenencia	94
1.4.- ANÁLISIS RELACIONAL ENTRE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES	97
1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados	99
1.4.2.- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados	104
1.4.3.- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados	108
1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados	111
1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados	115
1.4.6.- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad y de Alquiler según Tipo de Hogar	118
1.4.7. Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad o Alquiler según Sexo y Nacionalidad	129
1.5. CONCLUSIONES CUANTITATIVAS	134
2.- ESTUDIO CUALITATIVO	141
2.1.- ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS SEMI-DIRECTIVAS	144
2.1.1.- Mercado de la vivienda en propiedad y en alquiler	144
2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales	147

2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales	150
2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda	153
2.1.5.- Conclusiones.....	156
2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE JÓVENES	158
2.2.1. Motivos del retraso de la emancipación juvenil.....	158
2.2.2. Significados y valores de la emancipación: aspectos positivos y negativos	159
2.2.3. Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse	160
2.2.4. Deseos, aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial	162
2.2.5. Factores, aspectos o situaciones que dificultan (retrasan) la emancipación	164
2.2.6. Influencia de la convivencia - las relaciones de familiares en la emancipación	165
2.2.7. Influencia del nivel económico y calidad de vida de la familia en la emancipación	167
2.2.8. Opiniones sobre la situación de los mercados de la vivienda en la zona y su influencia en la emancipación	168
2.2.9. Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para facilitar la emancipación de las y los jóvenes	170
2.2.10. Conclusiones	173
2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE INMIGRANTES EXTRANJEROS	175
2.3.1. Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en alquiler en la zona	175
2.3.2. Factores o aspectos que han dificultado el acceso a una vivienda adecuada.....	177
2.3.3. Ser inmigrante extranjero, ¿afecta al acceso a una vivienda en la zona?	179
2.3.4. Opiniones sobre las relaciones con los propietarios.....	180
2.3.5. Características de la vivienda en la que residen	182
2.3.6. Afectación del precio de alquiler en su nivel de consumo y calidad de vida	183
2.3.7. Motivos de abandono de la vivienda alquilada antes de finalizar el contrato	185
2.3.8. Opiniones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para facilitar el acceso de las y los inmigrantes a una vivienda adecuada	185
2.3.9. Conclusiones	187
2.4.- ANÁLISIS DE LA ENTREVISTA PLURIPERSONAL A PROPIETARIAS	189
2.4.1. Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en la zona	189
2.4.2. Aspectos y factores positivos que favorecen a propietarios para alquilar	190
2.4.3. Aspectos y factores negativos que desaniman a propietarios para alquilar	192
2.4.4. Motivos de las viviendas desocupadas	193
2.4.5. Opiniones sobre los inquilinos okupas	194
2.4.6. Valoraciones sobre los desahucios por impago del alquiler.....	195
2.4.7. Opiniones sobre los seguros para propietarios que alquilan	196
2.4.8. Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para promover y regular ofertas de viviendas en los mercados de alquiler y de compraventa	197
2.4.9. ¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas para aumentar las ofertas de vivienda de alquiler y propiedad, así como para moderar los precios?	198
2.4.10. Conclusiones	200
2.5.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES.....	202
2.5.1.- Conclusiones Cualitativas	202
2.5.2.- Recomendaciones	204
REFERENCIAS.....	207

0.- INTRODUCCIÓN

En las siguientes páginas se recogen los resultados de la “**Investigación Sociológica del Problema de la Vivienda en la comarca del Noroccidente de Asturias (Eo-Navia)**”, que constituye el territorio de actuación del Centro de Desarrollo Rural *Fundación EDES*¹, resultados que son producto de un proceso de investigación efectuado durante el año 2025. En líneas generales, la Investigación Sociológica se basó en una metodología plural o mixta, consistente en el empleo de los métodos documental, cuantitativo y cualitativo, que se desarrolló en cinco fases de investigación:

- **1ª Fase Documental** en la que se efectuó la búsqueda y selección de información documental escrita (artículos, libros...) y, sobre todo, estadística producida por fuentes oficiales secundarias, principalmente los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE). Asimismo, se definieron con detalle los métodos y técnicas de investigación sociológica, tanto cuantitativas como cualitativas, y su programación durante el calendario de investigación que se ejecutó en 2025.
- **2ª Fase Cuantitativa** en la que desarrolló un Estudio Cuantitativo basado en un sistema de 47 indicadores referidos a población, hogares y viviendas familiares, elaborados a partir de los datos estadísticos producidos por las fuentes oficiales secundarias de los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021 (INE), así como por el Censo anual de Población de 2024 (INE), los cuales se recogen en Tablas y Gráficos tipo Excel (Anexo Cuantitativo). Los indicadores cuantitativos se analizaron mediante la técnica del análisis secundario del método cuantitativo-distributivo, con el propósito de conocer y caracterizar la población, los hogares y las viviendas familiares censadas en los 17 concejos de la comarca Eo-Navia, utilizando una perspectiva comparativa entre la comarca asturiana y los totales de la C.A. de Asturias y España.
- **3ª Fase Cualitativa** en la que se realizó un Estudio Cualitativo basado en recoger y analizar los relatos y discursos producidos por informantes de los actores-sectores formales e informales de la comarca, los cuales se grabaron digitalmente durante el Trabajo de Campo mediante el empleo de dos técnicas cualitativas (Entrevistas abiertas semi-directivas y

¹ Centro de Desarrollo Rural *Fundación EDES*: <https://fundacionedes.org/>

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)

Grupos de Discusión), que se implementaron de mayo a julio de 2025 en la comarca objeto de estudio. La técnica de la Entrevista abierta semi-directiva (16 en total) se empleó para captar los relatos y discursos generados por informantes cualificados de los sectores político y técnico de las Administraciones públicas, así como del Tercer Sector y del privado (profesionales, empresas, propietarias). Mientras la técnica cualitativa del Grupo de Discusión (2 en total) se utilizó para recoger los relatos y discursos de jóvenes y de inmigrantes extranjeros residentes en la comarca Eo-Navia con dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible en la zona. Los relatos y discursos se transcribieron literalmente de manera selectiva y posteriormente el texto transcrito se analizó mediante la técnica cualitativa del análisis sociológico del discurso.

- ➡ **4ª Fase de Conclusiones y 5ª Fase de Recomendaciones** en las que se elaboraron las Conclusiones de los Estudios Cuantitativo y Cualitativo, así como las Recomendaciones para las políticas de vivienda, principalmente que se expresaron en los relatos y discursos de las personas que participaron en el Trabajo de Campo cualitativo.

En cuanto al territorio rural objeto de investigación se trata de la comarca Eo-Navia situada en el Noroccidente del Principado de Asturias, que incluye los concejos asturianos de Boal, Castropol, Coaña, El Franco, Grandas de Salime, Illano, Navia, Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres, Tapia de Casariego, Taramundi, Valdés, Vegadeo, Villanueva de Oscos y Villayón.



Fuente: BC Maps.

<https://www.bc-maps.com/wp-content/uploads/2025/03/Mapa-municipios-comarcas-Asturias-vectorial-illustrator-eps.jpg>

Hay que señalar que los resultados de la “Investigación Sociológica del Problema de la Vivienda en la comarca del Noroccidente de Asturias (Eo-Navia)” que se despliegan en las siguientes páginas se organizan en dos secciones según el método de investigación empleado: 1.- Estudio Cuantitativo y 2.- Estudio Cualitativo; cada una de ellas se desenvuelve en varios capítulos y estos a su vez en diversos apartados. En concreto, el Estudio Cuantitativo se desarrolla en cinco capítulos según la temática del análisis cuantitativo-distributivo efectuado: 1) Análisis de la Población, 2) Análisis de los Hogares, 3) Análisis de las Viviendas Familiares, 4) Análisis Relacional entre Población, Hogares y Viviendas Familiares, y 5) se finaliza con las Conclusiones Cuantitativas.

En cuanto al Estudio Cualitativo, se despliega en cinco capítulos, cuatro de ellos especializados en los resultados del análisis cualitativo de los relatos y discursos recogidos según la técnica cualitativa utilizada y el tipo informante interpelado: 1) Análisis de las Entrevistas semi-directivas, 2) Análisis del Grupo de Discusión de Jóvenes, 3) Análisis del Grupo de Discusión de Inmigrantes Extranjeros 4) Análisis de la Entrevista pluripersonal a Propietarias, y 5) se finaliza con las Conclusiones Cualitativas y las Recomendaciones para las políticas de vivienda en la comarca.

1.- ESTUDIO CUANTITATIVO

El “Estudio Cuantitativo del Problema de la Vivienda en el Noroccidente de Asturias (Eo-Navia)” considera 17 concejos de la comarca natural Eo-Navia del Principado de Asturias: Boal, Castropol, Coaña, El Franco, Grandas de Salime, Illano, Navia, Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres, Tapia de Casariego, Taramundi, Valdés, Vegadeo, Villanueva de Oscos y Villayón. Esta comarca se ubica en la parte noroeste del Principado, en concreto sus límites geográficos son los siguientes: al norte, el mar Cantábrico; al oeste limita con la provincia de Lugo, al sur con los concejos de Allende y Tineo, y al este con las comarcas de Cudillero y Salas. A 1 de enero de 2024, la población censada total ascendía a 42.431 habitantes, de los cuales 136 estaban registrados en Pesoz (el concejo con menor población) y 10.882 habitantes en Valdés, que es el concejo más poblado.



Fuente: BC Maps.

<https://www.bc-maps.com/wp-content/uploads/2025/03/Mapa-municipios-comarcas-Asturias-vectorial-illustrator-eps.jpg>

En el análisis secundario de carácter cuantitativo-distributivo que desarrollamos en las siguientes páginas consideramos cuatro tipos de ámbitos territoriales y administrativos:

- Ámbito municipal (diecisiete concejos).
- Comarca de Eo-Navia que suma los 17 concejos.
- Comunidad Autónoma del Principado de Asturias.
- España.

En el trabajo de análisis secundario de los indicadores cuantitativos se procedió considerando, en primer lugar, la comparación entre la comarca Eo-Navia (territorio de actuación de la Fundación EDES) y los otros dos ámbitos supramunicipales: Principado de Asturias y España. En segundo lugar, se abordó el trabajo de análisis secundario de los indicadores referidos a los 17 municipios que constituyen la comarca objeto de estudio.

Respecto al contenido del Estudio Cuantitativo, se divide en 5 capítulos temáticos: 1) Análisis de la Población, 2) Análisis de los Hogares, 3) Análisis de las Viviendas Familiares, 4) Análisis Relacional de Población, Hogares y Viviendas Familiares, y, por último, 5) Conclusiones Cuantitativas.

- 1) En el capítulo primero de Análisis de la Población desarrollamos cinco apartados: primeramente, la distribución, densidad y evolución de la población total censada en 2001 y 2024. En segundo lugar, la evolución de la población extranjera censada y los porcentajes que representan entre el total de población censada en 2001 y 2024. Proseguimos con el análisis de la estructura por edad de la población considerando la evolución y distribución según cohortes de edad y la edad media de la población en 2001 y 2024. En cuarto lugar, analizamos los porcentajes que representan las personas clasificadas según su estado civil y cohortes de edad entre la población censada, de ambos sexos, en 2021. Y, por último, en quinto lugar analizaremos la evolución anual de 2021 a 2023 de los matrimonios y los nacimientos, las medias anuales de matrimonios y nacimientos, así como las Tasas Brutas de Nupcialidad y de Natalidad (x1.000 habitantes) en ese período.
- 2) El segundo capítulo de Análisis de los Hogares se despliega en seis apartados: en primer lugar, analizamos la evolución y distribución del nº de hogares censados; continuamos con la evolución del tamaño medio de los hogares censados entre 2001 y 2021, así como su distribución en 2021 según nº de miembros. En tercer lugar, conoceremos la distribución de los Hogares censados en 2011 y 2021, según la variable Estructura de los hogares. Proseguimos, con la distribución de los Hogares censados en 2011 y 2021, según la variable Tipo de hogar. Después analizamos la distribución de los hogares censados en 2021 según el nº de núcleos que componen cada hogar. Y finalizamos con un sexto apartado dedicado a conocer la distribución de los hogares censados en 2021 según sexo y nacionalidad de sus miembros.

- 3) El tercer capítulo de Análisis de las Viviendas Familiares se articula en diez apartados: se inicia con la Distribución (%) y Evolución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021. En segundo lugar, consideramos la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001 y 2021 según Tipo de Uso (principales y no principales). Continuamos, con los porcentajes de Viviendas Familiares Vacías censadas en 2001, 2011 y 2021. En un cuarto apartado, analizamos la Distribución (%) de las Viviendas Familiares en Principales y No Principales censadas en 2021 según año de construcción, así como su Edad Media. Seguidamente, con la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares principales censadas según Régimen de Tenencia en 2001 y 2021. En sexto lugar, la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia. Después, atendemos al análisis de los Porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda según tipo de uso (Principales y No Principales). Un octavo apartado dedicado a la Distribución (%) de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m²). Continuamos con la Evolución de la Superficie Media (m²) de las Viviendas Principales censadas en 2001, 2011 y 2021. Y, finalizamos, con un décimo apartado consistente en conocer la Superficie Media (m²) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia.
- 4) El cuarto capítulo de Análisis Relacional de Población, Hogares y Viviendas se estructura en siete apartados: comenzamos con las Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2001, 2011, 2021 y 2024. Continuamos con las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021. Un tercer apartado se dedica a las Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021. En un cuarto apartado abordaremos las Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021. En un quinto apartado, se analiza la Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados en 2001, 2011 y 2021. En sexto lugar, analizamos los Porcentajes de Hogares censado sen 2021 que residen en régimen de Propiedad y Alquiler según Tipo de Hogar. Y, finalizamos el cuatro capítulo, con un séptimo apartado dedicado a los Porcentajes de Hogares censados en 2021 que residen en régimen de Propiedad o Alquiler según Sexo y Nacionalidad de sus miembros.

- 5) Conclusiones Cuantitativas: se finaliza resaltando de manera resumida los principales resultados que describen los análisis cuantitativos desarrollados en los cuatro capítulos anteriores.

Por último, hay que comentar que la información estadística secundaria analizada en este Estudio Cuantitativo procede de los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021, así como del Censo anual de Población de 2024, del Instituto Nacional de Estadística (INE):

<https://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp>

1.1.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

En el primer capítulo dedicado al estudio de la población de la Comarca del Eo-Navia (F. EDES) vamos a llevar a cabo un análisis secundario cuantitativo a través de los siguientes indicadores demográficos:

- Distribución (%) de la población censada en 2001 y 2024 en la Comarca del Eo-Navia (F. EDES) entre sus municipios: absolutos y % respecto total de la comarca; y % respecto totales de otros territorios (Tabla 1.1. del Anexo).
- Densidad de Población en 2001 y 2024: nº habitantes por km² (Tabla 1.2. del Anexo).
- Evolución de la población censada entre 2001 y 2024: absolutos y Tasas de evolución (%;-%) (Tabla 1.3. del Anexo).
- Evolución de la población Extranjera censada entre 2001 y 2024: absolutos y Tasas de evolución (%;-%) (Tabla 1.4. del Anexo).
- Porcentajes de población Extranjera entre el total de población censada en 2001, 2021 y 2024 (Tabla 1.5. del Anexo).
- Edad Media de la población censada de ambos sexos en 2001, 2021 y 2024, y por sexo en 2024 (Tabla 1.6. del Anexo).
- Evolución del nº de personas censadas en cada cohorte de edad, ambos sexos, entre 2021 y 2024: Absolutos y Tasas de evolución (%;-%) (Tabla 1.7. del Anexo).
- Porcentajes que representan las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021 y 2024: % de cada cohorte con respecto al total de ambos sexos (Tabla 1.8. del Anexo).
- Porcentajes de personas Solteras en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: % con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla 1.9.1. del Anexo).
- Porcentajes de personas Casadas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: % con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla 1.9.2 del Anexo).
- Porcentajes de personas Separadas-Divorciadas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: % con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla 1.9.3. del Anexo).

- Porcentajes de personas Viudas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: % con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla 1.9.4. del Anexo).
- Evolución anual, Media de Matrimonios y Tasa Bruta de Nupcialidad (x1.000) entre 2021 y 2023 (Tabla 1.10. del Anexo).
- Evolución anual, Media de Nacimientos y Tasa Bruta de Natalidad (x1.000) entre 2021 y 2023 (Tabla 1.11. del Anexo).

Para ello vamos a servirnos de los datos estadísticos que provienen del Censo de población y viviendas a 1 de noviembre 2001; Censo de población y viviendas a 1 de enero de 2021; Censo anual de población a 1 de enero de 2024; Estadística de Nacimientos y de Matrimonios, Movimiento Natural de la Población. Estas fuentes oficiales secundarias del INE se pueden consultar en su página web: <https://www.ine.es/>

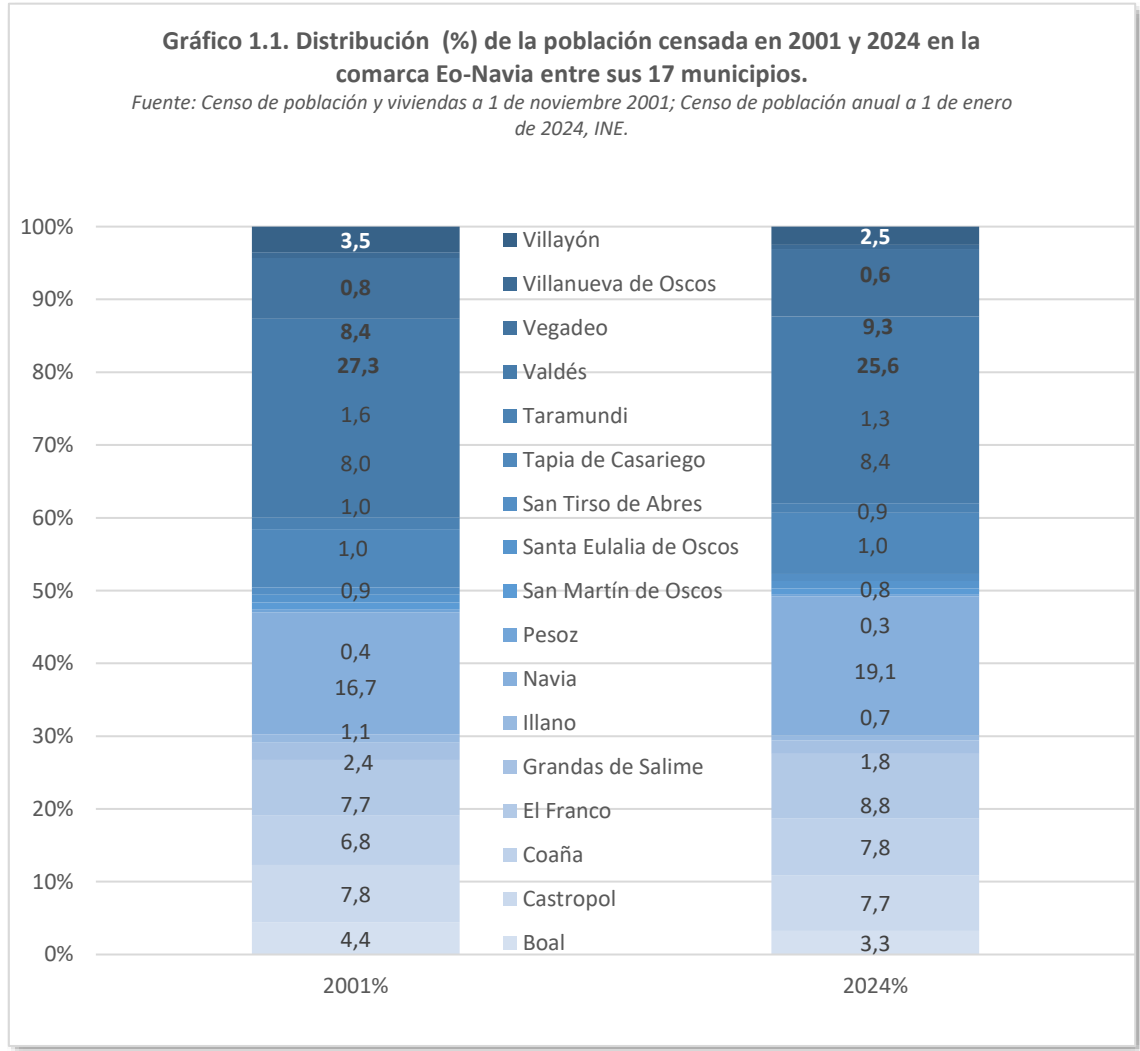
El contenido del capítulo se despliega en cinco apartados: comenzamos por la distribución, densidad y evolución de población entre 2001 y 2024; a continuación nacionalidad: evolución y porcentaje de personas extranjeras en 2001 y 2024; continuamos con el análisis de la variable estructura por edad en los años 2001, 2021 y 2024 para ambos sexos, considerando también la edad media de la población; en cuarto lugar, proseguimos con el estado civil por cohortes de edad en 2021: porcentajes de personas solteras, casadas, divorciadas y separadas, y viudas con respecto al total de cada cohorte de edad de ambos sexos ; y cerramos el capítulo con los fenómenos demográficos de la nupcialidad y la natalidad entre 2021 y 2023.

1.1.1.- Distribución, densidad y evolución de población

El capítulo comienza con el análisis de la distribución porcentual de la población censada a 1 de enero de 2024 en la comarca del Eo-Navia (F. EDES), representada en el Gráfico 1.1, (véase Tabla 1.1 del Anexo), que desglosa la población de la comarca entre sus 17 concejos. Valdés destaca como el municipio con mayor peso demográfico, al concentrar el 25,6% de la población comarcal, una cuarta parte del total. Le sigue Navia con un 19,1%. Diez concejos presentan una aportación demográfica comprendida entre el 1% y el 10%, desde Vegadeo (9,3%) hasta Santa Eulalia de Oscos (1%). Los cinco concejos restantes —San Tirso de Abres, San Martín de Oscos,

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

Illano, Villanueva de Oscos y Pesoz— se sitúan por debajo del 1%, siendo Pesoz el que menor porcentaje representa, con apenas un 0,3% del total comarcal. La comparación entre los censos de 2001 y 2024 revela una pérdida generalizada de población en los 17 concejos a lo largo de los 23 años transcurridos. Sin embargo, esta evolución también ha modificado la distribución relativa de la población comarcal: cinco concejos han incrementado su proporción dentro del conjunto; esto es, Coaña, El Franco, Navia, Tapia de Casariego y Vegadeo han aumentado su significación relativa en 2024, siendo Navia el que más crece en términos proporcionales, con un aumento del 2,4 puntos. En términos absolutos, la comarca ha pasado de contar con 53.868 habitantes en 2001 a 42.431 en 2024, lo que supone una pérdida de 11.437 personas, es decir, un decremento del 21,2% de su población censada.



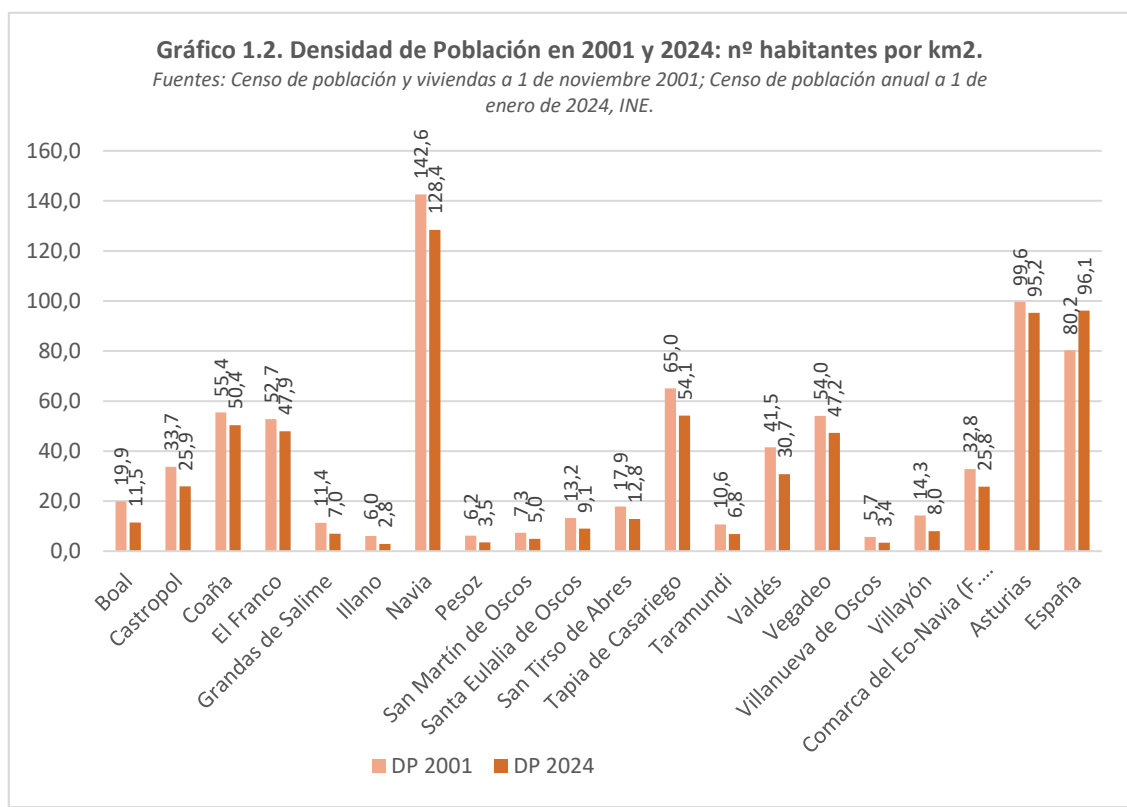
A continuación nos aproximamos a través del Gráfico 1.2., a la densidad de población, habitantes por km², en los años 2001 y 2024 (ver Tabla 1.2. del Anexo); en la comarca del Eo-Navia (F. EDES)

de Asturias en el año 2024 la densidad demográfica era de 25,8 hab/km², densidad muy inferior a la arrojada por el Principado de Asturias con 95,2 hab/km², que es ligeramente inferior a la densidad nacional que está en 96,1 hab/km². Nos parece significativo considerar la densidad de población de la Unión Europea-27 con 115,9 (Eurostat, 2023); en ese sentido, vemos cómo la densidad poblacional de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) queda muy lejos tanto de la densidad europea, como del resto de entidades supralocales superiores. Comparando estos datos con el año 2001 comprobamos que tanto la entidad comarcal con 32,8 hab/ km² como el Principado de Asturias con 99,6 hab/ km² arrojaban densidades significativamente superiores respecto a 2024, lo que se traduce en una pérdida de densidad demográfica de 7 y 4,4 puntos respectivamente en los 23 años del estudio. Por otro lado, la densidad en España en 2024 se ha agrandado en +15,4 hab/ km². Mientras la comarca del Eo-Navia (F. EDES) y el Principado de Asturias pierden densidad demográfica, el conjunto del Estado la gana, lo que nos está indicando el traslado de población asturiana a otras regiones que faciliten un mejor proyecto de vida, por ejemplo a Madrid por el efecto capital. En ese sentido, en la última década, 19.575 asturianos se instalaron en la región de Madrid, según datos del INE, que recoge la cifra de los que se empadronan allí (Varela, 26 enero 2022).

En 2024, los 17 concejos de la comarca asturiana del Eo-Navia (F. EDES) presentan marcadas disparidades en términos de densidad de población. Navia alcanza el valor más elevado con 128,4 hab/km², mientras que Illano se sitúa en el extremo opuesto con apenas 2,8 hab/km², lo que supone una diferencia de 125,6 hab/km². Además, otros siete concejos registran densidades inferiores a los 10 hab/km², evidenciando un desierto poblacional en amplias zonas del territorio comarcal. La comparación con los datos del Censo de 2001 no deja lugar a dudas: todos los concejos han experimentado una pérdida de densidad demográfica a lo largo del periodo analizado. Esta evolución negativa se alinea con la tendencia observada en otros territorios rurales del interior de España, que continúan perdiendo población en favor de los núcleos urbanos. En este contexto, el Gobierno del Principado de Asturias ha comenzado a adoptar medidas estructurales. En abril de 2024 se aprobó la Ley 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico, que establece el marco jurídico para orientar las políticas dirigidas a revertir la pérdida de población a medio y largo plazo. Posteriormente, el 22 de febrero de 2025 se presentó el Decreto de Zonificación Geográfica, una de las medidas clave previstas en dicha ley. Esta zonificación permitirá focalizar con mayor precisión las políticas públicas destinadas a afrontar el envejecimiento y el despoblamiento (Portal del Principado de Asturias, 22 de febrero

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)

de 2025), lo que pone de manifiesto la conciencia institucional sobre la gravedad de la situación y la necesidad de actuar en apoyo de los concejos en riesgo demográfico.

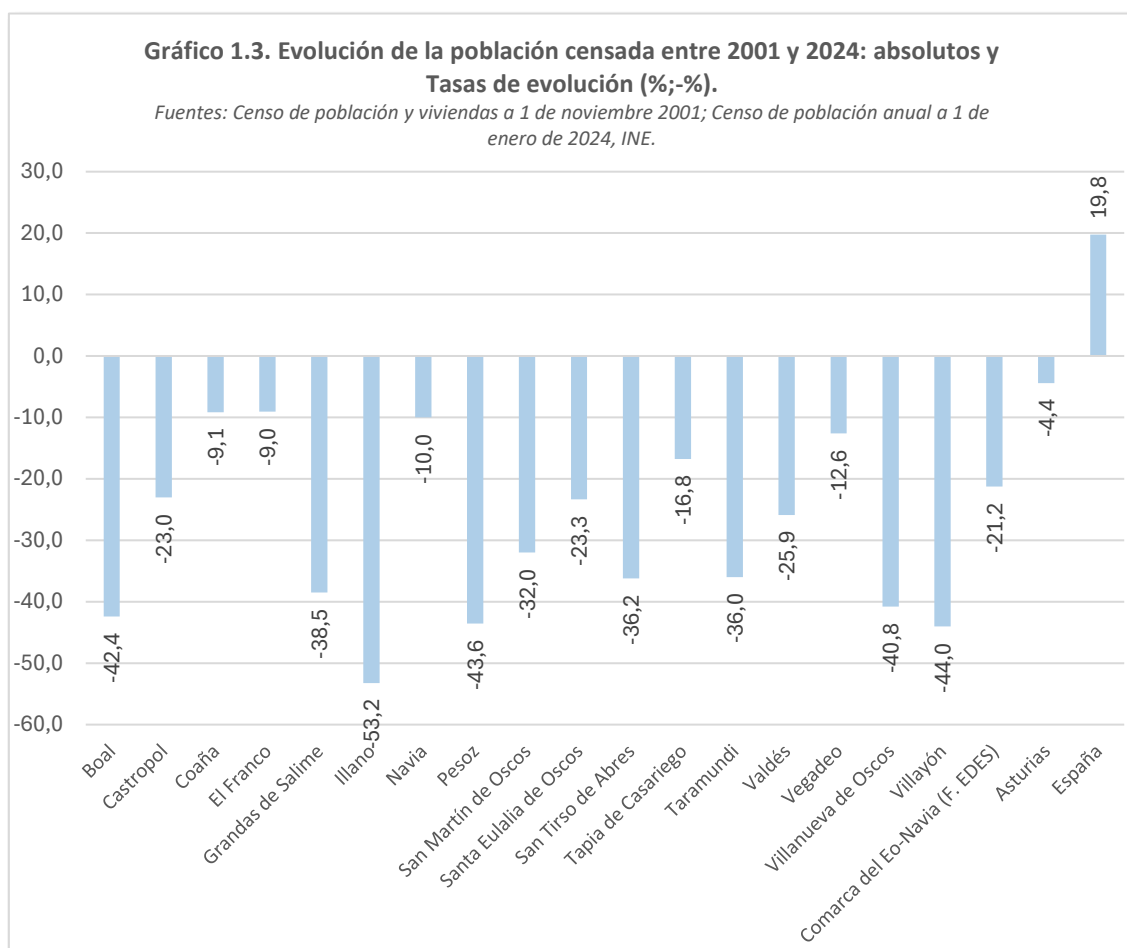


A continuación, se analiza la evolución de la población censada en el periodo 2001-2024, según el Gráfico 1.3 (véase Tabla 1.3 del Anexo). La comarca del Eo-Navia (F. EDES) ha experimentado un acusado retroceso demográfico, con una tasa de evolución de la población del -21,2%, un dato especialmente significativo. Aunque el Principado de Asturias también registra una evolución negativa, su descenso es considerablemente más moderado, con una tasa de variación del -4,4%. En contraste, la población de España ha crecido un 19% en el mismo periodo, lo que evidencia una profunda divergencia entre esos territorios septentrionales y el conjunto del país. Mientras la comarca del Eo-Navia (F. EDES) pierde más de una quinta parte de su población en 23 años, el territorio nacional prácticamente gana esa misma proporción, reflejando un patrón de redistribución demográfica que favorece a las áreas más dinámicas y urbanizadas del centro, así como del este y sur del litoral peninsular.

El análisis de la evolución poblacional en los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) en Asturias evidencia un proceso generalizado de declive demográfico durante el periodo 2001-2024, con pérdidas absolutas en todos los municipios. Los concejos de El Franco (-9,0%) y Coaña

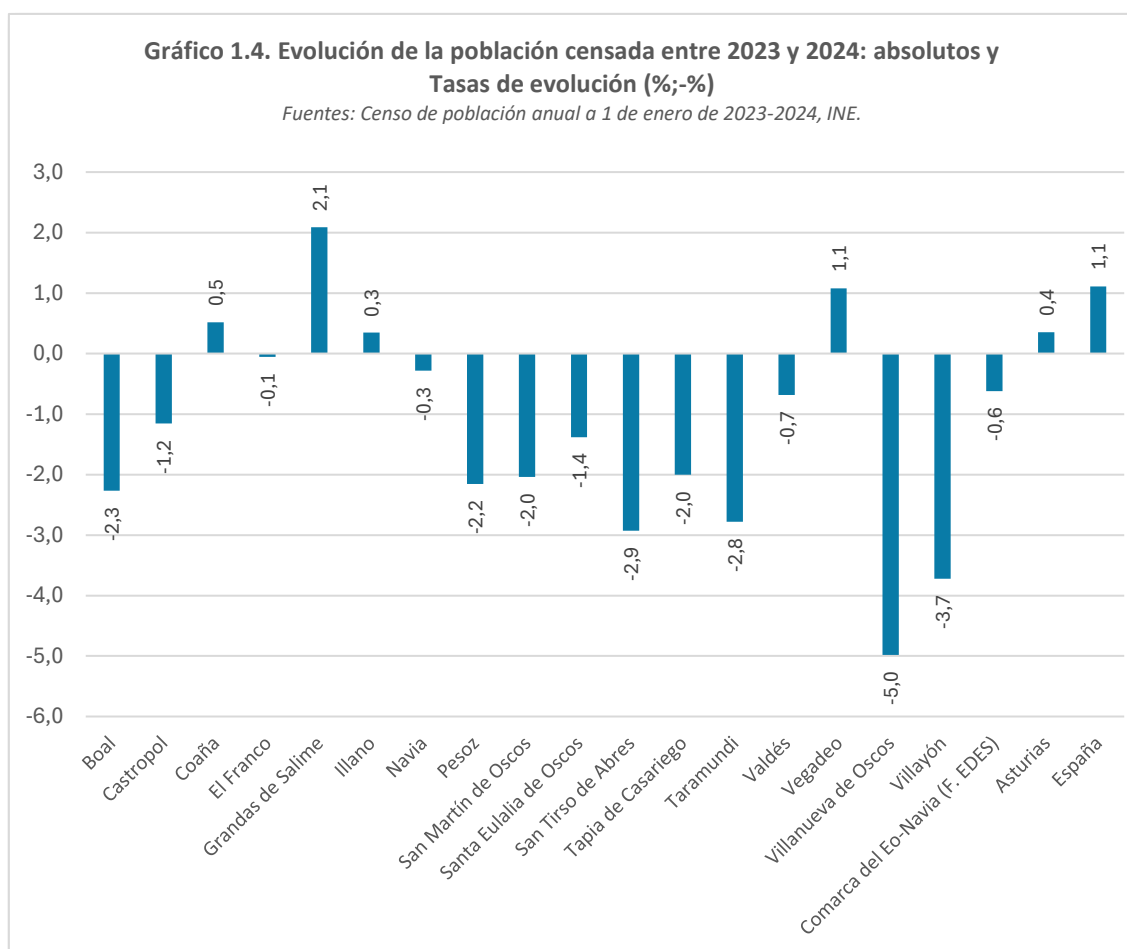
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

(-9,1%) registran las menores tasas de evolución negativas, situándose por debajo del umbral del -10%. En contraste, Illano experimenta el mayor descenso, con una tasa de evolución poblacional de -53,2%. Resulta especialmente significativo que 11 de los 17 concejos hayan sufrido reducciones iguales o superiores al 25%, mientras que solo tres —Navia, Coaña y El Franco— presentan pérdidas inferiores o iguales al 10%. Esta disparidad espacial refleja una marcada diferenciación entre concejos costeros y limítrofes, que muestran menores pérdidas, y los municipios interiores, caracterizados por una orografía accidentada y una economía basada principalmente en la ganadería, que enfrentan un despoblamiento más acusado. En palabras de Pérez Fernández, al analizar la dinámica demográfica asturiana: “Siendo la proyección tan mala para Asturias, ¿cómo será para el occidente y suroccidente? Terrible, sin duda. A la realidad me remito. La pérdida de población y el envejecimiento de la misma es consecuencia de la carencia de medios para subsistir” (Agenda Occidente, 5 enero 2025).



**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

El Gráfico 1.4., nos permite adentrarnos en la evolución demográfica más reciente, el periodo 2023-2024 (ver Tabla 1.3. del Anexo); vemos cómo la tasa de evolución de la población de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) pierde un -0,6% mientras el Principado de Asturias reflota con un +0,4%, por debajo de la tasa de evolución de la población de España con un 1,1%, ambas con un significativo signo positivo. La tendencia en el último año, indica una línea evolutiva de pérdida poblacional progresiva para la comarca del Eo-Navia (F. EDES), mientras que en Asturias se ha frenado la pérdida poblacional con una tasa de evolución positiva; por otro lado, está el caso de España con una clara tendencia hacia el progresivo crecimiento de la población censada.



En la evolución anual de 2023 a 2024, 13 concejos pierden población, ofreciendo unas tasas evolutivas negativas donde el concejo de Villanueva de Oscos con un -5% marca la tasa de evolución más baja, la de mayor pérdida poblacional, y Navia con un -0,3% tiene la tasa de evolución menos relevante entre las negativas, prácticamente de estabilidad. Solo Illano +0,3%, Coaña +0,5%, Vegadeo +1,1% y Grandas de Salime +2,1% registran tasas de evolución positivas, tasas que, en todo caso, debemos siempre interpretar como lo que son, una variación anual que

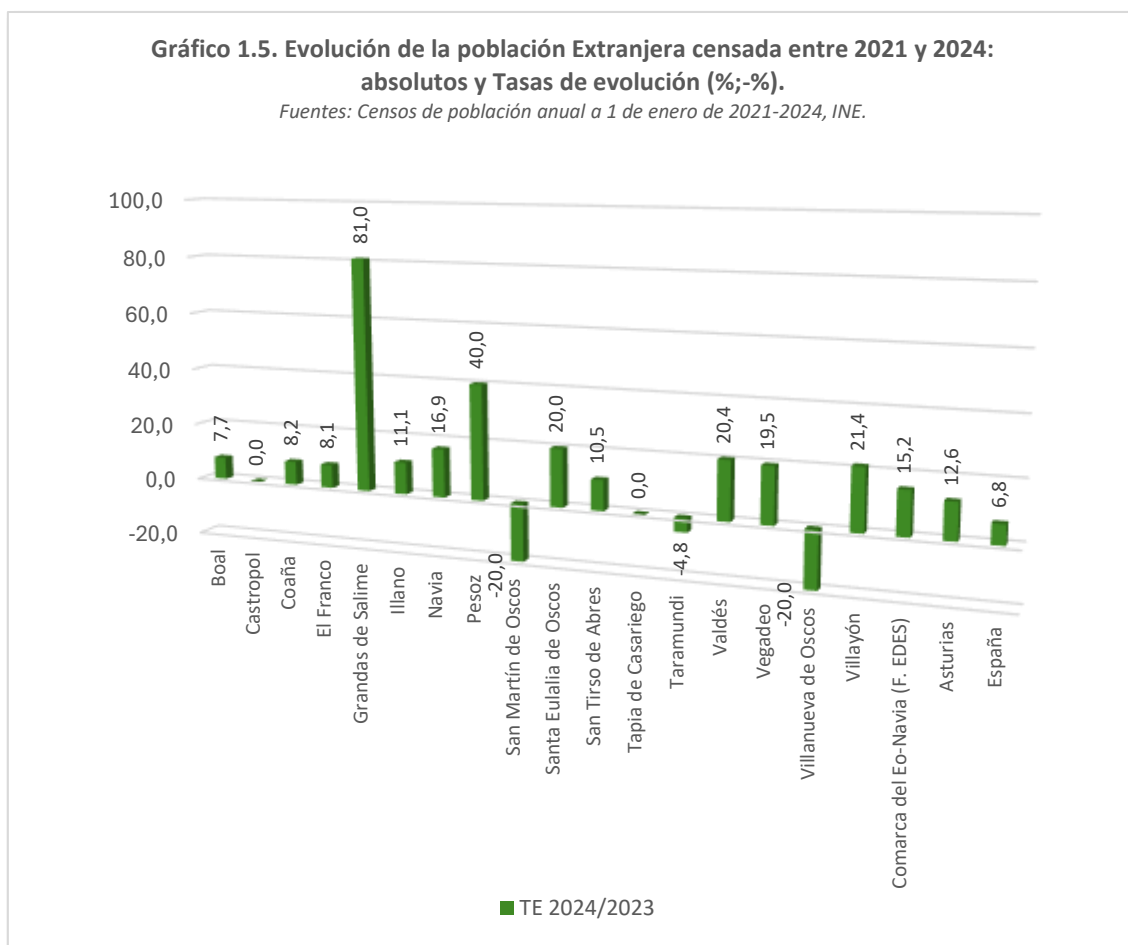
hasta la siguiente anualidad no comprobaremos si constituye una tendencia de crecimiento sostenida.

1.1.2.- Nacionalidad: evolución y porcentaje de personas extranjeras

El Gráfico 1.5, (véase Tabla 1.4 del Anexo) permite analizar la tasa de evolución de la población extranjera censada entre 2023 y 2024 en la comarca del Eo-Navia (F. EDES). La tasa de evolución comarcal alcanza un 15,2%, representando un incremento notable de la población extranjera en el territorio comarcal, y superando en 2,6 puntos porcentuales la tasa de evolución de Asturias (12,6%) y en 8,4 puntos la de España (6,8%). Mientras el territorio comarcal pierde población en general, presumiblemente de nacionalidad española, el crecimiento de población extranjera se brinda como un elemento esperanzador para la demografía de la zona. Este dinamismo de la población extranjera se intensifica a partir de 2022, dado que la tasa de evolución de la población extranjera en la comarca entre 2021 y 2022 era del 4,3%, en contraste con el mínimo 0,8% registrado en Asturias en ese mismo periodo.

Las tasas de la evolución de la población extranjera censada en el periodo 2023-2024 entre los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) tienen una lectura interesante por la disparidad registrada. Únicamente tres concejos tienen tasas de evolución negativas: San Martín de Oscos y Villanueva de Oscos, ambos concejos con -20%, y Taramundi con un -4,8%, los tres limítrofes entre sí y colindantes a la provincia de Lugo; mientras en otros 12 concejos las tasas de evolución son positivas y algunas muy elevadas como es el caso de Grandas de Salime con un 81%, que también es limítrofe a los tres concejos con tasas de evolución negativas y colindante con tierras de Lugo. Dos concejos, Castropol y Tapia de Casariego se quedan una evolución estacionaria, con tasas del 0%. La ubicación de los concejos, costa-interior, no explica por sí misma el crecimiento o decrecimiento de la población extranjera, de forma que tiene que estar sujeta a actividades económicas locales de cada concejo que estén facilitando el asentamiento de población extranjera, además de la disponibilidad de vivienda de alquiler asequible.

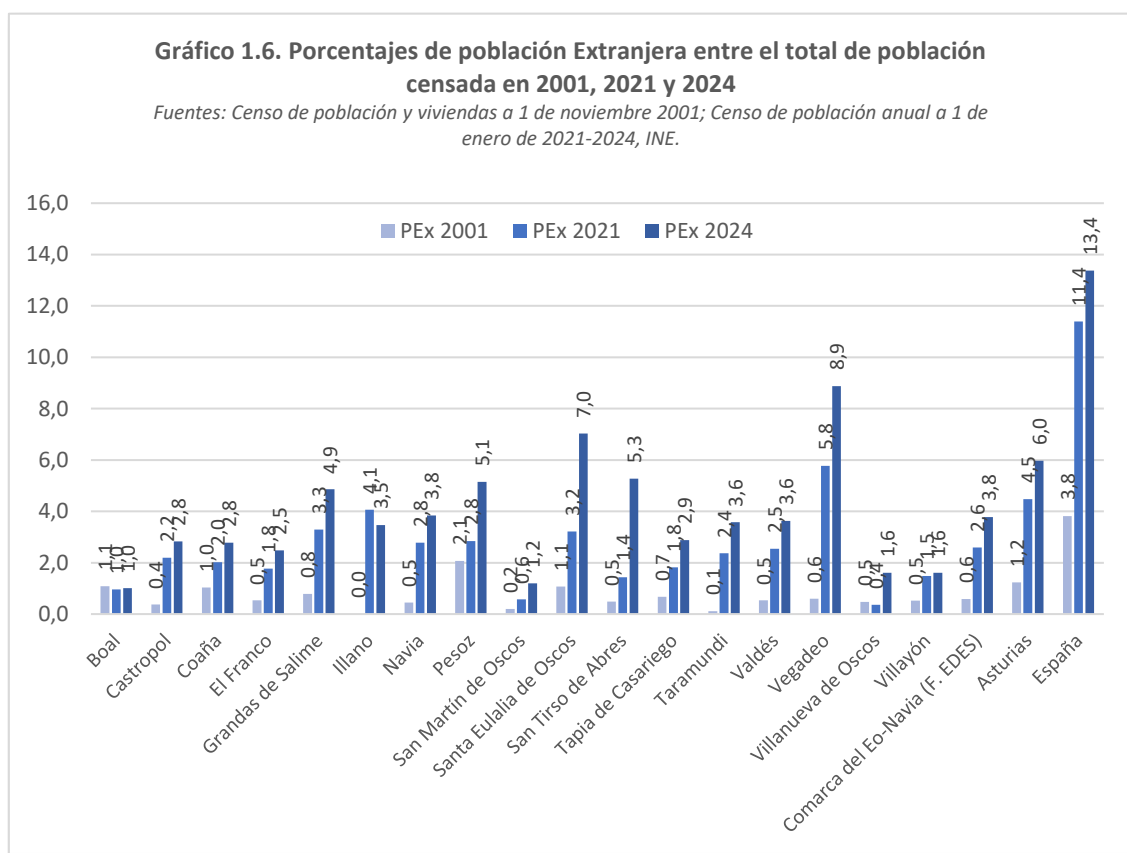
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



Seguidamente, con el Gráfico 1.6, analizamos el porcentaje que representa la población extranjera censada respecto al total poblacional (véase Tabla 1.5 del Anexo). En 2024, la comarca del Eo-Navia (F. EDES) registra un 3,8% de población extranjera, cifra que se sitúa 2,2 puntos porcentuales por debajo del Principado de Asturias (6%) y 9,6 puntos por debajo de España (13,4%). En los tres territorios, el porcentaje de población extranjera ha mostrado un aumento sostenido desde 2001, aunque con ritmos distintos. España destaca por un aumento más pronunciado, alcanzando un relevante 11,4% en 2021. En contraste, la comarca del Eo-Navia (F. EDES) y Asturias presentan porcentajes más modestos el mismo año, entre 2,6% y 4,5% respectivamente. No obstante, el año 2021 marca un punto de inflexión respecto a 2001, registrándose incrementos porcentuales significativos en la presencia de población extranjera: así, de 0,6% a 2,6% en la comarca Eo-Navia (F. EDES) y de 1,2% a 4,5% en Asturias, mientras de 3,8% a 11,4% en España. Estos datos reflejan, tal como indica La Voz de Asturias, que “tras el paréntesis del covid sale de Asturias un contingente más o menos estable de población –16.000 personas en 2021, casi 15.000 en 2023– y se disparan las llegadas, sobre todo desde el extranjero” (Redacción, 6 de enero de 2025).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

El porcentaje de personas extranjeras en los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) en el año 2024 oscila entre el 1% de Boal y el 8,9% de Vegadeo, 5,1 puntos más sobre el porcentaje comarcal, siendo uno de los seis concejos que superan el 3,8% de la comarca. Ahora bien, esta presencia de población extranjera no guarda relación ni con la población total ni con la ubicación de los concejos. La comparativa 2021-2024 nos indica que únicamente el concejo de Illano pierde importancia la población extranjera con -0,6 puntos, mientras que San Martín de Oscos y Santa Eulalia de Oscos crecen en 3,8 puntos respectivamente. Si nos focalizamos en el periodo 2001 a 2024, Boal es el único concejo con un leve saldo negativo (1 décima), y el mayor crecimiento se recoge en Vegadeo con 8,3 puntos. En definitiva, a lo largo de los años transcurridos del siglo XXI, de 2001 a 2021 y hasta 2024, los concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) marcan una tendencia generalizada: los porcentajes de personas extranjeras entre sus poblaciones censadas va incrementándose gradualmente, con las excepciones de Boal, prácticamente estable, Illano con un punto de inflexión en 2021 de 4,5% para descender en 2024 al 3,5%.

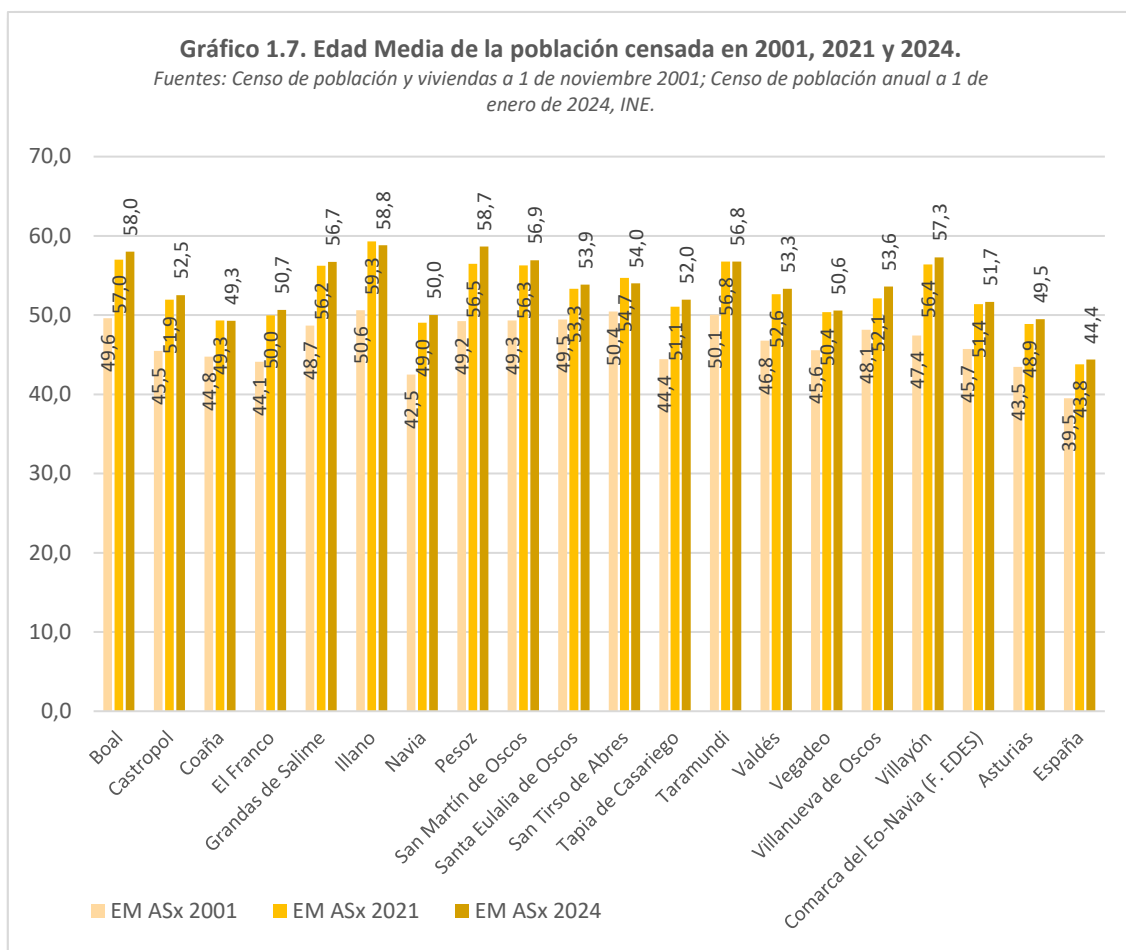


1.1.3.- La estructura por edad

El Gráfico 1.7. nos proporciona la Edad Media de la Población (EMP) censada en los años 2001, 2021 y 2024 para ambos sexos (véase Tabla 1.6. del Anexo). Los tres territorios supramunicipales van aumentando la Edad Media de su población censada conforme pasan los años y aún más en relación con el tamaño del territorio. Así, en 2024 y en la comarca del Eo-Navia (F. EDES) la EMP alcanzaba los 51,7 años, lo que supone 2,2 años más que en Asturias (49,5 años) y 7,3 años más en relación con la EMP de España (44,4 años); estamos hablando de unos territorios donde predomina la población adulta, pero que avanza hacia la madurez en el ámbito comarcal. La comparativa con el año 2021 arroja poca información, unas edades medias en la misma consonancia que en 2024, ligeramente inferiores. Es en 2001 donde se constata el salto cuantitativo de las Edades Medias; la población de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) reflejaba los 45,7 años, Asturias los 43,5 años y España en 39,5 años; ahora bien, mientras el crecimiento de España en estos 23 años supone 4,9 años, la EMP de Asturias y de la comarca se incrementa en 6 años.

La EMP de los 17 concejos integrantes de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) en 2024 nos indica que en 13 de los 17 concejos se supera la media comarcal (51,7 años), siendo Illano con 58,8 años el concejo con la EMP más alta, seguido de Pesoz con 58,7 años, mientras Coaña con 49,3 años se perfila como el concejo con la EMP más baja, lo que supone una diferencia de 9,5 años entre los dos extremos de EMP. Con relación a la evolución de la EMP en los años 2001, 2021 y 2024, Illano y San Tirso de Abres son los dos únicos concejos que no perfilan una línea evolutiva pura ascendente en los tres años considerados, por marcar un punto de inflexión en el año 2021, pero en todo caso, la tendencia de los 17 concejos es al incremento gradual de la Edad Media de la Población conforme pasan los años y que en 2024 se registren las EMP más altas del período de estudio. En general, Edades Medias tan elevadas como las de estos concejos no dejan de ser un indicador relevante que nos advierte de dificultades para la sostenibilidad demográfica y, más en concreto, de la población activa más allá del corto plazo.

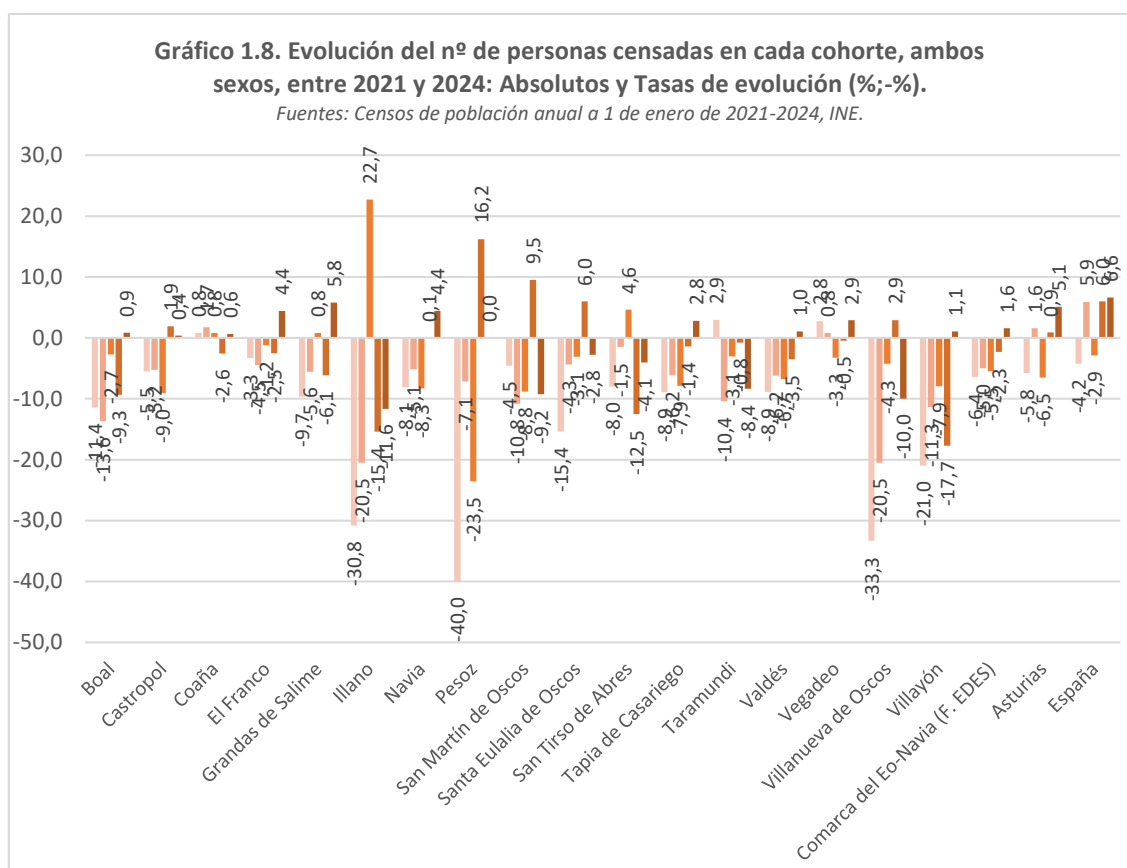
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



A continuación, a través del Gráfico 1.8., consideramos las tasas de evolución del número de personas censadas por cohorte de edad y ambos sexos en el periodo comprendido entre 2021 a 2024. En la comarca del Eo-Navia (F. EDES) casi todas las tasas de evolución por cohortes de edad, a excepción de los de 65 y más años, pierden efectivos en 2024 respecto a 2021, sobre todo los menores de 15 años con un decrecimiento del -6,4%, mientras la tasa de evolución de las personas de 65 y más años refleja un crecimiento del 1,6%. Las tasas de variación del Principado difieren, ya que solo decrecen las cohortes de menores de 15 años (-5,8%) y de 35 a 49 años (-6,5%); por el contrario, el crecimiento más fuerte corresponde a la cohorte de 65 años y más años con un 5,1% de más efectivos. Por otro lado, las tasas de evolución correspondientes a España tienen una expresión muy distinta respecto a las de Asturias, en tanto la cohorte de 15 a 34 años crece un 5,9%, pierde un 2,9% la correspondiente a 35 a 49 años y crece hasta el 6% la cohorte de 50 a 64 años.

Las tasas de evolución correspondientes a las personas censadas por cohortes de edad en los 17 concejos integrantes de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) en el periodo 2021 a 2024 tienen grandes diferencias intracomarcales. En la cohorte de menos de 15 años, solo 3 concejos tienen tasas de evolución positivas (aunque <3%), Coaña, Taramundi y Vegadeo; la tasa de evolución negativa más elevada la ofrece Pesoz con un contundente decremento del -40%. En la cohorte de 15 a 34 años, únicamente Coaña (1,7%) y Vegadeo (0,8%) presentan tasas de evolución positivas, mientras Villanueva de Oscos e Illano destacan por su decremento superior (-20,5%). Entre las tasas de evolución correspondientes a la cohorte de 35 a 49 años, son 4 los concejos con tasas de evolución positivas, aunque Coaña y Grandas de Salime por debajo del 1%, mientras Illano con una elevada tasa de evolución del 22,7% y en San Tirso de Abres aumentó con moderación (4,6%); y entre las tasas de evolución negativas destaca el -23,5% de Pesoz. En la cohorte de 50 a 64 años son 5 los concejos con tasas de evolución positivas, siendo la de Pesoz con 16,2% la más elevada y entre las negativas sobresalen las tasas de evolución del -17,7% de Villayón y del -15,4% de Illano. Por último, entre las tasas de evolución correspondientes a la cohorte de 65 y más años, se cambian las tornas y son solo 6 los concejos con tasas de evolución negativas, con Illano -11,6% y Villanueva de Oscos -10% con las tasas de evolución negativas más acentuadas, mientras que entre las tasas de evolución positivas destaca Grandas de Salime con un 5,8%. Vistos estos datos, se vislumbra que el comportamiento evolutivo de las cohortes por edad por concejos es heterogéneo, incluso intrínseco, ya que no hay una uniformidad comarcal y lo que sí podemos destacar es que a menor tamaño poblacional, las tasas de evolución del nº de personas censadas correspondientes alcanzan unos valores más altos, sean positivos o mayormente negativos, porque cualquier cambio en números absolutos de habitantes censados por pequeño que sea tiene un peso específico alto en términos relativos.

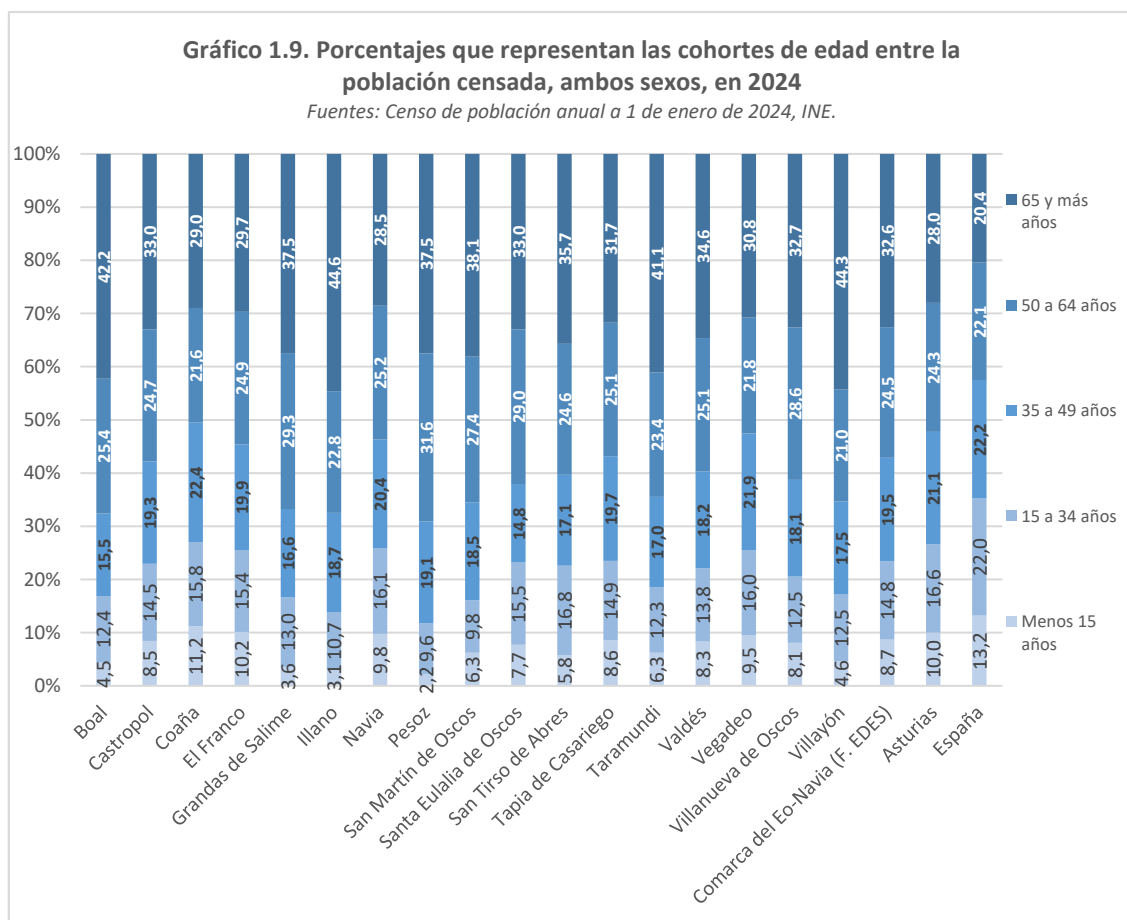
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



Nos dirigimos, a través del Gráfico 1.9., a analizar los porcentajes que representan las cohortes de edad entre la población censada total, de ambos sexos, en 2024 (ver Tabla 1.8. del Anexo). Los porcentajes de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) nos indican un gradual crecimiento del porcentaje conforme aumenta la edad: a más años de la cohorte, más porcentaje representa en la distribución de la población total, hasta llegar al 32,6% de las personas de 65 y más años, mientras que las personas menores de 15 años se reducen al 8,7% del total. Los porcentajes de Asturias guardan una estrecha relación con los comarcales, línea ascendente para llegar al porcentaje más elevado en la cohorte de 65 y más años, con un 28%, 4,6 puntos inferior al porcentaje de la comarca. En el caso de España la distribución porcentual de la población censada por cohortes de edad es diferente, también aumentan los porcentajes según cohortes a más edad, pero son más similares con relación a los otros dos territorios y se inician desde el 13,2% de los menores de 15 años al 20,4% de los de 65 y más años, con unos picos superiores de 15 a 64 años (22% en 16 a 34 años, 22,2% en 35 a 49 años y 22,1% en 50 a 64 años). En general, la distribución porcentual de la población censada en 2024 muestra un mayor grado de envejecimiento en la comarca del noroccidente y en Asturias.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

Las distribuciones porcentuales según cohortes de edad de la población censada en 2024 en los 17 concejos integrantes de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) indican varias cuestiones; por un lado, la significación porcentual de cada cohorte de edad es ascendente conforme aumenta la edad en todos los concejos, salvo las excepciones puntuales de Coaña y Santa Eulalia de Oscos que pierden varias décimas porcentuales en dos de sus cohortes respecto a la anterior, para luego seguir aumentando. Y, por otro lado, en los 17 concejos, el porcentaje de la cohorte de 65 y más años es el más elevado, llegando hasta el 44,6% en Illano y siendo el porcentaje de Navia (28,5%) el más bajo. También se registra en los 17 concejos un aumento elevado del valor porcentual al pasar de la cohorte de 50 a 64 años a la cohorte de 65 años y más, llegándose hasta 23 puntos diferenciales en el concejo de Villayón (44,3%) respecto a la cohorte inmediata (21%). Estamos ante una estructura poblacional bastante envejecida, en tanto en los concejos de Boal (42,2%), Illano, Taramundi (41,1%) y Villayón se supera el 40% de representación en la cohorte de 65 y más años. Entre los porcentajes de la cohorte de menos de 15 años, solo los concejos de Coaña (11,2%) y El Franco (10,2%), superan el umbral del 10%, cuando el porcentaje comarcal está en el 8,7%.



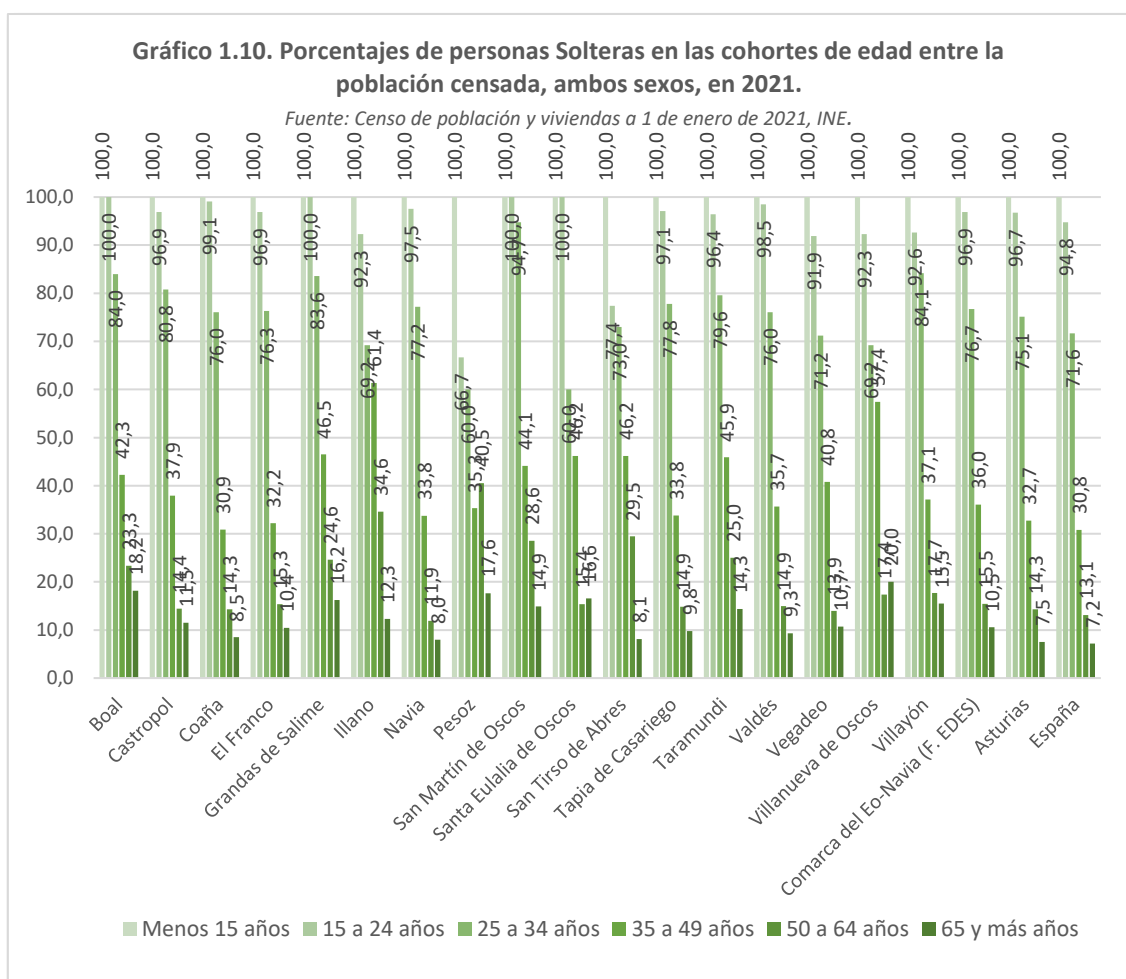
Es interesante la clasificación que desde 2025 categorizará a los 78 concejos asturianos en función de su situación demográfica, a través de la Ley 2/2024, de 30 de abril, de Impulso Demográfico, y que los diferencia como: dinámicos, inestables, en crisis demográfica y en riesgo de despoblación, tal y como recoge La Voz de Asturias, (Redacción, 6 enero 2025). Pues bien, ninguno de los concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) está en el grupo de dinámicos; Vegadeo, El Franco, Coaña, Navia se catalogan como inestables, mientras San Tirso de Abres, Castropol, Tapia de Casariego y Valdés se integran como concejos en crisis demográfica y finalmente, Taramundi, Villanueva de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Martín de Oscos, Grandas de Salime, Pesoz, Illano, Boal y Villayón se clasifican como en riesgo de despoblación. Por tanto, que en estos concejos haya un alto porcentaje de personas de 65 y más años, frente al bajo porcentaje que suponen los de menos de 15 años, ya nos indica que son lugares cuya situación demográfica los sitúa en un alto riesgo de despoblación si no se toman medidas urgentes para paliarlo.

1.1.4.- Estado civil

A continuación se va a analizar a la población según el estado civil y cohortes de edad. En primer lugar, y con el Gráfico 1.10., consideramos el porcentaje de personas Solteras en cada cohorte de edad en el Censo de Población y Viviendas de 2021 (ver Tabla 1.9.1. del Anexo). Los porcentajes para la comarca del Eo-Navia (F. EDES) indican que el 100% de las personas menores de 15 años están solteras, de acuerdo con Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, por la que la edad legal mínima para contraer matrimonio será 16 años. El porcentaje de soltería es muy alto entre los de 15 a 24 años con un 96,9%, y gradualmente va descendiendo hasta el 10,5% de los de 65 y más años; siendo la mayor caída en la cohorte de 35 a 49 años donde cae al 36%. Los porcentajes que ofrece el Principado de Asturias son similares a los comarcales, siendo en la comparativa el porcentaje que más se reduce el de la cohorte de 35 a 49 años donde se retrae hasta el 32,7%, a la vez que en la cohorte de 65 y más años hay un descenso moderados de 3 puntos con relación al porcentaje comarcal (7,5%). En el caso de España los porcentajes de solteros indican pocos cambios, si bien en cada cohorte se constata un ligero menor peso porcentual de las personas solteras con relación a la comarca de Eo-Navia (F. EDES) y de Asturias; donde la diferencia es mayor es en la cohorte de 25 a 34 años con un 71,6% (Eo-Navia 76,7% y Asturias 75,1%), lo que indica en este caso que la condición de soltería se mantiene con más edad en el territorio comarcal y autonómico que en España.

Los porcentajes de personas solteras según cohortes de edad entre los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) en el censo de 2021 tienen claras diferencias internas. El 100% de las personas están solteras por debajo de los 15 años y en la cohorte de 15 a 24 años el 100% de las personas solteras se registran solo en 4 concejos: Boal, Grandas de Salime, San Martín de Oscos y Santa Eulalia de Oscos, mientras en Pesoz con un 66,7% se alza el porcentaje más bajo de dicha condición, seguido de San Tirso de Abres con un 77,4%, a la vez que en los otros 11 concejos se supera el 91,9% (Vegadeo). En la cohorte de 25 a 34 años, empieza a bajar el porcentaje de soltería en todos los concejos, siendo en San Martín de Oscos (94,7%) donde encontramos el porcentaje más elevado y en Pesoz y Santa Eulalia de Oscos con un 60% respectivamente, el porcentaje más bajo. Entre las personas de 35 a 49 años es donde claramente se produce el punto de inflexión al reducirse el porcentaje de soltería en todos los concejos, si bien todavía hay casos elevados como el de Illano 61,4% y más si lo comparamos con el porcentaje comarcal del 36%; Coaña con 30,9% ofrece el porcentaje más bajo de soltería en dicha cohorte. Sin duda el tamaño poblacional de los concejos guarda relación con la condición de soltería, a menor tamaño más dificultad en encontrar pareja estable y celebrar un matrimonio. En la cohorte de 50 a 64 años es ya poco representativa la población soltera, si bien casos como el de Pesoz con 40,5% nos recuerda la premisa anterior, en pequeñas poblaciones es más prevalente la soltería; mientras en Navia se reduce al 11,9%. Entre las personas de 65 y más años, Villanueva de Oscos (20%) registra el porcentaje más elevado y Navia (8%), San Tirso de Abres (8,1%) y Coaña (8,5%) se posicionan como los concejos con menores porcentajes de soltería entre las personas de 65 y más años, alrededor de dos puntos por debajo del porcentaje comarcal (10,5%).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

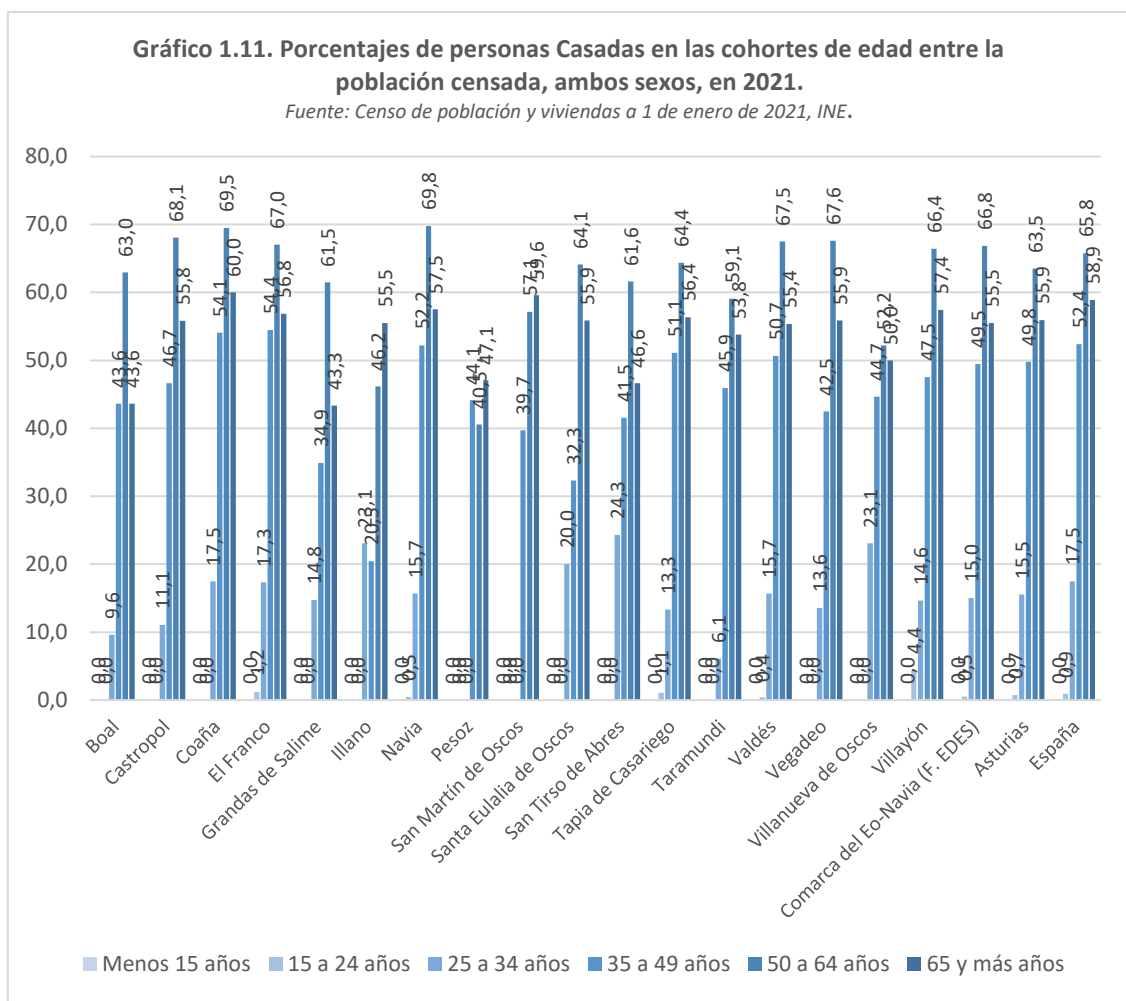


El Gráfico 1.11. recoge los porcentajes de personas Casadas en cada cohorte de edad entre la población censada en 2021, de ambos sexos (ver Tabla 1.9.2. del Anexo). Las personas de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) comienzan a casarse a partir de los 15 a 24 años, pero con un marginal peso porcentual del 0,5%. Ya es en la cohorte joven de 25 a 34 años cuando se muestra algo relevante el porcentaje de casados que asciende al 15% y de forma clara se eleva al 49,5% en la cohorte de 35 a 49 años, con la mitad de las personas de esa cohorte casadas. El porcentaje más elevado de personas casadas se encuentra en la cohorte de 50 a 64 años con un 66,8%, para descender hasta el 55,5% entre las de 65 y más años. Los porcentajes del Principado de Asturias están en estrecha consonancia con los comarcales, solo en la cohorte de 50 a 64 años (63,5%) se constata una pequeña diferencia de 3,3 puntos menos de personas casadas en Asturias. Por otro lado, los porcentajes que ofrece España también están en consonancia con los previos, si bien el peso porcentual de la condición de persona casada es ligeramente superior en cada una de las cohortes en una horquilla del 2-4 puntos. Estos porcentajes de los tres territorios concuerdan con lo que recoge La Voz de Asturias: “que la edad media de primer matrimonio de

las personas españolas es una edad avanzada, las mujeres españolas lo hacen en promedio a los 33,4 años y los hombres a los 35,6". (Redacción, 6 mayo 2024). Todo ello queda condicionado no solo por una tendencia a prolongar la soltería sin ataduras familiares, sino también por la dificultad de las personas jóvenes de encontrar un empleo estable y una vivienda asequible que le permita el inicio de una nueva etapa vital de emancipación , variable que analizaremos en capítulos siguientes.

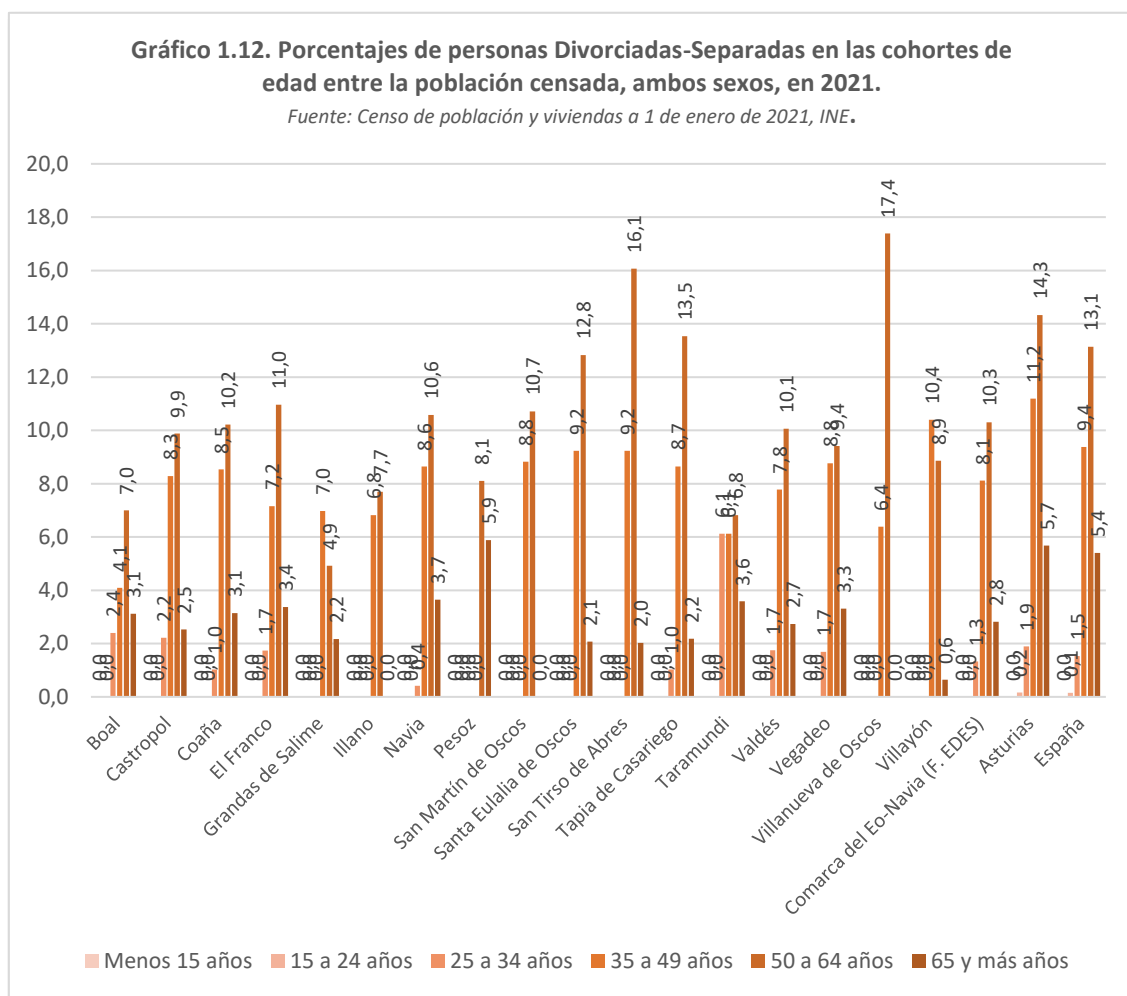
Los porcentajes de personas Casadas en las cohortes de edad, ambos sexos, entre la población censada en 2021 con respecto a los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) tienen pocas diferencias de 15 a 24 años, donde únicamente en 5 concejos hay personas casadas, pudiendo destacar el caso de Villayón con un moderado 4,4%, mientras los cuatro concejos restantes quedan por debajo del 1%, a la vez que en los otros 12 concejos el porcentaje es 0%. Ya en la cohorte de 25 a 34 años apreciamos el ascenso generalizado de del porcentaje de personas casadas, aunque en los concejos de Pesoz y San Martín de Oscos se mantienen al 0%, pero 4 concejos superan o alcanzan el 20% y San Tirso de Abres llega a un máximo de 24,3%. Entre las personas de 35 a 49 años ya hay personas casadas en todos los concejos, superándose el 50% del total en cinco concejos, siendo el porcentaje más alto el de El Franco (54,4%); por otro lado, Illano se posiciona en un reducido 20,5%, marcando así los extremos comarcales. Entre la cohorte de 50 a 64 años se produce un giro generalizado, excepto en Illano (46,2%) y Pesoz (40,5%), en los otros 15 concejos el estado civil de persona casada es mayoritario, hasta la cota máxima en el caso Navia (69,8%). Entre la cohorte de población de 65 y más años, la proporción de personas casadas desciende respecto a la cohorte anterior, y donde más cae es en los concejos de Grandas de Salime (43,3%) y Boal (43,6%), a la vez que en Coaña (60%) se alcanza el porcentaje más alto de todos los concejos. En suma, el menor tamaño poblacional de los territorios y su estructura por edad más envejecida condiciona a la baja las opciones de matrimonio.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



El Gráfico 1.12. representa los porcentajes de personas Divorciadas-Separadas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021 (ver Tabla 1.9.3. del Anexo). En la comarca del Eo-Navia (F. EDES) no hay registro de personas divorciadas-separadas entre las de 15 a 24 años; con un porcentaje mínimo (1,3%) aparecen las primeras personas en la cohorte de 25 a 34 años, para aumentar hasta el 8,1% entre las de 35 a 49 años. El porcentaje más elevado está entre las personas de 50 a 64 años con un 10,3%, para finalmente descender hasta el 2,8% entre las personas de 65 y más años. La incidencia de este estado civil vendrá determinada por el momento de más alto porcentaje de acceso al matrimonio que, como hemos visto es a partir de los 35 a 49 años. Los porcentajes de personas divorciadas-separadas de Asturias y con relación a la comarca del Eo-Navia (F. EDES) aumentan a partir de la cohorte de 35 a 49 años (11,2%), llegando con 3 puntos porcentuales más hasta el 14,3% en la cohorte de 50 a 64 años. También entre los de 65 y más años hay un descenso que cae hasta el 5,7%. Los porcentajes que ofrece el estado civil de persona divorciada-separada para España están en una posición intermedia con relación a los anteriores. Por tanto, no podemos establecer una relación directa

entre el tamaño del territorio y la incidencia del divorcio-separación, sino a la etapa del ciclo vital en la que se encuentren las personas censadas.

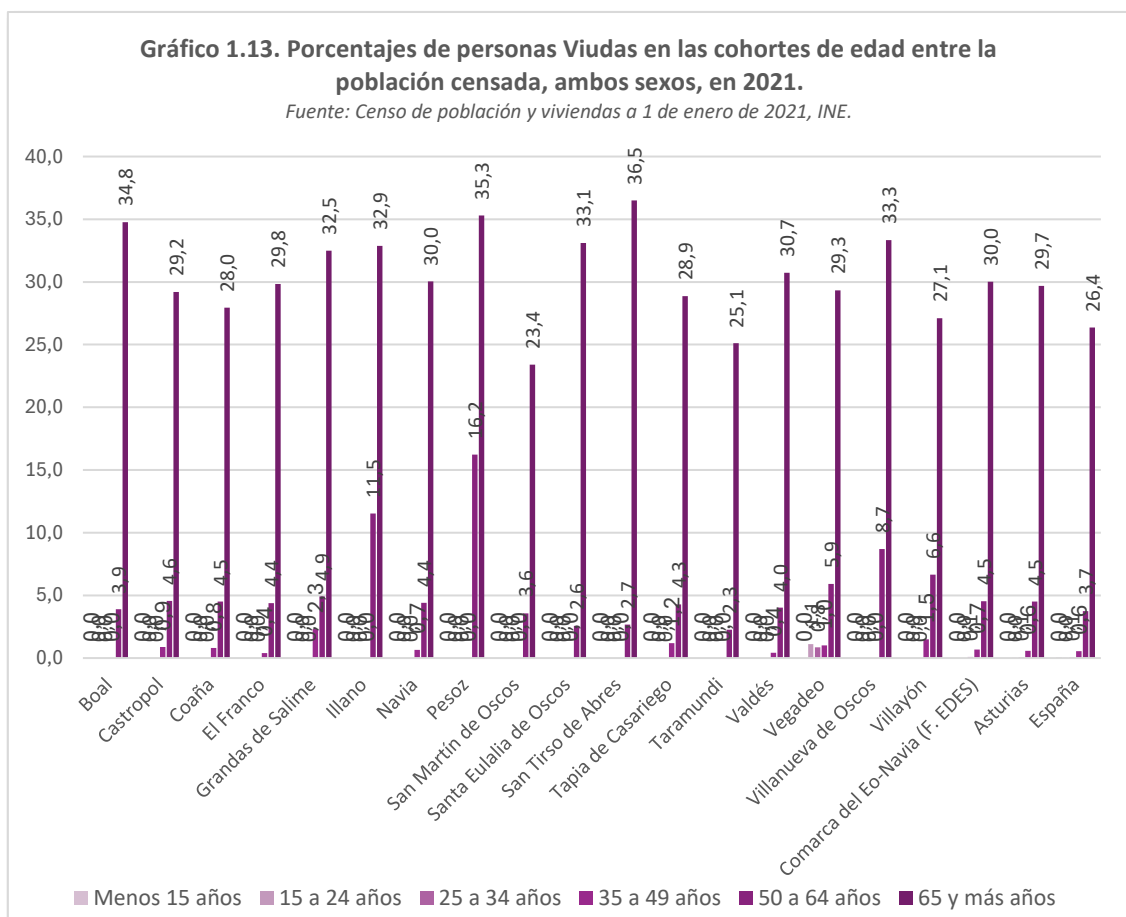


El estado civil de persona divorciada-separada entre los 17 concejos del Eo-Navia (F. EDES) en 2021 nos indica que no existe porcentaje alguno entre los menores de 25 años. Entre las personas de 25 a 34 años aún hay 8 concejos con 0%, pero emergen los primeros y muy bajos porcentajes en los otros 9 concejos, siendo el concejo de Navia con 0,4% el menor porcentaje y Taramundi con 6,1% el más alto. Entre las personas de 35 a 49 años sigue aumentando el peso porcentual de este estado civil, pero todavía en Pesoz sigue sin ninguna persona censada (0%). Entre los otros 16 concejos, destacan Villayón (10,4%) y Boal (4,1%) por tener el porcentaje más alto y más bajo, respectivamente (además de Pesoz). Es en la cohorte de 50 a 64 años, donde en los 17 concejos hay personas divorciadas-separadas, y los porcentajes aumentan respecto de la cohorte previa, excepto en el caso de Grandas de Salime que tiene un pequeño descenso de 2 puntos y además registra el porcentaje más bajo de la comarca con un 4,9%; Villanueva de

Oscos con un 17,4% reporta el porcentaje más elevado. Finalmente, entre la cohorte de 65 y más años, Illano, San Martín de Oscos y Villanueva de Oscos no tienen personas divorciadas-separadas, mientras Pesoz con 5,9% tiene la mayor incidencia y el resto queda por debajo del 3,7% de Navia.

Y llegamos al último de los estados civiles que analizamos, los porcentajes de personas Viudas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021, a través del Gráfico 1.13. (ver Tabla 1.9.4. del Anexo). En la comarca del Eo-Navia (F. EDES) en la cohorte de 15 a 24 años no hay cesadas personas viudas y únicamente se alcanza un nimio 0,1% de 25 a 34 años. Hay un ligero aumento del porcentaje entre las personas de 35 a 49 años, con un 0,7%, para ascender hasta el 4,5% entre las de 50 a 64 años y crecer con notoriedad entre la población de 65 y más años, con un 30%; es decir, casi un tercio de la población de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) es viuda a partir de los 65 años. Los porcentajes que arroja el Principado de Asturias son prácticamente coincidentes con los de la comarca. Y en el caso de España únicamente hay que comentar que a partir de las cohortes de 50 a 64 años (3,7%) y en la de 65 y más años (26,4%), hay un ligero descenso porcentual respecto a los porcentajes de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) y de Asturias.

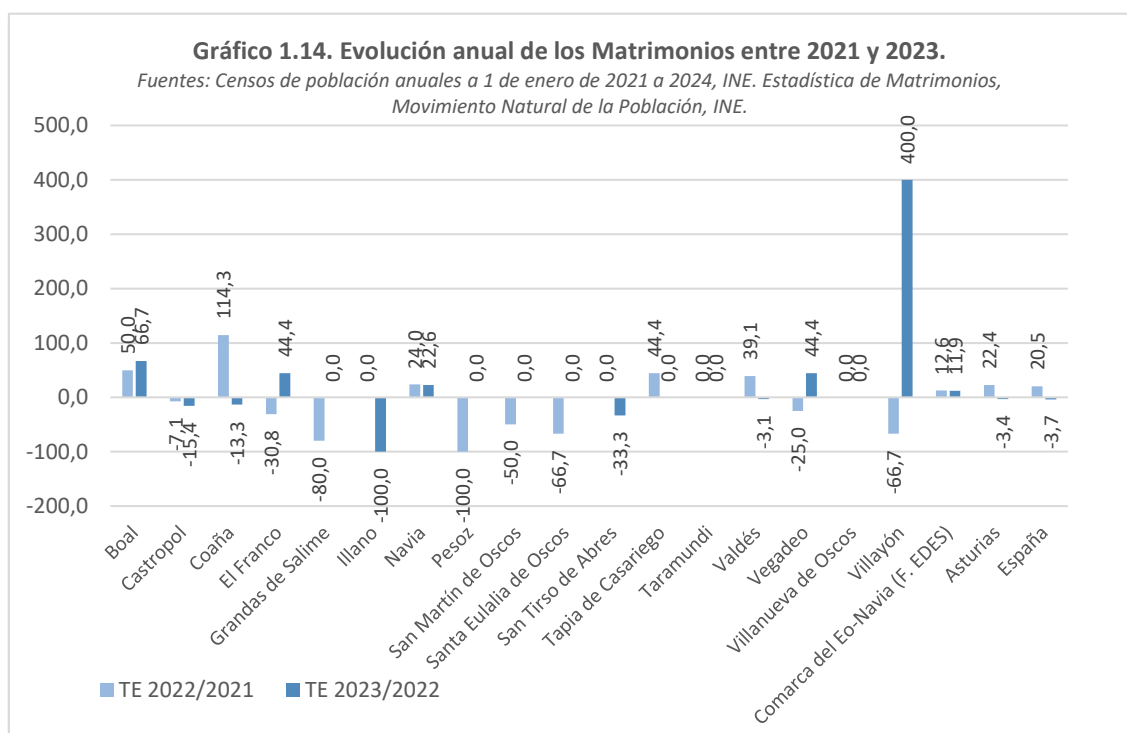
Los porcentajes de personas viudas en las cohortes de edad en 2021 para los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) reflejan que no existen entre los menores de 15 años y que entre los de 15 a 24 años, solo en el concejo de Vegadeo se recoge un marginal 1,1%, prácticamente como sucede en la cohorte de 25 a 34 años, donde de nuevo Vegadeo con 0,8% es el único concejo que ofrece presencia de este estado civil. Entre las personas de 35 a 49 años empieza a cambiar suavemente la orientación, y ya nos encontramos con 9 concejos donde hay porcentajes y donde el mayor recae en Grandas de Salime (2,3%). Entre las personas de 50 a 64 años sigue incrementándose el peso porcentual de las persona viuda, pues ya los hay en los 17 concejos, destacando Pesoz con un 16,2% y Taramundi con un 2,3%, por la mayor y menor incidencia relativa censada en 2021, respectivamente. Es en la cohorte de 65 años y más donde se alcanzan los porcentajes más significativos, con 9 concejos en la barrera del 30% o superándola; en ese sentido, San Tirso de Abres 36,5% y San Martín de Oscos 23,4% son los que marcan los extremos más y menos elevados de porcentajes en dicha cohorte de edad. Hay que mencionar que el estado civil de viudez se asocia positivamente con la cohorte de edad más elevada y con las mujeres, dada su mayor longevidad.



1.1.5. Nupcialidad y natalidad

A continuación, vamos a conocer las tasas de la evolución anual de los Matrimonios celebrados entre 2021 y 2023, a través del Gráfico 1.14. (ver Tabla 1.10. del Anexo). En primer lugar, nos centramos en la variación anual de 2022 a 2023: la comarca del Eo-Navia (F. EDES) con un incremento del 11,9%, lo que nos indica una evolución radicalmente distinta al que ofrecen las tasas de evolución de Asturias (-3,4%) y España (-3,7%), ambas con signo negativo y semejantes. En estos dos territorios supramunicipales en 2022 se llega al dato absoluto más elevado de la serie temporal en nº de matrimonios, tal y como se ha observado a nivel general con el aumento de matrimonios en los dos años consecutivos al año de la pandemia, (Sánchez, 2024, p.17). La comparativa que ofrece la tasa de evolución de 2021 a 2022 para la comarca del Eo-Navia (F. EDES), conlleva únicamente 7 décimas más que de 2022 a 2023 (12,6%). Ahora bien, las tasas de evolución de Asturias y España son las que ofrecen una lectura bien diferente: por un lado, de 2021 a 2022, Asturias con un 22,4% y España con un 20,5%, prácticamente duplican la tasa de evolución comarcal (12,6%); y por otro lado, si las comparamos con las tasas de evolución de

2022 a 2023 hay una pérdida de 25,8 y 24,3 puntos respectivamente. Mientras la tendencia al desplome del nº de matrimonios en 2023 en Asturias y en España es constatable, en la comarca del Eo-Navia (F. EDES) han seguido aumentando, tal vez porque las tendencias macro tardan más en alcanzar los territorios más pequeños, de forma que habrá que estar atentos a los futuros datos que ofrezca el INE para 2024.

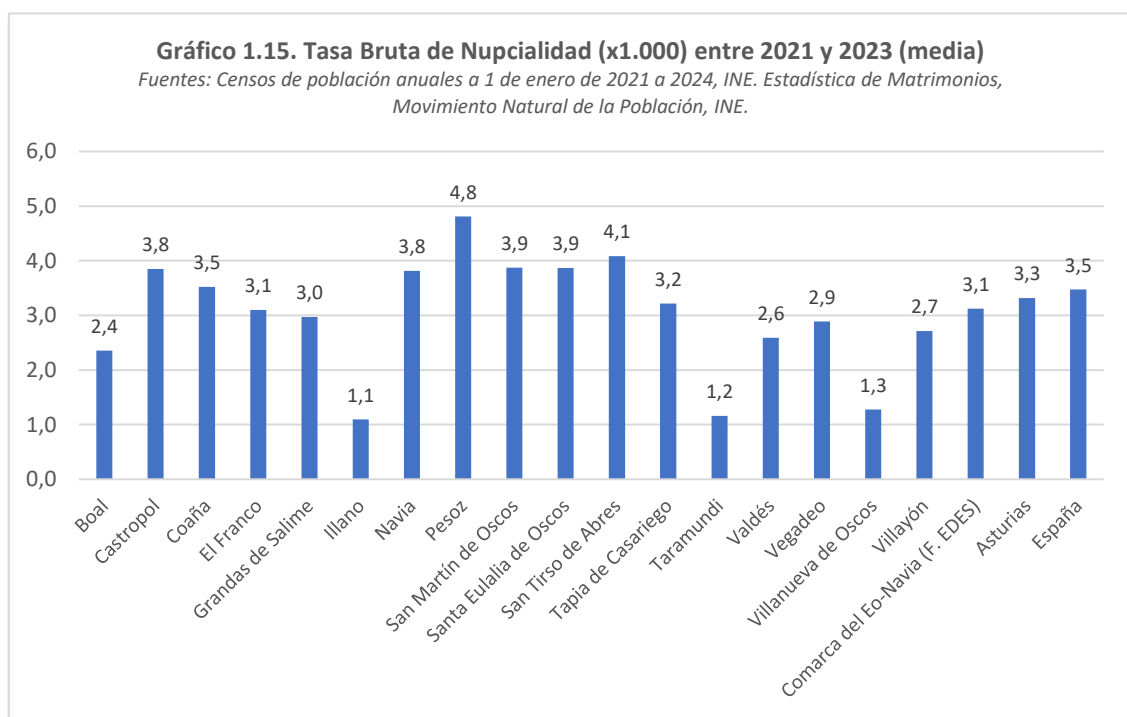


Al enfocar las tasas de la evolución anual de los Matrimonios entre los años 2021 y 2023 referidas a los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) hemos de tener muy presente, que al ser poblaciones muy pequeñas, toda oscilación en los datos absolutos provoca unas tasas de evolución muy infladas, positivas o negativas. En el periodo 2022 a 2023, hay 6 concejos con tasas de evolución positivas, frente a 5 negativas y 6 con estabilidad (0%); mientras Villayón crece un 400%, Illano disminuye en un -100%, pero como decimos la cantidad de matrimonios en números absolutos es muy baja, en su gran mayoría por debajo de los 10 registros en términos absolutos. En el periodo 2021 a 2022 son 5 los concejos con tasas positivas hasta el 114,3% de Coaña, 8 negativas hasta el -100% de Pesoz, y 4 concejos estables (0%). Si nos centramos en los concejos de mayor población como Navia, Tapia de Casariego o Coaña, en cuyo seno se produce un mayor nº de matrimonios, tampoco podemos concluir nada determinante;

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)

en definitiva, movimientos en el nº de matrimonios propios de cada concejo en función de circunstancias locales sin que se pueda establecer un hilo conductor homogéneo común.

Proseguimos con la estimación de la Tasa Bruta de Nupcialidad (TBNp x1.000 habitantes) entre 2021 y 2023 (media de los tres años), recogida en el Gráfico 1.15., (ver Tabla 1.10. del Anexo). En dicho periodo la TBNp de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) se sitúa en 3,1 matrimonios por cada 1.000 habitantes censados, 2 décimas menos de la TBNp de Asturias (3,3‰) y 4 décimas inferiores a la TBNp de España (3,5‰), de forma que apenas es apreciable la diferencia por territorios. Hemos de tener en cuenta que el ámbito comarcal de la Comarca Eo-Navia (F. EDES) es eminentemente rural, y es donde la TBNp es más baja, sin duda debido a la mayor masculinización de dicho territorio, propio de la sociedad rural actual.



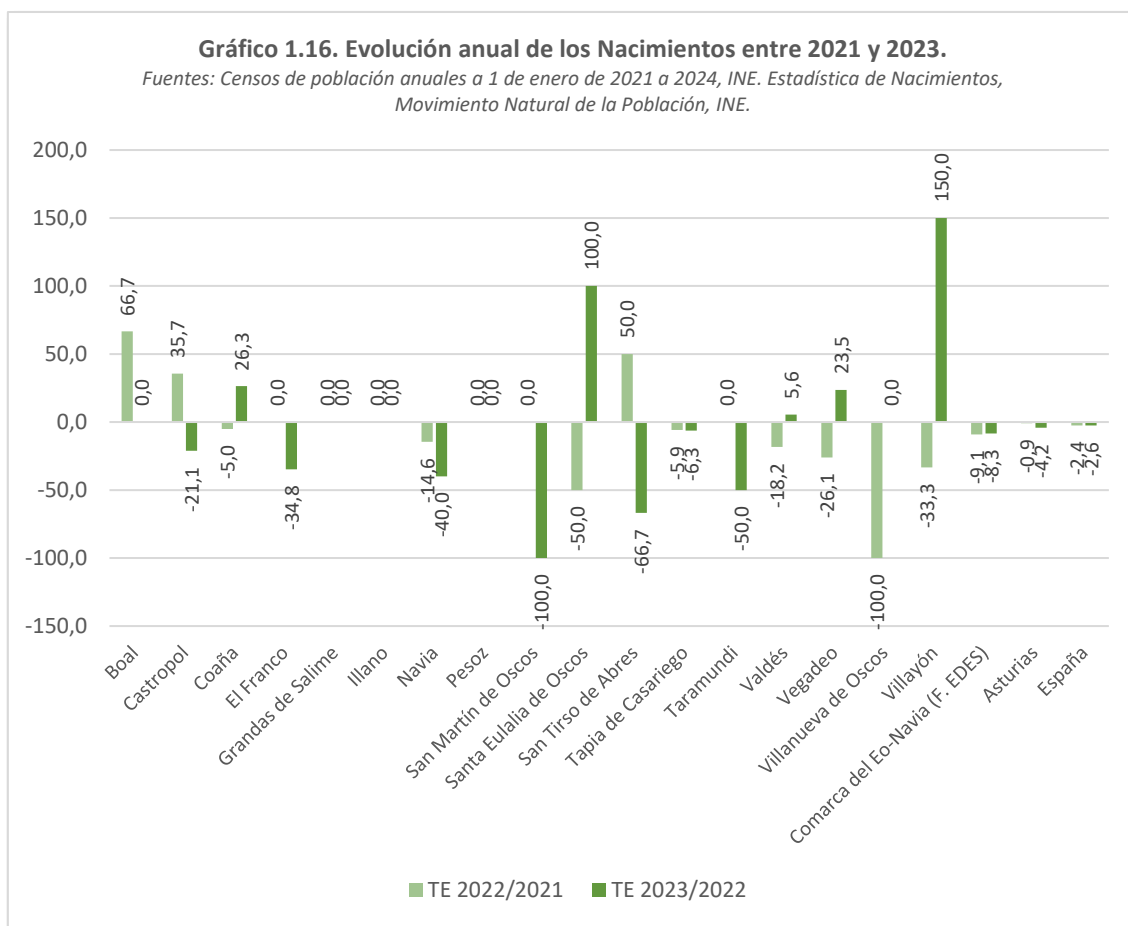
Al observar las Tasas Brutas de Nupcialidad (TBNp x1.000 habitantes) entre 2021 y 2023 (media de los tres años), referidas a los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) apreciamos una horquilla entre el mínimo que marca Illano con 1,1‰ y el máximo de Pesoz con 4,8‰, seguido del 4,1‰ de San Tirso de Abres; a pesar del reducido tamaño poblacional de ambos territorios se alzan con una TBNp netamente superior a la media comarcal (3,1‰); de hecho, son 9 los concejos que superan o igualan esa media de la comarca del Eo-Navia (F. EDES), posiblemente tanto por la incorporación de población extranjera en sus municipios con la idea

de formar una familia, como del efecto estadístico al ser poblaciones de muy reducido tamaño y muy sensibles estadísticamente a que unos pocos matrimonios celebrados de más o menos cada año conlleva un incremento o decremento relevante en la TBNp.

Continuamos con la evolución anual de los Nacimientos entre 2021 y 2023, recogida en el gráfico 1.16. (ver Tabla 1.11. del Anexo). En la variación anual de 2022 a 2023, las tasas de evolución en los tres territorios son negativas; en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) la tasa de evolución anual de Nacimientos es de -8,3%, la más baja de los tres territorios supralocales, quedando la de Asturias en un -4,2% y en un -2,6% la de España, lo que supone una diferencia respecto a la comarca de -4,1 y -5,7 puntos respectivamente. La tasa de evolución anual de Nacimientos de 2021 a 2022 para la comarca Eo-Navia (F. EDES) es aún más baja con un -9,1%, ocho décimas por debajo de la TE de 2022 a 2023, de forma que esa ligera diferencia se ha de interpretar como algo menos negativo, en la evolución temporal. Pero si nos referimos a la TE de Asturias (-0,9%), sucede lo contrario, en 2022 a 2023 la TE negativa de nacimientos se acrecentó en -3,3 puntos con respecto a la anterior, lo que manifiesta un declive importante del fenómeno de la natalidad en el Principado. Con relación a España (-2,4%), se repite prácticamente la misma tasa de evolución en ambas evoluciones anuales.

En relación con la tasa de evolución anual de los nacimientos entre 2021 y 2023 de los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) apreciamos que en la evolución más reciente de 2022 a 2023, seis concejos no sufren variación, mientras 7 decrecen y 4 crecen. Entre los que pierden nº de nacimientos, San Martín de Oscos destaca con un decremento del -100% y entre los que crecen, Villayón con un incremento del 150% se impone, pero conviene recordar lo que venimos repitiendo, que en estos pequeños municipios uno o unos pocos nacimientos provocan tasas de evolución muy llamativas. En 2021 a 2022, únicamente son 3 concejos con tasas de evolución positivas, Boal (66,7%), Castropol (35,7%) y Santa Eulalia de Oscos (50%); mientras tanto, 6 concejos registran TE estacionarias y 8 negativas, sobre todo destaca Villanueva de Oscos con un decremento del -100%. Diferencias locales importantes en cuanto a las TE de los Nacimientos, pero que en datos absolutos se ciñen a unos pocos nacimientos de más o de menos.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

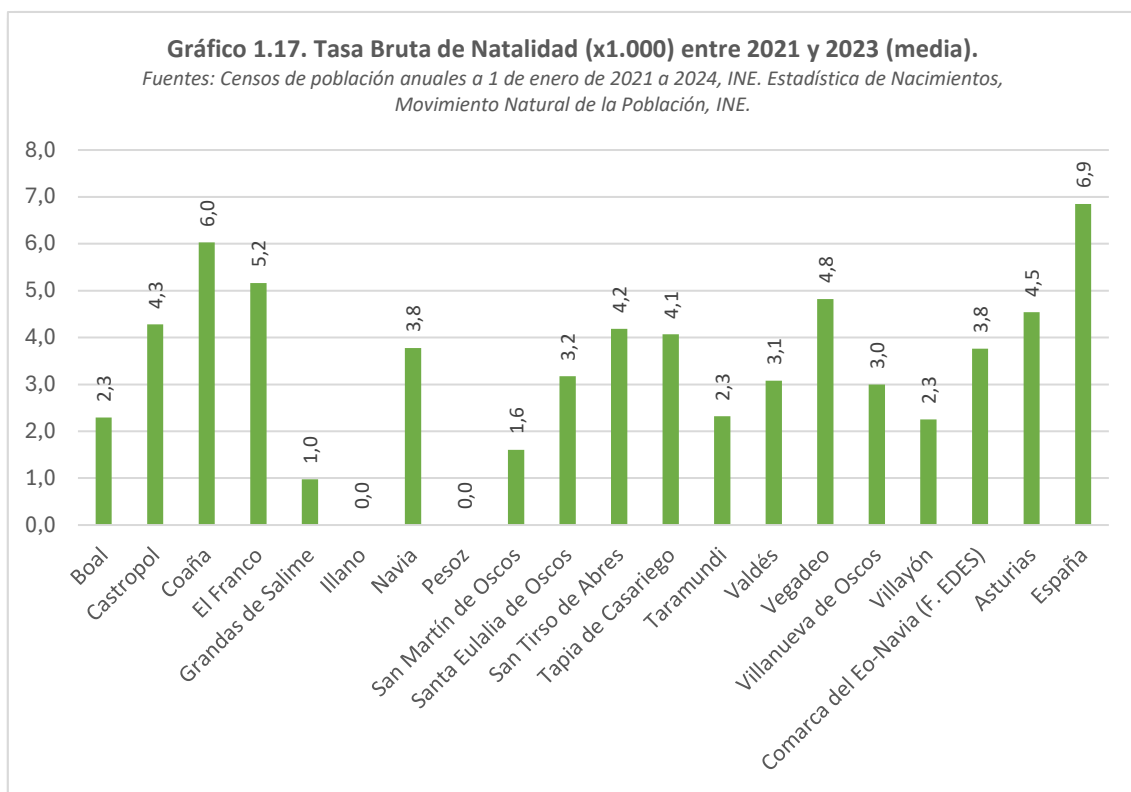


Concluimos el capítulo de Análisis de la Población con la Tasa Bruta de Natalidad (TBN, x1.000 habitantes) entre 2021 y 2023 (media de los tres años), según el Gráfico 1.17 (véase Tabla 1.11 del Anexo). La comarca del Eo-Navia (F. EDES) registra el valor más bajo entre los tres territorios supramunicipales analizados, con una TBN de 3,8 nacimientos por cada 1.000 habitantes censados, frente al 4,5‰ de Asturias y el 6,9‰ del conjunto de España. En todos los casos, se trata de niveles bajos si se comparan con la TBN del conjunto de la UE-27 en 2023, que se sitúa en 8,2‰ (fuente: Gencat). Esta tasas confirman una pauta común de natalidad reducida, observable tanto a escala comarcal como autonómica y estatal.

Sobre la TBN municipal entre 2021 y 2023 (media de los tres años), entre los 17 concejos de la comarca del Eo-Navia (F. EDES) se presentan diferencias significativas. Illano y Pesoz no registraron nacimientos en esos tres años (0‰). Nueve concejos se sitúan por debajo o igual a la media comarcal del Eo-Navia (F. EDES), que es del 3,8‰, destacando Grandas de Salime con el valor más bajo (1,0‰). Los seis concejos restantes superan dicha media, alcanzando el

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

máximo en Coaña con un 6,0‰. Estos datos reflejan la delicada situación demográfica de estos pequeños concejos rurales, que enfrentan el reto de revertir unas tendencias regresivas preocupantes. Afrontar este desafío requiere políticas y medidas sostenidas en el tiempo que contribuyan a mejorar su natalidad más allá del corto plazo.



1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES

En el segundo capítulo dedicado al estudio de los Hogares censados en la Comarca del Eo-Navia (F. EDES) vamos a llevar a cabo un análisis secundario cuantitativo a través de los siguientes indicadores demográficos:

- Evolución del nº de Hogares censados en la comarca Eo-Navia entre 2001 y 2021 (Tabla 2.1. del Anexo).
- Distribución del nº de Hogares en la comarca Eo-Navia censados en 2001, 2011 y 2021 entre sus municipios: % respecto total de la comarca (Tabla 2.2. del Anexo).
- Evolución del Tamaño Medio de los Hogares en la comarca Eo-Navia censados entre 2001 y 2021: promedio de personas por hogar (Tabla 2.3. del Anexo).
- Distribución del Tamaño de los Hogares en la comarca Eo-Navia censados en 2021: nº de personas por hogar en absolutos y porcentajes (Tabla 2.4. del Anexo).
- Distribución de los Hogares en la comarca Eo-Navia censados en 2011 y 2021 según Estructura del hogar (Tabla 2.5. del Anexo).
- Distribución de los Hogares en la comarca Eo-Navia censados en 2011 y 2021 según Tipo de hogar (Tabla 2.6. del Anexo).
- Distribución de los Hogares en la comarca Eo-Navia censados en 2021 según nº de Núcleos (Tabla 2.7. del Anexo).
- Distribución de los Hogares en la comarca Eo-Navia censados en 2021 según Sexo y Nacionalidad de sus miembros (Tabla 2.8. del Anexo).

Para ello vamos a servirnos de los datos estadísticos que provienen de los Censos de Población y Viviendas a 1 de noviembre de 2001, de 2011 y de 1 de enero de 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE). Estas fuentes oficiales secundarias se pueden consultar en la página web del INE: <https://www.ine.es/>

El contenido del capítulo se despliega en seis apartados: Evolución y distribución del número de hogares censados en 2001, 2011 y 2021; Tamaño de los hogares censados en 2001, 2011 y 2021: tamaños medios y distribución según número de miembros; Distribuciones de los hogares censados en 2011 y 2021 según Estructura; Distribuciones de los hogares censados en 2011 y 2021 según Tipo de hogar; Distribuciones de los hogares censados en 2021 según nº de Núcleos;

y, finalmente, Distribuciones de los hogares censados en 2021 según Sexo y Nacionalidad de sus miembros.

1.2.1.- Evolución y distribución del número de hogares

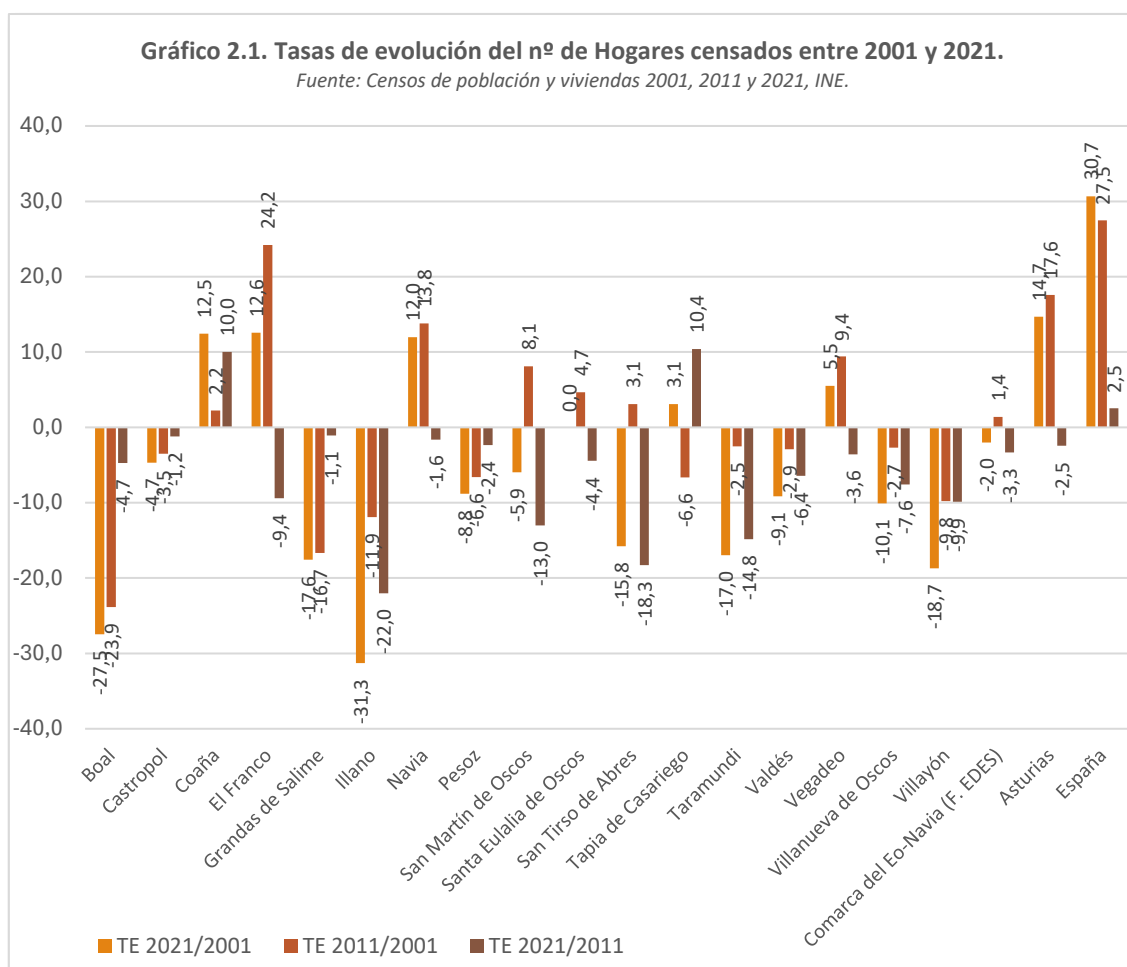
Iniciamos el capítulo con los datos sobre la Evolución del nº de Hogares censados entre 2001 y 2021, según se recoge en el Gráfico 2.1. (véase Tabla 2.1. del Anexo). La primera comparativa la centramos entre 2011-2021, en ese periodo en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) la Tasa de Evolución del nº de Hogares censados es negativa con un -3,3%, también en el Principado de Asturias se registra el decrecimiento con un -2,5%, mientras en España creció el nº de Hogares censados en un 2,5%. Conviene recordar que en ese periodo 2011-2021, la tasa de evolución del nº de personas censadas en la comarca Eo-Navia decayó en un -10,2%, en Asturias el descenso demográfico fue menos acentuado con una tasa de evolución del -5,3%, mientras en España la tasa de evolución de población fue positiva (1,8%). Estas TE de la población indican que el incremento o decremento del nº de hogares guarda estrecha relación con dicha Tasa de Evolución de la población, en tanto que la población de la comarca Eo-Navia (F. EDES) y de Asturias disminuye más intensamente que el número de hogares, lo que supone una reducción del tamaño medio de los hogares, aún más acusado en la comarca que en la C. Autónoma. Este proceso demográfico es propio de poblaciones con una estructura por edad envejecida, fruto de la baja natalidad y la emigración de personas jóvenes y adultas en busca de mejor porvenir. Por otro lado, el incremento positivo de la población de España (1,8%) lleva aparejado un incremento superior en el nº de hogares (2,5%) lo que indica un cambio en la tipología de hogares que se van conformando en el periodo, con más personas viviendo solas o en hogares más pequeños.

Las Tasas de Evolución del nº de hogares del periodo 2001-2011 son bien diferentes en tanto en los tres territorios se registran aumentos del nº de hogares del 1,4%, 17,6% y 27,5% respectivamente; ahora bien, las tasas de evolución de la población censada para la comarca Eo-Navia (F. EDES) marcan un retroceso del -10%, lo cual ha de entenderse en tanto se mantienen muchos hogares, pero en los que viven menos personas (hijos emancipados que emigraron, avance del envejecimiento). La evolución de la población de Asturias se incrementó hasta el 1,2%, lejos del 14% de España. Mientras en la comarca se reduce el número de personas que se reparten en mayor nº de hogares, tanto en Asturias como en España el tamaño medio de los hogares disminuyó significativamente. Finalmente, las tasas de evolución del nº de hogares para

el periodo global de 2001-2021, tienen una estrecha relación con las del periodo 2001-2011, TE de la comarca (-2%), un suave decremento, mientras tanto Asturias crece (14,7%) y España (30,7%) ofrece la tasa de evolución más acentuada. El incremento durante el periodo 2001-2011 en el nº de hogares ha de entenderse tanto por la llegada de población extranjera, como por el crecimiento económico y del empleo de 2001 hasta 2007 que facilitó la emancipación de jóvenes de los hogares de sus padres, junto a las consecuencias de las reformas del mercado hipotecario en la última década del siglo XX y de la primera del XXI, así como de la bajada de los tipos de interés que supuso el Euro y las políticas monetarias del Banco Central Europeo, que facilitaron el acceso a la vivienda en propiedad y a una mejor financiación hipotecaria con períodos de amortización más amplios.

Con relación a los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) objeto de estudio y refiriéndonos a las tasas de evolución del nº de Hogares censados entre 2011 y 2021, únicamente dos concejos, Coaña (10%) y Tapia de Casariego (10,4%) tienen TE positivas, a pesar de que sus Tasas de Evolución de la población censada son negativas -4,1% y -6,4% respectivamente; por lo tanto, pierden población mientras incrementan el nº de hogares, básicamente porque aumenta el nº de hogares unipersonales. Entre los concejos que pierden hogares destaca sobre todo Illano (uno de los concejos menos poblados de la comarca) con un acusado -22%, muy en consonancia con la pérdida de población (-28,5%). En cuanto al periodo 2001-2011, en pleno boom inmobiliario y de la crisis económica, 7 concejos ven incrementar sus hogares hasta el máximo registrado en El Franco con un 24,2%. Y entre los 10 concejos que pierden hogares, Boal con un -23,9% es el más afectado en estrecha consonancia con la pérdida de población del -24,4%. Finalmente, las TE del nº de hogares para el periodo comprendido entre 2001 y 2021, son 5 los concejos que la incrementan, sobre todo Coaña (12,5%), El Franco (12,6%) y Navia (12%), mientras Santa Eulalia de Oscos se mantuvo en la misma cantidad de hogares y en 11 concejos decrecen hasta el -31,3% de Illano. Ateniéndonos al periodo más extenso del estudio, 2001-2021, resulta significativo que los concejos de Valdés (-9,1%), el concejo más poblado, y el de Castropol (-4,7%), el 7º en población, sean los únicos que muestran un declive en el nº de hogares censados, con poblaciones superiores a los 1.000 habitantes, sin duda lastrados por la pérdida poblacional, más que en otros concejos de población similar.

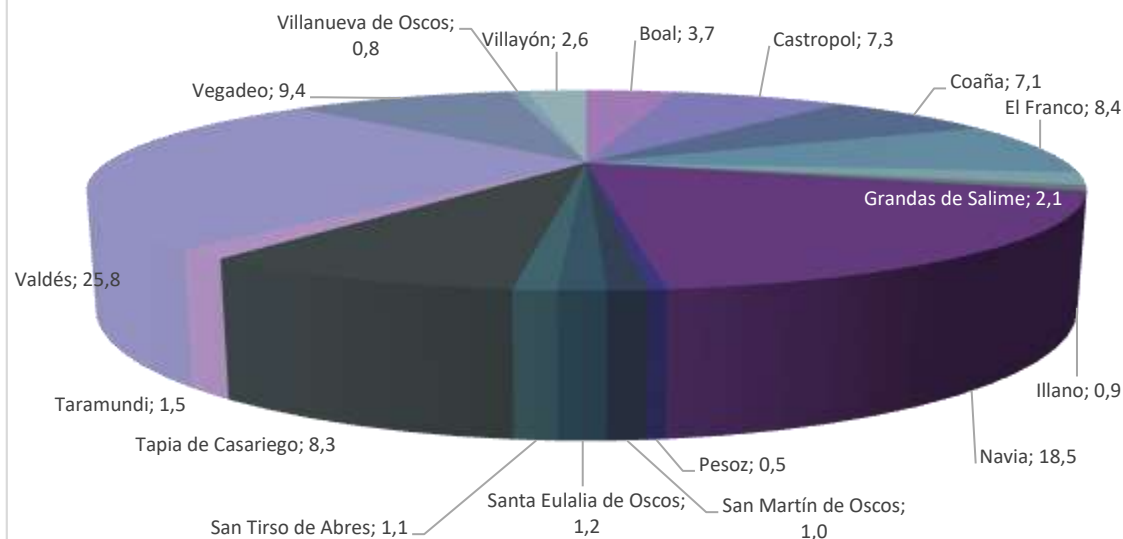
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



Continuamos con la Distribución (%) del nº de Hogares censados en 2021 en la comarca del Eo-Navia entre sus 17 concejos, según se recoge en el Gráfico 2.2, (véase Tabla 2.2. del Anexo). Valdés con un 25,8% (algo más de la cuarta parte del total del nº de hogares) y Navia con un 18,5% engloban un 44,3% del total comarcal, lo que indica una alta concentración del nº de hogares en solo 2 de los 17 concejos, que a su vez son los que aglutinan al 45% del total poblacional. Cuatro concejos se limitan a $\leq 1\%$, así Illano (0,9%), Pesoz (0,5%), Villanueva de Oscos (0,8%) y San Martín de Oscos (1%) tienen una baja significación en el nº de hogares de la comarca, pero en estrecha relación con su menor población, al ser los 4 con menos habitantes censados. No obstante, la distribución porcentual del nº de hogares de la comarca Eo-Navia (F. EDES) entre sus 17 concejos está fuertemente correlacionada con el número de habitantes de cada concejo.

Gráfico 2.2. Distribución (%) del nº de Hogares censados en 2021 en la comarca de Eo-Navia entre sus municipios: % respecto total de la comarca.

Fuente: Censo de población y viviendas 2021, INE.



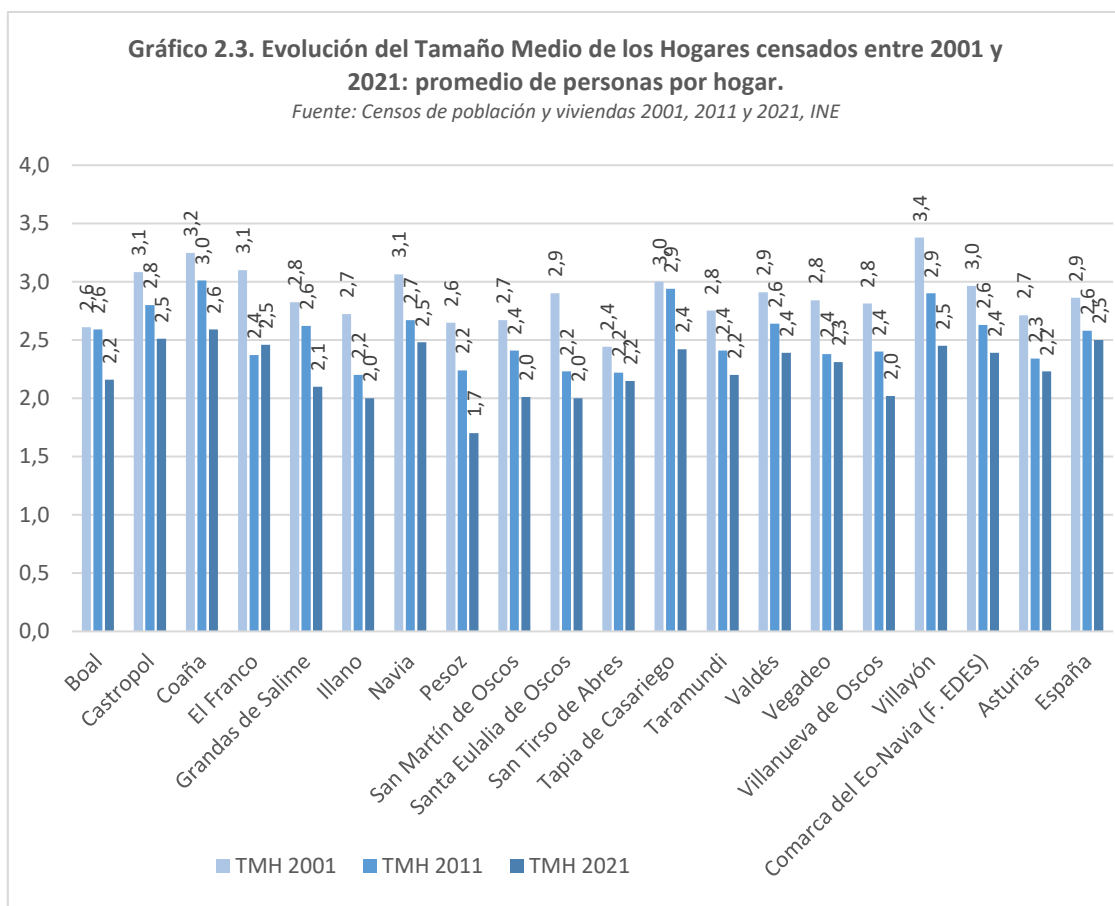
1.2.2.- Tamaño de los hogares

Primero conozcamos la Evolución del Tamaño Medio de los Hogares (TMH) censados entre 2001 y 2021 en la comarca de Eo-Navia (F. EDES), según se recoge en el gráfico 2.3, (véase Tabla 2.3. del Anexo). En 2021, el indicador del TMH comarcal se registra un promedio de 2,4 personas por hogar, Asturias con 2,2 personas es el más bajo de los tres territorios supralocales, mientras España marca el TMH más alto con un 2,5; estos promedios indican únicamente el número de personas integrantes por hogar, sin precisar el tipo de relación existente entre ellos. Y si se comparan con las de años censales anteriores, se va comprobando la pérdida paulatina del tamaño medio de los hogares, así en 2011, el Tamaño Medio por Hogar de la comarca Eo-Navia (F. EDES) era del 2,6 personas, en Asturias de 2,3 y en España de 2,6 personas por hogar; mientras en la comarca se pierden 2 décimas, en los otros dos territorios se pierde únicamente 1 décima. Recurriendo a los promedios TMH del año 2001 se constata aún más esa pérdida de tamaño medio de los hogares, así en la comarca Eo-Navia (F. EDES) se registra que son 3

personas por hogar, en Asturias 2,7 y en España 2,9 marcando las medias más altas de los tres años censales de estudio, dejando un diferencial 2001-2021 de 6, 5 y 4 décimas respectivamente. A menor tamaño territorial -comarca del Eo-Navia- mayor pérdida de valor en el TMH. Esta mayor pérdida del tamaño medio de los hogares censados guarda una estrecha relación con la estructura por edad del rural de pequeños concejos, que van envejeciendo significativamente a la vez que sufren el mayor riesgo de despoblación dadas sus reducidas dimensiones demográficas, como así señala sobre la sociedad rural Recaño Valverde (2023). Junto a ello, se ha de tener en cuenta que las menores tasas de fecundidad y natalidad, la emigración de jóvenes y adultos, junto al aumento de los divorcios, contribuyen directamente a promover la disminución del tamaño medio de los hogares.

Sobre los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) y refiriéndonos los promedios de evolución del Tamaño Medio de los Hogares censados entre 2001 y 2021, centrándonos inicialmente en el año 2021, únicamente Pesoz con 1,7 personas por Hogar (7 décimas por debajo de la media comarcal) queda por debajo del umbral de 2, y Coaña alcanza el mayor registro con 2,6, recordemos que Pesoz (141 habitantes) es el concejo menos poblado de la comarca y Coaña con 3.312 habitantes uno de los más poblados. En todo caso, estos concejos se mueven entre los 1,7-2,6 personas por Hogar en una clara orientación de reducción del TMH en tanto ha caído drásticamente tanto el nº de hogares familiares con más de 2 personas como la fertilidad de la mujer y han aumentado el número de divorcios y el grado de envejecimiento de la población (más hogares unipersonales). Las medias del TMH de 2011 son más altas en 15 concejos, y en cuatro de ellos (Grandas de Salime, Pesoz, Tapia de Casariego y Villayón), con un incremento de 5 décimas; en Santa Eulalia de Oscos se mantiene en 2,2 personas por Hogar, mientras en El Franco con 2,4 se pierde una décima. Y las medias TMH de 2001 son claramente las más elevadas; en seis concejos se iguala o supera 3 personas por Hogar y Villayón alcanza las 3,4, cuatro décimas por encima de la media comarcal. San Tirso de Abres con un 2,4 tiene el promedio THM menor; también reseñar que los 17 concejos tienen medias del THM superiores a las de 2011. El diferencial 2001-2021 es contundente, todos los concejos pierden THM, y particularmente Pesoz y Villayón pierden 9 décimas (la comarca pierde 6 décimas), mientras los concejos que menos pierden en THM son Boal y San Tirso de Abres con 4 décimas. Estas diferencias apuntan a una desigualdad en la intensidad del envejecimiento y despoblamiento rural de los concejos más despoblados que los aboca a una mayor reducción del tamaño medio de los hogares.

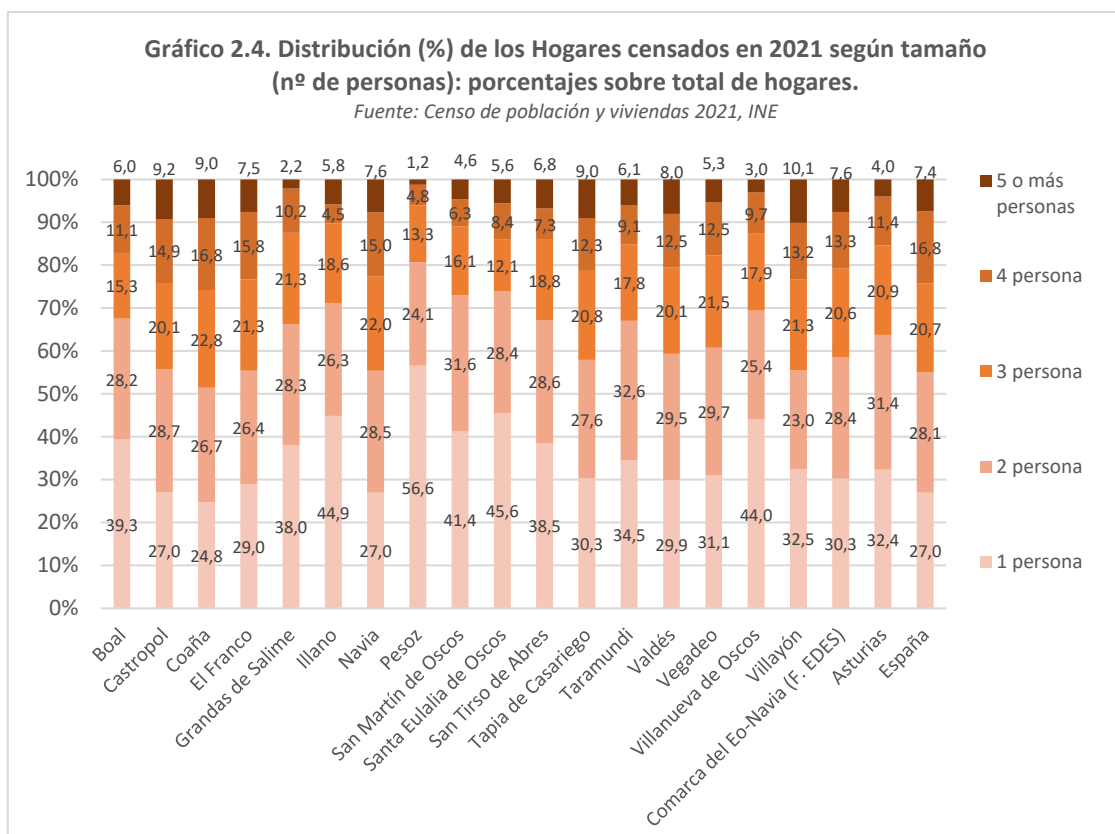
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



Seguimos con la Distribución (%) de los Hogares censados en 2021 según tamaño (nº de personas en la comarca de Eo-Navia (F. EDES), según se recoge en el gráfico 2.4, (véase Tabla 2.4. del Anexo), donde se constata claramente que una mayoría de los hogares -58,7%- están conformados por 1 o 2 personas. Así el 30,3% son hogares unipersonales y el 28,4% de dos personas; la composición de tres miembros tiene un porcentaje destacado del 20,6%, para descender al 13,3% los hogares con 4 personas y seguir disminuyendo hasta el 7,6% en aquellos hogares de 5 miembros o más. Siendo la mayor distribución la de 1 persona por hogar orienta a perfilar al morador como mujer viuda o soltera, así como persona divorciada. En el caso de hogares con 2 miembros sigue prevaleciendo la estructura tradicional del matrimonio, y según aumenta el número de miembros se presume ya una estructura de familia con algún hijo aún no emancipado, así como otras composiciones familiares o de personas sin relación familiar, como veremos en posteriores gráficos. La estructura de hogar por número de miembros en el caso del Principado de Asturias eleva hasta el 63,8% la distribución sumatoria de 1 miembro (32,4%) y 2 miembros (31,4%) por hogar; los hogares de 3 miembros descienden al 20,9%, y a partir de ese número el descenso comparativo con la Comarca de Eo-Navia (F. EDES) es contundente: 11,4%

hogares con 4 miembros y 4% hogares de 5 personas o más. En esta distribución asturiana donde se acentúa una estructura de hogares unipersonales o con 2 miembros sobre hogares integrados por más personas indica que las personas optan más por agrupaciones reducidas dada la alta longevidad de las personas, sobre todo mujeres, junto a la baja natalidad, el impacto de la migración de grupos jóvenes y en definitiva el final del hogar tradicional de padres, hijos y abuelos. Así, La Voz de Asturias (2025) señala que todo ello conduce al Principado a ser la 2ª CCAA en el que las residencias unipersonales suponen un mayor porcentaje. En el caso de España la mayoría de la distribución se asemeja en gran manera a la de la comarca del Eo-Navia (F. EDES), con la diferencia en los hogares unipersonales que se reducen al 27% y los de 4 personas aumentan al 16,8%.

En la distribución de los hogares censados en 2021 en los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES), y en relación con los hogares unipersonales son seis los concejos con un porcentaje inferior o igual al de la comarca (30,3%), y Coaña con un 24,8% es donde menos hogares de 1 persona se registran. Conviene indicar que estos seis concejos (Castropol, Coaña, El Franco, Navia, Tapia de Casariego y Valdés) son los de mayor población de la comarca y, por lo tanto, hay una correlación directa entre poblaciones de cierto tamaño y menos hogares unipersonales en tanto sigue prevaleciendo una estructura familiar de varios miembros y el envejecimiento que conduce a hogares de personas solas es menor. Pesoz con un 56,6% de hogares unipersonales es el contrapunto, el concejo de menor población, donde más personas viven solas. Entre los hogares de 2 miembros, son 10 los concejos en el mismo porcentaje o inferior al comarcal 28,4%; el 24,1% de Pesoz marca la mayor presencia de estos hogares de 2 personas, mientras San Martín de Oscos con un 31,6% mantiene el mayor porcentaje en hogares de 2 miembros, presumiblemente matrimonios. Entre los concejos con hogares de 3 miembros, en diez es inferior al porcentaje comarcal del 20,6%, donde Santa Eulalia de Oscos con un 12,1% y Coaña 22,8% registran el menor y mayor porcentaje respectivamente. Ya entre los hogares de 4 miembros, únicamente 4 concejos superan el 13,3% comarcal, destacando el 16,8% de Coaña frente al mínimo de Illano con 4,5%. Y finalmente, entre los concejos con hogares de 5 o más miembros, son 5 los concejos por encima de la comarca (7,6%), destacando Villayón 10,1% frente al 1,2% de Pesoz. En definitiva, hay una estrecha relación entre número de habitantes de los concejos y envejecimiento de la población, además de los recursos económicos del territorio con distribución de personas por número de hogar.



1.2.3.- Distribuciones de los hogares censados según su Estructura

Seguimos con la Distribución (%) de los Hogares censados en 2011 y 2021 según Estructura del hogar² en la comarca de Eo-Navia (F. EDES), que se recoge en el Gráfico 2.5. (véase Tabla 2.5. del Anexo); en el año 2021, el Hogar formado por pareja sin hijos supone el 17,4% del total que es la mayor representación en la distribución por Estructura de hogar, también para Asturias con un 19,9% y para España que se posiciona en un 17,1%. Estos porcentajes indican que casi una quinta parte de los hogares están formados solo por una pareja, lo que puede englobar tanto a parejas de personas maduras-mayores sin descendientes en el hogar o bien parejas de jóvenes o adultos que aún no han iniciado la etapa de reproducción y crianza. En segundo lugar, destaca el hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años, así en la Comarca Eo-Navia (F. EDES) representa un 14,2%, subiendo hasta el 17,2% en Asturias y logrando un 22,9% en España, que es el mayor porcentaje de una categoría de estructura del hogar en el territorio español; a mayor tamaño poblacional de los territorios supralocales que

² Estructura del Hogar: clasificación de las diferentes composiciones de los hogares basada en la edad, sexo y parentesco de sus miembros (fuente: Glosario de los Censos de Población y Viviendas 2021, INE).

consideramos, aumenta el porcentaje de parejas jóvenes con algún hijo menor de 25 años no emancipado.

En la comarca Eo-Navia (F. EDES) la categoría de estructura de hogar con menos representación porcentual es el hogar con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años, con un 4%, mientras en Asturias es 5,7% y en España del 6,7%; la menor incidencia comarcal guarda coherencia al ser territorios rurales más envejecidos y con menor presencia de progenitores solteros, divorciados o viudos con un hijo menor (sobre todo, encabezados por mujeres), mientras en el resto de territorios supramunicipales esa realidad estructural cobra algo más relevancia. Hogar con un hombre solo de 65 años o más es lo que más escasa representación porcentual supone tanto para Asturias 4,2%, como para España con un mínimo 3,3%, a la vez que en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) se eleva al 5,6%; la soltería de hombres de edad avanzada viviendo solos sigue siendo más prevalente en territorios rurales, pero inferior a la de las mujeres. Así Hogar con una mujer sola de 65 años o más tiene unos porcentajes aún más elevados y superiores al 8% de España, tanto en Asturias 10,9% como en la comarca Eo-Navia (F. EDES) 10,5%, como consecuencia de la mayor longevidad femenina (generalmente, hogares de mujeres viudas). Mientras que hay mayor porcentaje en los tres territorios de Hogares con un hombre solo menor de 65 años (comarca 8,9%), que de mujer sola menor de 65 años (comarca 5,2%). Otras estructuras de hogar como Hogar formado por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más -comarca 9,6%- u Hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s) -comarca 8%-, tienen algunos puntos de más incidencia en la estructura de los hogares censados en 2021 en la comarca Eo-Navia que en Asturias o en España.

Cinco son las categoría de estructuras de hogar que sufren pérdidas de significación porcentual entre de 2011 a 2021 en la comarca del Eo-Navia, y la mayor se registra con la pérdida de -4 puntos en Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años, un retroceso parecido al de Asturias (-3,7 puntos), mientras se incrementa hasta los -5,4 puntos en España. La otra categoría de estructura que más varía en la comarca Eo-Navia (F. EDES) con -2,8 puntos (al igual que en Asturias) es el Hogar formado por pareja sin hijos, que en España retrocede de 2011 a 2021 en -3,9 puntos. El porcentaje de Hogares formado por pareja con hijos, en donde todos los hijos son de 25 años o más, mengua en los tres territorios supralocales, algo más en Eo-Navia (F. EDES) con -1,7 puntos, mientras en Asturias y en España son -0,9 y -0,5 puntos, correlativamente. Y Hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con

algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(a) sufre un mínimo retroceso de 8 décimas en la comarca Eo-Navia (F. EDES) y paralelamente en Asturias sube 1 puntos y en España 2 puntos.

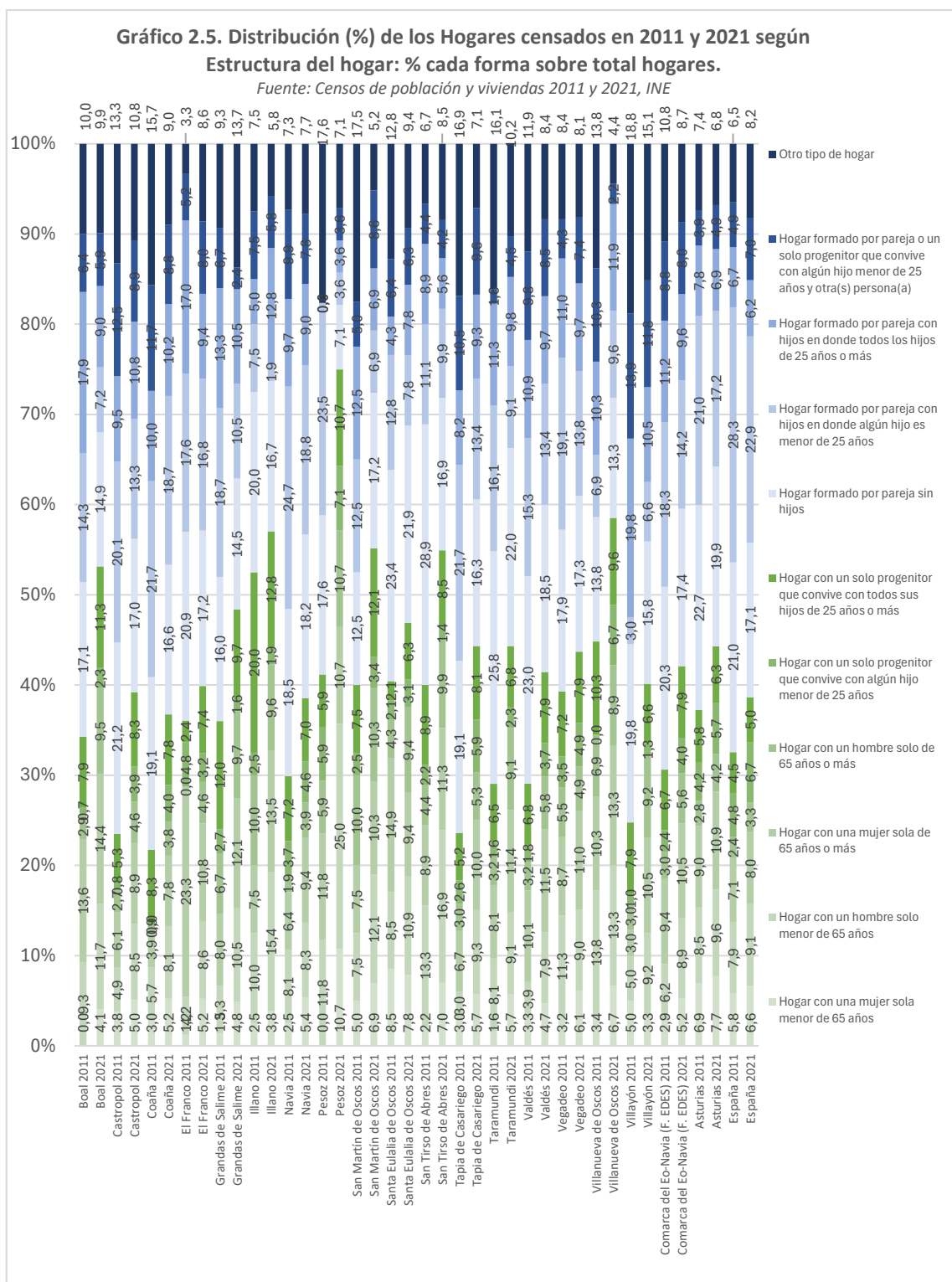
Por otro lado, en seis categorías de Estructura se registra un aumento en el porcentaje comarcal y entre ellas, Hogar con un hombre solo menor de 65 años crece 2,7 puntos y 2,4 puntos el Hogar con una mujer sola menor de 65 años. La comarca se ha ido orientando a más hogares de personas maduras viviendo solas y de menos parejas sin hijos o con hijos menores de 25 años. La categoría de Hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(a) es el más estable en tanto se pierde el menor porcentaje en el periodo con 8 décimas. En el caso de Asturias, el Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años es la categoría que más representación pierde con 3,7 puntos de 2011 a 2021, mientras el mayor crecimiento relativo se observa en Hogar con una mujer sola de 65 años o más con 1,9 puntos. En España la distribución es bastante coincidente con la asturiana, aunque en Hogar formado por pareja con hijos, en donde algún hijo es menor de 25 años, se pierden 5,4 puntos, mientras crece 2 puntos el porcentaje de Hogares formados por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(a), en tanto nuevas formas de estructura de los hogares con relaciones de convivencia mixtas (familiares y no familiares) se van asentando.

La distribución porcentual de los hogares censados en 2021 según estructura del hogar en los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES), ofrece distintas lecturas. Por un lado, el Hogar formado por pareja sin hijos es la categoría que más importancia relativa tiene en la distribución en 12 de los 17 concejos, siendo Taramundi con un 22% donde mayor es el porcentaje y Pesoz con un 7,1% donde menos incidencia tiene esa categoría. En Coaña (16,6%) y en Navia (18,2%) hay otras categorías con mayor representación, mientras en San Tirso de Abres (16,9%) y Villanueva de Oscos (13,3%) se iguala a Hogar con una mujer sola menor de 65 años. En Hogar formado por pareja con hijos, en donde algún hijo es menor de 25 años, Navia con 18,8% (el 2º municipio más poblado de la comarca, 8.307 habitantes) encabeza esta categoría junto a Coaña 18,7%, mientras la cierra Illano con un 1,9% (318 habitantes); concejos con más población y recursos socioeducativos pueden facilitar la residencia de hogares con hijos menores de 25 años. Otra categoría como Hogar con una mujer sola de 65 años o más tiene en Boal 14,4% el mayor porcentaje en comparación con Coaña con 7,8%; a la vez que supera los porcentajes de Hogar con un hombre solo de 65 años o más en 14 concejos y se iguala en tres (Pesoz 10,7%, San Martín de Oscos 10,3% y Santa Eulalia de Oscos 9,4%). Lo más destacado entre

los Hogares con una mujer sola menor de 65 años y un hombre solo menor de 65 años es que en los 17 concejos es superior la relevancia porcentual del Hogar del hombre solo menor de 65 años, lo que indica el mayor arraigo con el territorio del hombre en edad activa que mantiene su actividad laboral principalmente en el sector primario mientras la mujer es la que más ha emigrado a territorios urbanos; la mayor diferencia se registra en Pesoz, entre los hogares unipersonales con menores de 65 años, el 10,7 % correspondía a mujeres y el 25% a hombres. Hogar con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años (mayor incidencia en Pesoz 7,1%) y Hogar con un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más (mayor incidencia en Illano 12,8%) son dos de las categorías que menos aportan porcentualmente en la distribución de cada municipio. Hogar formado por pareja con hijos, en donde todos los hijos tienen 25 años o más, Illano (12,8%) y Pesoz (3,6%) son las dos caras de territorios con reducida población que conforman en mayor y menor medida dicha categoría. Finalmente, Hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(a), tiene en Villayón con un 11,8% el máximo exponente, mientras en Grandas de Salime (2,4%) y Villanueva de Oscos (2,2%) apenas tienen significancia estadística.

La mayor diferencia entre las distribuciones porcentuales de 2011 y 2021 en el Hogar con una mujer sola menor de 65 años se muestra en Pesoz con un crecimiento de 10,7 puntos, en tanto solo Santa Eulalia de Oscos (-7 décimas) y Villayón (-1,7 puntos) decrecen. En Hogar con un hombre solo menor de 65 años nuevamente Pesoz con 13,2 puntos tiene el registro diferencial más alto y únicamente Vegadeo (-2,3 puntos) y Villanueva de Oscos (5 décimas) retroceden. En Hogar con una mujer sola de 65 años o más, es el municipio de El Franco con una pérdida de -12,5 puntos el que más disminuye en porcentaje, además de Pesoz (-1,1 puntos) y Santa Eulalia de Oscos (-5,5 puntos), mientras en Villayón aumentó en 7,6 puntos. En Hogar con un hombre solo de 65 años o más, Illano (-4 décimas) y Vegadeo (-6 décimas) son los únicos descensos locales, frente a los 6,6 puntos de Boal y los 6,2 puntos de Villayón. En Hogar con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años lo más significativo es el crecimiento de 6,7 puntos del porcentaje de Villanueva de Oscos y los -1,6 puntos que pierde El Franco.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



En Hogar con un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más, El Franco crece 5 puntos e Illano sufre una caída significativa de -7,2 puntos. En la categoría de Hogar formado por pareja sin hijos, San Martín de Oscos es la excepción, pues crece con 4,7 puntos y entre los 16 que retroceden en valor porcentual destaca San Tirso de Abres con un declive de -

12 puntos. El Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años, Villanueva de Oscos y Villayón son los dos únicos concejos con diferencial positivo de 2,7 y 3,6 puntos respectivamente, mientras Pesoz se deja 20 puntos de 2011 a 2021. Hogar formado por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más, 7 concejos crecen, y el que más Illano con 7,8 puntos, a la vez que Villayón pierde -9,3 puntos. Por último, Hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s), en Pesoz y San Martín de Oscos crece su porcentaje en 3,6 puntos, además de otras 3 localidades (El Franco, Taramundi y Vegadeo), en tanto la mayor pérdida en su representación se registra en Villanueva de Oscos con -8,1 puntos.

1.2.4.- Distribuciones de los hogares censados según Tipo

Proseguimos con la Distribución (%) de los Hogares censados en 2011 y 2021 según Tipo de hogar³, tal y como se recoge en el Gráfico 2.6, (véase Tabla 2.6. del Anexo): en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) en el año 2021 el tipo de hogar más frecuente es Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, con un 53%, a la vez que en Asturias se incrementa hasta el 56% y al 57,9% en España. Estos porcentajes reflejan el predominio de lo que se ha venido llamando la familia uninuclear, basada en relaciones de parentesco entre sus miembros. El otro tipo predominante es Hogar unipersonal que en la comarca Eo-Navia (F. EDES), que supone un 30,3% del total de hogares, aumenta hasta el 32,4% en Asturias para descender al 27% en España; estos porcentajes reflejan que aproximadamente un tercio de la población vive sola, mayormente hogares de personas mayores. El resto de los tipos de hogar pierden incidencia porcentual en la distribución, pudiendo destacar a gran distancia el Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas con un 5,9% en la comarca Eo-Navia (F. EDES), 3,4% en Asturias y 3,5% en España. El tipo de Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más solo representa un 4,5% en la comarca Eo-Navia (F. EDES) y únicamente un 1,9% y un 2,3% respectivamente en Asturias y España. La menor incidencia se presenta en Hogar de dos o más familias con 3 décimas tanto en la comarca como en Asturias y 4 décimas en España, una modalidad marginal. El Hogar multipersonal pero que no forma familia, como podrían ser estudiantes o inmigrantes no familiares que comparten piso y el Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, como podrían ser dos hermanos/as que no forman núcleo, tienen una representación muy escasa en la comarca con

³ Tipo de Hogar: clasificación de los hogares según relaciones de parentesco de sus miembros.

un 1,5% y 1,2%, mientras en Asturias se posicionan en 2,1% y 1%, y en España hay un aumento moderado de su representación al 3% y 1,4%, respectivamente.

La comparación entre las distribuciones de 2011 y 2021 marcan una tendencia clara en el crecimiento en puntos porcentuales que representan los Hogares unipersonales, sobre todo en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) que crece 8,7 puntos, más que los 5,2 puntos de Asturias y los 3,8 puntos de España. Los Hogares multipersonales que no forman familia, Hogares de una familia, con otras personas no emparentadas, y los Hogares de dos o más familias son los otros tres tipos de Hogares que crecen en su porcentaje entre 2011 y 2021, pero en bajos porcentajes, destacando algo más los Hogares de una familia, con otras personas no emparentadas, que pueden ser fruto de alquilar alguna habitación a terceras personas como por convivir con algún empleado (por ejemplo, una cuidadora interna), que en el caso de la comarca supone un aumento de 1,9 puntos, en Asturias 2,2 puntos y en 3,4 puntos en España. Los otros cuatros tipos de hogares sufren pérdidas diferenciales en el periodo 2011-2021, sobre todo los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo que decrece -5,9 puntos en la comarca, -5,6 puntos en Asturias y -7,5 puntos en España. Los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas retrocede 3,6 puntos en la comarca, 2 puntos en Asturias y 1,3 puntos en España. En cuanto al tipo de Hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo pierde un 1,4 puntos en la comarca de Eo-Navia (F. EDES), 1,2 puntos en Asturias y 5 décimas en España. Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más es el tipo con una mayor estabilidad en el periodo de estudio, en tanto en la comarca solo cae 7 décimas, se mantiene estable en Asturias y en España pierde únicamente 3 décimas.

La distribución (%) de los hogares censados según tipo del hogar en 2021 en los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES), se concentran básicamente en dos tipos de hogares y, por otro lado, solo tres tipos de hogares están representados en los 17 concejos. El tipo de hogar más frecuente es Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo en Navia (8.307 habitantes) asciende hasta el 57,6%, mientras en Pesoz se limita al 32,1%, por el mayor envejecimiento local. Y el otro tipo de hogar predominante es el Hogar unipersonal que en San Tirso de Abres (417 habitantes) alcanza 45,7%, mientras en Coaña se retrotrae al 24,7%; ambos tipos de hogares están estrechamente relacionados con la estructura poblacional envejecida de los concejos. Y el tercer tipo de Hogar de los representados en los 17 concejos, aunque con una baja importancia relativa es el Hogar de una familia sin otras personas

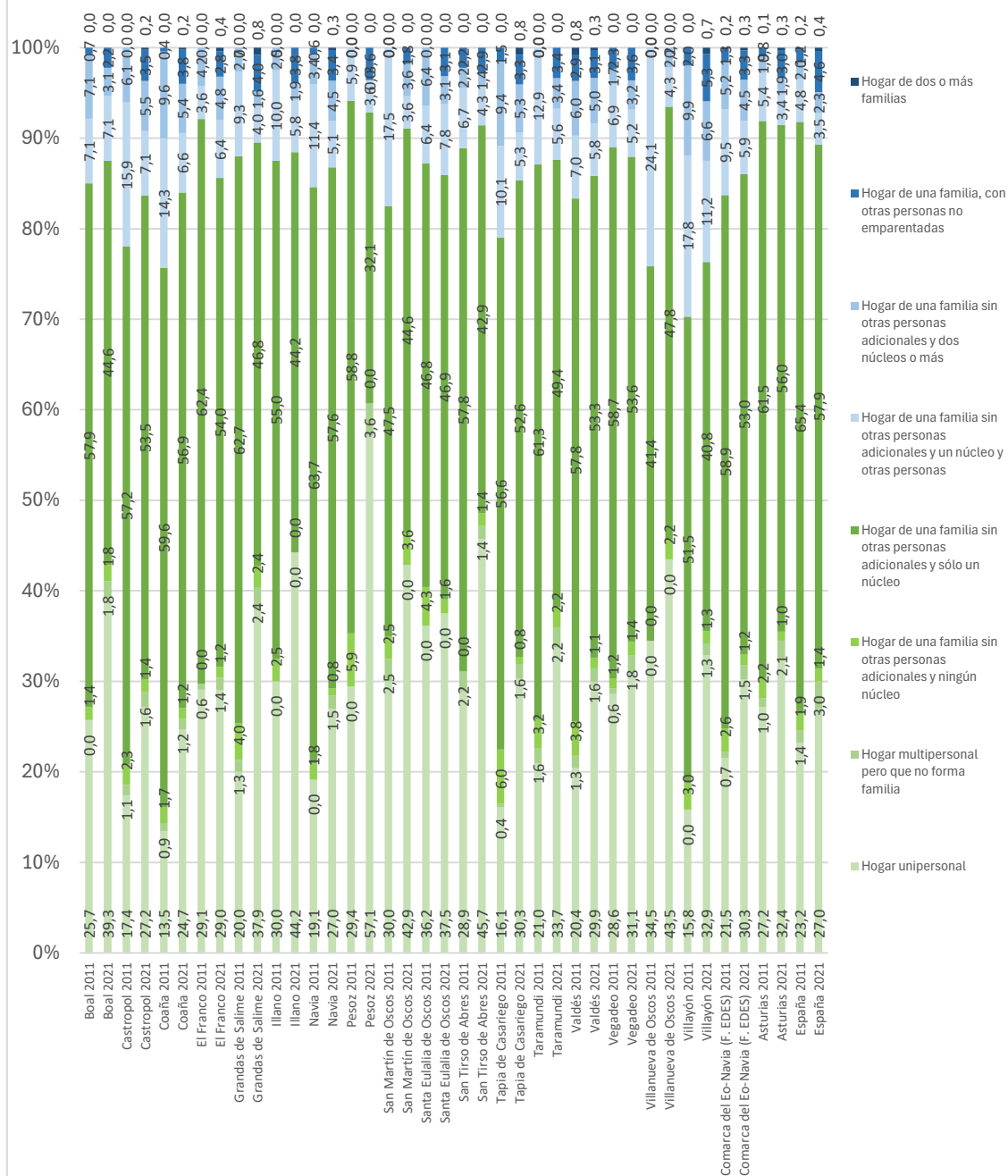
adicionales y un núcleo y otras personas que en Villayón asciende hasta el 11,2% y en Pesoz y San Martín de Oscos se limita a un 3,6% respectivamente. Hogar de dos o más familias es el tipo más infrecuente en la comarca al limitarse a 8 concejos y todos ellos con una incidencia inferior al 1%. Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más no está presente en Pesoz, mientras en Villayón se alcanza un 6,6%. Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas no tiene presencia en Villanueva de Oscos al tiempo que en Villayón registra un 5,3%. El tipo Hogar multipersonal pero que no forma familia en Illano, San Martín de Oscos Santa Eulalia de Oscos y Villanueva de Oscos no tiene presencia (0%), y en Pesoz emerge con un 3,6%. Y el último tipo de hogar que recogemos corresponde a Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo que asciende en San Martín de Oscos al 3,6%, a la vez que no tiene presencia en Illano y Pesoz (0%).

La comparativa entre las distribuciones (%) según tipo de hogar de 2011 y 2021 para los 17 concejos de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) indica que únicamente el tipo de Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas, crecen los porcentajes en 16 concejos en 2021 (Villanueva de Oscos se queda en 0%), mientras en los otros siete tipos de hogares hay diferencias locales. No obstante, el crecimiento en Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas se ciñe a una horquilla entre San Tirso de Abres (6 décimas) y Grandas de Salime 4 puntos. Donde más se constata el crecimiento en el periodo 2011-2021 es en Hogar unipersonal, a pesar de que en El Franco pierde 1 décima, pero en los otros 16 concejos hay claros aumentos del porcentaje hasta los 27,7 puntos de Pesoz, que como concejo con reducida población (141 habitantes) se orienta al aumento de hogares de personas mayores, posiblemente mujeres viudas y hombres solteros sin familia. En Hogar multipersonal pero que no forma familia, decrecen San Martín de Oscos (-2,5 puntos) y San Tirso de Abres (-0,8 puntos); Illano, Santa Eulalia de Oscos y Villanueva de Oscos se mantienen estables, mientras crecen los otros 12 concejos, con el máximo de Pesoz con 3,6 puntos. En Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, en once localidades decrecen en importancia relativa, sobre todo Pesoz con -5,9 puntos, a la vez que Villanueva de Oscos gana 2,2 puntos.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

**Gráfico 2.6. Distribución (%) de los Hogares censados en 2011 y 2021 según Tipo
de hogar: % cada Tipo sobre total hogares.**

Fuente: Censos de población y viviendas 2011 y 2021, INE



Posiblemente, el tipo de hogar que mayores pérdidas sufre en su representación en la distribución de 2011 a 2021 se registra en Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, donde Pesoz se retrotrae -26,7 puntos en un conjunto donde decrecen 15 concejos; únicamente en Villanueva de Oscos aumentó el valor porcentual (6,4 puntos). Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas también se contrae

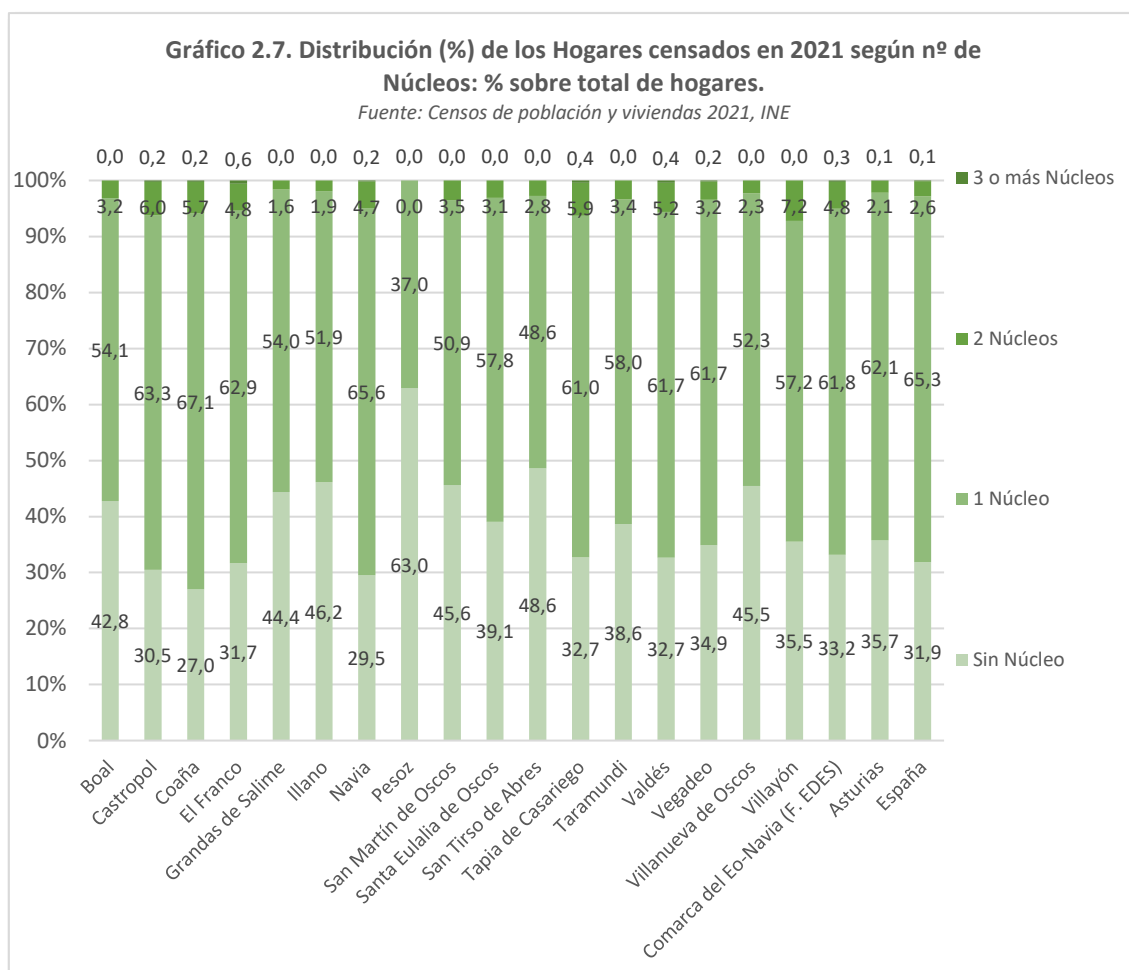
mayoritariamente hasta en 14 concejos, donde Villanueva de Oscos con -19,8 puntos es el más afectado; y solo El Franco (2,8 puntos) y Santa Eulalia de Oscos (1,4 puntos) evolucionaron positivamente. Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más tiene 6 concejos con signo positivo (San Martín de Oscos 3,6 puntos el que más crece), y 10 retrocesos con Coaña a la cabeza con -4,2 puntos. Y finalmente, Hogar de dos o más familias es el tipo con variaciones más reducidas: 9 concejos se mantienen en 0%, 7 crecen (entre 2 décimas y las 8 décimas de Grandas de Salime y Tapia de Casariego) y Valdés disminuye 6 décimas. En definitiva, estas localidades comarcales siguen teniendo en el tipo Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas la modalidad más estable, mientras otros tipos como Hogar unipersonal crece ostensiblemente en la gran mayoría de localidades, al igual que en el resto del Principado de Asturias, como así recoge el periódico La Nueva España (2023) señalando que uno de cada tres hogares en Asturias es unipersonal. Junto a él, el tipo de Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo es otro de los más afectados en el ámbito comarcal.

1.2.5.- Distribuciones de los hogares censados según nº de núcleos

Conozcamos la Distribución (%) de los Hogares censados en 2021 según nº de Núcleos, tal y como se recoge en el Gráfico 2.7, (véase Tabla 2.7. del Anexo). Al diferenciar los hogares según Núcleos los porcentajes son contundentes en la comarca de Eo-Navia (F. EDES), en tanto 1 Núcleo se impone con el 61,8%, en Asturias con el 62,1%, mientras en España su importancia relativa crece hasta el 65,3% del total de hogares censados. Esos porcentajes reflejan que los hogares con 1 Núcleo son los dominantes en los tres territorios supramunicipales; sigue siendo el Hogar con 1 Núcleo el más común en la demografía española, abarcando desde parejas con o sin hijos, a familias monoparentales. La siguiente categoría en importancia porcentual la conforman los hogares sin Núcleo, así en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) representan un 33,2%, 2,6 puntos menos que en Asturias (35,7%) y 1,3 puntos más que en España (31,9%); estos hogares sin Núcleo deben entenderse como mayoritariamente unipersonales, fruto del proceso de envejecimiento, en menor medida de divorcios y de solterías voluntarias, pero también de unidades de convivencia pluripersonales que no conforman un núcleo familiar. La tercera categoría de hogares según nº de Núcleos, a gran distancia porcentual, corresponde a los hogares de 2 Núcleos, que en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) obtiene un 4,8% del total, por delante del 2,1% de Asturias y del 2,6% de España; como hogares con 2 Núcleos entendemos en el que conviven dos núcleos familiares en el mismo hogar, generalmente de dos generaciones

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

con relaciones de parentesco (por ejemplo, pareja de padre-madre y de hijo/a con su pareja) o incluso de dos núcleos familiares sin relaciones de parentesco (por ejemplo, dos parejas de inmigrantes que comparten vivienda). Finalmente y de manera muy residual, 3 o más Núcleos solo logra 3 décimas en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) y 1 décimas tanto en Asturias como en España.



En la distribución (%) de 2021 según nº de Núcleos para los municipios de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) se muestra un claro predominio de los hogares con un único Núcleo en la mayoría de los concejos; esta concentración es mayoritaria en 15 de los 17 concejos que integran Eo-Navia (F. EDES), con la excepción de Pesoz (donde los hogares sin núcleo alcanzan el 63%) y en San Tirso de Abres (48,6%) donde se iguala con hogares sin núcleo (recordemos que ambos concejos tienen una población censada muy reducida). En contraste, siete concejos, con más de 3.000 habitantes censados, como Coaña, presentan porcentajes elevados de hogares con un solo Núcleo (67,1%). Esto sugiere una relación positiva entre el tamaño poblacional y la

presencia de hogares uninucleares en la comarca de Eo-Navia (F. EDES). La segunda categoría más frecuente en la distribución de los concejos de Eo-Navia (F. EDES) es la de hogares sin Núcleo, cuya proporción crece a medida que disminuye la población del concejo. Así, mientras en Pesoz alcanza el 63% del total, en Coaña desciende al 27%. Hogares con 2 Núcleos son poco frecuentes en la comarca, con la excepción de Villayón (7,2%), frente al mínimo de 1,6% de Grandas de Salime, mientras Pesoz no registra ninguno. Con relación a 3 Núcleos o más, esta categoría tiene una presencia nimia entre los hogares censados en los concejos de la comarca de Eo-Navia (F. EDES), en tanto solo en 7 de ellos aparece con apenas unas décimas porcentuales (destacando el caso de El Franco con 6 décimas) y en otros 10 concejos no hay presencia.

1.2.6.- Distribuciones de los hogares censados según sexo y nacionalidad de los miembros

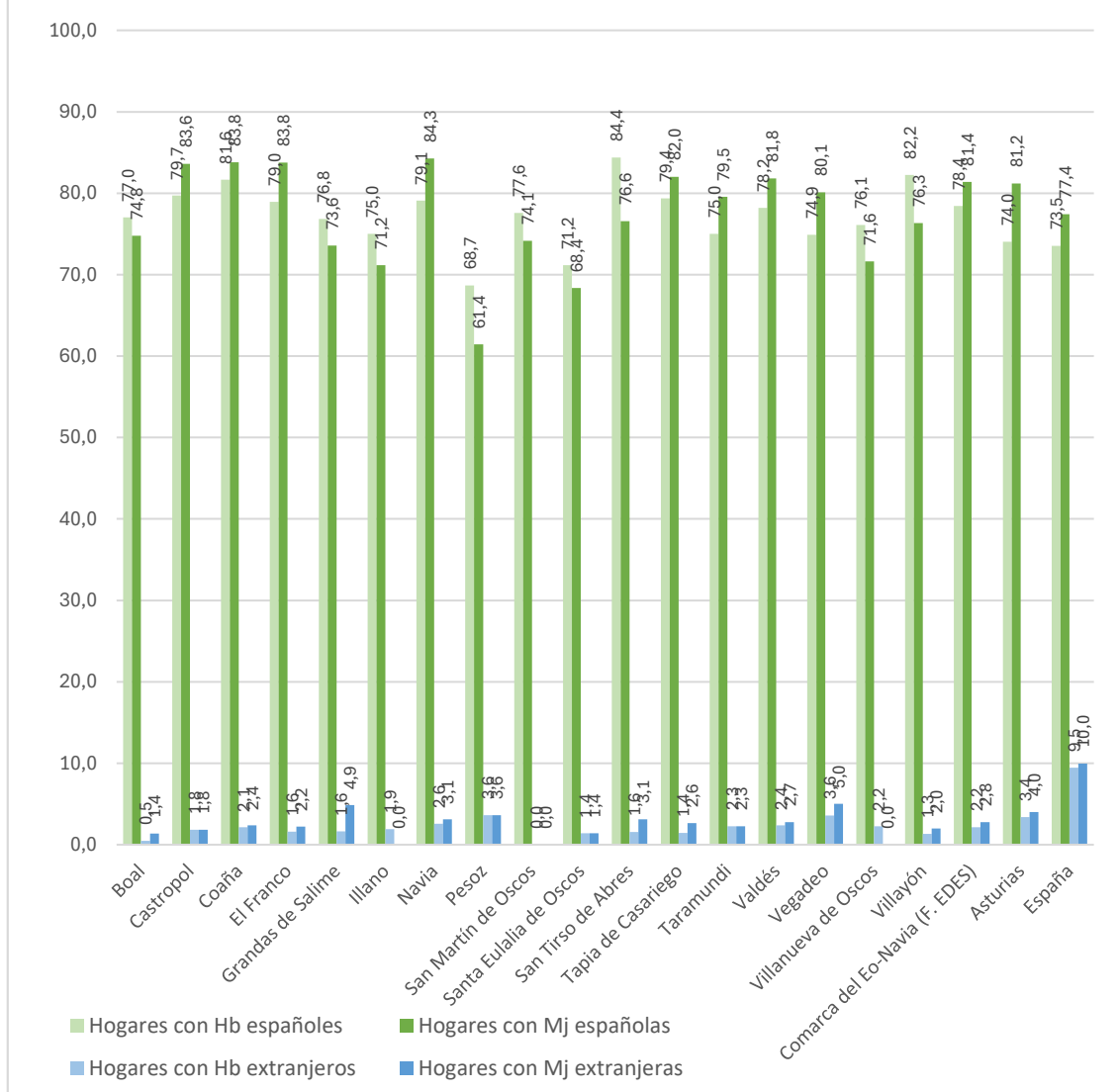
Y concluimos el segundo capítulo con la Distribución (%) de los Hogares censados en 2021 según Sexo y Nacionalidad de sus miembros que se recoge en el Gráfico 2.8, (véase Tabla 2.8. del Anexo). En la comarca de Eo-Navia (F. EDES), lo que más predomina son los Hogares con Mujeres españolas, presentes en el 81,4% del total de hogares, lo mismo que sucede en Asturias (81,2%) y en España (77,4%). La diferencia en relación con los Hogares con Hombres españoles se cifra en 2,9 puntos menos en la comarca, 7,1 puntos diferenciales respecto a Asturias y 3,9 puntos en España, por tanto en todos ellos es superior el porcentaje de los Hogares con Mujeres españolas. Y por otro lado, con esta condición se constata que en el territorio de menor tamaño hay mayor igualdad entre los porcentajes de Hogares con españoles por sexo.

Con relación a los Hogares con Hombres extranjeros el porcentaje disminuye drásticamente hasta el 2,2% en la comarca de Eo-Navia (F. EDES), 3,4% en Asturias y 9,5% en España, porcentajes que se elevan moderadamente en Hogares con Mujeres extranjeras: 6 décimas más en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) y en Asturias y 5 décimas en España. Los porcentajes de hogares con Hombres extranjeros y Mujeres extranjeras concuerdan con los porcentajes de personas extranjeras entre el total de población censada en 2021: el 2,6% en la comarca Eo-Navia, el 4,5% en Asturias y el 11,4% de la población censada en España.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

Gráfico 2.8. Distribución (%) de los Hogares censados en 2021 según Sexo y Nacionalidad de sus miembros: % sobre total de hogares.

Fuente: Censo de población y viviendas 2021, INE.



La distribución (%) de los hogares censados según sexo y nacionalidad de sus miembros en 2021 en los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES), permite varias lecturas; por un lado, en 9 concejos es mayor el porcentaje de Hogares con Hombres españoles que con Mujeres españolas destacando el caso de San Tirso de Abres con 7,8 puntos más en Hogares con Hombres españoles (82,4%) que con Mujeres españolas (76,6%). Por otro lado, entre los Hogares con Hombres españoles, Pesoz 68,7% tiene el porcentaje más bajo. Entre los hogares con Mujeres españolas, Navia 84,3% registra el porcentaje más alto y además, junto con Vegadeo (80,1%) tienen la mayor diferencia porcentual (5,2 puntos) respecto a Hogares con Hombres españoles. Pesoz con 61,4% es el concejo que menos significación relativa tiene en hogares con Mujeres españolas en la comarca y junto con Santa Eulalia de Oscos (68,4%), son

los únicos que no superan el umbral del 70%. Con relación a los hogares con Hombres extranjeros hay que destacar que no los hay en San Martín de Oscos, mientras emergen simbólicamente en Boal (5 décimas), y la mayor presencia es en Pesoz y Vegadeo con 3,6%. La representación porcentual de Hogares con Mujeres extranjeras únicamente es inferior a los Hogares con Hombres extranjeros en 3 concejos, en tanto en Illano, San Martín de Oscos y Villanueva de Oscos no tienen presencia; por otro lado, en 4 concejos se igualan en porcentajes (Castropol 1,8%, Pesoz 3,6%, Santa Eulalia de Oscos 1,4% y Taramundi 2,3%) y en diez concejos superan a los Hogares con Hombres extranjeros, destacando el caso de Grandas de Salime con 4,9% y 3,2 puntos diferenciales respecto a los Hogares con Hombres extranjeros. Sin duda la presencia de personas extranjeras en los hogares viene condicionada por la disponibilidad de vivienda de alquiler asequible en los territorios locales, además de la oferta laboral que cada concejo pueda proporcionar, que en ambos casos (vivienda en alquiler y empleo) queda por detrás de las ofertas más amplias que ofrecen las comarcas urbanas asturianas.

1.3.- ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

En el tercer capítulo dedicado al estudio de las Viviendas familiares censadas en la Comarca del Eo-Navia (F. EDES) desarrollamos un análisis secundario cuantitativo a través de los siguientes indicadores:

- Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021 en la comarca de Eo-Navia entre sus 17 municipios: % respecto total de comarca (Tabla 3.1 del Anexo).
- Evolución del nº de Viviendas Familiares censadas entre 2001, 2011 y 2021: absolutos y Tasas de evolución (Tabla 3.2. del Anexo).
- Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021 según tipo de uso (Principales y No Principales): absolutos y % respecto total viviendas (Tabla 3.3 del Anexo).
- Viviendas Vacías censadas en 2001, 2011 y 2021: porcentajes respecto total viviendas familiares (Tabla 3.4 del Anexo).
- Distribución de las Viviendas Familiares censadas en 2021 según tipo de uso y año de construcción: absolutos y % respecto al total de viviendas familiares según tipo de uso (Tabla 3.5. del Anexo).
- Edad Media de las Viviendas Familiares censadas en 2021 según tipo de uso de la vivienda (Tabla 3.6. del Anexo).
- Distribución del nº de Viviendas Familiares principales censadas según Régimen de Tenencia en 2001, 2011 y 2021: % sobre el total de viviendas principales (Tabla 3.7. del Anexo).
- Edad Media de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia (Tabla 3.8. del Anexo).
- Porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo una vivienda según tipo de uso (Tabla 3.9. del Anexo).
- Distribución del nº de Viviendas Familiares principales censadas en 2021 según Superficie útil y tipo de uso de la vivienda (Tabla 3.10 del Anexo).
- Evolución de la Superficie Media de las Viviendas Principales censadas en 2001, 2011 y 2021 y Diferencia Viv. Principales y No Principales en 2021 (Tabla 3.11. del Anexo)
- Superficie Media de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia (Tabla 3.12. del Anexo).

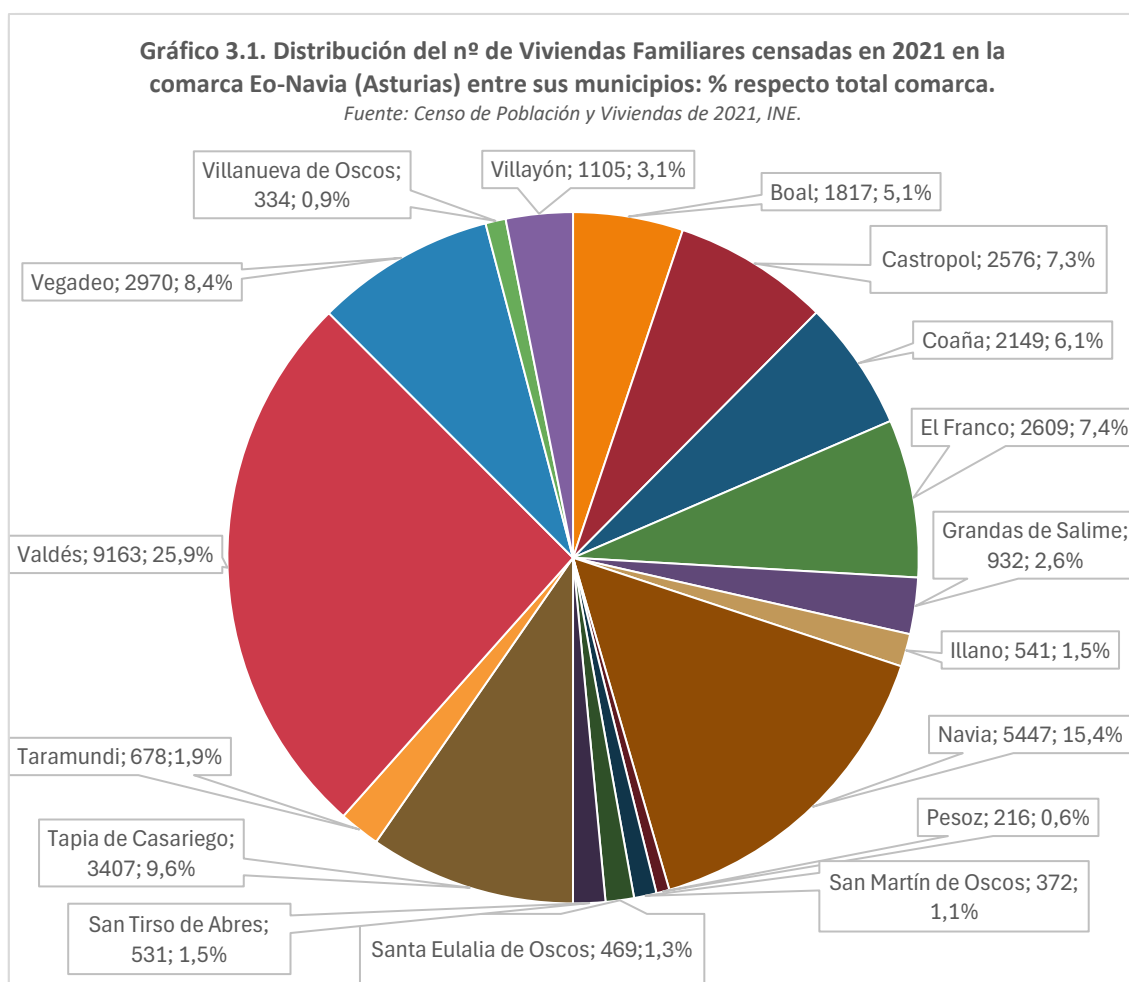
Para ello vamos a servirnos de los datos estadísticos que provienen de los Censos de Población y Viviendas a 1 de noviembre de 2001 y de 2011 y a 1 de enero de 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE). Estas fuentes oficiales secundarias se pueden consultar en la página web del INE: <https://www.ine.es/>

El contenido del capítulo se despliega en diez apartados: comenzamos con la Distribución (%) y Evolución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021; a continuación la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001 y 2021 según Tipo de Uso para continuar con los porcentajes de Viviendas Familiares Vacías censadas en 2001, 2011 y 2021, y proseguir con la Distribución (%) de las Viviendas Familiares en Principales y No Principales censadas en 2021 según año de construcción, así como con la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 y diferencias entre ellas. Seguidamente, con la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares principales censadas según Régimen de Tenencia en 2001 y 2021; la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia; y a continuación Porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda según tipo de uso (Principales y No Principales). Terminamos con la Distribución (%) de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m²), la Evolución de la Superficie Media (m²) de las Viviendas Principales censadas en 2001, 2011 y 2021, así como la Superficie Media (m²) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia.

1.3.1.- Distribución y evolución del nº de Viviendas familiares censadas

Iniciamos el capítulo con el análisis de la distribución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas en 2021 en la comarca Eo-Navia (F. EDES), según se representa en el Gráfico 3.1 (véase también la Tabla 3.1 del Anexo). El concejo de Valdés, con un 26%, concentra algo más de una cuarta parte del total de viviendas familiares censadas, seguido por Navia (15,4%) y a distancia por Tapia de Casariego (9,7%) y Vegadeo (8,4%). Estos cuatro municipios agrupan conjuntamente el 59,4% de las VF de la comarca, mientras que el 41,6% restante se reparte entre los otros 13 concejos. Entre estos, destacan El Franco (7,4%) y Castropol (7,3%), que reúnen entre ambos el 14,7% de las VF censadas en 2021, y en el extremo opuesto se encuentran Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos y Villanueva de Oscos, cada uno de los cuales

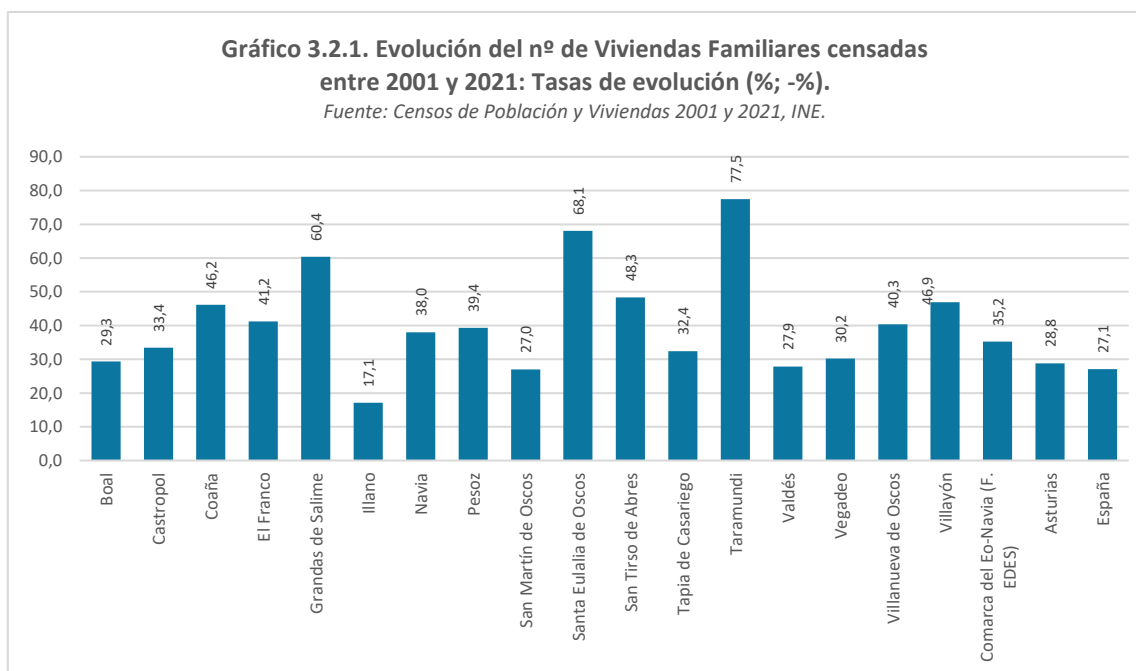
con 1% del total. Estos últimos son, además, los concejos menos poblados de la comarca. En términos demográficos, Valdés y Navia son también los dos municipios con mayor número de personas censadas (11.274 y 8.307, respectivamente), lo que refuerza su peso en el número de viviendas familiares. Por su parte, Tapia de Casariego, siendo el quinto municipio en población (3.678 hab.), presenta un notable 9,7% de VF, superando tanto a Vegadeo (8,4%; 3.915 hab.) como a El Franco (7,4%; 3.777 hab.). El relativo desfase entre nº de VF y población censada induce a considerar otras variables explicativas, como la presencia de segundas residencias por su atractivo turístico, el stock de viviendas vacías por el abandono de los municipios rurales, o factores ligados a la dinámica local de la economía de cada municipio.



Proseguimos con el análisis de la evolución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas entre 2001 y 2021, según se muestra en el Gráfico 3.2.1 (véase también la Tabla 3.2 del Anexo). La Tasa de Evolución (TE) más elevada en este periodo corresponde a la comarca Eo-Navia (F. EDES), con un 35,2%, lo que representa un crecimiento de 6,4 puntos porcentuales por encima

de la TE registrada en el conjunto del Principado de Asturias (28,8%), y de 8,1 puntos por encima de España, que se sitúa en un 27,1%. El aumento de las TE del nº de VF en este periodo tiene que relacionarse necesariamente con lo que supuso el boom inmobiliario-financiero durante la primera década del XXI hasta el estallido de la burbuja en 2007-2008. La diferencia de las TE de los tres territorios sugiere una dinámica de crecimiento del parque de viviendas familiares superior en la comarca Eo-Navia (F. EDES), posiblemente vinculada a factores como la expansión de la segunda residencia, el atractivo residencial de algunos concejos costeros, la inversión en vivienda como un activo de especulación (revalorización interanual superior a la media de los valores bursátiles) que, en general, ha supuesto el aumento del parque inmobiliario pese al retroceso demográfico. Además, se ha de tener en cuenta que en ese periodo la tasa de evolución del nº de Hogares de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) fue negativa (-2%), cuando en Asturias creció un 14,7% y en España hasta el 30,7%, pudiéndose establecer una relación inversa entre pérdida de Hogares con aumento de las Viviendas censadas, posiblemente como segundas residencias y productos de inversión y especulación. Así, estas TE del nº de Viviendas Familiares censadas en el periodo 2001-2021 reflejan una apuesta en el territorio comarcal más acentuada en la construcción de viviendas en comparación a los otros dos territorios supralocales, posiblemente para dar respuesta al fenómeno del turismo. Según un informe de la Confederación Asturiana de la Construcción, la vivienda nueva en Asturias creció un 66% en 2024 respecto a 2023, destacando especialmente la construcción en planta (Europa Press, 2024).

Con relación a los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) objeto de estudio y refiriéndonos a la Evolución del nº de Viviendas Familiares censadas entre 2001 y 2021, entre la Tasa de Evolución de Taramundi con un 77,5% y la TE de Illano con 17,1% se establecen los márgenes máximo y mínimo de las tasas de evolución (60,4 puntos diferenciales). Son siete los concejos cuyas TE quedan por debajo de la TE de la comarca Eo-Navia (F. EDES) (35,2%). Y también se puede colegir que no hay una relación directa entre TE de población y TE de VF de los concejos en tanto concejos escasamente poblados como Illano con una TE de población (-48,2%) registran una TE de VF de 17,1% y Villanueva de Oscos con una TE de población de -34,4% alcanza una TE de VF del 40,3%, mientras Navia con -7,9% de TE de población se posiciona en una TE de VF 38%.

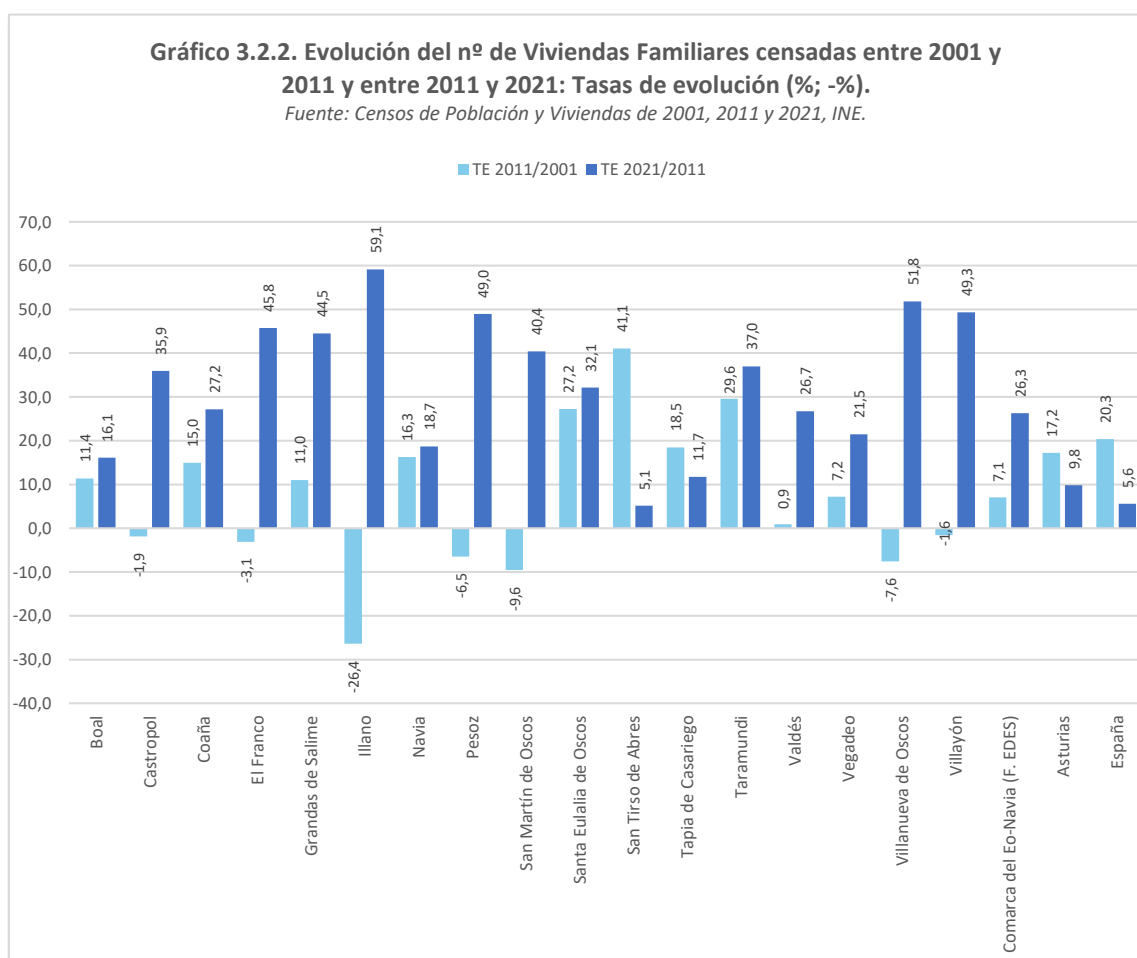


Siguiendo con la Evolución del nº de Viviendas Familiares censadas (VF) entre 2011 y 2021, según se recoge en el Gráfico 3.2.2, (véase Tabla 3.1. del Anexo), la tasa de evolución del número de VF censadas entre 2011 y 2021 en la comarca Eo-Navia (F. EDES) se sitúa en el 26,3%, un valor muy superior al registrado tanto en el conjunto de Asturias (9,8%) como en España (5,6%). La diferencia relativa es de 16,4 puntos respecto a Asturias y de 20,7 puntos en comparación con España, lo que refleja una dinámica de crecimiento del parque residencial notablemente más intensa en la comarca durante la última década intercensal. La TE del nº de Hogares en el mismo periodo (2011-2021) muestra, sin embargo, un comportamiento opuesto con un decrecimiento de -3,3% en la comarca Eo-Navia (F. EDES), -3,3% en Asturias, y un ligero aumento de +2,5% en el conjunto de España. Esta divergencia entre el crecimiento del parque de Viviendas Familiares y la reducción o estancamiento del nº de Hogares en el ámbito comarcal y regional indica una creciente desvinculación entre construcción residencial y necesidades demográficas reales. Lo que apunta a factores como el incremento de vivienda vacía, la proliferación de segundas residencias, o el mantenimiento de viviendas familiares sin uso habitual, dando prioridad a la inversión inmobiliaria y expectativas de revalorización económica. Con relación a la tasa de evolución del nº de Viviendas familiares del periodo 2001-2011, difiere de la evolución 2011-2021, en tanto la TE de la comarca Eo-Navia (F. EDES) es la más baja de los tres territorios supralocales con un 7,1%, mientras la TE de Asturias asciende al 17,2% y la de España con un 20,3% registra la Tasa de Evolución más elevada. La lectura de las TE de ambos periodos censales reflejan que en la primera década de los años 2000 (entre 2001-2011) la tasa de evolución de

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

las VF censadas es muy reducida en la comarca, al tiempo que elevada en Asturias y España (un período marcado por el boom inmobiliario-financiero que estalló en 2007-2008); mientras, en la década censal siguiente (2011-2021) la comarca de Eo-Navia (F. EDES) coge impulso en el fuerte aumento de nº de VF censadas, mientras en Asturias y España se redujo visiblemente, principalmente debido al estallido de la burbuja inmobiliaria – financiera y la Gran Recesión que provocó de 2008 a 2013.

Sobre la tasa de evolución del nº de Viviendas familiares censadas en los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) entre 2011 y 2021, en general fue positiva en todos los municipios, marcando San Tirso de Abres (5,1%) e Illano (59,1%) la TE más baja y la más alta, con un diferencial de 54 puntos. Solo 5 concejos (Boal, Navia, San Tirso de Abres, Tapia de Casariego y Vegadeo) presentan TE inferiores a la comarca (26,3%) y dado que la TE de estos concejos abarca una amplia horquilla, hay que entender que la evolución del nº de VF censadas en el periodo no está relacionada con la dinámica demográfica.



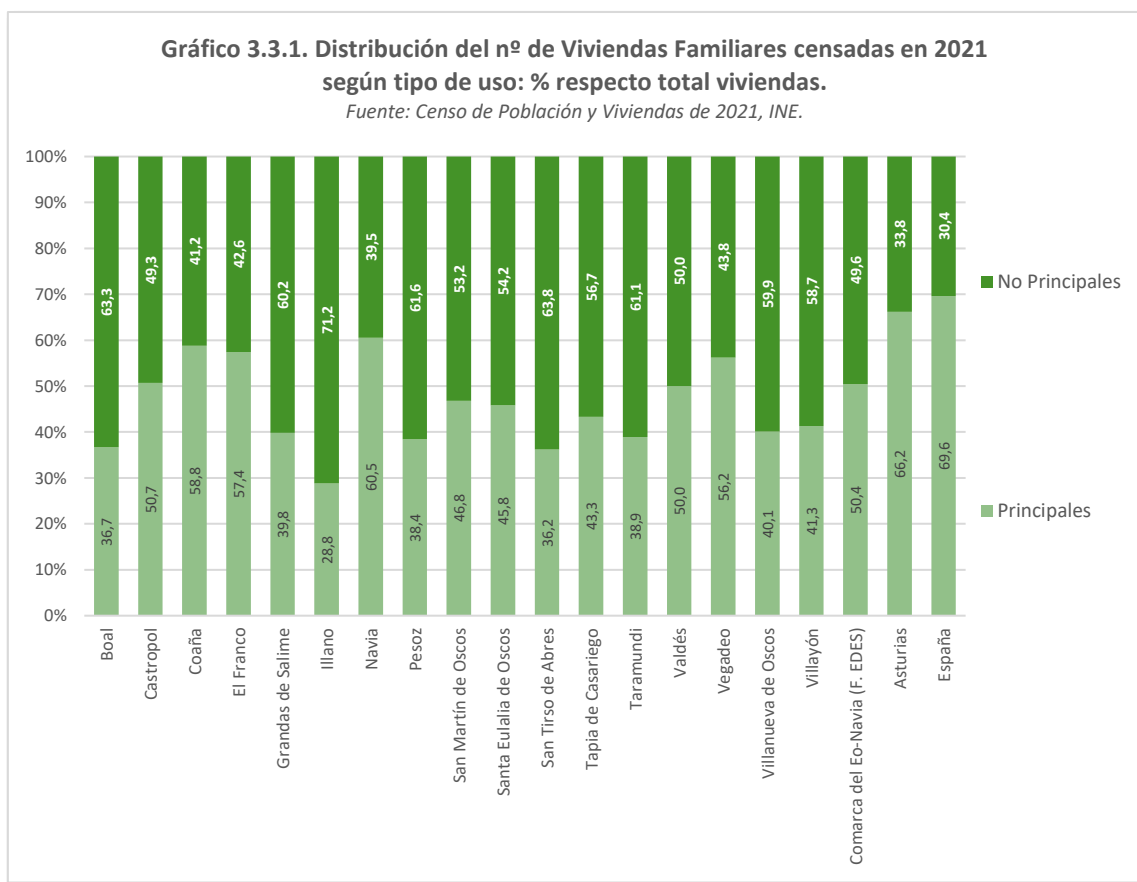
En el periodo intercensal anterior (2001-2011) que la comarca Eo-Navia (F. EDES) marca un 7,1%, siete concejos registran una evolución negativa, mientras crecen los otros 10 concejos. Entre los siete concejos que se retrotraen, Illano es el más regresivo con un -26,4% y entre los 10 que crecieron, San Tirso de Abres lo hace hasta un 41,1%, estableciéndose 67,5 puntos diferenciales entre ambos concejos. Este periodo 2001-2011 es el afectado por la burbuja inmobiliaria-financiera que estalló en 2008. Sin embargo, durante el periodo 2011-2021 los concejos de la comarca Eo-Navia (F. EDES) son capaces en su mayoría de afrontar con un nuevo impulso en la TE de VF.

1.3.2.- Distribución del nº de Viviendas familiares censadas según tipo de uso

Continuamos con la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares censadas en 2021 según tipo de uso: % respecto total viviendas censadas, que se recoge en el Gráfico 3.3.1, (véase Tabla 3.3. del Anexo). La comarca Eo-Navia (F. EDES) apenas registra diferencias entre las cantidades de Viviendas Principal (50,4%) y No Principal (49,6%). Estos datos indican la alta incidencia de las Viviendas No Principales en la comarca, que puede deberse tanto a segundas residencias como a viviendas vacías, cuestión que veremos en posteriores gráficos. Sin embargo, tanto en Asturias (VP 66,2%) como en España (VP 69,6%), la distribución entre VP y VNP censadas en 2021 sí marca diferencias claras de 32,4 y 39,3 puntos respectivamente, lo que indica que la gran mayoría de las viviendas familiares censadas están habitadas de forma habitual y que la incidencia de población temporal o flotante, así como de las viviendas vacías cobra menos relieve.

Con relación a las Distribuciones (%) de los 17 concejos de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) hay importantes diferencias internas; así, Illano (concejo del interior y con 318 hab.) tiene un 28,8% de Vivienda Principal frente al 71,2% de Vivienda No Principal, mientras Navia (concejo costero y con 8.307 hab.) registra un 60,5% de VP frente al 39,5% de VNP. Según *La Voz de Asturias* (2020), en algunos municipios costeros del Principado, como Tapia de Casariego o Llanes, más del 60% de las viviendas están destinadas a segunda residencia, lo que nos informa de la alta incidencia de VNP en la zona turística de Eo-Navia (F. EDES). Entre los porcentajes de Viviendas Principales censadas en 2021, únicamente Castropol, Coaña, El Franco, Navia y Vegadeo superan el 50,4% de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) de VF, concejos que en su mayoría son costeros y pueden posibilitar un asentamiento poblacional más estable frente a otros municipios del interior que se han ido despoblando paulatinamente.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

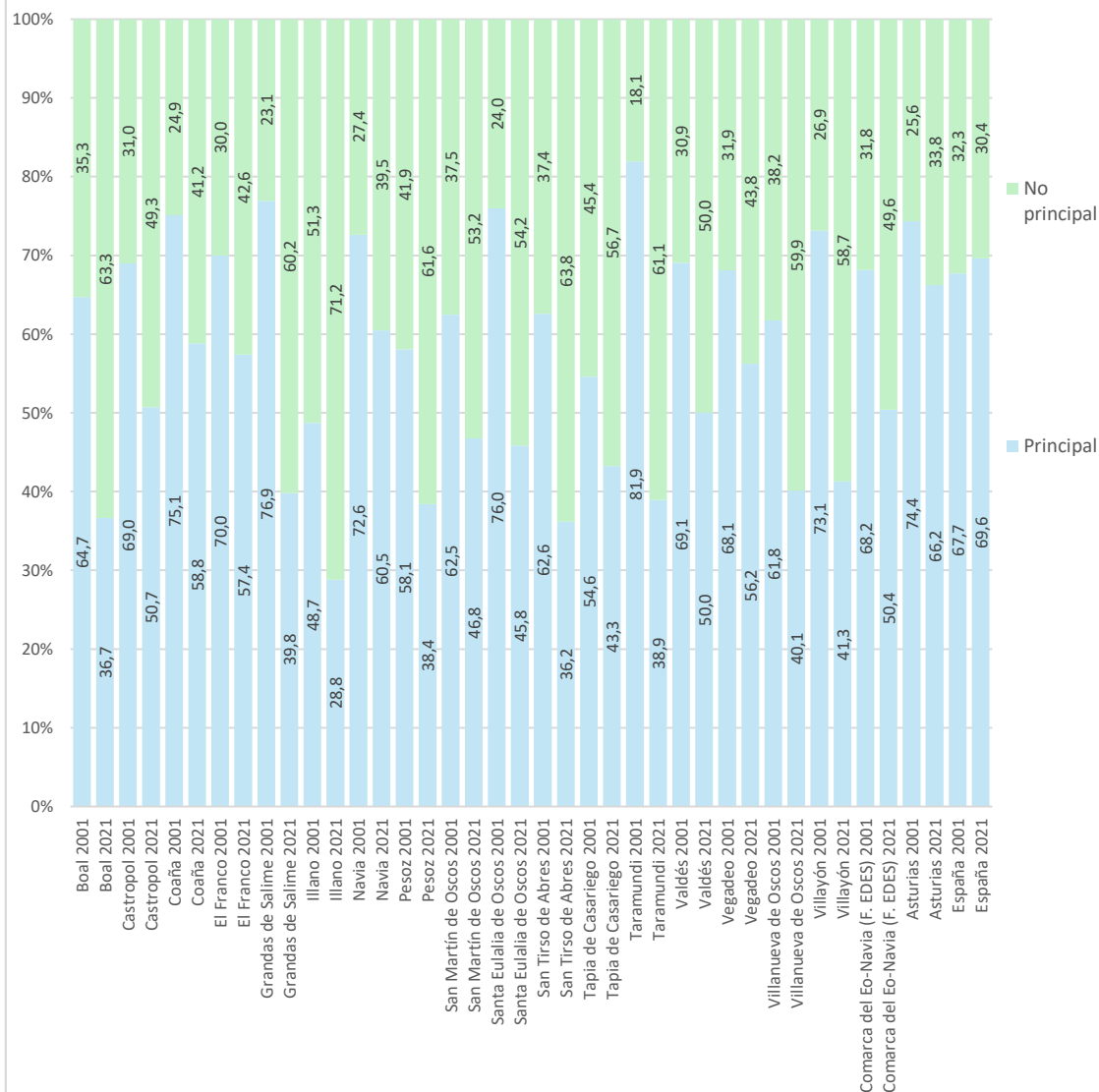


Seguimos con las Distribuciones (%) de las Viviendas Familiares censadas en 2001 y 2021 según tipo de uso, que se recoge en el Gráfico 3.2.2. (véase Tabla 3.3. del Anexo); en la comarca Eo-Navia (F. EDES) la diferencia entre los Censos de 2001 y 2021 tiene un saldo negativo de Vivienda Principal de -17,8 puntos (2001: 68,2% - 2021: 50,4%) y también en Asturias hay un retroceso del -8,2 puntos (2001: 74,4% - 2021: 66,2%), mientras que el diferencial censal en España crece 1,9 puntos (2001: 67,7% - 2021: 69,6%). Que la comarca de Eo-Navia (F. EDES) haya sufrido esa fuerte caída de la representación de la Vivienda Principal, mientras en Asturias se registre un descenso moderado y en el conjunto de España crezca ligeramente, está motivado por varios factores. La despoblación rural y la migración juvenil a zonas urbanas abocan al descenso de la relevancia de Viviendas Principales, en tanto aumenta el porcentaje de Viviendas No Principales, de segunda residencia en los concejos turísticos y, mayormente, viviendas vacías en los concejos del interior más afectados por la despoblación y sobreenvjecimiento. Según Díaz (2023), el proceso de despoblación se enmarca en una tendencia más amplia que afecta a todo el occidente asturiano, donde se ha perdido uno de cada cuatro habitantes en los últimos diez años.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

Gráfico 3.3.2. Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001 y 2021 según tipo de uso: % respecto total viviendas.

Fuente: Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021, INE.



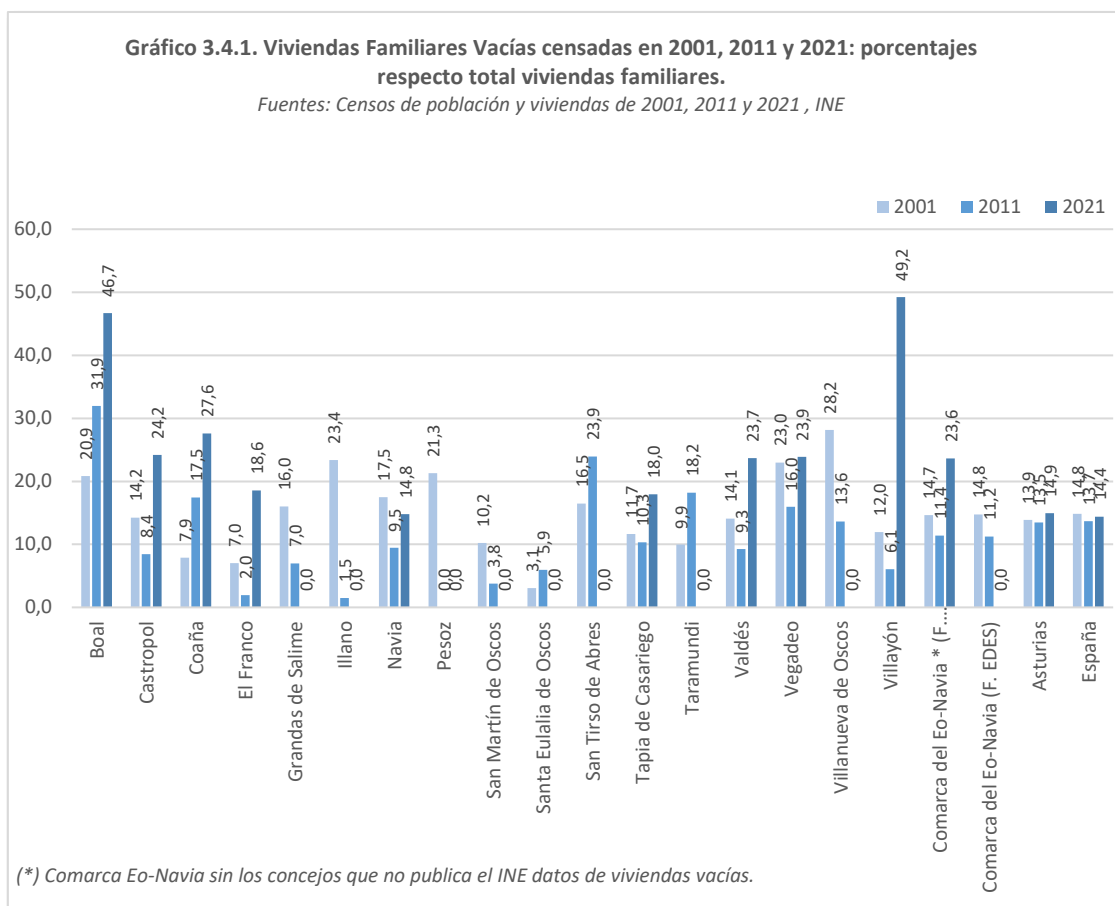
La comparativa entre las Distribuciones (%) municipales de las Viviendas Familiares censadas en 2001 y 2021 según tipo de uso arroja un diferencial negativo en todos los concejos en cuanto a la representación del nº de Viviendas Principales, a la vez que aumenta el porcentaje de Viviendas No Principales sobre el total de las viviendas familiares. Así, en Taramundi el porcentaje de VP cayó -43 puntos (2001: 81,9% - 2021: 38,9%), registrando el mayor retroceso del periodo, a la vez que aumentó en 43 puntos (2001: 18,1% - 2021: 61,1%) el porcentaje de Viviendas No Principales. La menor caída en el % de VP se manifiesta en Tapia de Casariego, con menos -11,3 puntos. Taramundi es un concejo del interior poco poblado, mientras Tapia de Casariego, con más población censada, es un concejo costero, variables estrechamente

relacionadas con el porcentaje de Vivienda Principal, pues implican dinámicas económicas y residenciales muy diferentes. La fuerte pérdida de población residente permanente en Taramundi, Grandas de Salime (-37,1 puntos), Santa Eulalia de Oscos (-30,1 puntos) o Villayón (-31,9 puntos) se relaciona con el claro aumento del uso de las viviendas como segunda residencia o de la vivienda vacía. Mientras en Tapia de Casariego, junto a Vegadeo (-11,9 puntos), Navia (-12,2 puntos) o El Franco (-12,6 puntos) registran una pérdida moderada de residentes permanentes, junto a un simultáneo crecimiento en Viviendas de uso no principal (secundarias y vacías).

1.3.3.- Viviendas Vacías

El nuevo apartado se centra en las Viviendas familiares Vacías (VV) censadas en 2001, 2011 y 2021, según se recoge en el Gráfico 3.4.1, (véase Tabla 3.4. del Anexo). Las viviendas vacías en 2021 en la comarca Eo-Navia (F. EDES) significan el 23,6% de las viviendas familiares, pero ha de tenerse en cuenta que el INE no publica datos en el Censo de Población y Viviendas de 2021 sobre viviendas vacías respecto de los municipios con menos de 1.000 habitantes: Grandas de Salime, Illano, Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres, Taramundi y Villanueva de Oscos. Por tanto, ese 23,6% corresponde realmente al conjunto de los otros 9 municipios de 1.000 y más habitantes: Boal, Castropol, Coaña, El Franco, Navia, Tapia de Casariego, Valdés, Vegadeo y Villayón. En Asturias las Viviendas Vacías censadas alcanzan un 14,9%, muy similar al 14,4% de España. Entendemos que al no disponer de los porcentajes de los concejos menos poblados, hay una infrarrepresentación porque presumiblemente se podría elevar algo más el porcentaje por la mayor pérdida poblacional en los municipios menos poblados y, en consecuencia, por el abandono del parque residencial. Una vez más, la emigración rural de personas jóvenes y adultas, el cierre de explotaciones agroganaderas y de negocios en otras actividades locales, conllevan la creciente desocupación de las viviendas familiares, que con el tiempo ni se ocupan de manera estacional como viviendas secundarias por el envejecimiento y deterioro del parque inmobiliario. En 2011, la comarca de Eo-Navia (F.EDES) tenía un 11,4% de vivienda vacía, mientras en Asturias se elevó hasta el 13,5% y al 13,7% en España. Y, anteriormente, el porcentaje de Vivienda Vacía de 2001, en la comarca (14,8%) coincidió con el estatal, en ambos casos superando en un punto el porcentaje asturiano (13,9% de las viviendas familiares).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

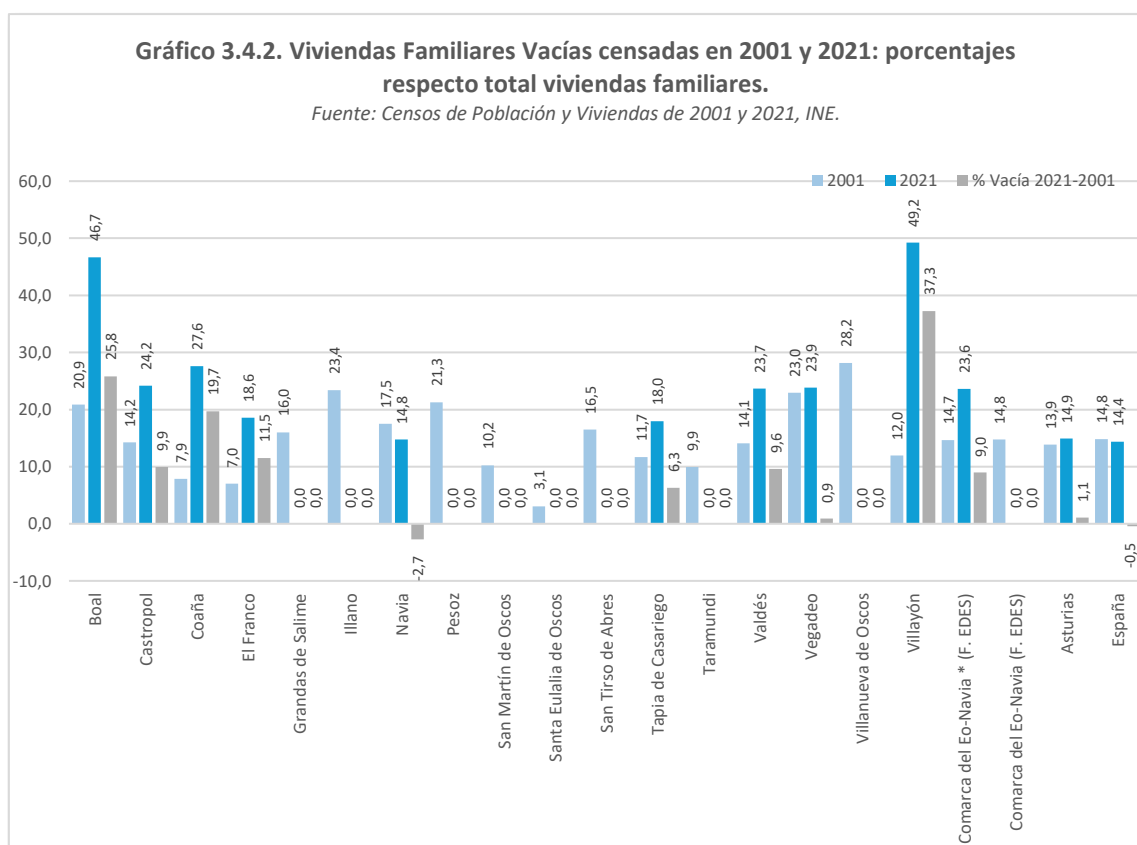


La información estadística sobre el porcentaje de Viviendas Vacías censadas en 2021 entre los 9 concejos de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) de los que facilita información el INE, indica que Villayón (49,2%) es el que más porcentaje significa, frente a Navia que se diferencia por el menor porcentaje (14,8%); de los nueve municipios, Villayón es el menos poblado (1.150) mientras Navia el segundo más poblado en 2021 (8.307 hab. censados), lo cual está estrechamente relacionado con el porcentaje de viviendas vacías, ya que el primero ha sufrido un fuerte proceso de despoblación. En 2011, Pesoz registra un 0% de Viviendas vacías entre sus 145 Viviendas Familiares, y Boal un 31,9%; al ser porcentajes en concejos escasamente poblados y con reducidos stocks de viviendas familiares, podrían explicarse por el asentamiento de inmigrantes en viviendas vacías que se alquilaron, por el estado ruinoso de viviendas vacías que se excluyen de la base de datos censal o porque anteriormente se hacían incluido construcciones que realmente no eran viviendas familiares (cuadras, pajares, etc.). En el Censo de Viviendas de 2001 el contraste entre Santa Eulalia de Oscos (3,1% de viviendas vacías) y Villanueva de Oscos (28,2%), dos concejos del interior occidental asturiano, colindantes y ambos de baja población, es un ejemplo de que factores locales específicos -aunque sean geográficamente cercanos-

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)

pueden provocar datos censales muy distintos, marcando el mínimo y el máximo entre los concejos comarcales en el porcentaje de VV en 2001.

Siguiendo con las Viviendas Vacías censadas en 2001 y 2021, según se recoge en el Gráfico 3.4.2, (véase Tabla 3.4. del Anexo), la diferencia entre los porcentajes de 2001 y 2021 en el conjunto de los 9 concejos de Eo-Navia (F. EDES) que superaron los 1.000 habitantes censados creció nueve puntos: de 14,7% a 23,6%. En Asturias aumentó 1,1 puntos, cuando en España hay una leve reducción de 5 décimas. En territorios rurales como la comarca Eo-Navia tiende a aumentar el porcentaje de viviendas vacías, tanto por el proceso de despoblación debido al fenómeno de la emigración de personas activas pero también inactivas, como es el caso de las personas mayores que ingresan en residencias en otros municipios.



Los porcentajes diferenciales de Viviendas Vacías censadas entre 2001 y 2021 en los 9 concejos de Eo-Navia (F. EDES) sobre los que facilita información el INE en los dos Censos de Viviendas (1.000 o más habitantes) muestra una horquilla significativa, reflejo de las distintas dinámicas

demográficas, económicas y residenciales dentro de una misma comarca rural. En un extremo se sitúa Navia (2001: 17,5% - 2021: 14,8%), el único de los nueve concejos que reduce su porcentaje de Viviendas Vacías, en -2,7 puntos porcentuales, lo que puede relacionarse a su relativa estabilidad poblacional, mayor densidad y papel de centro comarcal industrial y de servicios. En el otro extremo se encuentra Villayón (2001: 12% - 2021: 49,2%), que registra un aumento de 37,2 puntos, reflejo del proceso de despoblación y abandono simultaneo del parque residencial. Esta diferencia de 40 puntos porcentuales en apenas dos décadas evidencia las fuertes desigualdades internas en la evolución de las Viviendas Vacías en el territorio rural y la polarización entre concejos con capacidad de fijación y atracción de población frente a los que se encuentran en clara regresión demográfica.

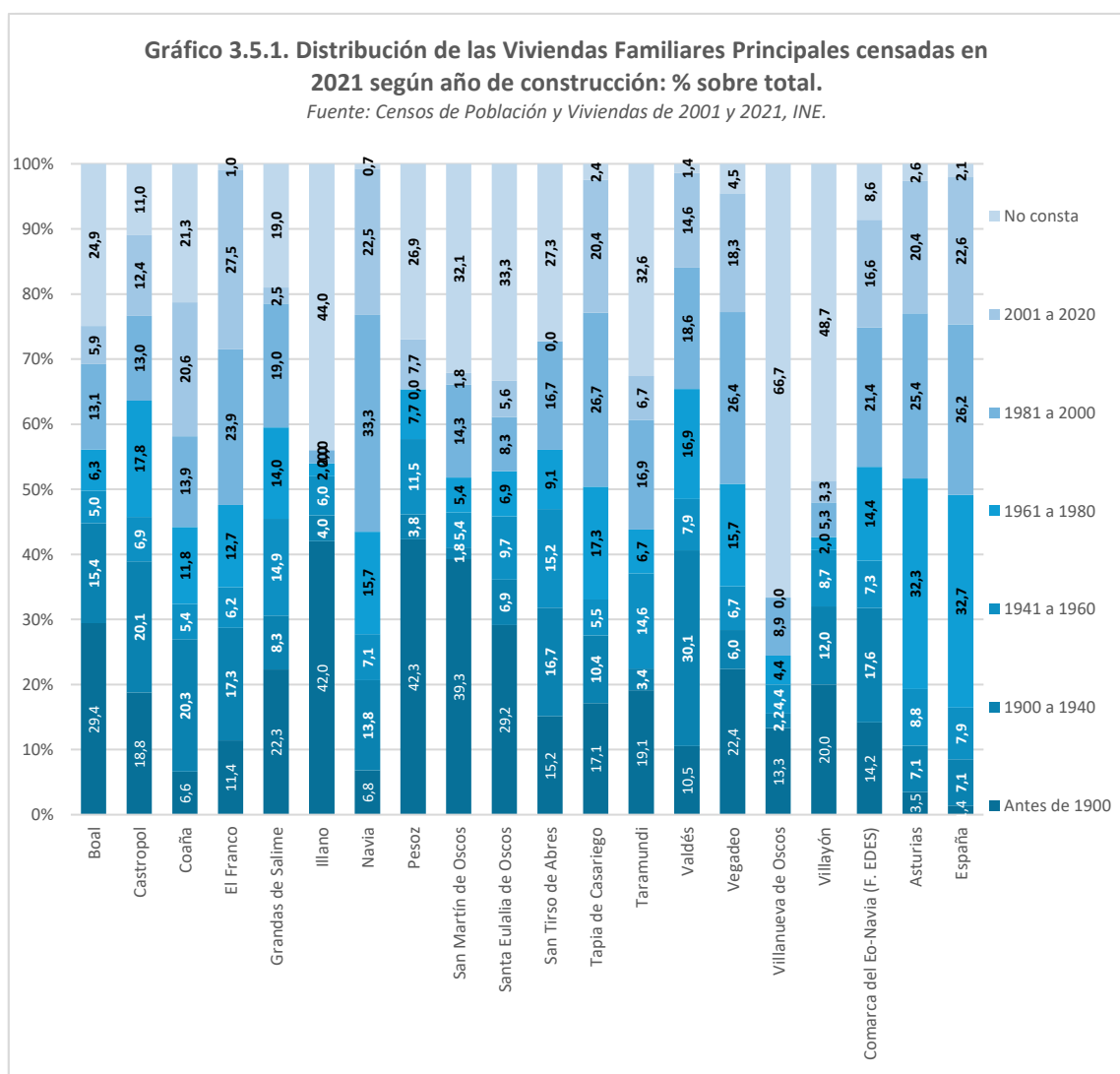
1.3.4.- Distribución de las Viviendas familiares según año de Construcción y Edad Media

Ahora, consideremos la Distribución (%) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según año de construcción, que se recoge en el Gráfico 3.5.1, (véase Tabla 3.5. del Anexo). La distribución porcentual de las Viviendas Principales (VP) en la comarca Eo-Navia (F. EDES) se visualiza polarizada entre el período más antiguo, antes de 1940 (31,9%), y el más moderno, de 1981 a 2020 (38%), que incluye el boom inmobiliario de 2000 a 2008. Sin embargo, el parque residencial censado en 2021 es más moderno en Asturias (10,6% y 45,7%) y en España (8,5% y 48,8%). La tipología territorial rural / urbano está estrechamente relacionada con esas diferencias en las distribuciones de la VP por año de construcción, en tanto en las comarcas rurales, como la de Eo-Navia (F. EDES), el parque de viviendas principales está más envejecido que en territorios más extensos y urbanos, en gran medida debido a los procesos de despoblación y envejecimiento de la población rural. Además, el año de construcción anterior a 1900 arroja otra diferencia más acentuada: la comarca con un 14,2% ofrece un significativo porcentaje de VP más antigua, mientras ese porcentaje en Asturias se reduce al 3,5% y hasta el 1,4% en España. El intervalo de 1941 a 1960 es el que menos diferencias territoriales ofrece en cuanto al porcentaje (7,3%, 8,8% y 7,9% respectivamente), en tanto engloba las limitaciones comunes derivadas de la posguerra y de un contexto socioeconómico estancado durante la dictadura franquista (autarquía del primer franquismo). Y de 1961 a 1980 es donde más diferencias territoriales se registran con un 14,4% en la comarca Eo-Navia (F. EDES), 32,3% en Asturias y un 32,7% en España, coincidiendo con el desarrollismo franquista, basado en gran

medida en los procesos del éxodo rural y de urbanización e industrialización de las ciudades y sus periferias.

Sobre la Distribución (%) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según año de construcción en los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) se perfilan claras diferencias internas. En el intervalo más antiguo, antes de 1900, San Martín de Oscos (39,3%), Illano (42%) y Pesoz (42,3%) concentran una parte relevante de su parque inmobiliario de Viviendas Principales (VP), ya que el éxodo rural y envejecimiento de su población apenas les ha permitido construir posteriormente, mientras la mínima presencia de ese intervalo entre las VP de Coaña (6,6%) y Navia (6,8%) refleja que su parque residencial se ha ido construyendo en décadas posteriores por su mayor dinamismo económico y demográfico. Entre 1900 a 1940, Valdés -que es el concejo más poblado-, tiene un porcentaje del 30,1% de las Viviendas Principales, cuando San Martín de Oscos (1,8%) y Villanueva de Oscos (2,2%) apenas ofrecen porcentaje de VP censadas en 2021. De 1941 a 1960 son menores las diferencias internas, entre el 5% de Boal y el 15,2% de San Tirso de Abres. De 1961 a 1980, aumentan las diferencias internas, entre el 2% de Illano y Villayón frente al 17,8% de Castropol o el 17,3% de Tapia de Casariego, en tanto empieza a perfilarse una mayor presencia de Viviendas Principales edificadas durante ese período en concejos más poblados, principalmente del litoral. En 1981 a 2000, se muestran los extremos porcentuales de Pesoz, con un 0%, cuando en Navia representa este intervalo el 33,3% de las viviendas principales censadas en 2021, superando cuatro de los cinco concejos más poblados el umbral del 20% sobre el total: además de Navia, El Franco (23,9%), Vegadeo (26,4%) y Tapia de Casariego (26,7%). Finalmente, de 2001 a 2020, Illano y San Tirso de Abres registran un 0% frente al 27,5% de El Franco de sus viviendas principales censadas en 2021. Las distribuciones porcentuales de las viviendas principales según año de construcción en los concejos apuntan a una mayor antigüedad del parque residencial en los municipios rurales del interior, los que han sufrido el proceso de despoblación y envejecimiento, a diferencia de los concejos costeros que muestran un stock de viviendas principales más moderno, con porcentajes alrededor del 50% de VP construidas durante el período de 1981 a 2020.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



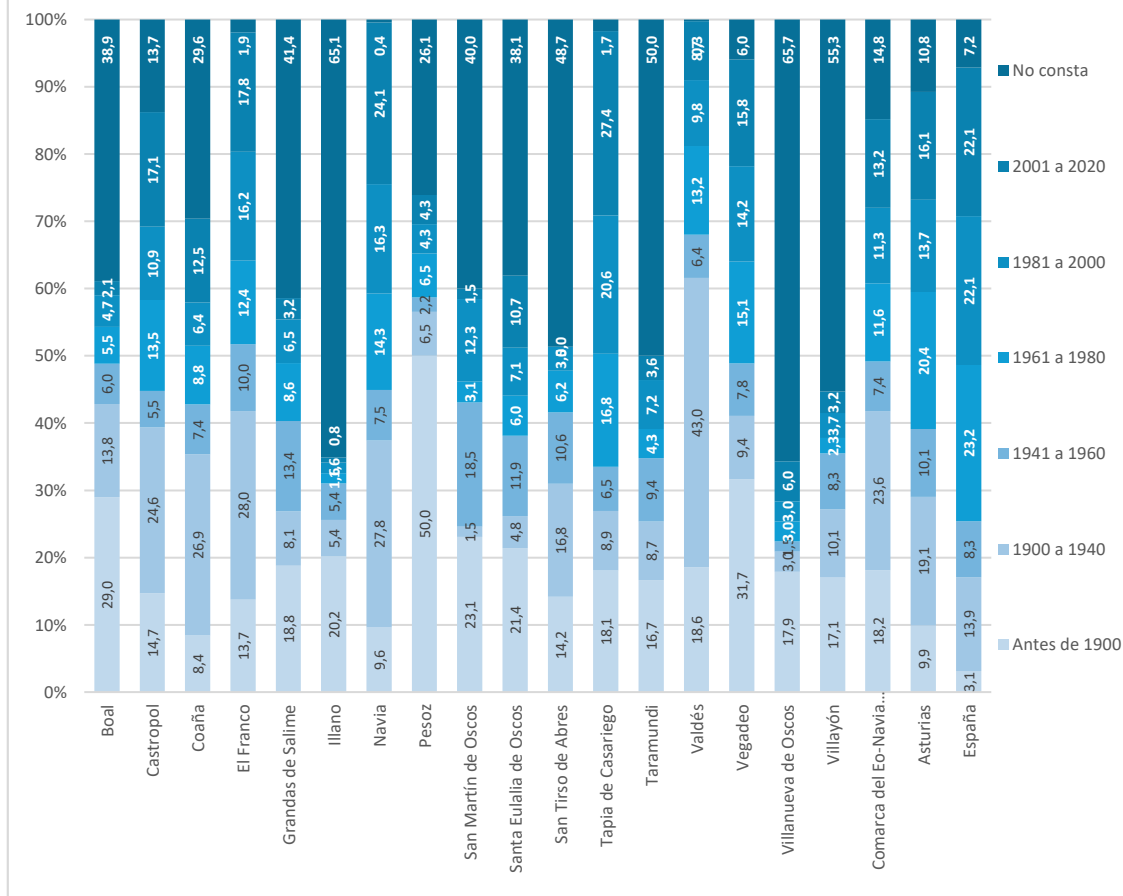
Proseguimos con la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares No Principales censadas en 2021, que se recoge en el Gráfico 3.5.2. (véase Tabla 3.5. del Anexo). Así, en la comarca Eo-Navia (F. EDES) estructurando tres grandes bloques temporales: hasta 1940 (41,8%), de 1941 a 1980 (19%) y de 1981 a 2020 (24,4%) refleja un mayor porcentaje correspondiente hasta 1940, donde se concentra una gran cantidad de VNP antigua. Y más en concreto, los periodos de 1961 a 1980 (11,6%) y de 1981 a 2000 (11,3%), se imponen con porcentajes muy igualados. La distribución del nº de VFNP en Asturias y en España difiere en gran medida de la orientación comarcal; antes de 1900, Asturias 9,9% y España 3,1% apenas tienen VNP construidas, frente al 18,2% comarcal. Si en el periodo 1900-1940 la Vivienda Familiar No Principal tiene un valor destacado del 23,6% en la comarca, sin embargo muestra una incidencia menor en los otros dos territorios con 19,1% y 13,9% respectivamente. En el periodo 1941 a 1960 comienzan a igualarse los porcentajes

territorialmente, pero durante el periodo 1961 a 1980 se disparan las diferencias respecto a la comarca Eo-Navia (F. EDES) con un 11,6%, en tanto en Asturias se registra el 20,4% y en España un 23,2%. El éxodo rural a los centros urbanos y el descubrimiento del territorio rural como segunda residencia para el residente urbano-metropolitano abren esa brecha que ya se mantiene, aunque cada vez más atenuada, en los siguientes periodos. Así de 2001 a 2020, los porcentajes de los tres territorios en VF No Principal se establecen en 13,2%, 16,1% y 22,1%, respectivamente, con las menores diferencias internas.

Sobre la Distribución del nº de Viviendas Familiares No Principales censadas en 2021 en los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) se aprecian diferencias destacables. La construcción contemplada en tres grandes periodos: hasta 1940, de 1941 a 1980 y de 1981 a 2020, determina que hasta 1940, Valdés (61,6%) y Pesoz (56,5%) concentran el mayor volumen de VNP, mientras en Villanueva de Oscos (20,9%) y San Martín de Oscos (24,6%) se reduce a porcentajes significativamente más bajos, lo cual no parece estar relacionado ni con la población censada ni con la ubicación. De 1940 a 1980 las diferencias entre los mayores y menores porcentajes de VNP de los concejos no son tan acusadas, así entre los porcentajes más elevados de Tapia de Casariego (23,4%) y Vegadeo (22,9%) a los más bajos de Illano (7%) y de Villanueva de Oscos (4,5%), se reduce la horquilla en tanto es un periodo de desarrollo urbano-metropolitano en el que no se construye tanta vivienda en el medio rural que sufre el éxodo demográfico. Entre 1981 a 2020 se disparan las diferencias; Tapia de Casariego con un 48% y Navia con un 40,3% superan notablemente a concejos como San Tirso de Abres 3,5% o Illano 23%, lo cual indica que la construcción de VNP en el periodo más reciente debe responder a una apuesta de turismo o de segundas residencias de forma desigual, conforme a la disponibilidad de suelo, situación geográfica y dinamismo económico. Así se refleja el modo en que cada territorio proyecta una trayectoria propia, más o menos dinámica, en función de sus recursos económicos, estructura demográfica, localización geográfica y capacidad de atracción turística o residencial. De esta manera se marcan distintas modalidades de transformación del parque de vivienda, y distintos modelos municipales según sea el uso y función residencial de la vivienda a lo largo del tiempo.

Gráfico 3.5.2. Distribución de las Viviendas Familiares No Principales censadas en 2021 según año de construcción: % sobre total.

Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2021, INE.

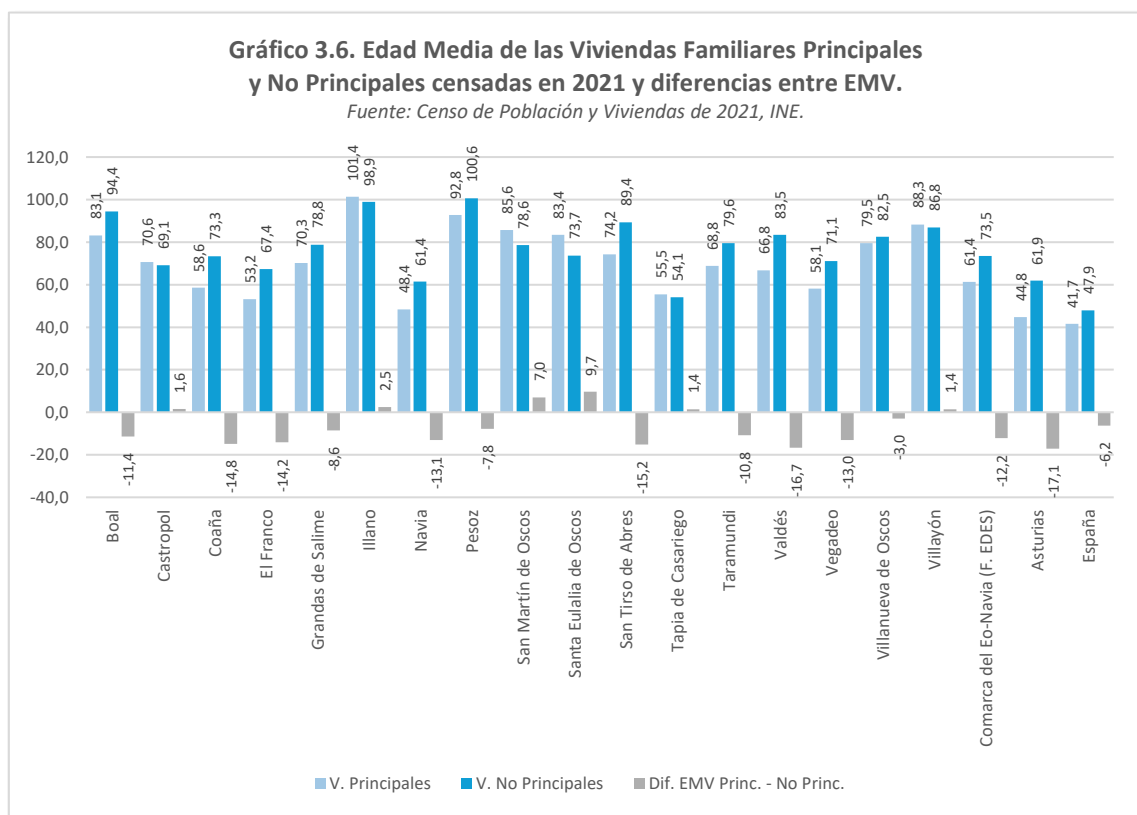


Llegamos ahora a la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 y diferencias entre EMV, que se recoge en el Gráfico 3.6, (véase Tabla 3.6. del Anexo). La Edad Media de las Viviendas Familiares Principales en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) asciende a 61,4 años, con una diferencia de menos de 12,2 años respecto a la EM de la Viviendas No Principales (73,5 años). Estos promedios contrastan con la Edad Media de la VP de Asturias de 44,8 años (+16,6 años en la comarca) y también con la EM de las VNP de 61,9 años (+11,6 años en la comarca), pero aún más con la EM de VP de España, con 41,7 años (+19,7 años en la comarca) y de la Vivienda No Principal, con 47,9 años (+25,6 años en la comarca). Estas Edades Medias del parque de la Vivienda reflejan varios aspectos, por un lado en los tres territorios la EM de la VNP es más elevada (viviendas secundarias y vacías) y, por otro lado, la Edad Media de ambos tipos de vivienda en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) es considerablemente superior a la de Asturias y sobre todo a la de España. En resumen, el parque de viviendas familiares censado en 2021 en la comarca de Eo-Navia es visiblemente más antiguo (67,2 años), como consecuencia

del proceso de despoblación y envejecimiento que han sufrido la mayoría de sus concejos, sobre todo del interior, mientras en los conjuntos de Asturias (50,2 años) y España (43,4 años) es más moderno debido al proceso de concentración de la población y las actividades económicas secundarias y terciarias en las ciudades y áreas metropolitanas, lo que ha implicado la construcción masiva de viviendas familiares, tanto durante el desarrollismo franquista como en el siguiente período de la monarquía parlamentaria.

Sobre la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 respecto de los 17 concejos de la comarca de Eo-Navia (F. EDES), lo primero que se constata es que en la mayoría de estos es menor la Edad Media de la Vivienda Principal con relación a la Vivienda No Principal, excepto en seis municipios (Castropol, Illano, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, Tapia de Casariego y Villayón). Además la EM de la Vivienda Principal oscila entre el máximo de Illano con 101,4 años y el mínimo de Navia con 48,4 años (53 años de diferencia). Doce concejos superan la EM comarcal de 61,4 años, de los cuales seis descuellan con más de 80 años de promedio (Boal; 83,1 – Illano; 101,4 – Pesoz; 92,8 – San Martín de Oscos; 85,6 – Santa Eulalia de Oscos; 83,4 – Villayón 88,3). Respecto a la EM de la Vivienda No Principal (secundarias y vacías), se observa una fuerte disparidad entre concejos. Pesoz registra el valor más elevado, con una EM de 100,6 años, lo que indica un parque de VNP muy envejecido, probablemente más deteriorado. En el extremo opuesto se sitúa Tapia de Casariego, donde la EM se reduce a 54,1 años en las VNP, lo que refleja un promedio moderno, probablemente asociado a una mayor construcción de segundas residencias, en un contexto de mayor atracción turística o residencial, al ser un municipio del litoral que también dispone de más población estable y de servicios. Pero aún así no se observa una relación directa entre población censada y EM de la Vivienda No Principal en todos los concejos; por ejemplo, Valdés que es el concejo más poblado (11.274 censados) tiene una EM de VNP de 83,5 años y en Eo-Navia (F. EDES) es de 73,5 años. La mayor diferencia por Uso la recoge precisamente Valdés con 16,7 años entre la EM de la VP (66,8 años) y la EM de la Vivienda No Principal (83,5 años). En el extremo opuesto, los concejos de Tapia de Casariego y Villayón registran las diferencias más reducidas. En Tapia de Casariego, la EM de la Vivienda Principal es de 55,5 años, frente a los 54,1 años de la Vivienda No Principal, lo que refleja una relativa homogeneidad en su desarrollo constructivo. En Villayón, la diferencia también es mínima: 88,3 años para la VP y 86,8 años para la VNP, lo que sugiere un parque residencial antiguo en ambos casos, con escasa diferenciación por edad según Uso. En todo caso, en 10 concejos la EM de las Viviendas No Principales superó de 3 años (Villanueva de

Oscos) hasta 16,7 años (Valdés) la EM de las Viviendas Principales, informando de una mayor antigüedad del stock de viviendas no habitadas con continuidad (secundarias y vacías).



1.3.5.- Distribución del nº de Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia

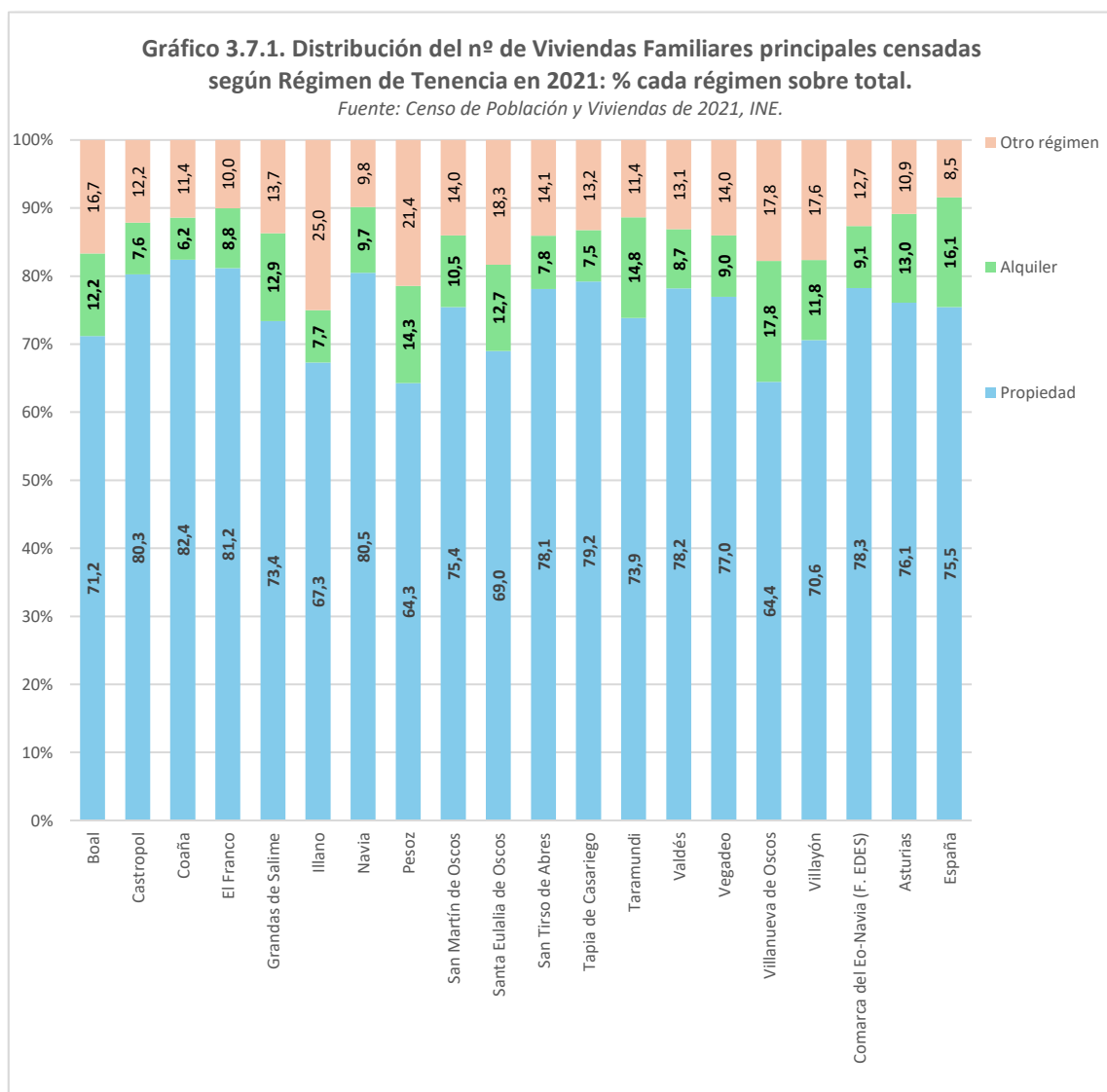
A continuación nos adentramos en la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares principales censadas según Régimen de Tenencia en 2021, que se recoge en el Gráfico 3.7.1. (véase Tabla 3.7. del Anexo). En la comarca Eo-Navia (F. EDES), el régimen de Propiedad predomina con un 78,3%, frente al 9,1% correspondiente al régimen de alquiler. El 12,7% restante se engloba en la categoría de Otro régimen de tenencia, que incluye desde viviendas cedidas gratuitamente por familiares o conocidos, usufructos, alquileres simbólicos o sin contrato formal, hasta otras fórmulas no convencionales. Esta modalidad resulta especialmente significativa en zonas rurales, donde la transmisión informal de la vivienda es más común entre las redes familiares y de vecindad. En el conjunto del Principado de Asturias, el porcentaje de Vivienda Principal en propiedad asciende al 76,1% del total, es decir, 2,2 puntos menos que en la comarca; el alquiler representa un 13%, y el Otro régimen alcanza el 10,9%. Por su parte, en España, la distribución

de la VP en propiedad (75,5%), y la del alquiler (16,1%, es mayor que en Asturias y sobre todo en la comarca Eo-Navia), mientras decae el porcentaje correspondiente a Otro régimen (8,5%). Estas cifras reflejan que la comarca Eo-Navia (F. EDES) presenta un mayor grado de propietarización del stock de viviendas principales, tanto respecto de Asturias como de España, derivando en una menor presencia relativa del alquiler entre las viviendas principales censadas en 2021. Al mismo tiempo, destaca la presencia porcentual de la categoría de Otro régimen de tenencia, superior al autonómico y nacional, que también diferencia el parque residencial rural. Según datos del Observatorio de Vivienda y Suelo recogidos por Europa Press (2023), en Asturias se refleja una estructura de tenencia de la vivienda principal con hegemonía de la propiedad, pero con cierta presencia de formas alternativas como el alquiler y la cesión, en este caso en áreas rurales o con baja presión del mercado inmobiliario.

Sobre la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares principales censadas según Régimen de Tenencia en 2021 con respecto a los 17 concejos de la comarca de Eo-Navia (F. EDES), el régimen de propiedad representa el modelo hegemónico de tenencia de la vivienda principal. El concejo con mayor porcentaje de viviendas principales en propiedad es Coaña, con un 82,4%, seguido por El Franco (81,2%) y Navia (80,5%). Estos municipios con mayor dinamismo económico y demográfico, situados en la costa occidental asturiana y con presencia relevante de actividades industriales y de servicios, se configuran como espacios residenciales altamente propietarizados. En el extremo opuesto, los valores menos altos de porcentajes de propiedad se registran en Pesoz (64,3%), Villanueva de Oscos (64,4%) e Illano (67,3%). Estos concejos de interior y baja densidad poblacional presentan una estructura de régimen de tenencia más diversa, menos propietarizada, probablemente como consecuencia de la emigración y la existencia de viviendas heredadas, parte de las cuales se destinan a otros régimen de tenencia. Es relevante también que 11 de los 17 concejos están por debajo de la comarca de Eo-Navia (F. EDES), lo que indica que, si bien la propiedad domina, no lo hace con el mismo grado o intensidad en el territorio. No obstante, con un porcentaje comarcal del alquiler del 9,1%, este dato informa de la menor penetración del mercado del alquiler en la comarca, tradicionalmente caracterizada por una cultura de tenencia de la vivienda principal en propiedad, pero se observan focos de crecimiento en los concejos más despoblados como Villanueva de Oscos (17,8%), Taramundi (14,8%) o Pesoz (14,3%), posiblemente debido a facilitar un acceso más flexible a la vivienda a los hogares de jóvenes e inmigrantes, por encontrar más dificultades para acceder al mercado de compraventa o porque precisen más inversión en obras de rehabilitación. Los niveles más

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

bajos de alquiler se encuentran en Coaña (6,2%), Castropol (7,6%) y Tapia de Casariego (7,5%), concejos más cercanos a los mercados de vivienda costeros donde prevalece la compraventa.

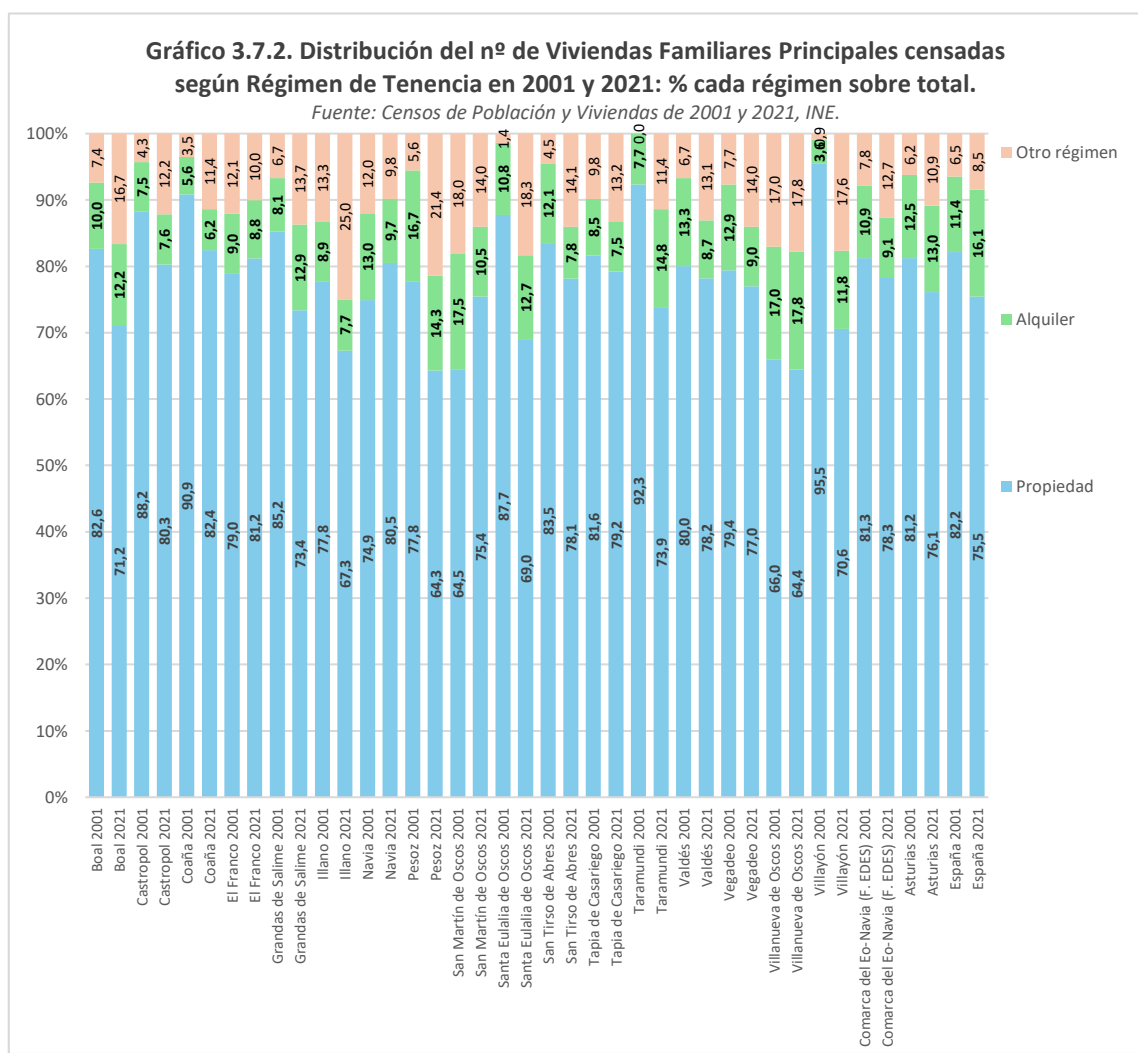


El Otro régimen (desde cesiones gratuitas, usufructos, sin contrato, alquileres simbólicos) tiene una presencia destacada en varios de los concejos de la comarca, donde Illano (25%) o Pesoz (21,4%) sobresalen considerablemente, reflejando un régimen de tenencia de la vivienda principal más diverso, seguramente mediatizado por grupos-relaciones familiares y de vecindad, en tanto la propiedad no se transfiere y perfiles sociales como la juventud, e incluso la inmigración, tienen la opción de acceder a la vivienda a través de la cesión, culturalmente aceptada. Por el contrario, los niveles más bajos de Otro régimen se dan en los concejos más poblados como son Navia (9,8%) o El Franco (10%), concejos más integrados en dinámicas

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)

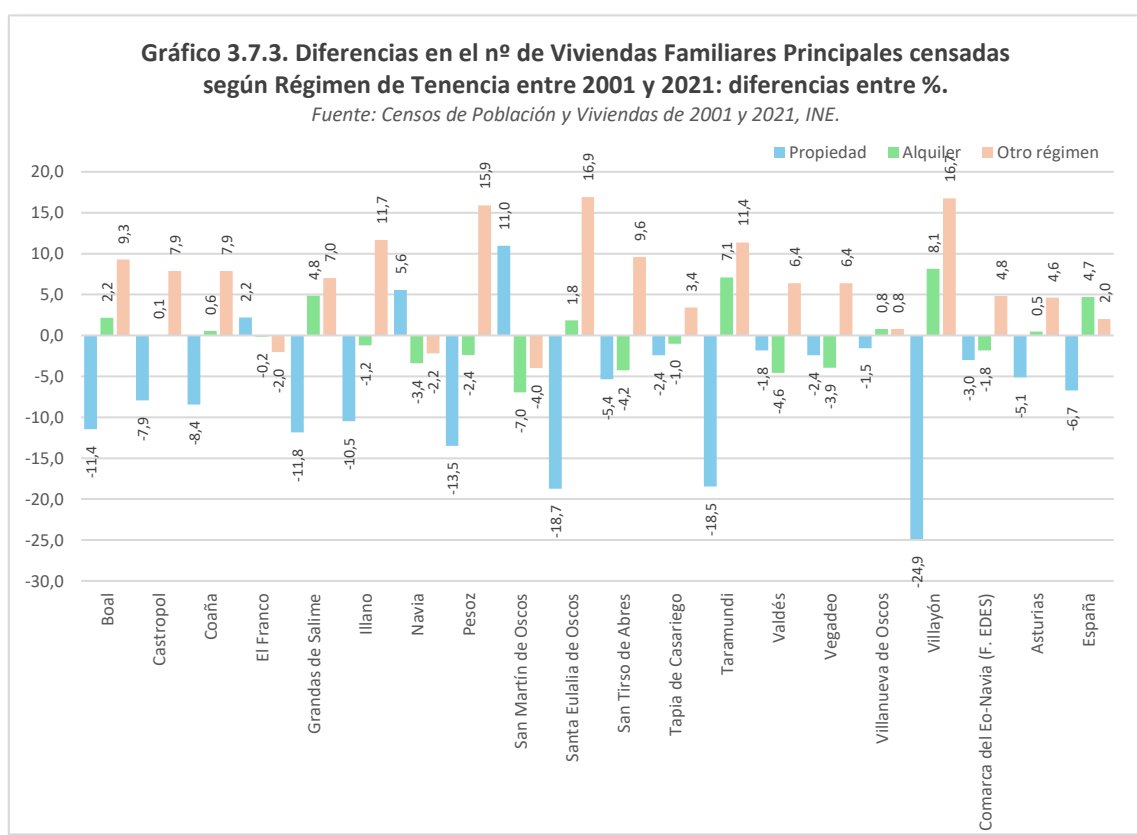
urbanas con una mayor tendencia a la formalización de la tenencia en el régimen de propiedad que se complementa secundariamente con el de alquiler. Estas diferencias apuntan a la necesidad de considerar políticas de vivienda adaptadas territorialmente, que reconozcan las particularidades locales y promuevan en entornos rurales tanto la tenencia de la vivienda principal en régimen de alquiler como mediante la cesión regularizada.

Proseguimos con la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares Principales censadas según Régimen de Tenencia en la comparativa entre los Censos de Vivienda de 2001 y 2021, que se recogen en el Gráfico 3.7.2. y 3.7.3. (véase Tabla 3.7. del Anexo). En la comarca, se observa un aumento de la importancia porcentual de la cesión (+4,8 puntos), en detrimento de los regímenes de propiedad (-3 puntos) y alquiler (-1,8 puntos). Esta tendencia de 2001 a 2021 también se muestra en Asturias y España, salvo en el porcentaje que representa el alquiler, pues este aumentó ligeramente en el ámbito asturiano (+0,5 puntos) y mayormente en el español (+4,7 puntos).



PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)

Comparando las Distribución (%) de los 17 concejos de 2001 y 2021, se observa una caída generalizada del porcentaje viviendas principales en propiedad en 14 de los municipios, especialmente marcada en Villayón (-24,9 puntos), Taramundi (-18,5 puntos) y Santa Eulalia de Oscos (-18,7 puntos). Por otro lado, El Franco, San Martín de Oscos y Navia son las excepciones donde la propiedad ha aumentado su relevancia en 2,2 puntos, 11 puntos y 5,6 puntos, respectivamente. En relación con el alquiler, 8 concejos experimentan una reducción en el % de 2001 a 2021, destacando San Martín de Oscos (-7 puntos) y Valdés (-4,6 puntos), mientras que Villayón (8,2 puntos) y Taramundi (7,1 puntos) registran aumentos significativos. Finalmente, Otro régimen muestra crecimientos relevantes en su porcentaje en concejos como Santa Eulalia de Oscos (+16,9 puntos), Villayón (+16,7) y Pesoz (+15,9), reflejando la importancia de las formas alternativas de tenencia en el medio rural, en línea con la tendencia general comarcal.



La Distribución del régimen de tenencia de la viviendas principales indica que la comarca Eo-Navia (F. EDES) ha experimentado una transformación entre 2001 y 2021, con una disminución de la importancia de la propiedad y un aumento importante de la categoría de Otro régimen, especialmente en los concejos rurales y despoblados, lo que tiene que estar en estrecha relación con dinámicas locales relacionadas con la tradición y las relaciones familiares y vecinales al margen del mercado inmobiliario.

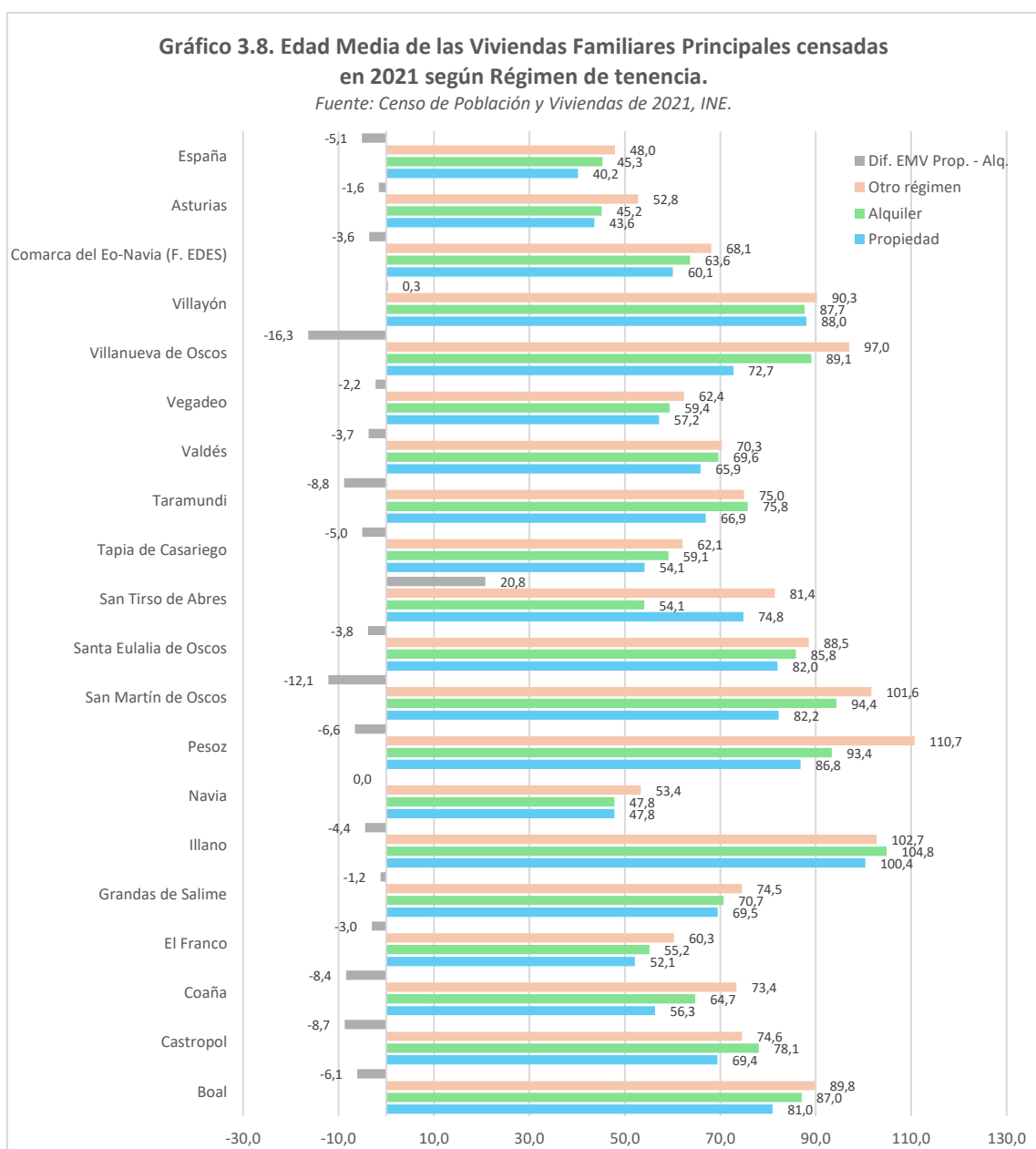
1.3.6.- Edad Media de las Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia

Conozcamos la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia, que se recoge en el Gráfico 3.8. (véase Tabla 3.8. del Anexo). Lo primero que destaca es que la comarca Eo-Navia (F. EDES) presenta la Edad Media de la Vivienda Principal (EMVP) más elevada en todos los regímenes de tenencia si se compara con los territorios de Asturias y España, lo que reafirma su carácter rural, de territorio despoblado y con población envejecida y, en consecuencia, con menor dinamismo en la construcción de viviendas familiares. La EMVP en régimen de Propiedad en la comarca es de 60,1 años, muy por encima de los 43,6 años en Asturias y los 40,2 años en España (+16,5 y +19,9 años diferenciales respectivamente). Con relación al Alquiler, la EMVP en la comarca de Eo-Navia asciende a 63,6 años, mientras que en Asturias es de 45,2 años y en España de 45,3 años (+18,4 y +18,3 años de diferencia respectivamente). Esto refleja que las viviendas principales alquiladas son algo más antiguas que las de propiedad en los tres territorios. En Otro régimen, esta modalidad no convencional de tenencia, la EMVP alcanza los 68,1 años en la comarca, frente a los 52,8 años en Asturias y 48 años en España (diferencias con Asturias de +15,3 años y con España de +20,1 años), consolidando la idea de una estructura residencial en la comarca basada en viviendas más antiguas, independientemente del régimen de tenencia, que posiblemente muestran mayores necesidades de rehabilitación. Por lo demás, el diferencial de antigüedad entre viviendas principales en régimen de propiedad y de alquiler también resulta revelador; mientras en la comarca Eo-Navia (F. EDES), la diferencia es de -3,6 años, lo que significa que las viviendas alquiladas son más antiguas que las de propiedad, en Asturias la diferencia se reduce a -1,6 años, pero en España se eleva a -5,1 años. La comarca Eo-Navia (F. EDES) destaca por tener un parque de viviendas principales más envejecido, especialmente en Otro régimen tenencia, y ahí presenta un rasgo diferenciado respecto a los otros dos territorios supralocales.

Sobre la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia en los diecisiete concejos de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) el análisis evidencia importantes contrastes entre concejos. En el régimen de propiedad, los municipios con vivienda más envejecida son Illano (100,4 años), Villayón (88 años) y Pesoz (86,8 años), todos ellos pertenecientes al interior occidental, caracterizados por una fuerte despoblación y menor dinamismo inmobiliario. En el extremo opuesto, destacan Navia (47,8 años), El Franco (52,1 años) y Tapia de Casariego (54,1 años), concejos costeros, más dinámicos en las actividades económicas y en la atracción de población activa, que han experimentado nueva construcción

del parque residencial en régimen propiedad. En relación con el alquiler, la EMVP más elevada se registra en Illano (104,8 años), San Martín de Oscos (94,4 años) y Pesoz (93,4 años), una oferta en alquiler que está compuesta por viviendas más antiguas, seguramente con necesidades en rehabilitación. Por el contrario, Navia (47,8 años) y El Franco (55,2 años) presentan las viviendas principales en alquiler menos antiguas de la comarca, en línea con la mayor presión residencial en estos municipios, aunque también resalta San Tirso de Abres (54,1 años) uno de los concejos menos poblados. En el Otro régimen de tenencia, que incluye cesiones gratuitas, usufructos o contratos no formalizados, la vivienda alcanza la mayor antigüedad, con medias que superan ampliamente el régimen de propiedad, y solo en los concejos de Castropol, Illano y Taramundi no supera a los de alquiler; en Otro régimen sobresalen Pesoz (110,7 años), Illano (102,7 años) y San Martín de Oscos (101,6 años). En las diferencias internas por régimen, mientras en la mayoría de los concejos la vivienda en propiedad es más reciente que la de alquiler, en Villayón casi se iguala (3 décimas menos en alquiler: 87,7 años) y en San Tirso de Abres se invierte esta relación, con una diferencia de 20,7 años entre la EMVP en propiedad (74,8 años) y la de alquiler (54,1 años), lo que hace suponer una incorporación más reciente al parque inmobiliario de oferta de alquiler. En el extremo opuesto, Villanueva de Oscos muestra una notable antigüedad en el alquiler frente a la propiedad, con una diferencia negativa de -16,3 años. Navia, por su parte, destaca como el único concejo sin diferencia entre ambos regímenes (47,8 años ambos), evidenciando una homogeneidad temporal del parque residencial según regímenes de tenencia. En conjunto, el análisis muestra cómo el envejecimiento del parque de vivienda principal entre concejos varía según por tipo de tenencia, en función de factores como la localización costera o interior, la estructura demográfica (menos/más envejecida), la tipología del mercado inmobiliario y el mayor o menor impacto de las prácticas tradicionales de transmisión de la vivienda.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)



1.3.7.- Porcentajes de Viviendas familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda

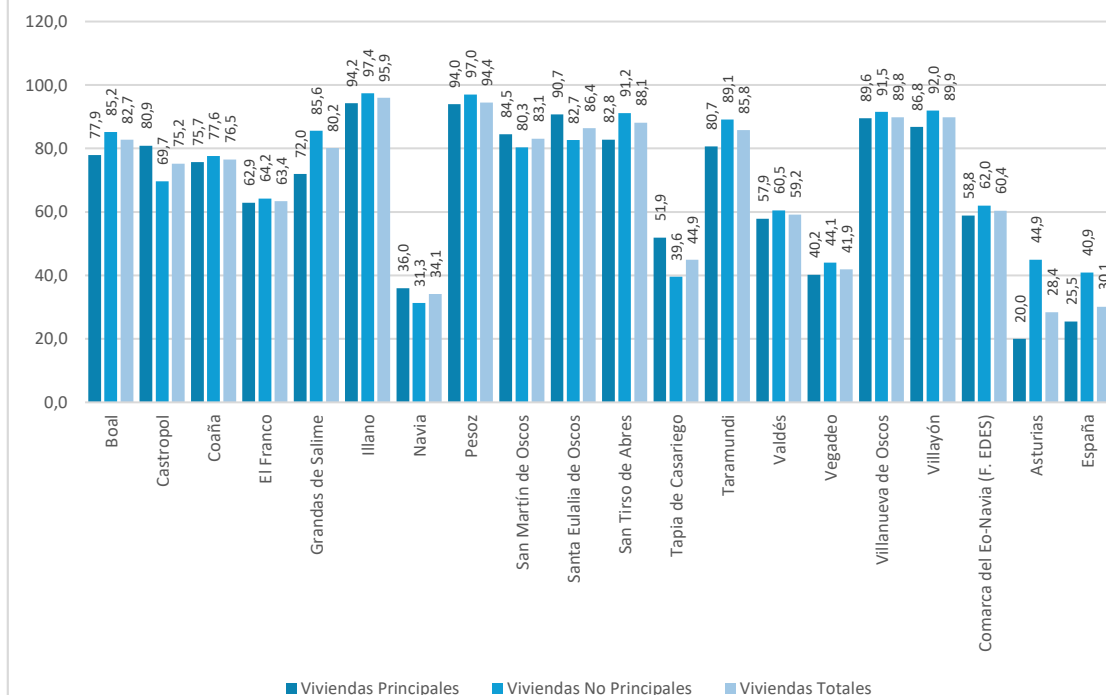
En este apartado se analizan los Porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda, que se muestran en el Gráfico 3.9. (véase Tabla 3.9. del Anexo): la comarca Eo-Navia (F. EDES) presenta un perfil claramente diferenciado respecto a Asturias y al conjunto de España. Con un 60,4 % del total de VF en este tipo de edificación con solo una vivienda, la comarca evidencia una estructura residencial fuertemente vinculada al modelo rural tradicional de vivienda unifamiliar, duplicando los valores

porcentuales del conjunto de Asturias (28,4%) y de España (30,1%). Esta diferencia aumenta con relación a las viviendas principales, donde en la Comarca del Eo-Navia (F. EDES) el porcentaje se eleva hasta el 58,8%, frente al 20% en Asturias y el 25,5% en España. También en las viviendas no principales, este tipo de edificación es mayor en la comarca (62%) respecto al 44,9 % de Asturias y el 40,9 % del conjunto nacional. Por tanto, la diferencia entre VP y VNP ubicadas en edificios con solo una vivienda en la comarca es de apenas -3,2 puntos porcentuales, lo que refleja una distribución bastante equilibrada. En cambio, en Asturias (-24,9 puntos) y España (-15,4 puntos), se evidencia una diferencia mucho mayor, indicando una mayor concentración de este tipo de edificios entre las viviendas no principales (como segundas residencias o vacacionales). Estos datos reflejan que, en la Comarca del Eo-Navia (F. EDES), la tipología del sistema residencial se concentra en la vivienda unifamiliar, un patrón constructivo de horizontalidad muy ligado al medio rural del norte y noroeste de la península, con fuerte dispersión y baja densidad poblacional y residencial, lo que contrasta con los entornos urbanos-metropolitanos donde se concentra la población y las viviendas que habitan en edificios plurifamiliares, según el modelo urbano europeo continental que se caracteriza por su verticalidad, compacidad y mayor densidad.

Sobre los Porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda en los diecisiete concejos de la comarca de Eo-Navia (F. EDES), con relación a las Viviendas Totales, Illano (95,9%) y Pesoz (94,4%) alcanzan los más altos porcentajes dentro de la comarca frente a Vegadeo (41,9%) y Navia (34,1%). Esta diferencia guarda una estrecha relación con el carácter más agropecuario de los concejos de interior como Illano y Pesoz, donde las vivienda unifamiliares son las más características del medio rural, como respuesta a dar cabida a familias más extensas y a servir de complemento laboral; mientras que en concejos como Vegadeo o Navia, más desarrollados económicamente, con más población y suelo residencial más caro, las viviendas unifamiliares son menos representativas. Con relación a la Vivienda Principal Unifamiliar, trece concejos superan el porcentaje comarcal del 58,8%, sobre todo Illano (94,2%), Pesoz (94%) y Santa Eulalia de Oscos (90,7%), donde prácticamente todas las VP adoptan la forma unifamiliar, lo que conlleva un predominio claro de la vivienda aislada. En el otro extremo, cuatro concejos se sitúan notablemente por debajo del porcentaje comarcal: Navia (36%), Vegadeo (40,2%), Valdés (57,9%) y Tapia de Casariego (51,9%), los cuales presentan un menor porcentaje de viviendas principales en edificios de una sola vivienda, reflejando un tejido urbano más consolidado, en tanto mayor edificación colectiva.

Gráfico 3.9. Porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda: % sobre total VF.

Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2021, INE.



En cuanto a la vivienda unifamiliar en las Viviendas No Principales (VNP), el valor comarcal se sitúa en el 62%, superando ligeramente (3,2 puntos) al de viviendas principales. Y en municipios como Illano (97,4%), Pesoz (97%) o Villayón (92%), el predominio de Viviendas No Principales en edificios de una sola vivienda es prácticamente total. Estos datos indican en estos concejos la existencia de una fuerte presencia de viviendas infrautilizadas (secundarias y vacías). Por el contrario, dos de los concejos más poblados como Tapia de Casariego (39,6%) y Navia (31,3 %) registran los menores porcentajes de viviendas no principales de una sola vivienda, lo que indica una utilización más continuada del parque residencial, junto a la menor prevalencia de la construcción horizontal. Sobre el diferencial de %VP – %VNP se observa que mientras concejos como Tapia de Casariego (12,3 puntos) y Castropol (11,2 puntos) presentan un mayor uso entre las viviendas unifamiliares como residencia habitual, otros como Grandas de Salime (-13,6 puntos), Taramundi (-8,4 puntos) o San Tirso de Abres (-8,3 puntos) reflejan una baja dotación en viviendas ocupadas permanentemente, producto de la despoblación y el envejecimiento pronunciado de los residentes en estos concejos menos poblados. En definitiva, la comarca Eo-Navia (F. EDES) combina un claro predominio de la vivienda unifamiliar con dinámicas diferenciadas entre concejos: unos con alto grado de porcentaje de vivienda principal, y otros

donde las viviendas no principales (secundarias y vacías) predominan ampliamente, de forma que se dibuja un panorama residencial muy condicionado por la despoblación y el envejecimiento, así como por las segundas residencias y el turismo estacional.

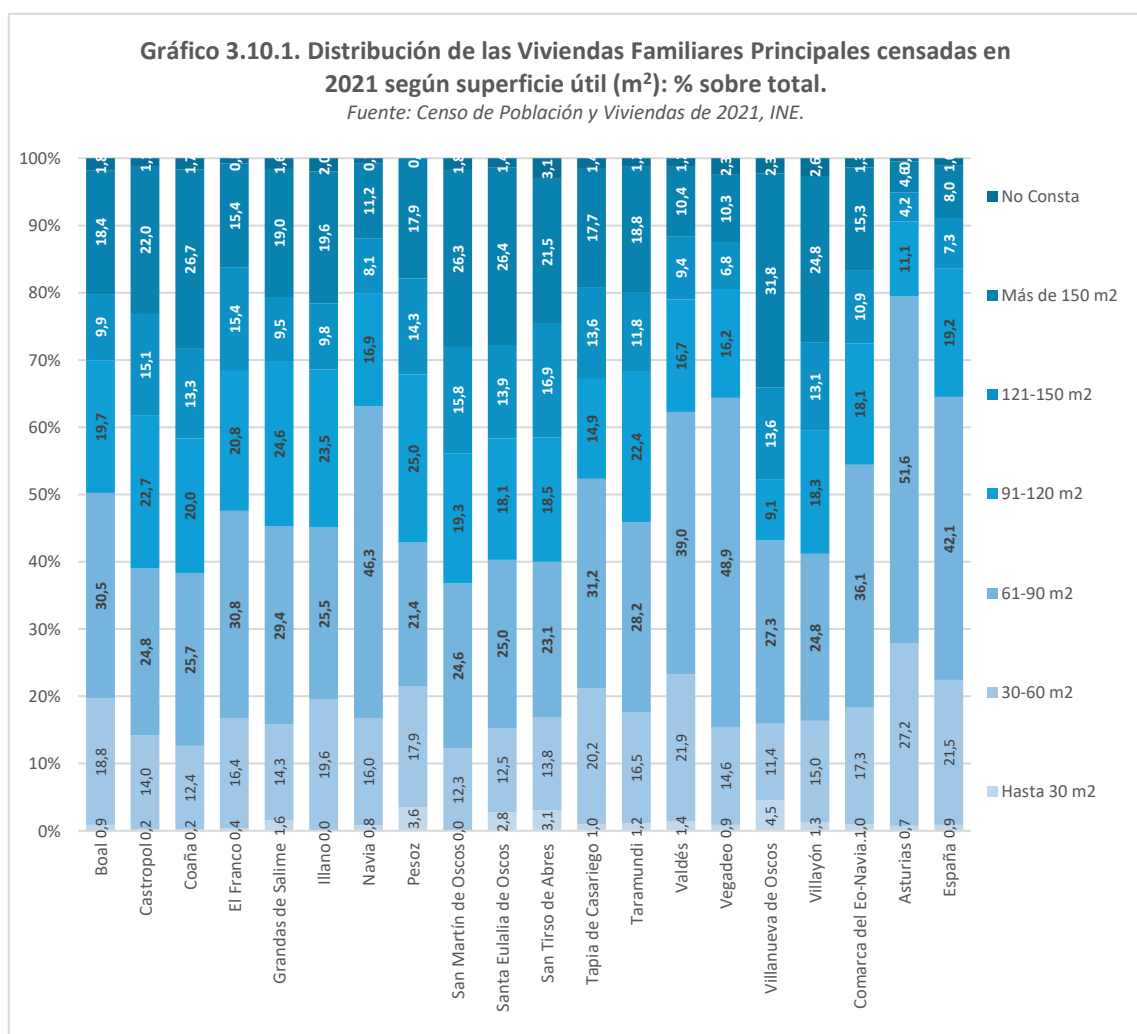
1.3.8.- Distribución de las Viviendas Principales y No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m²)

A continuación analizamos la Distribución (%) de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m²), tal y como se recoge en el Gráfico 3.10.1. (véase Tabla 3.10. del Anexo). Entre las Viviendas Principales, el intervalo 61-90 m² es el más frecuente en los tres territorios, pero con una diferencia importante: en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) el porcentaje es mucho menor (36,1%) que en Asturias, donde más de la mitad de las viviendas principales están en este intervalo (51,6%), mientras que en España supone un 42,1%. El segundo intervalo más frecuente en la comarca es 91-120 m² (18,1%), algo que la acerca más al porcentaje nacional (19,2%) que al asturiano (11,1%). Y, por otro lado, Asturias tiene una alta concentración de viviendas más pequeñas, de 30-60 m² (27,2%), como España (21,5%), lo que sugiere mayor densidad o más pisos en construcción vertical en comparación con la comarca de Eo-Navia que se reduce a un 17,3% del total de Viviendas Principales. En la comarca estas tienden a ser más amplias que en los conjuntos de Asturias y de España, con una mayor presencia proporcional de viviendas principales que superan los 90 m² de superficie útil, un rasgo propio de las viviendas del medio rural al estar menos afectadas por el encarecimiento del suelo y especulación con el m² edificado.

Con relación a los 17 concejos integrantes de la comarca, y sobre el intervalo de superficie útil más frecuente (61-90 m²) entre las viviendas principales censadas en 2021, Vegadeo (48,9%) y Navia (46,3%) son los concejos donde es más frecuente. Ambos comparten un perfil de cabecera comarcal, donde la vivienda en bloque puede ser más común por una menor disponibilidad de suelo y barato que en concejos del interior. Así, concejos como San Tirso de Abres (23,1%) y Pesoz (21,4%) presentan porcentajes significativamente menores, lo cual puede explicarse por tener VP más grandes en superficie útil. En el segundo intervalo en importancia, 91-120 m², destacan Pesoz (25%), Grandas de Salime (24,6%) y Illano (23,5%), concejos rurales del interior montañoso donde las casas unifamiliares suelen disponer de superficies útiles más amplias. En VP de 121-150 m², son 11 los concejos que superan el porcentaje comarcal de 10,9%, siendo en San Tirso de Abres con un 16,9%, donde más se eleva el porcentaje. Viviendas principales de

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)

Más de 150 m² también tienen una clara presencia entre los concejos, 14 superan el 15,3% de la comarca, destacando San Martín de Oscos (26,3%), Santa Eulalia de Oscos (26,4%) y Villanueva de Oscos (31,8%), lo que indica la importancia en estos municipios rurales del interior de las viviendas familiares de mayor superficie útil, gracias a precios menores del suelo (generalmente, propiedad de las familias) y a la multifuncionalidad de las viviendas familiares, ya que no solo se dedican al uso residencial sino también a un posible uso productivo.



Y ahora nos interesamos por la Distribución (%) de las Viviendas Familiares No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m²), que se recoge en el Gráfico 3.10.2. (véase Tabla 3.10. del Anexo). Con relación a la distribución de la comarca Eo-Navia (F. EDES) se observa bastante equilibrada entre viviendas de 30–60 m² (29,9%) y 61–90 m² (30%). En Asturias predominan viviendas NP más pequeñas, 30–60 m² (37,5%), pero las de 61–90 m² (35,6%) también tienen una notable presencia, quizás una segunda residencia (viviendas de temporada, de uso turístico, etc.). La distribución en España refleja un estructura similar a la comarcal, con

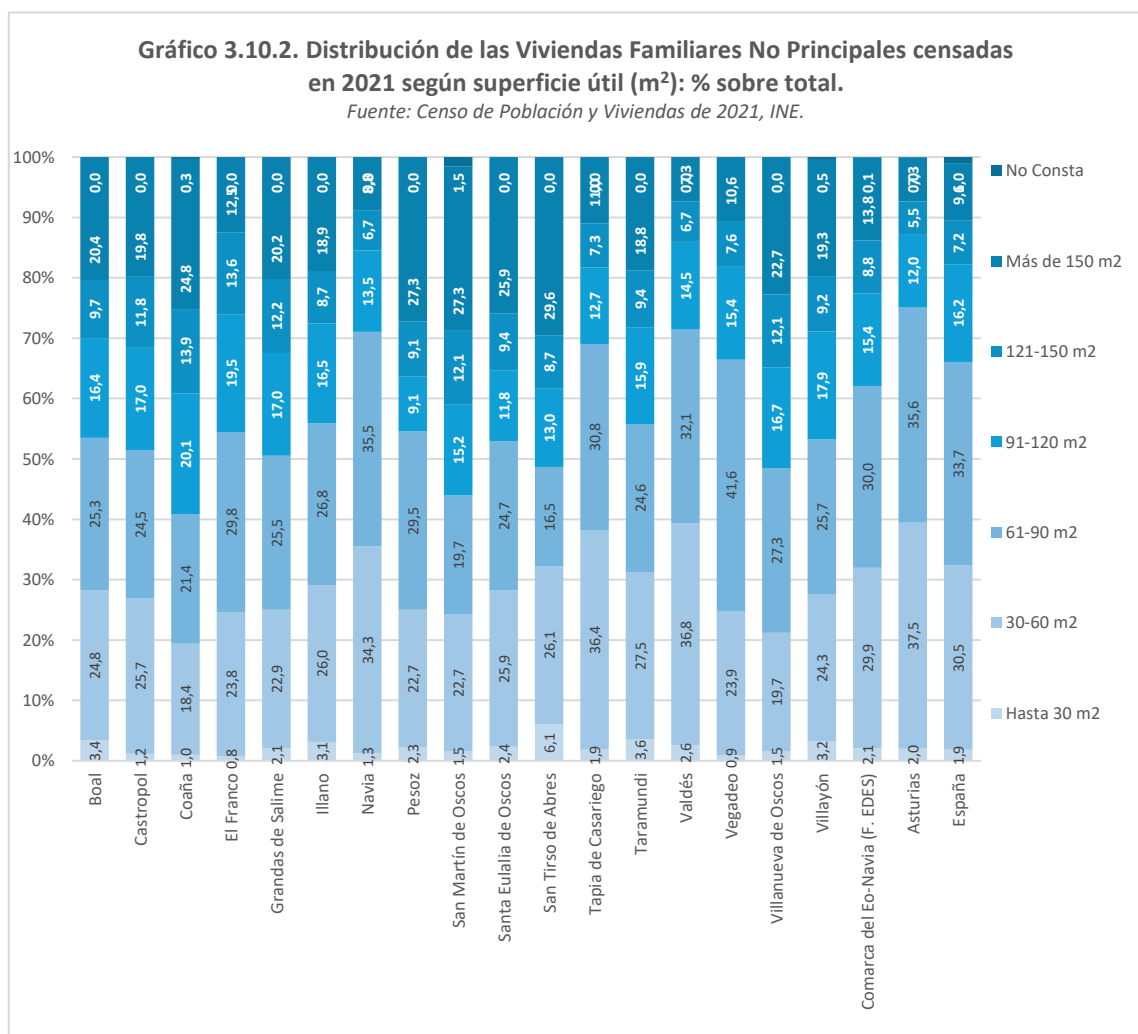
concentración en 30–60 m² (30,5%) y 61–90 m² (33,7%), donde las VNP algo mayores son más frecuentes. Estos datos indican que las viviendas no principales de 61–90 m² en Eo-Navia (F. EDES) son menos frecuentes que en Asturias y España. La presencia de VNP de superficie útil 91–120 m² en la comarca supone un 15,4%, un 12% en Asturias y en España se eleva hasta el 16,2%, es decir, es un porcentaje nada desdeñable de viviendas amplias. Por otro lado, las VNP de 121–150 m² pierden presencia relativa en los tres territorios (8,8% - 5,5% - 7,2%, respectivamente), mientras que entre las Viviendas no principales más grandes, las de Más de 150 m² cobran una presencia relevante en la comarca Eo-Navia (F. EDES), con un 13,8%, lejos sobre todo del 7,3% de Asturias y a 4,2 puntos por encima de España (9,6%).

El análisis de los 17 concejos integrantes de la comarca Eo-Navia sobre las viviendas no principales (VNP) -aquellas usadas como segunda residencia, estacional turística o vacía- revela una diversificación local variada, pero también marcada por una mayor presencia de los tamaños intermedios (30-60 m² y 61-90 m²). La diferencia del porcentaje comarcal de apenas una décima entre ambos muestra una clara concentración (30% y 29,9%): mientras en algunos concejos son más frecuentes viviendas no principales más espaciales, en otros se inclinan hacia superficies útiles reducidas. En el intervalo más frecuente de 61-90 m², Vegadeo (41,6%) y Navia (35,5%) vuelven a destacar, su cercanía al mar y la oferta de servicios los convierten en destinos atractivos para segundas residencias. En contraste, concejos como San Tirso de Abres (16,5%) o San Martín de Oscos (19,7%) muestran porcentajes mucho más bajos, probablemente por la prevalencia de viviendas tradicionales de mayor tamaño. El 2º intervalo en importancia, 30-60 m², está muy presente en concejos costeros y turísticos posiblemente como oferta de viviendas de temporada vacacional; Valdés (36,8%) y Tapia de Casariego (36,4%) son los máximos exponentes. Por el contrario, concejos como Coaña (18,4%) y Villanueva de Oscos (19,7%) muestran una menor presencia de esta tipología de superficie útil, reflejando una tradición menos vinculada al turismo de sol y playa y más al modelo de casa rural familiar. Del resto de superficies útiles entre las VNP, hay que destacar que en 91-120 m² diez concejos superan o igualan a la comarca Eo-Navia con un 15,4%, sobresaliendo el 20,1% de Coaña.

En resumen, el análisis de la superficie útil de la VP como de la VNP revela que los concejos de la comarca Eo-Navia (F. EDES) mantienen una estructura equilibrada, con una mayoría de viviendas en el intervalo medio (61-90 m²). No obstante, las diferencias entre concejos son notables, y evidencian factores como la localización costera o en el interior, donde el precio del suelo y la presión turística cambia radicalmente; así como el dinamismo demográfico, con

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)

concejos más activos y otros en fuerte declive poblacional y sin duda, un modelo constructivo heredado para dar respuesta a las necesidades agroganaderas, sobre todo en los concejos más rurales.



1.3.9.- Evolución de la Superficie Media (m²) de las Viviendas Principales

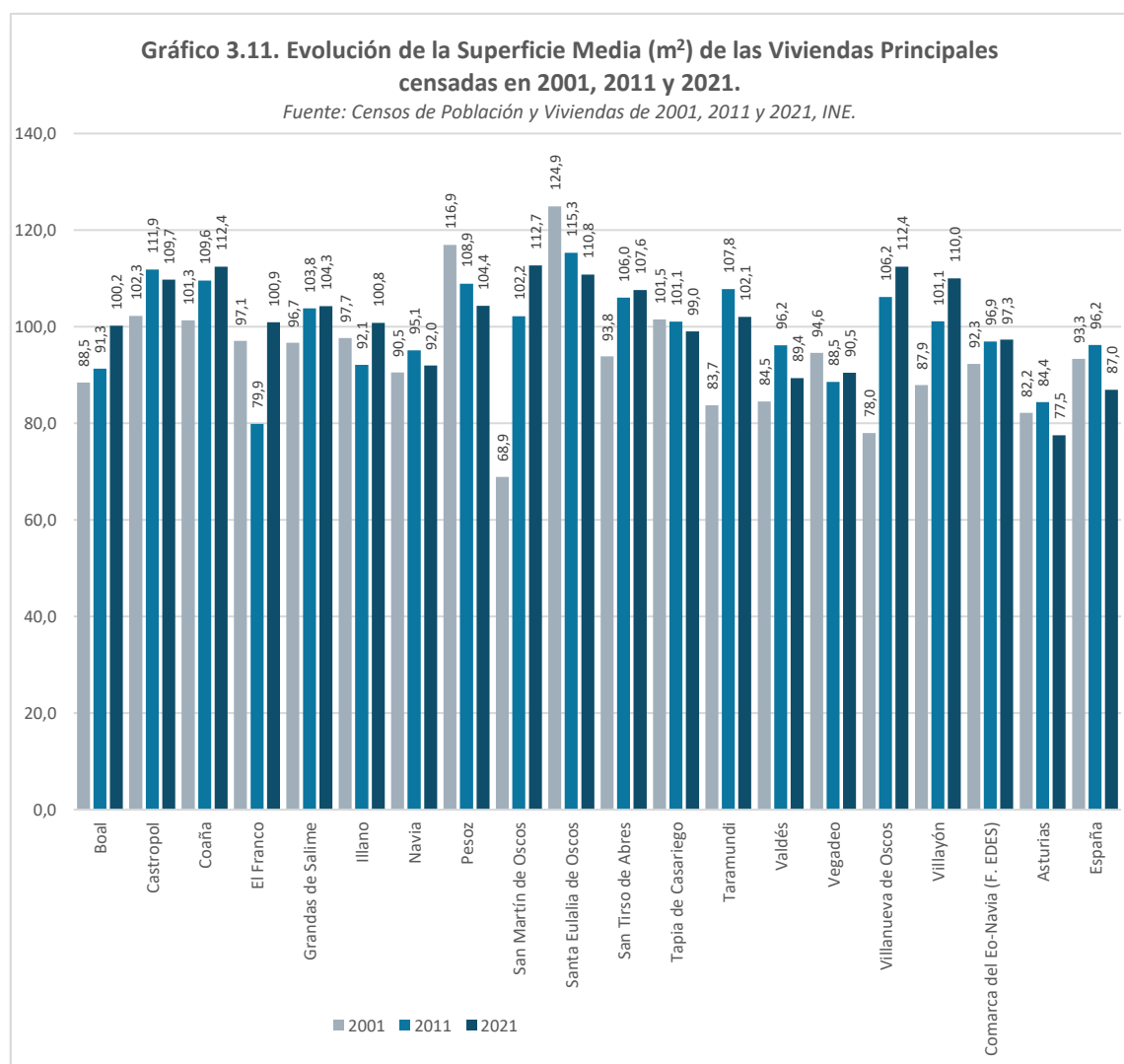
En cuanto a la evolución de la Superficie Media (m²) de las Viviendas Principales censadas en 2001, 2011 y 2021., que se recoge en el Gráfico 3.11. (véase Tabla 3.11. del Anexo), observamos que, en 2021, la comarca Eo-Navia (F. EDES) presenta un tamaño medio de vivienda principal de 97,3 m² claramente superior al de Asturias (77,5 m²) y España (87 m²). Este dato sitúa a la comarca en una posición destacada, lo que refleja un parque residencial más espacioso, propio de zonas rurales o de menor densidad, donde el suelo es menos caro y las viviendas suelen tener mayores dimensiones. Mirando hacia atrás, en 2011 el tamaño medio en la comarca era muy

similar, 96,9 m², apenas 0,4 m² inferior al de 2021. Esta estabilidad indica que, en el último decenio no ha habido un cambio significativo en la superficie de la vivienda principal de la comarca, lo que sugiere una menor presión inmobiliaria para reducir superficies habitables. En Asturias, sin embargo, la evolución es diferente, en 2011, la superficie media de la VP era de 84,4 m², con un descenso de casi 7 m² en 2021, que sugiere un proceso de reducción de la vivienda, probablemente ligado al envejecimiento de la población y la reducción del tamaño medio de los hogares, con la mayor presencia de unipersonales y bipersonales que los formados por familias nucleares de 3 o más miembros. España también registra un descenso importante en el mismo periodo, desde 96,2 m² en 2011 a 87 m² en 2021, lo que apunta a una tendencia global a VP de menor tamaño, posiblemente por la Gran Recesión que se extendió hasta 2014 y los cambios sociodemográficos. Retrocediendo a los datos del Censo de Viviendas de 2001, la comarca Eo-Navia (F. EDES) tenía una superficie media de 92,3 m², lo que representa un aumento de 5 m² en dos décadas. Este crecimiento refleja la construcción o rehabilitación de viviendas familiares algo más amplias, coherente con el espacio rural donde es más fácil acceder a más superficie construida y la vivienda se adapta al deseo actual de disponer de más m². En contraste, Asturias mostraba en 2001 una superficie media de 82,2 m² en la VP, que creció hasta los 84,4 m² en 2011, para luego decrecer hasta los 77,5 m² en 2021. España presentó en 2001 una superficie media de 93,3 m², que aumentó a 96,2 m² en 2011, para reducirse a 87,0 m² en 2021. La evolución asturiana y española sugiere una etapa inicial de mejora en la superficie media de la vivienda Principal con el *boom* inmobiliario-financiero, seguida por una segunda etapa de ajuste a viviendas más pequeñas, reflejando probablemente cambios económicos y sociodemográficos, como los hogares más pequeños, y en la medida en que se ha incrementado el precio de la vivienda y las dificultades para acceder al crédito hipotecario, la superficie media de m² que disfrutan es menor, adecuado a la necesidad objetiva, no al deseo subjetivo.

Sobre la evolución de la superficie media en m² de las viviendas principales censadas en 2001, 2011 y 2021 en los 17 concejos integrantes de la comarca Eo-Navia (F. EDES) vemos que varía notablemente entre concejos. En primer lugar, en 2021 oscila entre el mínimo en San Tirso de Abres (89,4 m²) y Vegadeo (90,5 m²) y el máximo de 112,7 m² en Pesoz y Coaña y Villanueva de Oscos (112,4 m²). La comparativa de 2011 y 2021 muestra que las superficies medias más bajas se reducen y suben las más altas. El Franco aumentó de 79,9 m² a 100,9 m², un crecimiento destacado de 21 m², reflejando un salto considerable en el tamaño medio de las viviendas principales, mientras que Valdés disminuyó de 96,2 m² a 89,4 m², perdiendo -6,8 m², la mayor reducción en ese periodo. En conjunto, estos cambios apuntan a una tendencia de cierta

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

dualidad, mientras algunos concejos amplían la superficie de sus viviendas principales, otros reducen su tamaño promedio, probablemente influido por factores demográficos, económicos y la disponibilidad de suelo más o menos caro. La comparativa de la evolución de 2001 a 2011, registra cómo San Martín de Oscos destaca con un salto desde 68,9 m² en 2001 hasta 102,2 m² en 2011, un impresionante aumento de +33,3 m², mostrando un fuerte proceso de renovación o construcción de viviendas más amplias. Y entre los concejos con mayor pérdida de superficie media, El Franco presenta un descenso desde 97,1 m² en 2001 a 79,9 m² en 2011, perdiendo -17,2 m², lo que indica un proceso de reducción temporal en la superficie de viviendas principales.



Si consideramos la evolución censal en el período más amplio, de 2001 a 2021, se posiciona San Martín de Oscos liderando el crecimiento, desde 68,9 m² a 112,7 m², acumulando un aumento de +43,8 m² en 20 años. El Franco también presenta un crecimiento, pasando de 97,1 m² a 100,9

m², tras un bache en 2011, mostrando una recuperación. Valdés es uno de los 5 concejos que en 2011 tienen la media mayor (96,2%) frente al 84,5 m² de 2001 y a los 89,4 m² de 2021, mostrando una evolución a la baja en la última década. El análisis evolutivo de la superficie media de viviendas principales en la Comarca Eo-Navia (F. EDES) revela heterogeneidad a nivel municipal; unos concejos como Boal, Coaña, Grandas de Salime, San Martín de Oscos, San Tirso de Abres, Villanueva de Oscos y Villayón muestran una dinámica de crecimiento sostenido, quizá asociada a nueva construcción o mejora de viviendas familiares más amplias. Y en contraste, concejos como Pesoz, Santa Eulalia de Oscos o Tapia de Casariego evidencian una tendencia de reducción en la superficie media de las viviendas principales, que podría estar vinculada a cambios demográficos, como el proceso de envejecimiento y la reducción del tamaño de los hogares.

1.3.10.- Superficie Media (m²) de las Viviendas Principales según Régimen de Tenencia

Y terminamos con la Superficie Media (m²) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia, que se recoge en el Gráfico 3.12. (véase Tabla 3.12. del Anexo). La comarca Eo-Navia (F. EDES) supera ampliamente a Asturias y España en el tamaño promedio de las viviendas principales en todos los regímenes de tenencia, lo que indica una tendencia a disponer de viviendas más espaciales, posiblemente debido a una menor densidad poblacional y mayor presencia de viviendas unifamiliares en los núcleos rurales. Así, en la comarca Eo-Navia (F. EDES), las viviendas en propiedad registran una media de 98,6 m², mientras que las viviendas en alquiler se reducen a 90,2 m², y las de Otro régimen se sitúan en 94,5 m². En Asturias, la superficie media de viviendas en propiedad es de 79,5 m², en alquiler de 69 m² y Otro régimen de 74,4 m². Y en España, las viviendas en propiedad tienen una superficie media de 89,5 m², las de alquiler de 75,9 m² y Otro régimen de 85,1 m². La diferencia en la superficie media entre viviendas principales en propiedad y en alquiler es de 8,4 m² en la comarca Eo-Navia (F. EDES), inferior a la diferencia observada en Asturias (10,5 m²) y España (13,6 m²). Esto refleja una oferta de viviendas en alquiler más cercana en tamaño a las de propiedad en la comarca, mientras en Asturias y España se observa una mayor diferencia entre propiedad y alquiler, posiblemente motivado porque son más frecuentes en el mercado de alquiler las viviendas principales que se construyeron durante el desarrollismo franquista, las cuales tenían menos superficie.

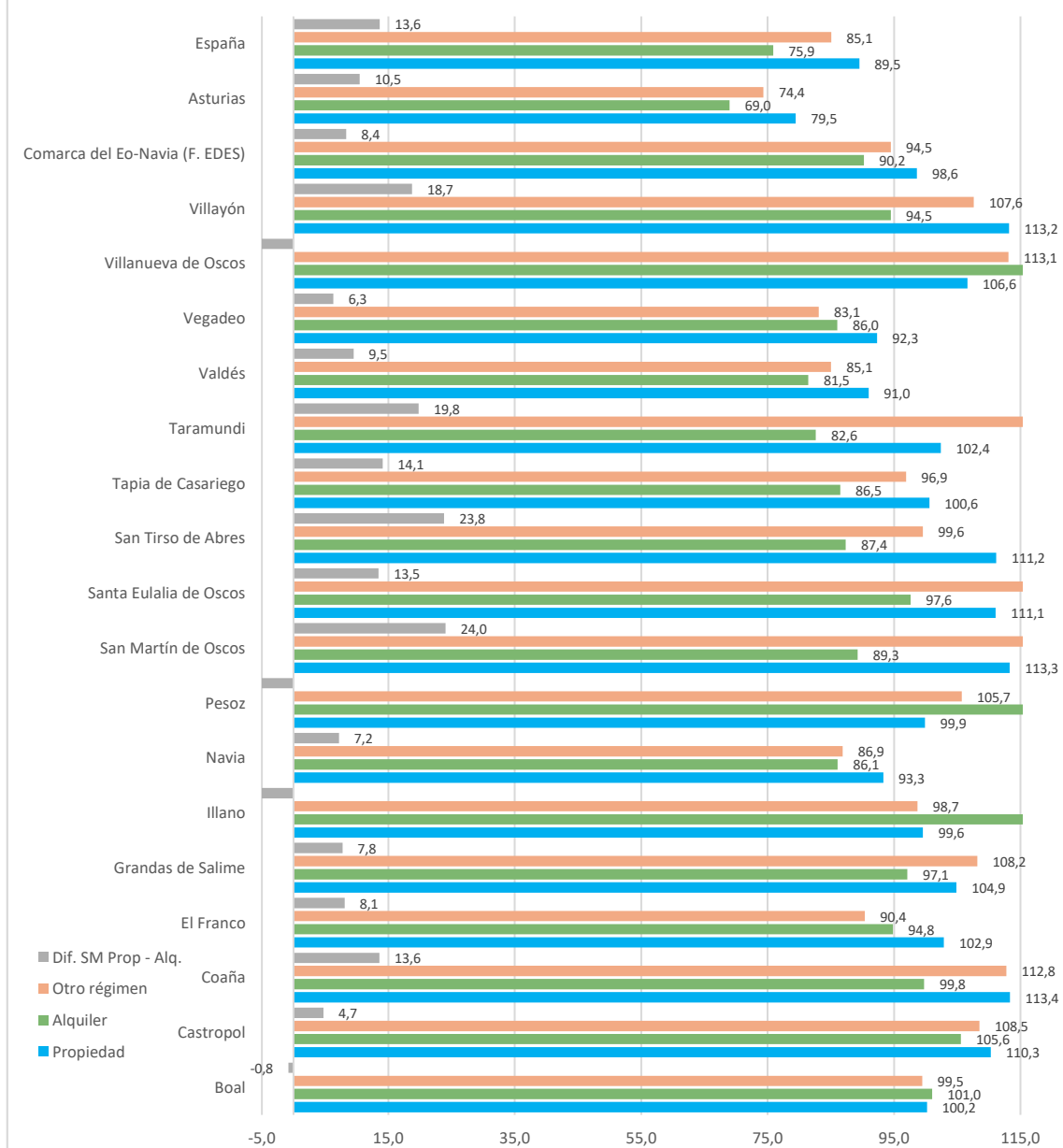
Sobre la superficie media de la vivienda principal en propiedad entre los 17 concejos integrantes de la comarca Eo-Navia (F. EDES), en 2021, nos encontramos con tres concejos que registran la mayor superficie media, así Coaña (113,4 m²), San Martín de Oscos (113,3 m²) y Villayón (113,2 m²) destacan por viviendas espaciales, probablemente debido a una mayor disponibilidad de suelo y pautas rurales que favorecen viviendas unifamiliares grandes. En el polo opuesto, Valdés (91 m²) y Vegadeo (92,3 m²), con un menor tamaño medio, que podría estar relacionado con una mayor urbanización o presencia de viviendas en construcción vertical con pisos más pequeños en núcleos urbanos mayores. Sobre la superficie media de vivienda principal en alquiler, los concejos de Villanueva de Oscos (134,2 m²) y Pesoz (125,6 m²), registran superficies sorprendentemente altas, acaso por ser viviendas unifamiliares. Mientras que los concejos con menor superficie media destacan Valdés (81,5%) y Taramundi (82,6 m²) con un tamaño más reducido que parece indicar una oferta de alquiler en pisos o casas menos grandes. Sin duda, el alquiler en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) suele ser menos frecuente y más heterogéneo. Y con relación a la superficie media de vivienda en Otro régimen (otras formas de tenencia, cooperativas, cesión, etc.), los concejos con mayor superficie media son San Martín de Oscos (127,3 m²) y Taramundi (125,9 m²), ambas muy elevadas, posiblemente porque sean viviendas unifamiliares tradicionales en régimen de cesión a familiares. Los concejos con menor superficie media corresponden a Valdés (85,1 m²) y Vegadeo (83,1 m²) que sugieren viviendas más pequeñas asociadas a municipios más urbanizados.

En definitiva, los concejos integrantes de la comarca Eo-Navia (F. EDES) muestran una clara diferenciación en función del régimen de tenencia y localidad; los concejos rurales y menos poblados tienden a tener viviendas de mayor superficie en todos los regímenes, por su reducida presión urbanística, menor precio y mayor presencia del modelo rural de vivienda unifamiliar. Mientras los concejos con más población y grado de urbanización (Valdés, Vegadeo, Navia) presentan viviendas principales más pequeñas, especialmente en alquiler y Otros regímenes, vinculados a la necesidad de viviendas más accesibles a una población activa laboralmente. Por tanto, la estructura demográfica, el mercado inmobiliario y las tradiciones de habitar influyen en la superficie media según la tenencia de las viviendas principales.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

**Gráfico 3.12. Superficie Media (m²) de las Viviendas Familiares Principales
censadas en 2021 según Régimen de tenencia y Diferencia % Prop. y % Alquiler.**

Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2021, INE.



1.4.- ANÁLISIS RELACIONAL ENTRE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES

En el cuarto capítulo dedicado al estudio relacional de la Población, los Hogares y las Viviendas Familiares censadas en la Comarca de Eo-Navia (F. EDES) vamos a llevar a cabo un análisis secundario cuantitativo a través de los siguientes indicadores cuantitativos:

- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2001, 2011, 2021 y 2024 (Tabla 4.1 del Anexo).
- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (Tabla 4.2. del Anexo).
- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (Tabla 4.3. del Anexo).
- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (Tabla 4.4. del Anexo).
- Superficie Media por Ocupante entre los Hogares censados en 2001, 2011 y 2021: media de m² por ocupante y hogar (Tabla 5.5. del Anexo).
- Superficie Media por Ocupante entre los Hogares censados según Tipo de hogar en 2021: media de m² por ocupante y tipo de hogar (Tabla 4.6. del Anexo).
- Superficie Media por Ocupante en Hogares censados según nº de Núcleos en 2021 (Tabla 4.7. del Anexo).
- Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Propiedad en 2021: % de Propiedad respecto total de hogares de cada tipo (Tabla 4.8.1 del Anexo).
Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Alquiler en 2021: % Alquiler respecto total hogares de cada tipo (Tabla 4.8.2 del Anexo).
- Diferencias Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Propiedad y Alquiler en 2021: % Propiedad - % Alquiler de hogares (Tabla 4.8.3 del Anexo).
- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Propiedad respecto total de (Tabla 4.9.1 del Anexo).
- Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Alquiler respecto total de hogares (Tabla 4.9.2 del Anexo).

- Diferencias de Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad y Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % (Tabla 4.9.3 del Anexo).

Para ello vamos a servirnos de los datos estadísticos que provienen de los Censos de Población y Viviendas a 1 de noviembre de 2001 y de 2011, a 1 de enero de 2021 y de 2024 del Instituto Nacional de Estadística (INE). Estas fuentes oficiales secundarias se pueden consultar en la página web del INE: <https://www.ine.es/>

El contenido del capítulo se estructura en siete apartados: comenzamos con las Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2001, 2011, 2021 y 2024, así como las diferencias intercensales en el valor de esas Ratios. Continuamos con las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021; y las diferencias intercensales entre los valores de esas Ratios. Un tercer apartado se dedica a las Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021; y las diferencias intercensales en los valores de esas Ratios. En un cuarto apartado abordaremos las Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021; y las diferencias intercensales en los valores de esas Ratios. A continuación, se analiza la Superficie Media por Ocupante entre los Hogares censados en 2001, 2011 y 2021, así como las diferencia intercensales entre esos valores promedios. Se prosigue con la Superficie Media por Ocupante entre los Hogares censados según Tipo de hogar y según nº de Núcleos en 2021. En sexto lugar, analizamos los Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en régimen de Propiedad y de Alquiler en 2021, y las Diferencias de Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad y Alquiler. Y, finalizamos, con un séptimo aparatado centrado en analizar los Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad o Alquiler censados en 2021 según Sexo y Nacionalidad de sus miembros, mostrando también las Diferencias de Porcentajes de Hogares entre el régimen de Propiedad o Alquiler.

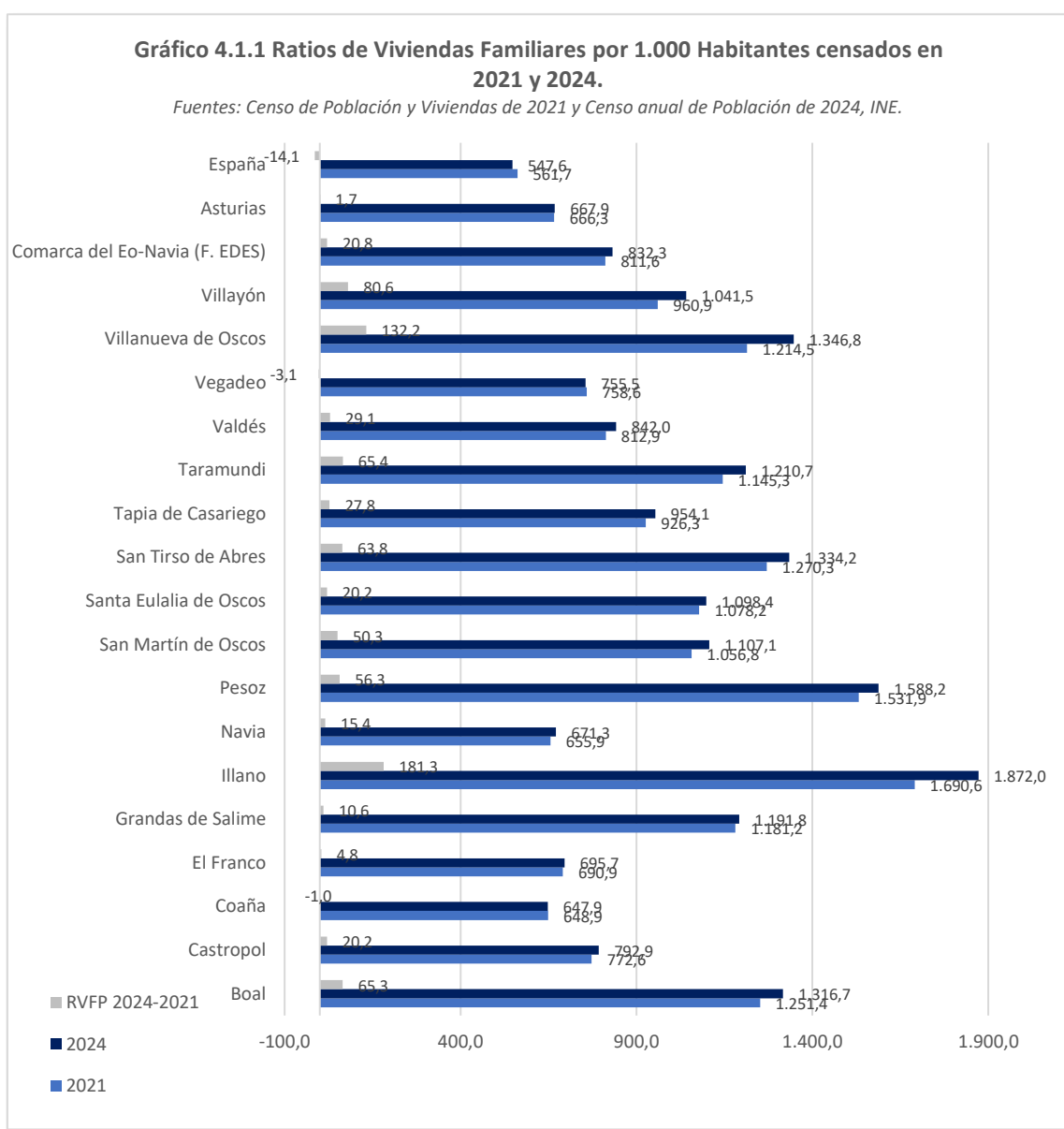
1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados

Empezamos el capítulo cuarto con el análisis de las Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2021 y 2024 en la comarca Eo-Navia (F. EDES), según se representa en el Gráfico 4.1.1 (véase la Tabla 4.1 del Anexo). En el año 2024, la Comarca de Eo-Navia (F. EDES) alcanza una Ratio de 832,3 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes, un valor bastante superior al registrado en Asturias (667,9) y aún más alejado de la Ratio de España (547,6). Este indicador refleja con claridad que el número de viviendas familiares por habitante es muy elevado, que puede interpretarse por una fuerte presencia de viviendas familiares no principales, mayormente de segundas residencias en los concejos costeros y de viviendas vacías en los concejos del interior de la comarca Eo-Navia. En Asturias, con esa ratio de 667,9, que conlleva un número de viviendas familiares por habitante superior al de España, pero claramente inferior al de Eo-Navia (F. EDES), lo que sugiere una mayor frecuencia de segunda vivienda y vivienda vacía, aunque sin alcanzar los niveles extremos de la comarca, pero que se aleja del modelo de mayor ocupación del parque residencial del conjunto de España (547,6). En el año censal de 2021, las Ratios siguen una pauta muy similar a la de 2024; la Comarca de Eo-Navia (F. EDES) registra una Ratio muy elevada, con 811,6 viviendas familiares por 1.000 hab., lo que conlleva un parque residencial sobredimensionado e infrautilizado con relación a su población. Asturias, con 666,3 viviendas familiares por 1.000 hab., muestra un valor intermedio, mientras, en el caso de España, la Ratio se sitúa en 561,7, la inferior de los tres territorios.

Sobre las Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2024 en los diecisiete concejos integrantes de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) se presenta una notable variabilidad. Destacan especialmente Illano, con una ratio de 1.872, Pesoz con 1.588,2 y Villanueva de Oscos que alcanza 1.346,8 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes. Estas cifras tan elevadas reflejan procesos demográficos propios de zonas rurales con fuerte despoblación y envejecimiento poblacional, lo que se traduce la infrautilización y abandono de una parte importante del stock de viviendas familiares, esto es de la proliferación de viviendas secundarias y vacías, en tanto las habitadas están ocupadas por solo 1 o 2 personas. En este contexto, cabe señalar una iniciativa para revertir este escenario; en 2024, el programa “Volver al Pueblo”, impulsado por COCEDER, registró que 58 familias se habían asentado en 45 concejos del Principado, “principalmente en las zonas de Oscos-Eo, Navia-Pocia...”, según informó La Voz de Asturias (Liedo, 2024). Esto indica que, si bien el declive demográfico sigue siendo una realidad en gran parte del occidente asturiano, también existen movimientos demográficos de retorno o

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

nuevos asentamientos. La existencia de un parque de viviendas sobredimensionado pero con opciones de uso podría, por tanto, facilitar estas dinámicas de repoblación. En contraste, concejos como Coaña, con una Ratio de 647,9, Navia con 671,3, y El Franco con 695,7 viviendas familiares por 1.000 habitantes, que son considerablemente más bajas y corresponden a concejos con mayor población, con una dinámica demográfica más estable y menos marcada por el proceso de despoblación. Por ejemplo, Navia ejerce un papel como cabecera industrial y de servicios dentro de la comarca, y así acoge y retiene más población, lo que explica su menor Ratio respecto a los concejos rurales y despoblados del interior.



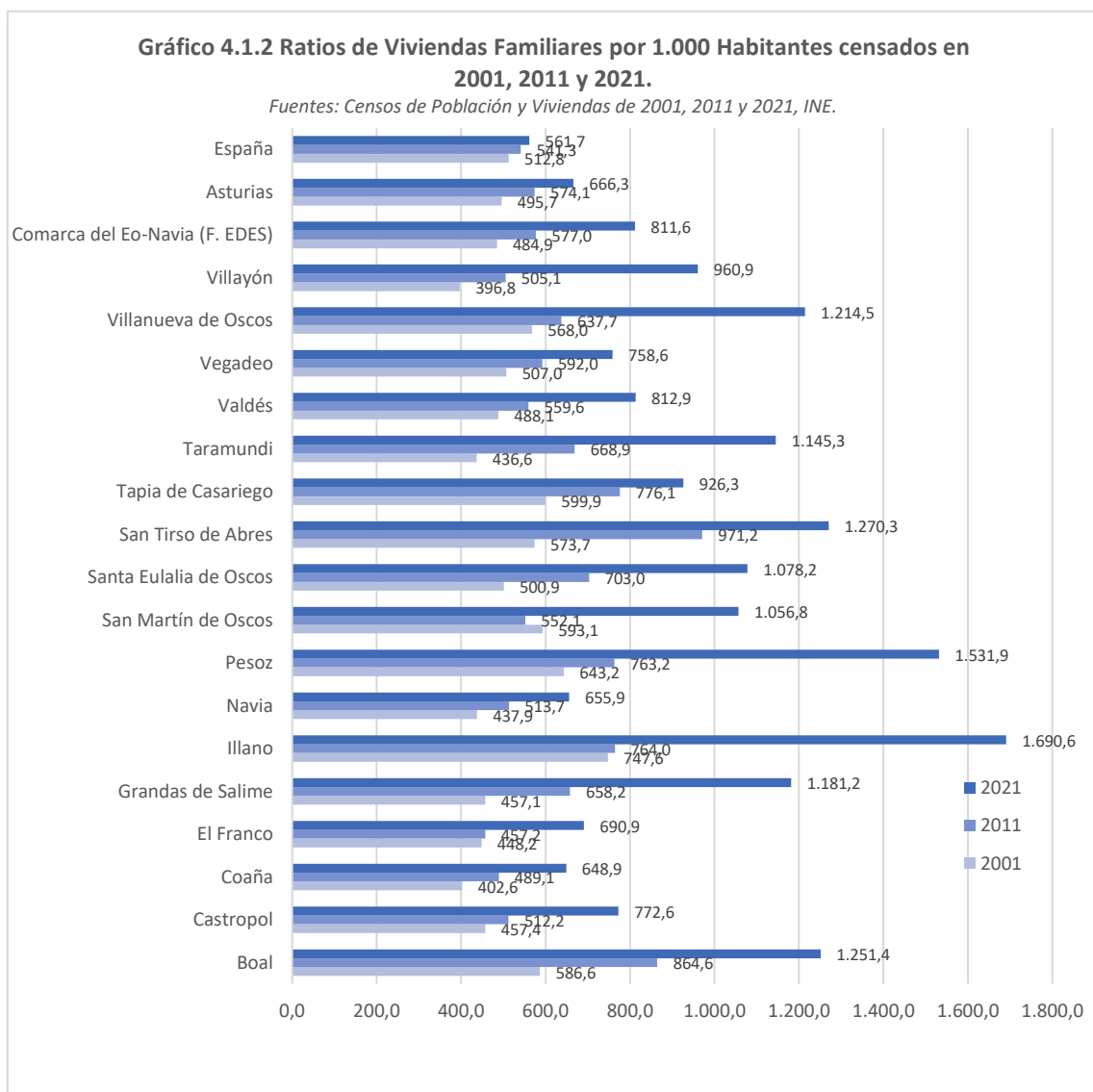
Al observar los datos censales de 2021, las Ratios más elevadas corresponden nuevamente a Illano, con 1.690,6 viviendas familiares por 1.000 hab., Pesoz con 1.531,9, y Villanueva de Oscos con 1.214,5, que son los concejos más despoblados de la comarca, de forma que tienen un parque inmobiliario sobredimensionado, infrautilizado y abandonado, por la fuerte pérdida poblacional y el envejecimiento. En el extremo opuesto, Coaña, con 648,9 viviendas familiares por 1.000 hab., Navia con 655,9, y El Franco con 690,9, continúan con Ratios más moderadas y similares a la asturiana, lo que apunta a una estructura demográfica y residencial más equilibrada. Este contraste interno dentro de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) refleja una dualidad territorial marcada; por un lado, concejos rurales del interior despoblados y sobreenvejecidos donde la Ratio de viviendas familiares por 1.000 hab. es extremadamente alta debido a la proliferación de segundas residencias y viviendas vacías; por otro, concejos del litoral que acogen más población y actividades económicas que muestran un mayor grado de ocupación de su parque residencial.

Continuamos con las Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2011, según se representa en el Gráfico 4.1.2, (véase la Tabla 4.1 del Anexo): la Ratio en la Comarca de Eo-Navia (F. EDES) era de 577 viviendas por 1.000 habitantes, una relación que superó ligeramente la asturiana, con 574,1 viviendas por 1.000 hab., y manifiestamente superior a la española, que se encontraba en 541,3 viviendas por 1.000 hab. En la Ratio comarcal de 2011, se refleja un parque de viviendas familiares menos desmedido en comparación con la población censada, así como más equiparable con respecto a las Ratios autonómica y estatal. Ahora bien, en la comparación censal de 2011 a 2021 se percibe un acusado crecimiento del valor de la Ratio en la comarca Eo-Navia, +234,6 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes, en tanto fue visiblemente menor en Asturias (+92,1) y, sobre todo, en España (+20,5); en general, los procesos de despoblación y sobreenvejecimiento que operan en los concejos del interior, junto a la mayor presión del proceso de turistificación en los concejos costeros durante el actual ciclo de crecimiento económico, especialmente tras la superación de la crisis coyuntural provocada por la pandemia del Covid-19, han intensificado el desequilibrio entre viviendas familiares y población en la comarca Eo-Navia, aumentando los stocks de viviendas vacías y secundarias.

Aunque durante la primera década de este siglo tuvo lugar el *boom inmobiliario-financiero*, sin embargo la evolución de la Ratio de 2001 a 2011 fue menos crecentista que de 2011 a 2021, tanto en la comarca de Eo-Navia como en Asturias, mientras en España se suavizó el crecimiento de la Ratio en el último período intercensal, seguramente por los efectos negativos de la Gran

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

Recesión de 2008 a 2014 (paralización de la construcción de nuevas viviendas, caída de la natalidad y emigración hacia otros países). En todo caso, de 2001 a 2011, los flujos de la inmigración extranjera fueron fundamentales para que el valor de la Ratio de viviendas familiares por 1.000 habitantes no aumentase de manera exagerada en España, teniendo en cuenta el notable aumento que experimentó el parque de viviendas familiares durante el *boom inmobiliario-financiero* de 2001 a 2008.

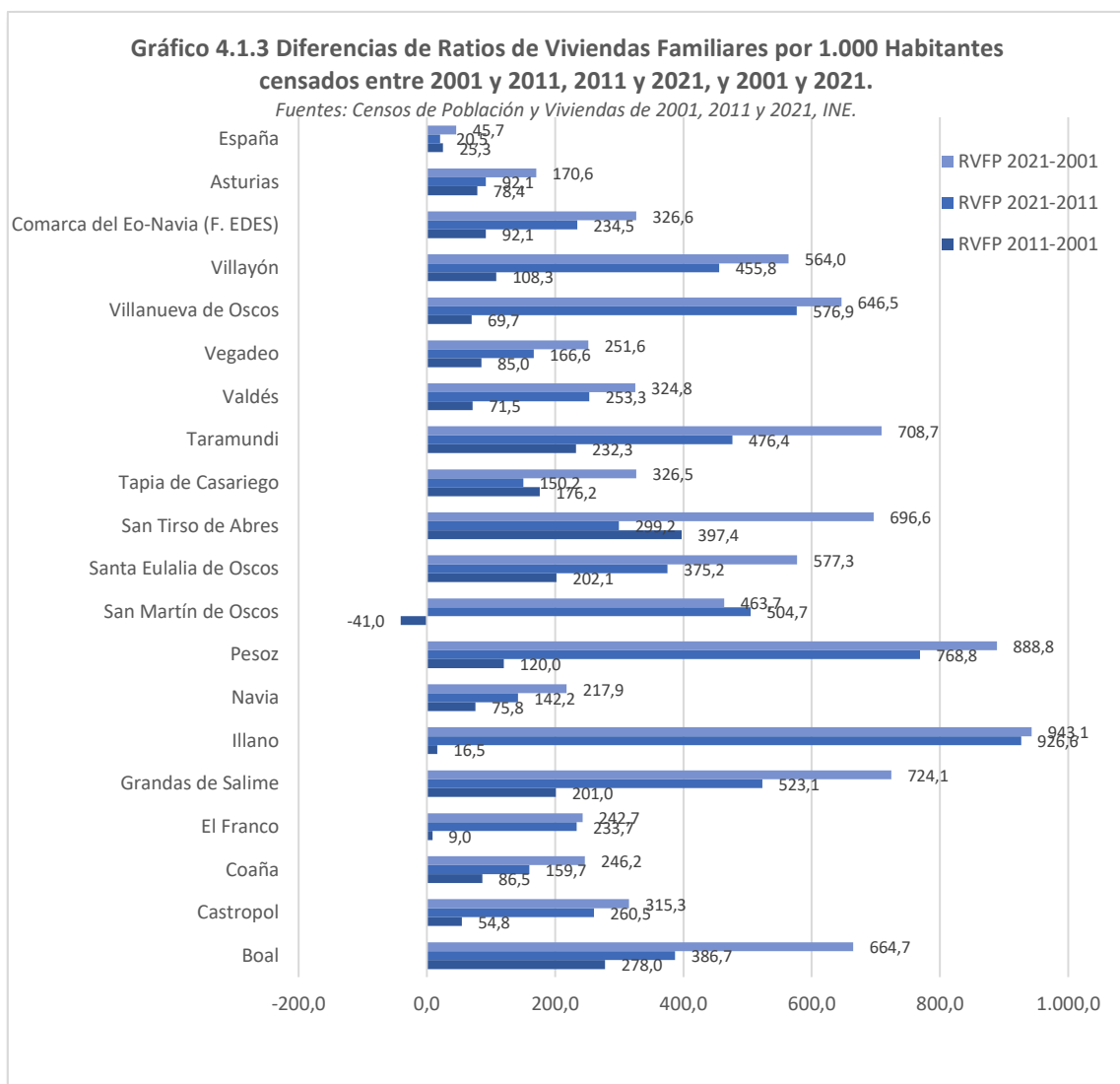


Y si comparamos los dos límites del intervalo censal 2001-2021, se aprecia con mayor nitidez el desmesurado crecimiento del valor de la Ratio de viviendas familiares por cada 1.000 habitantes en la comarca Eo-Navia y en Asturias: +326,6 y +170,6, básicamente por el declive demográfico que sufrieron los dos territorios (-19,2% y -4,2%, respectivamente) en un contexto de crecimiento significativo del parque de viviendas familiares (35,2% y 28,8%, respectivamente).

A diferencia de España, con un aumento más moderado o contenido: +45,8 viviendas familiares por 1.000 habitantes censados. En el conjunto estatal la población aumentó notablemente de 2001 a 2021 (+14,7%), sobre todo gracias a saldos migratorios externos positivos, a la vez que se incrementó con relevancia el stock de viviendas familiares (+27,1%). En líneas generales, la menor capacidad de atraer y fijar inmigración extranjera por parte de la comarca de Eo-Navia y de Asturias ha implicado un aumento excesivo de la Ratio de viviendas familiares por cada 1.000 habitantes, ya que sin unos flujos suficientes de inmigrantes no es posible contrarrestar el declive y sobreenviejecimiento demográfico que afecta a la población de los territorios del norte peninsular, resultando en el aumento de las viviendas no principales (secundarias y vacías).

En el entorno municipal, en primer lugar, si observamos la evolución de 2001 a 2011, la Ratio de viviendas familiares por 1.000 habitantes manifiesta un aumento casi generalizado, con la única excepción de San Martín de Oscos (-41), describiendo crecimientos que abarcan desde +9 VF por 1.000 habitantes en el Franco hasta +397,4 en San Tirso de Abres. Además, superaron el umbral de +200 viviendas familiares por 1.00 habitantes los municipios de Boal (+278), Grandas de Salime (+201), Santa Eulalia de Oscos (+202,1) y Taramundi (+232,4); son concejos del interior, esto es, los más afectados por los procesos de despoblación y sobreenviejecimiento, que genera un creciente abandono, infrautilización y también deterioro del parque residencial. En segundo lugar, con relación a la variación intercensal de 2011 a 2021, un período marcado inicialmente por la Gran Recesión (2008-2014) y, después, por el inicio de un nuevo ciclo de crecimiento económico, comentar que el valor de la Ratio aumentó en todos los concejos de la comarca, mostrando el crecimiento menor en Navia (+142,2) y el mayor en Illano (+926,6). Además de este municipio, en otros cuatro términos el crecimiento superó las 500 viviendas familiares por 1.000 habitantes: Grandas de Salime (+523,1), Pesoz (+768,8), San Martín de Oscos (+504,7) y Villanueva de Oscos (+576,9). De nuevo, se trata de los municipios del interior comarcal, en los que creció con exceso el stock de viviendas familiares no principales (secundarias y vacías) por la grave crisis demográfica que padecen. Por último, respecto del período intercensal más amplio, de 2001 a 2021, las Ratios definen un crecimiento exhaustivo, mostrándose los mayores aumentos en los concejos del interior, mientras los menores en los costeros, que son los más poblados y, a su vez, afectados en menor grado por el declive demográfico y el sobreenviejecimiento, aunque más tensionados por el fenómeno de la turistificación (viviendas secundarias): Navia (+217,9), El Franco (+242,7), Coaña (+246,2), Vegadeo (+251,6), Castropol (+315,3), Valdés (+324,7) y Tapia de Casariego (+326,5 VF por 1.000 habitantes).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



1.4.2.- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados

Continuamos con las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.2.1, (véase la Tabla 4.2 del Anexo). En 2021, la Comarca de Eo-Navia (F. EDES) registró una ratio de 198,4 viviendas por cada 100 hogares censados, una cifra muy elevada y que contrasta con la de Asturias (151) y más aún con la de España (143,6), lo que evidencia que el fuerte desequilibrio entre el número de viviendas existentes y los hogares que realmente las habitan está más acentuado en la comarca asturiana. El valor elevado de la ratio es una consecuencia de la emigración y el envejecimiento, que genera una mayor presencia de viviendas vacías y de segundas residencias. Lo que coincide con los datos publicados por Radio Televisión Principado de Asturias (2021), que indicaban que Asturias

contaba con más de 100.000 viviendas vacías, lo que suponía el 14,9% del total del parque. Además, se advertía que esta cifra había crecido un 39% desde 2001, lo que respalda la idea de un parque residencial sobredimensionado en relación con las necesidades demográficas reales.

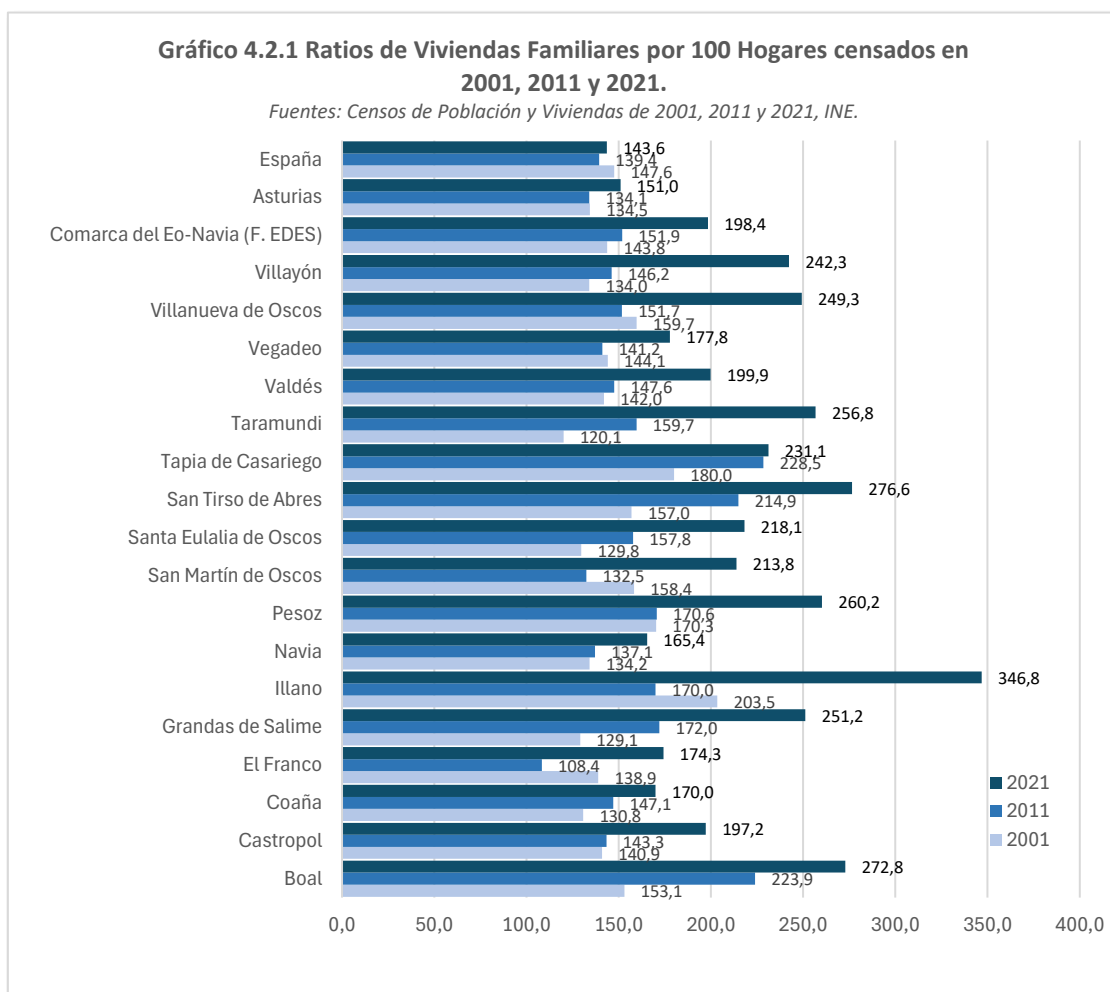
En 2011, la Comarca de Eo-Navia registra ya una ratio elevada (151,9), superando ligeramente a Asturias (134,1) y notablemente a España, que desciende a 139,4. En ese año se ve que el nivel de sobredimensionamiento era más moderado que en años posteriores, pero ya se apunta una tendencia a una baja utilización del parque residencial, sobre todo en la comarca Eo-Navia. Y en el año censal 2001, las ratios de los tres territorios se mantenían mucho más cercanos entre sí, aunque la Comarca de Eo-Navia (143,8), superó los valores de Asturias (134,5) y se sitúa por debajo de la nacional (147,6) con tan solo 3,8 puntos diferenciales; el desequilibrio entre viviendas y hogares se ve menos acentuado al comienzo del siglo XXI.

Con relación a las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados entre los 17 concejos de la comarca Eo-Navia (F. EDES) en 2021, se aprecia una gran variabilidad interna. Los concejos con las ratios más elevadas: Illano (346,8), San Tirso de Abres (276,6), y Boal con 272,8 viviendas por 100 hogares censados. Estos valores indican que en esos concejos hay un parque de viviendas muy superior al número de hogares que residen de forma continuada, lo que puede implicar muchas viviendas vacías y de segunda residencia. Por otro lado, los concejos con las ratios más bajas en 2021: Navia (165,4) y Coaña (170), sugiere que en esos concejos hay una mayor ocupación de viviendas por los hogares o una menor parte del parque residencial infrautilizado.

En el año 2011, Tapia de Casariego (228,5) y Boal (223,9) reflejaban las ratios más altas; concejos donde se mostraba un fuerte desequilibrio entre vivienda disponible y hogares residentes, en comparación con la comarca Eo-Navia que era inferior (151,9). Con las ratios más bajas, destacaban El Franco (108,4) y San Martín de Oscos (132,5); estos concejos parecen menos afectados por el fenómeno de la vivienda vacía, de segunda residencia o estacional. Y en el año censal 2001, Illano (203,5) y Tapia de Casariego (180), aunque aún no alcanzaban los extremos de las dos décadas posteriores, ya mostraban un parque residencial infrautilizado en relación con el número de hogares censados. Los concejos con las ratios más bajas fueron Taramundi (120,1), Grandas de Salime (129,1) y Santa Eulalia de Oscos (129,8); estos valores más

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

contenidos reflejaban una relación más equilibrada entre viviendas familiares y hogares censados en esos concejos.

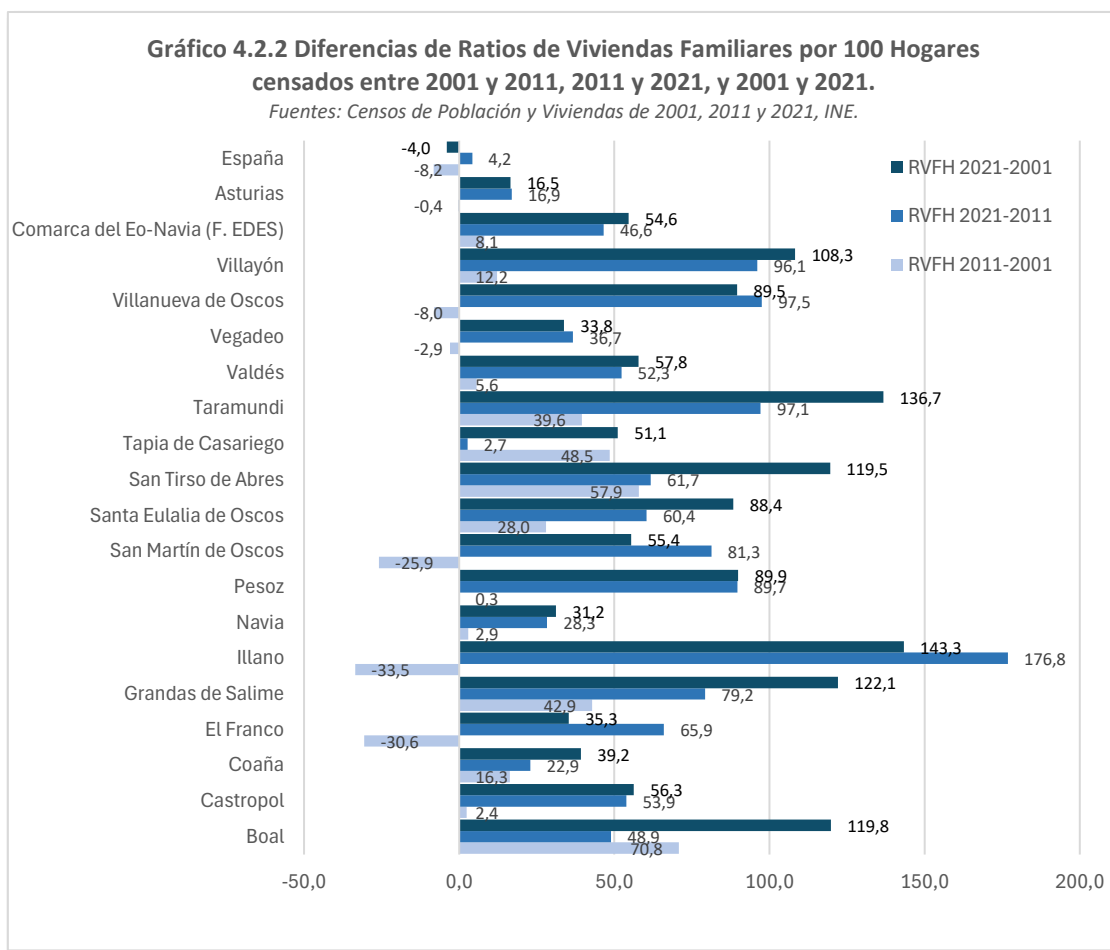


A través de los tres años analizados (2021, 2011, 2001), en la Comarca del Eo-Navia (F. EDES) se observa un crecimiento mantenido en las ratios en casi todos los concejos; salvo El Franco, San Martín de Oscos, Vegadeo y Villanueva de Oscos que en 2011 tienen ratios inferiores a las de 2001 para volver a crecer en 2021, el resto de los 13 concejos siguen una progresión lineal de crecimiento, hasta llegar a 2021 donde se disparan las ratios. Los concejos del interior, más rurales (Illano, San Tirso de Abres, Boal, Pesoz, etc.) tienden a mostrar crecimientos más acentuados que los concejos de más población (como Navia o Coaña), lo que se relaciona en esos casos con una combinación de despoblación, envejecimiento, viviendas vacías o de uso secundario o no habitual, con más viviendas que la demanda real de los hogares censados.

Continuamos ahondando con las Diferencias de Ratios de Viviendas Familiares (RVFH) por 100 Hogares censados en 2001 y 2021, y en 2011 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.2.2, (véase la Tabla 4.2 del Anexo). La RVFH de 2001-2021, en la comarca de Eo-Navia (F. EDES) alcanza 54,6 puntos, un aumento significativo y claramente superior tanto a Asturias (16,5), como a España (-4,0). El dato comarcal evidencia una desconexión clara entre el parque de viviendas disponibles y los hogares que realmente las ocupan, lo que apunta a un proceso de vaciamiento demográfico, envejecimiento poblacional y aumento de viviendas de segunda residencia y vacías. Mientras en España la relación vivienda/hogar se reduce, en Eo-Navia el desequilibrio entre viviendas y hogares se ha ampliado de forma muy significativa. Entre 2011-2021, la diferencia de RVFH en la comarca fue de 46,6 puntos, casi el triple de Asturias (16,9) y más de diez veces el valor de España (4,2). Este claro crecimiento en solo 10 años refuerza la idea de la aceleración del proceso de despoblación comarcal, donde el número de viviendas creció con relevancia, mientras la cantidad de hogares se redujeron.

Con relación a las Diferencias de Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados entre 2001 y 2021, y 2011 y 2021, entre los 17 concejos integrantes de Eo-Navia: en primer lugar, en la comarca creció +54,6 puntos la RVFH de 2001 a 2021, con los concejos de Illano (+143,3) y Taramundi (+136,7) registrando los mayores aumentos. Por el contrario, Navia (+31,2) y Vegadeo (+33,8) presentaron las subidas más moderadas, lo que sugiere una mayor presión demográfica para habitar de manera continuada el parque residencial, posiblemente por su localización costera y ser de los concejos más poblados y dinámicos de la comarca. Durante la última década, entre 2011 y 2021, el crecimiento fue aún más intenso, sobre todo en los concejos de Illano (+176,8 puntos), seguido muy de lejos por Villanueva de Oscos (+97,5) y Taramundi (+97,1), todos ellos concejos del interior, donde el proceso de despoblación y al abandono del parque residencial ha sido especialmente intenso. Tapia de Casariego (+2,7) y Coaña (+22,9) registraron los aumentos más bajos, lo que podría relacionarse con una mayor capacidad de atracción demográfica, siendo ambos municipios de más de 3.000 hab.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



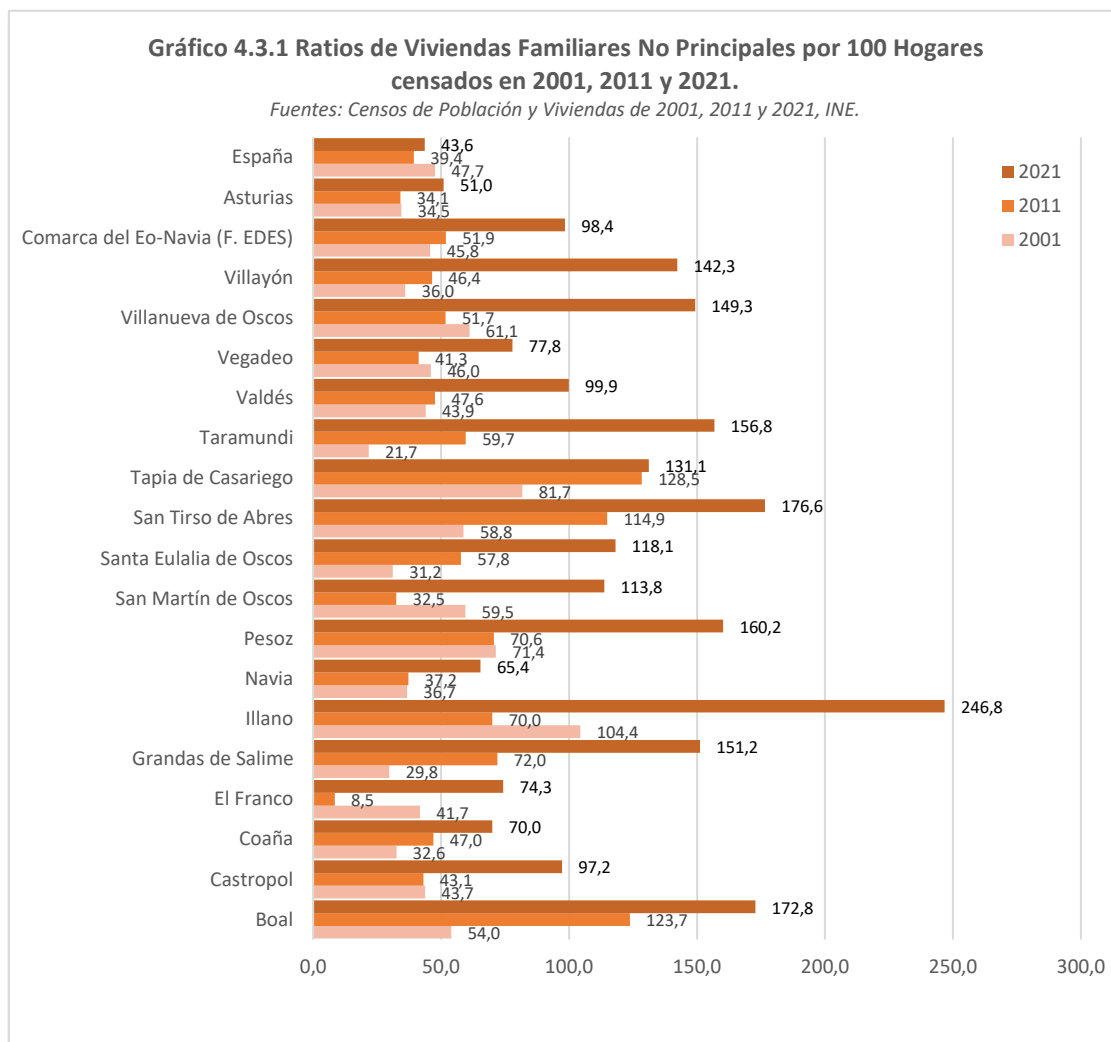
1.4.3.- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados

Continuamos con las Ratios de Viviendas familiares No Principales (VNP) por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021, según Gráfico 4.3.1, (véase la Tabla 4.3 del Anexo). La comarca de Eo-Navia (F. EDES) presenta en 2021 una Ratio VNP del 98,4, un valor que casi duplica al de Asturias (51) y algo más del doble que el registrado en España (43,6). Esta diferencia tan significativa muestra cómo en la comarca Eo-Navia las viviendas no principales, -las que no se consideran residencia habitual-, tienen una presencia mucho más marcada, ya que prácticamente igualan al nº de hogares censados, reflejando un claro fenómeno de viviendas de segunda residencia, incluyendo las turísticas, y de viviendas vacías.

En 2011, la ratio VNP en la comarca fue del 51,9, un valor superior al de Asturias (34,1) y a España (39,4), aunque sin la intensidad anterior. Esto indica que la comarca de Eo-Navia ha mostrado

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

un crecimiento relevantes en la década de 2011 a 2021, mientras en Asturias se observa un crecimiento moderado, así como ligero en España.



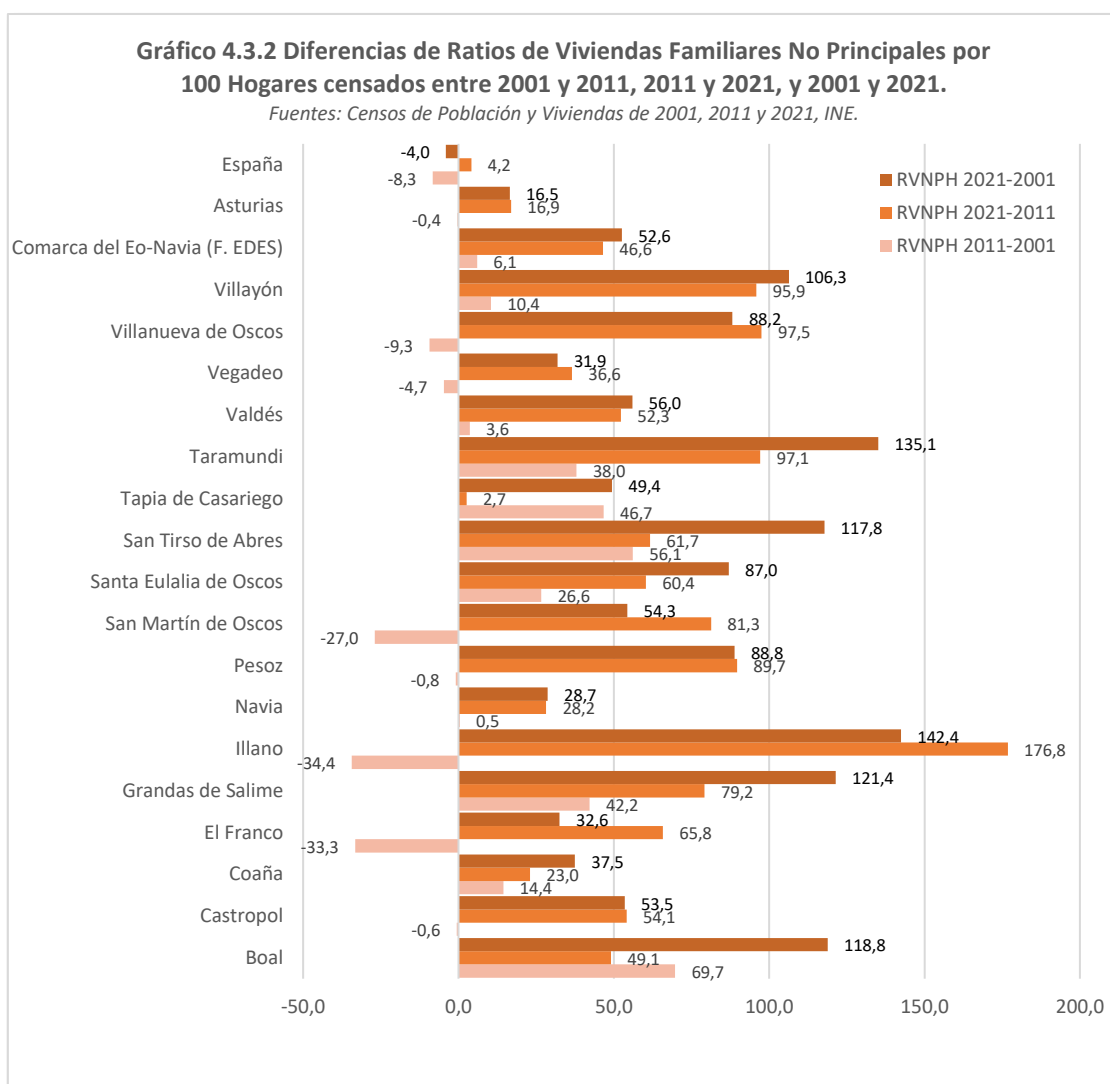
Seguimos con las Ratios de Viviendas familiares No Principales (VNP) por 100 Hogares censados entre los 17 concejos integrantes de la comarca Eo-Navia (F. EDES). En el año 2021, entre los concejos sobresale Illano con un espectacular 246,8, San Tirso de Abres (176,6) y Boal (172,8), reflejando un parque importante de viviendas que no son residencia habitual que duplica al nº de hogares censados. En el extremo opuesto, los concejos de Navia y Coaña registran las ratios VNP más bajas, con 65,4 y 70 respectivamente, que aun siendo más elevadas que la ratio asturiana (51), muestran un grado menos intenso de infrautilización de su parque residencial. En 2011, Boal y Tapia de Casariego destacaron con las mayores ratios, 123,7 y 128,5 respectivamente, mientras que El Franco y San Martín de Oscos mostraron las más bajas, con 8,5 y 32,5. En definitiva, estas ratios VNP confirman que los concejos de la comarca de Eo-Navia

(F. EDES) están sufriendo un aumento generalizado y considerable en la infrautilización de su parque residencial, pero aún más en los concejos de interior como Illano o San Tirso de Abres con valores especialmente elevados, reflejando un marcado fenómeno de viviendas secundarias y vacías como efecto de la despoblación y el uso estacional o vacacional de estas propiedades.

En cuanto a las Diferencias de Ratios de Viviendas Familiares No Principales (VNP) por 100 Hogares censados entre 2001 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.3.2, (véase la Tabla 4.3 del Anexo), la comarca de Eo-Navia (F. EDES) ha sufrido un crecimiento muy significativo de 52,6 puntos en su ratio VNP, mientras Asturias de 16,5 puntos y en España la ratio descendió en 4 puntos. Por un lado, se indica un cambio en el sistema residencial de la comarca: el nº de viviendas no principales -ya sean vacías o de uso estacional o esporádico- creció de manera más que notoria (110,6%), mientras el nº de hogares decreció ligeramente (-2%), como consecuencia del declive demográfico de la zona, mientras en los conjuntos de Asturias y España crecieron tanto la cantidad de viviendas no principales como la de hogares censados, aunque las primeras lo hicieron a mayor ritmo en el territorio asturiano (69,6% y 14,7%) y los segundos en el español (19,6% y 30,7%).

Continuamos con las Diferencias de Ratios de Viviendas familiares No Principales por 100 Hogares censados entre 2001 y 2021 entre los 17 concejos integrantes de la comarca Eo-Navia (F. EDES): las diferencias intercensales mayores se muestran en Illano y Taramundi con +142,4 y +135,1 puntos respectivamente, evidenciando un exceso de VNP en estos municipios, posiblemente por el proceso de despoblación, tratándose de segundas residencias y viviendas vacías. En contraste, Navia con un incremento de +28,7 puntos, Vegadeo (+31,9) y El Franco (+32,6) muestran crecimientos bastante más moderados, evidenciando dinámicas residenciales y demográficas distintas dentro de la comarca, según sean concejos del litoral (menos aumento de las ratios) o del interior asturiano (mayor aumento de las ratios).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

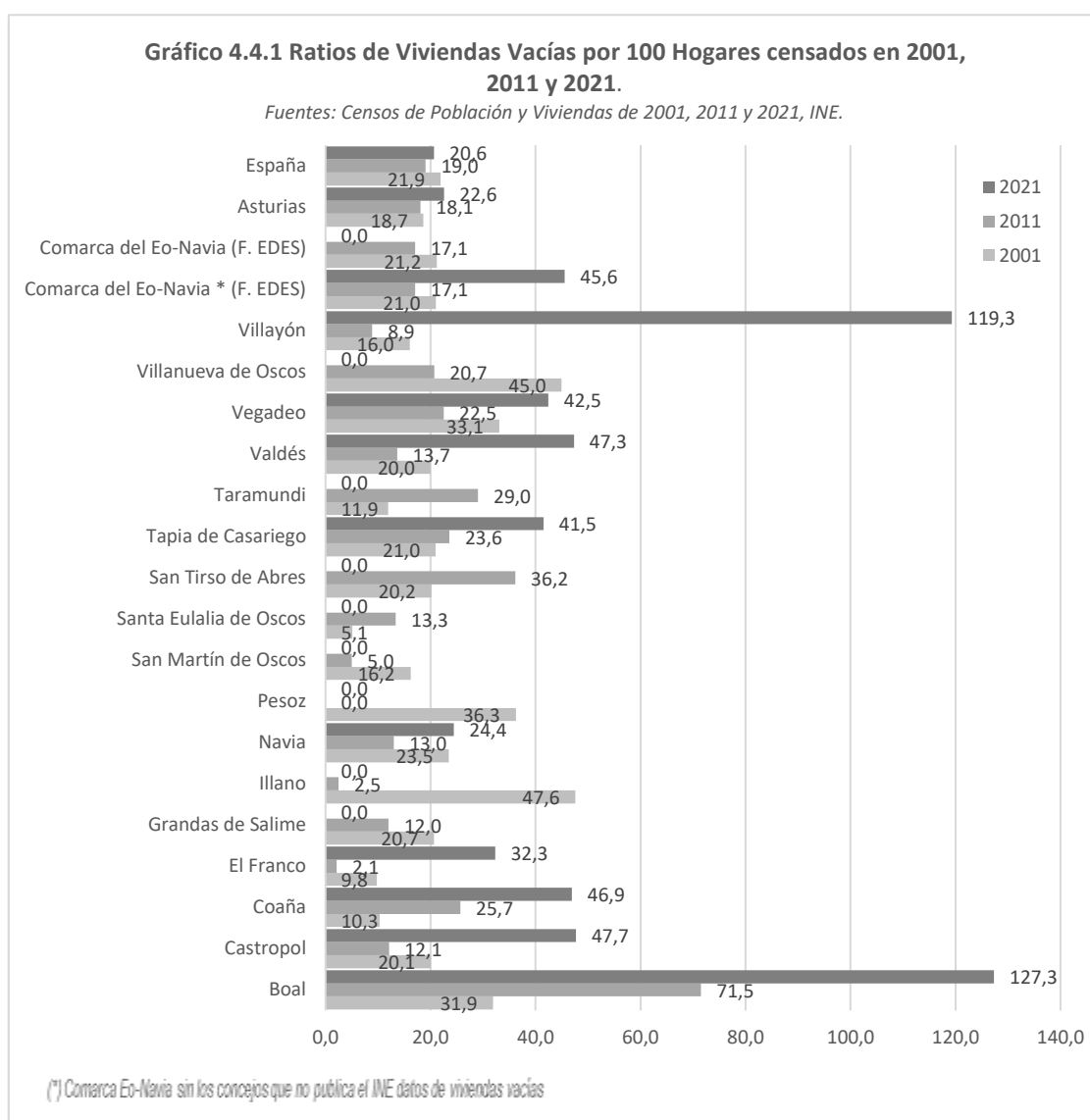


1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados

Proseguimos con las Ratios de Viviendas Vacías (RVV) por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.4.1, (véase la Tabla 4.4 del Anexo). En 2021, la comarca Eo-Navia (F. EDES) alcanza una ratio de 45,6, con 23 puntos más que la de Asturias (22,6)- y 25 puntos más que España (20,6); así la ratio comarcal duplica sobradamente la de ambos territorios. No obstante, el INE no publicó los datos de viviendas vacías en 2021 para 8 de los 17 concejos, en concreto los que tienen menos de 1.000 habitantes censados (Grandas de Salime, Illano, Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres, Taramundi y Villanueva de Oscos), por tanto, seguramente, el valor de la ratio comarcal sea más elevada. Los concejos sin datos publicados se localizan en el interior y den zona de montaña, con escasa densidad de población, alto envejecimiento y acusada despoblación, factores que

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

están asociados a la fuerte desocupación de su parque residencial. En todo caso, el contraste con Asturias y España pone de relieve que la desocupación residencial es un fenómeno mucho más acusado en esta comarca, en sintonía con los procesos de despoblación rural que afectan al noroccidente asturiano. En 2011, la Ratio de Viviendas Vacías en la comarca Eo-Navia (17,1), es ligeramente menor a la de Asturias (18,1) y la española (19); al menos en ese momento, ningún territorio destacaba especialmente por una mayor ratio de viviendas vacías por 100 hogares censados; por consiguiente, se observa un fuerte aumento del valor de la Ratio en la comarca al transitar del Censo de 2011 al de 2021 (+28,5 puntos).



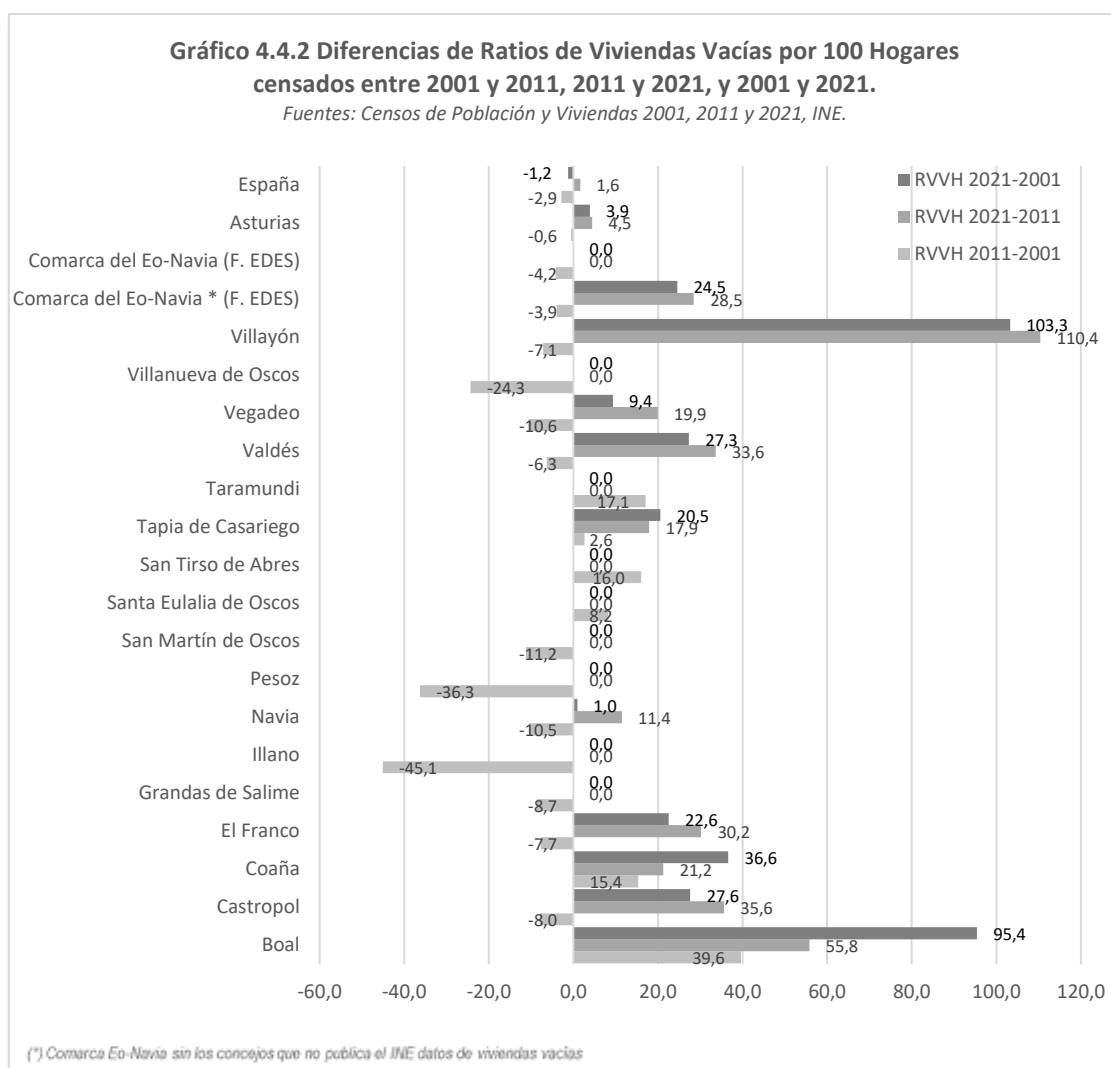
Con relación a las Ratios de Viviendas Vacías (RVV) por 100 Hogares censados entre los 17 concejos integrantes de la comarca Eo-Navia (F. EDES), en 2021, entre los 9 municipios que

superan el umbral de 1.000 habitantes, con datos de viviendas vacías publicados por el INE, Boal presentó la RVV más alta (127,3) y le sigue de cerca Villayón (119,3). Este nivel tan elevado de RVV, ya que las viviendas vacías superan con holgura el nº de hogares censados, es consecuencia de un intenso proceso de despoblación y abandono masivo del parque residencial. En el otro extremo, Navia (24,4) con la ratio de viviendas vacías por 100 hogares más baja, refleja un menor grado de desocupación de su parque residencial, ligeramente por encima de las RVV asturiana y española. Su situación geográfica, su rol industrial y de centro de servicios favorecen la fijación de población y una mayor ocupación del parque residencial. En este sentido, la propia alcaldesa de Navia afirmó recientemente que el ayuntamiento está comprometido con facilitar el acceso a la vivienda para frenar la despoblación, en el marco de la finalización del PGOU y la apertura de suelo urbanizable para nuevos residentes (Aquí Diario, 2024).

En 2011, los valores de RVV eran notablemente más bajos; la mayor ratio registrada fue en Boal (71,5), le siguió San Tirso de Abres (36,2), que confirmaba la tendencia al abandono del parque residencial en zonas del interior y con menos dinamismo económico y demográfico. En cambio, varios concejos mostraban niveles muy bajos de viviendas vacías con relación a los hogares censados en 2011: Pesoz con una sorprendente ratio nula (0,0); también El Franco (2,1) e Illano (2,5) registraban valores muy bajos.

Y terminamos con las Diferencias de Ratios de Viviendas Vacías (RVV) por 100 Hogares censados entre 2001 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.4.2, (véase la Tabla 4.4 del Anexo): la comarca Eo-Navia (F. EDES) registró un aumento de 24,5 puntos, muy por encima del registrado en Asturias (3,9) y en claro contraste con la ligera caída que presentó España en ese mismo intervalo (-1,2). Este crecimiento en la comarca es consecuencia del acusado vaciamiento demográfico y residencial a lo largo de las dos décadas, relacionado con los procesos de envejecimiento y emigración de jóvenes y adultos hacia áreas urbanas. Sin embargo, este dato debe matizarse, en tanto que la falta de información para ocho concejos de la comarca en el censo de 2021 (Grandas de Salime, Illano, Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres, Taramundi y Villanueva de Oscos) -justamente algunos de los más pequeños y envejecidos- implica que el valor global podría variar al alza.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



Entre los 17 concejos integrantes de la comarca Eo-Navia (F. EDES), durante el periodo 2001-2021, destacan por un aumento muy pronunciado en su RVV: Boal (+95,4), y Villayón (+103,3), lo cual nos advierte que estos concejos han sufrido un proceso muy intenso de vaciamiento demográfico y residencial, perdiendo hogares y quedando muchas viviendas sin ocupación residencial. Este hecho se inscribe en un contexto más amplio de despoblación, como han documentado medios regionales: “entre los veinte municipios asturianos que más población perdieron desde 2011 figuran diecisiete del Occidente” (Díaz, 2023), lo que significa que el incremento de viviendas vacías está estrechamente vinculado a una pérdida estructural de población en este territorio. Por el contrario, Navia registró apenas +1 punto en ese mismo periodo y Vegadeo un aumento moderado de +9,4 puntos, lo que indica que sus demografías y parques residenciales han resistido mejor, manteniendo más viviendas en uso. Estas ratios de viviendas vacías por 100 hogares censados muestran con claridad que, entre 2001 y 2021, la comarca Eo-Navia ha vivido un proceso acelerado de desocupación residencial, con algunos

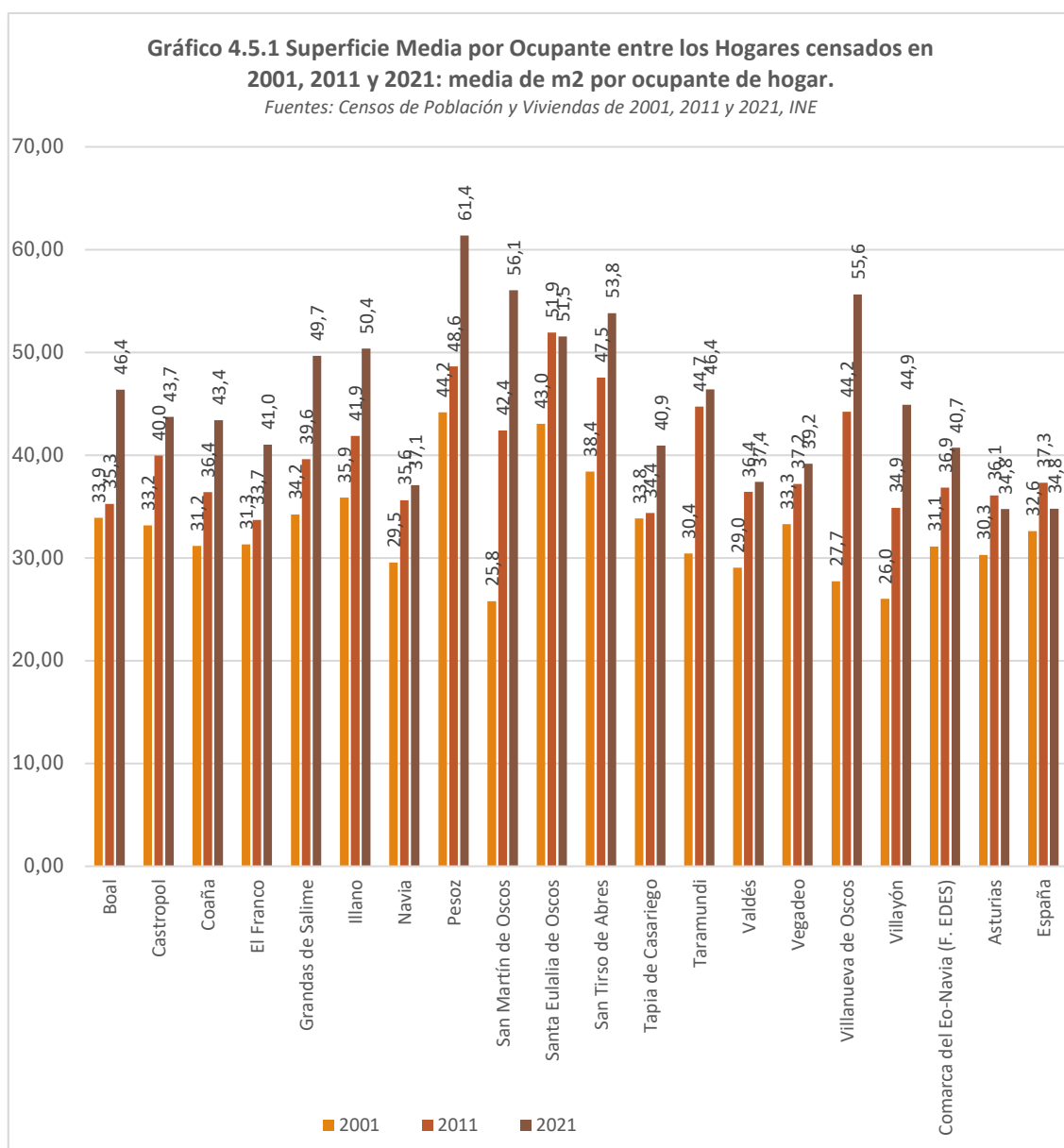
concejos -como Boal y Villayón- llegando a cifras extremas de RVV. La falta de datos en 2021 para los concejos del interior con menos de 1.000 habitantes limita parcialmente el análisis, pero seguramente sus ratios también sean más elevadas, lo que sugiere que el fenómeno es aún más grave de lo que el dato comarcal disponible indica. En conjunto, el análisis territorial revela una fuerte heterogeneidad: concejos como Boal y Villayón muestran niveles alarmantes de vivienda vacía acumulada, mientras otros como Navia o Castropol han resistido mejor al desequilibrio residencial y demográfico. Esa disparidad interna señala que las políticas de vivienda y revitalización demográfica del territorio deberán adaptarse a realidades locales distintas dentro de la comarca. En todo caso, las políticas de apoyo a la inmigración y de rehabilitación y uso residencial de las viviendas vacías marcan unas líneas de acción posibles para contener la tendencia de abandono del parque residencial, pero su impacto dependerá de los recursos que se movilicen en una estrategia de coordinación intermunicipal y autonómica.

1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados

Seguimos con la Superficie Media por Ocupante en los Hogares (SMOH) censados en 2001, 2011 y 2021: media de m² por ocupante de hogar, según se representa en el Gráfico 4.5.1, (véase la Tabla 4.5 del Anexo). En 2021, la SMOH de la comarca Eo-Navia (F. EDES) es de 40,7 m² por ocupante de hogar, siendo en la comarca donde se registran más m² adicionales por persona, Asturias y España (34,8 m² en ambos territorios), presumiblemente por las viviendas unifamiliares del medio rural más espaciales o con menos residentes. Estos datos sugieren que las viviendas en la comarca están infraocupadas, es decir, son hogares de menor tamaño que residen en viviendas relativamente grandes, lo que puede asociarse al envejecimiento y éxodo de la juventud, así como a la menor presencia de familias nucleares con hijos/as.

En 2011, la SMOH de la comarca de Eo-Navia (F. EDES) fue de 36,9 m² por ocupante y hogar, muy cercano al de Asturias (36,1 m²), y también muy próximo al valor nacional de 37,3 m²; tres promedios similares sin apenas diferenciación por territorio.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



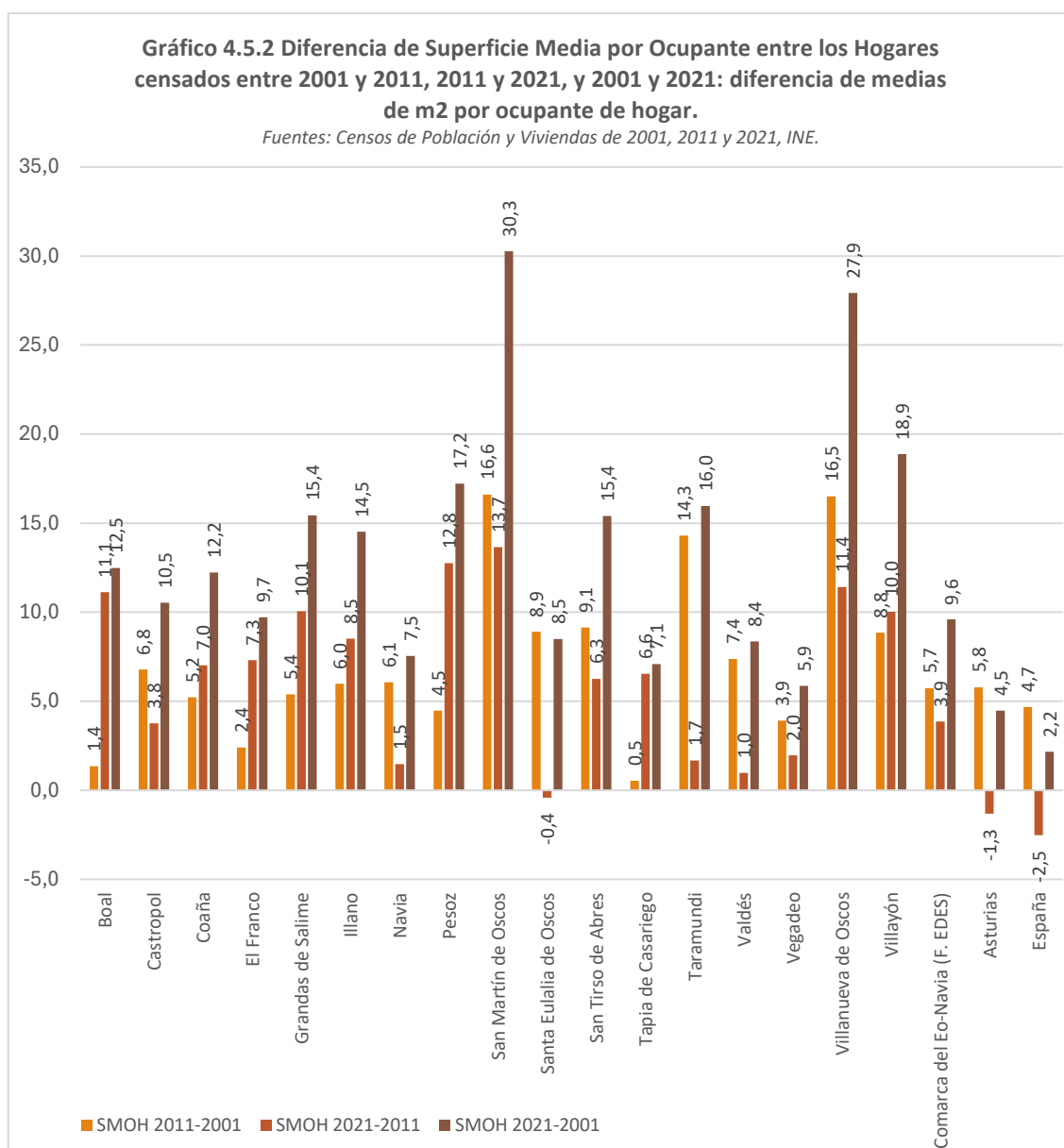
La Superficie Media por Ocupante entre los Hogares (SMOH) censados en los 17 concejos integrantes de la comarca Eo-Navia (F. EDES), con respecto a 2021, se muestran valores no muy dispares. Pesoz destaca con 61,4 m² y junto a San Martín de Oscos (56 m²) o Villanueva de Oscos (55,6 m²) presentan las medias más elevadas, lo cual apunta a viviendas unifamiliares amplias y con baja densidad de ocupación (hogares de menor tamaño de personas mayores o maduras sin hijos/as). En el polo opuesto, Valdés (37,4 m²), Navia (37,1 m²) y Vegadeo (39,2 m²), lo que informa de una ocupación residencial algo más densa, por una mayor presencia de viviendas principales en edificios de varias viviendas (menor superficie media) y de hogares de familias con hijos/as (tamaño medio del hogar más elevado). En 2011, los promedios eran generalmente más bajos; liderando Santa Eulalia de Oscos con 51,9 m² y Pesoz con 48,6 m² por ocupante,

informándonos que los hogares en esos concejos residían en viviendas principales con más superficie por persona. En cambio, concejos como El Franco (33,7 m²) o Tapia de Casariego (34,4 m²) disponían de una superficie media más ajustada por ocupante de hogar.

Continuamos con la Diferencia de Superficie Media por Ocupante entre los Hogares (SMOC) censados entre 2001 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.5.2, (véase la Tabla 4.5 del Anexo): la SMOH aumentó 9,6 m² en la comarca de Eo-Navia (F. EDES), en Asturias (+4,5 m²) y en España (+2,2 m²). Se muestra una tendencia de espacios residenciales más amplios, por la combinación de tamaños medios de hogar más pequeños (por ejemplo, aumentaron los hogares unipersonales y familiares sin hijos/as) y el auge del valor social a disponer de más espacio por persona en una sociedad claramente condicionada por el individualismo. Sin embargo, de 2011 a 2021 se observa un aumento de 3,9 m² en la SMOH en la comarca de Eo-Navia, mientras la media de superficie por ocupante de hogar disminuyó en Asturias (-1,3 m²) y España (-2,5 m²).

Sobre la Diferencia de Superficie Media por Ocupante entre los Hogares censados entre 2001 y 2021 en los 17 concejos de la comarca Eo-Navia (F. EDES), se mostró una tendencia generalizada al crecimiento de la superficie media por ocupante de hogar, destacando dos concejos con subidas especialmente relevantes: Santa Martín de Oscos (+30,3 m²) y Villanueva de Oscos (+27,9 m²). Estas cifras reflejan el proceso de sobreenvjecimiento, la emigración persistente de la juventud y la baja natalidad dominante en los concejos del interior, dando lugar a que los hogares que residen en esas localidades dispongan de más superficie media de vivienda principal por miembro de hogar. En los concejos del litoral más poblados, se registraron aumentos de menor cuantía: Vegadeo (+5,9 m²), Tapia de Casariego (+7,1 m²), Navia (+7,5 m²) y Valdés (+8,3 m²); los precios del m² de las viviendas familiares son más altos, se construye en mayor medida en vertical (edificios de varias viviendas), suponiendo que la superficie media de la vivienda principal por ocupante del hogar sea más limitada.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

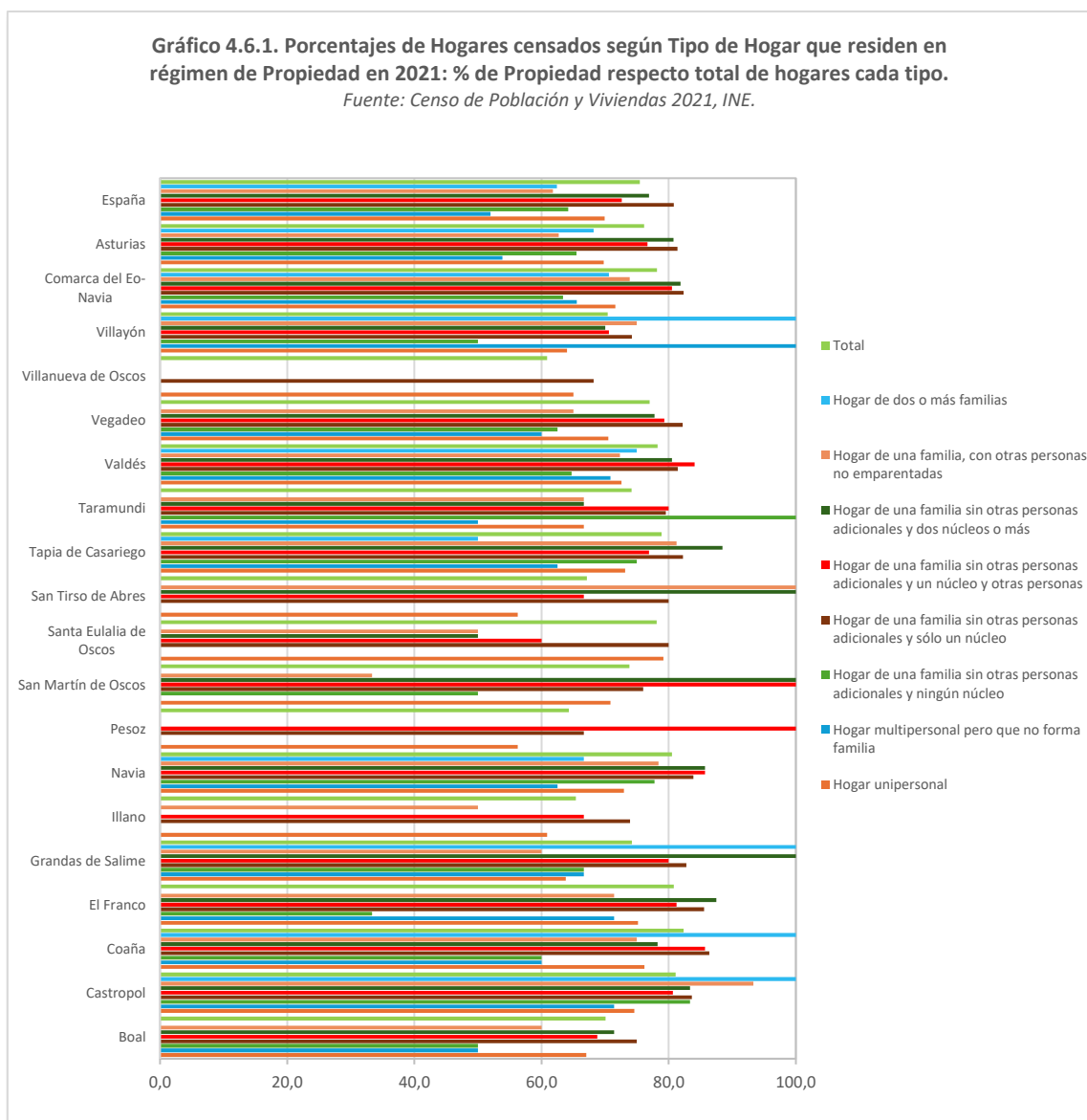


1.4.6.- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad y de Alquiler según Tipo de Hogar

Proseguimos con los Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en régimen de Propiedad en 2021, que se representa en el Gráfico 4.8.1, (véase la Tabla 4.8.1 del Anexo). En general, el régimen de propiedad sigue siendo la forma predominante de tenencia de la vivienda principal en la comarca Eo-Navia (F. EDES) con un 78,3%, superando los niveles tanto de Asturias (76,1%) como del conjunto de España (75,5%). El porcentaje de propietarios según tipo de hogar más destacado en la comarca Eo-Navia corresponde al Hogar de una familia

sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, que representan el modelo de familia nuclear, con un 82,3%, superando ligeramente a Asturias (81,4%) y a España (80,8%). Esta categoría es la que presenta el mayor porcentaje de propiedad en los tres territorios, lo que sugiere que este tipo de hogar está estrechamente vinculado a la vivienda principal en propiedad como forma de estabilidad para el núcleo familiar. Un aspecto especialmente llamativo se da en los Hogares de una familia sin personas adicionales y con dos núcleos o más (por ejemplo, padres e hijos con sus parejas - familias), donde la comarca Eo-Navia presenta un elevado 82,2% de propietarios, por encima de Asturias (80,7%) y España (76,9%), lo cual podría reflejar la permanencia de estructuras familiares extensas en viviendas heredadas o adaptadas a una convivencia multigeneracional. Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas (hogar compuesto por una sola familia, pero donde el núcleo familiar convive con otras personas que no forman parte de este) también tiene un alto porcentaje de propietarios en la comarca (81,4%), en Asturias se reduce al 76,7% y aún más en España con 72,6%. Uno de los casos más destacados es el de los Hogares unipersonales, donde el 71,6 % de las personas que viven solas en la comarca Eo-Navia son propietarias de su vivienda, dos puntos menos en Asturias (69,8%) y España (69,9%). El elevado grado de propiedad entre este tipo de hogares en la comarca puede estar relacionado con viviendas heredadas y con una población envejecida, tal como sugiere un análisis publicado por La Nueva España sobre concejos del occidente, en el que se indica que muchos residentes mayores continúan en sus casas tradicionales (Arango, 2022). Por otro lado, el grupo con menor porcentaje de propiedad en la comarca es el de Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo (63,4%), superado por Asturias (65,5%) y por España (64,2%). En términos generales, se observa que la comarca Eo-Navia mantiene un patrón de propiedad más arraigado en casi todos los tipos de hogares, posiblemente por disponer de un mercado inmobiliario menos tensionado, una fuerte tradición de vivienda heredada, y la menor movilidad residencial en comparación con las áreas urbanas más dinámicas.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



Con relación a los Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en régimen de Propiedad en 2021 entre los 17 concejos integrantes de la comarca Eo-Navia (F. EDES), se observa una diversidad importante según el tipo de Hogar. En primer lugar, los Hogares unipersonales presentan porcentajes de propiedad relativamente elevados en general, destacando Santa Eulalia de Oscos (79,2%) y Coaña (76,2%), este último costero, lo que podría indicar un perfil demográfico más tradicional en cuanto a la tenencia de vivienda. Por el contrario, Pesoz y San Tirso de Abres, ambos (56,3%), concejos del interior, lo que podría reflejar diferencias tanto demográficas como en el mercado inmobiliario local. En cuanto a los Hogares multipersonales que no forman familia, Villayón (100%) destaca sobre Castropol (71,4%) y El Franco (71,4%), ambos costeros, que sobresalen por sus altos porcentajes de propiedad, mientras que Boal y Taramundi registran solo un 50%, lo que puede estar relacionado con la

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

presencia de viviendas principales en régimen de alquiler. Concejos como Illano, Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres y Villanueva de Oscos no tienen registros posiblemente por su mayor carácter rural, aún alejado de estos tipos de hogar pluripersonales sin vínculos familiares.

Tabla 4.6.1. Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en régimen de Propiedad en 2021: % de Propiedad respecto total de hogares cada tipo.

	Hogar unipersonal	Hogar multipersonal pero que no forma familia	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas	Hogar de dos o más familias	Total
Boal	67,0	50,0	50,0	75,0	68,8	71,4	60,0	...	70,1
Castropol	74,6	71,4	83,3	83,6	80,6	83,3	93,3	100,0	81,1
Coaña	76,2	60,0	60,0	86,4	85,7	78,3	75,0	100,0	82,4
El Franco	75,2	71,4	33,3	85,6	81,3	87,5	71,4	0,0	80,8
Grandas de Salime	63,8	66,7	66,7	82,8	80,0	100,0	60,0	100,0	74,2
Illano	60,9	...	...	73,9	66,7	0,0	50,0	...	65,4
Navia	73,0	62,5	77,8	83,9	85,7	85,7	78,4	66,7	80,5
Pesoz	56,3	0,0	...	66,7	100,0	...	0,0	...	64,3
San Martín de Oscos	70,8	...	50,0	76,0	100,0	100,0	33,3	...	73,8
Santa Eulalia de Oscos	79,2	...	0,0	80,0	60,0	50,0	50,0	...	78,1
San Tirso de Abres	56,3	0,0	0,0	80,0	66,7	100,0	100,0	...	67,1
Tapia de Casariego	73,2	62,5	75,0	82,2	76,9	88,5	81,3	50,0	78,9
Taramundi	66,7	50,0	100,0	79,5	80,0	66,7	66,7	...	74,2
Valdés	72,6	70,8	64,7	81,4	84,1	80,5	72,3	75,0	78,2
Vegadeo	70,5	60,0	62,5	82,2	79,3	77,8	65,0	...	77,0
Villanueva de Oscos	65,0	...	0,0	68,2	0,0	0,0	...	...	60,9
Villayón	64,0	100,0	50,0	74,2	70,6	70,0	75,0	100,0	70,4
Comarca de Eo-Navia (F. EDES)	71,6	65,6	63,4	82,3	80,5	81,9	73,9	70,6	78,2
Asturias	69,8	53,8	65,5	81,4	76,7	80,7	62,7	68,2	76,1
España	69,9	52,0	64,2	80,8	72,6	76,9	61,8	62,4	75,5

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE.

En la categoría de Hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, Castropol (83,3%) y sobre todo Taramundi (100%) reflejan una fuerte tenencia en propiedad de las viviendas principales. En contraste, El Franco (33,3%), mientras Pesoz, Illano, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres y Villanueva de Oscos, todos ellos del interior, registran un 0%, lo que implica su residencia en viviendas principales en alquiler o cesión. Respecto a los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, El Franco (85,6%) y Coaña (86,4%) consolidan la tendencia de las zonas costeras a mantener alta la propiedad de vivienda principal entre los núcleos familiares tradicionales. En el lado opuesto, Villanueva de Oscos (68,2%) y Pesoz (66,7%), concejos interiores, destacan por sus porcentajes más bajos. Estos contrastes sugieren que, en la comarca Eo-Navia, los concejos próximos a la costa tienden a registrar mayores porcentajes de Hogares en régimen de propiedad, especialmente en las categorías de familia unipersonal o nuclear, mientras que los concejos del interior, con un perfil demográfico más envejecido pero con cierta presencia de inmigrantes presentan porcentajes más bajos de propietarios.

En cuanto a los Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en régimen de Alquiler en 2021, que se representan en el Gráfico 4.8.2, (véase la Tabla 4.8.2 del Anexo). reflejan un patrón claro: en general, la comarca Eo-Navia (F. EDES) con un 9,1% de hogares que residen en una vivienda de alquiler se sitúa por debajo del 13% de Asturias y del 16,1% del conjunto de España, lo que refleja un modelo de residencia más vinculado a la propiedad y, por tanto, a la estabilidad residencial. Al adentrarnos en los porcentajes de alquiler más altos por tipos de hogar, estas diferencias se hacen aún más claras, así en Hogares unipersonales, en la comarca solo el 11,8% vive en régimen de alquiler, dato inferior a Asturias (15,7%) y España (18,3%). Incluso entre quienes viven solos, que pueden ser los más vinculados al alquiler, la propiedad sigue teniendo un peso importante. Hogares multipersonales que no forman familia es el tipo de hogar con mayor presencia del alquiler en la comarca: 18,9 %, -11,3 puntos menos que en Asturias (30,2%) y -16,2 puntos por debajo de España (35,1%); este hecho podría estar relacionado con menor presencia de población joven e inmigrante en la comarca, en comparación con zonas urbanas donde el compartir vivienda es más común, por ejemplo, entre estudiantes y jóvenes emancipados. Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo es la tercera categoría con porcentajes más altos de alquiler en la comarca Eo-Navia con un 12,7%, pero por debajo de Asturias (17,8%) y España, que se eleva al 22,7%. Entre los Hogares familiares con un solo núcleo tiene menos significancia el régimen de alquiler entre las viviendas principales que habitan, con 7,4%, nuevamente por debajo de Asturias (10,3%) y España (12,8%), lo que indica la prevalencia de la propiedad en el acceso a la vivienda para las familias nucleares.

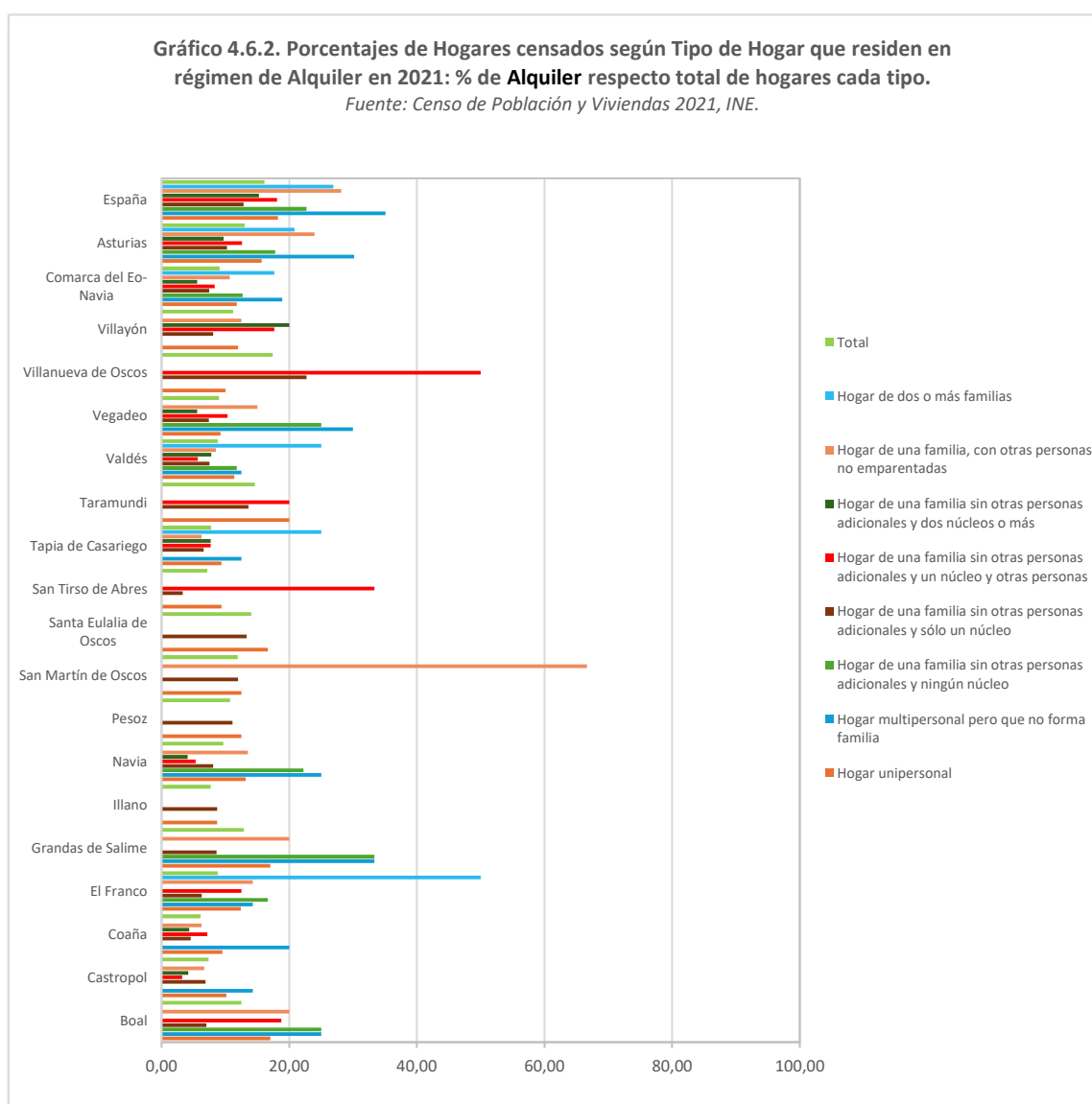
En Hogares de dos o más familias, el 17,6% en la comarca Eo-Navia reside en régimen de alquiler, por debajo de Asturias (20,9%) y sobre todo de España (26,9%). En los Hogares formados por una familia con otras personas no emparentadas, la comarca presenta un 10,8% en régimen de alquiler, muy por debajo de Asturias (24%) y España (28,1%), lo que vuelve a reforzar el carácter menos diversificado del modelo residencial de la comarca, más propensa a la propiedad. El régimen de alquiler en la comarca Eo-Navia muestra una baja representación en comparación con el territorio asturiano y, más aún, con España; lo cual puede estar relacionado con el predominio de la propiedad heredada y una más acusada cultura de la propiedad, una menor movilidad residencial y, por tanto, con un mercado del alquiler continuado (anual y plurianual) poco desarrollado en la zona, aunque en el área costera sí tiene importancia el mercado del alquiler turístico y estacional.

Con relación a los Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en régimen de Alquiler en 2021 entre los 17 concejos de la comarca Eo-Navia (F. EDES), se observan diferencias de interés. Por un lado, hay alguna ausencia total de alquiler en ciertos tipos de hogar y concejos; por ejemplo, en Hogar multipersonal pero que no forma familia, 8 concejos (Illano, Pesoz, San Tirso de Abres, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres, Taramundi, Villanueva de Oscos y Villayón) registran un 0%, porque no hay hogares de este tipo que residan en alquiler; esta carencia puede ser consecuencia de una menor oferta de alquiler en esos concejos, casi todos del interior, donde domina la propiedad. A diferencia de Grandas de Salime (33,3%) y Vegadeo (30%) que se alzan con unos porcentajes elevados de hogares inquilinos.

En un Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, 11 concejos muestran 0% de alquiler: Castropol, Coaña, Illano, Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres, Tapia de Casariego, Taramundi, Villanueva de Oscos y Villayón. Grandas de Salime presenta el valor más alto (33,3%) junto a Boal (25%) y Vegadeo (25%), apuntando a una mayor presencia del alquiler en hogares familiares de este tipo. En Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, la mayoría de los concejos (11) registran 0%: Boal, El Franco, Grandas de Salime, Illano, Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres, Tapia de Casariego, Taramundi y Villanueva de Oscos, mostrando una muy baja actividad de alquiler en hogares con estructuras familiares complejas. Sin embargo, Villayón alcanza un 20%, lo que sugiere que el alquiler en hogares con múltiples núcleos puede tener más presencia entre la población inmigrante. En la categoría de Hogar de dos o más familias, 14 concejos tienen 0% de alquiler, aunque destacan El Franco con un 50%, mientras Tapia de Casariego y Valdés marcan ambos un significativo 25%. Hogar unipersonal y Hogar de una familia

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, son los dos tipos de hogar con presencia del alquiler residencial en los 17 concejos, aunque de menor calado que la propiedad. En el caso de Hogar unipersonal Taramundi (20%), y Boal y Grandas de Salime ambos con 17% , son los más destacados frente al 8,7% de Illano. En Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, Villanueva de Oscos registra 22,7%, frente a San Tirso de Abres (3,3%). En resumen, los concejos del interior, con menos población, más envejecida y un perfil más rural, son los menos proclives al alquiler, especialmente en tipos de hogares complejos o diferentes a la familia nuclear, mientras que concejos costeros con mayor actividad económica y población como Navia o Castropol muestran una mayor presencia porcentual del alquiler residencial entre los diferentes tipos de hogares.



**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

Tabla 4.6.2. Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en régimen de Alquiler en 2021: % de Alquiler respecto total de hogares cada tipo.

	Hogar unipersonal	Hogar multipersonal pero que no forma familia	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas	Hogar de dos o más familias	Total
Boal	17,0	25,0	25,0	7,0	18,8	0,0	20,0	...	12,5
Castropol	10,2	14,3	0,0	6,9	3,2	4,2	6,7	0,0	7,4
Coaña	9,5	20,0	0,0	4,5	7,1	4,3	6,3	0,0	6,1
El Franco	12,4	14,3	16,7	6,3	12,5	0,0	14,3	50,0	8,8
Grandas de Salime	17,0	33,3	33,3	8,6	0,0	0,0	20,0	0,0	12,9
Illano	8,7	...	...	8,7	0,0	0,0	0,0	...	7,7
Navia	13,2	25,0	22,2	8,1	5,4	4,1	13,5	0,0	9,7
Pesoz	12,5	0,0	...	11,1	0,0	...	0,0	...	10,7
San Martín de Oscos	12,5	...	0,0	12,0	0,0	0,0	66,7	...	11,9
Santa Eulalia de Oscos	16,7	...	0,0	13,3	0,0	0,0	0,0	...	14,1
San Tirso de Abres	9,4	0,0	0,0	3,3	33,3	0,0	0,0	...	7,1
Tapia de Casariego	9,4	12,5	0,0	6,6	7,7	7,7	6,3	25,0	7,7
Taramundi	20,0	0,0	0,0	13,6	20,0	0,0	0,0	...	14,6
Valdés	11,4	12,5	11,8	7,5	5,7	7,8	8,5	25,0	8,8
Vegadeo	9,2	30,0	25,0	7,4	10,3	5,6	15,0	...	9,0
Villanueva de Oscos	10,0	...	0,0	22,7	50,0	0,0	...	...	17,4
Villayón	12,0	0,0	0,0	8,1	17,6	20,0	12,5	0,0	11,2
Comarca de Eo-Navia (F. EDES)	11,8	18,9	12,7	7,4	8,3	5,6	10,7	17,6	9,1
Asturias	15,7	30,2	17,8	10,3	12,6	9,7	24,0	20,9	13,0
España	18,3	35,1	22,7	12,8	18,1	15,2	28,1	26,9	16,1

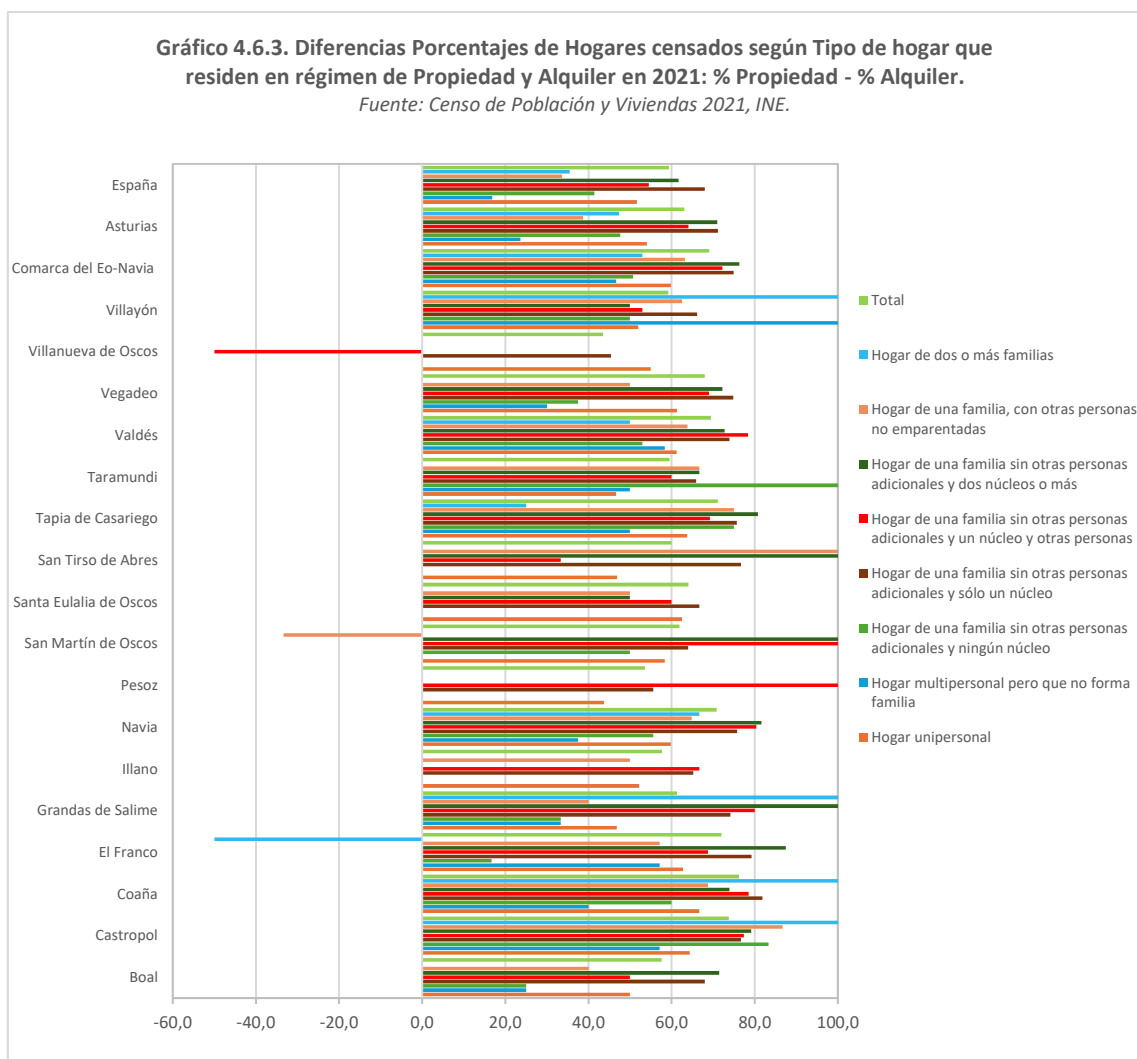
Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE.

Seguimos con las Diferencias de Porcentajes de Propiedad y Alquiler entre los Hogares censados en 2021 según Tipo de hogar, que se representan en el Gráfico 4.8.3, (véase la Tabla 4.8.3 del Anexo). Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, refleja la mayor diferencia en la comarca Eo-Navia (F. EDES) con 76,7 puntos diferenciales a favor del régimen de tenencia de propiedad, mientras Asturias registra 71 puntos, y España 61,6; estos datos revelan una clara preferencia por la propiedad entre unidades familiares extensas, probablemente por razones históricas de convivencia intergeneracional, de varios núcleos

familiares bajo un mismo techo, algo más habitual en áreas rurales como la comarca Eo-Navia. En Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas, la diferencia en la comarca alcanza los 73,1 puntos, mayor que en Asturias (64,1) y España (54,5). La convivencia de un núcleo familiar con otras personas (posiblemente personas mayores dependientes) dentro del mismo hogar sigue estando muy asociada a viviendas en propiedad en el entorno de la comarca, porque posibilita la función residencial como estructura de apoyo familia. Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, en la comarca Eo-Navia (74,9 puntos), por encima de Asturias (71,1) y España (68). Este patrón sugiere que la vivienda en propiedad sigue siendo la principal opción de convivencia para unidades familiares tradicionales, como la pareja de cónyuges con hijos, sin duda reforzada por herencias, menor coste de la vivienda en propiedad y un mercado de alquiler más limitado. El tipo de Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas, alcanza en la comarca Eo-Navia una diferencia de 63,4 puntos a favor de la propiedad, frente a Asturias (38,7) y España (33,7); esta gran diferencia entre territorios indica que el régimen de propiedad tiene más hegemonía en la comarca, en tanto puede estar más relacionado con la cultura tradicional y herencias familiares, así como con estructuras de ayuda o dependencia mutua, donde las viviendas familiares se comparten en vez de recurrir al mercado del alquiler, más propio de entornos urbanos. Los restantes tipos de hogar presentan diferencias por debajo de 60 puntos, y en algunos casos bastante moderadas. En Hogar unipersonal: en la comarca Eo-Navia 59,8 puntos diferenciales, Asturias (54,1) y España (51,7). En Hogar multipersonal que no forma familia: 46,7 puntos en la comarca Eo-Navia, en el caso de Asturias 23,7 puntos y en España una diferencia 16,9 punto. En conjunto, se muestra cómo en la comarca Eo-Navia, la propiedad sigue siendo una forma dominante de tenencia de la vivienda principal, especialmente en las configuraciones familiares tradicionales y más numerosas. Las diferencias frente a Asturias y España son visibles, lo que refleja la diversidad en el mercado inmobiliario y el arraigo residencial mediante la propiedad de la vivienda principal en esta comarca rural y envejecida.

Las Diferencias en Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad y Alquiler según Tipo de hogar en 2021 entre los 17 concejos de la comarca Eo-Navia (F. EDES), reflejan de forma clara la pauta general en la comarca hacia la propiedad como forma predominante de tenencia de la vivienda principal. Esta preferencia se manifiesta con especial intensidad en ciertas tipologías de hogar, donde las diferencias entre % propiedad y % alquiler llegan hasta los 100 puntos porcentuales, mientras que en otras se reducen notablemente o desaparecen por completo. Destacamos cuatro tipos como los más representativos

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**



En primer lugar, en los Hogares formados por una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, queda claro una fuerte inclinación hacia el porcentaje de propiedad; la diferencia más elevada a favor de la propiedad se registra en Coaña (81,8 puntos), seguido de El Franco (79,3) y Castropol junto con San Tirso de Abres (76,7). En el extremo contrario, Villanueva de Oscos con una diferencia sensiblemente más baja a favor del porcentaje de propiedad (45,5 puntos), seguido de Pesoz (55,6). Estas diferencias reflejan que en los concejos costeros prevalece más la propiedad en ese tipo de Hogar, mientras que en concejos de interior el alquiler también muestra su importancia. En el caso de hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo con otras personas, la dispersión es aún más marcada. Pesoz y San Martín de Oscos presentan y (ambos con 100 puntos) los mayores contrastes. En cambio, la diferencia más baja aparece en Villanueva de Oscos, con -50 puntos, lo que indica una clara prevalencia del alquiler, algo completamente atípico dentro de la comarca. Respecto a los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, también se dan diferencias significativas, con Grandas de Salime, San Martín de Oscos y San Tirso de Abres (los tres con 100) y por otro lado,

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

Illano, Pesoz y Villanueva de Oscos no tienen hogares de este tipo. También destacan los Hogares de una familia con otras personas no emparentadas, con diferencias especialmente altas en San Tirso de Abres con 100 puntos a favor de la propiedad o Castropol (86,7); mientras Boal y Grandas de Salime registran 40 puntos y San Martín de Oscos, Pesoz y Villanueva de Oscos no tienen esta tipología, lo que puede evidenciar tanto la escasa presencia de estos hogares como una tendencia residual al alquiler o cesión.

Tabla 4.6.3. Diferencias Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Propiedad y Alquiler en 2021: % Propiedad - % Alquiler de hogares.

	Hogar unipersonal	Hogar multipersonal pero que no forma familia	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas	Hogar de dos o más familias	Total
Boal	50,0	25,0	25,0	68,0	50,0	71,4	40,0	...	57,6
Castropol	64,4	57,1	83,3	76,7	77,4	79,2	86,7	100,0	73,7
Coaña	66,7	40,0	60,0	81,8	78,6	73,9	68,8	100,0	76,2
El Franco	62,8	57,1	16,7	79,3	68,8	87,5	57,1	-50,0	72,0
Grandas de Salime	46,8	33,3	33,3	74,1	80,0	100,0	40,0	100,0	61,3
Illano	52,2	...	...	65,2	66,7	0,0	50,0	...	57,7
Navia	59,8	37,5	55,6	75,8	80,4	81,6	64,9	66,7	70,9
Pesoz	43,8	0,0	...	55,6	100,0	...	0,0	...	53,6
San Martín de Oscos	58,3	...	50,0	64,0	100,0	100,0	-33,3	...	61,9
Santa Eulalia de Oscos	62,5	...	0,0	66,7	60,0	50,0	50,0	...	64,1
San Tirso de Abres	46,9	0,0	0,0	76,7	33,3	100,0	100,0	...	60,0
Tapia de Casariego	63,8	50,0	75,0	75,7	69,2	80,8	75,0	25,0	71,1
Taramundi	46,7	50,0	100,0	65,9	60,0	66,7	66,7	...	59,6
Valdés	61,2	58,3	52,9	73,9	78,4	72,7	63,8	50,0	69,5
Vegadeo	61,3	30,0	37,5	74,8	69,0	72,2	50,0	...	68,0
Villanueva de Oscos	55,0	...	0,0	45,5	-50,0	0,0	...	...	43,5
Villayón	52,0	100,0	50,0	66,1	52,9	50,0	62,5	100,0	59,2
Comarca de Eo-Navia (F. EDES)	59,8	46,7	50,7	74,9	72,2	76,3	63,2	52,9	69,1
Asturias	54,1	23,7	47,7	71,1	64,1	71,0	38,7	47,3	63,1
España	51,7	16,9	41,4	68,0	54,5	61,6	33,7	35,5	59,4

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE.

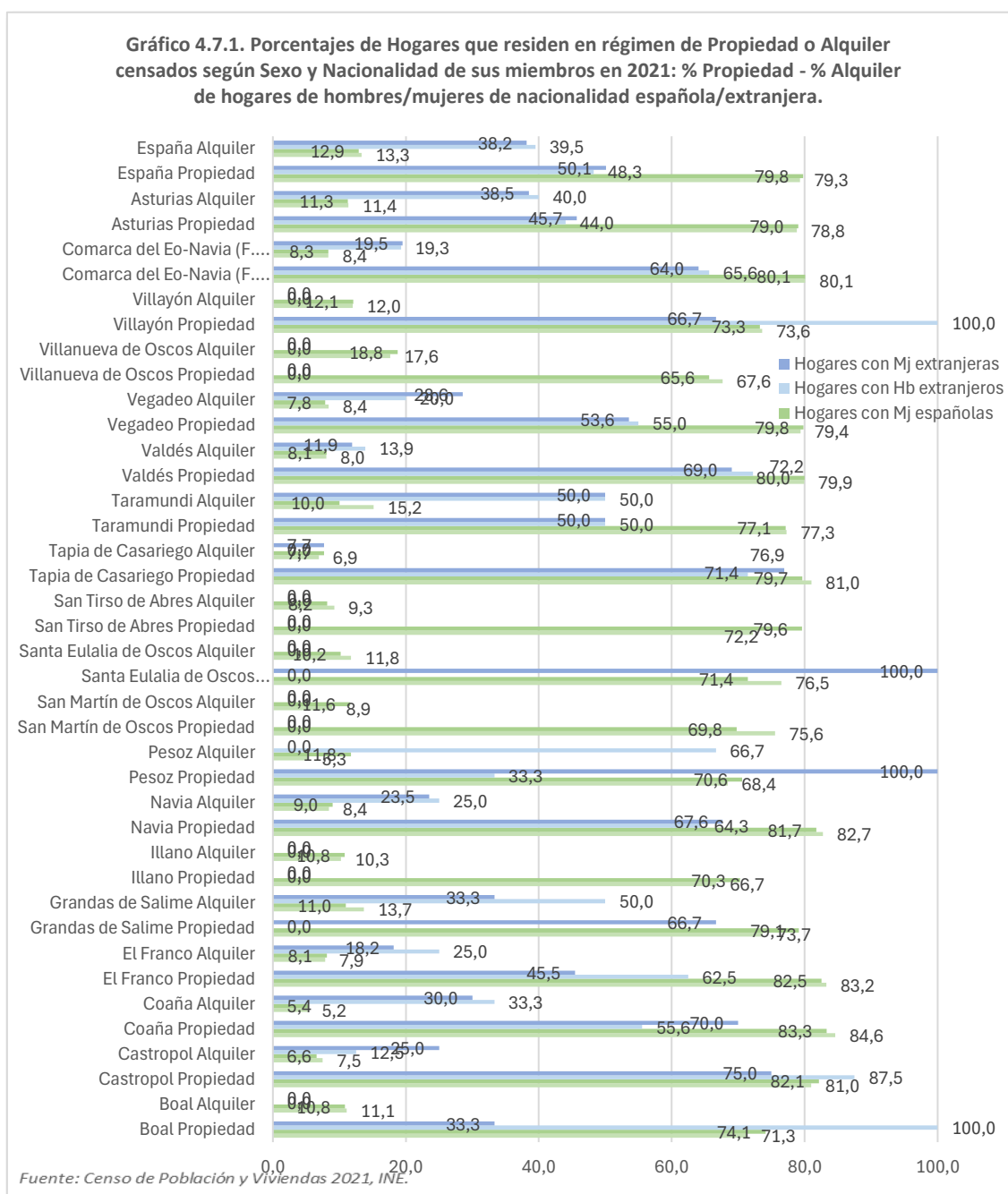
En cuanto al resto de tipos, los -Hogares unipersonales, multipersonales sin formar familia, hogares sin núcleo, y de dos o más familias-, las diferencias entre los porcentajes de propiedad y alquiler son menores. Esto puede deberse a que sean hogares de menor estabilidad, menos solventes para acceder al mercado de la propiedad o con trayectorias residenciales dinámicas (como en el caso de hogares unipersonales o sin núcleo); por otro, representan situaciones familiares más complejas o transitorias, como es el caso de Hogares de dos o más familias. En estos perfiles, la elección de la propiedad puede estar limitada por cuestiones económicas, patrimoniales o la falta de arraigo territorial. Cabe destacar que, en el total general, Coaña (76,2) y Castropol (73,7) presentan los mayores contrastes en tanto reflejan mayor consolidación del modelo de residencia en propiedad. En el otro extremo, Villanueva de Oscos (43,5) y Pesoz (53,6) registran diferencias más bajas entre los porcentajes de propiedad y alquiler, lo que podría ser una consecuencia del desarrollo de un mercado local de alquiler residencial para acoger a hogares de inmigrantes.

1.4.7. Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad o Alquiler según Sexo y Nacionalidad

Proseguimos con los Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad o Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021, que se representan en el Gráfico 4.9.1, (véanse las Tablas 4.9.1 y 4.9.2 del Anexo). En general, los datos muestran que los hogares que residen en propiedad son más frecuentes entre personas de nacionalidad española, independientemente del sexo, en todos los niveles territoriales analizados. En la comarca Eo-Navia (F. EDES), el 80,1% de los hogares con hombres españoles y el mismo porcentaje con mujeres españolas residen en régimen de propiedad, frente al 8,4% y 8,3%, respectivamente en régimen de alquiler; datos similares en Asturias: (Propiedad: Hb 78,8% y Mj 79%) - (Alquiler: Hb 11,4% y Mj 11,3%) y en España (Propiedad: Hb 79,3% y Mj 79,8%) - (Alquiler: Hb 13,3% y Mj 12,9%), lo que refleja una pauta común en los tres niveles territoriales a imponerse la propiedad en la vivienda principal entre la población de nacionalidad española, tanto en hombres como en mujeres. Donde la comarca Eo-Navia se distingue claramente es en los hogares formados por personas extranjeras; así, el 65,6% de los hogares con Hb extranjeros y el 64% de los formados por Mujeres extranjeras tienen vivienda en propiedad, frente al 19,5% de Hombres y Mujeres que viven de alquiler; son porcentaje de propiedad muy superiores a los de Asturias (Propiedad: Hb 44% y Mj 45,7%) - (Alquiler: Hb 40% y Mj 38,5%), y también a los de España (Propiedad: Hb

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

48,3% y Mj 50,1%) - (Alquiler: Hb 39,5% y Mj 38,2%); esta diferencia indica que las personas extranjeras en la comarca Eo-Navia han accedido en mayor medida a la propiedad que en el conjunto del país. Este hecho podría justificarse por disponer de un mercado de vivienda más accesible económicamente en la comarca, junto a una menor oferta de alquiler, y que además esta población extranjera tenga vocación de arraigarse, de llevar a cabo proyectos de vida estables en la zona, lo que es fundamental para progresar positivamente en el reto demográfico.



También se puede destacar, que tanto en Asturias como en España la propiedad es ligeramente más alta entre las mujeres respecto a los hombres. En el caso comarcal, hay igualdad entre

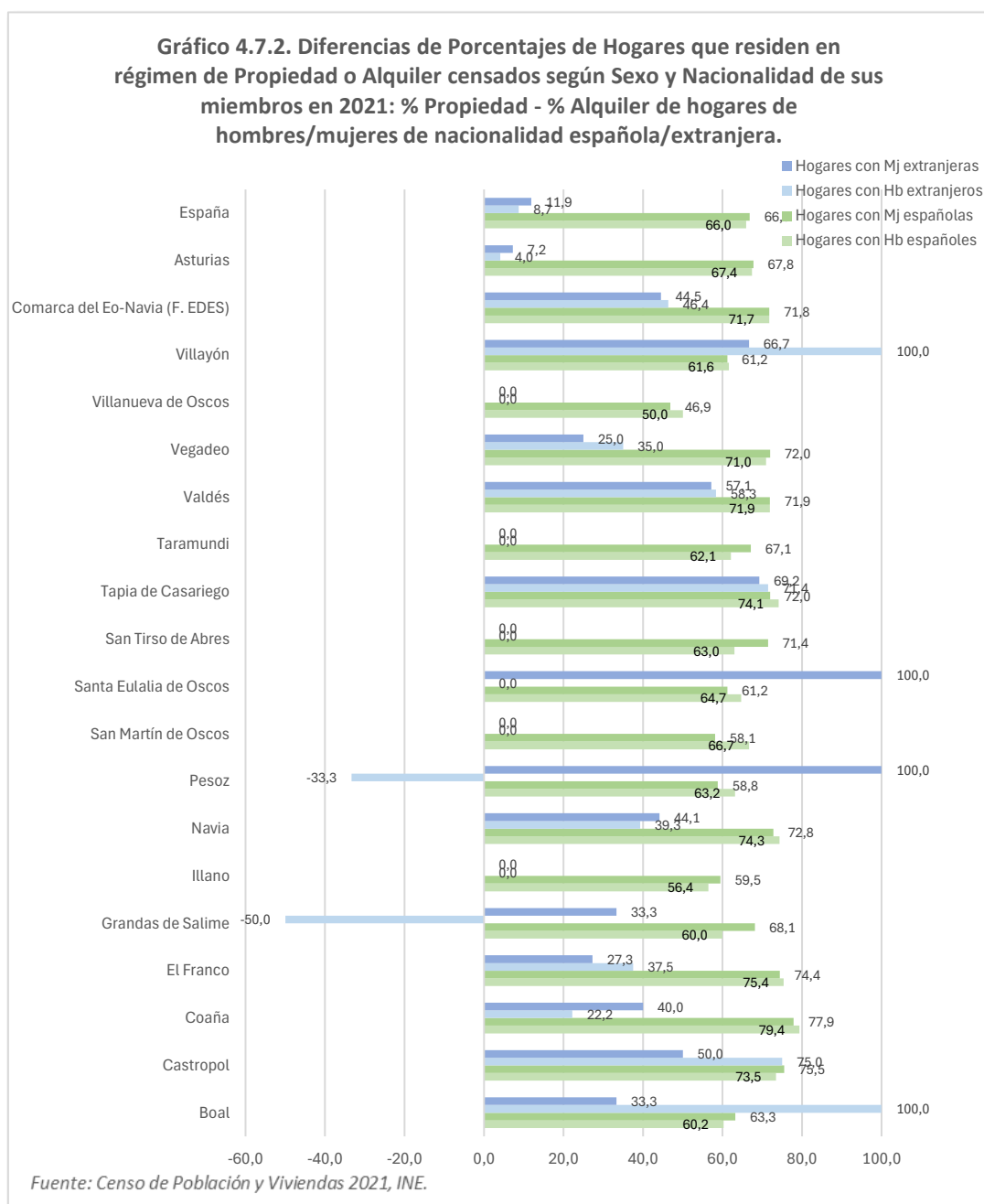
Hombres y Mujeres de nacionalidad española, mientras que entre las personas extranjeras, el porcentaje de propiedad entre los Hombres extranjeros es superior en 1,6 puntos al de las Mujeres extranjeras. Según el régimen de alquiler, las diferencias entre Hombres y Mujeres españoles se limita a décimas; en el caso de Hombres y Mujeres extranjeras de la comarca Eo-Navia se iguala en 19,5% y es ligeramente superior entre los Hombres de Asturias y España en 1,5 y 1,3 puntos diferenciales. En resumen, se pone de manifiesto una clara pauta al régimen de propiedad en la comarca Eo-Navia, tanto entre personas españolas como extranjeras, mientras en España y en Asturias el porcentaje de propiedad en hombres y mujeres extranjeros es más reducido.

En relación a los Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad o Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021, entre los concejos de la comarca Eo-Navia (F. EDES), los porcentajes de hogares en propiedad con hombres españoles son más altos en concejos como Coaña (84,6%) -que a su vez marca el porcentaje más bajo en alquiler con un 5,2%-, El Franco (83,2%), Navia (82,7%) y Tapia de Casariego (81%), mientras Illano (66,7%), Pesoz (68,4%) y Villanueva de Oscos (67,6%) presentan los valores más bajos y Taramundi se alza con un 17,6% en alquiler. Sobre la propiedad en hogares con mujeres españolas, los valores máximos se dan en Castropol (82,1%), Coaña (83,3%) -a su vez, el % más bajo en alquiler con un 5,4%- y El Franco (82,5%); mientras los más bajos son Villanueva de Oscos (65,6%) – que a su vez registra el % más alto en alquiler con un 18,8%- y San Martín de Oscos (69,8%). Estos porcentajes sugieren que la propiedad de la vivienda principal en hogares con personas españolas es generalizada, aunque el porcentaje concreto varía según el concejo, probablemente por diferencias demográficas, nivel económico y de mercado de la vivienda.

En cuanto a la propiedad de hogares de Hombres extranjeros presenta una realidad mucho más heterogénea. Algunos concejos: Boal, Pesoz y Villayón alcanzan el 100%, mientras Grandas de Salime, Illano, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres y Villanueva de Oscos registran 0%, evidenciando una ausencia absoluta del régimen de propiedad. Pesoz con un 100% en alquiler registra también otro máximo, mientras 8 concejos se quedan en 0% (Boal, Illano, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Martín de Abres, Tapia de Casariego, Villanueva de Oscos y Villayón). Sobre la propiedad de hogares de Mujeres extranjeras, destacan Santa Eulalia de Oscos 100% y Pesoz 100%; a su vez El Franco registra el porcentaje de alquiler más alto con un 27,3%. Por otro lado, concejos como Illano, San Martín de Oscos, San Tirso de Abres y Villanueva de Oscos reflejan porcentajes de 0% en propiedad, al igual que Boal, Illano,

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

Pesoz, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, San Tirso de Abres, Villanueva de Oscos y Villayón en alquiler.



Hay que tener en cuenta que las referencias de números absolutos son muy bajas y por tanto susceptibles de producir porcentajes sobredimensionados, pero que en todo caso reflejan una orientación. Estas diferencias pueden explicarse tanto porque la población extranjera suele ser activa económicamente, con mayor movilidad y menor acceso a la propiedad debido a limitaciones económicas o temporales en su estancia, y accede mayormente a un alquiler.

Además, la concentración de personas extranjeras en ciertos concejos está vinculada a actividades económicas específicas y posiblemente mercados locales de vivienda con alquiler residencial. La alta propiedad entre Hombres y Mujeres españoles refleja su arraigo histórico y la mayor estabilidad socioeconómica que les permite acceder con más frecuencia, o heredar, viviendas en régimen de propiedad.

1.5. CONCLUSIONES CUANTITATIVAS

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

- La comarca del Eo-Navia presenta una dinámica demográfica regresiva, con fuerte pérdida poblacional y baja densidad frente a Asturias y España. Entre los concejos, Navia y Valdés concentran mayor población, mientras concejos interiores como Illano o Pesoz muestran densidades muy bajas y retrocesos acusados.
- El incremento de la población extranjera en 2001-2024 es superior al de Asturias y España, aportando dinamismo frente al declive general de la población. Entre concejos, Vegadeo registra el mayor porcentaje de extranjeros (8,9%), mientras en Boal, San Martín de Oscos, Villanueva de Oscos y Villayón este indicado no consigue supera el 2% del total.
- En 2024, el envejecimiento es más intenso en la comarca (32,6%) que en Asturias (28%) y sobre todo en España (20,4%). Boal, Illano, Taramundi y Villayón superan el 40% de personas mayores de 64 años entre la población censada en 2024, frente a un perfil relativamente menos envejecido en Coaña (29%) o Navia (28,5%).
- En cuanto al estado civil en 2021, la comarca mantiene patrones similares a los supralocales, con alta soltería en edades jóvenes y predominio del matrimonio entre 35 y 64 años. Entre concejos, el tamaño demográfico parece que condiciona el estado civil: Villanueva de Oscos y otros concejos pequeños muestran más soltería y menor presencia de matrimonios, mientras Coaña, El Franco, Navia y Valdés muestran los porcentajes más elevados de personas casadas. El estado de personas Divorciadas-Separadas no manifiesta diferencias por concejos, mientras la viudez se dispara en los concejos más envejecidos, como Illano o Pesoz.
- La comarca muestra una Tasa Bruta de Natalidad y una Tasa Bruta de Nupcialidad inferiores a Asturias y claramente por debajo de España. De 2021 a 2023, los nacimientos cayeron de forma sostenida. Entre concejos, Illano y Pesoz no registran nacimientos, mientras Valdés y Coaña encabezan la natalidad.

ANÁLISIS DE LOS HOGARES

- Entre 2001-2021, la comarca Eo-Navia presenta una Tasa de Evolución del nº de hogares negativa (-2%), vinculada al declive demográfico, mientras creció el nº de hogares en Asturias (14,7%) y sobre todo en España (30,7%). Esa dinámica negativa es consecuencia del proceso de sobre-envejecimiento poblacional, la baja natalidad y la persistente emigración

de jóvenes y preadultos, que generan hogares más pequeños. En el periodo 2001-2011, marcado por el boom inmobiliario, se produjo un incremento leve de los hogares en la comarca (1,4%); los hogares crecieron en algunos concejos por la llegada de población extranjera. Entre 2011-2021, Coaña y Tapia de Casariego registran incrementos de hogares a pesar de perder población. La distribución comarcal concentra casi la mitad de los hogares en Valdés y Navia.

- En 2021, el tamaño medio de los hogares (TMH) en Eo-Navia es de 2,4 personas, superior a Asturias (2,2) e inferior a España (2,5), reflejando una reducción paulatina desde 2001. Esta disminución es más intensa en concejos pequeños y envejecidos, como Pesoz y Villayón. La mayoría de los hogares son de 1 o 2 miembros, predominando los hogares unipersonales (30,3%), y más en concejos pequeños, donde la población envejecida y la dispersión poblacional elevan su proporción.
- En 2021, los hogares más frecuentes según su Estructura son la pareja sin hijos (17,4%) y pareja con hijos alguno menor de 25 años (14,2%). Los hogares unipersonales de mujeres mayores de 64 años representan el 10,5%, reflejando la longevidad femenina. Entre los concejos, Taramundi lidera en parejas sin hijos (22%) y Pesoz en hogares unipersonales de un hombre menor de 65 años (25%). Navia (18,8%) y Coaña (18,7%) destacan en hogares con hijos alguno menor de 25 años, posiblemente por su mayor tamaño y recursos socioeducativos. En general, la estructura de los hogares refleja el proceso de envejecimiento, la emigración juvenil y de preadultos, con el declive del hogar tradicional basado en la familia nuclear (pareja con hijos/as). Los concejos más poblados presentan estructuras familiares más diversas, mientras en los más pequeños resaltan los hogares unipersonales.
- El Tipo de hogar predominante en 2021 es el hogar de familia uninuclear (53%), seguido de hogares unipersonales (30,3%). Otros tipos, como hogares multipersonales no familiares, o con más de un núcleo, tienen menor presencia. Coaña y Navia concentran la mayor proporción de hogares uninucleares (56,9% y 57,6%) y Pesoz la de unipersonales (57,1%). Entre 2011 y 2021, los hogares unipersonales aumentan significativamente en la mayoría de los concejos. Los tipos más minoritarios son los de dos o más familias y los multipersonales sin vínculo familiar, presentes solo en algunos concejos. Los descensos más marcados entre 2011 y 2021 se dan entre los hogares familiares de un núcleo, especialmente en Pesoz, Grandas de Salime y San Tirso de Abres.
- En cuanto al número de núcleos, los hogares con un solo núcleo predominan en la comarca (61,8%), seguidos de los hogares sin núcleo (33,2%). En concejos pequeños, los hogares sin

núcleo alcanzan representaciones muy elevadas entre el total de hogares censados en 2021, como Pesoz (63%) y San Tirso de Abres (48,6%), mientras concejos más poblados como Coaña (67,1%) y Navia (65,6%) presentan un claro predominio de hogares con un núcleo. Los hogares con 2 o más núcleos son marginales en la comarca.

- En cuanto al sexo y nacionalidad de los miembros de los hogares, en 2021 dominan los hogares con mujeres españolas (81,4% en la comarca), seguidos de hombres españoles (78,4% en la comarca). La presencia de extranjeros entre los hogares censados es baja en Eo-Navia (2,2% hombres y 2,8% mujeres), reflejando la todavía limitada atracción inmigratoria de la comarca. Concejos pequeños muestran mayor desigualdad en la composición por sexo y nacionalidad; por ejemplo, Pesoz registra menor significación de hogares con mujeres españolas (61,4%), mientras Navia y Coaña concentran los porcentajes más altos (84,3% y 83,8%), así como los varones españoles destacan en San Tirso de Abres (84,4%) y Villayón (82,2%). Y con relación a los hogares con personas extranjeras, despuntan ligeramente los concejos de Pesoz y Vegadeo en cuanto a los varones (3,6%), así como Grandas de Salime (4,8%) y nuevamente Vegadeo (5%) con respecto a las mujeres.

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

- La comarca de Eo-Navia concentra más del 40% de sus viviendas familiares en Valdés (+25,9%) y Navia (+15,4%), concejos que reflejan su papel central en la comarca. De 2001 a 2021, se registró un importante incremento del nº de viviendas familiares censadas en la comarca (35,2%), que despuntó sobre el asturiano (+28,8%) y estatal (+27,1%). Entre los concejos, se observan casos extremos como Santa Eulalia de Oscos (68,1%) y Taramundi (+77,5%) frente a Illano que refleja en menor incremento (+17,1%). En 2011-2021 se agrandaron las brechas entre concejos.
- En la comarca de Eo-Navia y refiriéndonos al Censo de Viviendas de 2021, existe un equilibrio entre Vivienda Principal (50,4%) y Vivienda No Principal (49,6%), indicando fuerte presencia de vivienda vacía y secundaria o estacional; la VP queda muy por debajo del porcentaje regional (66,2%) y nacional (69,3%). Illano alcanza un 71,2% de VNP frente al 39,5% en Navia, reflejando el contraste interior-costa en cuanto a la infrautilización del parque residencial existente. Entre 2001 y 2021 la comarca reduce de forma intensa la Vivienda Principal (-17,8 puntos), destacando Taramundi (-43 puntos) entre los concejos.
- La comarca muestra el porcentaje más alto de vivienda vacía (23,6% en el sumatorio de concejos de 1.000 y más habitantes), consecuencia del proceso de despoblación. Destacan diferencias extremas: Villayón y Boal llegan al 49,2% y 46,7%, mientras Navia baja al 14,8%,

único concejo que reduce este indicador de manera continuada desde 2001-2011-2021. La brecha de 40 puntos entre los dos concejos con porcentajes polares evidencia la coexistencia de concejos dinámicos y otros en fuerte declive demográfico.

- Eo-Navia presenta un parque residencial envejecido: 31,8% de viviendas principales anteriores a 1940. En el interior se superan frecuentemente el 39% (Illano, Pesoz, San Martín de Oscos), mientras Coaña y Navia tienen una edificación más reciente reflejando modernización en el litoral. La vivienda reciente construida entre 2001 y 2020 se concentra en El Franco (27,5%), Navia (22,5%), Coaña (20,6%), Tapia de Casariego (20,4%) y Vegadeo (18,3%), frente a una representación mínima en San Martín de Oscos (1,8%) e incluso inexistente en Illano, San Tirso de Abres y Villanueva de Oscos (0%).
- En cuanto al régimen de tenencia de la vivienda principal, en 2021 la propietarioarización es muy elevada (78,3%), con una tenencia en alquiler reducida (9,1%) y un notable peso de Otros regímenes (12,7%), vinculado a cesiones familiares y otras formas rurales de tenencia no reguladas. Coaña, El Franco y Navia reúnen mayor propiedad (>80%), mientras Pesoz, Illano y Villanueva presentan regímenes más diversos (propiedad <70%). El alquiler adquiere cierta relevancia en concejos muy despoblados, facilitando acceso a jóvenes e inmigrantes.
- La comarca reúne las viviendas más antiguas en todos los regímenes: 60,1 años en propiedad, 63,6 años en alquiler y 68,1 años en otros. El interior (Illano, Pesoz, Villayón) concentra las viviendas más envejecidas, mientras Navia, El Franco y Tapia de Casariego albergan las más recientes. En alquiler y otros regímenes la antigüedad es aún mayor, reflejando persistencia de viviendas tradicionales y un mercado poco formalizado.
- Predomina la vivienda unifamiliar (60,4%), más del doble que en los ámbitos supralocales de Asturias y España. Se mantiene tanto en VP (58,8%) como en VNP (62%). Illano y Pesoz rozan la totalidad de vivienda unifamiliar, mientras Navia y Vegadeo registran mayor presencia de edificios colectivos. En VNP el interior vuelve a liderar los valores más altos, asociados a vivienda rural tradicional, pero también a despoblación, estacionalidad y vivienda vacía.
- Las viviendas principales son más amplias en la comarca de Eo-Navia que en los otros ámbitos supralocales, con menor peso de superficies pequeñas y abundancia de viviendas de más de 90 m². El interior (sobre todo Villanueva de Oscos) concentra unidades especialmente amplias, mientras la costa muestra tamaños intermedios por presencia de vivienda en bloque. En VNP la comarca supera a Asturias en viviendas de más de 90 m² y presenta un porcentaje destacable de las superiores a 150 m². Las segundas residencias pequeñas se concentran en la costa, mientras el interior mantiene unidades más grandes.

- En 2021 la superficie media de las viviendas principales alcanzó 97,3 m², superior a los valores supralocales, lo que refleja una menor presión de la especulación inmobiliaria y un modelo residencial más tradicional. Los concejos rurales mantienen viviendas muy amplias y con poca variación, mientras los costeros muestran tamaños más moderados pero siempre altos en comparación con los conjuntos de Asturias y España. La comarca consolida un parque residencial amplio en superficie, estable y coherente con su hábitat rural.

ANÁLISIS RELACIONAL ENTRE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES

- La comarca de Eo-Navia presenta en 2024 una ratio extraordinariamente elevada de viviendas familiares por 1.000 habitantes (832,3), reflejo de un parque residencial sobredimensionado y escasamente ocupado. Los valores extremos corresponden a Illano, Pesoz y Villanueva de Oscos, con ratios de más de 1.300 viviendas por 1.000 habitantes, símbolo de un territorio en fuerte declive demográfico. En el polo opuesto, Navia, Coaña y El Franco mantienen ratios más bajas y estables (inferiores a 700), coherentes con su mayor peso poblacional, su dinamismo económico y una ocupación residencial más significativa; la evolución intercensal (2001-2021) confirma esa divergencia interna.
- El fuerte desajuste entre viviendas disponibles y hogares censados alcanza su mayor expresión en 2021, con 198,4 viviendas por cada 100 hogares en Eo-Navia. En la comarca, este desequilibrio se alimenta tanto de la pérdida sostenida de hogares como del aumento del stock inmobiliario no habitado (secundarias y vacías). Illano, San Tirso de Abres y Boal destacan por un enorme volumen de viviendas que no se corresponden con hogares residentes, mientras Navia y Coaña exhiben relaciones mucho más equilibradas. La evolución 2001-2021 confirma un crecimiento más acelerado en el interior, donde el declive demográfico y la escasez de demanda residencial incrementan la infrautilización del parque. En contraste, los concejos más poblados y costeros utilizan en mayor grado la vivienda disponible y limitan el aumento de las ratios.
- Las Viviendas No Principales casi igualan al número de hogares en la comarca en 2021: un modelo residencial muy marcado por la estacionalidad (segundas residencias) y el abandono (viviendas vacías). Illano, San Tirso de Abres y Boal presentan ratios extraordinarias de VNP por 100 hogares, propias de concejos muy despoblados donde la vivienda dejó de desempeñar un papel funcional; Navia y Coaña muestran Ratios más contenidas, lo que indica un uso residencial más estable y continuado. El crecimiento intercensal de las ratios 2001-2021 resulta especialmente intenso en la mayor parte del interior, como Taramundi e

Illano, frente a aumentos más moderados en la franja costera, donde la VNP por cada 100 hogares responde más a dinámicas turísticas que al abandono del parque residencial.

- Las ratios de viviendas vacías por cada 100 hogares alcanzan un nivel muy elevado en 2021. Boal (127,3) y Villayón (119,3) registran ratios superiores a 100 viviendas vacías por cada 100 hogares, evidencia de abandono masivo del parque residencial. En contraste, Navia mantiene uno de los niveles más bajos (24,5), asociado a su capacidad de concentrar y retener población, gracias a su rol de centro económico y de servicios. El crecimiento de las ratios entre 2001 y 2021 es muy acusado en el interior, en coherencia con la pérdida estructural de población, mientras los concejos de la costa muestran incrementos menores y un parque más ocupado.
- En 2021, la Superficie Media por Ocupante en los Hogares (SMOH) censados de la comarca Eo-Navia es de 40,7 m², superior a Asturias y España, reflejando viviendas unifamiliares amplias con baja densidad de ocupación, vinculada al envejecimiento y menor presencia de familias con hijos/as. Pesoz (61,4 m²), San Martín de Oscos y Villanueva de Oscos (55,6 m²) presentan las superficies medias más altas, mientras Valdés (37,4 m²), Navia y Vegadeo (39,2 m²) muestran una ocupación más densa por mayor presencia de familias nucleares y edificios plurivivienda. Entre 2001 y 2021, la SMOH aumentó 9,6 m² en la comarca, con incrementos destacados en San Martín de Oscos y Villanueva de Oscos, reflejando sobreenvejecimiento y persistencia del éxodo juvenil y adulto. Los concejos costeros muestran aumentos menores.
- En 2021, el 78,2% de los hogares de Eo-Navia residen en una vivienda en propiedad, superando ligeramente los porcentajes de Asturias (76,1%) y España (75,5%). Los tipos de Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo y de Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más presentan los porcentajes más altos de propietarios (82,3% y 81,9%), reflejando arraigo y tradición de vivienda heredada, mientras los tipos de Hogar multipersonal que no forma familia (65,6%) y de Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo (63,4%) son los menos propietarios en cuanto al régimen de tenencia de la vivienda principal. Concejos del interior muestran menor relevancia de la propiedad en la vivienda principal según tipo de Hogar: Villanueva de Oscos y Pesoz; mientras los costeros destacan por valores más elevados: Coaña y El Franco. El alquiler de la vivienda principal está presente solo en el 9,1% de los hogares censados en 2021 en la comarca, mostrando una mayor incidencia relativa en el tipo de Hogar multipersonal que no forman familia (18,9%) y de Hogar de dos o más familias (17,6%).

- En la comarca los hogares con miembros españoles son fundamentalmente propietarios de la vivienda que habitan, sin diferencias por sexo, con porcentajes algo superiores a Asturias y España. Además, los hogares con miembros de nacionalidad extranjera también muestran una elevada tenencia en propiedad de la vivienda principal (Hb 65,6%, Mj 64%), muy por encima de Asturias y España, reflejando un acceso más asequible al mercado de compraventa y vocación de arraigo. Entre concejos, Coaña, El Franco, Navia y Tapia de Casariego destacan por altos porcentajes de propiedad en la vivienda principal en hombres y mujeres españoles, mientras Illano, Pesoz y Villanueva de Oscos muestran los valores más bajos, en tanto Taramundi y Villanueva de Oscos presentan los porcentajes de alquiler más altos entre las y los españoles. La propiedad entre extranjeros muestra una significación desigual: concejos como Boal, Pesoz y Villayón alcanzan 100%, mientras otros registran 0%, según influencia de las actividades económicas y concentración de población extranjera en ciertos concejos costeros.

2.- ESTUDIO CUALITATIVO

A continuación se recogen los resultados del “Estudio Cualitativo sobre el Problema de la Vivienda Rural en la comarca del Noroccidente de Asturias (Eo-Navia)” promovida por COCEDER, con apoyo del Centro de Desarrollo Rural Fundación EDES, realizada en el marco del “Programa de investigación sociológica de diagnóstico y propuestas sobre el precariado y el reto demográfico en el medio rural”, cuya preocupación principal sobre esta importante temática comparten diferentes actores del territorio objeto de estudio: la creciente dificultad de acceso a una vivienda digna y asequible en el Noroccidente de Asturias (Eo-Navia), una comarca que, a pesar de sus singularidades demográficas y geográficas, no permanece ajena a los procesos de transformación que afectan al conjunto del Estado español.

En las siguientes páginas se despliega el análisis cualitativo, de carácter sociológico y semántico, de los relatos y discursos sociales que se grabaron durante el Trabajo de Campo desarrollado entre el 15 de mayo y el 17 de julio de 2025, durante el cual se utilizaron dos técnicas cualitativas de investigación social: Entrevistas abiertas semi-directivas y Grupos de Discusión. En líneas generales, las Entrevistas abiertas semi-directivas permitieron recoger las opiniones, percepciones y actitudes de personas conocedoras de la realidad local del mercado inmobiliario y del problema de la vivienda —tanto desde la Administración pública como desde el ámbito privado, técnico y social—, mientras los Grupos de Discusión posibilitaron conocer las opiniones, percepciones y actitudes de la juventud y la inmigración extranjera, dos de los colectivos sociodemográficos más afectados por el problema de la vivienda en la actualidad. Con ambas técnicas cualitativas se ha intentado conocer con el mayor rigor metodológico posible los diversos factores y aspectos que están condicionando el acceso y disfrute del derecho a una vivienda adecuada y digna en esta comarca del Noroccidente de Asturias.

- ☑ Entrevistas abiertas semi-directivas con personas informantes cualificadas de las Administraciones públicas, el Tercer Sector y de entidades privadas que intervienen en el mercado de la vivienda de la comarca. Se realizaron 15 entrevistas entre el 15 de mayo y el 16 de junio de 2025.
- ☑ Grupo de Discusión con personas jóvenes emancipadas (vivienda alquiler, cesión) y no emancipadas (vivienda propiedad padre/madre), de composición mixta en cuanto a la variable sexo-género, en el que participaron 7 personas. Se realizó el 18 de junio de 2025.

- ☑ Grupo de Discusión con personas inmigrantes extranjeras que residen en viviendas de alquiler, de composición mixta en cuanto a la variable sexo-género, de nacionalidades hondureña y paraguaya, en el que participaron 10 personas. Se celebró el 7 de julio de 2025.
- ☑ Entrevista abierta semi-directiva pluripersonal a dos mujeres propietarias de viviendas alquiladas y vacías, que se efectuó el 17 de julio de 2025.

El problema de la vivienda en esta comarca asturiana se articula como un fenómeno complejo y multifactorial, donde convergen la falta de oferta en alquiler asequible, la infrautilización y deterioro de una parte relevante del parque residencial, el encarecimiento de los precios-rentas y la poca adaptación de las políticas y medidas públicas vigentes a las características del medio rural y las necesidades-demandas residenciales de su población. A todo esto, se une la presencia significativa de viviendas vacías, el incremento de la presión turística en los concejos costeros, y un desacoplamiento cada vez más claro entre las necesidades-demandas de la población residente y los usos que actualmente predominan en el mercado inmobiliario local.

Las Entrevistas abiertas semi-directivas (16) y los Grupos de Discusión (2) efectuados han permitido identificar una gran coincidencia en la diagnosis, pero también importantes diferencias en las interpretaciones y en las propuestas formuladas. Si bien todos los actores sociales, privados e institucionales consultados admiten el desfase entre demanda y disponibilidad, no todos están de acuerdo en las causas ni en las vías para solucionarlas. Así, este trabajo de investigación da voz tanto a quienes gestionan las políticas públicas y ofertan viviendas en el mercado inmobiliario como a quienes viven las consecuencias del problema de la vivienda en su cotidianeidad. Además, visibiliza el contraste entre el marco normativo vigente y las prácticas reales de acceso, uso y gestión de la vivienda en el territorio rural. En todo caso, el análisis cualitativo que seguidamente desplegamos no tiene el fin de mostrar remedios de carácter universal ni soluciones cerradas, sino contribuir a una comprensión más rigurosa y situada en contexto con respecto al problema de la vivienda, esto es, de crisis de accesibilidad y de insatisfacción de la necesidad-demanda residencial en el noroccidente de Asturias. Con ello, se pretende facilitar la reflexión compartida y guiar futuras acciones que tengan en cuenta la realidad concreta de quienes habitan, resisten o desean asentarse en los concejos asturianos articulados por los ríos Eo y Navia.

Este Estudio Cualitativo del Problema de la Vivienda en la comarca del Noroccidente de Asturias (Eo-Navia) se estructura en tres capítulos de análisis, además de uno final de Conclusiones

generales y Recomendaciones. Cada uno de estos capítulos se centra en analizar los discursos obtenidos a través de cada una de las técnicas cualitativas empleadas durante el trabajo de campo. Esto es:

-  Análisis de las Entrevistas abiertas semi-directivas a informantes cualificados.
-  Análisis de los Grupos de Discusión con jóvenes (GD 1) e inmigrantes extranjeros (GD 2).
-  Análisis de la Entrevista abierta semi-directiva pluripersonal a propietarias de viviendas alquiladas y vacías.

Cada capítulo de análisis concluye con unas conclusiones específicas. Además, se incluye un capítulo final en el que se recogen las conclusiones generales y recomendaciones, con las ideas más relevantes que atraviesan de forma transversal toda la investigación sociológica cualitativa desarrollada sobre el problema de la vivienda en la comarca del Noroccidente de Asturias (Eo-Navia). Por último, hay que mencionar que el texto de análisis está salpicado de *verbatim*s o fragmentos literales de los discursos recogidos durante el Trabajo de Campo, los cuales expresan la opinión o el hecho concreto que se analiza.

2.1.- ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS SEMI-DIRECTIVAS

Entrevistas semi-directivas realizadas en la comarca del noroccidente de Asturias (Eo-Navia).

Nº	Fecha	Entidad	Localidad	Perfil profesional	Cohorte Edad	Sexo
1	15/05/2025	Fundación	Noroccid. Asturias	Coordinadora de programa	Adulta	M
2	21/05/2025	Soc. cooperativa	Tapia de Casariego	Coordinadora de personal	Adulta	M
3	23/05/2025	Administración	Taramundi	Alcalde	Maduro	H
4	26/05/2025	Administración	Coaña	Arquitecto técnico munic.	Adulto	H
5	27/05/2025	Administración	Los Oscos	Alcalde/Agente D.L.	Adulto/Adulto	H/H
6	28/05/2025	Administración	Alto Navia	Educadora social	Madura	M
7	28/05/2025	Empresa	San Tirso de Abres	Asesor medio rural	Maduro	H
8	29/05/2025	Empresa	Castropol y Boal	Notaria	Adulta	M
9	30/05/2025	Administración	El Franco	Alcaldesa	Madura	M
10	02/06/2025	Asociación	Vegadeo	Tesorera	Mayor	M
11	03/06/2025	Soc. cooperativa	Valdés	Director/Coordinad.	Maduro/Madura	H/M
12	04/06/2025	Empresa bancaria	Villayón	Director oficina	Maduro	H
13	05/06/2025	Administración	Navia	Alcaldesa	Madura	M
14	05/06/2025	Empresa construcc.	Tapia de Casariego	Administrador	Adulto	H
15	16/06/2025	Administración	Pdo. de Asturias	Director General Vivienda	Adulto	H

2.1.1.- Mercado de la vivienda en propiedad y en alquiler

Introducción

En estas entrevistas hechas a actores del sector público, privado y del Tercer Sector, se confirma un amplio consenso acerca de la transformación del mercado de la vivienda en los últimos años, especialmente a partir de la pandemia del covid-19. En este aspecto, la percepción mayoritaria es la de un aumento significativo en la demanda social de vivienda, ya sea para la compra como para el alquiler. Está impulsada por la llegada de nuevos residentes procedentes de áreas urbanas, así como por inmigrantes y retornados.

Este aumento ha generado un encarecimiento generalizado del mercado, con gran incidencia en las zonas costeras y en concejos con un desarrollo turístico mayor. La oferta de vivienda pública, a pesar de la existencia de promociones gestionadas por VIPASA en varios ayuntamientos, no se considera suficiente ni adecuada para responder a la demanda actual, sobre todo en régimen de alquiler y para colectivos con pocos recursos económicos.

El alquiler vacacional y la compra de vivienda como segunda residencia, al mismo tiempo, surgen como factores clave que están tensionando el acceso a la vivienda para población residente o con el objetivo de asentarse en la zona. Algunos actores reconocen incluso que están proliferando dinámicas con fines especulativos y que está creciendo una presión urbanística que lo único que está consiguiendo es crear mayores desigualdades territoriales.

Coincidencias: discurso hegemónico

Uno de los puntos que produce mayor consenso es la percepción compartida de que la situación de crisis de la pandemia del covid-19 provocó un momento de inflexión. Tanto desde el campo administrativo como desde la sociedad civil, se manifiesta que el confinamiento estimuló la búsqueda de entornos rurales más habitables, provocando de este modo una migración desde las ciudades hacia los pueblos. Como indica el actor E7 (asesor rural), “con el precio que se saca vendiendo esa jaula, se compra mucha libertad en un pueblo”.

Otra coincidencia esencial es el incremento en los precios, tanto de compra como de alquiler, atribuida al gran desequilibrio existente entre oferta y demanda. Este fenómeno ha sido recalcado por la casi mayoría los actores entrevistados, desde alcaldesas y alcaldes (E3, E5, E9, E13), técnicos municipales (E4, E6), hasta representantes del sector financiero y asociativo (E8, E12, E1, E2). Por ejemplo, el director de la oficina bancaria de Villayón lo resume con claridad: “se está pasando de pagar 300 € de renta hace pocos años a casi el doble ahora” (E12).

Uno de los aspectos que aparece de forma recurrente en esta investigación es el impacto del alquiler turístico en la reducción de la vivienda disponible para uso residencial. Esto conlleva consecuencias tales como la expulsión de trabajadores locales y temporales (E8), la falta de acceso para jóvenes o personas vulnerables (E10, E11), y el uso de viviendas familiares heredadas para actividades vacacionales (E4, E14). La técnica de una fundación social (E1) lo refleja con dureza: “se han producido casos de personas que han tenido que dejar su vivienda en junio...”.

Por último, se aprecia unanimidad con respecto a la insuficiencia de la vivienda protegida disponible, incluso cuando existen promociones ocupadas (E3, E5, E6, E9, E13). Se exige una mayor planificación pública, agilización de trámites y adaptación a los nuevos contextos sociales, como la discapacidad o el envejecimiento de la población de la comarca.

Diferencias: discursos minoritarios o críticos

A pesar del amplio consenso en los diagnósticos, no todos los actores entienden de la misma forma las causas ni las soluciones. Algunos discursos introducen matices críticos o discordantes en relación con el relato preponderante. Un ejemplo significativo es el del técnico municipal de E4, que no valora de forma negativa el hecho de que las viviendas heredadas se conviertan en alojamientos con uso turístico. En su opinión, esta transformación representa una manera eficaz de movilizar recursos infrautilizados e impedir el deterioro del parque inmobiliario: “es una solución para casas vacías”. Del mismo modo, el actor E13 (alcaldesa) minimiza los efectos de la pandemia en su municipio, dando a entender que la transformación no ha sido tan profunda: “no se perciben grandes cambios tras la pandemia”. Esta lectura choca con la visión general de “auge inesperado” que comentan otros técnicos y representantes políticos.

En el ámbito del Tercer Sector, las voces críticas resaltan la creciente desigualdad entre quienes acceden al mercado por su alto poder adquisitivo y quienes quedan excluidos por todo lo contrario. Como afirma la técnica de una sociedad cooperativa (E2), “hasta hace unos veinte años aquí había de todo...”, en referencia a una oferta más accesible y equilibrada que la actual.

Por otro lado, desde la empresa privada (E14), se denuncia una falta de regulación clara del alquiler vacacional y señala que “nadie se quiere ir de su casa de junio a octubre”, en alusión a la resistencia de algunos propietarios a alquilar sus viviendas para larga duración, lo que agrava la precariedad habitacional.

Relación entre discursos y actores

Los discursos analizados permiten establecer acuerdos y discrepancias entre los distintos sectores:

La mayoría de los actores públicos (E3, E5, E6, E9, E13, E15) y del Tercer Sector (E1, E2, E10, E11) coincide en denunciar la presión turística y la necesidad de aumentar el parque de vivienda protegida, fundamentalmente en régimen de alquiler. Además, existe una preocupación compartida por la exclusión de perfiles vulnerables del mercado inmobiliario.

Las figuras técnicas municipales muestran una visión con más matices. Por ejemplo, E4 defiende el alquiler turístico como oportunidad para movilizar patrimonio, mientras E6 alerta sobre su efecto excluyente en comparación con otros municipios costeros.

Los actores pertenecientes al sector privado, a pesar de que son conscientes de la oportunidad que supuso el interés por el mundo rural, perciben dinámicas de fondo como una pobre planificación urbana, la especulación y la falta de regulación efectiva, principalmente en zonas costeras (E14).

El actor institucional de mayor rango (E15) ofrece una perspectiva estructural, combinando el reconocimiento de las tensiones inmobiliarias crecientes con medidas específicas como el refuerzo del parque público, la creación de inspecciones o la contención del auge especulativo en la zona costera.

Por último, existen testimonios de carácter minoritario (E4, E13) que expresan cierta resistencia a interpretar estos procesos como crisis y asumen una postura más neutral o incluso positiva sobre la reactivación del mercado a través del turismo o nuevos residentes.

2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales

Introducción

La diagnosis común sobre el parque de viviendas en la comarca del noroccidente de Asturias (Eo-Navia) delata una gran diferencia entre las viviendas habitadas, en general, bien conservadas, y un número en auge de viviendas vacías o abandonadas en un progresivo estado de deterioro. Las viviendas principales han experimentado una importante mejora en confort, calefacción y equipamiento en los últimos años, en parte gracias a las ayudas públicas y al retorno de jubilados o nuevos residentes. Como indica el actor E5, "las viviendas principales han mejorado mucho en confort y equipamientos". Este aspecto se repite en la mayoría de los municipios analizados.

Por otro lado, las viviendas no principales muestran una situación compleja: muchas se encuentran vacías, en ruinas, o sujetas a conflictos hereditarios que impiden su uso. El deterioro físico, los costes elevados de las obras de rehabilitación, la dispersión territorial y la falta de conexión a infraestructuras básicas como el saneamiento son factores recurrentes que dificultan su recuperación. Además, se expresa que muchas de estas casas no cumplen con los estándares actuales de accesibilidad, eficiencia energética o habitabilidad.

Los actores del Tercer Sector y del ámbito privado también aluden al abandono paulatino de aldeas enteras y a la falta de iniciativas sistemáticas de cesión, rehabilitación o gestión de este

parque desaprovechado. En palabras de una técnica de fundación social (E1): “En el concejo de Boal hay un 49% de vivienda vacía”.

Coincidencias: discurso hegemónico

Se produce un amplio consenso transversal acerca de los siguientes puntos:

Buen estado del parque habitado, con mejoras en confortabilidad y equipamiento: esto es recogido en sus discursos por alcaldes y alcaldesas, técnicos municipales, agentes del Tercer Sector y profesionales del ámbito privado (E3, E4, E5, E6, E8, E14).

Alto número de viviendas vacías o en ruinas, especialmente en aldeas o zonas rurales interiores, consecuencia del envejecimiento demográfico, la emigración y la descomposición de redes familiares (E5, E6, E9, E12, E15, E11).

Dificultades para rehabilitar: el elevado coste de las obras, la dispersión del parque y la existencia de elementos patrimoniales protegidos complican la intervención, sobre todo en zonas históricas o rurales (E4, E9, E13, E2, E10).

Impacto de los conflictos hereditarios, distinguidos como una barrera social de índole estructural para la movilización de vivienda vacía, especialmente en el entorno rural. Este problema surge de manera repetitiva en las entrevistas: “Es sangrante que estén en ese estado...” (E10), en alusión a viviendas bloqueadas por la falta de resolución jurídica.

Falta de datos actualizados o censos rigurosos: a pesar de que algunos ayuntamientos estudiados han tratado de abordar esta cuestión (E4), la idea generalizada, principalmente desde el Tercer Sector, es de desinformación institucional sobre el volumen y estado real de estas viviendas (E1).

Desajuste funcional: muchas viviendas vacías no se encuentran en condiciones para su uso como primera residencia, bien por carencias básicas, su distribución interior o barreras arquitectónicas. “Las casas antiguas son de piedra y madera. Si no se usan o ventilan, comienzan a surgir problemas” (E7).

Diferencias: discursos minoritarios o críticos

La mirada general sobre el deterioro y abandono del parque no habitado es compartida entre las figuras entrevistadas. Sin embargo, algunos actores muestran matices o propuestas diferenciadas:

Desde el ámbito municipal, E4 recalca que la tendencia continúa siendo edificar vivienda nueva antes que rehabilitar, debido al coste y la dificultad técnica de estas intervenciones. Este discurso, aunque práctico, entra en conflicto con los posicionamientos que apuestan por la recuperación del patrimonio construido como vía de sostenibilidad territorial.

Desde el sector público (E6) se plantea una gestión más activa de la vivienda vacía por parte de Vipasa, proponiendo que el ente público no solo adjudique, sino que también rehabilite y administre viviendas en desuso. Esta postura introduce un enfoque más propositivo e intervencionista, poco mencionado por otros actores institucionales.

Algunos testimonios del Tercer Sector, como E1 o E2, exploran modelos alternativos como la cesión de uso o el *cohousing* como posibles soluciones para reactivar viviendas vacías. Estas ideas innovadoras no se encuentran en el discurso político dominante.

Finalmente, desde el sector privado (E8 y E14), se observa una mayor normalización de la rehabilitación privada, pero orientada especialmente a perfiles con buena capacidad económica (segunda residencia), lo que puede excluir a la población local sin recursos para acometer obras.

Relación entre discursos y actores

El análisis cruzado permite establecer bloques discursivos y algunas tensiones ideológicas o sobre prioridades:

Los actores del sector público (E3, E5, E6, E9, E13, E15) coinciden en el diagnóstico del problema: existe mucha vivienda vacía y en estado ruinoso que no se está movilizand de forma eficaz. Algunos concejos han promovido censos o tratado de negociar cesiones, sin embargo, la acción administrativa es todavía parcial y lenta.

El sector privado confirma este panorama desde su experiencia profesional directa. No obstante, ofrece una visión centrada más en los factores técnicos y económicos. Las obras de

rehabilitación se producen cuando existe interés real y solvencia económica por parte del propietario, no como producto de políticas públicas activas.

El Tercer Sector asume una posición más crítica y reivindicativa, denunciando la inacción de las instituciones, la invisibilización del problema y la falta de estrategias coordinadas. Exigen un papel mayor del parque vacío en las políticas sociales de vivienda.

Los discursos más innovadores (E6, E1, E2) se inclinan por una intervención directa o semipública sobre la vivienda vacía: rehabilitación social, cesiones o nuevos regímenes de tenencia. En oposición a esto, otras Administraciones (E4, E9, E13) se orientan más en facilitar la obra nueva o mantener edificios simbólicos.

En el marco institucional, desde la Dirección General de Vivienda del Principado de Asturias (E15) se reconoce el deterioro del parque de vivienda y se plantea medidas de carácter estructural. De todos modos, todavía no hay manifestaciones de actuaciones de mecanismos operativos claros para actuar sobre la vivienda vacía dispersa.

2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales

Introducción

El estudio transversal de los testimonios pone en evidencia una diversidad ascendente en los perfiles residenciales que acceden o pretenden acceder a vivienda en la zona del noroccidente asturiano (Eo-Navia). Se están sumando actualmente familias de inmigrantes, trabajadores eventuales, jubilados provenientes de otras comunidades autónomas y teletrabajadores urbanos (nómadas digitales) a los colectivos tradicionalmente asentados en la zona. Esta convergencia de demandas se topa con una oferta inmobiliaria insuficiente, fragmentada y que no está ajustada a las nuevas realidades sociales.

El acceso al alquiler estable se postula como el principal cuello de botella, ya sea para personas con pocos recursos como para los que quieren un alojamiento estacional. Así lo resume el actor E8: “Para alquilar a corto plazo, sobra. Para largo plazo, no hay”. Por otra parte, los perfiles con estabilidad económica, sobre todo, son los que acceden a la oferta de vivienda en propiedad, mientras los sectores más desamparados tropiezan con barreras estructurales: irregularidades institucionales y administrativas, pobreza energética, dependencia de servicios sociales o problemas de salud mental.

Todos los sectores entrevistados corroboran una alta presión sobre la demanda social y una falta de capacidad del mercado para satisfacer en tiempo y forma a dicha demanda, agudizada por la falta de vivienda protegida actual, la escasa intervención pública directa y la ausencia de fórmulas flexibles de acceso (alquiler social, cooperativas, cesión, etc.).

Coincidencias: discurso hegemónico

Se produce un consenso casi total en relación con tres grandes aspectos:

El acceso al alquiler estable como principal necesidad que no tiene respuesta. La mayoría de los actores, desde alcaldías (E3, E5, E9, E13), hasta profesionales del Tercer Sector (E1, E10), coinciden en manifestar la escasez crónica de vivienda de alquiler disponible para larga duración, principalmente para familias jóvenes, migrantes y personas en situación de vulnerabilidad. La técnica de E1 lo sintetiza con rigor: “Hay cola de personas usuarias esperando para entrar a vivir en casas...”.

La llegada de nuevos residentes tras la pandemia del covid-19. Tanto políticos como técnicos municipales, además de representantes del sector privado, comulgan con la idea de que ha aumentado considerablemente el número de personas que se trasladan desde grandes urbes en busca de una mayor calidad de vida, un clima templado o la posibilidad de teletrabajar (E3, E4, E13, E15). Asimismo, se detecta una subida de perfiles de “refugiados climáticos” procedentes del sur peninsular (E3, E9, E6).

Los mayores obstáculos los encuentran los colectivos en riesgo de exclusión: mujeres solas con hijos a su cargo (hogares monomarentales), inmigrantes en situación irregular, personas mayores aisladas, jóvenes sin apoyo familiar. Tal y como subraya E6, muchas de estas personas “acaban en colivings o bajo asistencia de Servicios Sociales”. Este perfil aparece de forma repetida en los discursos de actores institucionales, del Tercer Sector y también desde posiciones más técnicas como la notaría (E8).

Diferencias: discursos minoritarios o críticos

Varios actores presentan miradas diferentes o más taxativas en relación con el discurso preponderante: Desde el ámbito financiero (E12) se mantiene una perspectiva muy pesimista sobre el dinamismo demográfico del concejo en el que desempeña su trabajo: “Aquí no hay trabajo”, señala contundentemente, desechando así la llegada de nuevos perfiles o la existencia de una demanda activa de vivienda.

Desde la empresa constructora de vivienda sostenible (E14) se hace énfasis en la dificultad de acceso para la juventud local, incluso con empleo, debido a la ausencia de apoyo familiar o el contraste entre precios y salarios. Este encuadre revela la desaparición de la clase media, pero no cita de un modo explícito políticas públicas como solución.

Algunos actores del sector público, tales como técnicos y políticos (E4, E15) priorizan su análisis en los perfiles más estables: jubilados o nuevos compradores solventes, en oposición a colectivos en riesgo de exclusión. Esta omisión en sus testimonios no tiene por qué ser hostil en sí misma, pero sí constata un desequilibrio en el foco de atención, más orientado en compradores que en inquilinos.

En último lugar, desde el Tercer Sector, se destapan situaciones extremas de hacinamiento y exclusión: “En un mismo piso llegó a haber hasta veinte personas censadas...” (E10), o el hecho de que algunas trabajadoras del propio sector no consigan acceder a vivienda (E2). Estos discursos rompen con la imagen idealizada de acogida del medio rural y proyectan interrogantes sobre la sostenibilidad sociodemográfica del modelo vigente actualmente.

Relación entre discursos y actores

Al dibujar el mapa de posicionamientos, se constatan similitudes y discrepancias entre los diferentes sectores:

El sector público (E3, E5, E6, E9, E13) plantea una actitud proactiva en la identificación de perfiles vulnerables y en la búsqueda de soluciones puntuales: ayudas al alquiler, gestión desde servicios sociales o intermediación con propietarios. Sobre todo, desde el sector público se afirma: “Si Santalla tiene futuro, tiene que ser de la mano de personas que no tengan raíces aquí”, lo que descubre un cambio profundo en la concepción de la población autóctona.

El Tercer Sector (E1, E2, E10, E11) pronuncia un discurso más crítico y exhaustivo, fundamentado en casos reales. Reclaman el rol de la vivienda como derecho social y aspecto de inclusión, y alarman sobre la falta de suficiencia de la respuesta institucional y administrativa ante una demanda creciente en número y dificultad.

Los actores privados muestran una perspectiva más fraccionada. Por un lado, E7 y E8 reconocen la pluralidad de perfiles y la necesidad de una vivienda pública que sea funcional; por otro, E12 o E14 se quejan de la falta de oportunidades para asentar población, pero no exponen

alternativas concretas. E14 lamenta que “muchos chavales de mi generación aún viven con sus padres”. Sin embargo, evita señalar responsables institucionales.

Finalmente, desde la Dirección General de Vivienda (E15) vuelve a manifestarse una visión estructural y global, aceptando tanto el aumento de nuevos perfiles como la escasez de vivienda y la necesidad de actuar sobre las infraviviendas. Su posición conecta en parte con la del Tercer Sector, aunque no se materializa aún en medidas específicas sobre vivienda social o de emergencia.

2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda

Introducción

La consideración sobre las políticas públicas de vivienda en la comarca del Eo-Navia demuestra una sensación mayoritaria de insuficiencia de tipo estructural. A pesar de que haya medidas concretas –como los ARRU, las bonificaciones fiscales para jóvenes o los incentivos para la rehabilitación destinada a la eficiencia energética–, la tónica general es que no se adaptan ni en la teoría ni en la práctica a la realidad del medio rural.

Desde el sector público, se evidencia que la falta de suelo urbanizable, la rigidez normativa, la escasa promoción pública y la lentitud administrativa están entorpeciendo el desarrollo de una política efectiva. Se exigen políticas que se ajusten a la particularidad del entorno rural, con propuestas como la cesión de suelo municipal para vivienda social, la reutilización de antiguas infraestructuras escolares o la activación de bolsas de vivienda vacía.

Por otra parte, desde el sector privado y el Tercer Sector, la valoración de las políticas vigentes es explícitamente crítica. Se estima que las medidas tienen un fin recaudatorio, burocráticas o están mal diseñadas. De igual manera, se considera que los fondos públicos no están llegando a las personas que más lo precisan. Tal y como se indica desde la Dirección General de Vivienda (E15), “se están concediendo ayudas a quienes menos las necesitan”.

Coincidencias: discurso hegemónico

Uno de los aspectos que logra poner más en acuerdo a todas las personas participantes en esta investigación es que las políticas actuales no bastan para atender la demanda social existente.

Este concepto es transversal a todos los sectores, desde la administración autonómica (E15), pasando por ayuntamientos (E3, E5, E9), hasta representantes del Tercer Sector (E1, E2, E10). En palabras textuales de la alcaldesa de E9: “Las políticas actuales son positivas, pero insuficientes”.

Otra concordancia muy compartida es la necesidad de fortalecer la rehabilitación como eje central de la actividad pública. Esto incluye incentivos fiscales, mejorar las medidas de eficiencia energética, reducir barreras arquitectónicas y reutilizar el parque de vivienda vacía. Así lo expresa E13: “se bonifica al máximo el impuesto de obras para rehabilitación y para jóvenes menores de 35 años”.

También se produce un amplio consenso sobre el hecho de que la burocracia significa un obstáculo muy relevante. Se censura la excesiva dilación que se da en los trámites urbanísticos, la dispersión normativa entre niveles de gobierno y la ausencia de herramientas administrativas ágiles. El arquitecto técnico de E4 lo sintetiza de la siguiente forma: “A veces este proceso se alarga hasta dos años”.

La necesidad de una política singular para el medio rural es otro concepto compartido por actores públicos (E5, E15), privados (E7) y sociales (E2). Se hace especial énfasis en que emplear modelos concebidos para áreas urbanas lleva al fracaso. Según el asesor rural (E7): “La vivienda pública debería estar acotada a ciertos años... para optimizar el parque”.

Diferencias: discursos minoritarios o críticos

Algunas opiniones incluyen una crítica directa al modelo actual de política de vivienda. Lo hacen desde distintos frentes:

La tesorera de una ONG (E10) efectúa una descalificación frontal de la legislación actual, asegurando que “la propuesta de reforma fiscal estatal me da la risa”. Cuestiona tanto el fondo como la forma de las medidas aprobadas, sobre todo en lo referente a la protección frente a desahucios.

La Dirección General de Vivienda (E15) toma distancia con respecto a los marcos estatales, como la Ley 12/2023, por estimar que no recogen las singularidades territoriales del medio rural asturiano. Se inclina por tomar medidas más adaptadas al terreno y hace un reproche sobre la orientación de los fondos europeos: “Los fondos están mal enfocados”.

Desde la empresa constructora de vivienda sostenible (E14), se expone una crítica de índole técnica y estructural: el enfoque actual es “reactivo y no preventivo”, lo que crea ineficiencia y desincentiva la inversión productiva. Se exige más planificación, mayor coordinación y disminución de escollos administrativos.

Por otra parte, algunos actores (E12, E13) desaprueban de un modo frontal las medidas penalizadoras como las cargas fiscales a la vivienda vacía por pensar que sancionan a propietarios sin solucionar los problemas de base.

Finalmente, desde el Tercer Sector (E1, E2, E11) se cuestiona la propiedad pública en lugar de fórmulas flexibles, y se valora el acompañamiento a propietarios y la cesión de uso como estrategias más sostenibles y eficaces.

Relación entre discursos y actores

La relación entre actores en este eje permite reconocer bloques con afinidades y tensiones internas:

El sector público local (E3, E5, E9, E13) tiene en común la diagnosis de restricciones de tipo estructural, sin embargo, plantea soluciones muy variadas: desde proyectos piloto con vivienda privada (E5), hasta cesiones de suelo para promociones mixtas (E13). Existe un interés en auge por la innovación institucional. No obstante, las capacidades técnicas y presupuestarias condicionan su puesta en escena.

Desde el punto de vista regional, la Dirección General de Vivienda (E15) se muestra crítica respecto a las políticas estatales y apoya realizar diagnósticos estrictos, fortalecer la rehabilitación de las casas y reforzar el medio rural. Su pensamiento está vinculado a las demandas locales, pero aún hace falta una mayor concreción operativa.

El sector privado oscila entre el escepticismo técnico (E8, E14) y la propuesta activa de soluciones ajustadas al rural (E7). Coinciden en la idea de que la burocracia representa un duro obstáculo. Sin embargo, no están de acuerdo en el grado de involucración que aguardan de la Administración.

El Tercer Sector, por su parte, asume una postura abiertamente crítica con el planteamiento dominante, destapando el carácter excluyente, urbano y fiscalizador de muchas políticas

vigentes. Reclaman medidas más inclusivas, tolerantes y dirigidas a la economía social, y ponen en entredicho el paradigma de la propiedad como solución universal.

2.1.5.- Conclusiones

El estudio comparativo de las entrevistas efectuadas a actores públicos, privados y del Tercer Sector corrobora que el problema de la vivienda en el noroccidente de Asturias (Eo-Navia) no es solo un asunto coyuntural o de mercado, sino también una expresión territorial concreta de desequilibrios estructurales. En estos últimos años —sobre todo desde la situación pandémica del covid-19— se ha originado un cambio en la demanda residencial, un alza en los precios, una transformación del parque edificado y una tensión en auge entre usos vacacionales y necesidades residenciales estables o no estacionales.

Uno de los descubrimientos más evidentes de este análisis cualitativo es la coincidencia transversal en el diagnóstico: hay una falta palpable de vivienda de alquiler estable, una subida de la presión turística, una carencia de vivienda protegida suficiente y una presencia extendida de viviendas vacías o en estado ruinoso que no están en uso. El acceso al alquiler de larga duración, en concreto, se ha convertido en el principal cuello de botella, afectando especialmente a jóvenes, inmigrantes, personas mayores en situación de aislamiento o mujeres con hijos a su cargo (hogares monomarentales).

También se confirma que el parque de viviendas no atiende a las condiciones mínimas necesarias de habitabilidad: gran parte de las viviendas no principales sufren problemas legales (herencias sin solucionar), físicos (estado ruinoso), funcionales (distribución inadecuada, falta de accesibilidad) o infraestructurales (ausencia de saneamiento). La desactivación de aldeas enteras, la dispersión del parque y el abandono de patrimonio residencial crean un paisaje de viviendas en desuso que, no obstante, no está siendo materia de estrategias públicas eficaces ni sistemáticas.

Además, la investigación realizada permite dibujar matices y disimilitudes notorias entre los testimonios. Algunos actores, en especial los pertenecientes al entorno técnico o institucional, minimizan el impacto de la presión turística o defienden posturas más acordes al mercado. Desde el Tercer Sector, en contraposición a esto, se construye un discurso más sólido y crítico, basado en la exclusión residencial y la desigualdad en aumento en el acceso a un derecho básico

como la vivienda. Es llamativa también la forma en la que algunos actores privados se aperciben de oportunidades y obstáculos, pero sin asignar responsabilidad directa a las instituciones.

En lo relativo a las políticas públicas, también la unanimidad es mayoritaria: las medidas vigentes son interpretadas como insuficientes, ineficaces o mal orientadas. Muchos de los actores entrevistados coinciden en indicar que las políticas actuales no se adaptan ni en la teoría ni en la práctica a la realidad del medio rural. De este modo, se exige una legislación propia, una mayor inversión pública en vivienda de alquiler, medidas que faciliten la rehabilitación, acompañamiento a propietarios y soluciones ajustadas a los territorios con baja densidad de población.

Finalmente, el análisis muestra un gran potencial de propuestas que ya están sobre la mesa, a pesar de que todavía no tienen una traducción efectiva en políticas. Se nombran soluciones como las cesiones de uso, la vivienda pública rotatoria, la transformación de locales, la rehabilitación con un objetivo de carácter social, los seguros públicos frente al impago, o la activación de bolsas de vivienda vacía. Aunque la diagnosis sea compartida, la gran distancia entre el discurso y la acción sigue conformando el principal reto para convertir el derecho a la vivienda en una realidad tangible en esta comarca del territorio asturiano.

2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE JÓVENES

Participantes en el Grupo de Discusión N°1 (jóvenes) realizado el 18/06/2025 en la comarca del noroccidente de Asturias (Eo-Navia).

Asistentes	Localidad	Emancipación	Reg. Vivienda	Grupos Edad	Sexo
1	Tapia de Casariego	Sí	Alquiler	Joven	H
2	Boal	Sí	Cesión de uso	Adulto	H
3	Valdés	No	Familia propiedad	Joven	M
4	Valdés	Sí	Alquiler	Adulta	M
5	Vegadeo	Sí	Alquiler	Adulto	H
6	Navia	*Sí	Familia propiedad	Adulta	M
7	Navia	Sí	Alquiler	Adulta	M

* La participante nº6 se considera una persona emancipada porque, a pesar de convivir con su padre, ambos comparten los gastos de la casa.

Ficha técnica del GD Jóvenes:

Día: 18 de junio de 2025. Hora de inicio: 17:00 h. Duración: 01:31:03. Lugar: Fundación Edes (Tapia de Casariego). Se invitó a 8 personas, pero por motivos laborales una de ellas no pudo asistir. Acudieron 4 mujeres y 3 hombres. La dinámica fue en todo momento fluida y con respeto entre ellos, siendo los participantes 1 y 6 los que más intervinieron y la 7, al no ser hablante nativa de español, la que menos lo hizo.

2.2.1. Motivos del retraso de la emancipación juvenil

En líneas generales, se considera la falta de empleo estable como uno de los problemas principales a la hora de lograr la emancipación. “No se crean puestos de trabajo estable y hay una precariedad en ellos que hace que las condiciones para emanciparte sean cada vez más tardías. Aparte de esto, los alquileres son muy elevados” (P3). Estos jóvenes tienen el sentimiento de pertenecer a una generación a la que le inculcaron que había que estudiar una carrera y un máster universitarios y que eso les haría poder acceder de forma directa a un

empleo. Sin embargo, ese periodo de formación superior retrasa su inserción en el mercado laboral. “Es necesario añadir la pérdida progresiva de poder adquisitivo para poner esto en contexto” (P1).

A este respecto, se detecta un fenómeno que afecta a gran parte de la juventud española: el “efecto cuello de botella” del sistema educativo y laboral. Muchos jóvenes acumulan años de formación superior sin que esto garantice una inserción laboral rápida ni digna. Esta situación genera una tensión adicional entre expectativas personales y realidad económica, lo que alimenta sentimientos de frustración, desánimo y dependencia prolongada del entorno familiar.

Por otro lado, conviene destacar que esta problemática es especialmente aguda en los entornos rurales, donde la concentración de oportunidades laborales es mucho menor que en las zonas urbanas. Además, la temporalidad de los empleos, el bajo nivel salarial y la escasa movilidad social condicionan los proyectos de vida autónoma. En este sentido, los jóvenes rurales no solo enfrentan las mismas barreras estructurales que sus coetáneos urbanos, sino que lo hacen con menos recursos y en condiciones más restrictivas.

2.2.2. Significados y valores de la emancipación: aspectos positivos y negativos

Emanciparse conlleva muchos aspectos positivos, por ejemplo, mayor libertad, autonomía y el comienzo de la vida adulta. Esto último, en parte, también tiene su parte negativa, porque hacerse mayor implica empezar a asumir que vivir de forma independiente supone un alto coste económico. “La emancipación de la juventud actual es una emancipación a medias, porque en verdad te obliga a compartir piso, algo que a cierta edad te gusta, pero a partir de otra, no tanto” (P3). “Yo vivo con mi pareja, pero ni me plantearía irme a vivir sola llegado el caso. Y volver a casa de mis padres me genera ansiedad” (P4). El mundo rural tiene su propio código que lo diferencia de la vida urbana. Por ejemplo, resulta mucho más difícil encontrar gente para compartir piso o casa. “Al final, solo vas a trabajar para poder sobrevivir” (P4).

En este punto, se hace evidente que la emancipación ya no puede medirse únicamente por criterios objetivos como el abandono del hogar familiar, sino también por la percepción subjetiva de autonomía y control sobre la propia vida. Es decir, se trata de una condición más compleja y ambivalente, donde el deseo de independencia choca frontalmente con las limitaciones materiales. Este conflicto genera un nuevo modelo de emancipación parcial,

fragmentada o en tránsito, donde muchas personas jóvenes alternan fases de independencia con retornos temporales al hogar de origen.

Se tiene la idea de formar parte de una generación a la que le cuesta mucho enfrentarse a la realidad y que son los primeros que viven peor que sus progenitores, tal vez, debido en alguna manera a que han tenido unas comodidades y facilidades previas que se han vuelto en su contra en el momento de afrontar la emancipación en el momento actual. Creen que gastan mucho más de lo que necesitan y que uno de los errores es pensar que comprar cosas les va a proporcionar la felicidad

Además, en contextos rurales como el que se analiza, la emancipación adquiere formas y tiempos distintos respecto al entorno urbano. La escasa oferta de vivienda compartida, la menor movilidad residencial y las redes familiares más próximas hacen que la autonomía personal se experimente de manera singular. No es raro que se consideren emancipadas personas que comparten vivienda con familiares de la generación anterior, siempre que haya una gestión compartida de los recursos y una percepción de equidad en la convivencia. Esto refleja una redefinición práctica del término, adaptada a las circunstancias concretas de vida, una especie de emancipación híbrida. “Aunque conviva con mi padre en el mismo espacio, me considero una persona emancipada, porque compartimos los gastos de la vivienda. No es como el caso de un chaval que vive en casa de sus padres porque no puede permitirse el coste que tiene ser independiente” (P6).

Indican que se les ha privado del derecho a poseer una vivienda digna. “Puedes pagarte una casa, un cuchitril o lo que sea, pero si te dejas más del 60% de tu sueldo” (P1). Debe haber políticas reales que regulen un precio máximo de alquiler, porque los precios de hoy día son desorbitados, al margen de la precariedad laboral.

2.2.3. Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse

Las condiciones laborales actuales retrasan y dificultan cualquier plan de emancipación. “Con un trabajo a media jornada o cobrando el salario mínimo interprofesional, teniendo que ir pagando la letra de un coche y ayudando económicamente en casa, cualquier plan de ahorro se va al traste” (P3). Además, vivir en un entorno eminentemente rural, de alguna forma también es una barrera, porque el mercado laboral es mucho más reducido que en el mundo urbano.

En este sentido, la emancipación aparece no como un proceso lineal ni planificado, sino como una intersección de circunstancias personales, laborales y emocionales que obligan a tomar decisiones en contextos de incertidumbre. Las estrategias que relatan las personas participantes no siempre responden a una lógica de previsión o ahorro, sino más bien a la necesidad de adaptarse a oportunidades imprevistas. La precariedad hace que la improvisación, la movilidad forzada o incluso el retorno o emigración a zonas rurales se conviertan en mecanismos de supervivencia y no necesariamente en opciones deseadas.

“En mi caso, mi proceso de emancipación no fue planeado. Se produjo literalmente de un día para otro. Vivía en otra comunidad autónoma, de donde soy natural. Vi una oferta de trabajo en esta zona, mandé mi currículum, me llamaron por teléfono y vine a los dos días. No sabía ni dónde estaba Tapia de Casariego” (P1). Por tanto, a veces es necesario arriesgarse a salir de la zona de confort personal y dar un paso adelante, a pesar de que esto implique tener que hacer malabares con el sueldo propio.

“Yo sí que planeé con antelación venir aquí desde Madrid. Busqué un trabajo y una casa en esta zona, aunque fue un proceso gradual, no con plazos concretos marcados. Fue, en parte, una huida emocional, ya que necesitaba alejarme un poco de mi familia. Al final, viviendo aquí consigo también ahorrar algo de dinero, lo que allí no me resultaba factible” (P4).

Lo emocional, como se observa, es otro factor determinante. Las decisiones residenciales no responden únicamente a la lógica económica, sino también a procesos personales como duelos, necesidad de distancia familiar o búsqueda de bienestar psicosocial. Esto desafía la imagen tradicional de la emancipación como hito únicamente racional o financiero.

Respecto a las personas originarias del noroccidente asturiano, existe la creencia de que encontrar casa en la zona es algo sumamente complicado. “A pesar de que vivo con mi padre, continúo buscando casa y es muy difícil encontrar una que puedas alquilar todo el año” (P6).

“Yo no fui planificando las cosas, fueron surgiendo por el camino. Me fui a estudiar a Gijón y después empecé a encontrar trabajos en mi sector (social) allí. Al principio, tenía contratos cubriendo vacaciones y a medias jornadas. Admito que en esa etapa tuve mucha ayuda paterna para poder salir adelante. Tenía la idea de comenzar a trabajar para poco a poco empezar a ser independiente. Más tarde tuve la oportunidad de regresar a esta zona con mi pareja, que es de Cantabria. De vuelta, ya tuvimos más tiempo para planificar qué queríamos hacer” (P5).

“En mi caso, salí de mi casa para estudiar arquitectura y lo tenía todo planificado. Como la carrera me suponía mucha dedicación, no tenía tiempo para trabajar. Tuve mucho apoyo familiar durante esos cuatro años. Después, cuando decidí abandonar mi país, también tuve que planificarlo todo al detalle” (P7).

La diversidad de experiencias muestra que la emancipación puede responder tanto a planes meticulosos como a decisiones urgentes o adaptativas al cambio imprevisto de circunstancias. En todos los casos, la presencia de apoyos familiares o de redes afectivas aparece como un factor clave, especialmente en las primeras etapas de independencia. En este contexto, no puede desvincularse el análisis de la vivienda del análisis del empleo, ni de la existencia (o ausencia) de vínculos de apoyo, ya sean institucionales o familiares.

2.2.4. Deseos, aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial

Los deseos y aspiraciones de la juventud son tan variados como los tipos de luz del prisma que la componen: predomina el anhelo de lograr vivir en régimen de propiedad. Por un lado, se han socializado en un ambiente familiar de pequeños propietarios: la propiedad es un atributo fundamental del *habitus* de clase media (Bourdieu; desde explotaciones familiares y pequeños negocios pasando por empleados públicos y trabajadores estables). Simultáneamente, las actuales rentas altas de alquiler privado y la inexistencia de vivienda pública de alquiler social refuerzan ese hábito de pequeños propietarios (lo que se ha llamado la cultura de la propiedad). Sólo a través de la propiedad pueden reproducir y asegurar su posición de clase, pero se requiere un empleo estable y suficientemente remunerado para acceder a ella. Aunque el endeudamiento supone correr el riesgo de sufrir un desahucio y desclasamiento social si se pierde ese empleo, por ejemplo, en una crisis económica, situación probable en la sociedad del riesgo global de la posmodernidad y capitalismo posfordista (Beck).

Personalmente, me gustaría ser propietario de una casa unifamiliar en un futuro, pero no lo veo muy factible. La segunda opción sería un piso, evidentemente con hipoteca a largo plazo. En relación con el lugar, no me importaría que fuera aquí o en la provincia de Ciudad Real, donde nací y crecí. De todas formas, de momento, me conformo con vivir en un piso en alquiler durante todo el año en Tapia, sin que me obliguen a irme de él en los meses de verano. Es algo que he podido conseguir después de tres años (P1). Yo también tengo la expectativa de un día ser propietaria de una casa, pero tampoco sé si va a pasar o no. Probablemente se tratará de una casa de segunda mano (P4).

El ideal de la propiedad, aun con las dificultades actuales, sigue siendo un horizonte compartido por muchos jóvenes. La aspiración por tener “algo propio” se mantiene como símbolo de estabilidad, pertenencia y autonomía. Sin embargo, frente a este deseo se impone una realidad marcada por la dificultad de acceso al crédito, la rigidez del mercado inmobiliario y la precariedad laboral y los bajos salarios. Este desajuste entre expectativas y posibilidades genera una sensación de estancamiento, muy presente en los discursos de quienes participaron en el grupo.

Por otro lado, también se encuentran regímenes de vivienda particulares, como el ejemplo de la cesión de uso. Esta consiste en que el propietario de una vivienda se la concede a los inquilinos por un periodo determinado de tiempo sin tener que pagar una renta, pero a cambio de que estos vayan realizando obras de rehabilitación durante el tiempo que residan en ella. “Firmamos un contrato inicial de prueba de seis meses y después este se ampliaría a un periodo de veinticinco años” (P2).

Este tipo de fórmulas alternativas a la propiedad o al alquiler convencional ponen de manifiesto la necesidad de explorar modelos habitacionales más flexibles y adaptados a las nuevas realidades sociales. El cooperativismo, las cesiones de uso o incluso la vivienda modular prefabricada son opciones que, aunque minoritarias, despiertan interés creciente entre quienes desean combinar autonomía, sostenibilidad y accesibilidad económica. Su desarrollo depende, en gran medida, del marco normativo y del apoyo institucional que puedan recibir.

Actualmente estoy viviendo una casa unifamiliar, pero esto va a cambiar ya porque su propietaria la va a vender a un precio desorbitado para nuestras posibilidades. Hoy día los precios de los pisos en Ribadeo están casi al nivel de ciudades como Oviedo y Gijón. En cuanto a expectativas, teniendo en cuenta que tengo 39 años y que las hipotecas se conceden a 25-30 años, nos estamos planteando solicitar una para comprar un piso... Ha sido todo muy repentino, porque la propietaria de la casa nos comunicó la noticia hace dos semanas. Nosotros tenemos más limitaciones respecto con los deseos ya que, al tener un niño, queremos residir en un lugar con buenos servicios y recursos (P5).

A mí, en mi mundo de utopía, me gustaría vivir con mis gatos en una casita prefabricada de madera en la montaña. Sin embargo, lo veo muy lejano, porque habría que invertir mucho dinero (P6).

Las aspiraciones personales se entrelazan con factores estructurales como la edad, la situación familiar o el lugar de residencia. Para quienes tienen hijos, las decisiones residenciales están condicionadas también por la calidad de los servicios públicos, las infraestructuras y el entorno comunitario. En cambio, quienes priorizan el aislamiento, la autosuficiencia o un estilo de vida

más alternativo, expresan deseos más vinculados al entorno natural o a proyectos de vida autogestionados. Este abanico de expectativas muestra que la juventud rural no es homogénea, sino diversa y llena de matices.

2.2.5. Factores, aspectos o situaciones que dificultan (retrasan) la emancipación

La falta de empleo estable conforma el mayor obstáculo para lograr la emancipación de la juventud en la zona noroccidental asturiana. “Añadiría a esto el problema creciente del turismo” (P1). Todo esto provoca una disposición general de incertidumbre, porque no se sabe lo que puede suceder en el futuro y meterse en una hipoteca a treinta años vista para comprar una vivienda supone un riesgo mayúsculo. “No sabes ni lo que va a acontecer el próximo mes, como para hacer planes a tan largo plazo” (P2).

Esta percepción de inestabilidad e inseguridad, tanto laboral como vital, está fuertemente extendida entre la juventud rural. La ausencia de contratos estables, las condiciones laborales intermitentes y el miedo a comprometerse a largo plazo (con hipotecas, por ejemplo) conforman un círculo vicioso que impide planificar el futuro con serenidad. Además, en zonas como el noroccidente asturiano, la estacionalidad del empleo y la dependencia del sector servicios acentúan la vulnerabilidad estructural.

En mi caso, cuando estaba residiendo en Salamanca, adonde me fui a estudiar una carrera universitaria, tenía un trabajo en apariencia estable, contratada por el ayuntamiento con sueldo de funcionaria. Sin embargo, este empleo no era lo que parecía inicialmente, porque en realidad no ejercía las funciones para las que me habían contratado. Eso terminó cortando mis aspiraciones y tuve un problema de salud mental que me hizo dejar el trabajo y mi piso. Me tuve que ir a casa de unos amigos y después tuve que volver para la casa de mi madre en Valdés. Ahora mismo tengo un empleo a media jornada aquí, pero me encuentro bien (P3).

Mi situación tenía que ver con la incertidumbre económica que había en casa de mis padres cuando estalló la crisis de 2008. Mi padre era albañil y mi madre, ama de casa. Esto me hacía tener una especie de sentimiento de culpabilidad si me iba de casa. Tenía la obligación moral de ayudarles a salir adelante. En relación con el contexto actual, creo también que meterse a pagar una hipoteca a treinta años, en parte, es un suicidio, porque tal vez mañana me despidan (P4).

Se observa también cómo los acontecimientos macroeconómicos (como la crisis financiera-inmobiliaria de 2008) siguen teniendo efectos negativos de arrastre en las trayectorias individuales. El miedo a reproducir situaciones pasadas de vulnerabilidad y precariedad —ya vividas por sus familias— refuerza la cautela y la sensación de amenaza frente a compromisos

económicos de largo plazo. Esta “memoria de la precariedad” se ha instalado como un elemento decisivo en la toma de decisiones residenciales.

Otro de las causas que dificultan el proceso de emancipación tiene que ver con la idea de aferrarse a un empleo que a uno no le satisface para poder ir pagando esa hipoteca por la vivienda. “Me da pánico tener que seguir en un empleo que odio durante media vida para poder ir pagando un techo” (P5).

Se considera que en otras regiones o países hay más oportunidades de trabajo y de prosperar. “Estuve viviendo unos años en Inglaterra, donde tenía trabajo fijo y estable y más facilidades. En el momento en el que volví para aquí, todo eso cambió. Cuando trabajas en el Tercer Sector, no sabes lo que puede suceder mañana” (P6). Esta inestabilidad laboral va unida a una movilidad geográfica que favorece optar por alquilar una vivienda antes que comprarla.

Si mañana cambio de empleo y me voy a trabajar a otro lugar, para qué voy a comprar una casa. Alquilo un piso y ya está. Sin embargo, al llegar a España desde mi país natal - Brasil- empecé a cambiar esa mentalidad, porque me parecía que no tenía sentido alquilar una casa que debía abandonar todos los veranos. Ahora pienso más en comprar una casa. (P7).

Este último verbatim introduce un matiz muy relevante: la comparación internacional. La experiencia migratoria permite a algunos jóvenes contrastar las condiciones de vida y empleo fuera de España, y descubrir modelos de emancipación más factibles y asequibles. Sin embargo, el regreso al país conlleva, muchas veces, un reencuentro con las dificultades estructurales del sistema estatal, lo que genera cierta disonancia y frustración. A esto se suma el problema de los alquileres turísticos temporales, que vacían el mercado de vivienda estable y dificultan aún más el arraigo.

2.2.6. Influencia de la convivencia - las relaciones de familiares en la emancipación

Existe la idea generalizada de que la salida del hogar familiar se suele producir de forma natural, como un paso necesario en el proceso vital de cada persona.

En mi caso, mi relación con mi familia directa influyó mucho. Tenía muchas ganas de empezar a trabajar y de irme de casa, porque mis amigos más cercanos ya estaban todos trabajando y tenían cierto grado de independencia económica. En ese tiempo, yo me encontraba terminando mis estudios de magisterio y preparando oposiciones.

Trabajaba esporádicamente como camarero y demás. Aunque me llevara muy bien con mis padres y mi hermana, necesitaba salir de casa (P1).

La presión del grupo de iguales, junto con el deseo de construir una identidad propia, suele acelerar la necesidad de emanciparse, incluso cuando el entorno familiar es positivo. La comparación con los pares que ya han logrado independizarse crea una especie de urgencia simbólica por salir del hogar, aunque las condiciones materiales no siempre acompañen. Este componente generacional tiene un peso determinante en la percepción del momento adecuado para marcharse.

Varios de los participantes en el grupo de discusión tuvieron que volver años después de forma temporal al hogar familiar por diversos motivos.

Mi proceso fue parecido. Tenía una relación muy buena con mis padres y con mis hermanos mayores. Como era el más joven, fui el último en irme. Necesitaba comenzar a sentirme libre e independiente. Me fui a vivir con mi pareja de entonces. Más tarde me fui a vivir tres años a Nueva Zelanda y después de eso volví temporalmente a casa de mis padres, pero me di cuenta de que ya no era posible seguir compartiendo casa con ellos (P2).

Yo salí de casa con dieciocho años para estudiar una carrera universitaria en Salamanca. Mi madre me apoyó mucho en esa época. Me decía que debía hacer lo que creyera lo mejor para mí misma. Lo duro fue regresar a casa unos cuantos años después. Tenía la sensación de haber dado un paso atrás en mi vida y tuvimos muchas trifulcas al principio, porque me trataba como a una niña (P3).

La relación con mis padres era genial. El problema que tuve fue que me cogió la crisis de 2008 cuando estaba finalizando mis estudios, por lo que yo también tuve que regresar de manera temporal a casa de ellos. Les pasó lo mismo a muchos de mis amigos del pueblo. En cuanto empecé a trabajar y tuve unos ahorros, volví a irme de su casa (P2).

Yo llevaba unos años en Inglaterra, pero quería regresar a Asturias, sobre todo, porque mi madre falleció tras padecer una larga enfermedad. Fue mi forma de afrontar el duelo. Necesitaba estar cerca de mi familia. Además, en ese periodo también fallecieron dos tíos míos. Actualmente estoy en un proceso de acogida de un niño y, siendo soltera, quiero tener apoyo familiar (P6).

Estos relatos muestran que el hogar familiar funciona como un refugio emocional y logístico al que se puede regresar en momentos de crisis. La idea de volver a casa se resignifica como una estrategia de resiliencia y transición, no como un fracaso. Sin embargo, el regreso también puede generar tensiones, especialmente cuando las personas preadultas son tratadas nuevamente como hijas o hijos menores. La emancipación, por tanto, no siempre es definitiva

ni lineal, sino un proceso con idas y venidas condicionado por el contexto vital y las dinámicas afectivas.

Asimismo, en zonas rurales, la cercanía geográfica y emocional con la familia de origen juega un papel clave. La red familiar actúa como soporte ante la falta de políticas públicas eficaces o de servicios accesibles. Esto refuerza una forma de emancipación “acompañada”, donde se puede salir del hogar sin romper del todo los vínculos cotidianos. Esta particularidad es muy propia de contextos como el analizado en este grupo.

2.2.7. Influencia del nivel económico y calidad de vida de la familia en la emancipación

La mayoría de las personas participantes opinan que el hecho de tardar en abandonar el hogar familiar debido a la situación de relativo confort que hay dentro de él es un aspecto cultural propio de Asturias. Sin embargo, quieren poner de manifiesto que la causa fundamental no es esa, sino la precariedad laboral y económica que les espera fuera.

Sin la ayuda paterna y materna no te puedes emancipar plenamente (P1).
Yo soy de Madrid y pienso que emanciparte en esta zona también es más difícil, en parte, por esa cercanía familiar, donde tu madre te hace la comida y te mima. Aparte, encontrar compañeros para compartir vivienda aquí es mucho más complicado que en una ciudad (P4).

Este punto abre una reflexión interesante sobre la ambivalencia del hogar familiar como lugar de seguridad y al mismo tiempo de dependencia. El bienestar material dentro de casa puede dilatar el proceso de salida, pero no lo hace por comodidad exclusivamente, sino porque el exterior no ofrece condiciones mejores. La cultura de la protección familiar en España, y más aún en comunidades como la asturiana, compensa en parte la ausencia de un Estado del bienestar sólido en políticas de vivienda y juventud.

Alguno de los participantes relaciona el origen de esta protección familiar a otro tipo de causas. Se entrecruzan factores económicos, culturales e históricos. El recuerdo colectivo de la emigración, de la escasez y del sacrificio vivido por generaciones anteriores ha configurado una forma de entender la familia como núcleo de resistencia y contención. Esta memoria histórica genera también una preocupación legítima por evitar que las generaciones actuales repitan ciclos de salida forzada por razones económicas. En contraposición, otras culturas (como la

japonesa que se menciona) sitúan la emancipación por encima de la cohesión familiar, lo que pone en evidencia que la emancipación no es un fenómeno universal, sino profundamente contextual.

Somos de una comunidad en la que muchos de nuestros antepasados sufrieron muchas penurias y tuvieron que emigrar a otros países europeos o latinoamericanos. Entonces eso está siempre muy presente y la gente mayor no quiere que vuelva a repetirse esa situación de que sus hijos o nietos tengan que volver a marcharse al extranjero para tener que ganarse la vida (P5).

Imagino que eso tiene más que ver con economía y que el cariño de una madre es igual en todo el mundo. Por ejemplo, en Japón, donde tengo familia, la gente se va pronto de la casa paterna y solo vuelve a ella en momentos puntuales de fiesta o luto (P7).

En todo caso, se manifiesta alguna voz discordante con respecto a este punto. “No creo que el confort que podamos tener en casa de nuestros padres vaya en contra de nuestra independencia. La emancipación responde más bien a otros factores que hemos nombrado antes” (P6). Este matiz es importante: no siempre existe una relación directa entre comodidad y dependencia. Algunas personas jóvenes pueden disfrutar de ciertas facilidades en el hogar familiar sin que ello implique una falta de autonomía real. La emancipación no debe medirse únicamente por la vivienda, sino también por la capacidad de tomar decisiones propias, asumir responsabilidades económicas o establecer proyectos vitales independientes, aunque se mantenga algún grado de convivencia con la familia.

2.2.8. Opiniones sobre la situación de los mercados de la vivienda en la zona y su influencia en la emancipación

La situación de los mercados de vivienda en la zona, en general, es bastante cara para las personas participantes en el Grupo de Discusión.

Cuando me llamaron para venir a trabajar y tuve que buscar rápidamente casa, aluciné al entrar en diferentes portales de internet y ver alquileres por 600 € y 700 €. No conocía Tapia de nada, pero comprobé que tenía poco más de mil habitantes y no daba crédito a que los precios estuvieran a casi el doble que en mi pueblo en Ciudad Real, que tiene treinta mil y se encuentra a poco más de una hora de Madrid (P1).

Este testimonio revela uno de los elementos más contradictorios del mercado inmobiliario rural: la aparente abundancia de viviendas vacías no se traduce en una oferta real y asequible. Esto se debe, en parte, a la transformación del parque de vivienda hacia el alquiler vacacional o

estacional, que distorsiona los precios y deja fuera del acceso a la población residente. La consecuencia más inmediata es el encarecimiento artificial de un recurso básico, en zonas donde el nivel de renta es notablemente más bajo que en las ciudades.

Se considera que estamos ante una situación de vergüenza total en la que lo único que prima es el negocio especulativo. Especialmente, a varios de los participantes les molesta el hecho de que muchos propietarios no alquilen sus viviendas para temporadas largas y que exijan que haya que abandonarlas en los meses estivales para poder obtener una ganancia económica mayor. En julio y agosto les sacan más rendimiento que en el resto del año.

El primer año para mí era un aspecto positivo irme a vivir fuera; el segundo año ya no me hizo tanta gracia tener que dejar mi casa en junio. El tercer año decidí buscar un piso de alquiler a largo plazo. Fue prácticamente un milagro encontrarlo: lo conseguí por el boca a boca entre conocidos. Tuve suerte, porque el propietario de mi casa tenía varias viviendas y prefería tenerlas ocupadas antes que vacías. Al final, Tapia va a quedar solo para los turistas (P1).

La progresiva turistificación de los pueblos costeros asturianos está generando un conflicto entre dos modelos de uso del territorio: el residencial y el turístico. Cuando las viviendas se conciben como una inversión que debe generar rentabilidades a corto plazo y no como un espacio de vida, la población local pierde capacidad de arraigo. Este fenómeno, muy documentado en grandes ciudades, está comenzando a trasladarse a zonas rurales, con consecuencias sociales profundas: expulsión de población joven, abandono y despoblación fuera de temporada, pérdida de vida comunitaria y debilitamiento de los servicios públicos.

Uno de los participantes reside en una vivienda bajo el régimen de tenencia de cesión de uso, como se señaló en otro apartado. Considera satisfactoria esta opción.

Es una casa unifamiliar grande, con tres plantas, en la que antes había vivido otra familia bajo el mismo tipo de régimen, así que ellos ya habían arreglado parte de la casa. Ahora, mi pareja y yo estamos continuando el trabajo. Me gusta la idea de vivir casi aislado en un pueblo en la montaña y con cosas que hacer en mi propia casa. Si tuviera que irme de ella y alquilar otra en la zona, me resultaría imposible, visto lo visto (P2).

La cesión de uso, aunque aún poco extendida, representa una fórmula alternativa que podría tener un recorrido mucho mayor si las Administraciones públicas la promovieran. Permite aprovechar viviendas infrautilizadas y, a la vez, activa un compromiso por parte de quienes las

habitan. Este tipo de régimen puede ser especialmente útil en entornos rurales donde abundan inmuebles vacíos o deteriorados. Potenciar este modelo ayudaría a contrarrestar los efectos del alquiler turístico y contribuiría a repoblar el medio rural con condiciones dignas.

Con respecto a la zona concreta de Navia (el centro neurálgico del noroccidente asturiano), una de las participantes, residente en la villa, opina que los precios son desorbitados.

No vas a encontrar un piso en Navia por menos de 700 €. Prácticamente no existe oferta de pisos disponibles en alquiler. En Puerto de Vega, en cambio, sí: la mayoría de los pisos están, pertenecen a personas que solo vienen en verano. También existe mucho alquiler de carácter vacacional (P6).

Esta dualidad —entre viviendas secundarias y turísticas *versus* falta de vivienda de alquiler estable— revela un problema estructural de gobernanza del territorio. La disponibilidad de inmuebles no garantiza su habitabilidad ni su accesibilidad. Mientras existan incentivos para el uso turístico frente al residencial, la situación difícilmente se revertirá. De ahí la importancia de establecer regulaciones eficaces que equilibren los intereses del mercado con el derecho a una vivienda digna y estable para la población residente.

2.2.9. Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para facilitar la emancipación de las y los jóvenes

En general, el grupo piensa que las políticas y medidas sobre el papel son buenas, sin embargo, creen que luego no se llevan a la práctica.

A la hora de solicitar ciertas ayudas, el proceso es un auténtico quebradero de cabeza. Yo me tuve que empadronar este año en Tapia para poder acceder a una ayuda para el alquiler de la vivienda para menores de treinta años. Es una ayuda que va por tramos de edad. Por otro lado, lo que veo con las medidas actuales es que el pueblo cada vez está más lleno en verano y más vacío el resto del año (P1).

Esta contradicción entre lo que se legisla y lo que realmente se implementa es una queja recurrente en contextos rurales. Las políticas públicas tienden a formularse desde una óptica urbana y homogénea, que no siempre tiene en cuenta las especificidades de zonas con baja densidad poblacional, envejecimiento demográfico o fuerte estacionalidad. En consecuencia, muchas de las ayudas existentes no solo resultan insuficientes, sino que también son poco

operativas o directamente inaccesibles para quienes más las necesitan. No obstante, también consideran que muchas de las leyes existentes no son acordes a la realidad.

Entiendo que hay muchos propietarios de dos o tres viviendas a los que les ha costado mucho esfuerzo poder conseguirlas y que quieran obtener una rentabilidad económica con ellas. Sin embargo, esto no puede ir en contra de la independencia de la gente joven (P2).

Estos jóvenes, además, señalan que las políticas nacionales están muy enfocadas hacia el negocio del turismo.

España es un país que desde los años ochenta del siglo pasado vive en gran parte del turismo (P2).

Hay que legislar esto de alguna forma, porque las tendencias políticas actuales van a hacer que todo explote. Nuestros pueblos se están convirtiendo en negocios. Al final, los que vivimos aquí todo el año acabaremos trabajando en el sector servicios para gente que viene de fuera a consumir. Y no lo digo en plan clasista, porque respeto mucho el oficio de camarero (P5).

Aquí se expresa con claridad el conflicto entre el modelo económico basado en el turismo y las necesidades básicas de la población local. Esta “colonización turística” del territorio genera una competencia desigual por los recursos, especialmente la vivienda. La falta de límites efectivos a los alquileres vacacionales o a la compra de segundas residencias ha desvirtuado el acceso a una vivienda asequible y ha intensificado procesos de gentrificación rural. Además, la sobrecarga de servicios en los meses de verano no suele traducirse en inversiones estructurales que beneficien a quienes habitan la zona todo el año.

Las políticas públicas no pueden ocultar la realidad: pueblos como Tapia de Casariego siguen necesitando albañiles, camareros o maestros. Sin embargo, todos ellos tienen dificultades para poder encontrar un sitio en el que vivir. Y si no lo encuentran, terminarán por irse de la zona, favoreciendo así esa despoblación cada vez más creciente. “Yo mismo, después de dos años teniendo que abandonar mi casa en verano, me planteé irme definitivamente de aquí si este curso no conseguía una vivienda para todo el año” (P1).

Este vínculo directo entre acceso a la vivienda y sostenibilidad demográfica debería ser un eje prioritario de actuación pública. Las zonas rurales no se despueblan por falta de atractivo, sino por la falta de condiciones materiales que permitan desarrollar un proyecto de vida estable. Si

quienes trabajan en servicios esenciales no pueden residir en los lugares donde se les necesita, el círculo de la despoblación se retroalimenta y se vuelve estructural.

Respecto a las barreras que se ponen desde las Administraciones públicas, una participante afirma haber intentado comprar una finca con una casa en ruinas y acabar desistiendo de ello a causa de las prohibiciones y restricciones a la hora de ejecutar obras de reforma. “Incluso a veces no existen ni las propias escrituras de una casa o ni se sabe quién es su verdadero propietario debido a temas de herencias” (P4). En este sentido, otra persona le responde.

Desde que nacieron los planes urbanísticos municipales, las zonas de uso agrario y de uso urbano se encuentran muy delimitadas. Ahora mismo no se puede construir viviendas en sitios que no estén regulados como tal. Es probable que el lugar donde se ubica esa casa que dices figure en el catastro como zona agraria (P6).

La maraña burocrática y los conflictos legales en torno a la propiedad, el uso del suelo y las herencias sin regularizar son una barrera silenciosa pero muy potente en los entornos rurales. Muchas viviendas en aparente desuso no pueden rehabilitarse por impedimentos normativos, falta de titularidad clara o trabas urbanísticas. Esta situación evidencia la necesidad de una política de vivienda rural integral que simplifique trámites, regularice propiedades heredadas y promueva la recuperación de patrimonio edificado abandonado.

¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas?

El sentir general del Grupo de Discusión es que se deberían promocionar mejor las medidas y ayudas públicas existentes sobre el tema de la vivienda, así como eliminar la gran cantidad de trámites administrativos, que hacen que el proceso termine siendo muy farragoso. Esto genera un esfuerzo mental, pero también económico muy grande, porque se llega a tener que acudir a una gestoría o asesoría para realizar la gestión.

Esta crítica apunta directamente a la brecha burocrática que separa a la ciudadanía de las políticas públicas. A menudo, el diseño de ayudas y subvenciones se realiza sin tener en cuenta la capacidad real de tramitación de las personas jóvenes, especialmente en contextos donde el acceso a asesoramiento gratuito es escaso. Reducir la complejidad administrativa, digitalizar con garantías de acompañamiento y establecer puntos de información accesibles en zonas rurales son pasos básicos para democratizar el acceso a los recursos existentes.

Otro de las opiniones que aparecen en el discurso de los participantes es que se produce una situación incoherente provocada por los propietarios de vivienda que la gestionan estacionalmente para el turismo. “Si tienes que dejar tu casa de junio a septiembre, no puedes solicitar ayudas de alquiler a largo plazo” (P1). Aparte de que sube el nivel de vida en general, pero no los salarios.

Este testimonio pone de relieve la rigidez de las políticas públicas frente a realidades muy cambiantes. La exigencia de contratos estables, empadronamientos continuos o estancias prolongadas choca con la movilidad forzada que imponen los alquileres turísticos. Adaptar las condiciones de acceso a las ayudas a la realidad de quienes viven en entornos tensionados por el turismo es clave para evitar que queden excluidos precisamente quienes más las necesitan.

A nivel estatal, se debería incidir en varios aspectos. El primero sería regular y controlar los alquileres turísticos. Después, debería existir más vivienda social y regular también ese tipo de mercado porque, por ejemplo, algunas se están alquilando como viviendas turísticas (P6).

La necesidad de control sobre los alquileres turísticos aparece como una demanda transversal en los últimos años, tanto en medios urbanos como rurales. Algunas Comunidades Autónomas han comenzado ya a limitar las licencias para este tipo de alojamientos, con resultados variados. En todo caso, es evidente que, sin una regulación clara y efectiva, el mercado de la vivienda seguirá orientado al beneficio rápido y no a las necesidades habitacionales de la población local.

Además, la creación de vivienda social en zonas rurales no debe concebirse como un modelo único. Podría incluir fórmulas como cooperativas de vivienda, cesiones de uso, rehabilitación de patrimonio abandonado, o incluso planes de ocupación legalizada con finalidades sociales. La diversificación de modelos permitiría responder a distintos perfiles de jóvenes y familias, y podría contribuir a fijar población en pueblos con riesgo de despoblación.

2.2.10. Conclusiones

Este Grupo de Discusión realizado en el noroccidente asturiano permite trazar un mapa nítido de los obstáculos que afronta la juventud para lograr una emancipación residencial efectiva y digna. Lejos de responder a una única causa, la dificultad para independizarse es el resultado de una confluencia de factores estructurales, desde laborales y culturales hasta territoriales, que se refuerzan mutuamente: precariedad laboral, cultura de la propiedad, encarecimiento del

mercado de la vivienda, rigidez normativa, falta de alternativas habitacionales y escasa eficacia de las políticas públicas.

La paradoja es evidente: se trata de una generación que ha asumido la necesidad de formarse más y de adaptarse a los cambios, pero que ve cómo ese esfuerzo no se traduce en una mayor autonomía vital. La emancipación, más que un hito, se convierte en un proceso discontinuo, frágil y a menudo reversible, en el que los vínculos familiares siguen cumpliendo un papel de soporte imprescindible ante la falta de respuestas institucionales.

Además, el contexto rural introduce condicionantes propios: menor oferta de vivienda en alquiler de larga duración, gran cantidad de inmuebles infrautilizados (viviendas secundarias y vacías), dependencia estacional del turismo, dispersión territorial y redes sociales más limitadas. Todo ello acentúa el sentimiento de vulnerabilidad y desarraigo potencial, especialmente entre quienes desean quedarse o regresar al territorio para construir allí su proyecto de vida.

Las voces recogidas en este informe muestran también creatividad, resiliencia y propuestas concretas. Frente al modelo de vivienda como bien de inversión, se plantea la vivienda como necesidad y derecho fundamental, con alternativas residenciales que incluyen la cesión de uso, la rehabilitación de inmuebles abandonados, la vivienda cooperativa o los alojamientos modulares o prefabricados. Sin embargo, para que estas fórmulas puedan generalizarse, es necesario que existan políticas públicas valientes, flexibles y adaptadas al territorio.

En definitiva, el problema de la emancipación juvenil en el medio rural no es un síntoma más, sino un termómetro de las contradicciones del modelo actual. Escuchar a la juventud, comprender sus trayectorias y facilitar su arraigo es clave para revertir procesos de despoblación, reforzar la cohesión social y garantizar un desarrollo sostenible en nuestros pueblos.

2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE INMIGRANTES EXTRANJEROS

Participantes en Grupo de Discusión Nº2 (Inmigrantes Extranjeros) realizado el 07/07/2025 en la comarca del noroccidente de Asturias (Eo-Navia).

Asistentes	Localidad	Nacionalidad	Reg. Vivienda	Grupos Edad	Sexo
1	Vegadeo	Hondureña	Alquiler	Adulta	M
2	Vegadeo	Hondureño	Alquiler	Joven	H
3	Vegadeo	Hondureño	Alquiler	Adulto	H
4	Vegadeo	Hondureña	Alquiler	Adulta	M
5	Castropol	Paraguayo	Alquiler	Joven	H
6	Vegadeo	Paraguaya	Alquiler	Adulta	M
7	Vegadeo	Paraguaya	Alquiler	Joven	M
8	Vegadeo	Hondureña	Alquiler	Joven	M
9	Vegadeo	Paraguaya	Alquiler	Adulta	M
10	Vegadeo	Hondureña	Alquiler	Joven	M

Ficha técnica del GD Nº2:

Día: 07/07/2025. Hora de inicio: 11:30 h. Duración: 57:51. Lugar: Local Mercasa (Vegadeo). El grupo de discusión fue organizado por la educadora social del Ayuntamiento de Vegadeo. No estaba muy claro el número de personas que iban a asistir, porque la situación fue variando a lo largo de las semanas en las que se llevó a cabo la contactación. Finalmente acudieron diez personas, aparte de la propia educadora social. En cuanto a nacionalidad, seis eran hondureñas y cuatro de Paraguay. Siete mujeres y tres hombres. A pesar de la alta asistencia, el peso de la dinámica lo llevaron tres participantes (1, 6 y 9), que son las personas que más tiempo llevan viviendo en la comarca. Además, la participante 6 es la presidenta de una asociación de personas de Paraguay en Vegadeo.

2.3.1. Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en alquiler en la zona

En líneas generales, todas las participantes consideran que la situación de la vivienda en la zona es muy complicada debido a que ha aumentado la demanda y los precios del alquiler.

Quando yo vine hace catorce años había muchas posibilidades. Además, ya estaban aquí varias paisanas mías, lo que me facilitó todo bastante. Todas compartíamos vivienda.

Ahora veo que hay mucha población y es todo muy diferente. Muchas personas no encuentran para alquilar. Es muy difícil poder ser independiente y conseguir una casa. Los precios son muy caros (P1).

Este testimonio refleja un cambio estructural en la disponibilidad de vivienda en el entorno rural. A medida que ciertas zonas ganan atractivo por su calidad de vida, el turismo o por fenómenos como el teletrabajo impulsado con la crisis de la pandemia del Covid-19, la presión sobre el mercado de alquiler local se intensifica, especialmente si no hay un parque público de vivienda suficiente o mecanismos de regulación pública adecuados.

Es muy difícil, porque tenemos familia. El precio de los alquileres ha subido mucho y está todo muy caro, por lo que seguimos compartiendo piso la mayoría de nosotras. Por ejemplo, yo vivo con mis hijos en una vivienda de protección y nos costó mucho esfuerzo acceder a ella (P6).

Este tipo de dificultades en el acceso a la vivienda principal no son exclusivas del entorno urbano: en muchos concejos rurales se está consolidando una tendencia de escasez y encarecimiento del alquiler, sin que existan suficientes recursos de apoyo institucional. Las viviendas de protección oficial (VPO), aunque valiosas, son escasas y, muchas veces, no cubren la creciente demanda de unidades familiares diversas y con ingresos limitados.

Algunas de las participantes no sólo comparten piso, sino también habitaciones. Se quejan de esta situación, porque son conscientes de que en Vegadeo existen muchas viviendas que están cerradas, en todo caso parte de ellas solo se alquilan durante los meses del verano, y que resultan inaccesibles para ellas. “Hay casas que solo se alquilan durante los meses de verano” (P9).

Este fenómeno de uso estacional de la vivienda –viviendas cerradas gran parte del año para ser destinadas al alquiler turístico en verano– es cada vez más común en las zonas del noroccidente asturiano. La falta de regulación específica o de incentivos suficientes para el alquiler residencial permanente contribuye a acentuar la escasez, lo que perjudica especialmente a las personas que necesitan estabilidad residencial y arraigo en el territorio como es el caso de la población inmigrante.

Incluso, hay propietarios que alquilan pisos que no están en condiciones adecuadas de habitabilidad, pero estas personas inmigrantes extranjeras aceptan vivir en ellas, porque no

tienen otra opción acorde a sus posibilidades reales. Sin poder de negociación de mercado, o muy débil, sin derechos sociales. No les queda otra que aceptar las condiciones de precariedad residencial, cuando no de infravivienda, que les ofrece el casero.

Ahora mismo, en Vegadeo te cobran 600 € de renta y te piden una fianza de tres meses. Esto hace que vivamos hacinadas. Es frecuente que varias familias convivan en un mismo piso. Queremos ayudas para pagar el alquiler: no pretendemos vivir gratis, solo pagar un precio razonable por una vivienda digna (P6).

Este tipo de situaciones vulnera el derecho a una vivienda digna, consagrado en el artículo 47 de la Constitución Española. La ausencia de inspección o de controles de calidad en los arrendamientos, unida a la falta de alternativas, sitúa a muchas familias en contextos de infravivienda y sobreocupación. Las ayudas al alquiler, aunque existen a nivel estatal y autonómico, resultan de difícil acceso para quienes no cumplen con ciertos requisitos formales o carecen de asesoramiento específico.

Este colectivo de personas se queja también de que, para acceder a un alquiler, se les pide un contrato de trabajo y muchas de ellas ni tan siquiera tienen los papeles en regla, por lo que se produce una situación en la que la pescadilla se muerde la cola. Aquí se visibiliza una triple vulnerabilidad: administrativa, económica y habitacional. La exigencia de documentación que acredite su situación legal y estabilidad laboral se convierte en una barrera insalvable para muchos colectivos de inmigrantes extranjeros o en situación de irregularidad sobrevenida. Esta realidad, lejos de ser anecdótica, es estructural y se traduce en segregación y exclusión residencial dentro del medio rural, generando asentamientos precarios, con situaciones frecuentes de hacinamiento e infravivienda, a la vez que intensifica la desigualdad social.

2.3.2. Factores o aspectos que han dificultado el acceso a una vivienda adecuada

Uno de los factores principales con los que se encuentran estas mujeres para conseguir una vivienda es la falta de liquidez. “Cuando llegas a España, traes el dinero que traes, pero sientes que se va gastando. No tenía empleo y eso me lo complicó todo” (P1). La escasez de recursos económicos en los primeros momentos de llegada al país es una constante en muchos procesos migratorios, y condiciona severamente el acceso a una vivienda digna. Esta situación se agrava en zonas rurales donde, a pesar de los precios relativamente más bajos respecto al medio

urbano, la oferta es más limitada y la informalidad en los contratos puede implicar mayores exigencias iniciales (fianzas, pagos por adelantado, etc.). En algunos casos, los caseros-rentistas se aprovechan de su situación de necesidad y estatus irregular para imponerles condiciones que no les ofrecerían a los nacionales: un rentismo basado en la xenofobia y/o racismo con respecto al foráneo extranjero... Sienten que los precios de alquiler son muy altos en comparación con hace diez o quince años. “Se ha pasado de pagar 350 € mensuales a 600 €” (P1).

Este incremento en los precios del alquiler no se ha visto acompañado de una mejora proporcional en las condiciones laborales o salariales del colectivo, lo que genera una creciente brecha de accesibilidad a la vivienda. A ello se suma una inflación general que ha afectado particularmente al coste de vida en entornos rurales con atractivo turístico, paisajístico o agrario. Esto se conoce como precariedad laboral y precariedad residencial, que son características propias del precariado rural.

Los salarios que se pagan apenas les permiten sobrevivir. “Trabajas un montón de horas en la recolección del arándano y de la faba y casi no te da ni para pagar el piso” (P3). El trabajo en el sector agrícola, especialmente el vinculado a campañas temporales como la recogida de arándano o faba asturiana, se caracteriza por su precariedad estructural, estacionalidad, bajos salarios y escasa protección. En muchos casos, estas jornadas extenuantes no garantizan ingresos suficientes para cubrir los gastos mínimos mensuales, siendo la vivienda el componente más gravoso del presupuesto familiar. Sobre todo, para las mujeres que tienen con varios hijos a su cargo.

En mi caso en particular, yo no compartí casa al principio, porque trabajaba como interna. Solo tenía un día libre a la semana. Lo que hacía era ir a ver a otras amigas que sí la compartían. Pasaba el día con ellas y después volvía a dormir a la casa en la que trabajaba. Cuando ya vino mi familia para España, fue cuando alquilé un piso. A mí me resultó relativamente fácil, porque la propietaria era familiar de la señora que cuidaba (P6).

Este testimonio refleja la importancia de las redes informales de apoyo como principal vía de acceso a soluciones habitacionales, algo especialmente relevante para mujeres inmigrantes extranjeras en situación de empleo doméstico o de cuidados, sectores también marcados por la informalidad y la vulnerabilidad laboral. La confianza entre conocidos o familiares actúa en ocasiones como único mecanismo compensatorio frente a la falta de garantías documentales o económicas.

La falta de documentación personal regularizada en España impide al colectivo de inmigrantes extranjeros acceder a un alquiler adecuado y digno. De todos modos, la población de personas inmigrantes extranjeras en el concejo de Vegadeo ha ido aumentando considerablemente a lo largo de los últimos años. “Hace quince años éramos diez o quince personas y actualmente hay 250 hondureños y 200 paraguayos” (P6).

La irregularidad administrativa sigue siendo una barrera estructural para la inclusión social plena. No disponer de NIE, contrato de trabajo o empadronamiento obstaculiza no solo el acceso a un alquiler formal, sino también a ayudas públicas y la regularización laboral. El crecimiento sostenido del colectivo extranjero en el concejo, como se refleja en los datos aportados, pone en evidencia la necesidad urgente de políticas locales de acogida e integración habitacional, con apoyo de la administración autonómica.

2.3.3. Ser inmigrante extranjero, ¿afecta al acceso a una vivienda en la zona?

La mayoría de las personas participantes en el Grupo de Discusión opinan que su procedencia y nacionalidad condiciona el acceso a una vivienda, pero, al mismo tiempo, le restan importancia.

Estamos agradecidas aquí en Asturias, que yo ya viví en otras partes de España. Aquí la gente es muy humana y cordial, pero siempre hay un poquito de racismo y desconfianza. De cualquier manera, yo ya me siento en mi casa, porque en Asturias la gente es muy campechana (P1).

Señalan que los habitantes de la zona noroccidental tienen un carácter similar al suyo. “La gente te regala fruta y verdura. Son como nosotros, te dan hasta lo que no tienen” (P9). Este tipo de valoraciones muestran una convivencia basada en la proximidad cultural y la hospitalidad tradicional del medio rural asturiano, aunque matizada por microdiscriminaciones o estigmas sutiles. El racismo y la xenofobia cotidiana no siempre se expresan de forma abierta, pero sí puede influir en decisiones privadas como el alquiler de una vivienda.

En este sentido, creen que existe ese toque de desconfianza en muchos propietarios de la zona en la que residen. Se trataría de personas “pudientes” que prefieren tener sus casas vacías o que, para alquilar, exigen varias referencias personales de los inquilinos extranjeros, así como tres meses de adelanto. “¿Qué persona que gane menos del salario mínimo como jornalero o ayudante en una ganadería te va a poder pagar 2.000€ por adelantado?” (P6). Estas condiciones

de entrada al alquiler, especialmente las exigencias de referencias, solvencia anticipada o demostración de ingresos estables son barreras encubiertas que limitan el acceso al alojamiento formal de los colectivos vulnerables y precarios. En ausencia de regulación local o autonómica específica que frene estas prácticas rentistas, se perpetúa una discriminación directa por motivos socioeconómicos, que afecta con mayor intensidad a la población inmigrante extranjera.

La escasez de vivienda pública o protegida en zonas rurales es un problema estructural. La oferta es muy limitada, y los criterios de adjudicación a menudo no contemplan las realidades de las familias inmigrantes, incluyendo las monoparentales de madre con hijo/a/s a su cargo. Esta falta de respuesta institucional favorece la movilidad forzosa hacia otros territorios, como en el caso mencionado, lo que puede afectar negativamente a los procesos de arraigo, redes comunitarias y trayectorias educativas de las generaciones jóvenes.

Por último, estas personas procedentes y nacionales de Paraguay y Honduras lamentan que cuando solicitan acceder a una vivienda de protección oficial, se les exige realizar muchos trámites, casi siempre de manera presencial, lo que lo dificulta todo de un modo mayúsculo, porque muchas de ellas no tienen opción alguna de desplazarse autónomamente (carecen de un vehículo) y, por su parte, la red de transporte público es, cuanto menos, deficiente. Añadido a todo esto, dicha tramitación se alarga demasiado en el tiempo.

La brecha digital, la centralización de trámites administrativos y la escasa accesibilidad territorial refuerzan los mecanismos de exclusión. En zonas como Vegadeo, donde la dispersión poblacional y la falta de servicios de transporte dificultan el acceso físico a las oficinas públicas, se hace imprescindible una descentralización efectiva de los procesos administrativos, así como la provisión de acompañamiento comunitario que facilite estas gestiones.

2.3.4. Opiniones sobre las relaciones con los propietarios

Algunas de las participantes en el grupo de discusión se quejan de que, por ejemplo, cuando tienen algún problema relacionado con averías en su vivienda y se lo comunican a su propietario o gestor, estos tardan más tiempo del deseado en hacerles la reparación. La falta de respuesta ágil por parte de los arrendadores es una problemática frecuente en los alquileres informales o en contextos donde no se ejerce un control suficiente sobre las condiciones de habitabilidad. En

el caso de colectivos vulnerables y precarios, esta negligencia se ve agravada por el temor a reclamar y la falta de canales institucionales eficaces para demandar sus derechos.

Sobre todo, cuando habitan viviendas sociales en las que conviven con gente de nacionalidades dispares, creen que reciben un trato peor con respecto a sus vecinos españoles de etnia gitana. “A ellos se lo cambian al día siguiente. Entonces, ¿hay racismo o no?” (P5). Esta percepción apunta a la posible existencia de un trato desigual en el mantenimiento de viviendas sociales, lo que sugiere fallos en los protocolos de actuación de las entidades públicas o gestoras. La sensación de discriminación comparativa genera desconfianza institucional y mina la cohesión entre colectivos que comparten situaciones de precariedad y /o exclusión.

Añaden, además, que es muy frecuente que tales averías tengan que pagarlas ellos mismos, cuando por ley consideran que no debería ser así. Según la Ley de Arrendamientos Urbanos, las reparaciones que no derivan del uso ordinario de la vivienda deben correr a cargo del propietario. Sin embargo, muchas personas desconocen sus derechos o no tienen capacidad para reclamarlos formalmente, especialmente cuando no existe un contrato formal o cuando temen represalias que pongan en riesgo su estabilidad residencial.

Otro de los puntos que les molesta es que algunos pisos que se alquilan se encuentran sin amueblar y eso les genera unos costes que no pueden asumir. La entrega de viviendas vacías, sin equipamiento básico, implica una barrera añadida para familias con escasos recursos, que deben afrontar gastos iniciales muy por encima de su capacidad económica. Esto no solo condiciona la habitabilidad inmediata, sino también la dignidad y funcionalidad del espacio como hogar.

En el discurso de las participantes se vuelve a afirmar que la exigencia por los caseros de una fianza de tres meses por adelantado es inalcanzable para ellas. “Debería servir con el aval de, los que trabajamos, nuestros jefes” (P2). La exigencia de tres mensualidades como garantía, en lugar del depósito legal de una sola mensualidad como establece la LAU, se ha generalizado como práctica abusiva en muchos entornos rurales sin apenas supervisión. Propuestas como aceptar avales laborales o contar con intermediación institucional —como ocurre en algunos programas municipales de vivienda— podrían ser medidas viables para garantizar el acceso sin sobrecargar económicamente a los inquilinos.

Por otro lado, las participantes tampoco perciben suficiente claridad con relación a los criterios utilizados por la administración autonómica para seleccionar a los hogares beneficiarios de una vivienda social, porque a veces las obtienen personas con más recursos que otras que se quedan fuera. Esta percepción de posible arbitrariedad en la concesión de viviendas públicas mina la confianza en el sistema público y requiere un mayor esfuerzo de transparencia, quizás revisión de los baremos de acceso y mecanismos de control socio-institucional para asegurar que esas viviendas sociales lleguen realmente a quienes más las necesitan⁴.

2.3.5. Características de la vivienda en la que residen

Existe una tónica común sobre el tipo de vivienda a la que accede este colectivo de personas. Como suele convivir mucha gente en ellas, en ocasiones, hasta veinte individuos, son casas grandes (incluso dúplex). No obstante, las habitaciones son pequeñas en cuanto tamaño. “Ahora tengo dos niñas y las habitaciones son muy justas” (P1).

Este hacinamiento, aunque se dé en viviendas de superficie considerable, tiene consecuencias directas sobre la calidad de vida, especialmente en lo relativo a la intimidad, el descanso y el desarrollo infantil. La escasez de espacio individualizado en hogares con alta densidad de ocupación es uno de los principales indicadores de infravivienda y exclusión residencial.

Por otro lado, dado que muchas de estas mujeres extranjeras trabajan como internas en el cuidado de personas mayores, solo vuelven un día o dos por semana a la vivienda familiar, entonces no le dan tanta importancia en ese sentido a las características de la casa. Este dato revela una forma de uso intermitente de la vivienda vinculada a empleos precarios y absorbentes, lo cual reduce el tiempo de permanencia en el hogar y, por tanto, la posibilidad de establecer vínculos con el entorno vecinal. También dificulta el ejercicio de una vida familiar plena, especialmente en los casos donde hay hijos menores a su cargo.

⁴ En el Grupo de Discusión está presente como espectadora la educadora social del Ayuntamiento de Vegadeo que, al final de la reunión, pide la palabra para aconsejarles a las participantes que, con respecto a las viviendas sociales, deberían solicitar formalmente en la Consejería General de Vivienda del Principado de Asturias que se reduzcan o rebajen los requisitos de acceso y tenencia, sobre todo, para familias numerosas. La educadora social subraya la importancia de fortalecer los canales de interlocución entre la administración y los usuarios. No obstante, la carga burocrática y la falta de seguimiento individualizado hacen que muchas solicitudes queden sin respuesta o se resuelvan con criterios poco transparentes.

En todo caso, si son mujeres que no tienen familia en la zona, opinan que se pueden llegar a sentirse relativamente cómodas en ellas. Lo que queda patente es que la confortabilidad depende en gran medida del número de convivientes. La percepción de confort es muy variable según las circunstancias personales. Mientras algunas mujeres encuentran en la convivencia una forma de apoyo mutuo y contención emocional, otras experimentan dificultades derivadas de la convivencia forzada, como la falta de privacidad, los conflictos cotidianos o la sobrecarga en tareas domésticas no repartidas equitativamente.

Estas personas afirman que se adaptan a habitar infraviviendas. Sin embargo, en ocasiones, las condiciones de insalubridad de ciertos pisos hacen enfermar a los niños pequeños. “Se nos ponen enfermos los chiquitos por las humedades existentes en las casas” (P9). La convivencia con humedades, frío o instalaciones deterioradas tiene un impacto directo en la salud infantil, y es una de las manifestaciones más evidentes de la vulneración del derecho a una vivienda adecuada y digna. Este tipo de situaciones se relaciona con problemas respiratorios, absentismo escolar y estrés familiar. Además, la falta de inspecciones técnicas y la ausencia de parque público de vivienda social dificultan el control y la mejora de estas condiciones residenciales.

Es necesario resaltar que no todas las personas latinoamericanas asentadas en la zona viven hacinadas, sino que también hay familias que residen en pisos sociales con tres habitaciones, con sus hijos con cuartos para cada uno.

Este contraste pone de manifiesto la diversidad de trayectorias y situaciones residenciales dentro del colectivo de la inmigración extranjera. Factores como la antigüedad en la zona, la regularización de la situación administrativa, el acceso al empleo formal o la existencia de redes familiares sólidas pueden facilitar mejores condiciones residenciales. Por tanto, no se puede hablar de una experiencia homogénea, sino de varias trayectorias y situaciones coexistentes, si bien la carencia o precariedad residencial es más probable entre los perfiles en situación administrativa de irregularidad.

2.3.6. Afectación del precio de alquiler en su nivel de consumo y calidad de vida

Las mujeres extranjeras que trabajan en el cuidado de personas mayores aseguran cobrar una cantidad parecida de dinero por su empleo. En cuanto al precio medio de alquiler, indican que

en Vegadeo una habitación con derecho a baño y cocina compartidos cuesta en torno a 180 € o 200 €. Por este motivo la mayoría de ellas se inclina por compartir habitación. “Es mucho más económico” (P10).

La necesidad de compartir habitación refleja la falta de alternativas habitacionales asequibles y adecuadas, que obliga a renunciar a la privacidad y a condiciones mínimas de bienestar. Esta realidad evidencia la precariedad estructural del mercado de alquiler en zonas rurales y la escasa oferta de viviendas adaptadas a familias y personas en situación vulnerable o precaria.

Opinan, además, que los precios de alquiler son asumibles cuando se trata de viviendas de protección oficial. Sin embargo, esa situación varía cuando son pisos que no están protegidos públicamente. “Es muy difícil pagar 350 € sin gastos incluidos. Sobre todo, la gente que trabaja debería poder vivir un poquito mejor, en condiciones más aceptables” (P6). Este contraste subraya la función fundamental de las viviendas de protección oficial para garantizar acceso a un alquiler socialmente justo, aunque la insuficiencia de este tipo de oferta limita el impacto positivo sobre el conjunto de la población. También se refleja una demanda insatisfecha que, de no atenderse, puede aumentar el riesgo de exclusión residencial y social.

Por tanto, no existe un equilibrio entre el precio de los alquileres de la vivienda y los salarios. Más si se tiene en cuenta que muchas de estas familias son numerosas. Algunas de ellas, como otra medida de ahorro más, optan por hacer lo que denominan “vianda común”, que consiste en aportar cada persona una pequeña cantidad de dinero para realizar una comida para todas. Esta estrategia de solidaridad económica evidencia las redes informales de apoyo comunitario que se activan frente a la escasez de recursos, pero también pone de manifiesto la vulnerabilidad alimentaria y la pobreza económica que condicionan el día a día de estas familias.

Una de las participantes señala que si, para comenzar, ya hay problemas para acceder a una vivienda asequible y adecuada, la calidad de vida, por consiguiente, baja.

Como vivimos tantas personas en una misma casa, necesitamos salir a la calle con los niños para que puedan jugar y tomar el aire, aparte del tema mental. Ahora en verano no hay problema con eso, pero los inviernos aquí son duros. Y pasar tanto tiempo en el exterior te hace enfermar debido al frío y a la humedad que hay en Vegadeo (P6).

Esta descripción evidencia el impacto directo de la vivienda inadecuada sobre la salud física y mental, especialmente en niños y personas vulnerables. El hacinamiento y la falta de espacios adecuados dentro del hogar obliga a buscar alternativas al aire libre que, en zonas con climas

adversos como Vegadeo, representan un riesgo añadido. Esto recalca la necesidad de mejorar las condiciones residenciales, incluyendo la habitabilidad de las viviendas y del entorno urbano para garantizar bienestar y salud.

2.3.7. Motivos de abandono de la vivienda alquilada antes de finalizar el contrato

No se dan casos particulares entre las participantes en relación con abandonos de viviendas no deseados antes del fin del contrato de alquiler. “Si conozco una señora que vivía en un ático y la dueña lo quiso vender, pero la avisó con antelación. Es un caso excepcional” (P6). La ausencia de casos de abandono anticipado sugiere que, a pesar de las dificultades para acceder y mantener una vivienda, este colectivo tiende a respetar los contratos o busca evitar situaciones de desalojo que podrían agravar su precariedad socioeconómica. Sin embargo, la anticipación y comunicación por parte de los propietarios en esos casos excepcionales parece jugar un papel clave para reducir el impacto negativo.

Con respecto a este tema, solamente se comentó un caso concreto de desalojo imprevisto de una familia por un presunto asunto relacionado con el tráfico de drogas. “Como se trataba de unas personas que no se encontraban en situación regular, tuvieron que abandonar la vivienda” (P11). Este episodio revela cómo factores externos como la irregularidad administrativa y problemas legales pueden agravar la precariedad habitacional y llevar a desalojos forzosos sin previo aviso. La inseguridad jurídica y la falta de protección social para personas en situación irregular aumentan su riesgo de exclusión residencial y dificultan la estabilidad necesaria para su integración social y económica.

2.3.8. Opiniones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para facilitar el acceso de las y los inmigrantes a una vivienda adecuada

En general, piensan que sería bueno que en Vegadeo hubiera más viviendas de protección oficial, debido al alto número de personas en riesgo de pobreza y exclusión social que viven en su territorio. Ellas, por su parte, continúan tratando de que sus hijos se formen académicamente para poder optar a un buen empleo que les permita mejorar su calidad de vida. “Mi hijo no consiguió un piso de protección aquí y se tuvo que ir a trabajar y vivir a Barreiros (Lugo)” (P6).

Este grupo se vuelve a lamentar, principalmente, por la dificultad que implica el tema burocrático a la hora de solicitar el acceso a una vivienda social o a una ayuda pública para el alquiler. La carga burocrática representa una barrera estructural que dificulta el acceso a derechos básicos como la vivienda, especialmente para personas con empleos precarios, jornadas extensas y limitaciones en movilidad. La falta de orientación adecuada y la necesidad de trámites presenciales aumentan la exclusión y perpetúan la desigualdad, afectando principalmente a quienes carecen de redes de apoyo o recursos para afrontar estos procesos.

Cuando tienes que hacer tú toda la gestión, porque tampoco te orientan, es muy complicado. Incluso tienes que faltar a tu trabajo para poder arreglar todo ese papeleo de forma presencial, porque te lleva el día entero ir y volver en autobús (P1).

Las personas que llevan más tiempo asentadas en Vegadeo, no obstante, opinan que la situación ha mejorado notablemente con respecto a hace varios años, cuando llegaron a España, gracias a que lograron regularizar su situación o incluso obtuvieron la doble nacionalidad. “Tener la doble nacionalidad y el DNI electrónico nos facilita mucho las cosas” (P6). Esta mejora vinculada a la regularización administrativa evidencia la importancia de los procesos de integración formal para el acceso a derechos y servicios. La adquisición de documentos oficiales facilita trámites y reduce incertidumbres, pero también establece una división y segmentación social entre los inmigrantes regularizados y no regularizados, ya que los segundos siguen sufriendo las barreras socio-institucionales para acceder a los derechos y servicios públicos.

En relación con esto, una participante comentó que las personas presentes pueden utilizar la “Ventanilla Única” a través del ayuntamiento de Vegadeo para solucionar asuntos que tienen que ver con documentación, aunque, paradójicamente, el primer trámite, si eres extranjero, no se puede hacer allí. La existencia de mecanismos como la “Ventanilla Única” representa un avance en la simplificación de trámites y el acercamiento de la administración al ciudadano, pero las limitaciones existentes en su alcance, especialmente para extranjeros en los trámites iniciales, ponen de manifiesto la necesidad de revisar y mejorar estos sistemas para hacerlos realmente accesibles a todos los colectivos vulnerables y precarios.

Las participantes creen que las Administraciones públicas tendrían que facilitar todo lo relacionado con trámites legales, al igual que se hace con personas mayores. También consideran que a menudo unos cargan la responsabilidad en otros. “Vas al ayuntamiento para solicitar una cosa y te mandan a Oviedo. Y viceversa” (P1).

Esta fragmentación y descoordinación administrativa genera un efecto de dispersión y frustración que dificulta el acceso efectivo a derechos básicos como la vivienda digna, especialmente para personas con limitaciones de tiempo, recursos económicos o movilidad. La falta de coordinación entre distintas Administraciones y niveles de gobierno representa una barrera que agrava la precariedad y exclusión social.

Las personas de Honduras señalan que, para gestionar temas referentes al pasaporte, se tienen que desplazar hasta Madrid y que sería conveniente que esto lo pudieran hacer más cerca, por ejemplo, en Oviedo. En este sentido, las participantes procedentes de Paraguay dicen que ellas sí tienen un cónsul honorario en la capital de Asturias gracias a la presión que ejercieron en el pasado y al alto número de paraguayos residentes en la región. Ellas sí pueden renovar el pasaporte en Oviedo en cuatro fechas concretas cada año.

Este contraste evidencia la importancia de contar con recursos consulares accesibles y cercanos para facilitar la regularización documental. La presencia de consulados honorarios en regiones con cierta concentración de inmigrantes puede ser un factor decisivo para reducir desplazamientos costosos y complejos, y para fomentar la integración y estabilidad de estas comunidades.

2.3.9. Conclusiones

El acceso a una vivienda digna y asequible para las mujeres inmigrantes extranjeras en Vegadeo presenta múltiples dificultades estructurales y personales que se interrelacionan y profundizan la precariedad residencial en este colectivo. Los elevados precios de los alquileres, la falta de viviendas accesibles y la exigencia de requisitos económicos y contractuales inaccesibles, como fianzas altas o contratos laborales estables, configuran una barrera fundamental que limita la satisfacción de las necesidades residenciales y la calidad de vida.

La falta de liquidez y los bajos salarios vinculados a empleos precarios, especialmente en el cuidado de personas mayores y trabajos temporales en el campo, son factores clave que dificultan el acceso a una vivienda digna. Además, la insuficiencia de viviendas sociales o protegidas y las condiciones de insalubridad en las que a menudo se ven obligadas a vivir agravan los riesgos para la salud y el bienestar familiar, especialmente para los niños.

El factor migratorio añade complejidad, ya que la procedencia extranjera, aunque en general no es vista como un impedimento insalvable, sí condiciona el acceso a la vivienda debido a la desconfianza y cierta xenofobia, racismo en la zona, así como a las exigencias de documentación de regulación administrativa que muchas no pueden cumplir. Las políticas públicas y las actuaciones administrativas muestran deficiencias, sobre todo en términos de burocracia compleja, dispersión de competencias y falta de orientación adecuada para estas mujeres, quienes a menudo deben desplazarse largas distancias para realizar trámites esenciales.

La existencia de mecanismos como la “Ventanilla Única” y la mejora en la regularización administrativa mediante la doble nacionalidad o el DNI electrónico representan avances importantes, aunque insuficientes para superar las barreras estructurales y la precariedad residencial. Es imprescindible mejorar la accesibilidad y simplificación de trámites, adaptándolos a las realidades de las personas inmigrantes y sus limitaciones.

Asimismo, las relaciones con los propietarios reflejan desigualdades y trato diferencial, evidenciando prácticas discriminatorias en tiempos de respuesta ante averías, exigencias excesivas para el alquiler y condiciones habitacionales deficientes. La presencia de educadores sociales y la incidencia en la política local pueden ser canales para reivindicar medidas que mejoren el acceso y la calidad de la vivienda, como la flexibilización de requisitos para viviendas sociales, la ampliación de su oferta y el control de las condiciones de habitabilidad.

Finalmente, se detecta una necesidad clara de descentralizar trámites consulares y administrativos, facilitando la renovación documental y la regularización en lugares más accesibles y próximos, evitando desplazamientos costosos y complicados, lo que favorecería la estabilidad y mejora de la calidad de vida de estas familias inmigrantes.

En suma, la mejora en el acceso a la vivienda para mujeres inmigrantes extranjeras en Vegadeo y, en general, en la comarca del noroccidente asturiano requiere una intervención integral que combine políticas más inclusivas de vivienda social y de empleo, una simplificación y coordinación interadministrativa efectiva, y acciones contra la discriminación por xenofobia o racismo, promoviendo así la igualdad de oportunidades, la participación y la cohesión social en la comunidad.

2.4.- ANÁLISIS DE LA ENTREVISTA PLURIPERSONAL A PROPIETARIAS

Participantes de la entrevista pluripersonal a propietarias de viviendas alquilada/vacía realizada el 17 de julio de 2025 en la comarca de noroccidente de Asturias (Eo-Navia).

Asistentes	Localidad	Vivienda	Grupos Edad	Sexo
1	Navia	Alquilada	Adulta	M
2	Valdés	Alquilada/vacía	Madura	M

Ficha técnica:

Día: 17/07/2025. Hora de inicio: 11:30 h. Duración: 50:04. Lugar: Centro de empresas municipal de Almuña (Valdés). Ante la imposibilidad de reunir el número mínimo de personas necesario para sacar adelante un grupo de discusión (5/6 personas), se optó por realizar una entrevista pluripersonal a dos propietarias de la zona. Una de ellas, dueña de dos viviendas alquiladas para residencia de larga duración; la otra, propietaria de dos viviendas alquiladas a lo largo de los meses de julio y agosto (alquiler estacional o vacacional) y de otras seis viviendas vacías todo el año. Durante la mayor parte de la entrevista, la participante nº1 llevó el peso de la conversación y la participante nº2 se limitó a complementar y matizar la información proporcionada por la primera. No se produjeron discrepancias entre ambas.

2.4.1. Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en la zona

El problema de la vivienda que existe, en general, en todo el ámbito estatal se está notando ya en la comarca del noroccidente asturiano.

Yo creo que a nosotros nos viene todo con retardo, pero acaba llegando. El hecho de que estemos en una zona costera cada vez más turística lo que está promoviendo es la falta de vivienda para gente que quiere residir en el territorio todo el año (P1).

Esta percepción de “retardo” en la llegada de los problemas estructurales del mercado inmobiliario se ha convertido en un patrón detectado también por otros actores locales: primero sube la demanda en las áreas urbanas más tensionadas, y poco después se traslada a los municipios más pequeños, especialmente aquellos con atractivo turístico o paisajístico.

Las entrevistadas consideran que los precios están subiendo bastante, “especialmente este último año” (P1) y que se debe a la falta de oferta en el mercado:

Estoy de acuerdo en la falta de vivienda en el mercado. En cuanto a los precios de los alquileres, por ejemplo, yo tengo un piso de tres habitaciones en el centro de Lluarca (Valdés) que alquilo por solo 250 € (P2).

En este sentido, la participante 1 señala que alquila un piso de larga duración en Puerto de Vega (Navia) por 450 € y cree que podría hacerlo por mucho más dinero, ya que falta oferta en la zona. “Si quisiera aprovecharme del contexto actual, podría hacerlo perfectamente” (P1).

No obstante, ambas participantes coinciden en que los precios actuales no reflejan únicamente una cuestión de oferta y demanda, sino también la falta de vivienda de calidad disponible y la creciente competencia entre residentes y visitantes temporales.

Los precios de las viviendas de alquiler en Puerto de Vega están parejos con los de Navia, la capital del concejo. Apenas hay vivienda de alquiler habitual. Las entrevistadas no aprecian un exceso de vivienda de uso turístico, sin embargo, en ciertas épocas del año como en verano, está casi todo cubierto. Esta estacionalidad en la ocupación provoca una fuerte presión sobre el parque habitacional durante los meses de mayor afluencia, generando una falsa imagen de disponibilidad que no se corresponde con la realidad del resto del año. Además, el escaso dinamismo del mercado formal —con pocas viviendas ofertadas en plataformas y muchas operaciones gestionadas por vía informal o personal— dificulta aún más el acceso para nuevos residentes o jóvenes que buscan independizarse y que carecen o disponen de insuficiente capital relacional en la zona.

2.4.2. Aspectos y factores positivos que favorecen a propietarios para alquilar

Las personas participantes opinan que la falta de vivienda en la comarca les favorece en el aspecto de que podrían subir el precio del alquiler.

De todos modos, mi pareja te diría que estamos llevando a cabo una labor social y que no es necesario subir la renta, porque de otro modo nuestra inquilina del piso en Puerto de Vega no podría vivir de forma independiente (P1).

Esta actitud de responsabilidad social aparece como un elemento central en la decisión de no maximizar la rentabilidad del alquiler, especialmente en casos en los que la economía familiar

permite cierto margen de maniobra. Esta propietaria tiene un trabajo estable y bien remunerado y afirma no querer hacer negocio con sus propiedades en alquiler y que, alquilando vivienda a precios relativamente bajos, está fomentando que la gente se quede en el pueblo y pueda trabajar en la zona. Este razonamiento se articula también como una estrategia para contribuir al sostenimiento del tejido social y económico local, donde cada vivienda habitada puede marcar la diferencia. Además, piensa que, si alquilara sus viviendas para uso turístico, esto le originaría unos gastos e incomodidades que no le genera alquilar para larga duración: se ahorra contratar un servicio de limpieza y vive despreocupada sin tener que estar todo el día pendiente de ese tipo de gestiones.

La otra propietaria alquila dos de sus viviendas exclusivamente para uso turístico motivada por la mayor rentabilidad económica: “Está claro que esa rentabilidad extra que te proporciona alquilar una vivienda significa una ayuda económica importante, incluso a mí, que tampoco vivo de ello” (P2). Esta propietaria de vivienda de uso vacacional considera un aspecto positivo el seguro que le proporciona la plataforma a través de la que alquila esos pisos. “Además, el tipo de cliente que suelo tener en este tipo de apartamentos normalmente deja la casa recogida y limpia” (P2).

Este tipo de experiencias positivas refuerzan su percepción de que el modelo del alquiler turístico, aunque más exigente para la propietaria, puede ser seguro y rentable si se gestiona adecuadamente. Aun así, reconoce que su aplicación no es universal ni conveniente en todos los casos.

La idea que comparten ambas propietarias es que la mayor parte del dinero que obtienen de sus viviendas alquiladas lo usan para pagar los gastos propios de servicios de la comunidad, facturas de agua y luz y también para realizar obras puntuales de rehabilitación en dichas viviendas.

También valoran el hecho de poder seleccionar directamente a las personas inquilinas, lo cual genera un entorno de mayor confianza y reduce la incertidumbre. La gestión del alquiler en espacios pequeños y conocidos, como los pueblos, favorece este trato más directo y personalizado, lejos de la lógica especulativa o del anonimato de los grandes núcleos urbanos.

2.4.3. Aspectos y factores negativos que desaniman a propietarios para alquilar

“El principal motivo por el que la gente tiene miedo para alquilar es encontrarse con un inquilino que no pague y/o que ocasione grandes destrozos en la vivienda” (P1). Este temor, compartido por buena parte de la población propietaria en el medio rural, actúa como un freno estructural para la puesta en uso de viviendas vacías o infrautilizadas.

Otro factor que se plantearía esta propietaria para no alquilar una de sus viviendas atendería a que tal vez en un futuro tenga que hacer uso de ella su propia familia por motivos de salud. En ese caso, preferiría cedérsela a sus familiares de forma gratuita. Esta previsión familiar, que responde a necesidades de cuidado intergeneracional motivadas por el grado de dependencia o disfuncionalidad de un miembro de la familia, puede suponer que una parte de las viviendas permanezcan cerradas por si acaso, como “colchón residencial”, incluso cuando hay demanda urgente en el entorno que podría suponer una significativa rentabilidad.

Por ejemplo, mi madre tiene párkinson y vive en una casa de varias plantas y sin ascensor. Es probable que en un futuro ya no pueda vivir en su casa de siempre. Lo que quiero decir con esto es que quizá haya propietarios que no se animan a alquilar como medida preventiva ante imprevistos cercanos de este tipo (P1).

Por otro lado, la participante 2 indica que otro factor negativo que siente como propietaria es la indefensión que nota por parte de las diferentes Administraciones, ya que tuvo malas experiencias (impagos y destrozos) con inquilinos en el pasado. La falta de respaldo institucional o de garantías jurídicas claras es una constante que se menciona en múltiples testimonios recogidos en el territorio, y que alimenta la desconfianza hacia el régimen de alquiler.

En relación con esto, la participante 1 manifiesta que a ella le generan más confianza los inquilinos que intentan regatear el precio de alquiler que los que, por ejemplo, “van de sobrados y te ofrecen pagar seis meses por adelantado”. Este detalle revela cómo la relación personal y la intuición siguen pesando más que los procedimientos formales a la hora de decidir a quién se alquila una vivienda.

La participante 2 añade que actualmente tiene seis viviendas vacías, debido a que las solía alquilar a precios muy bajos (no es partidaria de fijar precios desorbitados) y el gasto que tuvo que hacer en obras en alguna de ellas al salir sus inquilinos, le ocasionó unos costes que no le compensaban. El desequilibrio entre los ingresos percibidos y los costes de reparación, junto

con la inseguridad legal, conforman un círculo vicioso que favorece la inacción. En consecuencia, el parque vacío permanece sin movilizar, agravando la sensación de escasez sin resolver el problema de fondo.

2.4.4. Motivos de las viviendas desocupadas

Ambas participantes señalan que una de las razones fundamentales de que existan tantas viviendas vacías en el noroccidente asturiano guarda una estrecha relación con problemas de herencias.

Vender ese tipo de casas es realmente complicado, pues resulta un lío que sus propietarios se pongan de acuerdo... O incluso hallar al propio dueño. Al final, el tiempo va pasando y muchas de ellas acaban en un estado ruinoso (P1).

A menudo se trata de propiedades que han pasado por varias generaciones, sin una documentación actualizada, lo que multiplica las dificultades legales y administrativas para actuar sobre ellas. En muchos casos, los herederos residen fuera del territorio o incluso desconocen que poseen una parte de la propiedad, lo que paraliza cualquier decisión. Aparte, muchas tampoco están registradas correctamente y eso significa que se deben cumplimentar bastantes trámites para poder ponerlas a la venta. Este proceso implica, además, costes notariales, registrales y técnicos que desincentivan la regularización, especialmente cuando se trata de inmuebles de escaso valor de mercado. El resultado es un parque de vivienda infrautilizado, pero también inaccesible para quienes sí estarían dispuestos a rehabilitar y habitar esas casas.

Otro de los motivos que señalan las entrevistadas es que las que se encuentran muy deterioradas para poder alquilarse, movilizarlas hacia el mercado al propietario le acarrea unas obras y unos costes que no está dispuesto a asumir. En este sentido, se destaca que muchas de las viviendas vacías se construyeron hace décadas sin criterios de eficiencia energética ni adaptabilidad, lo que encarece las reformas. Además, se menciona que no existen ayudas públicas suficientes, ni bien publicitadas, para facilitar este tipo de intervenciones, lo cual refuerza la inacción.

También vuelve a surgir el asunto del miedo de la propiedad a posibles destrozos en las viviendas por parte de los inquilinos, sobre todo, en propietarios de edad avanzada. Estas personas, en muchos casos, prefieren mantener la vivienda cerrada antes que asumir el riesgo emocional y económico que implica alquilarla. El apego simbólico a la casa familiar y la falta de confianza en el sistema legal agravan esta tendencia.

Mucha gente mayor originaria de estos pueblos también se fue en el pasado a vivir con sus hijos a la ciudad por cuestiones laborales y no quisieron desprenderse de esas segundas viviendas a las que acuden eventualmente (P2).

Por otro lado, las viviendas secundarias es otra muestra de la desocupación del parque de viviendas familiares en la zona. Estas casas, aunque vacías buena parte del año, no son percibidas por sus propietarios como abandonadas, sino como parte de su identidad familiar. Se convierten en espacios emocionales, lugares de retorno en verano o durante festividades, por lo que su disponibilidad para el mercado se ve aún más limitada.

Por tanto, el fenómeno de la vivienda desocupada no responde únicamente a causas económicas o legales, sino también a elementos culturales, afectivos y generacionales profundamente enraizados en el territorio.

2.4.5. Opiniones sobre los *inquilinos okupas*

Con respecto a este punto, la participante 1 dice que su pareja y ella siempre realizan una especie de “casting” para tratar de elegir a su inquilino ideal.

Más o menos ves la gente que te puede salir *rana*. Por ahora nunca hemos tenido una mala experiencia desde que empezamos a alquilar nuestros pisos hace más de veinte años, por lo que no me preocupa ese tema (P1).

Este tipo de selección informal, basada en la intuición y en el trato personal, parece ser una estrategia habitual en los entornos rurales, donde la confianza directa pesa más que cualquier garantía contractual. La longevidad de la experiencia de esta propietaria sin incidentes contribuye a relativizar el riesgo percibido, al menos en su caso concreto.

De todos modos, comenta que, por ejemplo, su suegra, propietaria de una casa en una aldea, nunca se va de vacaciones por miedo a dejarla vacía y que se la ocupen de manera ilegal.

Este temor, aunque no se haya concretado en experiencias reales, condiciona de forma significativa la conducta de muchas personas mayores, especialmente aquellas que viven solas o que tienen propiedades deshabitadas.

Creo que esto se debe más a un temor infundado por los medios de comunicación de masas y que afectan en mayor medida a personas mayores. Aquí no tengo constancia de ningún caso (P1).

La participante sugiere, por tanto, que el miedo a la “okupación” es más una construcción mediática que una amenaza real en el contexto local. Este discurso crítico con la narrativa dominante en los medios introduce una mirada más racional y contextualizada sobre el fenómeno. De hecho, no se han mencionado casos concretos en la zona, lo que refuerza la idea de que, aunque se trata de un temor generalizado, sin embargo está poco fundamentado en experiencias cercanas. Aun así, la sola existencia de ese temor —aunque sea infundado— tiene consecuencias reales, como la decisión de no alquilar, de no ausentarse o de mantener propiedades cerradas por prevención. En este sentido, el miedo a la “okupación” opera más como freno psicológico que como problema objetivo en el territorio.

2.4.6. Valoraciones sobre los desahucios por impago del alquiler

En esta cuestión, las dos participantes expresan mayor preocupación que con respecto al punto anterior.

La ley tendría que ajustarse porque ahora mismo hay una indefensión terrible del propietario. Entiendo que la Constitución dice que todas las personas tienen derecho a una vivienda digna, pero no tengo que ser yo la que la tenga que financiar sin ningún tipo de condición (P1).

Esta declaración pone de manifiesto una tensión estructural entre el derecho a la vivienda y la responsabilidad individual que muchos propietarios sienten que se les impone. La participante no cuestiona el principio de protección social, pero sí critica la forma en que, en su opinión, se traslada la carga del sistema público de vivienda al ámbito privado.

Opinan que no todos los propietarios buscan lucrarse a la hora de alquilar sus viviendas, sino que para muchos es una herramienta para poder pagar otro tipo de gastos. Se menciona que hay personas que alquilan para poder cubrir el IBI, pagar facturas, mantener

una segunda residencia o complementar ingresos modestos. Desde esta perspectiva, el impago del alquiler no solo representa una pérdida económica, sino también un riesgo de precarización del propio propietario, especialmente si este carece de otras fuentes de ingresos estables.

Además, manifiestan que, si el Estado apoyara más en este aspecto a los propietarios, probablemente se movilizarían más viviendas vacías hacia el mercado de alquiler. Entre las medidas que se valoran positivamente, se mencionan los seguros públicos contra el impago, procedimientos judiciales más ágiles y mecanismos de mediación efectivos antes de llegar al conflicto. La idea de que "el Estado debería compartir el riesgo" aparece como una demanda central, no solo para proteger al propietario, sino también para incentivar la apertura de viviendas cerradas hacia el mercado del alquiler. Asimismo, se expresa la percepción de que, en algunos casos, el sistema actual acaba premiando comportamientos abusivos o irresponsables, mientras desincentiva la participación de propietarios particulares que sí estarían dispuestos a alquilar de forma razonable si sintieran respaldo institucional. Este malestar no se formula en términos ideológicos, sino desde la experiencia concreta: una relación directa entre impagos no resueltos y el retraimiento del mercado privado en un contexto donde ya escasea la oferta de vivienda en alquiler.

2.4.7. Opiniones sobre los seguros para propietarios que alquilan

La participante 2 comenta que no tiene una póliza de seguro de este tipo para sus viviendas en alquiler. "No me lo planteé nunca hasta ahora, pero estoy empezando a hacerlo" (P2). Este cambio de actitud parece vinculado no tanto a experiencias negativas propias, sino a una mayor conciencia del riesgo potencial y del tipo de respaldo que estos seguros pueden ofrecer ante imprevistos. La idea de protegerse sin renunciar a seguir alquilando empieza a percibirse como una solución intermedia entre la confianza plena y el cierre de la vivienda.

La participante 1 tampoco tiene un seguro de esta clase, ya que dice confiar plenamente en sus inquilinos. Este elemento de confianza personal aparece como un valor fundamental en contextos rurales, donde el trato directo con el inquilino y el conocimiento mutuo suelen pesar más que las garantías contractuales. No obstante, ambas afirman conocer la existencia de esta cobertura.

Es cierto que te dan una garantía y confianza (P2).

Sobre todo, se la dan a los propietarios que poseen casas en perfecto estado de conservación y no las alquilan por miedo. Es una buena alternativa. Si se facilitara esa información a la gente de los pueblos, habría más oferta de vivienda en alquiler en la zona. Sin embargo, me parece que existe mucho desconocimiento sobre este tema (P1).

Este desconocimiento sobre este tipo de seguros es identificado como un obstáculo clave, especialmente en zonas rurales donde no existen canales institucionales estables que difundan este tipo de herramientas de forma clara y cercana. Las participantes coinciden en que una labor de información más activa —por parte de ayuntamientos, agentes de desarrollo local o servicios sociales— podría desbloquear parte del parque de viviendas vacías o cerradas cubiertos por este tipo de seguros.

Además, se plantea que, si las aseguradoras ofrecieran productos adaptados al entorno rural — con primas accesibles, coberturas flexibles y una gestión menos burocrática—, sería más fácil que propietarios reticentes diesen el paso de alquilar. En este sentido, se echa en falta una política pública que incentive el uso de estos seguros como medida de protección mutua, tanto para propietarios como para inquilinos, y que contribuya a reactivar el mercado del alquiler estable.

2.4.8. Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para promover y regular ofertas de viviendas en los mercados de alquiler y de compraventa

Se consideran insuficientes las políticas y medidas existentes, puesto que no están dando resultados positivos.

Actualmente existe un problema muy gordo en todo el país sobre el tema del acceso a la vivienda. Muchas familias no tienen un lugar en el que vivir y otras tantas tienen que abandonar los sitios en los que residen porque no pueden asumir los costes cada vez más elevados (P1).

Las entrevistadas relacionan esta situación no solo con el mercado nacional, sino también con la experiencia directa en su territorio, donde perciben un aumento en la demanda sin una respuesta institucional proporcionada. La falta de intervenciones específicas para el medio rural genera frustración, ya que consideran que sus necesidades quedan desatendidas dentro de unas políticas pensadas con lógica urbana.

Opinan que hay poco mercado de vivienda tasada y que la oferta de vivienda pública ha bajado, siendo los jóvenes los mayores perjudicados en este sentido. Se señala además que las promociones de vivienda protegida, cuando existen, están muy limitadas en número, mal distribuidas o sujetas a requisitos difíciles de cumplir para quienes no tienen una situación económica plenamente regularizada. Esta escasez empuja a los jóvenes a prolongar su dependencia familiar o a emigrar a otras zonas.

Se deben reformar las leyes existentes para facilitar el acceso a la vivienda tanto en propiedad como en alquiler y frenar el creciente proceso de despoblación. Se reclama una revisión del marco normativo que contemple la singularidad del entorno rural: dispersión geográfica, baja densidad poblacional, deterioro del parque construido y desajuste entre oferta y demanda real. Además, se propone una legislación más flexible y adaptada a las realidades del territorio, tanto en lo técnico como en lo fiscal.

Así como simplificar todos los trámites burocráticos necesarios. Las participantes subrayan que la excesiva complejidad administrativa —licencias, certificaciones, registros, etc.— actúa como un freno añadido, tanto para los propietarios que desean poner en alquiler como para quienes quieren adquirir o rehabilitar una vivienda. Esta burocracia, percibida como innecesariamente lenta y opaca, genera desmotivación e inseguridad jurídica.

Yo, sí que sabía lo del límite del aumento de la renta en zonas tensionadas. Sin embargo, desconocía el tema de los incentivos fiscales para que los propietarios alquilen a precios asequibles. No obstante, creo que tienen que empezar a trabajar por ahí, porque es la manera de promover que mucha gente que tiene viviendas vacías las saque al mercado (P1).

Esta afirmación pone en evidencia el desequilibrio entre el volumen de medidas aprobadas a nivel estatal o autonómico y el grado de conocimiento que llega a la ciudadanía, sobre todo si habita en el medio rural. El escaso alcance de la comunicación institucional sobre estas políticas provoca que muchas oportunidades no se aprovechen. Esta idea que ambas repiten de forma constante es que, en general, falta información sobre medidas y políticas: se podría mejorar notablemente su publicidad. Proponen que los ayuntamientos y agentes locales se impliquen más en labores informativas activas, mediante campañas específicas, reuniones vecinales o asesoramiento directo. También se sugiere la creación de ventanillas únicas o figuras de mediación que ayuden a traducir el lenguaje técnico y acompañen en los trámites. La percepción

compartida es que hay políticas bien intencionadas, pero mal difundidas y escasamente accesibles.

2.4.9. ¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas para aumentar las ofertas de vivienda de alquiler y propiedad, así como para moderar los precios?

Las participantes en esta entrevista están de acuerdo en que se debe informar a los propietarios sobre la protección que generan las pólizas de seguro a la hora de movilizar sus viviendas hacia el mercado de alquiler. “Así aumentaría el parque de viviendas y ellos mismos se beneficiarían de esos incentivos fiscales mencionados antes” (P2). Subrayan la necesidad de una labor pedagógica más activa por parte de las Administraciones, que incluya no solo campañas informativas, sino también apoyo técnico directo para ayudar a los propietarios a gestionar sus viviendas, resolver trámites y acceder a beneficios fiscales. Consideran que muchas personas no alquilan por desconocimiento o miedo, y que este tipo de acompañamiento podría resultar más eficaz que las sanciones o imposiciones legales.

Con respecto al tema de los “okupas”, opinan que este tipo de seguros también son una buena medida para cubrirse las espaldas ante este problema. Aunque reconocen que los casos en su entorno son anecdóticos o incluso inexistentes, admiten que el miedo a posibles ocupaciones sigue operando como una barrera psicológica real. Por ello, consideran que ofrecer garantías claras y herramientas de protección podría desbloquear muchas viviendas que permanecen vacías por precaución.

Ambas participantes señalan que es necesario adaptar las medidas y políticas a cada territorio, sin olvidar que las regionales y estatales deben estar también en sintonía de algún modo. “No es lo mismo lo que pasa en una gran ciudad que lo que sucede en un pueblo” (P1). Defienden una política de vivienda “a varias escalas”, que contemple tanto las necesidades estructurales del país como las particularidades de las zonas rurales. En ese sentido, consideran que muchas normativas actuales están diseñadas con un enfoque urbano, y que su aplicación mecánica en entornos como el noroccidente asturiano provoca distorsiones y frustra su efectividad. Proponen, por ejemplo, que se flexibilicen los requisitos para rehabilitar vivienda en núcleos rurales o que se diseñen líneas específicas de ayuda adaptadas a la baja densidad y al envejecimiento de la población.

En resumen, piensan que se debe fijar población en la comarca y que para ello se debe establecer algún tipo de incentivo adicional para las personas interesadas en quedarse todo el año en este territorio. Entre las propuestas que mencionan están las ayudas directas al alquiler para residentes estables, la reducción de impuestos para quienes rehabiliten y alquilen viviendas durante todo el año, o incluso bonificaciones en servicios básicos como electricidad o transporte. Consideran que es necesario romper con la lógica de la vivienda como producto estacional y reforzar su dimensión social y territorial, vinculándola al proyecto de vida de quienes apuestan por quedarse y contribuir al desarrollo del medio rural.

2.4.10. Conclusiones

El análisis de esta entrevista con dos propietarias de viviendas en alquiler y vacías residentes en el noroccidente asturiano permite identificar una serie de factores que condicionan, limitan y, en algunos casos, favorecen la puesta en alquiler de viviendas en este territorio. A diferencia de los discursos más abstractos o técnicos recogidos en otros capítulos, en este caso el relato se construye desde la experiencia personal y desde un fuerte arraigo territorial, lo que aporta matices importantes y permite comprender mejor las decisiones individuales que afectan al mercado de la vivienda local.

Uno de los hallazgos más significativos es la ambivalencia entre la posibilidad real de obtener rentabilidad —en un contexto de escasez y aumento de precios— y la decisión consciente de mantener precios bajos o priorizar la estabilidad del inquilino. Este rasgo, ya detectado en los grupos de discusión anteriores, refleja una lógica más vinculada a la proximidad, la confianza y el sostenimiento del entorno social, que a la maximización económica.

Por otro lado, se constata una preocupación generalizada por la inseguridad jurídica y la indefensión del propietario ante situaciones de impago o deterioro, que en algunos casos ha llevado directamente a retirar viviendas del mercado. En línea con lo expresado por los grupos, las participantes reclaman una mayor implicación de las Administraciones públicas para proteger a quienes alquilan, facilitar el acceso a seguros especializados e informar de forma clara y cercana sobre las herramientas disponibles.

En cuanto a los motivos que explican la existencia de viviendas vacías, vuelven a aparecer los factores ya señalados en los grupos de discusión: conflictos hereditarios, costes elevados de rehabilitación, baja demanda en zonas no turísticas y el uso de la vivienda como espacio familiar de reserva. Sin embargo, en este bloque se profundiza en un elemento menos visible: el vínculo emocional con la vivienda heredada y la resistencia subjetiva a transformarla en un bien de mercado. Este aspecto, presente de forma más difusa en los grupos anteriores, adquiere aquí mayor densidad y permite entender parte de la inacción como una elección protectora, más que como simple desinterés.

Por último, las participantes aportan propuestas concretas, muchas de ellas coincidentes con las recogidas en los grupos de discusión: bonificaciones fiscales, ayudas a la rehabilitación, seguros de impago, simplificación de trámites, campañas de información y promoción de la vivienda en alquiler estable. Subrayan la necesidad de adaptar las políticas a la realidad rural y de valorar el papel de los pequeños propietarios que, sin dedicarse profesionalmente al alquiler, podrían contribuir a aliviar la escasez de vivienda en la comarca si existiera un marco más claro, seguro y cooperativo.

En conjunto, esta entrevista pluripersonal aporta una visión práctica y realista del fenómeno, enriqueciendo el enfoque colectivo recogido en los grupos de discusión y permitiendo trazar con mayor nitidez la distancia entre las políticas públicas en vigor y las condiciones que realmente facilitarían la movilización del parque de vivienda vacía o infrautilizada en el noroccidente asturiano.

2.5.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES

2.5.1.- Conclusiones Cualitativas

El conglomerado del análisis realizado en este estudio cualitativo permite declarar que el acceso a la vivienda en el Noroccidente de Asturias (Eo-Navia) constituye actualmente uno de los más importantes retos sociales, territoriales y de justicia intergeneracional en la comarca. A través del análisis de quince Entrevistas abiertas semi-directivas, dos Grupos de Discusión y una Entrevista abierta pluripersonal, se ha podido dibujar un diagnóstico compartido, reconocer diferencias destacables en los testimonios y recolectar una muy variada y rica cantidad de propuestas que apuntan a la necesidad de proceder de manera decidida, integral y ajustada al contexto rural.

Se produce una convergencia transversal entre actores públicos, técnicos, sociales y privados: el mercado de la vivienda en esta zona se encuentra profundamente tensionado, con una oferta claramente insuficiente y poco adaptada a la demanda social real. El alquiler de larga estancia se ha convertido en un régimen de tenencia casi inaccesible para amplios sectores de la población, a la vez que el auge de la presión turística y la revalorización de la costa están modificando los equilibrios internos y desplazando a las personas que pretenden residir de modo permanente en el territorio.

Al mismo tiempo, el parque residencial manifiesta claras carencias de carácter estructural: numerosas viviendas vacías en mal estado de conservación, con problemas relacionados con herencias sin resolver y carencias registrales, falta de rehabilitación y adecuación a los estándares de habitabilidad actuales, escasez de viviendas protegidas, y entre las existentes hay sin adjudicar, y un exceso de vivienda secundaria que permanece cerrada una gran parte del año. A todo esto, se unen condicionantes como la dispersión geográfica, la ausencia de servicios básicos (saneamiento, conectividad), y una cultura popular enraizada del miedo a alquilar por parte de pequeños propietarios.

Los discursos recogidos, sobre todo, en los Grupos de Discusión, demuestran una vulnerabilidad residencial concreta entre dos colectivos fundamentales para el Reto Demográfico de esta comarca: la juventud y las mujeres inmigrantes extranjeras. En el primer caso, la emancipación residencial surge como un proceso frustrado, subordinado a la precariedad laboral, la

dependencia familiar *sine die* y la carencia de políticas eficaces que faciliten su emancipación y permanencia en el territorio. En el segundo colectivo, los obstáculos se multiplican: racismo y xenofobia, trabas documentales, indefensión legal, viviendas insalubres, exigencias abusivas por parte de los propietarios y una carga de cuidados invisibilizada. Estos dos colectivos sociodemográficos ponen encima de la mesa propuestas específicas, sin embargo, reclaman algo más esencial: ser escuchados y considerados como sujetos de derecho y no como sujetos incompletos y subordinados.

En paralelo, la Entrevista abierta pluripersonal a dos propietarias de viviendas alquiladas y vacías ofrece una visión menos institucionalizada y más arraigada en la experiencia diaria, en la que decisiones como arrendar o no una vivienda se toman en función de la confianza, la percepción de riesgo, la disponibilidad para implicarse o el vínculo familiar. Sus voces complementan la imagen recogida en los Grupos de Discusión y entrevistas semi-directivas, y dan visibilidad a la necesidad de acompañar a quienes sí estarían dispuestos a contribuir a desanudar el problema de la vivienda si existieran suficientes garantías, protección legal e incentivos evidentes.

En lo concerniente a las políticas y medidas públicas, la opinión crítica es prácticamente unánime: las que existen hoy día no atienden a la realidad del medio rural. Se conciben como alejadas de la realidad social de la comarca, centradas en el entorno urbano, excesivamente burocratizadas y mal publicitadas. No obstante, se produce consenso en que no se parte de cero: ya hay propuestas sobre la mesa —cesiones de uso, rehabilitación con fines sociales, vivienda rotatoria, seguros públicos, utilización de escuelas rurales, bolsas de vivienda vacía o incentivos fiscales—. El problema no es la ausencia de ideas, sino la distancia entre la diagnosis y la acción institucional.

En resumen, el derecho a la vivienda adecuada y asequible en la comarca del Noroccidente asturiano está en disputa. Solucionar este asunto no es solo garantizar un techo, sino también asentar población, proteger la raigambre, redistribuir oportunidades y sostener la vida en el territorio. Escuchar los relatos que brotan desde abajo —de las personas que buscan vivienda, de las que se plantean alquilar, de quienes tratan de quedarse o quieren vivir en la zona— es la primera piedra para construir políticas públicas más equitativas, efectivas y conectadas con la realidad rural y las necesidades y demandas residenciales de sus habitantes.

2.5.2.- Recomendaciones

En vista del diagnóstico compartido en esta investigación, a continuación, se plantea un conjunto de recomendaciones en aras de mejorar el acceso a la vivienda adecuada y asequible en la comarca del Noroccidente de Asturias (Eo-Navia). Es preciso dejar claro que no se trata de soluciones cerradas ni universales, sino de líneas de acción que se consideran prioritarias y elaboradas desde la escucha a los diferentes actores del territorio y con una preferencia evidente que se enmarca en la política de Reto Demográfico: responder a las características específicas del medio rural y ayudar a asentar población en condiciones dignas y sostenibles.

- 1) Delinear políticas públicas ajustadas al ámbito rural, que vayan más allá de la perspectiva urbana estandarizada actualmente. Esto supone tener en cuenta la disgregación territorial, la baja densidad, la carencia de servicios básicos y la importancia de las relaciones de proximidad en la gestión de la vivienda.
- 2) Incrementar de un modo manifiesto la oferta de vivienda pública en régimen de alquiler, sobre todo, en las capitales y poblaciones principales de cada municipio. Las promociones deben llevar consigo criterios de sostenibilidad, accesibilidad y diversificación de perfiles. Así se eludiría las situaciones de estigmatización, marginalidad y riesgo de exclusión.
- 3) Fomentar la rehabilitación y uso del parque de viviendas vacío y deteriorado, reduciendo los trámites burocráticos, fortaleciendo los apoyos técnicos y económicos, e impulsando la cesión de uso o el alquiler con garantías para el propietario. Es necesario prestar especial atención a la vivienda heredada en estado ruinoso, con acompañamiento de carácter jurídico e incentivos fiscales para su activación.
- 4) Construir una red pública de intermediación entre propietarios e inquilinos, que proporcione seguros frente a impagos, cobertura institucional y apoyo legal. Este aspecto puede crear confianza en esos propietarios reacios a alquilar y mejorar el acceso a las personas que tienen serias dificultades para satisfacer los requerimientos típicos del mercado.
- 5) Fortalecer los servicios de información y acompañamiento, tanto para personas demandantes de vivienda como para propietarias. Urge acercar las medidas existentes a la

población —especialmente en el medio rural— a través de campañas locales, agentes de proximidad, ventanillas únicas y redes vecinales.

- 6) Identificar la posición de colectivos en riesgo de exclusión residencial como jóvenes, inmigrantes, mujeres responsables de hogares monomarentales o personas mayores sin red familiar. Las políticas de vivienda deben recoger medidas concretas para favorecer su acceso y permanencia (alquiler social, fórmulas de vivienda cooperativa o compartida).
- 7) Regularizar el uso vacacional de la vivienda en los concejos costeros con mayor tensión, dando prioridad a la estabilidad entre actividad económica y derecho a vivir en el territorio. No se pretende erradicar el turismo, sino impedir que la creciente turistificación del parque residencial expulse a la población local o se entorpezca la venida de nuevos residentes que pretenden vivir en la zona.
- 8) Reevaluar el rol del pequeño propietario como agente social responsable, eliminando de esta forma el tradicional estigma del lucro personal. Promover un alquiler con un precio razonable y accesible, seguro y responsable pasa también por reconocer el esfuerzo de las personas que colocan su vivienda al servicio de la comunidad, con protección pública y condiciones justas.
- 9) Impulsar una visión territorial integral, en la que la vivienda se interprete como recursos de una estrategia más amplia de desarrollo rural: vivienda, empleo, conectividad, cuidados, servicios, transporte. El acceso a una vivienda digna y asequible solo cobra sentido si va unido a unas condiciones de calidad reales para habitar el lugar.
- 10) Integrar la participación activa de la población en el esbozo de medidas y políticas, no solo como personas informantes, sino como individuos con capacidad de propuesta. Los testimonios recogidos en este estudio lo manifiestan: la comarca está llena de ideas, experiencias y soluciones que aguardan ser escuchadas.
- 11) Plantear una experiencia de plan piloto de gestión local del parque de vivienda vacía. Como autor de este informe, y a partir del conocimiento directo del territorio, creo preciso proponer una iniciativa piloto que requiere la colaboración entre concejos, agentes sociales y vecinos, para detectar, activar y gestionar de forma colectiva parte del parque de viviendas vacías en la comarca del Noroccidente asturiano. Esta propuesta, en fase de reflexión, podría

articularse mediante una bolsa comarcal de viviendas, un equipo técnico de acompañamiento y una red de cesiones voluntarias. El fin sería, más que hallar soluciones, explorar fórmulas viables, sostenibles y replicables, que respondan desde lo local a una necesidad urgente: residir en el territorio sin expulsar a quienes lo sostienen vivo cotidianamente.

Cierre final

Este Estudio no desea agotar el tema ni mostrar soluciones cerradas. Sin embargo, sí pretende ayudar a hacer visible una realidad específica que frecuentemente queda fuera del foco: la dificultad en auge de acceder y habitar en una vivienda digna en el entorno rural asturiano. Más allá de los tópicos sobre pueblos vacíos y casas abandonadas, lo que brota en estas páginas son discursos que exigen arraigo, condiciones dignas para vivir y políticas y medidas que acompañen y no obstaculicen. Escuchar, comprender y actuar con coherencia territorial debería ser el punto de partida. Porque, en última instancia, defender el derecho a la vivienda en estos concejos es también defender la posibilidad de futuro para las personas que los habitan y los sustentan cada día.

REFERENCIAS

- Arango, J. (28 agosto, 2022). *Retrato de Navia, el análisis del economista Jesús Arango*. La Nueva España. <https://www.lne.es/asturianos/navia/2022/08/28/retrato-navia-analisis-economista-jesus-73789548.html>
- Asturias Mundial (8 marzo, 2022). *Mujeres asturianas en cifras*. <https://www.asturiasmundial.com/noticia/119149/mujeres-asturianas-cifras/>
- Cáritas Española. (7 noviembre, 2023,). *La vivienda asfixia a más de tres millones de hogares* [Nota de prensa]. https://www.caritas.es/main-files/uploads/2023/11/20231107_NdP_AP_Ingresos_Gastos.pdf
- COCEDER. (s. f.). *Volver al pueblo Asturias*. Recuperado el 30 de julio de 2025, de <https://volveralpueblo.coceder.org/nuestras-comarcas/asturias>
- Canals, L., Llano Ortiz, J. C., Sanz Angulo, A., & Urbano, C. (2023). *13.º Informe 2023. Estado de la pobreza en España: Seguimiento de los indicadores de la Agenda UE 2030 (2015-2022)*. Red Europea de Lucha contra la Pobreza y la Exclusión Social en el Estado Español (EAPN ES). <https://www.eapn.es/estadodepobreza/>
- Consejo de la Juventud de España (CJE). (2025). *Un problema como una casa: Informe sobre las condiciones de la juventud emancipada en España*. Consejo de la Juventud de España. <https://www.cje.org/nota-de-prensa-un-problema-como-una-casa/>
- Díaz, R. (27 agosto, 2023). *El Occidente perdió uno de cada cuatro vecinos en la última década*. La Nueva España. <https://www.lne.es/asturias/2023/08/27/occidente-perdio-cuatro-vecinos-ultima-91384901.html>
- Europa Press. (2 abril, 2024). *La construcción de vivienda nueva en Asturias sube un 66% en 2024*. La Voz de Asturias. <https://www.europapress.es/asturias/noticia-construccion-vivienda-nueva-asturias-sube-66-2024-20250402141832.html>
- Gencat. (July 18, 2025). Statistical Institute of Catalonia. *European Union Indicators*. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=ue&lang=en&n=10087&t=201400&utm>
- La Voz. (25 febrero, 2025). *Concejos dinámicos, inestables, en crisis y en riesgo: la estrategia pionera con la que Asturias quiere ganar población en todos ellos*. La Voz de Asturias. <https://www.lavozdeasturias.es/noticia/asturias/2025/02/24/concejos-dinamicos-inestables-crisis-riesgo-despoblacion-estrategia-pionera-espana-asturias/00031740420881363146789.htm>
- La Voz. (29 diciembre, 2024,). *Navia afronta 2025 con el objetivo de finalizar el PGOU y facilitar la construcción de viviendas para frenar la despoblación*. Aquí Diario. <https://www.aquidiario.com/articulo/especial-2024/navia-afronta-2025-objetivo-finalizar-pgou-facilitar-construccion-viviendas-frenar-despoblacion-ana-isabel-fernandez-alcaldesa-navia/20241229132357018814.html>
- La Voz. (6 mayo, 2024). *Las bodas religiosas se desploman en Asturias: 4 de cada 5 enlaces son civiles*. La voz de Asturias. <https://asturiaslaica.com/2024/05/06/los-matrimonios-por-la-iglesia-ya-bajan-del-20-una-tendencia-que-se-repite-en-todo-el-pais-en-asturias-4-de-cada-5-son-civiles/>

- Liedo, C. (24 julio, 2024). *Asturias, imán para “volver al pueblo”*. La Voz de Asturias. <https://www.lavozdeasturias.es/noticia/asturias/2024/07/24/asturias-iman-volver-pueblo/00031721824052470899857.htm>
- Liedo, C. (28 de junio, 2020). *Las marbellas asturianas, al alza para segundas residencias*. La Voz de Asturias. <https://www.lavozdeasturias.es/noticia/asturias/2020/06/23/marbellas-asturianas-alza-segundas-residencias/00031592927157976192859.htm>
- Murias, R. L. (3 febrero, 2023). *El declive del turismo rural en Asturias que urge soluciones: “Nunca hemos tenido un invierno tan negro como este”*. eldiario.es. https://www.eldiario.es/asturias/declive-turismo-rural-asturias-urge-soluciones-nunca-tuvimos-invierno-negro_1_10012345.html
- Palicio, M. (6 enero, 2025). *Asturias y su crecimiento migratorio tras la pandemia: se duplica la llegada de extranjeros y se triplica el saldo favorable con Madrid*. La Voz de Asturias. <https://www.lne.es/asturias-exterior/2025/01/06/asturias-reto-migratorio-pasa-anos-113134297.html>
- Palicio, M. (24 agosto, 2023). *Radiografía de la soledad en Asturias, donde uno de cada tres hogares son ‘unipersonales’*. La Nueva España. <https://www.lne.es/asturias/2023/08/24/radiografia-soledad-asturias-tres-hogares-91278442.html>
- Pérez Fernández, S. (5 enero, 2025). *La pérdida de población en el occidente asturiano síntoma de algo más*. Agenda Occidente. <https://agendaoccidente.es/la-perdida-de-poblacion-en-el-occidente-asturiano/>
- Radiotelevisión del Principado de Asturias (23 septiembre, 2023). *Asturias tiene más de 100.000 viviendas vacías, el 14,9 % del total, según Tinsa*. https://www.rtpa.es/noticias-asturias:Asturias-tiene-mas-de-100.000-viviendas-vacias,-el-14,9-del-total,-segun-Tinsa_111695202511.html
- Recaño Valverde, J. (2023). *La viabilidad demográfica de la España rural*. Revista de Economía. Información comercial española, núm. 931, ABRIL-MAYO-JUNIO 2023. Ministerio de Industria, Comercio y Turismo. <https://www.revistasice.com/index.php/ICE/issue/view/823/191>
- Ordóñez, L. (1 septiembre, 2025). *La soledad creciente en Asturias: la mayoría de hogares son de una sola persona*. La Voz de Asturias. <https://www.lavozdeasturias.es/noticia/asturias/2025/08/26/mayoria-hogares-asturias-persona-sola/00031756218018783812617>
- Sánchez, E. (28 febrero, 2024). *2013-2022 matrimonios en España*. TBS Education. Escuela de Negocios y Comercio Internacional en Barcelona. <https://www.tbs-education.es/noticias/estudio-matrimonios-en-espana/>
- Servimedia. (2023, 26 de marzo). *Más de 6,2 millones de hogares españoles residen en viviendas unifamiliares, un tercio del total*. La Vanguardia. <https://www.lavanguardia.com/economia/20230326/8853827/mas-6-2-millones-hogares-espanoles-residen-viviendas-unifamiliares-tercio-total.html>
- Trabada Crende, E. (2007). *Viviendas y hogares: la propietarización y encarecimiento de la vivienda frenan la formación y diversificación de los hogares* (n.º 147). Documentación Social, Revista de Estudios Sociales y de Sociología Aplicada, Madrid: Cáritas Española, pp. 153–181.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA COMARCA NOROCCIDENTE DE ASTURIAS (EO-NAVIA)**

- Trabada Crende, E. (2012). *El problema de la vivienda en una sociedad que se dualiza*. Documentación Social, (165), 165–188. https://www.socioeco.org/bdf_fiche-publication-1459_en.html
- Varela, M. (26 enero, 2022). *Madrid absorbe a 20.000 asturianos en una década*. La Voz de Asturias. <https://www.lavozdeasturias.es/noticia/asturias/2022/01/25/madrid-absorbe-20000-asturianos-decada/00031643131772173299455.htm>
- Vinuesa Angulo, J. & Porras Alfaro, D. (2017). La dimensión territorial de la crisis de la vivienda y el despilfarro inmobiliario residencial. *Cuadernos de Relaciones Laborales*, 35(1), 101–126. <https://doi.org/10.5209/CRLA.54985>