



INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVENDA EN LA ZONA DE **ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORTS (CASTELLÓ)**

TERRITORIO DE ACTUACIÓN DEL CENTRO DE DESARROLLO RURAL
ALT MAESTRAT

MARÍA RUIZ SASTRE, socióloga (Estudio Cuantitativo)

MARTA GASCÓ IZQUIERDO, socióloga (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 zona de Alt Maestrat, Baix Maestrat y Els Ports (Castelló) © 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	22
1.1.4.- Estado civil.....	27
1.1.5. Nupcialidad y natalidad	35
1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES	43
1.2.1.- Evolución y distribución del número de hogares	44
1.2.2.- Tamaño de los hogares.....	47
1.2.3.- Distribuciones de los hogares censados según su Estructura	51
1.2.4.- Distribuciones de los hogares censados según Tipo	57
1.2.5.- Distribuciones de los hogares censados según nº de núcleos	61
1.2.6.- Distribuciones de los hogares censados según sexo y nacionalidad de los miembros	63
1.3.- ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES.....	66
1.3.1.- Distribución y evolución del nº de Viviendas familiares censadas	67
1.3.2.- Distribución del nº de Viviendas familiares censadas según tipo de uso	73
1.3.3.- Viviendas Vacías	76
1.3.4.- Distribución de las Viviendas familiares según año de Construcción y Edad Media	80
1.3.5.- Distribución del nº de Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia ...	86
1.3.6.- Edad Media de las Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia	91
1.3.7.- Porcentajes de Viviendas familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda	94
1.3.8.- Distribución de las Viviendas Principales y No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m2).....	96
1.3.9.- Evolución de la Superficie Media (m2) de las Viviendas Principales.....	100
1.3.10.- Superficie Media (m2) de las Viviendas Principales según Régimen de Tenencia ...	103
1.4.- ANÁLISIS RELACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES.....	107
1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados	108
1.4.2.- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados	113
1.4.3.- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados	117
1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados	120
1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados	124
1.4.6.- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad o de Alquiler según Tipo de Hogar	127
1.4.7. Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad o Alquiler según Sexo y Nacionalidad	138

1.5. CONCLUSIONES CUANTITATIVAS	147
2. ESTUDIO CUALITATIVO.....	155
2.1.- ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS SEMI-DIRECTIVAS	157
2.1.1.- Mercado de la vivienda en propiedad y en alquiler	157
2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales	163
2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales	164
2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda	169
2.1.5.- Conclusiones.....	179
2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE JÓVENES	181
2.2.1.- Motivos del retraso y significados de la emancipación juvenil	181
2.2.2.- Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse.....	182
2.2.3.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial.....	183
2.2.4.- Factores, aspectos o situaciones que dificultan la emancipación.....	184
2.2.5.- Influencia de la familia en la emancipación residencial.....	184
2.2.6.- Opiniones sobre la situación de los mercados de la vivienda y su influencia en la emancipación	185
2.2.7.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para facilitar la emancipación juvenil	187
2.2.8.- ¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas?.....	188
2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE INMIGRANTES EXTRANJEROS	190
2.3.1.- Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en alquiler en la zona.....	191
2.3.2.- Factores o aspectos que han dificultado el acceso a una vivienda adecuada	191
2.3.3.- Ser inmigrante extranjero, ¿afecta al acceso a una vivienda en la zona?	193
2.3.4.- Opiniones sobre las relaciones con los propietarios.....	194
2.3.5.- Características de la vivienda en la que residen.....	195
2.3.6.- Afectación del precio-renta de alquiler en su nivel de consumo y calidad de vida....	196
2.3.7.- Opiniones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para facilitar el acceso de las y los inmigrantes a una vivienda adecuada	196
2.3.8.- ¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas?.....	197
2.4.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES.....	199
REFERENCIAS.....	203

0.- INTRODUCCIÓN

En las siguientes páginas se recogen los resultados de la **“Investigación Sociológica del Problema de la Vivienda en la Zona de Alt Maestrat, Baix Maestrat y Els Ports (Castelló)”**, que constituye el territorio de actuación del Centro de Desarrollo Rural *Alt Maestrat*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 12 municipios de la Zona de Alt Maestrat, Baix Maestrat y Els Ports [en las siguientes páginas nos referiremos a la Zona del CDR Alt Maestrat] utilizando una perspectiva comparativa entre esta Zona castellonense con los totales de la provincia de Castelló, C.A. Valenciana 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

¹ Centro de Desarrollo Rural *Alt Maestrat*: <https://www.cdraltmaestrat.org/>

mediante el empleo de dos técnicas cualitativas (Entrevistas abiertas semi-directivas y Grupos de Discusión), que se implementaron de mayo a julio de 2025 en la Zona objeto de estudio. La técnica de la Entrevista abierta semi-directiva (10 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 Zona de Alt Maestrat, Baix Maestrat y Els Ports con dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible. 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 Zona de actuación del CDR Alt Maestrat (municipios de Alt Maestrat, Baix Maestrat y Els Ports), situada en el norte de la provincia de Castelló, que comprende 12 municipios: Albocàsser, Benassal, Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà, Culla, Morella, La Salzadella, Sant Mateu, Tírig, La Torre d'En Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid.

Hay que señalar que los resultados de la “Investigación Sociológica del Problema de la Vivienda en la Zona de Alt Maestrat, Baix Maestrat y Els Ports (Castelló)” 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.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

Por último, en cuanto al Estudio Cualitativo, se despliega en cuatro capítulos, tres de ellos especializados en los resultados del análisis cualitativo de los relatos y discursos recogidos según la técnica cualitativa utilizada y el tipo de 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, y 4) se clausura con las Conclusiones Cualitativas y las Recomendaciones para las políticas de vivienda en la Zona del CDR Alt Maestrat.

1.- ESTUDIO CUANTITATIVO

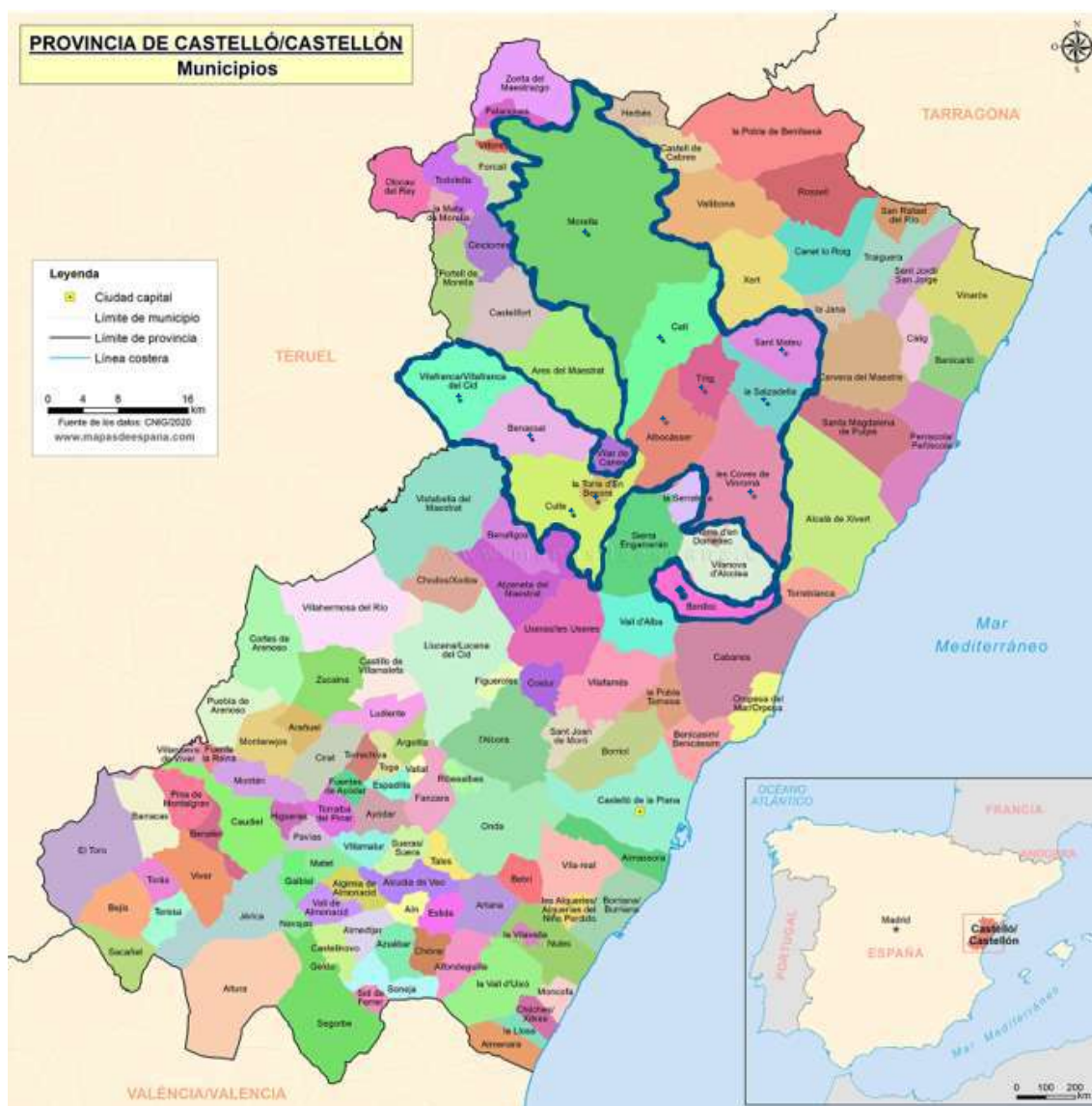
El “Estudio Cuantitativo del Problema de la Vivienda en la Zona de Alt Maestrat, Baix Maestrat y Els Ports (Castelló)”, a la que nos referiremos en las siguientes páginas como Zona del CDR Alt Maestrat, integra 12 municipios de la provincia de Castellón/Castelló: Albocàsser, Benassal, Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà, Culla, Morella, La Salzadella, Sant Mateu, Tírig, La Torre d'En Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid. La Zona se ubica en la parte septentrional de la provincia de Castellón y sus municipios forman parte de tres comarcas: Alt Maestrat, Baix Maestrat y Els Ports. Sus límites geográficos son: al norte, la provincia de Teruel; al este municipios de la comarca de Baix Maestrat, al sur la comarca de Plana Alta y Alcaatén, y al oeste la comarca de Alcaatén y la provincia de Teruel. En 2024 la población censada total ascendía en el conjunto de los 12 municipios a 14.499 habitantes, de los cuales 2.492 habitantes están registrados en Morella, que es el municipio más poblado de la Zona, mientras La Torre d'en Besora con 162 habitantes es el que acoge menos población en la Zona CDR Alt Maestrat.

En cuanto al análisis secundario cuantitativo respecto del sistema de 47 indicadores cuantitativos que recogemos en Tablas y Gráficos tipo Excel, se desarrolla considerando cinco ámbitos territoriales y administrativos :

- Municipal (doce municipios).
- Zona del CDR Alt Maestrat (sumatorio de los doce municipios).
- Provincia de Castellón/Castelló.
- Comunidad Autónoma de Valencia.
- España.

En el análisis secundario de los indicadores cuantitativos, en primer lugar, se aborda la comparación entre los territorios supralocales: Zona del CDR Alt Maestrat, provincia de Castellón/Castelló, C.A. Valenciana y España. Y, en segundo lugar, se realiza la comparación entre los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat (Albocàsser, Benassal, Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà, Culla, Morella, La Salzadella, Sant Mateu, Tírig, La Torre d'En Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



Fuente: <https://www.mapasdeespana.com/provincia/mapa-provincia-castellon.png>

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

- 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.

- 1) El tercer capítulo dedicado al 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.

- 2) 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 en 2021 que residen en régimen de Propiedad y Alquiler según Tipo de Hogar. Y, finalizamos el cuarto 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.
- 3) Conclusiones Cuantitativas: se finaliza resaltando de manera sintética 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 Zona del CDR Alt Maestrat (Albocàsser, Benassal, Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà, Culla, Morella, La Salzadella, Sant Mateu, Tírig, La Torre d'En Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid) 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 Zona CDR Alt Maestrat entre sus 12 municipios: absolutos y % respecto total de la Zona; 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 en 2001, 2021 y 2024 (Tabla 1.6. del Anexo)
- Evolución del nº de personas censadas en cada cohorte, 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: porcentaje 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: porcentaje de cada estado civil 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: porcentaje de cada estado civil con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla. 1.9.2 del Anexo)
- Porcentajes de personas Divorciadas-Separadas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de cada estado civil con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla. 1.9.3 del Anexo)

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)

- Porcentajes de personas Viudas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de cada estado civil 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 de población anual a 1 de enero de 2021-2024; 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/>

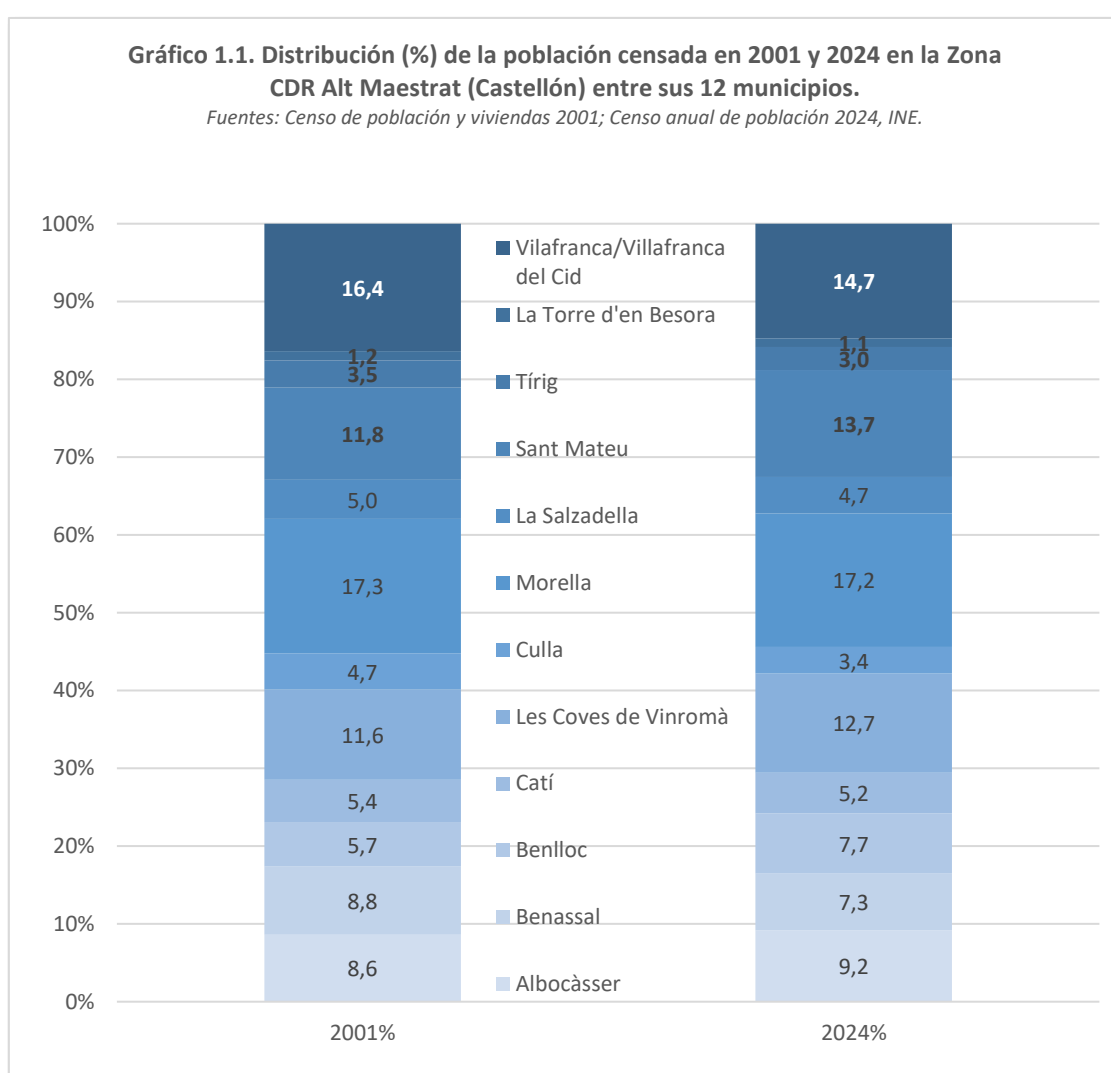
El contenido del capítulo se despliega en cinco apartados: comenzamos por la distribución, densidad y evolución de población entre 2001 y 2024; a continuación la nacionalidad: evolución y porcentaje de personas extranjeras en 2001 y 2024; continuamos con el análisis de la variable estructura por edad en los años 2001, 2021 y 2024 para ambos sexos; proseguimos con el del estado civil por cohortes de edad en 2021; 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

Comenzamos con la Distribución (%) de la población censada a 1 de enero de 2024 en la Zona CDR Alt Maestrat (Castellón), según se recoge en el Gráfico 1.1. (véase Tabla 1.1 del Anexo), que desglosa la población de la Zona entre sus 12 municipios. Morella es el municipio que más población aporta al territorio, al concentrar el 17,2% de la población comarcal, casi una quinta parte del total. Le siguen Vilafranca/Villafranca del Cid con un 14,7%, Sant Mateu con 13,7% y Les Coves de Vinromà con 12,7%. Estos 4 municipios concentran el 58,4% de población de la Zona, de forma que el restante 41,6% se distribuye entre los otros 8 municipios restantes, todos ellos por debajo del 10%. Así entre esos 8 municipios, Albocàsser (9,2%) y La Torre d'en Besora

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

(1,1%) marcan el máximo y mínimo. La comparación entre los censos de 2001 y 2024 registra una pérdida mayoritaria de población en 9 de los 12 municipios a lo largo de los 23 años transcurridos (solo ganan población: Benlloc, Les Coves de Vinromà y Sant Mateu). Sin embargo, esta evolución también ha modificado la distribución relativa de la población comarcal: solo cuatro municipios incrementan su proporción en el conjunto comarcal en 2024: Albocàsser (6 décimas), Les Coves de Vinromà (1,2 puntos), Sant Mateu (1,9 puntos) y Benlloc (2 puntos), siendo el que más crece en términos proporcionales. En términos absolutos, la comarca ha pasado de 15.698 habitantes en 2001 a 14.499 en 2024, lo que conlleva una pérdida de 1.199 personas, es decir, un decremento del 7,6% de su población censada.



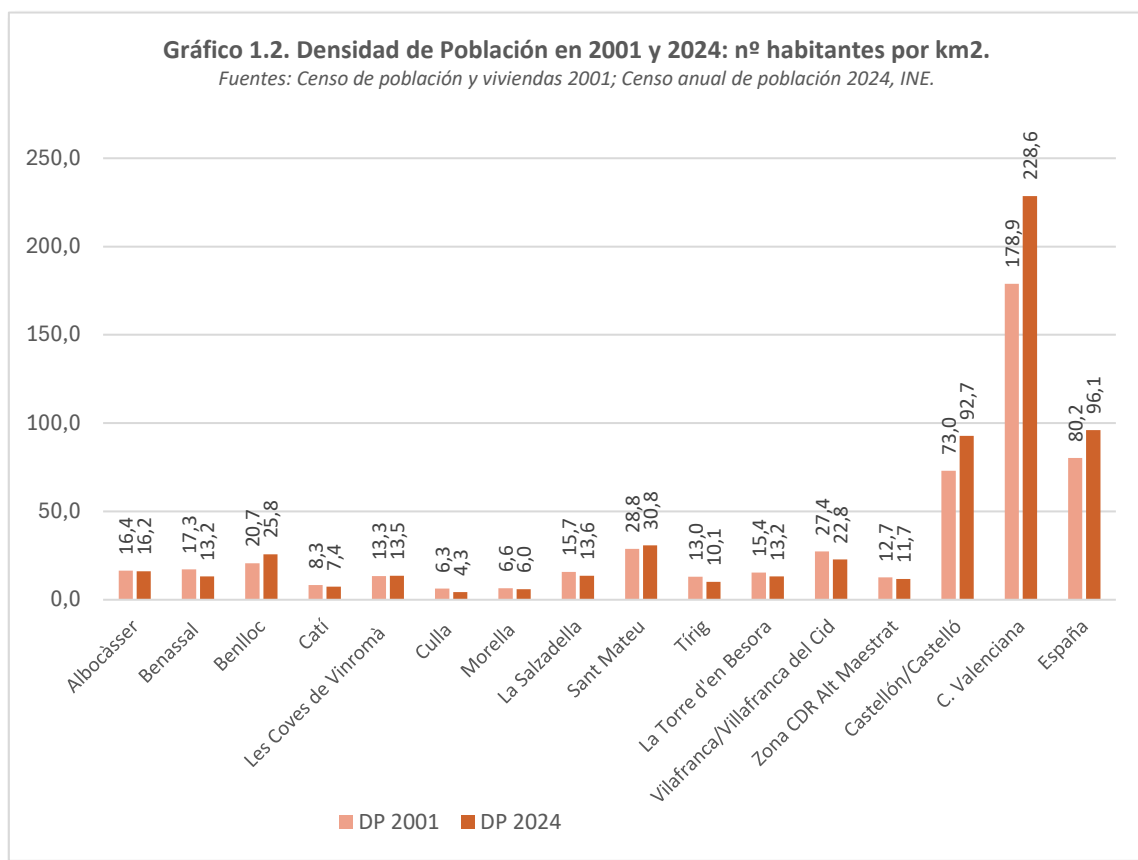
En el Gráfico 1.2. recogemos la densidad de población, expresada en habitantes por km², en los años 2001 y 2024 (ver Tabla 1.2. del Anexo); en la Zona CDR Alt Maestrat en el año 2024 la

densidad demográfica era de 11,7 hab/km², densidad muy inferior a la provincia de Castellón/Castelló (92,7 hab/km²), extremadamente distante de la registrada por la Comunidad Valenciana con 228,6 hab/km², que también superó con creces la densidad nacional que está en 96,1 hab/km², similar a la provincial. Traemos a colación la densidad de población de la Unión Europea-27 con 115,9 (Eurostat, 2023); así, comprobamos que la densidad poblacional de la comarca de la Zona CDR Alt Maestrat queda muy lejos tanto de la densidad europea, como del resto de territorios supramunicipales. La comparativa con el año 2001 indica que excepto en la Zona CDR Alt Maestrat que pierde densidad (-1 hab/km²), tanto Castellón/Castelló provincia, como la C. Valenciana y España registraban densidades significativamente inferiores en 2001 con respecto a 2024, lo que se supone un aumento de densidad de 19,7, 49,7 y 15,4 con 12,7 hab/km², respectivamente en los 23 años transcurridos. Que los tres territorios supralocales ganen en densidad de población, mientras la Zona pierda conlleva un movimiento emigratorio de población desde Zona del CDR Alt Maestrat a otros puntos geográficos, seguramente por ser Zonas de mayor dinamismo económico y concentración de empleos y servicios. Esta tendencia ha sido confirmada en estudios recientes, que muestran cómo la mayor parte de los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat han perdido población desde 2001, mientras que áreas costeras y metropolitanas de la Comunidad Valenciana han incrementado su densidad demográfica (Gil, 2023).

Con relación a 2024, los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat registran claras diferencias en términos de densidad de población. Sant Mateu alcanza el valor más significativo con 30,8 hab/km², mientras que Culla apenas alcanzó 4,3 hab/km², lo que supone una diferencia intermunicipal de 26,6 hab/km². Además de Sant Mateu, solo Vilafranca/Villafranca del Cid (22,8 hab/km²) y Benlloc (25,8 hab/km²) superaron los 20 hab/km². Los otros 9 municipios registran densidades en 2024 entre los 16,2 hab/km² de Albocàsser y los 4,3 hab/km² de Culla. Cuatro son los municipios con densidades $\leq 10,1$ hab/km² (Tírig, Catí, Morella y Culla) lo que representa un desierto poblacional en amplias áreas del territorio comarcal. La comparativa entre del periodo 2001-2024 es contundente, 9 de los 12 municipios han sufrido una pérdida de densidad demográfica a lo largo de los 23 años transcurridos. 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. Esta tendencia ha motivado que la Generalitat Valenciana impulse medidas específicas, como la Ley integral de lucha contra el despoblamiento de la Comunitat Valenciana, que busca garantizar servicios básicos y reactivar la vida en los municipios interiores (Generalitat Valenciana, 2022). En paralelo, se han diseñado

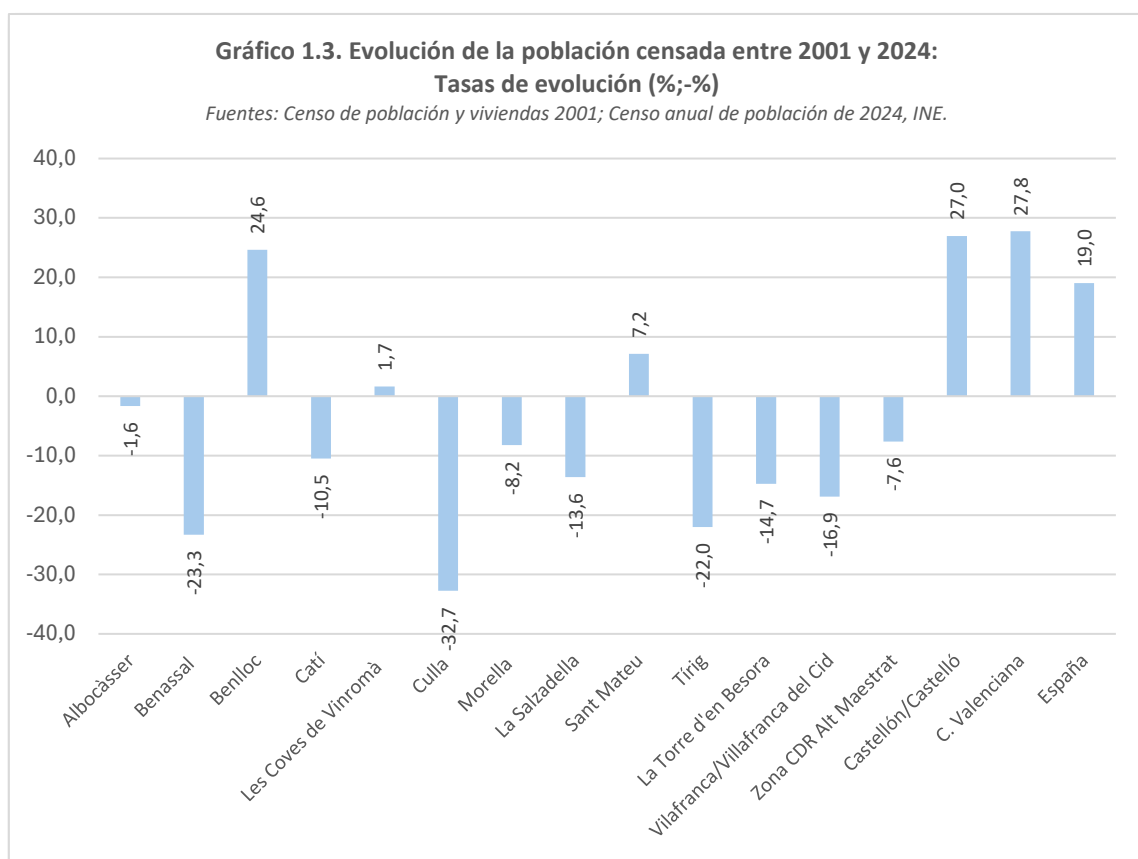
PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)

planes operativos como el Plan AVANT, destinado a revertir la despoblación en municipios con menos de 1.000 habitantes, ofreciendo apoyo económico y social para frenar la pérdida de población (Olcina, 2021).



Avanzamos con el análisis de la evolución de la población censada en el periodo 2001-2024, que se recoge en el Gráfico 1.3 (véase Tabla 1.3 del Anexo). La Zona CDR Alt Maestrat ha experimentado un acusado retroceso demográfico, mostrando una clara divergencia con los otros tres territorios supralocales. Mientras que la Zona del CDR Alt Maestrat experimenta una pérdida del -7,6% de su población, la provincia de Castellón/Castelló presenta un aumento del 27%, que es un valor similar al 27,8% registrado por la C. Valenciana. España, aunque con menor intensidad, también mantiene una dinámica de crecimiento con un aumento del 19%. La comparación evidencia cómo la Zona CDR Alt Maestrat ha seguido una trayectoria regresiva frente al dinamismo demográfico de la provincia, la C.A. y España, reflejo de una concentración poblacional en áreas urbanas y costeras con más recursos y oportunidades económicas-laborales y de servicios. Tal y como recoge la prensa, este contraste territorial responde a un patrón sostenido de despoblación rural en la Comunitat Valenciana en beneficio de municipios más dinámicos en la franja litoral (Gil, 2023).

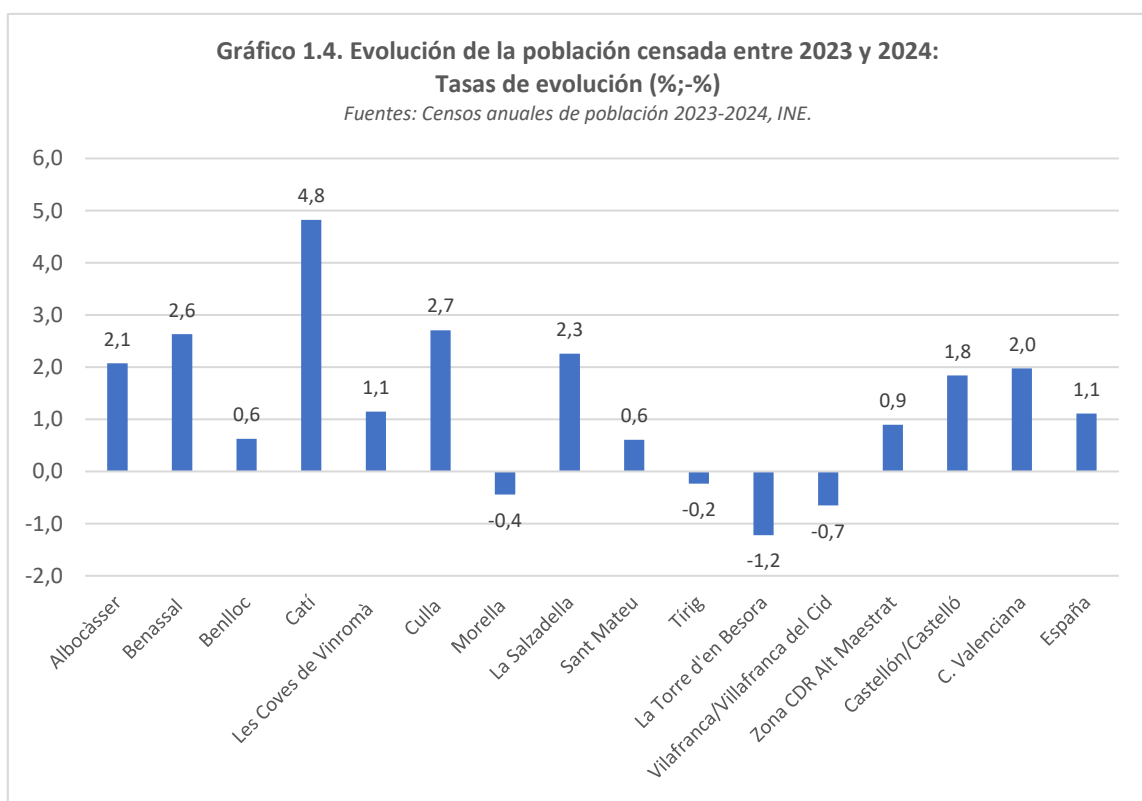
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



Con relación a la evolución de la población censada entre 2001 y 2024 en los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat, se observa que las Tasas de Evolución se muestran en negativo, con descensos demográficos casi generalizados, con solo tres municipios que rompen esa tendencia con aumentos puntuales. Las localidades que sufren las mayores caídas son Culla (-32,7%), que pierde cerca de un tercio de su población, Benassal (-23,3%) y Tírig (-22%); en total, nueve municipios muestran tasas de evolución negativas. En el extremo contrario, tres municipios evolucionan positivamente de 2001 a 2024: Benlloc (24,6%), Sant Mateu (7,2%) y Les Coves de Vinromà (1,7%). Un solo municipio -Albocàsser (-1,6%)- queda cerca de la estabilidad, aunque sigue registrando pérdidas. El extremo entre los valores más divergentes es muy grande: 57,3 puntos porcentuales entre Culla y Benlloc reflejan la disparidad territorial dentro de la misma Zona CDR Alt Maestrat. Este contexto sugiere que los municipios de la Zona que logran aumentar población (Benlloc, Sant Mateu y Les Coves de Vinromà) probablemente disponen de mejor acceso a infraestructuras, equipamientos colectivos o de oferta de vivienda para atraer a residentes nuevos, incluyendo de los municipios cercanos que pierden habitantes. En cambio, las localidades que más retroceden, especialmente las más aisladas como Culla o Tírig, reflejan una situación de regresión demográfica.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

Consideremos la evolución demográfica más reciente, de 2023 a 2024, que representamos en el Gráfico 1.4., (ver Tabla 1.3. del Anexo); así observamos cómo la Tasa de Evolución (TE) de la población de la Zona CDR Alt Maestrat aumentó 9 décimas porcentuales, cuando la provincia de Castellón/Castelló lo hace en 1,8%, la C. Valenciana asciende hasta un 2%, por encima de la TE de la población de España con un 1,1%; en los cuatro territorios hay crecimiento demográfico. La evolución de la población censada entre 2023 y 2024 refleja la debilidad demográfica de la Zona CDR Alt Maestrat frente al comportamiento del resto de territorios supralocales, en tanto que logra aumentar ligeramente su censo anual de población a un ritmo más débil.



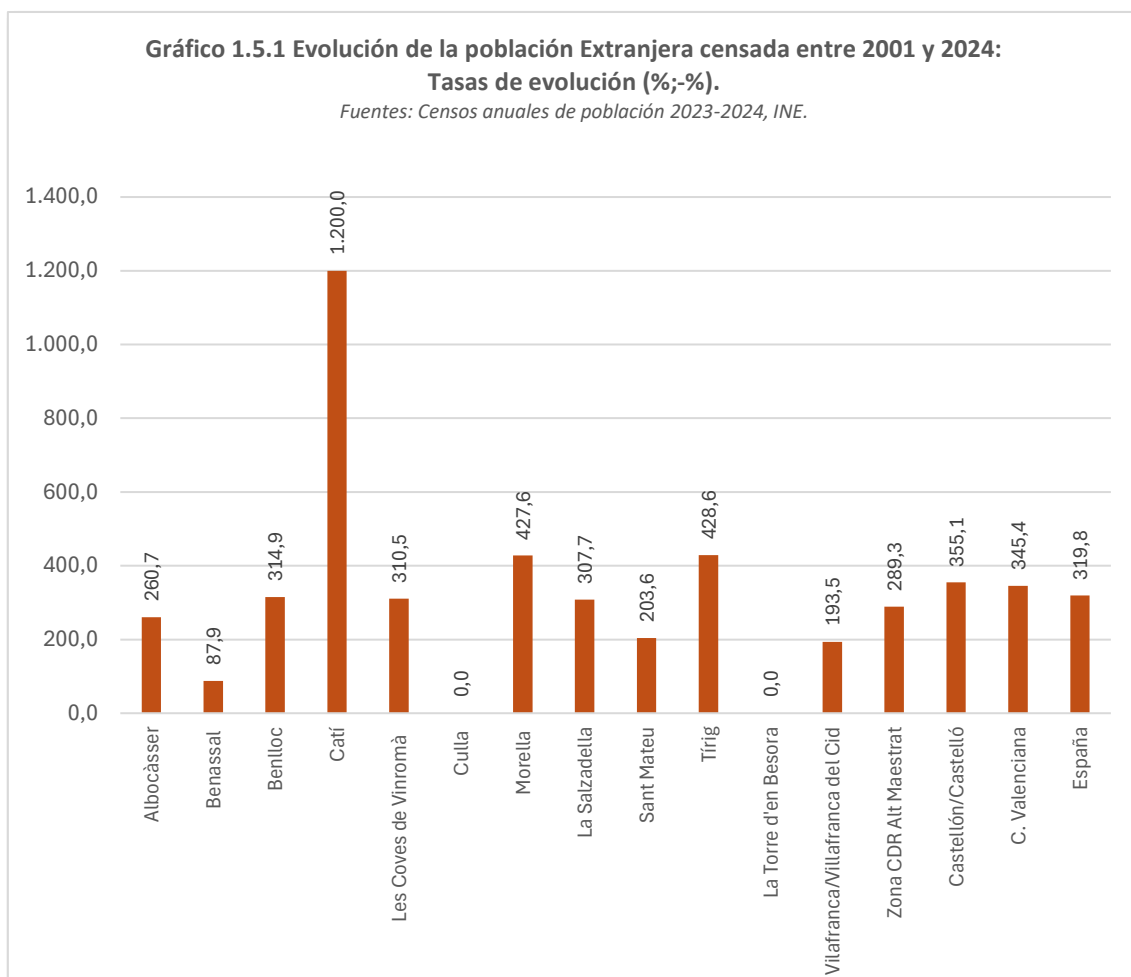
En la evolución anual de 2023 a 2024, cuatro de los doce municipios pierden población: Morella, Tírig, La Torre d'en Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid; destacando la tasa negativa de La Torre d'en Besora (la localidad con menos población censada de la comarca) con un decremento de -1,2%, mientras Tírig con una pérdida de apenas 2 décimas tiene la tasa de evolución menos relevante entre las negativas, prácticamente de estabilidad. Catí (+4,8%) y Benassal (+2,6%) registran las tasas de evolución positivas más elevadas del territorio. El contraste entre los valores extremos es notable: mientras Catí crece en habitantes censados un +4,8%, La Torre d'en Besora pierde un -1,2%. Esta diferencia de 6 puntos porcentuales dentro de la misma Zona CDR

Alt Maestrat refleja una desigualdad territorial en la evolución demográfica reciente; unas dinámicas heterogéneas, con municipios que crecen, mientras otros pierden población, lo cual indica que el problema de la despoblación continúa afectando a una parte del territorio.

1.1.2.- Nacionalidad: evolución y porcentaje de personas extranjeras

En el Gráfico 1.5.1, (véase Tabla 1.4 del Anexo) representamos la Tasa de Evolución (TE) de la población extranjera censada entre 2001 y 2024 en la Zona CDR Alt Maestrat. La Tasa de Evolución comarcal alcanza un 289,3%, significando un aumento muy notable de la población extranjera en el territorio; a pesar de ello, queda por debajo del resto de las TE de los demás territorios supralocales. Así, la Tasa de Evolución provincial de Castellón/Castelló (355,1%) superó en 65,8 puntos porcentuales la comarcal, a la vez que la TE de la C. Valenciana (345,4%) la superó en 56,1 puntos, mientras la de España (319,8%) es con la que tiene una diferencia menor, de 30,5 puntos. A tenor de estos datos, el crecimiento de población extranjera emerge como un elemento dinamizador para la demografía de la Zona. Esta importante incorporación de población extranjera se intensifica a partir de 2021, como así veremos después.

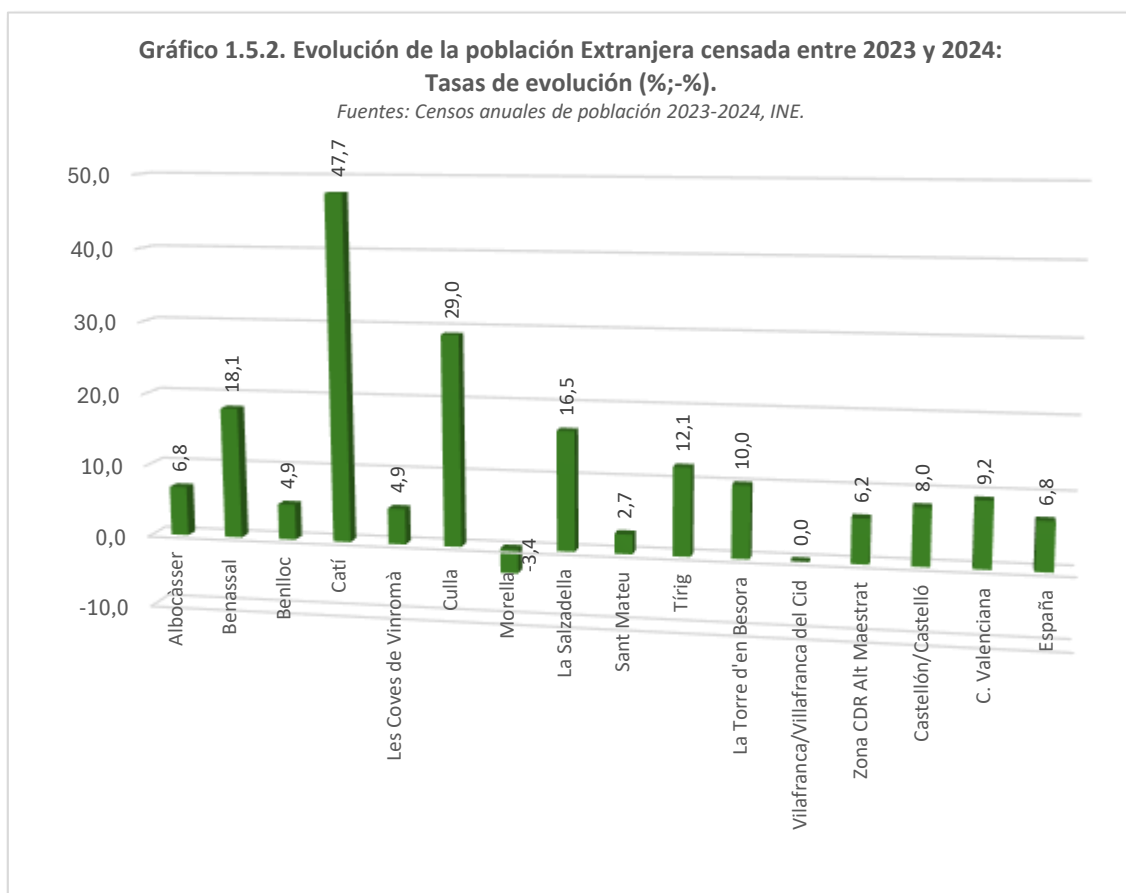
Las Tasas de Evolución de la población extranjera censada en el periodo 2001-2024 entre los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat ofrecen un panorama interesante por la disparidad interna registrada. Por un lado, La Torre d'en Besora y Culla no disponían de efectivos extranjeros censados en 2001; por otro lado, Catí se alza con la TE más acusada (1.200%) frente al moderado crecimiento en Benassal (87,9%). Es importante destacar que en el caso de Catí se partía en 2001 de una población extranjera reducida de 10 personas, que se traducen en 130 en 2024, mientras en Benassal se ha duplicado el colectivo en estos 23 años al pasar de 66 personas extranjeras a 124. El hecho de que se trate de municipios de interior en los que aumentó la población extranjera debe entenderse a partir del dinamismo económico y del empleo local, así como de la existencia de una oferta de vivienda de alquiler accesible para el colectivo de trabajadores extranjeros.



En el del Gráfico 1.5.2, (véase Tabla 1.4 del Anexo) recogemos la Tasa de Evolución (TE) de la población Extranjera censada entre 2023 y 2024. Este periodo más reciente vuelve a situar a la Zona CDR Alt Maestrat en una posición de crecimiento moderado, pero claramente por debajo de los valores que muestran los demás territorios supralocales. El aumento de población extranjera censada en la Zona es de 6,2%, un incremento que refleja dinamismo, aunque queda lejos del 8% alcanzado por la provincia de Castellón/Castelló y todavía más alejado del 9,2% que experimenta la C. Valenciana. Incluso en relación con España, que presenta un 6,8%, el territorio queda algo rezagado, en 0,6 puntos porcentuales. La diferencia con la provincia de Castellón/Castelló se sitúa en 1,8 puntos porcentuales, mientras que respecto a la Comunitat Valenciana la brecha asciende a 3 puntos, lo que confirma que el interior crece en población extranjera a un ritmo más bajo que el conjunto autonómico y la propia provincia. Este desfase señala que, aunque la Zona CDR Alt Maestrat se incorpora a la tendencia de crecimiento de población extranjera, no lo hace con el mismo impulso que lo pueda hacer los municipios de la

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

costa, que sigue siendo un polo de atracción económico y del empleo frente a las comarcas del interior.

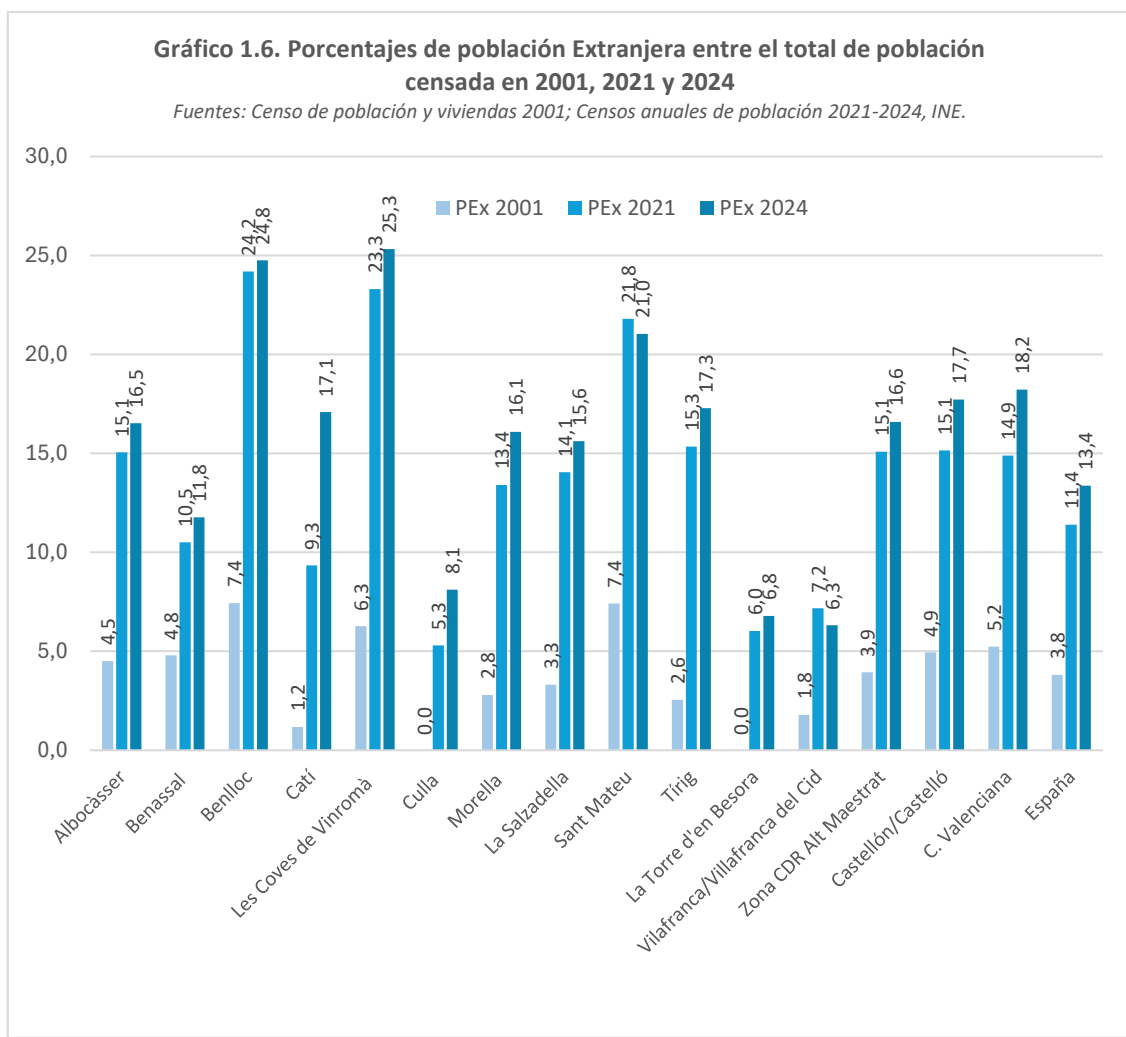


Las Tasas de Evolución de la población extranjera censada de 2023 a 2024 entre los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat reflejan grandes contrastes. Los mayores aumentos relativos se concentran en Catí, que alcanza un 47,7%, siendo el caso más destacado del territorio, seguido de Culla con un 29% y Benassal con un 18,1%. En el extremo contrario, la pérdida más significativa de residentes de nacionalidad extranjera corresponde a Morella, que registró una TE negativa del -3,4%, lo que lo convierte en el único municipio con retroceso en la última evolución anual. La población extranjera en Vilafranca/Villafranca del Cid se mantiene, con un 0%, una situación de estabilidad entre tanto sus 135 personas extranjeras censadas no han sufrido variación. Entre los valores bajos, aunque positivos, se encuentran Sant Mateu con 2,7% y Benlloc junto con Les Coves de Vinromà, ambos con 4,9%. El contraste entre los valores extremos es muy acusado: mientras Catí aumentó su población extranjera de 2023 a 2024 en casi el doble (47,7%) respecto al año anterior (20,5%), Morella evolucionó en zigzag, al

experimentar un incremento de 2022 a 2023 (9,8%) y, a continuación, un retroceso de 2023 a 2024 (-3,4%). Se constata una fuerte disparidad interna dentro de la Zona CDR Alt Maestrat, donde coexisten localidades en pleno crecimiento de la población extranjera con otras que pierden o apenas logran su estabilidad.

A continuación, analizamos los Porcentajes de población Extranjera entre el total de población censada en 2001, 2021 y 2024, que recogemos en el Gráfico 1.6. (véase Tabla 1.5 del Anexo). En 2024, la Zona CDR Alt Maestrat registra un 16,6% de población extranjera, porcentaje que la posiciona 1,1 puntos porcentuales por debajo de la provincia de Castellón/Castelló (17,7%), 1,6 puntos por debajo de la C. Valenciana (18,2%), mientras supera en 3,3 puntos al porcentaje estatal (13,4%). Tanto en la comarca como en el resto de los territorios supralocales el porcentaje de personas extranjeras censadas tiene alta significancia respecto al resto de población total. En los cuatro territorios, este porcentaje ha ido registrando un aumento continuo desde 2001, si bien con distintos ritmos, en tanto España marca los porcentajes más moderados. El año 2001 recoge los porcentajes más bajos, ya que es el inicio del cambio sociodemográfico que supusieron los flujos de inmigrantes extranjeros atraídos por la fuerte creación de empleo que tuvo lugar hasta el estallido de la Gran Recesión de 2008-2013: en la comarca (3,9%), la provincia de Castellón/Castelló (4,9%), la C. Valenciana (5,2%) y en España (3,8%). En el año 2021, se muestran porcentajes de población extranjera bastante más elevados en los cuatro territorios: así, en la Zona CDR Alt Maestrat registra un 15,1% al igual que en Castellón/Castelló y prácticamente en la C. Valenciana, con un 14,9%, y España vuelve a mostrar el porcentaje menos alto, con un 11,4%. Queda claro que los territorios de la C.A. Valenciana son un foco de atracción para las personas extranjeras activas, las cuales encuentran en sus comarcas rurales y urbanas un lugar donde trabajar, residir y desarrollarse, más que en otras Zonas del mapa nacional.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



El porcentaje de personas extranjeras en los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat en el año 2024 oscilan entre el 6,3% de Vilafranca/Villafranca del Cid, seguido de cerca por el 6,8% de La Torre d'en Besora, y el 24,8% de Benlloc y el 25,3% de Les Coves de Vinromà, (19 puntos porcentuales entre el porcentaje más bajo y más elevado); siendo Benlloc y Les Coves de Vinromà, dos de los cinco municipios (junto a Catí, Sant Mateu y Tírig) que superan el porcentaje comarcal del 16,6%. La comparativa 2021-2024 nos indica que únicamente en los municipios de Sant Mateu (-8 décimas) y Vilafranca/Villafranca del Cid (-9 décimas) se reduce ligeramente el porcentajes de población extranjera, mientras que Catí y Culla aumentaron en 7,7 y 2,8 puntos respectivamente. Centrándonos en el periodo más amplio de 2001 - 2024, creció el porcentaje en los 12 municipios, siendo el mayor aumento el de Les Coves de Vinromà, con 19,1 puntos, frente al más reducido de Vilafranca/Villafranca del Cid, con 4,5 puntos porcentuales. En resumen, a lo largo de los años transcurridos del siglo XXI, de 2001 a 2021 y hasta 2024, los municipios de la Zona CDR Alt Maestrat tienen una orientación generalizada: los porcentajes de

personas extranjeras entre sus poblaciones censadas van incrementándose sólidamente, con las excepciones de Sant Mateu y Vilafranca/Villafranca del Cid que descienden ligeramente en 2024.

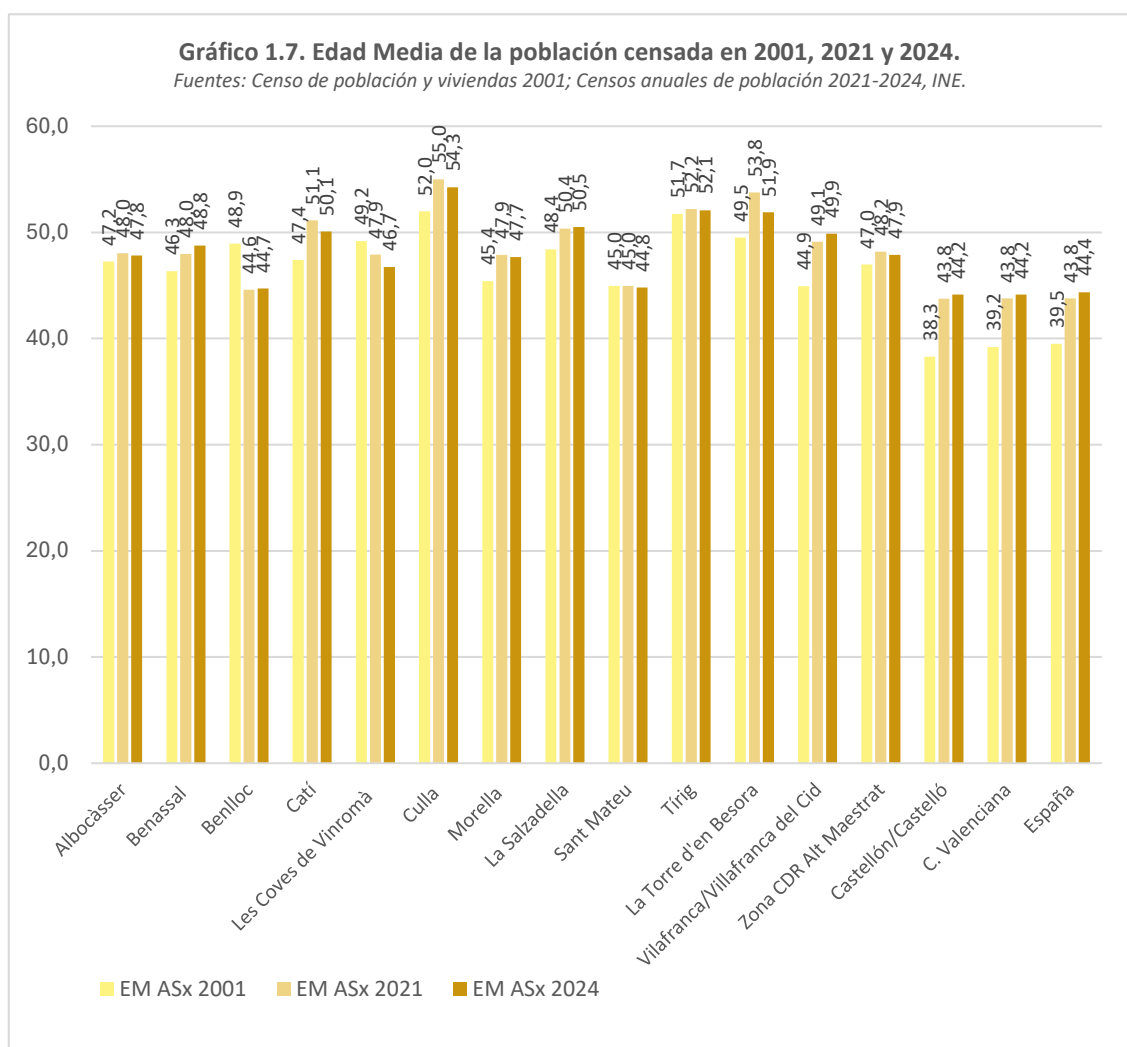
1.1.3.- La estructura por edad

Ahora, conozcamos la Edad Media de la Población (EMP) censada en los años 2001, 2021 y 2024 para ambos sexos (véase Tabla 1.6. del Anexo), que se recoge en el Gráfico 1.7. La Zona CDR Alt Maestrat con una EMP en 2001 de 47 años, es el único territorio que refleja un punto de inflexión en 2021 (48,2 años), para descender en 2024 a los 47,9 años. Mientras, los otros tres territorios supramunicipales ven cómo crece la Edad Media de su población censada según se suceden los años censales de 2021 y 2024. Precisamente, en el año 2024 y la Zona CDR Alt Maestrat la EMP (47,9 años), supone 3,7 años más que en la provincia de Castellón/Castelló y en la C. Valenciana (44,2 años), y 7,5 años más que en España (44,4 años); estamos analizando unos territorios donde predomina la población adulta, y que en el ámbito comarcal se ve más acusado, aunque con un ligero retroceso de 2021 a 2024. No obstante, de 2001 a 2024 es donde se produce el salto cuantitativo en las Edades Medias; la población de la Zona CDR Alt Maestrat registraba 47 años, 38,3 años la provincia de Castellón, 39,2 años en la C. Valenciana, similar a los 39,5 años de España. Ahora bien, mientras el crecimiento de la EMP de España y de la C. Valenciana en estos 23 años alcanzó los 4,9 años y la de Castellón/Castelló asciende a los 5,9 años, en la comarca se reduce en solo 0,9 años. Partiendo de que la EMP de la comarca es la más alta de los 4 territorios, ha conseguido a lo largo de este periodo un aumento ligero, probablemente por acoger unos flujos más jóvenes de inmigración extranjera.

Con relación a la EMP en 2024 de los 12 municipios integrantes de la Zona CDR Alt Maestrat, en 7 municipios se supera el promedio comarcal (47,9 años). Culla con 54,3 años registra la EMP más alta, seguido de Trigo con 52,1 años, mientras Benlloc con 44,7 años se posiciona con la EMP más baja de la comarca, lo que determina una diferencia de 9,5 años entre los dos extremos municipales de EMP. Con relación a la evolución de la EMP en los años 2001, 2021 y 2024, únicamente Benassal, La Salzadella y Vilafranca/Villafranca del Cid incrementan gradualmente la Edad Media de su Población y en 2024 registran las EMP más altas del período de estudio. Por otro lado, Benlloc y Les Coves de Vinromà tienen un comportamiento inverso, en tanto su línea evolutiva es de reducción de la EMP hasta llegar a 2024. Y en los otros siete municipios, el año

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

2021 supone un punto de inflexión y en todos ellos hay un ligero descenso de la EMP de 2021 a 2024. En todo caso, la evolución reciente de las Edades Medias en estos municipios apunta a un posible reequilibrio de la estructura por edad de sus poblaciones.

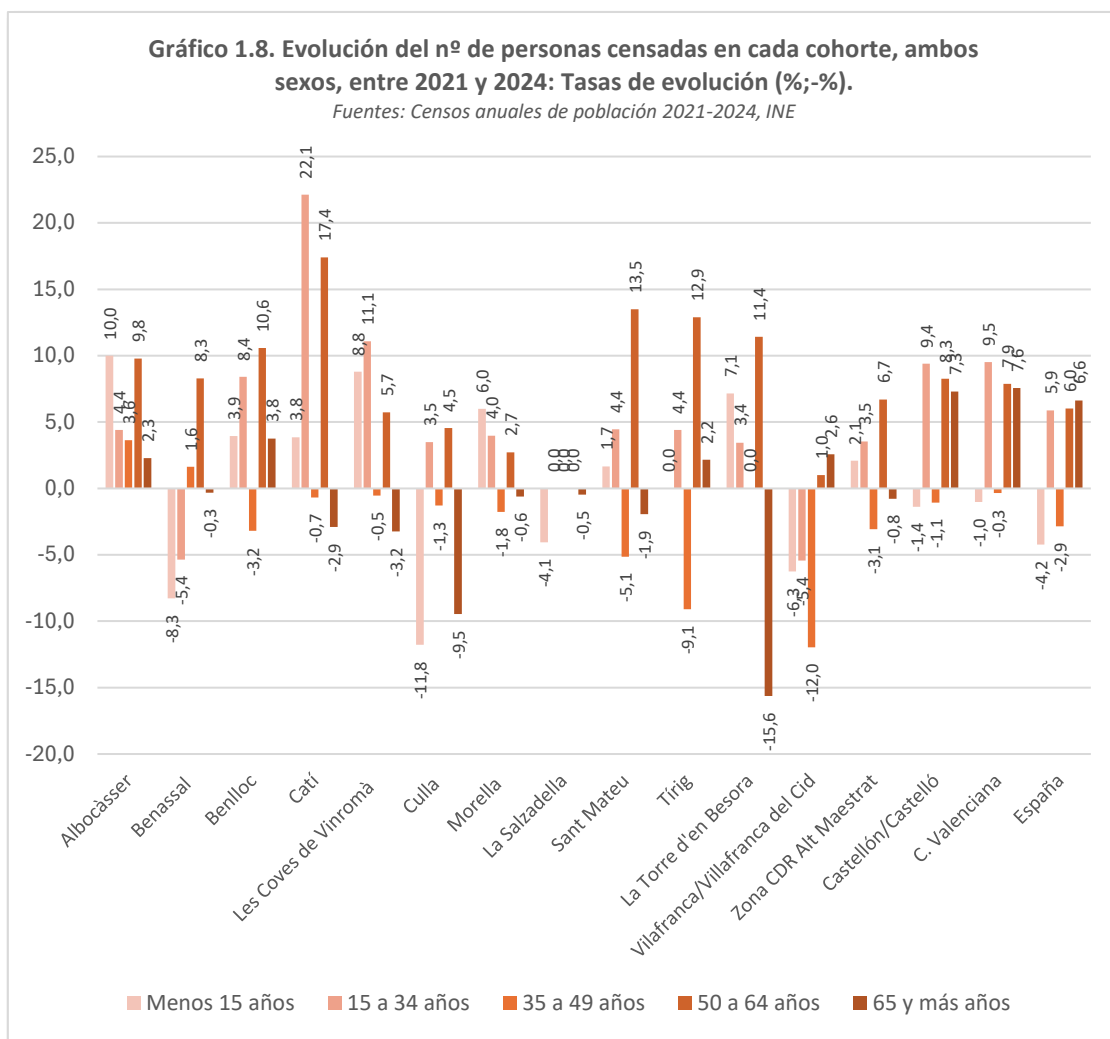


En el Gráfico 1.8., (véase Tabla 1.7. del Anexo), observamos con las Tasas de Evolución (TE) del número de personas censadas por cohorte de edad y ambos sexos en el periodo comprendido entre 2021 a 2024. En la Zona CDR Alt Maestrat las Tasas de Evolución por cohortes de edad crecen, a excepción de las personas de 35 a 49 años y de 65 y más años, que decrecen un -3,1% y -0,8% respectivamente. Entre las TE positivas, los que menos crecen son menos 15 años, con un 2,1%, mientras en la cohorte de 15 a 34 años gana un 3,5% de efectivos hasta llegar al 6,7% entre las personas de 50 a 64 años. Las tasas de variación de la provincia de Castellón/Castelló tienen una evolución casi inversa a la comarcal; pierden población dos cohortes: menos de 15 años (-1,4%) y 35 a 49 años (-1,1%); mientras crece la TE en 15 a 34 años hasta un 9,4%; 50 a 64

años (8,3%) y de 65 y más años (7,3%). Las Tasas de Evolución de la C. Valenciana son prácticamente igual a las provinciales. Y en el caso de España, crece o decrece en las mismas cohortes que los otros dos territorios supracomarcals; registra una pérdida evolutiva en las cohortes de menos 15 años (-4,2%), mientras la comarca crece, y en la TE de la cohorte de 35 a 49 años (-2,9%), tan solo se queda a 2 décimas por encima de la comarca. Ahora bien, donde crecen las Tasas de Evolución en España, tanto en la cohorte de 15 a 34 años (5,9%) como de 65 y más años (6,6%), superan con creces los valores de la comarca y únicamente en la cohorte 50 a 64 años prácticamente se igualan.

Las Tasas de Evolución correspondientes a las personas censadas por cohortes de edad ambos sexos, en los 12 municipios integrantes de la Zona CDR Alt Maestrat entre 2021 y 2024 tienen claras diferencias. En la cohorte de menos de 15 años, solo 4 municipios tienen tasas de evolución negativas; la TE negativa más elevada la ofrece Culla con un decremento del -11,8%, y entre las positivas Albocàsser destaca con un +10%, en tanto Tírig mantiene estable la cantidad de efectivos (0%). En la cohorte de 15 a 34 años, únicamente Vilafranca/Villafranca del Cid y Benassal, ambos con un -5,4% presentan una evolución negativa, mientras Catí destaca por un aumento de 22,1%, en tanto La Salzadella mantiene sus efectivos en la cohorte joven. Entre las Tasas de Evolución correspondientes a la cohorte de 35 a 49 años, son 8 los municipios con signo negativo, destacando Vilafranca/Villafranca del Cid con un -12%, a la vez que Albocàsser crece un 3,6% y tanto La Salzadella como La Torre d'en Besora no sufren variación en sus efectivos (0%). En la cohorte de 50 a 64 años, 11 municipios presentan TE positivas, destacando Sant Mateu (13,5%) frente al mínimo marcado por Vilafranca/Villafranca del Cid (1%), así como la estabilidad de La Salzadella (0%). Por último, entre las Tasas de Evolución correspondientes a la cohorte de 65 y más años, se cambian las tornas y solo 4 municipios tienen una variación positiva: Albocàsser (2,3%), Benlloc (3,8%) con la TE más elevada, Tírig (2,2%) y Vilafranca/Villafranca del Cid (2,6%). Mientras que entre las TE negativas destaca La Torre d'en Besora con -15,6%. Únicamente Albocàsser registra todas sus Tasas de Evolución positivas en cada cohorte de edad, mientras ningún municipio tiene todos los registros negativos, y solo Benassal y Culla evolucionan negativamente en 3 de las cinco cohortes. Se puede apreciar que no hay una uniformidad comarcal en la evolución de los efectivos por cohortes de edad y tampoco guarda relación directa con el tamaño poblacional, sino que la evolución de la población censada en el periodo 2021-2024 responde a dinámicas locales.

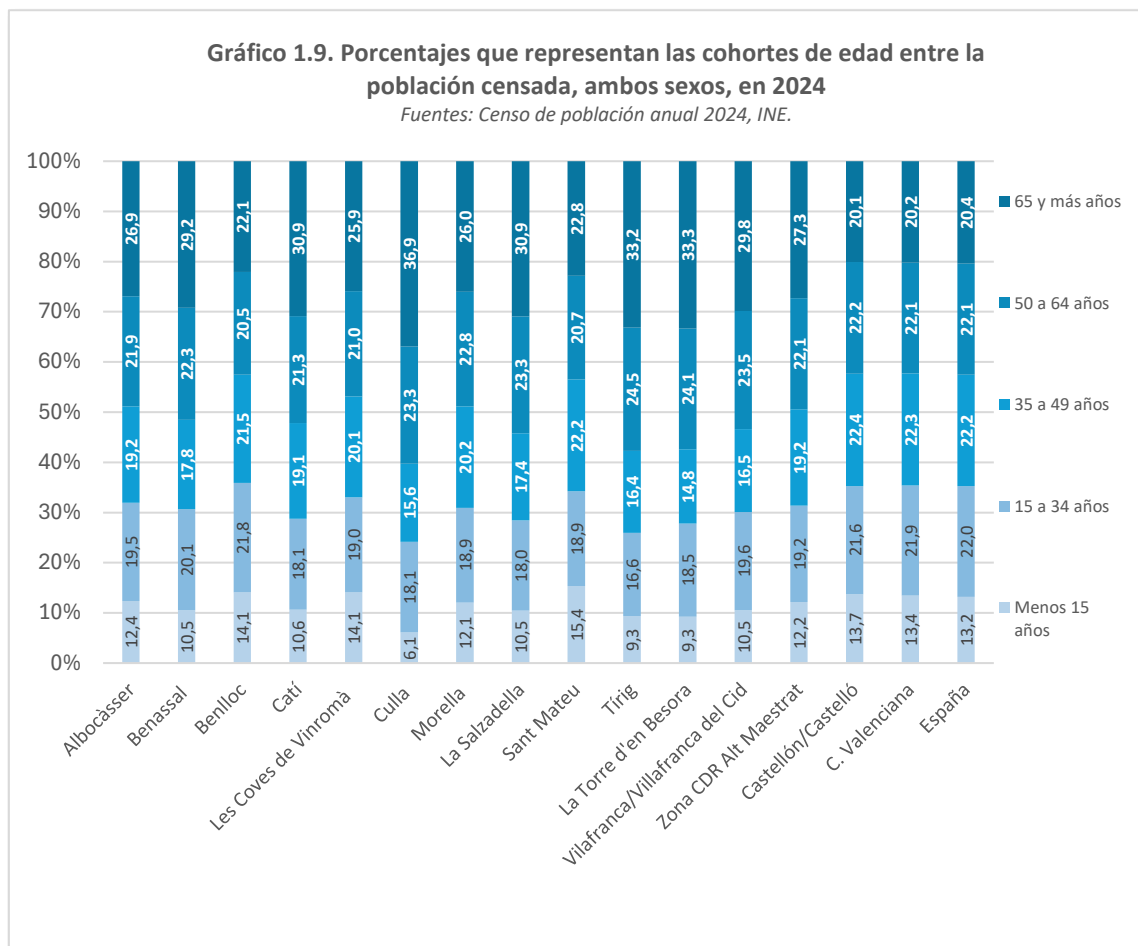
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



Observemos el Gráfico 1.9., que recoge los porcentajes que representan las cohortes de edad entre la población censada total, de ambos sexos, en 2024 (ver Tabla 1.8. del Anexo). La distribución porcentual de las cohortes de edad de la Zona CDR Alt Maestrat registra un gradual y continuo crecimiento conforme aumenta la edad: a más años de la cohorte, mayor porcentaje en la distribución de la población total, hasta llegar al 27,3% de las personas de 65 y más años, mientras que las personas menores de 15 años se reducen al 12,2%. Los porcentajes de la provincia de Castellón/Castelló no coinciden plenamente con los comarcales; si bien registran una línea ascendente para llegar al porcentaje más elevado en la cohorte de 35 a 49 años, con un 22,4%, y a partir de ahí hay un descenso gradual hasta llegar en la cohorte de 65 y más años con el 20,1% del total, que son 7,2 puntos inferiores al porcentaje de la comarca. En el caso de la C. Valenciana el comportamiento es como el provincial, se alcanza el porcentaje más elevado en 35 a 49 años, con 22,3% y se desciende en la cohorte de 65 y más años a 20,2%. Y con relación a España la distribución porcentual de la población censada por cohortes de edad es

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

prácticamente la misma que la autonómica. A tenor de lo expresado, la distribución porcentual de la población censada en 2024 muestra un grado de envejecimiento mucho mayor en la Zona del CDR Alt Maestrat que en el resto de los territorios supralocales.



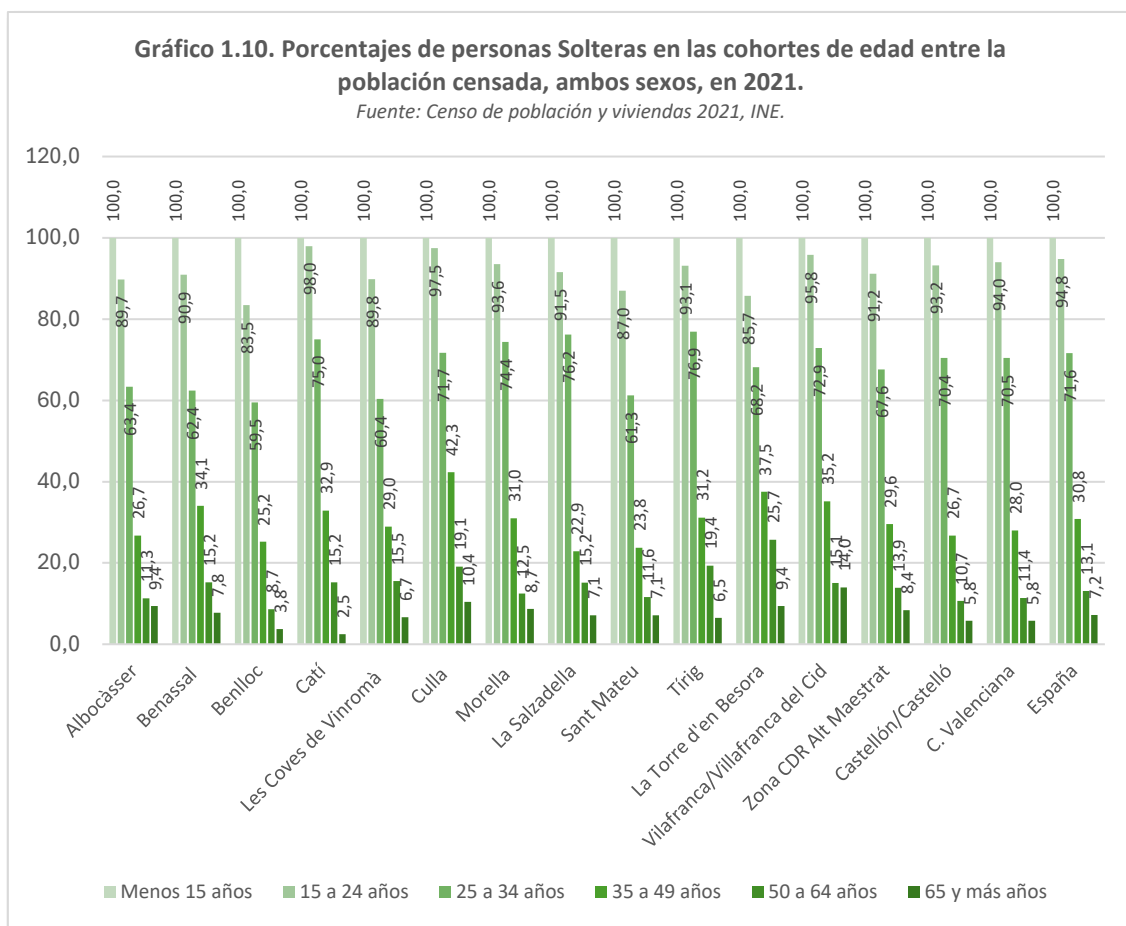
Las distribuciones porcentuales según cohortes de edad de la población censada en 2024 en los 12 municipios que conforman la Zona CDR Alt Maestrat reflejan varios aspectos de interés; por un lado, la relevancia porcentual de cada cohorte de edad conforme aumenta la edad, solo sucede en tres municipios, Catí, Les Coves de Vinromà y Morella. Por otro lado, Sant Mateu tiene en la cohorte 35 a 49 años su punto de inflexión (22,2%) para luego remontar de nuevo en la cohorte de 65 y más años (22,8%). Y por otra parte, los otros ocho municipios: Albocàsser, Benassal, Benlloc, Culla, La Salzedella, Tírig, La Torre d'en Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid es en la cohorte de 15 a 34 años donde se produce su punto de inflexión que luego cae en la cohorte de 35 a 49 años para posteriormente ir aumentando progresivamente en las cohortes siguientes. Donde coinciden los 12 municipios es que en la cohorte de 65 y más años todos registran su porcentaje más elevado, superando 7 de ellos el de la comarca (27,3%), y

destacando sobre todo Catí (30,9%), Morella (26%) y Les Coves de Vinromà (25,9%). En la cohorte más joven, -menos de 15 años-, tan solo 4 municipios (Albocàsser con 12,4%, Benlloc con 14,1%, Les Coves de Vinromà con 14,1% y Sant Mateu con 15,4%) superan el porcentaje comarcal (12,2%). Sin duda se dibuja una estructura por edad envejecida, en tanto la distribución por cohortes en los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat se destaca por el predominio relativo de 65 años y más -que superan en varios casos el porcentaje comarcal- y una baja representación de la población joven, reflejando una estructura por edad desequilibrada y envejecida.

1.1.4.- Estado civil

En este apartado analizamos la población según el estado civil y cohortes de edad. En primer lugar, y con el Gráfico 1.10., nos aproximamos al 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 Zona CDR Alt Maestrat registran 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. A su vez, el porcentaje de soltería es muy alto entre los de 15 a 24 años con un 91,2%, para progresivamente ir descendiendo hasta alcanzar el 8,4% entre las personas de 65 y más años; siendo el mayor descenso en la cohorte de 35 a 49 años donde cae al 29,6%, cuanto en la anterior de 25 a 34 años la soltería representaba el 67,6% del total. Los porcentajes de la provincia de Castellón/Castelló son bastante similares a los comarcales y en la comparativa el porcentaje que más se reduce corresponde también a la cohorte de 35 a 49 años donde se contrae la soltería hasta el 26,7%. Respecto a los porcentajes que ofrece la C. Valenciana son prácticamente iguales a los provinciales, siendo a su vez en la cohorte de 35 a 49 años donde más se retrae hasta el 28%; y menos diferencia hay con la comarca (solo 1,6 puntos). En el caso de España los porcentajes de solteros entre los 15 a 49 años superan en pocos puntos a los comarcales, mientras en la cohorte de 50 a 64 años (13,1%) y en la 65 y más años (7,2%), la condición de soltería en España es algo inferior a la comarcal, posiblemente por la condición rural del territorio comarcal que se vincula con una mayor proporción de personas que permanecen solteras en edades avanzadas.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



Los porcentajes de personas solteras según cohortes de edad entre los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat en el censo de 2021 tienen diferencia internas notables. En todos ellos, el 100% de las personas están solteras por debajo de los 15 años, y ya en la cohorte de 15 a 24 años, mientras en Benlloc con un 83,5% se registra el porcentaje más bajo de dicha condición, seguido de La Torre d'en Besora con un 85,7%, en 7 municipios se supera el 90,9% de soltería (Benassal), hasta llegar al máximo de Catí con 98%. En la cohorte de 25 a 34 años, es cuando baja el porcentaje de soltería en todos los municipios, siendo en La Salzadella (76,2%) y Tírig (76,9%) donde encontramos los porcentajes más elevados, a la vez que en Benlloc con un 59,5% el más bajo. Entre las personas de 35 a 49 años se produce una caída aún mayor en el porcentaje de soltería en todos los municipios, siendo el porcentaje más destacado Culla (42,3%) si lo comparamos con el comarcal del 29,6%; La Salzadella (22,9%) ofrece el porcentaje más bajo de soltería en dicha cohorte. Hay una cierta relación entre el tamaño poblacional de los municipios con la condición de soltería, en tanto el menor tamaño demográfico dificulta 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 en La Torre d'en Besora (25,7%) se cumple la premisa de

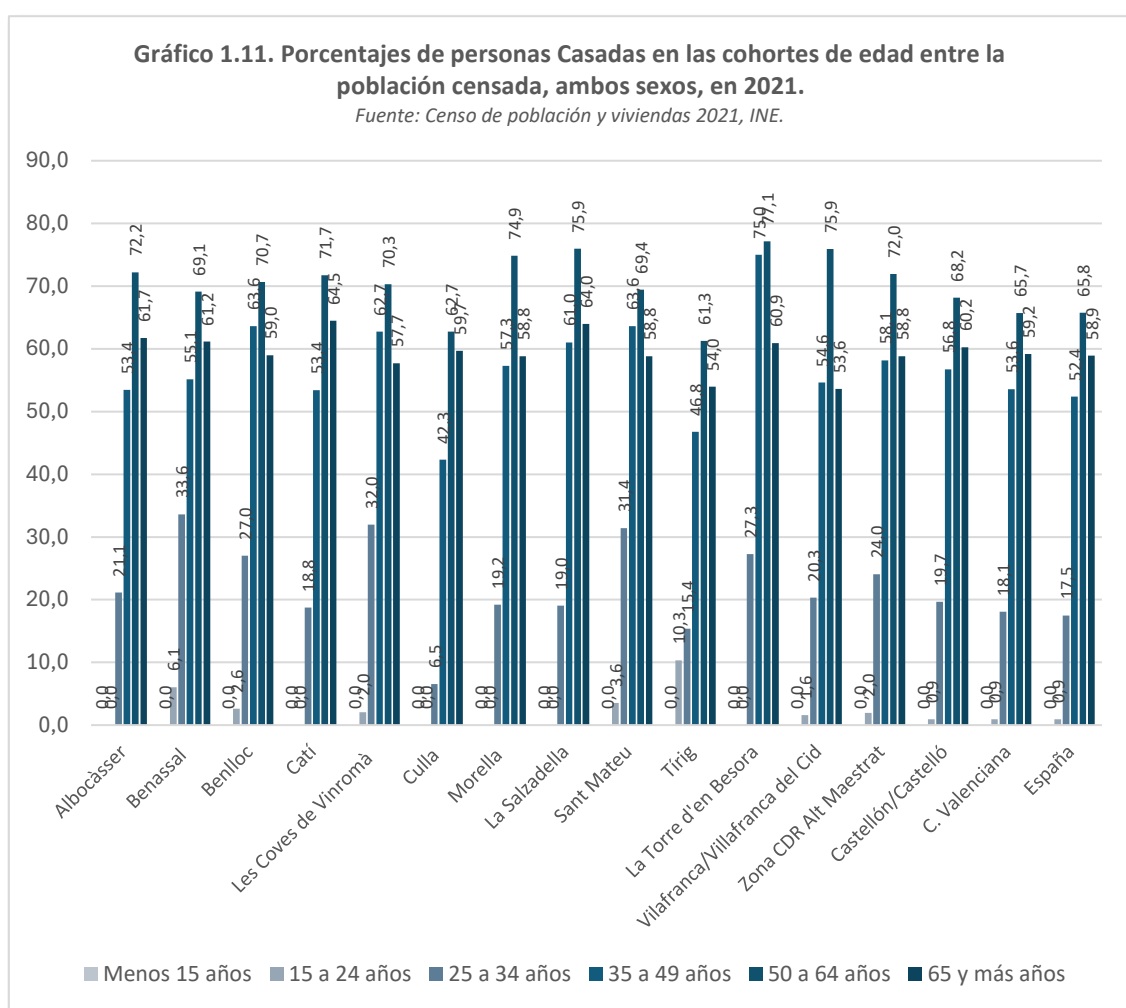
que en pequeñas poblaciones es más prevalente la soltería, seguramente por la mayor emigración de mujeres; mientras en Benlloc se reduce al 8,7%. Entre las personas de 65 y más años, Vilafranca/Villafranca del Cid (14%) y Culla (10,4%) registran los porcentajes más elevados, cuando Benlloc (3,8%) y Cati (2,5%) son los municipios con menores porcentajes de soltería entre las personas de 65 y más años, y claramente por debajo del porcentaje comarcal (8,4%). Estos porcentajes evidencian la pauta a prolongar la soltería, si bien la dificultad de las personas jóvenes y preadultas a disponer de un empleo estable y una vivienda asequible, así como la emigración diferencial por sexo, son aspectos que contribuyen a prolongar la soltería no voluntaria más allá de la cohorte de 25 a 34 años.

En el Gráfico 1.11. recogemos 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). En la Zona CDR Alt Maestrat las personas casadas comienzan a reflejarse en la cohorte de 15 a 24 años, aunque con una mínima presencia porcentual del 2%. Es en la cohorte joven de 25 a 34 años cuando emerge con relevancia del porcentaje de casados que ya asciende al 24%, para de forma rotunda elevarse al 58,1% en la cohorte de 35 a 49 años, con más de la mitad de ese grupo de personas casadas. No obstante, el porcentaje más elevado de personas casadas se registra en la cohorte de 50 a 64 años con un 72%, para descender hasta el 58,8% entre las de 65 y más años. Los porcentajes de la provincia de Castellón/Castelló guardan cierta similitud con los comarcales, pero donde más difieren es en la cohorte de 25 a 34 años que alcanza un 19,7%, que son 4,4 puntos por debajo del porcentaje comarcal y entre las personas de 50 a 64 años el 68,2%, donde la diferencia alcanza los 3,8 puntos respecto a la comarca. En la C. Valenciana todas las cohortes se muestran varios puntos por debajo de los porcentajes de la Zona del CDR Alt Maestrat, y donde más se coteja esa diferencia es en la cohorte de 50 a 64 años (65,7%), en tanto hay un diferencial de 6,2 puntos menos de personas casadas que en la comarca. Por otro lado, los porcentajes que registra España también están en estrecha relación con los autonómicos, y a su vez quedan por debajo de los comarcales en todas las cohortes, excepto entre los de 65 y más años (58,9%), donde son equivalentes.

Los porcentajes de personas Casadas en las cohortes de edad, ambos sexos, entre la población censada en 2021 con respecto a los 12 municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat constatan que en la cohorte de 15 a 24 años, sólo en 6 municipios hay personas casadas, destacando claramente Tírig con un 10,3%, cuando los otros 5 municipios restantes se mueven entre Vilafranca/Villafranca del Cid (1,6%) y Benassal (6,1%), mientras en los otros 6 municipios el

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

porcentaje es nulo (0%). Ya en la cohorte de 25 a 34 años se recoge el aumento generalizado del porcentaje de personas casadas, y en 3 municipios superan el 30%: Benassal (33,6%), Les Coves de Vinromà (32%) y Sant Mateu (31,4%). Entre las personas de 35 a 49 años, destaca sobremanera La Torre d'en Besora con un 75%, mientras en Tírig se reduce al 46,8%. Entre la cohorte de 50 a 64 años, en los 12 municipios el estado civil de persona casada es mayoritario, hasta la cota máxima en el caso de La Torre d'en Besora (77,1%), cuando Tírig se reduce al 61,3%. Entre la cohorte de 65 y más años, sigue siendo el estado civil principal en todos los municipios, pero el porcentaje de personas casadas desciende claramente con relación a la cohorte anterior, y donde más desciende es en Tírig (54%) y Vilafranca/Villafranca del Cid (53,6%), mientras en Catí (64,5%) y La Salzadella (64%) se registran los porcentajes de casados más elevados. De algún modo, el menor tamaño poblacional de los municipios, la emigración diferencial por sexo (más mujeres emigran) y el envejecimiento reducen las posibilidades de matrimonio.

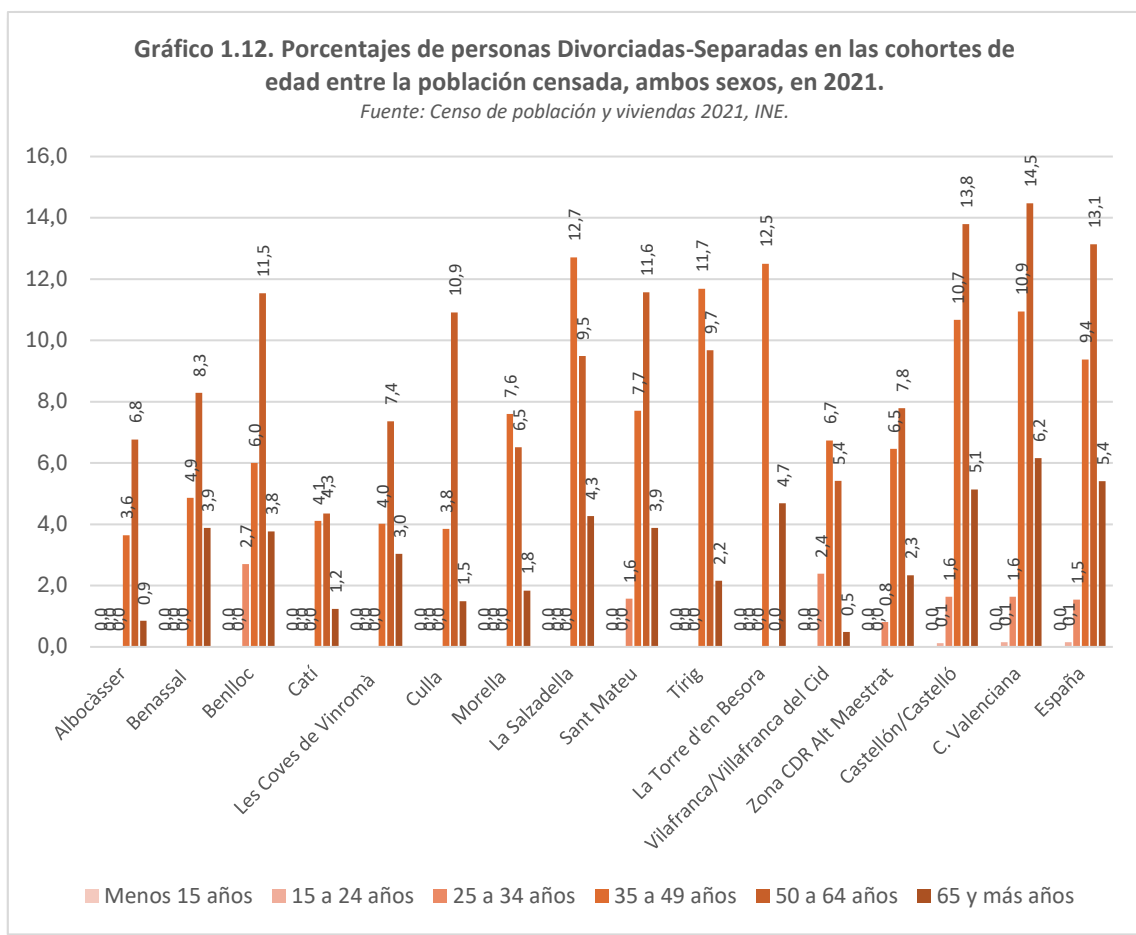


El Gráfico 1.12., recoge los porcentajes de personas Divorciadas-Separadas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021 (ver Tabla 1.9.3. del Anexo). En la Zona CDR Alt Maestrat no hay registro de personas divorciadas-separadas hasta la cohorte de 25 a 34 años con un mínimo 0,8%, para aumentar con un discreto 6,5% entre las de 35 a 49 años. El porcentaje más elevado está en la cohorte de 50 a 64 años con un 7,8%, para definitivamente caer al 2,3% entre las personas de 65 y más años. No obstante, la incidencia de la condición de personas Divorciadas-Separadas está estrechamente relacionada con las edades de mayor porcentaje de personas casadas, que ya se ha indicado que es de 50 a 64 años. Los porcentajes de personas divorciadas-separadas en la provincia de Castellón/Castelló difieren de los datos comarcales en tanto los superan en todas las cohortes, especialmente entre las personas de 50 a 64 años (13,8%), que suponen 6 puntos más que los comarcales, y entre las personas de 35 a 49 años (10,7%) el porcentaje comarcal pierde comparativamente -4,2 puntos. Con relación a los porcentajes de personas divorciadas-separadas de la C. Valenciana son muy similares a los provinciales, y donde más se visualiza la diferencia con la comarca es entre las personas de 50 a 64 años (14,5%), con 6,7 puntos porcentuales más que en la comarca. Los porcentajes para España que ofrece el estado civil de persona divorciada-separada son muy similares a los provinciales y autonómicos, y por tanto, en relación con la Zona CDR Alt Maestrat tienen mayores diferencias, sobre todo entre las personas de 50 a 64 años (13,1%), en tanto existen 5,3 puntos diferenciales a favor del porcentaje de personas divorciadas-separadas en España. En síntesis, los datos muestran que la incidencia de la condición de persona divorciada-separada en la Zona CDR Alt Maestrat es significativamente menor que en los ámbitos provincial, autonómico y estatal, lo que pone de manifiesto un patrón comarcal caracterizado por mayor estabilidad matrimonial o menor propensión a la ruptura conyugal formalizada, en consonancia con los valores de la cultura tradicional más presentes en el medio rural, su estructura demográfica envejecida y su menor movilidad social.

Los porcentajes de personas Divorciadas-Separadas en las cohortes de edad, ambos sexos, entre la población censada en 2021 con respecto a los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat confirman una incidencia muy baja en las cohortes de jóvenes y una mayor frecuencia a partir de los 35 años, con oscilaciones notables entre municipios debido al reducido tamaño poblacional y las diferencias locales. Así entre las personas menores de 25 años no se registra ninguna divorciada-separada en los 12 municipios. Ya en la Cohorte de 25 a 34 años, solo tres municipios registran algún porcentaje de personas divorciadas-separadas: Benlloc (2,7%), Vilafranca/Villafranca del Cid (2,4%) y Sant Mateu (1,6%); se trata, por tanto de una presencia

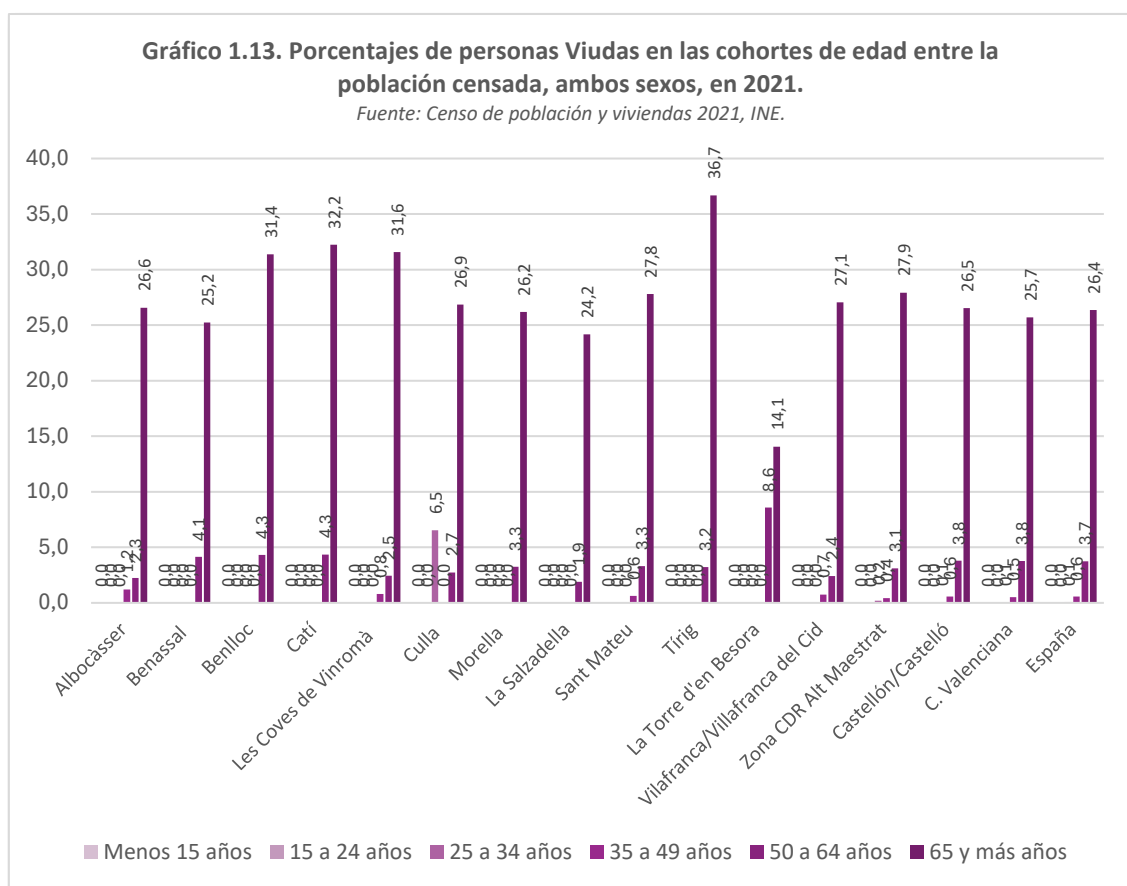
muy residual, asociada a rupturas tempranas en matrimonios de jóvenes. En la cohorte de 35 a 49 años, es donde la condición de persona divorciada-separada empieza a tener cierta relevancia; así destacan con los valores más altos: La Salzadella (12,7%), La Torre d'en Besora (12,5%) y Tírig (11,7%), mientras que el valor más bajo se registra en Albocàsser (3,6%). Esta cohorte marca el inicio del impacto visible de las rupturas conyugales en la comarca. En la cohorte de 50 a 64 años es donde se concentran los mayores porcentajes de personas divorciadas-separadas, con un máximo en Benlloc (11,5%) y Sant Mateu (11,6%), seguidos por Culla (10,9%). La Torre d'en Besora no presenta ningún caso registrado (0,0%). Los porcentajes en la cohorte de 65 y más años indican que las personas divorciadas-separadas descienden en todos los municipios, confirmando la tendencia observada a nivel comarcal y demás territorios supralocales. El valor máximo se observa en La Torre d'en Besora (4,7%), que además es el único que crece respecto a la cohorte anterior y le sigue La Salzadella (4,3%), mientras el más bajo corresponde a Vilafranca/Villafranca del Cid (0,5%). La menor presencia de este estado civil en las generaciones mayores indica la estabilidad matrimonial propia de los modelos tradicionales del medio rural. En definitiva, los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat presentan un patrón de baja incidencia del divorcio-separación, concentrado principalmente entre los 35 y 64 años, con porcentajes que rara vez superan el 12%. Las diferencias entre municipios pueden explicarse por el tamaño poblacional, la estructura por edad y el grado de urbanización, siendo más elevadas las proporciones en municipios de mayor dinamismo demográfico o proximidad a centros urbanos (La Salzadella, Tírig, Benlloc) y más bajas en los núcleos más envejecidos o de menor tamaño (Albocàsser, Catí, La Torre d'en Besora).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



Y terminamos este apartado con el 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 Zona CDR Alt Maestrat no hay censadas personas viudas hasta la cohorte de 25 a 34 años y tan solo representan el 0,2%. Se produce un mínimo aumento entre las personas de 35 a 49 años, con un 0,4%, para crecer hasta el 3,1% entre las de 50 a 64 años y ya elevarse claramente entre la población de 65 y más años, al 27,9%; estos porcentajes indican que casi un tercio de las personas de esa cohorte son viudas en la comarca. Los porcentajes que arroja la provincia de Castellón/Castelló son muy similares a los comarcales; la mayor diferencia se registra entre las personas de 65 y más años (26,5%) con 1,4 puntos más en la comarca. Con relación a los porcentajes de la C. Valenciana son prácticamente los mismos que los comarcales, con -2,2 puntos en la cohorte de 65 y más años respecto a los de la comarca. Y en el caso de España únicamente se observa un ligero descenso porcentual entre las personas de 65 y más años (26,4%) que representan 1,6 puntos menos que la comarca. Las escasas diferencias entre los ámbitos comarcal, provincial, autonómico y estatal ponen de manifiesto la homogeneidad del estado civil de viudedad, estrechamente ligado al

envejecimiento de la población y la mayor longevidad de las mujeres, de ahí que el porcentaje de personas viudas suele ser más elevado en la cohorte de 65 y más años. Respecto a la edad, las estadísticas confirman que la situación de viudedad está directamente relacionada con los años, a mayor edad aumenta la posibilidad de ser viudo o viuda. (Pérez García, 2023).



Los porcentajes de personas viudas en las cohortes de edad en 2021 para los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat reflejan que no existen hasta la cohorte de 25 a 34 años en 11 municipios, excepto en Culla (6,5%). Entre las personas de 35 a 49 años cambia ligeramente la situación y ya 4 municipios presentan mínimos porcentajes: Albocàsser (1,2%), Les Coves de Vinromà (0,8%), Sant Mateu (0,6%) y Vilafranca/Villafranca del Cid (0,7%). En la cohorte de 50 a 64 años es cuando queda clara la constancia de este estado civil en los 12 municipios aunque con valores bajos; destacan La Torre d'en Besora (8,6%) y La Salzedella (1,9%), con la mayor y menor presencia relativa censada en 2021. Es en la cohorte de 65 años y más cuando se alcanzan los porcentajes más significativos, con 4 municipios por encima del 30% (Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà y Tírig); así, Tírig (36,7%) y La Torre d'en Besora (14,1%) registran los extremos porcentuales más y menos altos de personas viudas. No obstante, hay que tener en cuenta que

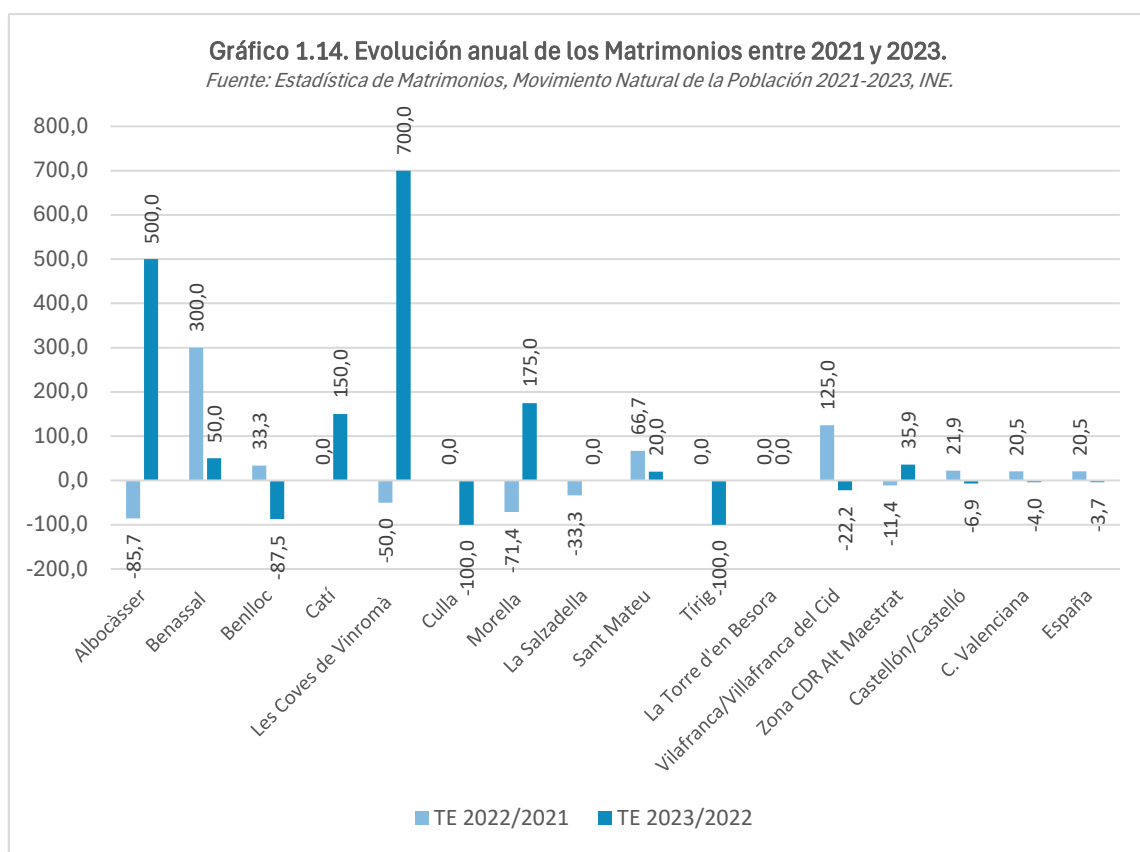
el estado civil de persona viuda se asocia sobre todo a la cohorte de edad más avanzada y aún más con las mujeres, por su mayor esperanza de vida.

1.1.5. Nupcialidad y natalidad

Seguidamente analizamos las Tasas de Evolución anual (TE) de los Matrimonios celebrados entre 2021 y 2023, a través del Gráfico 1.14., (ver Tabla 1.10. del Anexo). Con relación a la variación anual de 2022 a 2023: la Zona CDR Alt Maestrat arroja un incremento del 35,9%, mientras que el resto de los territorios supralocales evolucionan negativamente. Así la provincia de Castellón/Castelló pierde 6,9 puntos, la C. Valenciana (4 puntos) y España (-3,7 puntos), las tres pérdidas bastante parecidas; lo cual guarda coherencia en tanto en 2022 en estos tres territorios supramunicipales se alcanza al dato absoluto más elevado de la serie temporal en nº de matrimonios. La comparativa que ofrece la Tasa de Evolución de 2021 a 2022 cambia las tornas; así en la Zona del CDR Alt Maestrat, hay un decremento (-11,4%), mientras que en los otros tres territorios la TE crece. De 2021 a 2022, la provincia de Castellón/Castelló aumenta un 21,9%, y la C. Valenciana un 20,5% como España, lo que supone más de 30 puntos diferenciales respecto a la Tasa de Evolución comarcal (-11,4%). La comparativa con las Tasas de Evolución de 2022 a 2023 indican una pérdida de 33,3 puntos respecto a la provincia, y de 31,9 puntos en relación con la autonomía y a España. La tendencia al desplome del nº de matrimonios en 2023 en Castellón/Castelló, la C. Valenciana y en España es notoria, contrastando con la evolución anual de la Zona CDR Alt Maestrat donde aumentó el nº de matrimonios, cuando en 2022 habían caído.

Con relación a las Tasas de Evolución anual de los Matrimonios entre los años 2021 y 2023 referidas a los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat no hay que olvidar que parten de datos absolutos muy bajos, al ser poblaciones de tamaño pequeño; en ese sentido, toda mínima variación provoca unas Tasas de Evolución muy llamativas. En el periodo correspondiente a 2022 - 2023, hay 6 municipios con TE positivas, 4 con TE negativas y uno estable (0%). Así nos encontramos que Les Coves de Vinromà crece el nº de matrimonios un 700%, mientras Culla y Tírig caen un -100%, respectivamente, lo cual conlleva en números absolutos de matrimonios, registros por debajo de los 10 matrimonios. En el periodo anterior de 2021 a 2022 son 4 los municipios con Tasas de Evolución positivas hasta el 300% de Benassal (además de Benlloc 33%, Sant Mateu 66,7% y Vilafranca/Villafranca del Cid 125%), 4 negativas hasta el -71,4% de Morella,

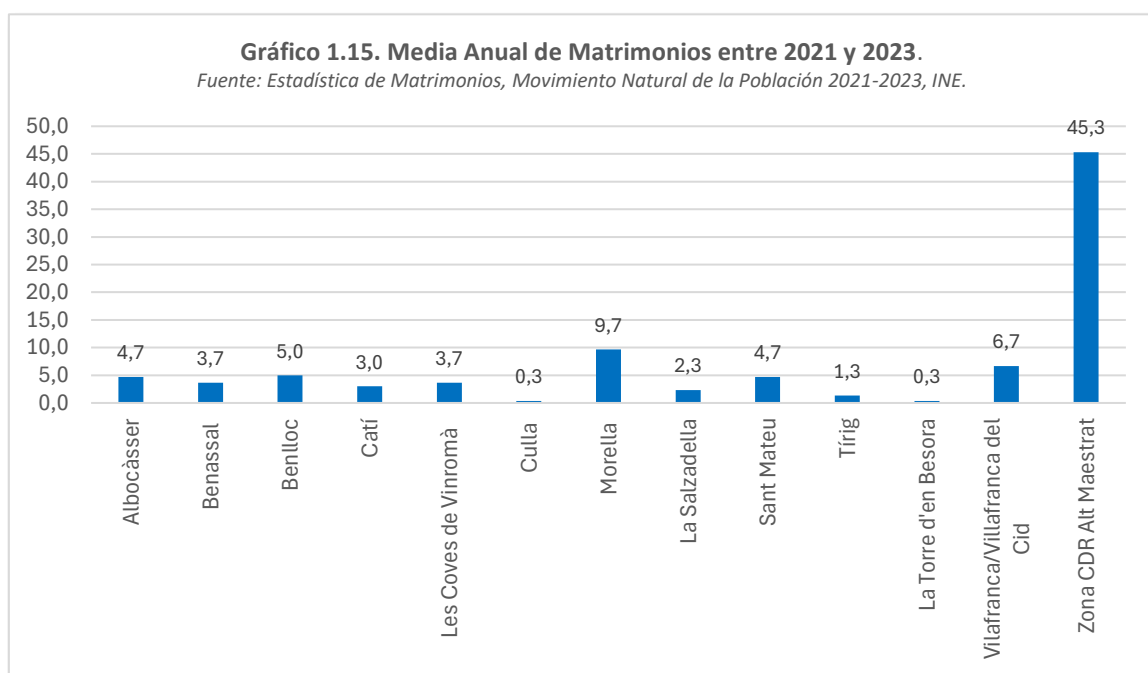
y dos municipios estables (0%). Siendo los municipios de mayor población Morella, Vilafranca/Villafranca del Cid o Sant Mateu, solo este último muestra en ambas evoluciones anuales el signo positivo (también Benassal arroja TE positivas con una población inferior a la de los 4 municipios mencionados); por lo tanto, la evolución temporal en el nº de matrimonios es algo local de cada municipio sin que claramente se pueda encontrar un nexo común para explicarlo, teniendo en cuenta que el período 2021-2023 se caracteriza por el crecimiento económico y del empleo.



Proseguimos con la Media Anual de Matrimonios entre 2021 y 2023, recogida en el Gráfico 1.15., (ver Tabla 1.10. del Anexo). En dicho periodo la Media anual 2021-2023 de la Zona CDR Alt Maestrat se sitúa en 45,3 matrimonios, que es un valor muy diferenciado de los recogidos en los otros tres territorios. Así en la provincia de Castellón/Castelló suponen 2.125,3 matrimonios de media, 18.545,7 en la Comunitat Valenciana y en España se alcanza promedio anual de 166.708,3 matrimonios. El hecho de que la Zona del CDR Alt Maestrat tenga un número mucho menor de matrimonios se justifica obviamente por su menor población, mientras que las cifras más altas en los niveles provincial, autonómico y nacional reflejan la acumulación de población

y, por tanto, de matrimonios. Esta relación muestra claramente cómo el tamaño de la población influye directamente en los valores absolutos de matrimonios.

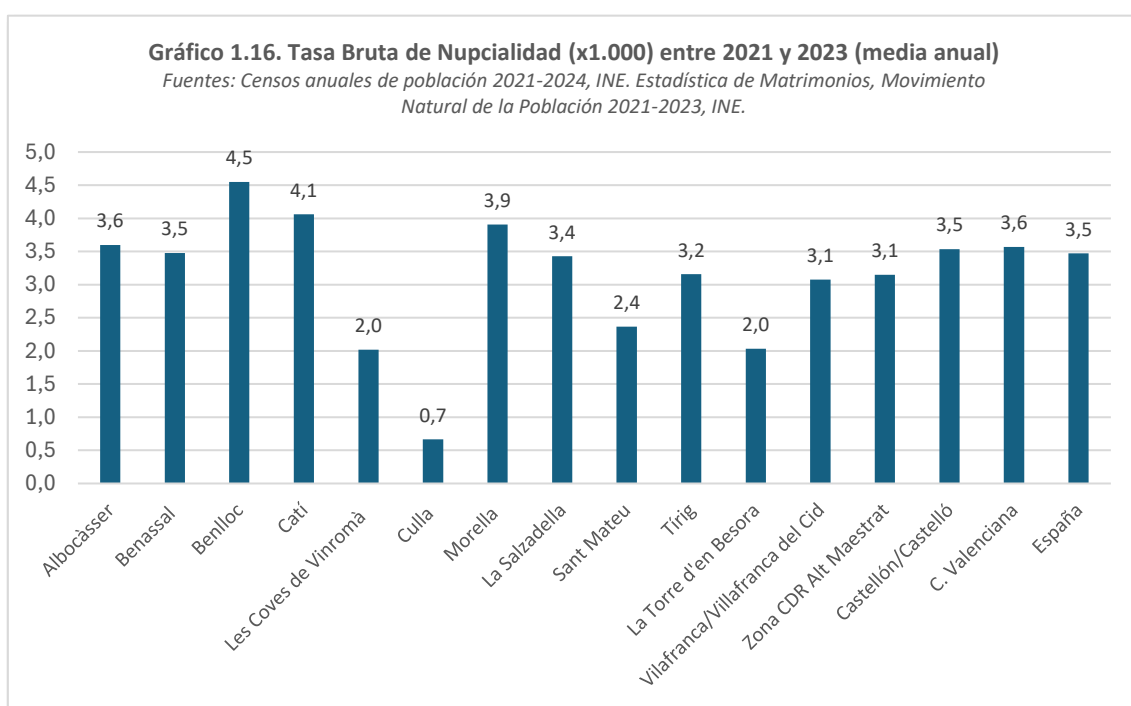
La media de matrimonios entre 2021 y 2023 en los municipios de la Zona CDR Alt Maestrat refleja claramente las diferencias de tamaño poblacional y la concentración en ciertas localidades. Entre los municipios, Morella destaca con una media de 9,7 matrimonios al año, lo que la convierte en la localidad con mayor actividad nupcial de la Zona, seguida de Vilafranca/Villafranca del Cid con 6,7 matrimonios. Estas mayores medias indican que existen núcleos que tienen una actividad matrimonial relativamente mayor, probablemente por ser localidades con más población. Por otro lado, Culla y La Torre d'en Besora registran solo 0,3 matrimonios de media anual, que son las cifras más bajas, seguidos de Tírig (1,3 matrimonios), datos que son prácticamente marginales en términos absolutos. Esto evidencia que la celebración de matrimonios en algunos municipios es prácticamente anecdótica, un rasgo más del proceso de despoblación y envejecimiento. En conjunto, las Media anual de matrimonios en las localidades de la Zona del CDR Alt Maestrat está fuertemente condicionada por el tamaño demográfico de cada municipio.



Continuamos 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 1.16., (ver Tabla 1.10. del Anexo). En dicho periodo la TBNp de la Zona CDR Alt Maestrat alcanza los 3,1 matrimonios por cada

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

1.000 habitantes censados, 4 décimas menos de la TBNp de la provincia de Castellón/Castelló (3,5‰), 5 décimas por debajo de la C. Valenciana (3,6‰) y 4 décimas inferiores a la TBNp de España (3,5‰), lo que indica que apenas hay diferencias territoriales. Aun así, partiendo de que el territorio comarcal de la Zona CDR Alt Maestrat es eminentemente rural, y es donde la TBNp es más baja, sin duda se debe a la mayor masculinización de la comarca, fenómeno demográfico propio de la sociedad rural actual. En general, son Tasas Brutas de Nupcialidad bajas, como consecuencia de factores económicos (empleo inestable, encarecimiento de acceso a la vivienda principal) pero también de factores socioculturales (aceptación de la soltería prolongada, emparejamientos sin formalizarse).



La Tasa Bruta de Nupcialidad (TBNup) para 2021-2023 en los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat muestra que la frecuencia de matrimonios no se distribuye homogéneamente según la población total. Benlloc presenta la Tasa más alta con 4,5‰, seguido de Catí 4,1‰, y Morella 3,9‰. Catí se coloca entre esos dos municipios con una actividad matrimonial relativamente más elevada para su tamaño demográfico, cuando hay 7 municipios que le superan en población. Por debajo de la TBNup comarcal (3,1‰) se sitúan Sant Mateu (2,4‰), Les Coves de Vinromà (2,0‰) y La Torre d'en Besora (2,0‰), además de la TBNup más baja de Culla (0,7‰). Esto refleja que la nupcialidad en estos municipios es marginal, pero no siempre como consecuencia de su escasa población (Sant Mateu y Les Coves de Vinromà tienen cerca de 2.000

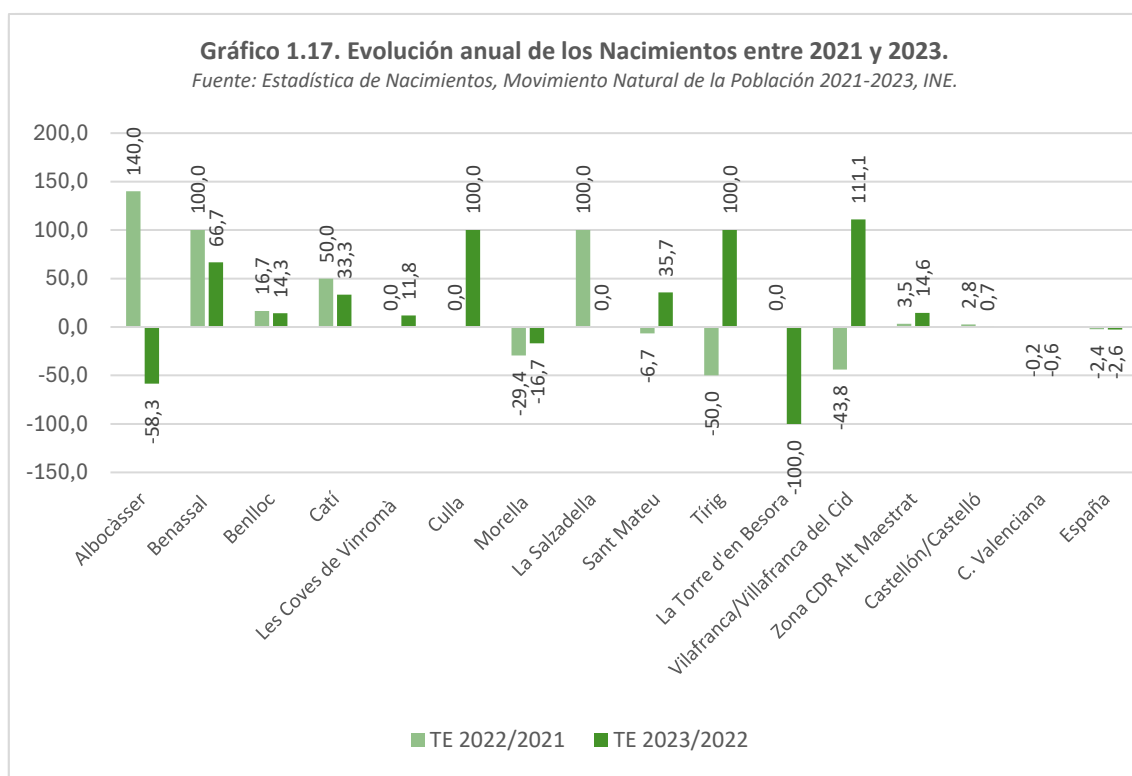
personas censadas), ya que otros municipios con menos población mantienen TBNup superiores. De tal forma, que ha de establecerse una relación entre la TBNup y el envejecimiento, en tanto en municipios con mayor proporción de población joven en edad nupcial o con núcleos que actúan como cabeceras locales tienden a mostrar TBNup algo más altas. En cambio, localidades con población envejecida, más afectados por la emigración de jóvenes, o simplemente escasa población en edades matrimoniales potenciales, presentan Tasas bajas. Además, en municipios pequeños la TBNup es sensible a variaciones absolutas mínimas: uno o dos matrimonios más o menos, producen cambios notables en el valor de la Tasa.

A continuación, analizamos la evolución anual de los Nacimientos entre 2021 y 2023, que recogemos en el Gráfico 1.17., (ver Tabla 1.11. del Anexo). En la variación anual de 2022 a 2023, las Tasas de Evolución son muy dispares; mientras en la Zona CDR Alt Maestrat es de 14,6% y en la provincial solo del 0,7%, ambas positivas, en los otros dos territorios supralocales son TE negativas, con la C. Valenciana en un -0,6% y la de España en un -2,6%. La TE anual de Nacimientos de 2021 a 2022 para la Zona del CDR Alt Maestrat es mucho baja con un 3,5%, 11,1 puntos por debajo de la TE anual de Nacimientos de 2022 a 2023, de forma que esa diferencia ha de interpretarse como algo positivo, ya que refleja un aumento de la natalidad en la Zona. Con relación a la TE de la provincia de Castellón/Castelló (2,8%) sucede lo contrario, en tanto en 2022 a 2023 la TE de nacimientos disminuyó en 2,2 puntos con respecto a la anterior. Las TE de la C. Valenciana (-0,2%) y España (-2,4%), se repiten prácticamente en ambas evoluciones anuales. En todo caso, a tenor de estas TE el fenómeno de la natalidad está viviendo un momento de crecimiento en la comarca, mientras en la provincia se mantiene y se constata un declive en los otros dos territorios.

Con relación a la Tasa de Evolución anual de los nacimientos entre 2021 y 2023 de los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat observamos que en la evolución más reciente de 2022 a 2023, un municipio no sufre variación (La Salzadella), mientras 3 decrecen y 8 crecen en el número de nacimientos. Entre los que disminuyen nº de nacimientos, La Torre d'en Besora destaca con un decremento del -100%, Albocàsser un -58,3% y Morella un -16,7%; Vilafranca/Villafranca del Cid (111,1%) junto a Tírig y Culla, ambos con un incremento del 100%, registran la mejor evolución positiva. Una vez más conviene no olvidar, que en estos pequeños municipios unos pocos nacimientos se traducen en Tasas de Evolución muy llamativas. De 2021 a 2022, únicamente son 4 municipios con Tasas de Evolución negativas, sobre todo Tírig (-50%) y Vilafranca/Villafranca del Cid (-43,8%); cuando en 3 municipios se registran TE estacionarias y

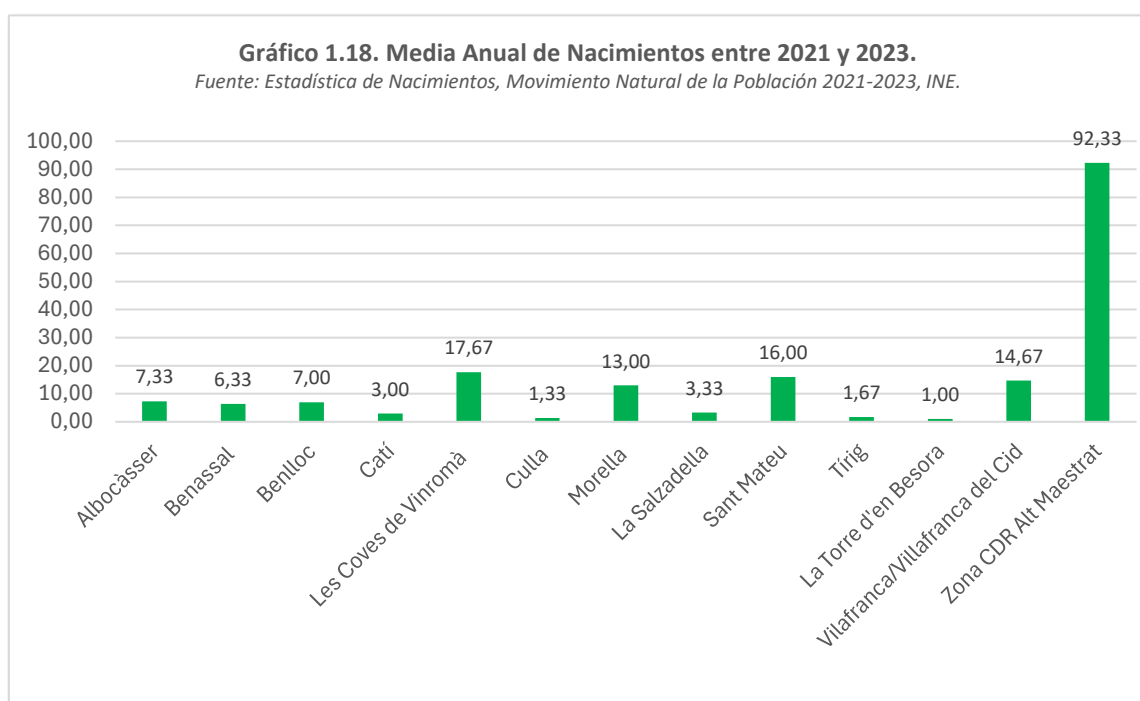
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

en 5 localidades son positivas, entre las que sobresale Albocàsser con un aumento del 140% y después Benassal como La Salzadella (100% en ambos). En resumen, las variaciones en la Tasa de Evolución de nacimientos se explican por la baja base poblacional, la estructura envejecida y la menor reposición generacional de estos municipios rurales.



Pasemos a la Media Anual de Nacimientos entre 2021 y 2023, que se recoge en el Gráfico 1.18., (ver Tabla 1.11. del Anexo). El análisis evidencia las marcadas diferencias demográficas entre los distintos niveles territoriales. La Zona CDR Alt Maestrat, con una Media anual 2021-2023 de 92,3 nacimientos anuales, se sitúa obviamente muy por debajo de la provincia de Castellón/Castelló (4.149), la C. Valenciana (35.553) y, sobre todo, de España (329.095,7). Estas diferencias reflejan las desigualdades en cuanto al tamaño poblacional. Según datos publicados por Europa Press (2024), la C. Valenciana registró 35.378 nacimientos en 2023, lo que supone un descenso del 0,63% respecto al año anterior, en un contexto nacional donde los nacimientos cayeron un 2,6%. A nivel estatal, el INE (2024) informó de 320.656 nacimientos, la cifra más baja desde 1941, lo que confirma una tendencia de descenso en la natalidad.

En cuanto a la Media anual de nacimientos registrada entre 2021 y 2023 en los 12 municipios que conforman la Zona CDR Alt Maestrat, solo cuatro superan la barrera de los diez nacimientos anuales: Les Coves de Vinromà (17,7), Sant Mateu (16), Vilafranca/Villafranca del Cid (14,7) y Morella (13), precisamente cuatro de los municipios más poblados. En el extremo opuesto, localidades como La Torre d'en Besora (1), Culla (1,3) y Tírig (1,7) presentan las Medias anuales más bajas, siendo los municipios más despoblados de la comarca. Los datos reflejan una clara relación entre el tamaño poblacional y los promedios anuales de nacimientos: los municipios con mayor número de habitantes disponen de las Medias anuales más altas en el contexto comarcal, mientras que en las localidades menos pobladas las Medias anuales de nacimientos son casi residuales.

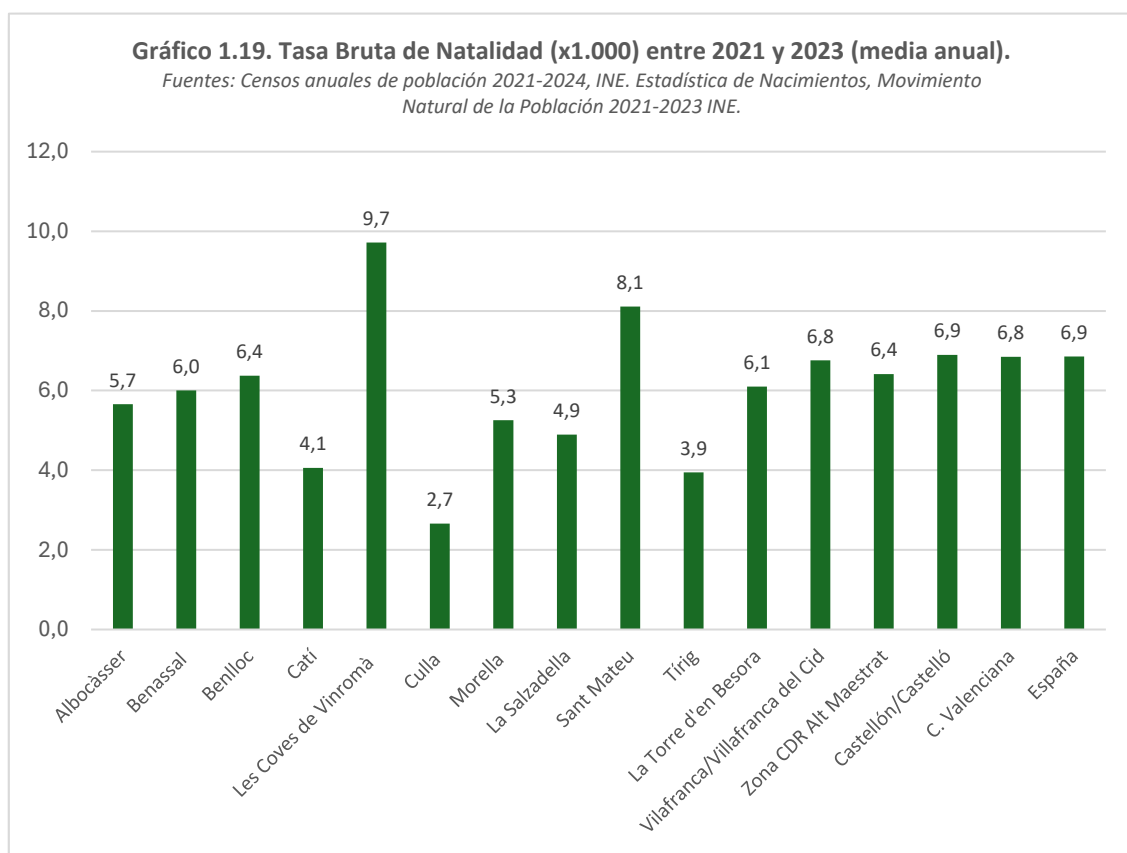


Concluimos el capítulo de Análisis de la Población examinando la Tasa Bruta de Natalidad (TBN, por 1.000 habitantes) para el periodo 2021-2023 (media de los tres años), que se recoge en el Gráfico 1.19, (véase también la Tabla 1.11 del Anexo). En este periodo de tres años, la Zona CDR Alt Maestrat registra el valor más bajo entre los cuatro territorios supramunicipales analizados, con una TBN de 6,4 nacimientos por cada 1.000 habitantes, frente al 6,8‰ de la provincia de Castellón/Castelló y de la Comunidad Valenciana, y al 6,9 ‰ del conjunto de España. En todos los casos, estas TBN resultan bajas si se comparan con la TBN registrada en la UE-27 en 2023, que se sitúa en aproximadamente 8,2 nacimientos por cada 1.000 habitantes (fuente: Gencat).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

Esta Tasas medias confirman una pauta común de natalidad reducida, observable tanto a escala comarcal como autonómica y estatal.

Entre 2021 y 2023 (media de los tres años), la Tasa Bruta de Natalidad (TBN) municipal en los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat presenta diferencias significativas. Todos los municipios registraron nacimientos, aunque nueve se sitúan por debajo o igual al dato comarcal (6,4‰), destacando Culla con la TBN más baja (2,7‰) y Tírig (3,9‰). Los tres municipios restantes superan esa media comarcal, alcanzando el máximo en Les Coves de Vinromà (9,7‰) y Sant Mateu (8,1‰). Los datos reflejan un patrón claro: los municipios más poblados concentran la mayor parte de los nacimientos y suponen TBN más elevadas, mientras que los más pequeños registran menos nacimientos e inferiores Tasas Brutas de Natalidad 2021-2023. Esta diferencia evidencia el efecto del despoblamiento y envejecimiento sobre la natalidad, lo que tiene implicaciones en la sostenibilidad demográfica y en la gestión de servicios públicos a nivel local.



1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES

En el segundo capítulo dedicado al estudio de los Hogares censados en los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat (Albocàsser, Benassal, Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà, Culla, Morella, La Salzadella, Sant Mateu, Tírig, La Torre d'En Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid) vamos a llevar a cabo un análisis secundario cuantitativo a través de los siguientes indicadores demográficos:

- Evolución del nº de Hogares censados entre 2001 y 2021: % y absolutos respecto del total (Tabla 2.1. del Anexo).
- Distribución del nº de Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 en la Zona del CDR Alt Maestrat entre sus 12 municipios: % respecto total de Zona/comarca (Tabla 2.2. del Anexo).
- Evolución del Tamaño Medio de los Hogares censados entre 2001 y 2021: promedio de personas por hogar (Tabla 2.3. del Anexo).
- Distribución del Tamaño de los Hogares censados en 2021: nº de personas por hogar en absolutos y porcentajes (Tabla 2.4. del Anexo).
- Distribución de los Hogares censados en 2011 y 2021 según Estructura del hogar: % y absolutos respecto del total (Tabla 2.5. del Anexo).
- Distribución de los Hogares censados en 2011 y 2021 según Tipo de hogar: % y absolutos respecto del total (Tabla 2.6. del Anexo).
- Distribución de los Hogares censados en 2021 según nº de Núcleos: % y absolutos respecto del total (Tabla 2.7. del Anexo).
- Distribución de los Hogares censados en 2021 según Sexo y Nacionalidad de sus miembros: % y absolutos respecto del total (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 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 capítulo se estructura en seis apartados: Evolución y distribución del número de hogares; Tamaño de los hogares; Distribución de los hogares censados según Estructura; Distribución de

los hogares censados según Tipo; Distribución de los hogares censados según nº de Núcleos; y, finalmente, Distribución de los hogares censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros.

1.2.1.- Evolución y distribución del número de hogares

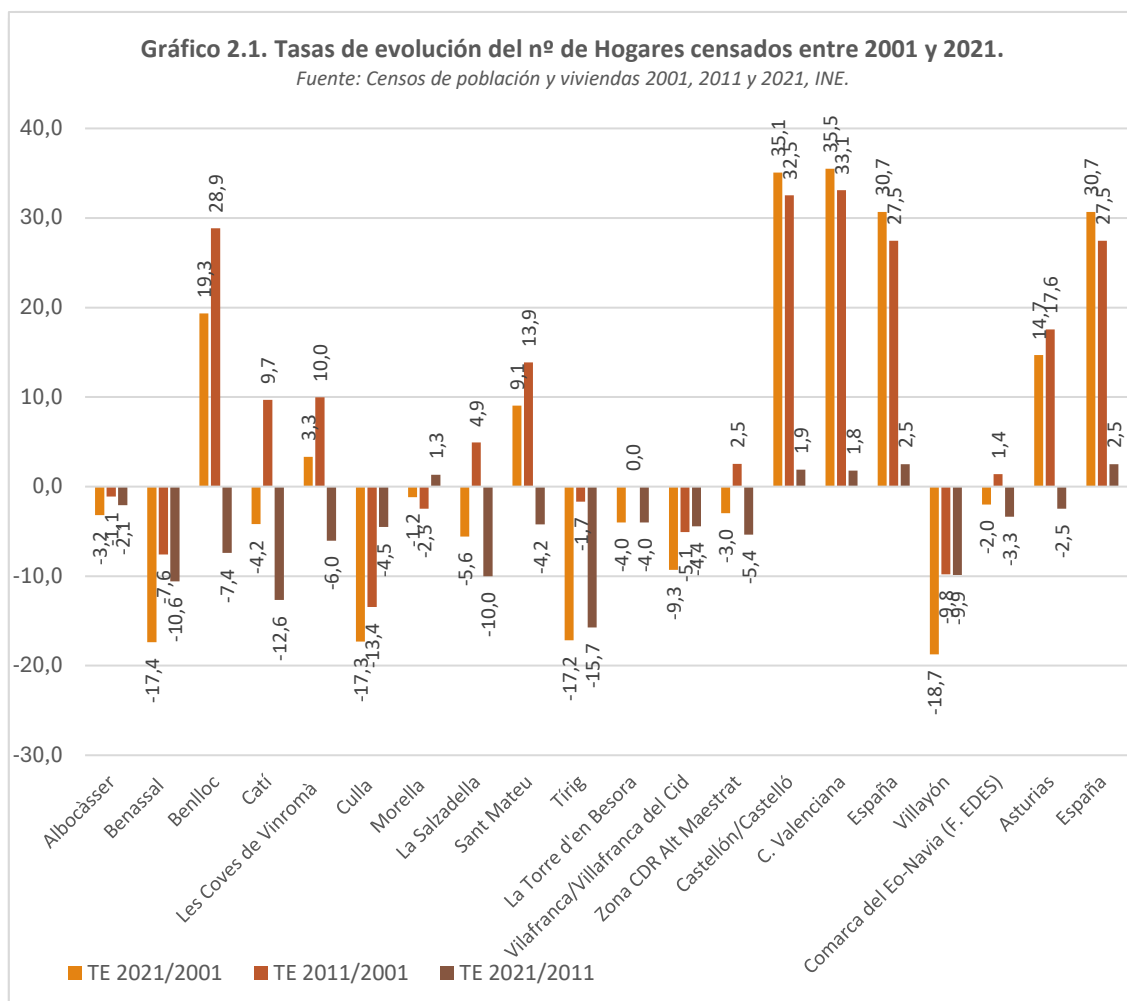
Iniciamos el capítulo con los datos sobre la evolución del número de hogares censados entre 2001 y 2021, tal como se muestra en el Gráfico 2.1 (véase Tabla 2.1 del Anexo). La primera comparativa se centra en el periodo 2011-2021, durante el cual la Zona CDR Alt Maestrat presenta una tendencia claramente regresiva, con un descenso del -5,4% en el número de hogares censados. Este comportamiento contrasta de manera marcada con los aumentos registrados en la provincia de Castellón/Castelló (1,9%), la Comunitat Valenciana (1,8%) y, sobre todo, España (2,5%). La diferencia de -7,3 puntos porcentuales respecto al ámbito provincial refleja el proceso de pérdida demográfica y residencial que atraviesa el interior de Castellón, donde la despoblación y el envejecimiento de la población dificultan la formación de nuevos hogares. En ese mismo periodo, la TE del número de personas censadas en la Zona CDR Alt Maestrat muestra una caída del -9,8%, frente a una disminución mucho más leve en la provincia (solo 8 décimas), mientras que la C. Valenciana experimenta un aumento del 1,6%, cercano al 1,8% nacional. Este comportamiento paralelo entre las Tasas de Evolución de los hogares y de la población indica una estrecha relación: allí donde la población disminuye, también suele hacerlo el número de hogares, y viceversa. En el caso de España, donde la población crece un 1,8% y los hogares lo hacen en un 2,5%, se observa un fenómeno de reducción del tamaño medio de los hogares, consecuencia del aumento de viviendas unipersonales y de estructuras familiares más pequeñas.

En contraste, el periodo 2001-2011 fue de ligero aumento, con un 2,5% más de hogares en la Zona CDR Alt Maestrat, aunque muy por debajo de los incrementos registrados en la provincia de Castellón/Castelló (32,5%), la C. Valenciana (33,1%) y España (27,5%). La diferencia respecto al valor provincial supone treinta puntos porcentuales, lo que evidencia que incluso en los años de expansión económica y crecimiento del parque de viviendas, el interior de Castellón apenas participó del dinamismo residencial del litoral y las áreas urbanas y metropolitanas. Las Tasas de Evolución de la población censada en la Zona CDR Alt Maestrat marcan un leve aumento del 0,9%, lo que muestra una cierta estabilidad demográfica apoyada en hogares con mayor número medio de personas. En cambio, la provincia de Castellón/Castelló experimentó un ascenso demográfico del 22,2%, por encima del 19,9% autonómico y del 14% nacional. Mientras en la

comarca el número de hogares crece ligeramente, en la provincia, la C. Valenciana y España el aumento fue mucho mayor. El incremento del número de hogares durante 2001-2011 debe entenderse en relación con el asentamiento de población extranjera, el ciclo de bonanza económica y la expansión del mercado inmobiliario entre 2001 y 2008. A ello se suman las reformas del mercado hipotecario y la reducción de los tipos de interés tras la adopción del euro, que facilitaron el acceso a la vivienda en propiedad mediante financiaciones más amplias y asequibles. Este contexto favoreció la emancipación de jóvenes y el crecimiento del número de hogares, incluso en municipios del interior que tradicionalmente mantenían una estructura familiar más tradicional.

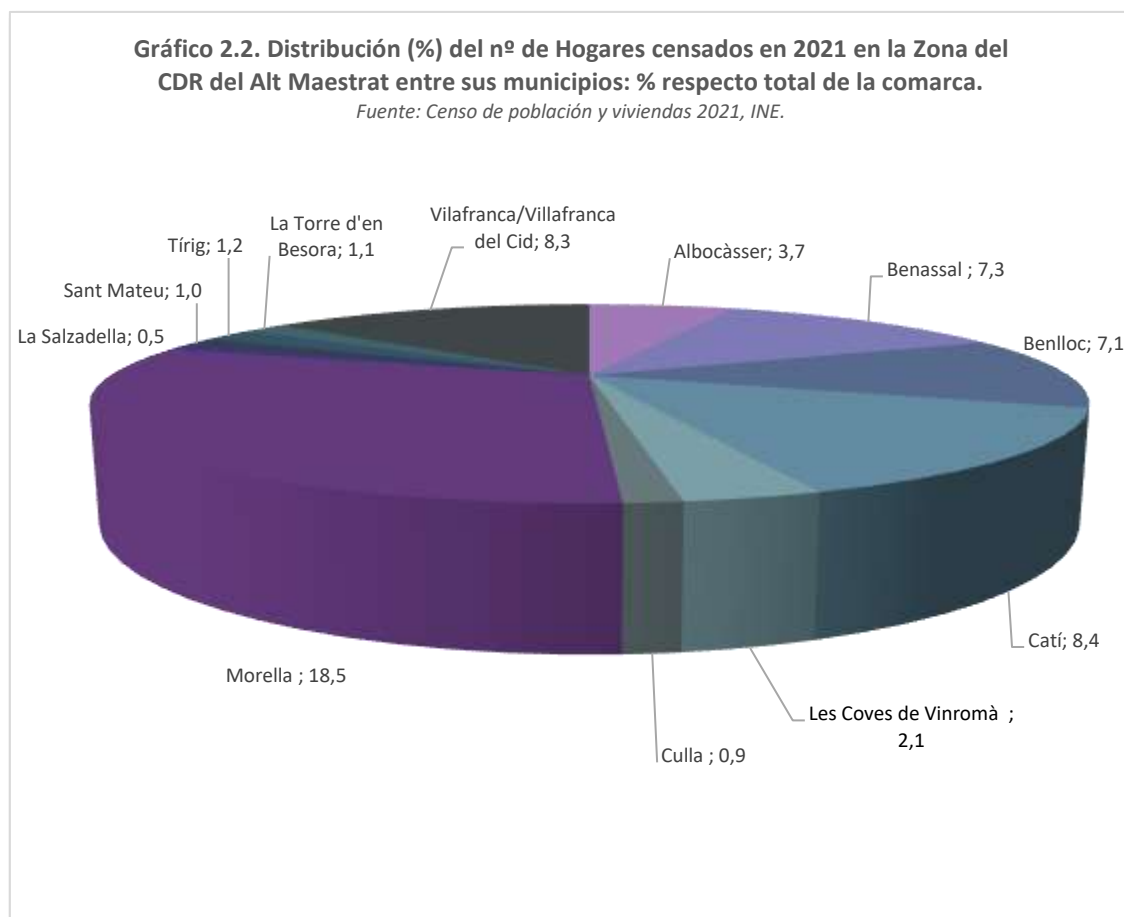
Sobre las tasas de evolución del nº de Hogares censados entre 2011 y 2021, de los doce municipios integrantes de la Zona del CDR Alt Maestrat, únicamente Morella (+1,3%) logra una evolución positiva, cuando los otros 11 municipios sufren un retroceso que oscila entre Tírig (-15,7%) y Albocàsser (-2,1%). Paralelamente durante ese periodo 2011-2021, únicamente 5 municipios obtienen TE de la población positivas y entre ellos no se encuentra Morella que disminuye -3,7%. Durante el periodo 2001-2011, coincidente con los años del boom inmobiliario y la posterior crisis económica, cinco municipios incrementaron su número de hogares, destacando Benlloc, con un máximo del 19,3%. Este municipio, además, figura entre los cinco que registraron tasas de evolución de la población positivas (28,2%), lo que significa que aumentan población y hogares de forma simultánea, especialmente mediante la aparición de hogares unipersonales. En el extremo opuesto, Culla presenta el descenso más acusado, con un -13,4% en hogares y una fuerte caída de la población del -17,5%, lo que refleja un claro proceso de despoblamiento. La Torre d'en Besora (0%) se mantiene estable, sin variaciones en el número de hogares durante ese decenio. Al considerar el conjunto del periodo 2001-2021, las tasas de evolución del número de hogares confirman la tendencia regresiva general: solo tres municipios muestran un aumento -Benlloc (19,3%), Sant Mateu (9,1%) y Les Coves de Vinromà (3,3%)-, mientras los nueve restantes registran descensos que alcanzan el mínimo en Benassal (-17,4%). De ellos, únicamente Benlloc (19,3%) y Sant Mateu (5,2%) presentan una tasa de evolución positiva de la población en el mismo periodo, lo que evidencia su mayor capacidad para atraer o retener residentes. Por el contrario, los municipios más poblados, Morella y Vilafranca/Villafranca del Cid, no logran un crecimiento demográfico, confirmando que el tamaño poblacional no garantiza necesariamente un comportamiento positivo ni en la población ni en el número de hogares.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



Proseguimos con el análisis de la Distribución porcentual del número de hogares censados en 2021 en la Zona CDR Alt Maestrat, entre sus doce municipios, según se muestra en el Gráfico 2.2., (véase Tabla 2.2 del Anexo). Morella (16,9%) es el municipio con mayor número de hogares censados, seguido de Vilafranca/Villafranca del Cid (15,6%), Sant Mateu (13,3%) y Les Coves de Vinromà (12,5%), los únicos que superan el umbral del 10%. En conjunto, estos cuatro municipios concentran el 58,4% del total comarcal, lo que evidencia una relativa concentración territorial de los hogares. La correspondencia entre el porcentaje de hogares y la población es clara: estos cuatro municipios reúnen también el 58,8% de la población comarcal, con un total de 8.401 habitantes (total comarcal: 14.286 personas censadas). En el extremo opuesto, La Torre d'en Besora (1,2%), Tírig (3,3%), Culla (3,9%) y La Salzedella (4,8%) quedan por debajo del 5%, con una presencia muy limitada en el número y porcentaje de hogares de la comarca. Esta escasa representación guarda una relación directa con su menor población, ya que son precisamente los municipios con menos habitantes censados en 2021. En conjunto, la distribución del número de hogares censados en la Zona CDR Alt Maestrat refleja una fuerte correlación con el tamaño

poblacional de cada municipio; se reproduce fielmente el patrón demográfico comarcal, donde los núcleos de mayor tamaño concentran la mayoría de los hogares, mientras los municipios pequeños en población muestran un porcentaje de hogares también pequeño en el conjunto de la Zona del CDR Alt Maestrat.



1.2.2.- Tamaño de los hogares

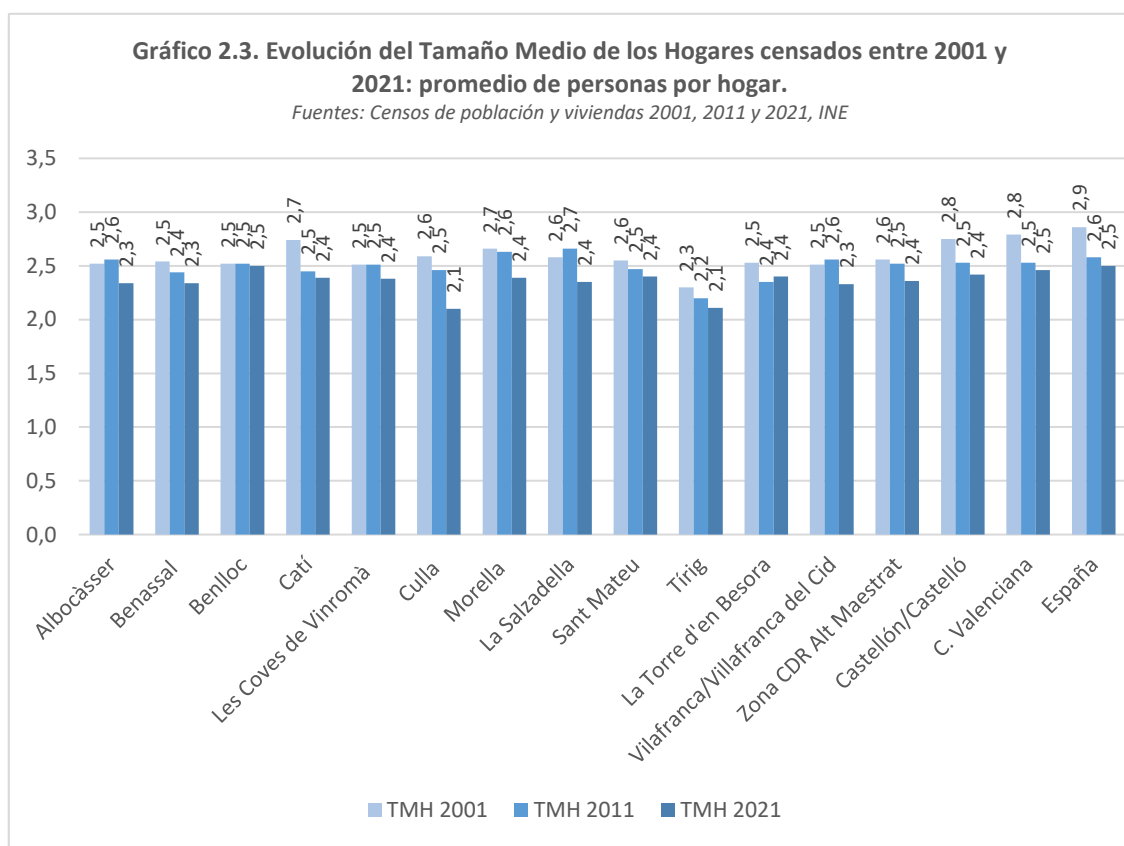
En primer lugar, examinemos la evolución del Tamaño Medio de los Hogares (TMH) censados entre 2001 y 2021 en la Zona del CDR Alt Maestrat, según se muestra en el Gráfico 2.3., (véase también la Tabla 2.3 del Anexo). En 2021, el TMH comarcal se situaba en un promedio de 2,4 personas por hogar, media idéntica a la de la provincia de Castellón/Castelló. Por su parte, la C. Valenciana registraba el valor medio más alto de los cuatro territorios supralocales, con 2,5 personas por hogar, igual que la media nacional. Si se comparan con los datos de censos anteriores, se observa una disminución paulatina del tamaño medio de los hogares. En 2011, el

TMH en la Zona del CDR Alt Maestrat era de 2,5 personas, igual que en la provincia de Castellón/Castelló y en la C. Valenciana, mientras en España aumentaba ligeramente hasta 2,6 personas por hogar. Todos los territorios muestran, por tanto, una pérdida de una décima a lo largo de la década censal de 2011 a 2021 (excepto la C. Valenciana que permanece prácticamente estable). Al analizar los promedios de 2001, esta tendencia de reducción se hace más evidente. En la Zona del CDR Alt Maestrat, el TMH era de 2,6 personas por hogar; en la provincia de Castellón/Castelló, 2,7; en la C. Valenciana, 2,8; y en España, 2,9, marcando los valores más altos de los tres censos analizados. Entre 2001 y 2021, la pérdida de TMH fue de 0,2 décimas en la comarca, 0,3 décimas en la provincia de Castellón/Castelló y la C. Valenciana, y 0,4 décimas a nivel nacional. Es decir, a menor tamaño territorial, menor ha sido la disminución del TMH. Esta reducción del tamaño medio de los hogares está estrechamente relacionada con la estructura por edad de los municipios rurales, que experimentan un notable envejecimiento y un alto riesgo de despoblación debido a sus reducidas dimensiones demográficas. Además, factores como las bajas tasas de fecundidad y natalidad, la emigración de jóvenes y adultos, y el aumento de los divorcios contribuyen directamente a la disminución del tamaño medio de los hogares.

Analizando los doce municipios que integran la Zona del CDR Alt Maestrat y considerando la evolución del Tamaño Medio de los Hogares (TMH) censados entre 2001 y 2021, comenzamos con los datos de 2021. Culla y Tírig registran los valores más bajos, con 2,1 personas por hogar, tres décimas por debajo de la comarca (2,4), siendo además de los municipios con menor población censada. Por su parte, Benlloc alcanza el valor más alto, con 2,5 personas por hogar, aunque no es el municipio más poblado; este lugar lo ocupa Morella, con un TMH de 2,4. En general, todos los municipios se sitúan dentro de una estrecha horquilla de 2,1 a 2,5 personas por hogar, mostrando una estabilización del TMH en un contexto marcado por la disminución de hogares familiares de más de dos miembros, la baja fertilidad y natalidad, el aumento de los divorcios y, sobre todo, el envejecimiento de la población, que aumenta los hogares unipersonales. En 2011, las medias del TMH eran algo más altas en diez municipios, manteniéndose estables únicamente en Benlloc (2,5) y La Torre d'en Besora (2,4). La variación respecto a 2011 va de una décima hasta las cuatro décimas perdidas en Culla (2,5). Por su parte, los valores de 2001 son los más elevados, aunque sin diferencias significativas entre los municipios, todos con medias inferiores a tres personas por hogar. Tírig registraba el valor más bajo, con 2,3 personas, mientras que Catí y Morella alcanzaban 2,7, apenas una décima por encima del valor comarcal. Cabe destacar que tres municipios -Albocàsser, La Salzadella y

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

Vilafranca/Villafranca del Cid- presentan un TMH inferior en 2001 a la media de 2011, perdiendo una décima. El análisis del periodo amplio 2001-2021 evidencia una tendencia generalizada a la baja: 11 municipios reducen su TMH (Benlloc se mantiene estable), destacando Culla y Catí con pérdidas de cinco y cuatro décimas respectivamente, mientras que la comarca en su conjunto pierde dos décimas. Los municipios que menos disminuyen su TMH son Les Coves de Vinromà y La Torre d'en Besora, con una décima cada uno. Estas diferencias reflejan desigualdades en la intensidad del envejecimiento y la despoblación rural, que se correlacionan directamente con la menor o mayor reducción del tamaño medio de los hogares.



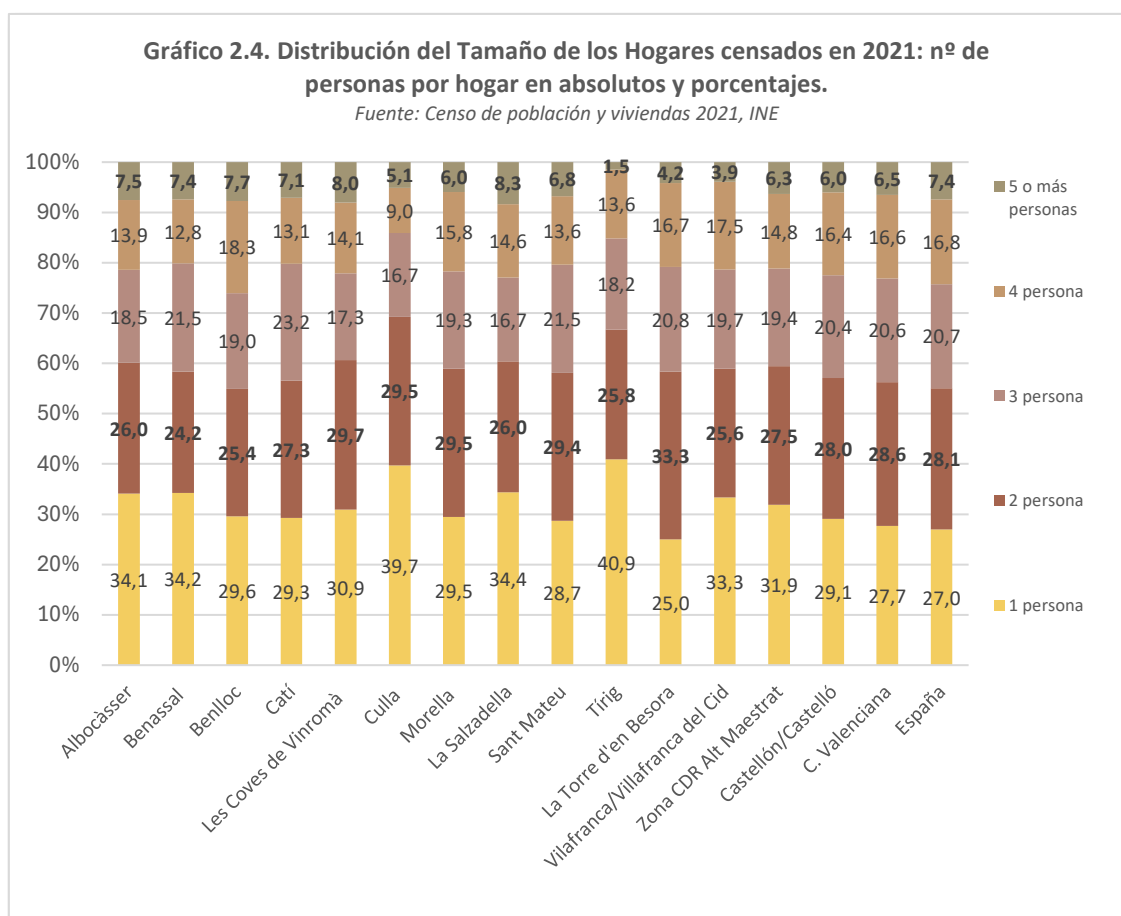
Continuando con la distribución porcentual de los hogares censados en 2021 según su tamaño (número de personas) en la Zona del CDR Alt Maestrat, como se recoge en el Gráfico 2.4., (véase Tabla 2.4 del Anexo), se observa que la mayoría de los hogares, un 59,4%, están formados por 1 o 2 personas. De ellos, el 31,9% son hogares unipersonales y el 27,5% corresponden a hogares de dos miembros. Los hogares de tres personas representan un 19,4%, mientras que los de cuatro miembros descienden al 14,8% y los de cinco o más, al 6,3%. La elevada proporción de hogares unipersonales sugiere que gran parte de sus residentes son personas mayores, sobre todo mujeres por su mayor longevidad. En los hogares de dos miembros predomina la estructura

tradicional de pareja, y a medida que aumenta el número de integrantes, se supone la presencia de familias con hijos aún no emancipados, así como otras formas de convivencia, incluidas agrupaciones de personas sin relación familiar directa, que se analizarán posteriormente. A nivel provincial, Castellón/Castelló presenta una distribución similar: el 57,1% de los hogares está compuesto por uno o dos miembros (29,1% unipersonales y 28% de dos personas). Los hogares de tres miembros ascienden al 20,4% (un punto más que en la comarca), los de cuatro miembros representan el 16,4%, y a partir de cinco personas, la diferencia con la comarca es mínima (-3 décimas), con un 6% de hogares. En la C. Valenciana, la frecuencia de hogares unipersonales o de dos miembros se modera ligeramente, sumando un 56,3%, lo que indica una mayor presencia de hogares con más integrantes: (3 personas: 20,6%; 4 personas: 16,6%; 5 o más personas: 6,5%). La distribución nacional refleja tendencias similares a la autonómica, con una menor proporción de hogares unipersonales (27%) y un aumento de los hogares con cinco o más personas, que alcanzan el 7,4%. En la Zona del CDR Alt Maestrat, al igual que en la provincia y la C. Valenciana, predominan los hogares pequeños de 1 o 2 personas, reflejando el proceso de envejecimiento, menor tamaño familiar y aumento de hogares unipersonales, en una línea que no difiere mucho de la dinámica nacional.

En la distribución de los hogares censados en 2021 en los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat se observa una notable variabilidad en la proporción de hogares según su tamaño. En relación con los hogares unipersonales, la mitad de los municipios (seis) presentan porcentajes iguales o inferiores al valor comarcal (31,9%), siendo La Torre d'en Besora, con un 25%, el municipio con menor presencia de personas que viven solas. No obstante, entre los seis municipios que no superan el valor comarcal (Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà, Morella, Sant Mateu y La Torre d'en Besora) hay localidades de distinto tamaño poblacional, por lo que no puede establecerse una correlación positiva entre inferior tamaño demográfico y menor número de hogares unipersonales. En el extremo opuesto, Tírig -el segundo municipio menos poblado- registra el porcentaje más alto de hogares unipersonales, con un 40,9%. Respecto a los hogares de dos miembros, siete municipios presentan valores iguales o inferiores al promedio comarcal del 27,5%. La Torre d'en Besora alcanza el porcentaje más elevado (33,3%), mientras que Benassal, con un 24,2%, destaca por concentrar la menor proporción de hogares presumiblemente formados por matrimonios. En los hogares de tres miembros, siete municipios se sitúan por debajo del promedio comarcal (19,4%), siendo Culla y La Salzedella los que presentan los valores más bajos (16,7%), y Catí el más alto (23,2%). En cuanto a los hogares de cuatro miembros, solo cuatro municipios superan el valor comarcal (14,8%), con Benlloc

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)

destacando por su máximo (18,3%) frente al mínimo de Culla (9%). Finalmente, entre los hogares con cinco o más personas, siete municipios superan a la comarca (6,3%), destacando Les Coves de Vinromà (8%) frente al mínimo de Tírig (1,5%). En conclusión, la comarca presenta una distribución de hogares por tamaño (nº de miembros) con predominio general de los hogares pequeños (unipersonales y bipersonales), pero con contrastes significativos entre municipios. Estos datos reflejan dinámicas locales vinculadas al envejecimiento y los movimientos migratorios (inmigración y emigración), sin una relación directa entre el tamaño de la población total y el nº de miembros de los hogares.



1.2.3.- Distribuciones de los hogares censados según su Estructura

Continuamos con el análisis de la distribución porcentual de los hogares censados en 2011 y 2021 según su Estructura en la Zona del CDR Alt Maestrat, tal como se muestra en el Gráfico 2.5., (véase Tabla 2.5 del Anexo). En 2021, los hogares formados por parejas con hijos -en los que al menos uno de los hijos es menor de 25 años- constituyen la categoría más numerosa en

los cuatro territorios supralocales. En la comarca, este tipo de hogar alcanza un 18,7%, mientras que en la provincia de Castellón/Castelló representa un 23,7%, en la C. Valenciana un 23% y en el conjunto de España un 22,9%. Estas cifras sitúan a la Zona del CDR Alt Maestrat entre 4 y 5 puntos por debajo de los valores provincial, autonómico y nacional, lo que refleja una menor presencia de hogares con hijos menores no emancipados. En segundo lugar, destacan los hogares formados por parejas sin hijos, que en la Zona del CDR Alt Maestrat representan un 17,2%, ascendiendo ligeramente al 17,8% en la provincia de Castellón/Castelló, al 17,5% en la C. Valenciana y descendiendo levemente al 17,1% en el conjunto de España. Esta distribución evidencia que una parte significativa de los hogares está integrada por parejas jóvenes sin hijos o parejas de mayor edad cuyos hijos ya se han emancipado, en línea con la tendencia general hacia la disminución de la fecundidad y el envejecimiento demográfico en las áreas rurales de la Zona del CDR Alt Maestrat. Coincide con lo que diversos estudios y análisis nacionales apuntan: los hogares tradicionales con hijos están perdiendo peso frente a las nuevas formas de convivencia, como hogares unipersonales o parejas sin descendencia, fenómeno relacionado con el envejecimiento demográfico, la emancipación tardía y los cambios socioeconómicos recientes (Sánchez, 2024). En conjunto, los datos muestran una estructura familiar caracterizada por la reducción de los hogares con hijos dependientes y el aumento de las parejas sin descendencia, en línea con la evolución demográfica observada tanto a nivel autonómico como estatal. En la Zona del CDR Alt Maestrat, se identifican dos categorías de estructura de hogar con igual representación porcentual y menor peso relativo dentro del conjunto comarcal; por un lado, los hogares con una mujer sola menor de 65 años, que representan el 5,1% del total, frente al 6,7% registrado en la provincia de Castellón/Castelló, y al 6,6% tanto de la C. Valenciana como de España. Esta menor incidencia comarcal resulta coherente con el carácter rural y envejecido del territorio, donde la presencia de mujeres menores de 65 años es más reducida como consecuencia de la emigración diferencial por sexo, a diferencia de los demás ámbitos supramunicipales, donde esta estructura tiene un peso algo mayor.

Por otro lado, los hogares con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años presentan en la comarca otro 5,1%, frente al 6,8% en la provincia, el 7% en la C. Valenciana y el 6,7% a nivel nacional, reflejando una tendencia similar a la descrita anteriormente, ya que suelen ser hogares encabezados por una mujer. En contraste, los hogares con un hombre solo de 65 años o más muestran una de las representaciones más bajas en los demás niveles supramunicipales -3,6% en la provincia de Castellón/Castelló, 3,4% en la C. Valenciana y 3,3% en España-, mientras que en la Zona del CDR Alt Maestrat el porcentaje asciende al 6,3%. Este dato

pone de manifiesto que la soledad masculina en edades avanzadas es más frecuente en los territorios rurales, aunque sigue siendo menos prevalente que la femenina. De hecho, los hogares con una mujer sola de 65 años o más alcanzan proporciones aún más elevadas: superan el 8% en España y en la provincia y la C. Valenciana (8,1% en ambos casos), mientras que en la Zona del CDR Alt Maestrat ascienden hasta el 10,8%, reflejando la mayor longevidad femenina y la frecuente situación de viudedad. Asimismo, se observa un mayor porcentaje de hogares de hombres solos menores de 65 años (comarca 9,6% y en la C. Valenciana) que de hogares de mujeres en esa misma franja de edad (5,1%), lo que puede vincularse a pautas de emancipación y movilidad laboral distintas por género; esta estructura supone un 10,7% en la provincia, y un 9,1% en España. Finalmente, otras estructuras familiares, como los hogares formados por parejas con hijos de 25 años o más (7,9%) o los hogares compuestos por una pareja o un solo progenitor con algún hijo menor de 25 años y otras personas convivientes, así como Hogar con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años (ambas con 5,7%), presentan una incidencia ligeramente superior en la comarca respecto a la provincia, la C. Valenciana y el conjunto de España. Este patrón sugiere una mayor diversidad en las formas de convivencia en los hogares del rural, influida por factores como la cohabitación intergeneracional.

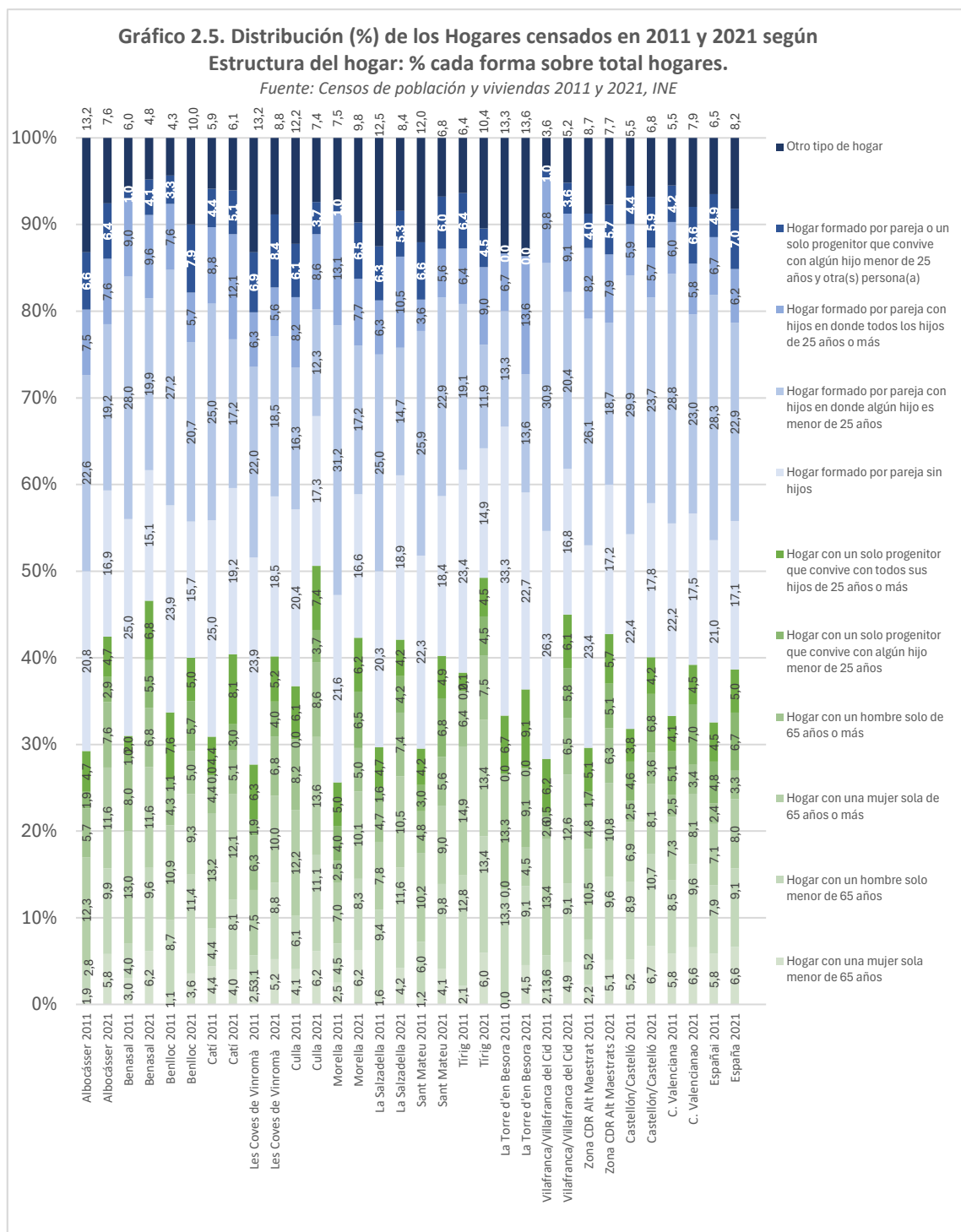
En el diferencial intercensal 2011-2021, el Hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años es donde se recoge el mayor descenso comarcal con -7,4 puntos, por delante de la diferencia provincial de -6,2 puntos y de la C. Valenciana con -5,9 puntos y también por encima del diferencial nacional de -5,4 puntos. La segunda categoría con mayor descenso en la Zona del CDR Alt Maestrat es la de hogares formados por parejas sin hijos, que disminuye -6,1 puntos, frente a -4,6 puntos en la provincia de Castellón/Castelló, -4,7 puntos en la Comunidad Valenciana y -3,9 puntos en el conjunto nacional. Por su parte, los hogares compuestos por parejas con hijos de 25 años o más muestran una reducción mínima y homogénea en los cuatro territorios: -0,3 puntos en la comarca, -0,1 puntos en la provincia y en la C. Valenciana, y -0,5 puntos en España. En contraste, siete categorías de estructura de hogar registran un aumento porcentual en la comarca durante el mismo periodo. Destacan especialmente los hogares con un hombre solo menor de 65 años, que crecen +4,3 puntos, y los hogares con una mujer sola menor de 65 años, con un aumento de +2,9 puntos. En conjunto, estos cambios reflejan una transformación progresiva de la estructura comarcal, caracterizada por el aumento de hogares unipersonales y de personas adultas que viven solas, y por la reducción de los hogares familiares tradicionales, especialmente los formados por parejas con hijos menores o sin descendencia. Esta evolución evidencia el proceso de envejecimiento demográfico y un cambio en las formas de convivencia en el medio rural de la Zona del CDR Alt

Maestrat. La categoría de hogar con un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más se mantiene como la más estable durante el periodo analizado, al registrar la menor variación porcentual, con un incremento de tan solo 0,7 puntos, una tendencia similar a la observada en los otros tres territorios supralocales, donde el descenso apenas alcanza 0,5 puntos de 2011 a 2021.

La distribución porcentual de los hogares censados en 2021 según su estructura, en los doce municipios que integran la Zona del CDR Alt Maestrat, presenta diversos patrones. La categoría Hogar formado por pareja con hijos, al menos uno menor de 25 años, es la más representativa en 6 de los 12 municipios, alcanzando su mayor peso en Sant Mateu (22,9%) y el menor en Tírig (11,9%). En segundo lugar, los hogares formados por parejas sin hijos destacan en 5 municipios, con valores máximos en La Torre d'en Besora (22,7%) y mínimos en Benassal (15,1%). Por su parte, los hogares compuestos por una mujer sola de 65 años o más ocupan la tercera posición por frecuencia, con porcentajes más elevados en Culla (13,6%) y Tírig (13,4%), y el más bajo en La Torre d'en Besora (4,5%). Además, esta categoría supera la de hogares con un hombre solo de 65 años o más en 11 de los 12 municipios, quedando por debajo únicamente en La Torre d'en Besora (9,1%). En Hogar con un hombre solo menor de 65 años, Catí (8,1%), Les Coves de Vinromà (8,8%) y Morella (8,3%), son los únicos municipios por debajo del valor comarcal (9,6%), a la vez que Tírig (13,4%) alcanza el máximo. En cuanto a los hogares formados por pareja con hijos, todos de 25 años o más, La Torre d'en Besora alcanza el porcentaje más elevado (13,6%), frente a los valores más bajos registrados en Les Coves de Vinromà y San Mateu (ambos 5,6%) y Belloc (5,7%). Por su parte, los hogares formados por pareja con hijos, en los que al menos uno es menor de 25 años, destacan en Sant Mateu (22,9%) —tercer municipio más poblado de la comarca, con 1.955 habitantes—, en Benlloc (20,7%) y en Vilafranca/Villafranca del Cid (20,4%) con 2.202 habitantes, que son de los más poblados. En el extremo opuesto, Tírig presenta el valor más bajo (11,9%; 417 habitantes). Esta distribución sugiere que los municipios con mayor población y disponibilidad de recursos socioeducativos ofrecen un contexto más favorable para la residencia de hogares con hijos menores de 25 años. Entre los hogares con una mujer sola menor de 65 años y los hogares con un hombre solo menor de 65 años destaca que, en los doce municipios de la comarca, la presencia porcentual de los hombres es superior. Este patrón refleja un mayor arraigo territorial del hombre en edad activa, que en su mayoría mantiene su actividad laboral en el sector primario, mientras que las mujeres de este grupo son las que más han emigrado hacia entornos urbanos. La diferencia más acusada se observa en Benlloc, donde los hogares unipersonales de menores de 65 años significan respecto al total de hogares un 3,6% de mujeres y un 11,4% de hombres. Hogar con un solo progenitor que convive con todos sus

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

hijos de 25 años o más, La Torre d'en Besora alcanza un 9,1%, muy por encima del 4,2% de La Salzadella. Por último, la categoría de hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s) alcanza su valor máximo en Les Coves de Vinromà (8,4%), mientras que en Culla (3,7%) presenta una relevancia estadística baja.



La mayor diferencia entre las distribuciones porcentuales de 2011 y 2021 en la categoría hogar con una mujer sola menor de 65 años se registra en La Torre d'en Besora, con un aumento de +4,5 puntos, mientras que Catí es el único municipio que presenta un leve descenso (-0,4 puntos). En los hogares con un hombre solo menor de 65 años, Les Coves de Vinromà y Benassal muestran los aumentos más significativos (+5,7 y +5,6 puntos, respectivamente), frente al retroceso de La Torre d'en Besora (-4,2 puntos). En la categoría hogar con una mujer sola de 65 años o más, siete municipios experimentan descensos en los porcentajes respecto del total de hogares censados, destacando Benlloc (-1,6 puntos), mientras que La Torre d'en Besora aumentó en +4,5 puntos. En cambio, los hogares con un hombre solo de 65 años o más descienden en su representación únicamente en La Torre d'en Besora (-4,2 puntos) y Benassal (-1,2 puntos), frente al aumento en diez localidades, resaltando Vilafranca/Villafranca del Cid (+3,9 puntos). Entre los hogares con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años, destacan los aumentos de Benassal y Tírig (+4,5 puntos) y de Benlloc (+4,6 puntos). En los hogares con un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más, se observan aumentos en Benassal (+4,5 puntos) y descensos moderados en La Salzadella (-0,5 puntos), así como en Benlloc pierde -2,6 puntos, y también se retrotraen Les Coves de Vinromà y Albocàsser, mientras el porcentaje de Vilafranca/Villafranca del Cid se mantiene estable.

La categoría hogar formado por pareja sin hijos presenta un descenso generalizado en sus porcentajes en los doce municipios, con valores que llegan hasta -10,6 puntos en La Torre d'en Besora. En los hogares formados por pareja con hijos, al menos uno menor de 25 años, solo La Torre d'en Besora muestra un ligero aumento (+0,3 puntos), mientras Morella registra la mayor pérdida (-14 puntos). Por su parte, los hogares con pareja e hijos de 25 años o más disminuyen en cuatro municipios: Benlloc (-1,9 puntos), Les Coves de Vinromà (-0,7), Vilafranca/Villafranca del Cid (-0,7) y Morella (-5,4 puntos). Hogar formado por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más, La Torre d'en Besora crece 7 puntos, mientras Morella pierde -5,4 puntos y Albocàsser se mantiene estable. Finalmente, en los hogares formados por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s), los mayores aumentos se registran en Morella (+5,5 puntos) y Benlloc (+4,6 puntos), la mayor pérdida se recoge en Culla con -2,4 puntos y a su vez, en La Torre d'en Besora no se contabilizan hogares de esta categoría en 2011 y 2021. En conjunto, la evolución 2011–2021 muestra una tendencia hacia la diversificación de las estructuras familiares, con un aumento de los hogares unipersonales y monoparentales, y un retroceso de los modelos familiares estructurados por una pareja con o sin hijos.

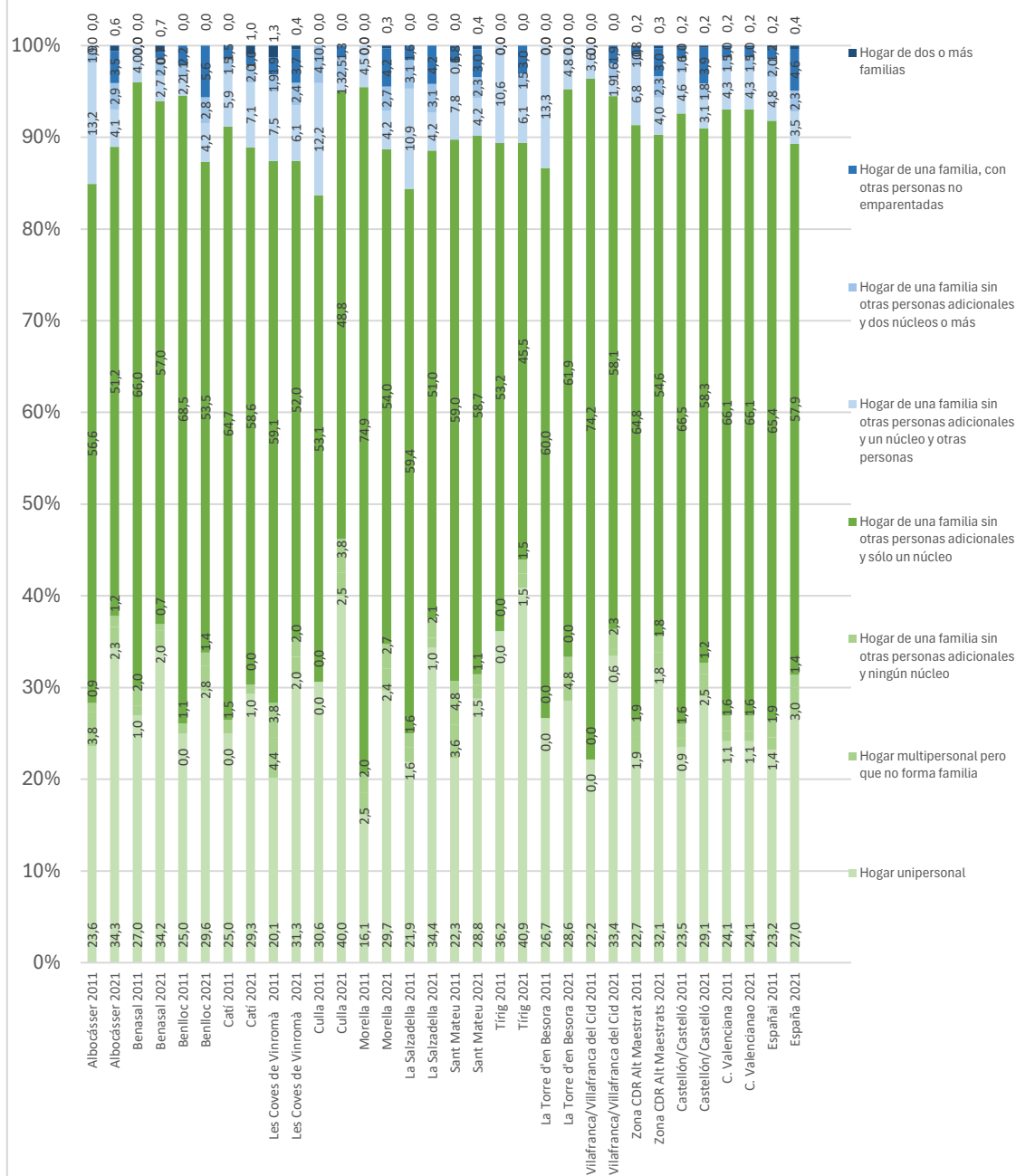
1.2.4.- Distribuciones de los hogares censados según Tipo

Continuamos el análisis cuantitativo con la distribución (%) de los hogares censados en 2011 y 2021 según tipo de hogar, como se refleja en el Gráfico 2.6., (véase Tabla 2.6 del Anexo). En la Zona del CDR Alt Maestrat, en 2021, el tipo de hogar más frecuente es el hogar de una familia sin otras personas adicionales y con un solo núcleo, con un 54,6%. En comparación, en la provincia de Castellón/Castelló asciende al 58,3%, en la C. Valenciana alcanza el 66,1%, y en España se sitúa en 57,9%. Estos porcentajes reflejan el predominio de la familia uninuclear, basada en relaciones de parentesco entre sus miembros. El segundo tipo de hogar más habitual es el hogar unipersonal, que en la comarca representa el 32,1% del total, mientras que en Castellón/Castelló baja al 29,1%, en la C. Valenciana al 24,1%, y aumenta ligeramente en España al 27%. Este dato indica que aproximadamente un tercio de la población vive sola, mayoritariamente personas mayores. El resto de los tipos de hogar tienen una incidencia porcentual mucho menor. Destaca el hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo con otras personas, con 4% en la comarca, 3,4% en la provincia, 3,1% en la C. Valenciana y 3,5% en España. El hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más representa solo el 2,3% en la comarca, y 1,8%, 1,5% y 2,3% en la provincia, la Comunidad Valenciana y España, respectivamente. La menor incidencia corresponde al hogar de dos o más familias, con 0,3% en la comarca, 0,2% en la provincia de Castellón/Castelló y en la Comunidad Valenciana 0,2% y 0,4% en España, lo que lo sitúa como una modalidad marginal. El Hogar multipersonal pero que no forma familia, como estudiantes o inmigrantes que comparten vivienda, presenta una representación realmente baja: 1,8% en la comarca, 2,5% en la provincia, 1,1% en la C. Valenciana y 3% en España. Por último, el hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, como podrían ser dos hermanos/as que no forman núcleo, alcanza 1,8% en la comarca, desciende al 1,2% en Castellón/Castelló, sube al 1,6% en la Comunidad Valenciana y se sitúa en 1,4% a nivel nacional. En conjunto, estos datos muestran que la mayoría de los hogares siguen siendo un Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, mientras que el resto de los tipos tienen una presencia marginal en todos los territorios comparados.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

Gráfico 2.6. Distribución (%) de 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



La comparación entre las distribuciones de 2011 y 2021 muestra una tendencia clara de crecimiento de la representación porcentual de los hogares unipersonales, especialmente en la Zona del CDR Alt Maestrat, donde aumentan 9,4 puntos, frente a los 5,6 puntos de la provincia de Castellón/Castelló; en la C. Valenciana no se registran cambios, mientras que en España el aumento es de 3,8 puntos. Otros tres tipos de hogares también crecen, aunque de forma más

moderada: hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, y hogar de una familia con otras personas no emparentadas. Entre ellos, destaca ligeramente el hogar de una familia con otras personas no emparentadas, un hogar familiar con personas externas que no pertenecen al núcleo familiar, que aumenta 2,2 puntos en la comarca, 2,9 puntos en la provincia, sin variación en la C. Valenciana y 3,4 puntos en España. Por su parte, el hogar de dos o más familias es el más estable del periodo: en la comarca y en España crece solo 0,1 puntos, y se mantiene estable en la provincia y la C. Valenciana. Los cuatro tipos de hogar restantes presentan descensos porcentuales entre 2011 y 2021, siendo especialmente relevantes los hogares de una familia sin otras personas adicionales y solo un núcleo, que disminuyen -10,2 puntos en la comarca, -8,3 puntos en la provincia, sin cambios en la C. Valenciana y -7,5 puntos en España. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo, con otras personas, retroceden -2,7 puntos en la comarca, -1,5 puntos en la provincia, sin variación en la C. Valenciana y aumentan 1,3 puntos en España. En cuanto a los hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, pierden -0,1 puntos en la comarca, -0,4 puntos en la provincia, se mantienen estables en la C. Valenciana y crecen 0,5 puntos en España. Finalmente, los hogares multipersonales que no forman familia muestran estabilidad en su porcentaje en la comarca (-0,1 puntos) y en la C. Valenciana, mientras que en la provincia de Castellón/Castelló crecen 1,5 puntos y 1,6 puntos en España.

En los doce municipios que integran la Zona del CDR Alt Maestrat y respecto a la distribución (%) de los hogares censados según tipo de hogar en 2021, se concentra principalmente en dos tipos de hogares, mientras que solo cuatro tipos están representados en la totalidad de los municipios. El tipo de hogar más frecuente es el hogar de una familia sin otras personas adicionales y con un solo núcleo, que alcanza su valor máximo en La Torre d'en Besora (61,9%; 166 habitantes) y el mínimo en Tírig (45,5%; 417 habitantes). El segundo tipo de hogar predominante es el hogar unipersonal, que representa su valor máximo de 40,9% en Tírig, seguido de 40% en Culla, mientras que su valor mínimo se muestra en La Torre d'en Besora con 28,6% y, a continuación, en Mateu con 28,8%. Un tipo de hogar que está estrechamente vinculado con el envejecimiento demográfico en la comarca. El tercer tipo de hogar más frecuente en los doce municipios, aunque con una relevancia menor, es el hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo con otras personas, que alcanza 7,1% en Catí y desciende hasta 1,3% en Culla. El hogar multipersonal que no forma familia también está representado en los doce municipios, con una horquilla que va de 4,8% en La Torre d'en Besora a un marginal 0,6% en Vilafranca/Villafranca del Cid. El hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo alcanza 3,8% en Culla, cae a 0,7% en Benassal y no tiene presencia

en Catí ni en La Torre d'en Besora (0%). El hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más no aparece en La Torre d'en Besora, mientras que en La Salzadella llega al 3,1% y en Tírig desciende a 1,5%. Por su parte, el hogar de una familia con otras personas no emparentadas tampoco tiene presencia en La Torre d'en Besora, aunque alcanza el 5,6% del total de hogares en Benlloc y, por el contrario, el 0,7% en Benassal. Finalmente, el hogar de dos o más familias está ausente en seis municipios, y entre los que registran presencia destaca Catí (1%), frente al valor mínimo de 0,3% en Morella, además de pequeñas proporciones en Albocàsser 0,6%, Benassal 0,7% y Les Coves de Vinromà y Sant Mateu, ambos con 0,4%.

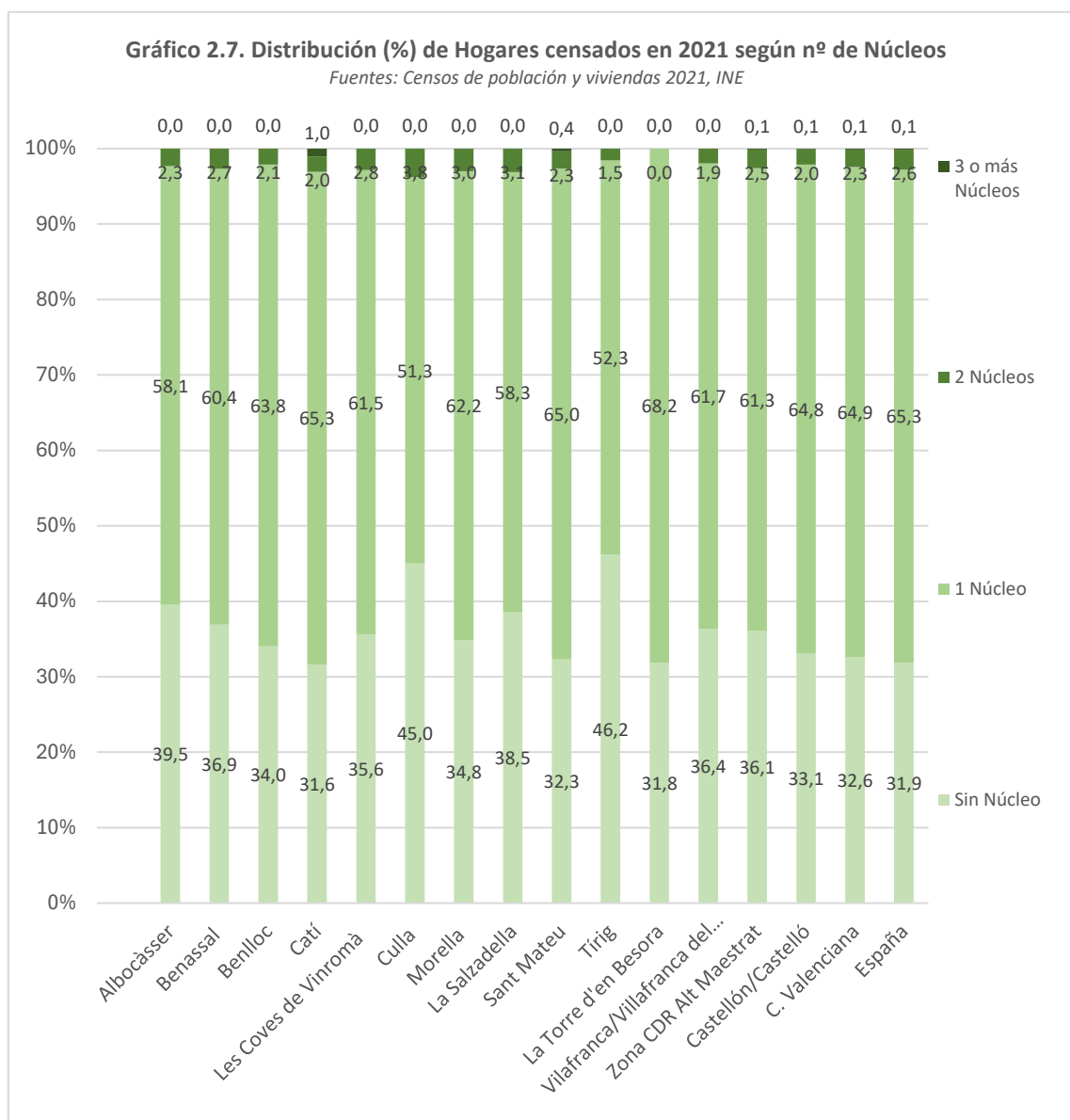
La comparación entre las distribuciones (%) según tipo de hogar de 2011 y 2021 en los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat muestra que únicamente el hogar unipersonal registra un crecimiento en su porcentajes en todos los municipios, siendo el aumento más notable entre los ocho tipos de hogar en lo que clasifica el INE. Este crecimiento oscila entre +13,6 puntos en Morella y +1,9 puntos en La Torre d'en Besora, reflejando un aumento de hogares de personas mayores, posiblemente mujeres viudas y hombres solteros. En el hogar multipersonal que no forma familia, las diferencias son polarizadas: La Torre d'en Besora aumenta +4,8 puntos, mientras que Les Coves de Vinromà disminuye -2,4 puntos; seis municipios presentan crecimiento y seis retroceso. El hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo decrece en cuatro municipios, destacando Sant Mateu con -3,7 puntos, además de Benassal, Catí y Les Coves de Vinromà, mientras que Culla registra un aumento de +3,8 puntos, y La Torre d'en Besora no tiene registros en 2011 y 2021. El tipo de hogar con mayores pérdidas es el hogar de una familia sin otras personas adicionales y solo un núcleo, donde Morella retrocede -20,9 puntos, y con 11 municipios presentando descensos en sus porcentajes; solo La Torre d'en Besora muestra un aumento (+1,9 puntos). El hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo con otras personas también disminuye en la mayoría de los municipios, con Culla -11 puntos como el más afectado; únicamente Benlloc (+2,1 puntos) y Catí (+1,2 puntos) aumentan. El hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más crece en nueve municipios, especialmente en Morella (+2,7 puntos), retrocede en Culla (-1,6 puntos) y se mantiene estable en La Salzadella y La Torre d'en Besora. En el hogar de una familia con otras personas no emparentadas, La Torre d'en Besora se mantiene en 0%, Catí retrocede -0,5 puntos y Morella crece +4,2 puntos. Finalmente, el hogar de dos o más familias muestra las variaciones más reducidas: seis municipios permanecen estables, cinco crecen entre +0,3 y +1 punto (Catí), y Les Coves de Vinromà disminuye -0,9 puntos. Entre 2011 y 2021, la tendencia dominante en la comarca es el incremento de hogares

unipersonales, reflejo del envejecimiento poblacional, mientras que los hogares familiares — especialmente los de un solo núcleo— sufren descensos significativos. Los hogares multipersonales y extendidos muestran variaciones menores y localizadas, evidenciando una diversificación progresiva de las tipologías de convivencia en la Zona del CDR Alt Maestrat. En definitiva, estas localidades comarcales siguen teniendo en el tipo Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas la modalidad más frecuente, aunque otros tipos como el Hogar unipersonal crece ostensiblemente en la gran mayoría de localidades, como consecuencia del proceso de envejecimiento.

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

Nos adentramos en la distribución (%) de los hogares censados en 2021 según número de núcleos, tal y como se muestra en el Gráfico 2.7., (véase Tabla 2.7 del Anexo). Al diferenciar los hogares según núcleos, los datos reflejan una clara concentración en los hogares con solo 1 núcleo, que predominan ampliamente en todos los ámbitos territoriales: 61,3% en la Zona del CDR Alt Maestrat, 64,8% en la provincia de Castellón/Castelló, 64,9% en la C. Valenciana, y 65,3% en el conjunto de España. Este tipo de hogar, que incluye tanto parejas con o sin hijos como familias monoparentales, es el modelo más común entre los hogares censados. La segunda categoría en importancia porcentual corresponde a los hogares sin núcleo, que en la Zona del CDR Alt Maestrat alcanzan el 36,1%, superando en 3 puntos el valor provincial (33,1%) y situándose 3,5 puntos por encima de la media autonómica (32,6%) y 4,2 puntos por encima de la nacional (31,9%). Estos hogares sin núcleo son, en su mayoría, unipersonales, vinculados al proceso de envejecimiento demográfico, aunque también incluyen personas divorciadas, solteras o grupos convivenciales de varias personas no familiares. A gran distancia, los hogares con 2 núcleos representan una proporción reducida: 2,5% en la Zona del CDR Alt Maestrat, frente al 2% en la provincia, 2,3% en la C. Valenciana y 2,6% en España. Este tipo agrupa hogares donde conviven dos núcleos familiares, generalmente de distintas generaciones (por ejemplo, padres e hijos con sus respectivas parejas), o bien núcleos no emparentados, como dos parejas que comparten vivienda. Finalmente, los hogares con 3 o más núcleos presentan una incidencia meramente residual, limitándose al 0,1% tanto en la comarca como en el resto de los territorios analizados. En el contexto de un medio rural afectado por la emigración juvenil y la precariedad laboral (COCEDER, 2025), las transformaciones observadas en las estructuras de hogar -el

ascenso de hogares unipersonales y la caída de los núcleos familiares tradicionales- adquieren mayor sentido como reflejo de cambios socioeconómicos profundos.



En la distribución (%) de los hogares censados en 2021 según número de núcleos para los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat se observa un claro predominio de los hogares con un único núcleo en todos los municipios. Los doce municipios presentan valores elevados en esta categoría, con un máximo en La Torre d'en Besora (68,2%) y un mínimo en Culla (51,3%). Esta diferencia sugiere una relación positiva en tanto el tamaño poblacional posibilita la presencia de hogares uninucleares en la Zona del CDR Alt Maestrat. La segunda categoría más frecuente corresponde a los hogares sin núcleo, cuya proporción no guarda relación directa con el tamaño poblacional. Así, en Tírig (417 habitantes) representan el 46,2% del total, mientras

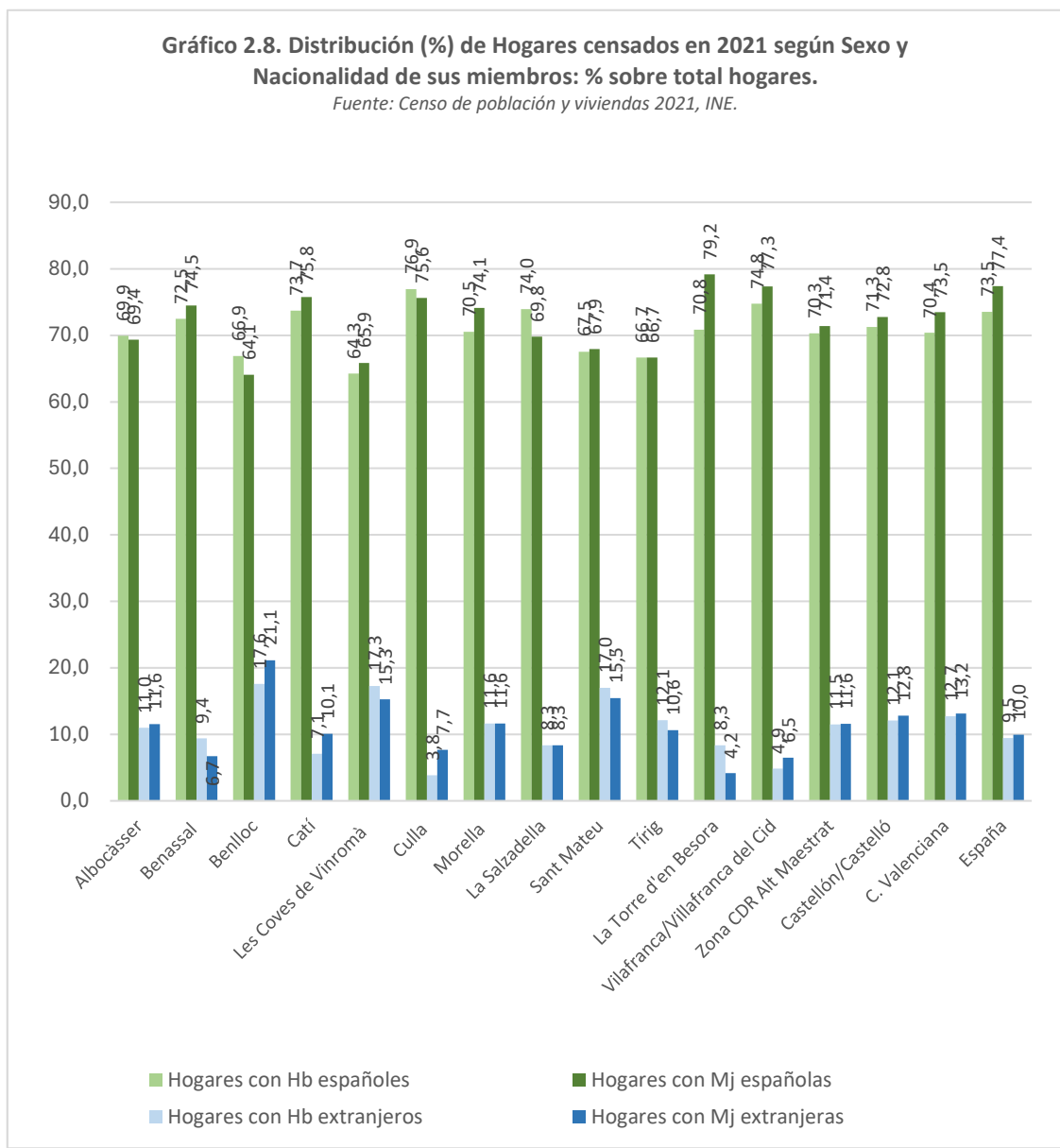
descienden al 31,6% en Catí (717 habitantes) y al 31,8% en La Torre d'en Besora (166 habitantes); en Morella (2.455 habitantes), el municipio más poblado, se mantienen en un 34,8%. Los hogares con 2 núcleos son minoritarios en toda la comarca, con la única excepción de Culla (3,8%), frente al mínimo de Tírig (1,5%), mientras que La Torre d'en Besora no registra ninguno (0%). En cuanto a los hogares con 3 núcleos o más, su presencia es meramente residual, apareciendo solo en Catí (1%) y Sant Mateu (0,4%), y sin registros en las otras diez localidades (0%). En conjunto, la estructura de los hogares en la Zona del CDR Alt Maestrat refleja un modelo mayoritariamente uninuclear, aunque con una presencia importante de hogares sin núcleo, seguramente como efecto del proceso de envejecimiento, con escasa presencia de núcleos múltiples y una tendencia clara hacia la simplificación familiar, característica de los territorios rurales en proceso de despoblación.

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

Y concluimos el capítulo dedicado a analizar los hogares con la distribución (%) de los hogares censados en 2021 según sexo y nacionalidad de los miembros del hogar, como se refleja en el Gráfico 2.8., (véase Tabla 2.8 del Anexo). En la Zona del CDR Alt Maestrat, predominan claramente los hogares con mujeres españolas, que representan el 71,4% del total. Esa misma tendencia se repite en la provincia de Castellón/Castelló (72,8%), en la C. Valenciana (73,5%) y especialmente en España (77,4%). La diferencia con respecto a los hogares con hombres españoles es moderada: en la comarca es de 1,1 puntos menos, en la provincia de 1,5 puntos, en la Comunidad Valenciana de 3,1 puntos y en España de 3,9 puntos. En los cuatro ámbitos territoriales, los hogares con mujeres españolas superan en porcentaje a los de hombres españoles, aunque la brecha es menor en territorios de menor tamaño. Respecto a los hogares con hombres extranjeros, su proporción disminuye hasta 11,5% en la comarca, 12,1% en la provincia, 12,7% en la C. Valenciana y 9,5% en España. Los hogares con mujeres extranjeras presentan un porcentaje similar en la Zona del CDR Alt Maestrat y ligeramente superiores en la provincia (+0,7 puntos), la Comunidad Valenciana y España (+0,5 puntos). Hacemos hincapié en que los porcentajes de hogares con hombres y mujeres extranjeros coinciden bastante con los porcentajes de población extranjera censada en 2021: 15,1% en la comarca y la provincia, 14,9% en la C. Valenciana y 11,4% en España. Se refleja una presencia dominante de hogares con miembros de nacionalidad española, en todo caso con algo de más presencia de mujeres que

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

varones. En general, la composición de los hogares por sexo y nacionalidad es reflejo de las estructuras por sexo y del movimiento migratorio.



La distribución (%) de los hogares censados según sexo y nacionalidad de sus miembros en 2021 en los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat permite varias lecturas. En primer lugar, en cuatro municipios el porcentaje de Hogares con Hombres españoles supera al de Hogares con Mujeres españolas, destacando La Salzadella, donde la diferencia alcanza 4,2 puntos (74% frente a 69,8%). Entre los Hogares con Hombres españoles, Les Coves de Vinromà registra el valor más bajo (64,3%), mientras Culla alcanza el más alto (76,9%). En el caso de los Hogares con Mujeres españolas, La Torre d'en Besora presenta el mayor porcentaje (79,2%), y también

muestra la mayor diferencia interna, con 8,3 puntos de distancia entre Hogares con Mujeres españolas (79,2%) y Hogares con Hombres españoles (70,8%). Por el contrario, Benlloc, con 64,1%, es el municipio con menor representación relativa de Hogares con Mujeres españolas. En cuanto a los Hogares con Hombres extranjeros, la mayor presencia se observa en Benlloc (17,6%), Les Coves de Vinromà (17,3%) y Sant Mateu (17%), frente al mínimo de Culla (3,8%). La proporción de Hogares con Mujeres extranjeras es inferior a la de Hogares con Hombres extranjeros en cinco municipios (Benassal, Les Coves de Vinromà, Sant Mateu, Tírig y La Torre d'en Besora). En dos municipios los porcentajes se igualan (Morella 11,6% y La Salzedella 8,3%), mientras que en los cinco restantes los Hogares con Mujeres extranjeras superan a los de Hombres extranjeros, destacando la mayor diferencia en Culla (3,8 puntos) y el mayor porcentaje en Benlloc con un 21,1%. En conjunto, la presencia de personas extranjeras en los hogares de la Zona del CDR Alt Maestrat parece estar condicionada por dos factores principales: la disponibilidad de vivienda en alquiler asequible y la oferta laboral local. Ambos elementos son más limitados en comparación con las Zonas urbanas de la C. Valenciana, lo que puede restringir la capacidad de atracción y asentamiento estable de población extranjera en la Zona.

1.3.- ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

En el tercer capítulo dedicado al estudio de las Viviendas censadas en los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat (Albocàsser, Benassal, Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà, Culla, Morella, La Salzadella, Sant Mateu, Tírig, La Torre d'En Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid) desarrollamos un análisis secundario cuantitativo a través de los siguientes indicadores demográficos:

- Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021 en la Zona/comarca del CDR entre sus municipios: % respecto total de Zona/comarca (Tabla 3.1 del Anexo).
- Evolución del nº de Viviendas Familiares censadas entre 2001, 2011 y 2021 (Tabla 3.2. del Anexo).
- Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021 según tipo de uso: absolutos y % respecto total viviendas (Tabla 3.3 del Anexo).
- Viviendas Familiares 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 (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 (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 (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/>

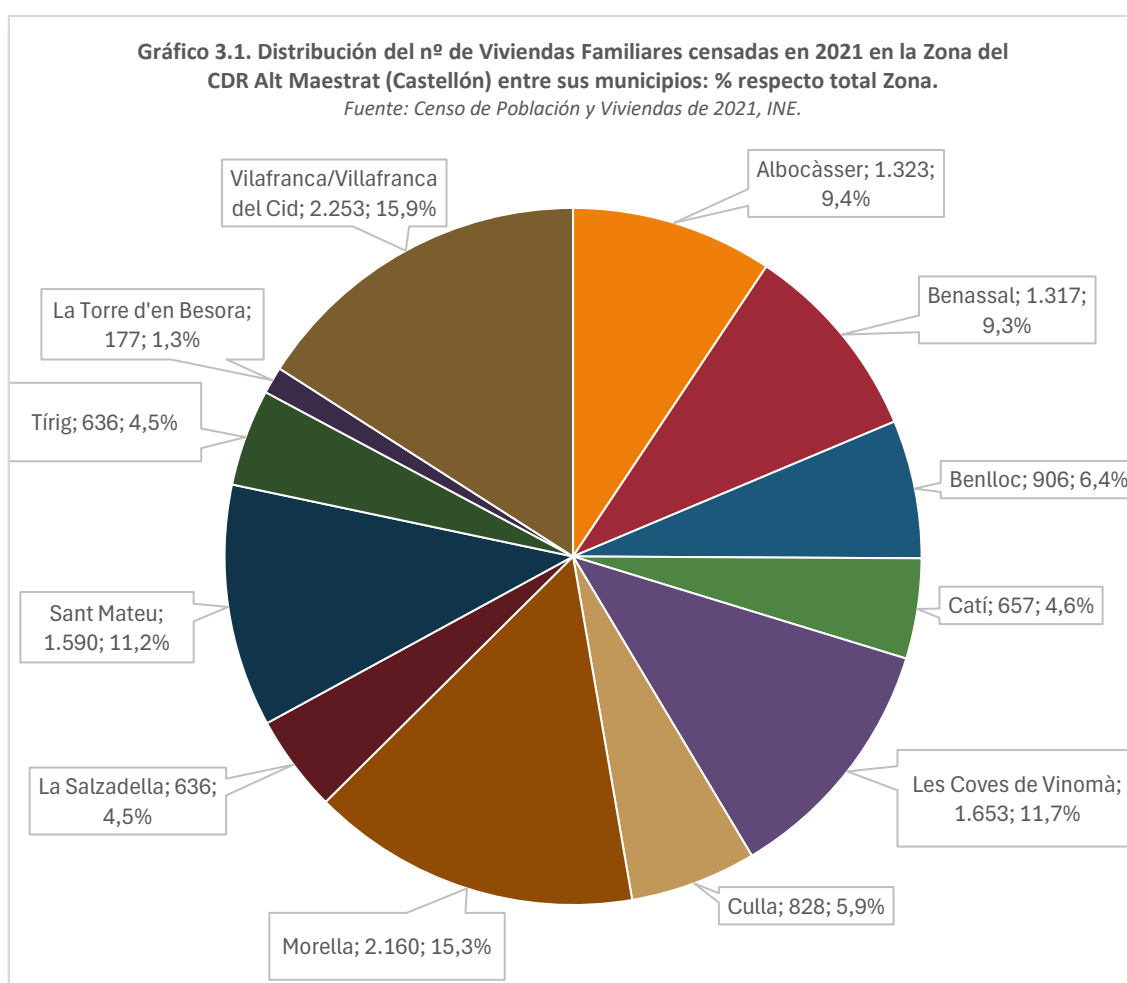
El contenido del capítulo se despliega en diez apartados: comenzamos con la Distribución y Evolución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021; a continuación la Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001 y 2021 según Tipo de Uso para continuar con la Distribución de las Viviendas familiares según año de Construcción y Edad Media. Se prosigue con los porcentajes de Viviendas Familiares Vacías censadas en 2001, 2011 y 2021, y después con la Distribución de las Viviendas Familiares 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 EMV. Posteriormente, 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. Terminamos con la Distribución de las Viviendas Familiares Principales censadas y No Principales 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 y la Diferencia entre % Propiedad y % Alquiler en este indicador.

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

Empezamos el capítulo con el análisis de la distribución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas en 2021 en la Zona CDR Alt Maestrat según se representa en el Gráfico 3.1 (véase también la Tabla 3.1 del Anexo). El municipio de Vilafranca/Villafranca del Cid, con un 15,9%, concentra una sexta parte del total de viviendas familiares censadas en la Zona, al igual que Morella (15,3%); junto a Les Coves de Vinromà (11,7%) y Sant Mateu 11,2%) son los únicos cuatro municipios que superan el 10% de VF del total Zonal y conjuntamente aglutinan el 54,2% de las VF de la comarca, mientras que el 45,8% restante se reparte entre los otros 8 municipios de la Zona. Entre estos, destacan El Albocàsser (9,4%) y Benassal (9,3%), que reúnen entre

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

ambos el 18,7% de las VF censadas en 2021, y en el extremo opuesto se encuentran Benlloc, Catí, Culla, La Salzadella, Tírig y La Torre d'en Besora, este último con tan solo un 1,3% de la VF del total censado en la Zona del CDR Alt Maestrat. Estos últimos son, además, los municipios menos poblados, al contrario de Morella y Vilafranca/Villafranca del Cid que son los dos municipios con mayor número de personas censadas en 2021 (2.715 y 2.570, respectivamente), lo que se vincula con su importancia relativa en el total de viviendas familiares de la Zona. En líneas generales, se observa una correlación clara entre nº de VF y la cantidad de población censada lo que lleva a pensar en una evolución similar entre estos municipios rurales, posiblemente unidos a una dinámica socioeconómica similar.



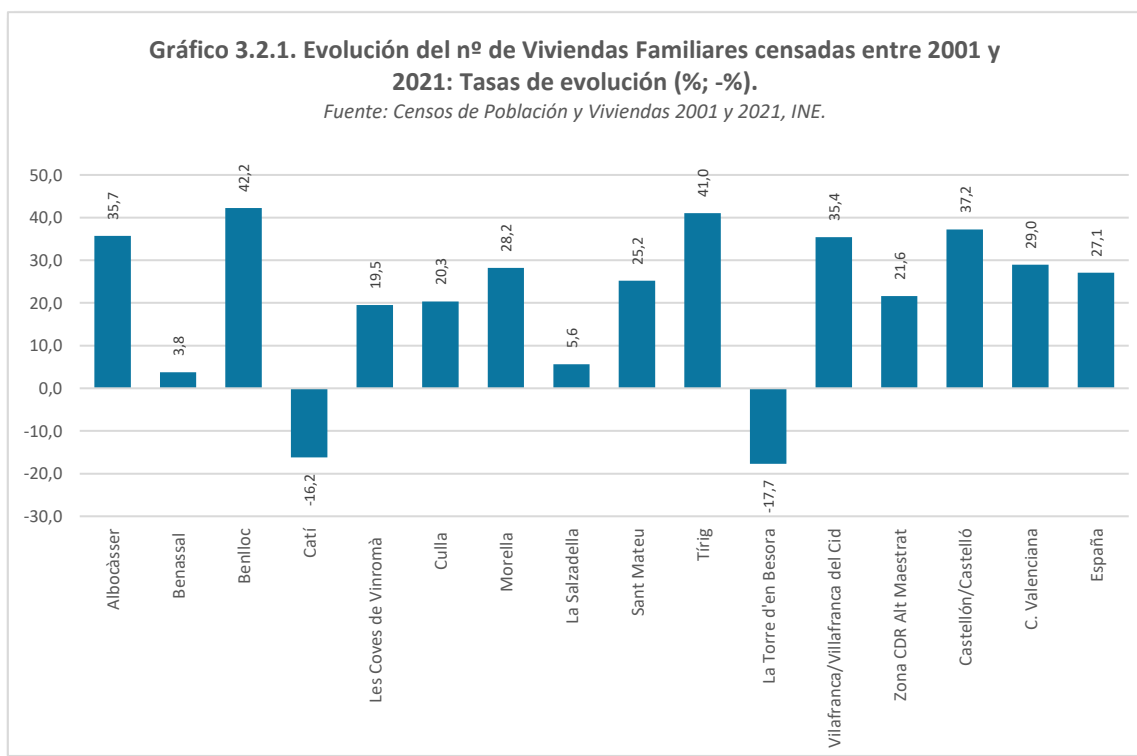
Continuamos con el análisis de la evolución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas entre 2001 y 2021, tal como se muestra en el Gráfico 3.2.1, (véase también la Tabla 3.2 del Anexo). La Tasa de Evolución (TE) más reducida en este periodo corresponde a la Zona CDR Alt Maestrat con 21,6%, lo que implica -15,6 puntos con respecto a la TE registrada en la provincia

de Castellón/Castelló (37,2%), -7,4 puntos en relación con la C. Valenciana (29%) y -5,5 puntos por debajo del porcentaje nacional, situado en 27,1%. En cualquier caso, todas las TE del número de VF son positivas, reflejando mayormente el impacto del boom inmobiliario-financiero de la primera década del siglo XXI, hasta el estallido de la burbuja en 2008. Las diferencias entre los cuatro territorios apuntan a una dinámica de crecimiento del parque de viviendas familiares más moderada en la Zona CDR Alt Maestrat, frente al notable aumento registrado en la provincia de Castellón/Castelló, seguramente mayor en las Zonas del litoral. Esta divergencia puede vincularse con factores como la expansión de la segunda residencia, el atractivo turístico y residencial de los municipios costeros o la vivienda entendida como activo de inversión, con revalorizaciones anuales superiores a las de los mercados bursátiles. Todo ello ha impulsado la expansión del parque inmobiliario, incluso en contextos de retroceso demográfico. Debe señalarse, además, que en el mismo periodo la Tasa de Evolución del número de Hogares en la Zona CDR Alt Maestrat fue negativa (-3%), frente a los incrementos registrados en la provincia de Castellón/Castelló (35,1%), la C. Valenciana (35,5%) y España (30,7%). Esta relación inversa entre la pérdida de hogares y el aumento de viviendas censadas sugiere un proceso de transformación del uso residencial hacia segundas residencias. En conjunto, las TE del nº de Viviendas Familiares censadas en el periodo 2001–2021 evidencian una apuesta comarcal por la construcción de viviendas, posiblemente asociada a la demanda turística y al valor del inmueble como activo patrimonial. Este crecimiento del parque inmobiliario en la Zona del CDR Alt Maestrat puede entenderse dentro de un contexto más amplio: así, según Infobae, “las viviendas destinadas a segunda residencia continúan cobrando importancia en el mercado inmobiliario español”, con un incremento del número de hipotecas solicitadas para este uso en 2025. (Infobae, 2025).

La evolución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas entre 2001 y 2021 en los doce municipios de la Zona CDR Alt Maestrat muestra una notable disparidad territorial. Las Tasas de Evolución (TE) más elevadas se registran en Benlloc (42,2%) y Tírig (41%), mientras que el valor mínimo corresponde a La Torre d'en Besora (-17,7%), el municipio menos poblado de la comarca. Entre ambos extremos se establece un margen diferencial de 59,9 puntos. La mayoría de los municipios presentan tasas de evolución inferiores a la comarca (21,6%). Asimismo, se observa que no existe una relación directa entre la TE de población y la TE de viviendas familiares. Así, municipios con fuerte despoblación, como Tírig (TE de población: -24%) o Culla (-30,6%), registran incrementos significativos en el número de viviendas familiares (+41% y +20,3%, respectivamente). Asimismo, Morella, con una TE de población de -9,6%, alcanza una

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

TE de VF del +28,2%. Estos contrastes sugieren que el aumento del parque de viviendas familiares no responde necesariamente al crecimiento demográfico, sino a otros factores, como la segunda residencia, la inversión inmobiliaria y las expectativas de revalorización del patrimonio residencial rural.



Siguiendo con la evolución del número de Viviendas Familiares censadas (VF) entre 2011 y 2021, según se muestra en el Gráfico 3.2.2 y en la Tabla 3.2 del Anexo, la Tasa de Evolución del número de VF censadas entre 2011 y 2021 en la Zona CDR Alt Maestrat se sitúa en +7,7 %, un valor superior al registrado en la provincia de Castellón/Castelló (+6,3%), en la C. Valenciana (+4,4%) y en el conjunto de España (+5,6%). La diferencia alcanza +1,4 puntos respecto a la provincia Castellón/Castelló, +3,3 puntos en relación con la C. Valenciana y +2,1 puntos frente al promedio nacional, lo que refleja una dinámica de crecimiento del parque residencial ligeramente más intensa en la Zona durante la última década intercensal. Por el contrario, la Tasa de Evolución del número de Hogares en el mismo periodo (2011-2021) muestra un comportamiento inverso, con un descenso de -5,4% en la Zona CDR Alt Maestrat, frente a una reducción más moderada en la provincia de Castellón/Castelló (+1,9%) y ligeros incrementos en la C. Valenciana (+1,8%) y en España (+2,5%). Esta divergencia entre el crecimiento del parque de Viviendas Familiares y la

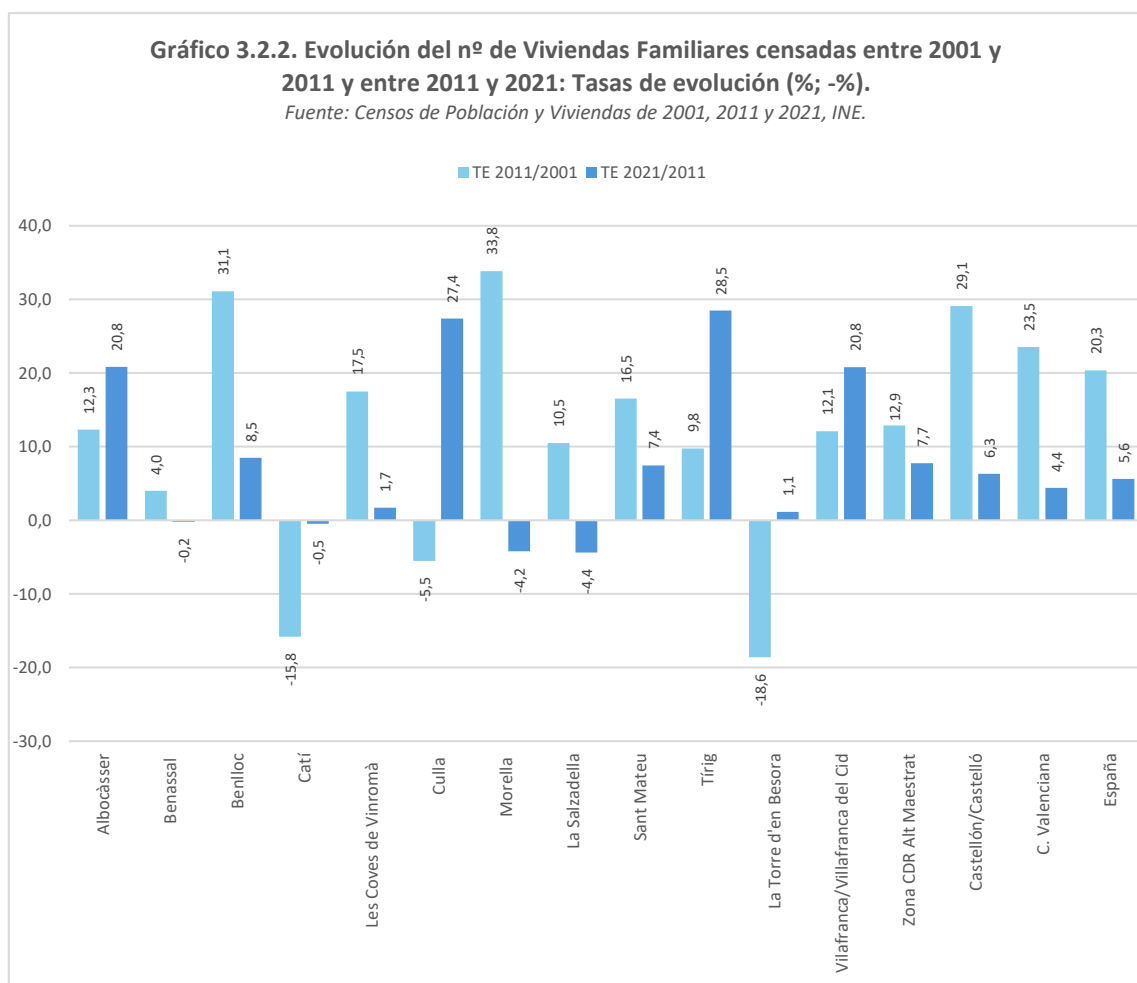
contracción o estancamiento del número de Hogares evidencia una creciente desvinculación entre la expansión residencial y las necesidades demográficas reales. Lo que apunta a factores como el incremento de vivienda vacía, la proliferación de segundas residencias, o el mantenimiento de viviendas familiares sin uso habitual, dando prioridad a la inversión inmobiliaria y expectativas de revalorización económica. Un fenómeno similar ha sido descrito por Módenes Cabrerizo y López Colás (2014), quienes señalan que, en diversas regiones españolas, el crecimiento del parque de viviendas no se corresponde con la evolución demográfica ni con la formación efectiva de hogares, sino que responde a factores económicos, socioculturales y de inversión inmobiliaria.

La Tasa de Evolución del número de Viviendas Familiares (VF) en el periodo 2001-2011 revierte la orientación observada en la década posterior, ya que la Zona CDR Alt Maestrat registra en esos años el menor incremento de los cuatro ámbitos supralocales, con una TE de +12,9%. En contraste, la provincia de Castellón/Castelló presenta la tasa más elevada (+29,1%), seguida de la C. Valenciana (+23,5%) y de España (+20,3%), que muestra el valor menos elevado entre los tres grandes territorios. El análisis comparado de las Tasas de Evolución de ambos periodos pone de relieve que, durante la primera década del siglo XXI (2001-2011), el crecimiento del número de VF censadas fue notable en la comarca, pero particularmente intenso en la provincia de Castellón/Castelló, con cifras algo inferiores en la C. Valenciana y en el conjunto nacional. En cambio, en la década siguiente (2011-2021), tanto la Zona del CDR Alt Maestrat como los demás territorios, experimentan una desaceleración generalizada del crecimiento residencial, seguramente debido al impacto negativo de la Gran Recesión de 2008-2013 en los sectores de la construcción y financiero, los cuales sufrieron una grave crisis que se afrontó por el Gobierno con la estatalización de las pérdidas y los costes de reconversión y saneamiento.

En relación con la Tasa de Evolución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas en los doce municipios que integran la Zona CDR Alt Maestrat durante el periodo 2011-2021, la tendencia fue positiva en ocho municipios, negativa en tres -Catí (-0,5%), Morella (-4,2 %) y La Salzedella (-4,4%)- y prácticamente estacionaria en Benassal (-0,2%). Entre los municipios con crecimiento positivo destacan de forma notable Tírig (+28,5%) y Culla (+27,4%), configurando un diferencial de 32,8 puntos porcentuales entre la TE más alta (Tírig) y la más baja (Salzedella) del conjunto comarcal. Siete municipios -Benassal, Catí, Les Coves de Vinromà, Morella, La Salzedella, Sant Mateu y La Torre d'en Besora- presentan Tasas de Evolución inferiores a la

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

comarca (+7,7%), lo que evidencia una dinámica residencial desigual dentro de la Zona del CDR Alt Maestrat. Por otro lado, la Tasa de Evolución del número de Hogares fue negativa en once de los doce municipios, con valores comprendidos entre -15,7% en Tírig y -2,1% en Albocàsser; y solo en Morella con 1,3% tuvo una evolución positiva. Este contraste indica que la evolución del número de Viviendas Familiares no guarda correspondencia con la dinámica demográfica.



En el periodo intercensal 2001-2011, la Zona CDR Alt Maestrat registró una Tasa de Evolución del número de Viviendas Familiares (VF) del +12,9%. En ese intervalo, tres municipios presentaron una evolución negativa, mientras que los nueve restantes experimentaron crecimiento. Entre los municipios con retroceso, La Torre d'en Besora fue el más afectado, con una disminución del -18,6%, seguida de Catí (-15,8%) y Culla (-5,5%). En el extremo opuesto, Morella alcanzó el mayor incremento, con una tasa del +33,8%, lo que establece un diferencial de 52,4 puntos porcentuales entre los municipios con mayor y menor dinamismo residencial. Este periodo (2001-2011) estuvo claramente influido por el ciclo expansivo del sector

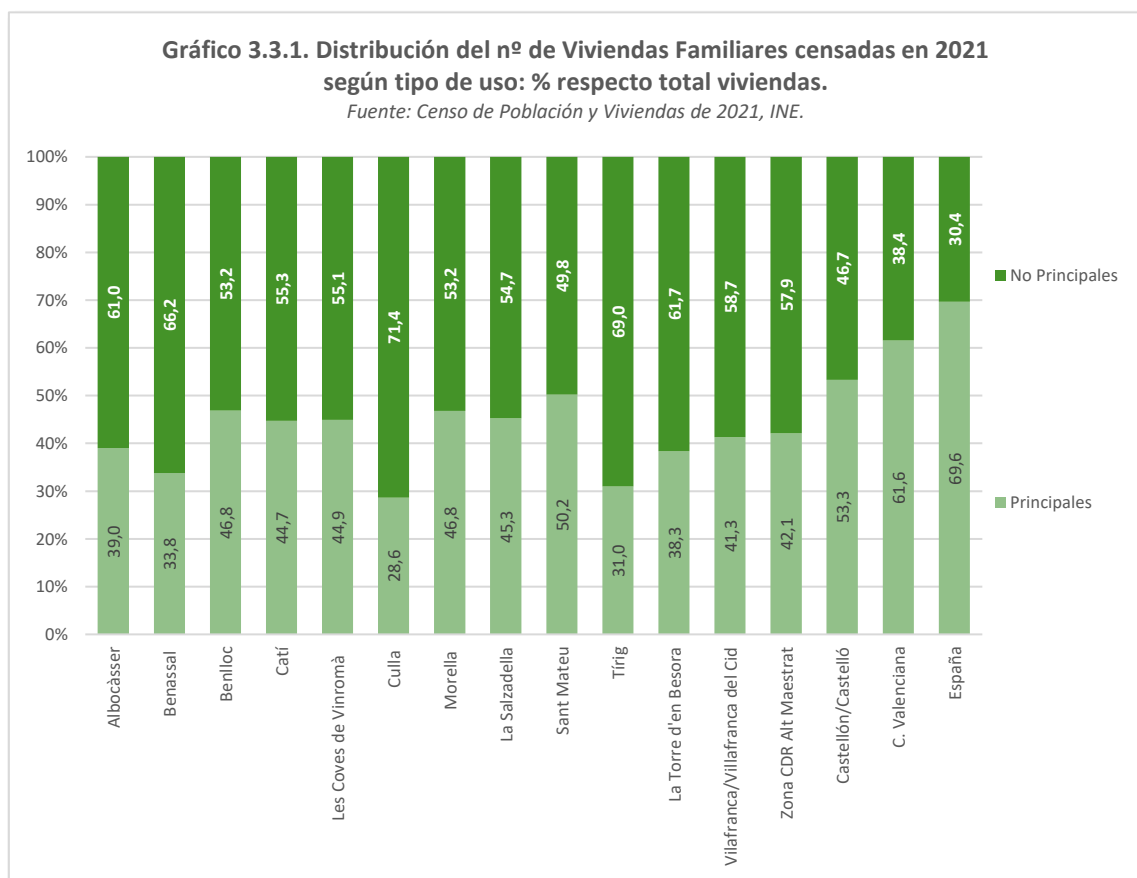
inmobiliario y financiero, que culminó con el estallido de la burbuja en 2008, afectando de forma desigual al territorio, aunque la evolución negativa en el parque de viviendas familiares censado de Torre d'en Besora, Catí y Culla parece ser que se debe a un cambio en la clasificación administrativa de construcciones auxiliares que en el censo de 2001 se consideraron como viviendas familiares, mientras en el Censo de 2011 ya no se clasificaron como tales. En todo caso, durante la década posterior (2011-2021), ocho municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat muestran una capacidad de recuperación, evidenciada por un nuevo impulso positivo en la Tasa de Evolución de las Viviendas Familiares, aunque en un contexto general de menor intensidad constructiva.

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

Continuamos con la distribución (%) del número de viviendas familiares censadas en 2021 según tipo de uso: porcentaje respecto al total de viviendas censadas, que se recoge en el Gráfico 3.3.1 (véase Tabla 3.3 del Anexo). La Zona CDR Alt Maestrat presenta un diferencial de 15,8 puntos a favor de las Viviendas No Principales (VNP), con un 42,1% de Viviendas Principales (VP) y un 57,9% de VNP. Estos datos reflejan la mayor incidencia de las VNP en la comarca, fenómeno que puede deberse tanto a segundas residencias como a viviendas vacías, aspecto que analizaremos en apartados posteriores. Por el contrario, en el resto de los territorios supralocales se invierte la relación. Así, en la provincia de Castellón/Castelló las VP representan el 53,3%; en la C. Valenciana, el 61,6%; y en España, el 69,6%. Las diferencias entre VP y VNP censadas en 2021 son de +6,7, +23,1 y +39,3 puntos, respectivamente, lo que indica que la mayoría de las viviendas familiares censadas en 2021 están habitadas de forma habitual y que la incidencia de las viviendas secundarias, así como de viviendas vacías, tiene menor relevancia.

Con respecto a las distribuciones (%) de los 12 municipios de la Zona CDR Alt Maestrat, en el Censo de Población y Viviendas de 2021 se observan importantes diferencias internas. Por ejemplo, Sant Mateu (4º municipio en población, con 1.590 habitantes) presenta un 50,2% de Viviendas Principales (VP) frente a un 49,8% de Viviendas No Principales (VNP), mostrando prácticamente igualdad entre ambos tipos de uso. En cambio, Culla (8º municipio en población, con 828 habitantes) registra solo un 28,6% de VP frente a un 71,4% de VNP, reflejando la fuerte presencia de viviendas no habitadas de manera continuada (secundarias y vacías) en los municipios menos poblados. Entre los porcentajes de VP censadas en 2021, seis municipios -

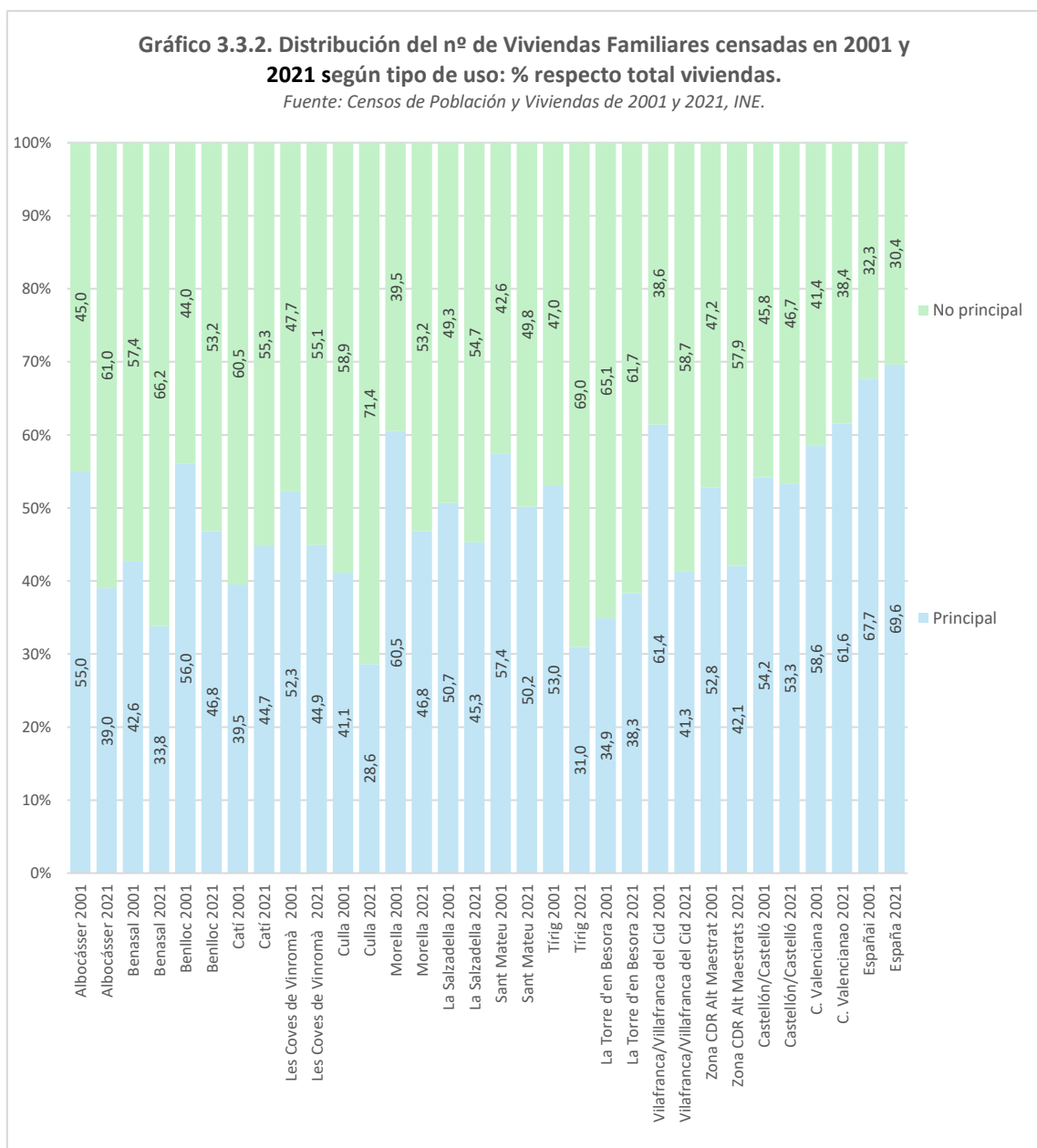
Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà, Morella, La Salzadella y Sant Mateu- superan el 42,1% de la Zona CDR Alt Maestrat. Estos municipios, en su mayoría los más poblados, parecen favorecer un asentamiento poblacional más estable en comparación con aquellos municipios de menor peso demográfico, donde la presencia de VNP es más significativa.



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 Zona CDR Alt Maestrat, la diferencia entre ambos Censos de viviendas muestra un saldo negativo en la representación de la Vivienda Principal (VP) de -10,7 puntos (2001: 52,8% – 2021: 42,1%). En la provincia de Castellón/Castelló, la caída es más ligera, de -0,8 puntos (2001: 54,2% – 2021: 53,3%), mientras que en la C. Valenciana se registra un crecimiento de +3 puntos (2001: 58,6% – 2021: 61,6%), y en el conjunto de España el incremento es de +1,9 puntos (2001: 67,7% – 2021: 69,6%). Que la Zona CDR Alt Maestrat haya experimentado una fuerte disminución en la representación de VP, mientras que en la provincia de Castellón/Castelló la caída sea ligera, en la C. Valenciana se observa un crecimiento moderado y en España un aumento leve, responde a

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

varios factores. La despoblación rural y la emigración juvenil hacia Zonas urbanas provocan un descenso en la relevancia de las VP, mientras que aumenta el porcentaje de Viviendas No Principales (VNP), ya sea por segundas residencias o por viviendas vacías en los municipios del interior más afectados por el proceso de despoblación y envejecimiento.



La comparativa entre las distribuciones (%) municipales de las viviendas familiares censadas en 2001 y 2021 según tipo de uso arroja un diferencial negativo en 10 de los 12 municipios en cuanto a la representación porcentual de las Viviendas Principales en el total censado, al tiempo que aumenta el porcentaje de Viviendas No Principales en esos 10 municipios. Así, en Tírig el

porcentaje de VP cayó -22 puntos (2001: 53% - 2021: 31%), registrando el mayor retroceso del periodo, mientras que el porcentaje de VNP aumentó +22 puntos (2001: 47% - 2021: 69%). Por su parte, la mayor subida en el % de VP se manifiesta en Catí, con +5,2 puntos. Ambos municipios son de los menos poblados, por lo que este diferencial tan opuesto debe deberse a factores complementarios. La fuerte pérdida de población residente permanente en Catí (-15,6%), Tírig (-24%) o Culla (-30,6%) se relaciona con el claro aumento del uso de las viviendas como segunda residencia o de viviendas vacías. No obstante, los municipios más poblados, como Morella o Vilafranca/Villafranca del Cid, también registran tasas de evolución de la población negativas (-9,6% y -14,6% respectivamente) y diferenciales negativos de Vivienda Principal (-13,7 y -20,1 puntos), lo que evidencia que la despoblación se vincula con un cambio en el uso de las viviendas, en el sentido de aumento de las VNP, lo que afecta tanto a municipios pequeños como a los más poblados que sufren el proceso de despoblación.

1.3.3.- Viviendas Vacías

Este 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). En 2021, las viviendas vacías en la Zona CDR Alt Maestrat representaban el 22,7% de las viviendas familiares, aunque hay que tener en cuenta que el INE con respecto a las viviendas familiares clasificadas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico no publica datos estadísticos para los municipios que no superan los 1.000 habitantes, como es el caso de Catí, Culla, La Salzadella, Tírig y La Torre d'en Besora. Por tanto, ese 22,7% corresponde realmente al conjunto de los otros siete municipios que superan los 1.000 habitantes censados: Albocàsser, Benassal, Benlloc, Les Coves de Vinromà, Morella, Sant Mateu y Vilafranca/Villafranca del Cid². En la provincia de Castellón/Castelló, las viviendas vacías alcanzan un 17,4%, mientras que en la C. Valenciana representan un 14%, muy similar al 14,4% de España. Una vez más, la emigración de personas jóvenes y adultas en los municipios rurales, el cierre de explotaciones agroganaderas y de negocios locales, conllevan la creciente desocupación de las viviendas familiares, que con el tiempo ni siquiera se ocupan de manera estacional como segundas residencias, debido al

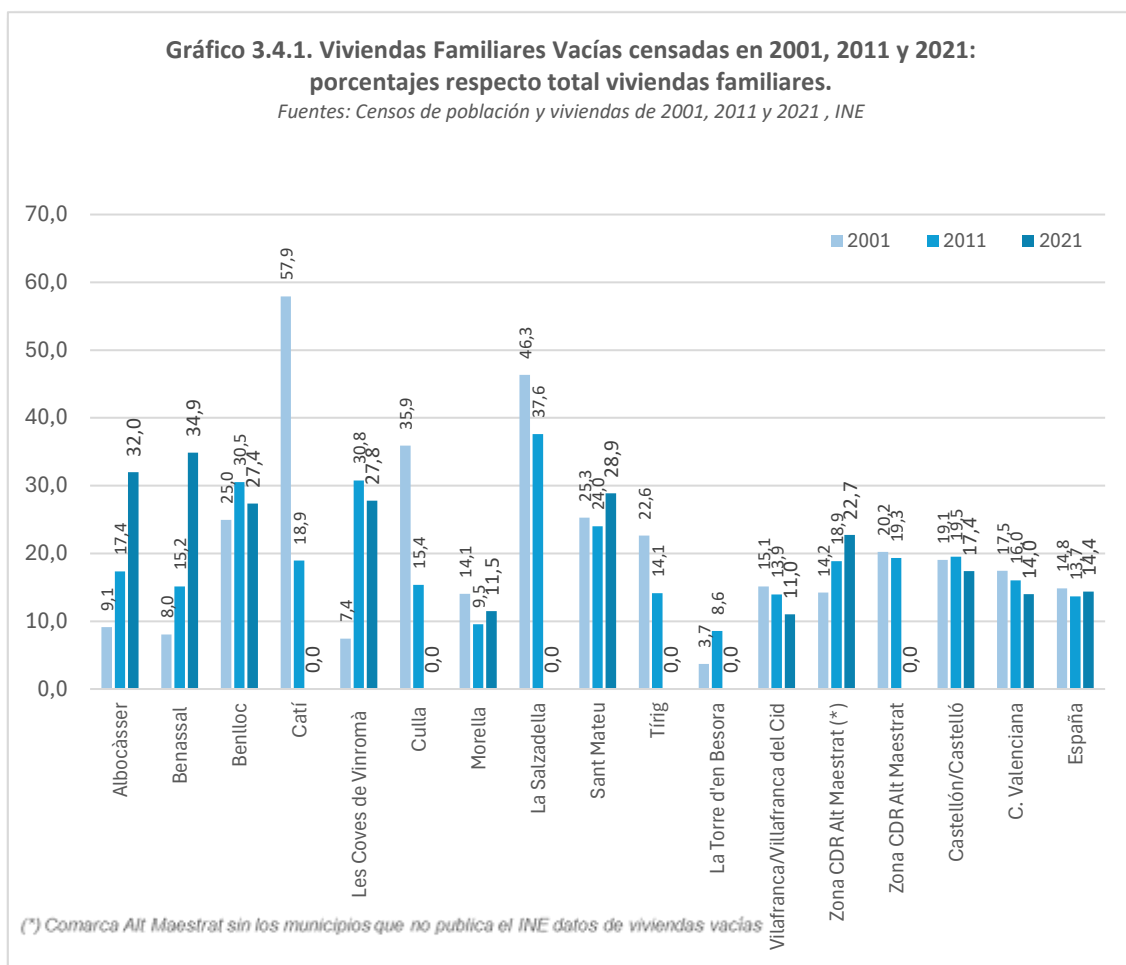
² No obstante, el porcentaje de viviendas vacías en 2021 para el conjunto de la Zona del CDR Alt Maestrat no variaría de manera relevante si se considerasen también los municipios que no superan los 1.000 habitantes, como nos advierte el porcentaje del Censo de 2011 donde si se publican datos de viviendas vacías para los 12 municipios: 18,8% de viviendas vacías para el agregado de los 12 municipios y 19,3% para el agregado de los 7 municipios que no superan los 1.000 habitantes.

envejecimiento, a las discrepancias entre herederos y al creciente deterioro del parque inmobiliario.

En 2011, la Zona del CDR Alt Maestrat de los siete municipios que superaron los 1.000 habitantes censados contaba con un 18,9% de viviendas vacías (19,3% para los 12 municipios), mientras que en la provincia de Castellón/Castelló subió hasta el 19,5%, en la C. Valenciana alcanzó el 16% y en España el 13,7%. En 2001, el porcentaje de VV en la comarca era del 14,2%, casi coincidente con el 14,8% estatal, y por debajo del 19,1% provincial y del 17,5% autonómico. En síntesis, la evolución de las viviendas vacías en la Zona CDR Alt Maestrat refleja un aumento notable entre 2001 y 2021 (+8,5 puntos en el conjunto de los 7 municipios con más de 1.000 habitantes), mientras en la provincia, la C. Valenciana o España disminuyó. Este aumento se vincula principalmente a la despoblación rural, el envejecimiento de la población y el abandono del parque residencial, especialmente en los municipios que sufren en mayor grado el proceso de despoblación, donde el uso de las viviendas como segunda residencia o su desocupación definitiva es más frecuente.

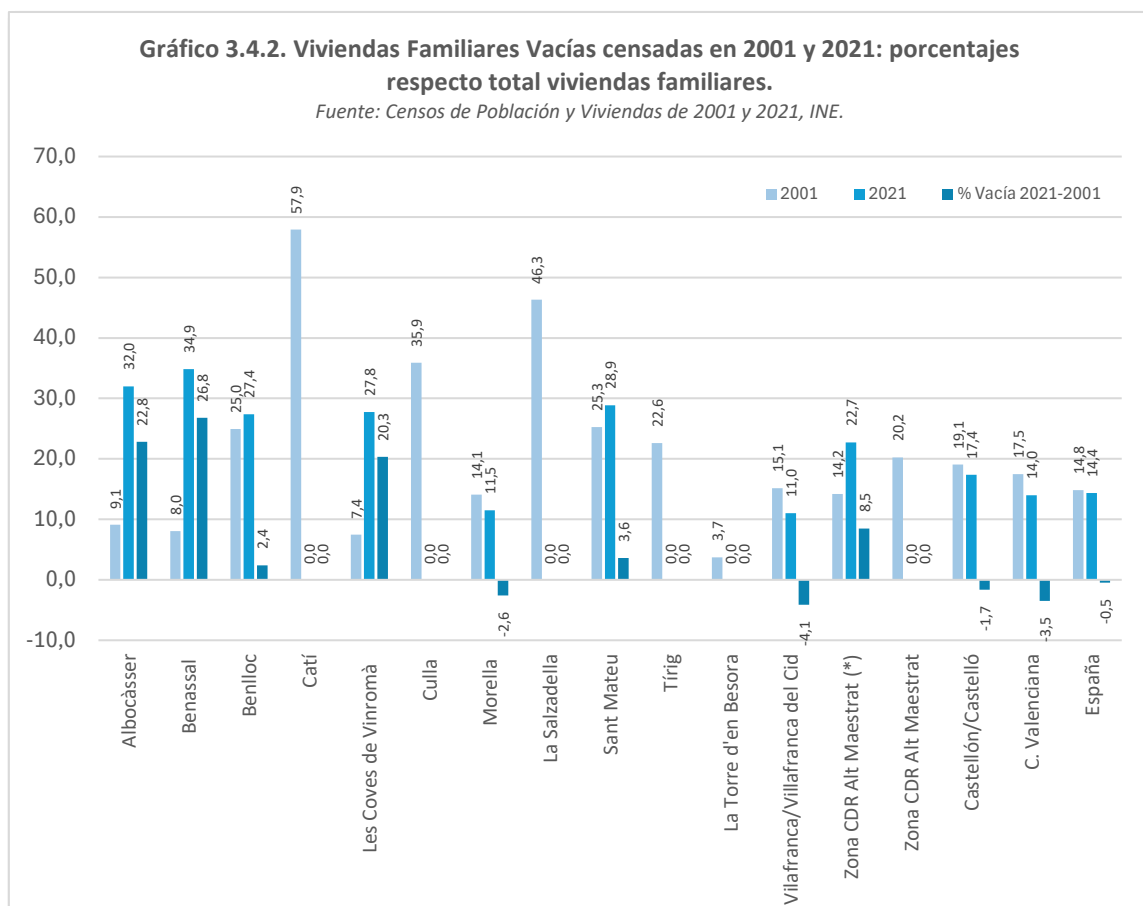
La información estadística sobre el porcentaje de viviendas vacías censadas en 2021 en los siete municipios de la Zona CDR Alt Maestrat de los que facilita datos el INE (más de 1.000 habitantes censados) indica que Benassal (34,9%) registra el valor más significativo, frente al mínimo en Vilafranca/Villafranca del Cid (11%). De estos siete municipios, Benassal es el menos poblado (1.317 habitantes), mientras que Vilafranca/Villafranca del Cid es el más poblado en 2021 (2.253 habitantes censados). Esta diferencia en población está estrechamente relacionada con el porcentaje de viviendas vacías, ya que Benassal ha sufrido un fuerte proceso de despoblación y abandono del parque residencial. En 2011, La Torre d'en Besora registró un 8,6% de viviendas vacías entre sus 175 viviendas familiares, mientras que La Salzadella alcanzó un 37,6%. Al tratarse de porcentajes en municipios de menor tamaño demográfico y con un reducido parque de viviendas familiares, estas cifras podrían explicarse por el asentamiento de inmigrantes en viviendas que se alquilaban, por el estado ruinoso de algunas viviendas excluidas de la base censal, o porque anteriormente se incluían construcciones auxiliares que realmente no eran viviendas familiares (cuadras, pajares, etc.). En el Censo de Viviendas de 2001, el contraste se repite entre La Torre d'en Besora (3,7% de viviendas vacías) y La Salzadella (46,3%), ambos municipios del interior castellonense, alejados y de baja población. Este ejemplo evidencia que factores locales específicos, aunque geográficamente cercanos, pueden provocar datos censales muy distintos, marcando el mínimo y el máximo de viviendas vacías entre los municipios comarcales en 2001 y 2011.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



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 7 municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat que superan el umbral de los 1.000 habitantes (el INE no publica datos para los municipios de Catí, Culla, La Salzedella, Tírig y La Torre d'en Besora) aumentó +8,5 puntos, pasando de 14,2% a 22,7%. En la provincia de Castellón/Castelló, disminuyó -1,7 puntos, algo menos que en la C. Valenciana, donde descendió -3,5 puntos, mientras que en España se registró una ligera reducción de -0,5 puntos. En territorios rurales suele aumentar el porcentaje de viviendas vacías debido a la despoblación, tanto de personas activas que emigran como de personas mayores que fallecen, ingresan en residencias en otros municipios o se van a vivir con algún familiar que reside en otro municipio.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



Los porcentajes diferenciales de viviendas vacías censadas entre 2001 y 2021 en los siete municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat sobre los que se dispone de información (el INE no publica datos para Catí, Culla, La Salzedella, Tírig y La Torre d'en Besora) muestran una horquilla significativa, reflejo de las distintas dinámicas demográficas, económicas y residenciales dentro de la misma comarca rural. En un extremo se encuentra Benassal, con un crecimiento de +26,8 puntos (2001: 8% – 2021: 34,9%), uno de los cinco municipios que aumentan su porcentaje de viviendas vacías, reflejo del proceso de despoblación y del abandono simultáneo del parque residencial. En el otro extremo se sitúan Morella (2001: 14,1% - 2021: 11,5%) y Vilafranca/Villafranca del Cid (2001: 15,1% - 2021: 11%), que reducen su porcentaje de VV en -2,6 y -4,1 puntos respectivamente. Al ser los dos municipios más poblados de la comarca, esta disminución puede relacionarse con la inmigración y su papel como centros económicos y de servicios. Estas diferencias entre municipios con aumento y disminución del % de Viviendas Vacías de 2001 a 2021 evidencia las desigualdades internas en el territorio rural y la polarización entre municipios con capacidad de fijación y atracción de población inmigrante frente a aquellos en clara regresión demográfica y desocupación del parque de viviendas familiares.

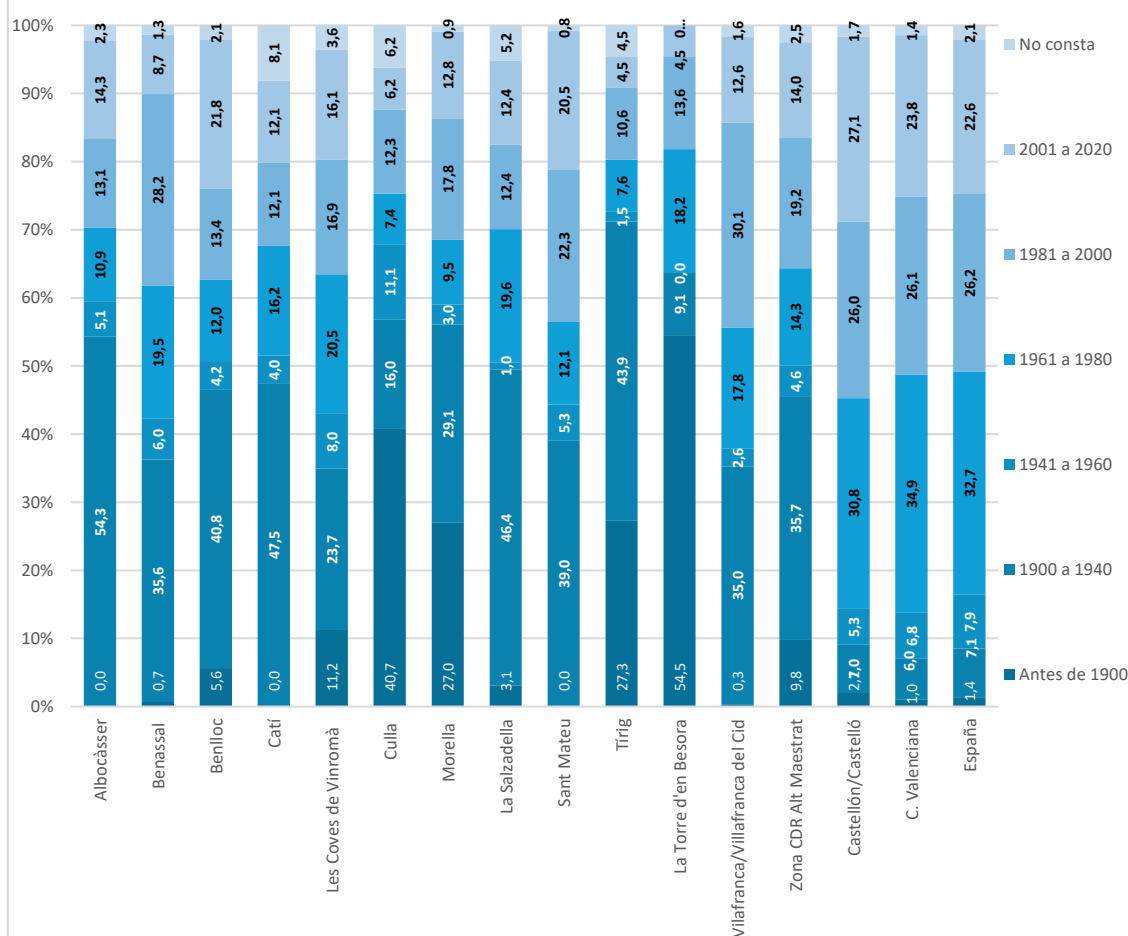
1.3.4.- Distribución de las Viviendas familiares según año de Construcción y Edad Media

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 Zona CDR Alt Maestrat muestra una clara polarización entre los periodos de construcción de 1900 a 1940 (35,7%) y de 1980 a 2020, que suma el 33,2%, y 1941 a 1960 (4,6%), este último correspondiente a la etapa de posguerra y autarquía franquista, caracterizada por el estancamiento económico y el bajo ritmo constructivo. En cambio, el parque residencial censado en el resto de los territorios es mucho más moderno, con una mayoría de viviendas construidas a partir de 1961. Así, en el periodo 1961 a 1980, las VP alcanzan el 30,8% en la provincia de Castellón/Castelló, el 34,9% en la C. Valenciana y el 32,7% en España, mientras que en la comarca apenas suponen el 14,3%. Y en el periodo democrático, 1980 a 2020, las VP alcanzan el 53,1% en la provincia de Castellón/Castelló, el 49,9% en la C. Valenciana y el 48,8% en España, en tanto en la comarca apenas registran el 33,2%. La tipología territorial rural/urbana explica buena parte de estas diferencias en la distribución de las VP por año de construcción. En las comarcas rurales, como la Zona CDR Alt Maestrat, el parque de viviendas principales presenta un mayor envejecimiento que en los territorios urbanos, consecuencia directa de los procesos de despoblación y del envejecimiento de la población rural. El grupo de viviendas anteriores a 1900 refuerza esta tendencia: la comarca registra un 9,8% de VP construidas antes de ese año, frente al 2,1% en la provincia de Castellón/Castelló, el 1% en la C. Valenciana y el 1,4% en España. Por el contrario, el intervalo 1941 a 1960 es el que muestra menores diferencias territoriales (4,6%, 5,3%, 6,8% y 7,9%, respectivamente), en coherencia con las limitaciones constructivas comunes derivadas de la posguerra y del contexto socioeconómico estancado del primer franquismo. Finalmente, el periodo 1961 a 1980 es el que presenta mayores contrastes territoriales, con el 14,3% de VP en la Zona CDR Alt Maestrat, frente al 30,8% en la provincia, el 34,9% en la C. Valenciana y el 32,7% en España. Este aumento en el resto de los territorios coincide con el denominado “desarrollismo franquista”, impulsado por el éxodo rural y los procesos de urbanización e industrialización de las ciudades y sus periferias.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

Gráfico 3.5.1. Distribución de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según año de construcción: % sobre total.

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



En la distribución (%) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según año de construcción en los doce municipios de la Zona CDR Alt Maestrat se aprecian claras diferencias internas. En el intervalo más antiguo (antes de 1900), La Torre d'en Besora (54,5%) y Culla (40,7%) concentran una parte muy significativa de su parque inmobiliario de Viviendas Principales (VP), ya que el éxodo rural y el envejecimiento de su población han limitado la nueva construcción en décadas posteriores. En contraste, la escasa presencia de este intervalo en Vilafranca/Villafranca del Cid (0,3%) y Benassal (0,7%), junto con la ausencia de registros en Albocàsser, Catí y Sant Mateu, refleja un parque residencial más reciente, vinculado a un mayor dinamismo económico y demográfico. Entre 1900 a 1940, destacan Catí (47,5%) y La Salzedella (46,4%) por la elevada proporción de VP de este periodo, mientras que La Torre d'en Besora (9,1%) y Culla (16%) presentan valores mucho más bajos, y La Torre d'en Besora no tiene registros. En el intervalo 1941 a 1960 las diferencias internas se reducen, oscilando entre el 1%

en La Salzadella y el 11,1% en Culla, sin registros para La Torre d'en Besora. A partir del periodo 1961 a 1980 vuelven a ampliarse las diferencias: Culla (7,4%) y Tírig (7,6%) presentan los porcentajes más reducidos, frente a Les Coves de Vinromà (20,5%), La Salzadella (19,6%) y Benassal (19,5%). En este tramo temporal se observa un mayor peso de las viviendas principales edificadas en los municipios más poblados, especialmente los de mayor dinamismo comarcal. Durante el periodo 1981 a 2000 se evidencian los contrastes más marcados: Tírig apenas alcanza un 10,6%, mientras Vilafranca/Villafranca del Cid (30,1%), Benassal (28,2%) y Sant Mateu (22,3%) superan el promedio comarcal (19,2%), siendo los únicos municipios que lo hacen. Finalmente, entre 2001 y 2020, Benlloc (21,8%) y Sant Mateu (20,5%) destacan por sus porcentajes más elevados, frente al 4,5% registrado en Tírig y La Torre d'en Besora, superando únicamente esos tres municipios el comarcal (19,2%). En general, la distribución porcentual de las Viviendas Principales según año de construcción evidencia una mayor antigüedad del parque residencial en los municipios menos poblados -más afectados por el proceso de despoblación y de envejecimiento-, en contraste con los municipios de mayor tamaño, que presentan un parque más moderno, con cerca del 30% de VP construidas entre 1981 a 2020.

Proseguimos con la Distribución (%) del número de Viviendas Familiares No Principales (VFNP) censadas en 2021, que se refleja en el Gráfico 3.5.2 (véase Tabla 3.5 del Anexo). En la Zona CDR Alt Maestrat, estructurada en tres grandes bloques temporales, se observa lo siguiente: hasta 1940 (56,1%), durante la dictadura, de 1941 a 1980 (15%) y durante la democracia, de 1981 a 2020 (20,1%). El mayor porcentaje corresponde al periodo hasta 1940, concentrándose una gran cantidad de VNP antiguas. La distribución de VFNP en la provincia de Castellón/Castelló, la C. Valenciana y en España difiere significativamente de la orientación comarcal.

Entre 1900 y 1940, la comarca alcanza un 56,1%, mientras que en la provincia, la comunidad autónoma y España los valores son 16,3%, 10,9% y 17,1%, respectivamente. Durante el periodo 1941-1980, la comarca presenta un 15%, mientras que la provincia de Castellón/Castelló alcanza 26,7%, la C. Valenciana 32,2% y España 38,3%. Este contraste se explica por el éxodo rural hacia los centros urbanos y la adopción del territorio rural como segunda residencia por parte de la población metropolitana. En el periodo 1981-2020, las diferencias se mantienen, en tanto la comarca registra un 20,1% frente a 52,4% en la provincia, 51,5% en la C. Valenciana y 44,2% en España, con menores diferencias internas entre estos tres últimos territorios. La Zona del CDR Alt Maestrat presenta un stock histórico de VFNP significativamente más antiguo que el resto

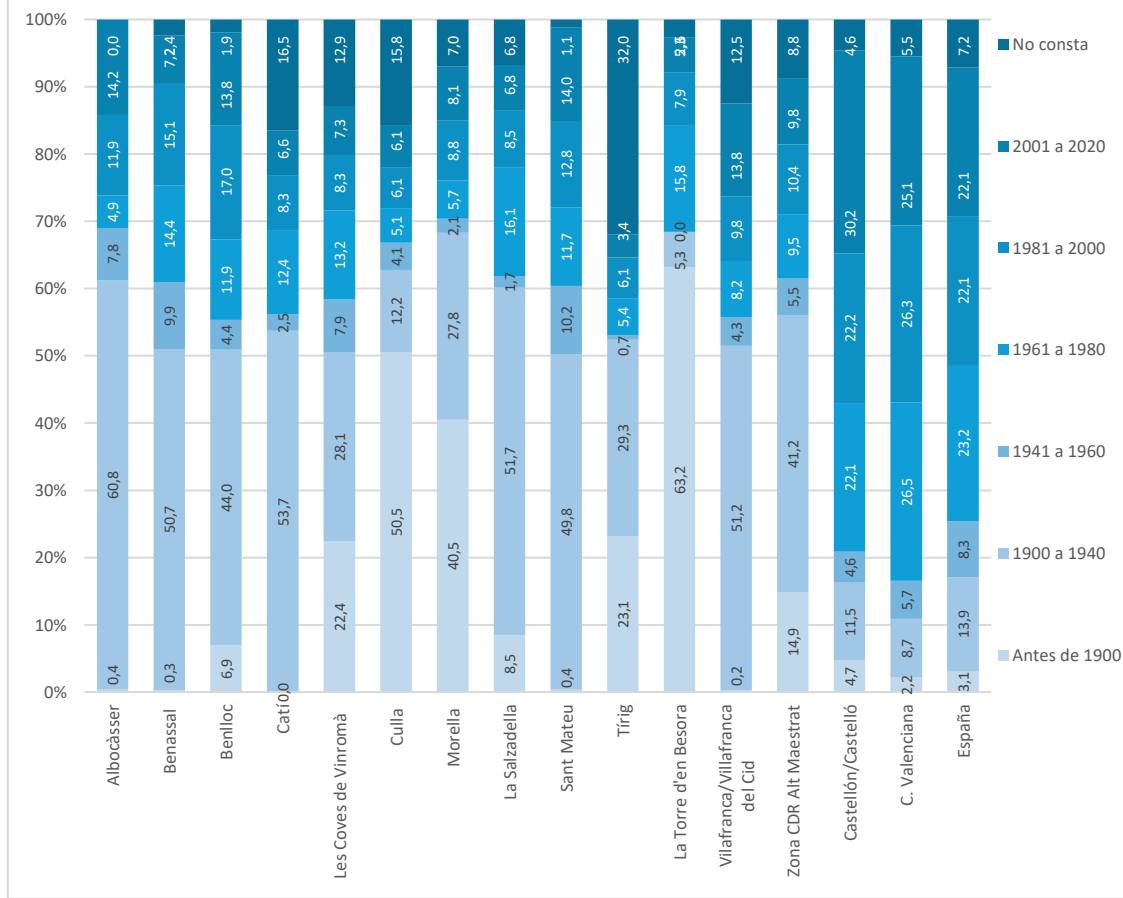
de los territorios, reflejando una evolución desigual influida por el despoblamiento y la importancia de las segundas residencias, mientras que la provincia, la comunidad autónoma y España muestran una dinámica más reciente y homogénea en la construcción de viviendas no principales.

Sobre la Distribución del número de Viviendas Familiares No Principales (VNP) censadas en 2021 en los doce municipios de la Zona CDR Alt Maestrat se aprecian diferencias destacables. La construcción se analiza en tres grandes periodos: hasta 1940, de 1941 a 1980 y de 1981 a 2020. Con antigüedad de hasta 1940, Morella (68,3%) y La Torre d'en Besora (68,4%) concentran el mayor volumen de VNP, mientras que Sant Mateu (50,2%) y Les Coves de Vinromà (50,5%) presentan porcentajes más bajos. Estas diferencias parecen estar menos relacionadas con la población censada o la ubicación geográfica, y más con el aprovechamiento específico que cada municipio ha dado a las viviendas construidas. Entre 1941 y 1980, las diferencias se reducen: los porcentajes más elevados se encuentran en Benassal (24,3%) y Sant Mateu (21,9%), mientras que los porcentajes más bajos corresponden a Tírig (6,1%) y Morella (7,8%). Este periodo refleja un desarrollo más homogéneo, con menor construcción de viviendas destinadas a usos distintos del residencial habitual (segundas residencias), pero con abandono de parte del parque residencial (viviendas vacías) por el éxodo rural que provocó la dictadura franquista. Entre 1981 y 2020, las diferencias vuelven a ser marcadas: Benlloc (30,8%) y Albocàsser (26,1%) superan ampliamente a municipios como Culla (12,2%) o Tírig (9,5%), indicando que las VNP de construcción más reciente responde de manera desigual a demandas vinculadas a segundas residencias, con emigrantes retornados aunque sea estacionalmente, también a pautas de inversión familiar que se concentran en acumular patrimonio inmobiliario por disponibilidad de suelo y dinamismo económico. En conjunto, estos datos muestran que cada municipio proyecta su propia trayectoria en el parque de vivienda, con velocidades de transformación distintas y modelos municipales diversos según el uso y la función residencial de las VNP a lo largo del tiempo, dando lugar a trayectorias municipales diferenciadas y a un desarrollo desigual a lo largo de los distintos periodos históricos.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

**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.



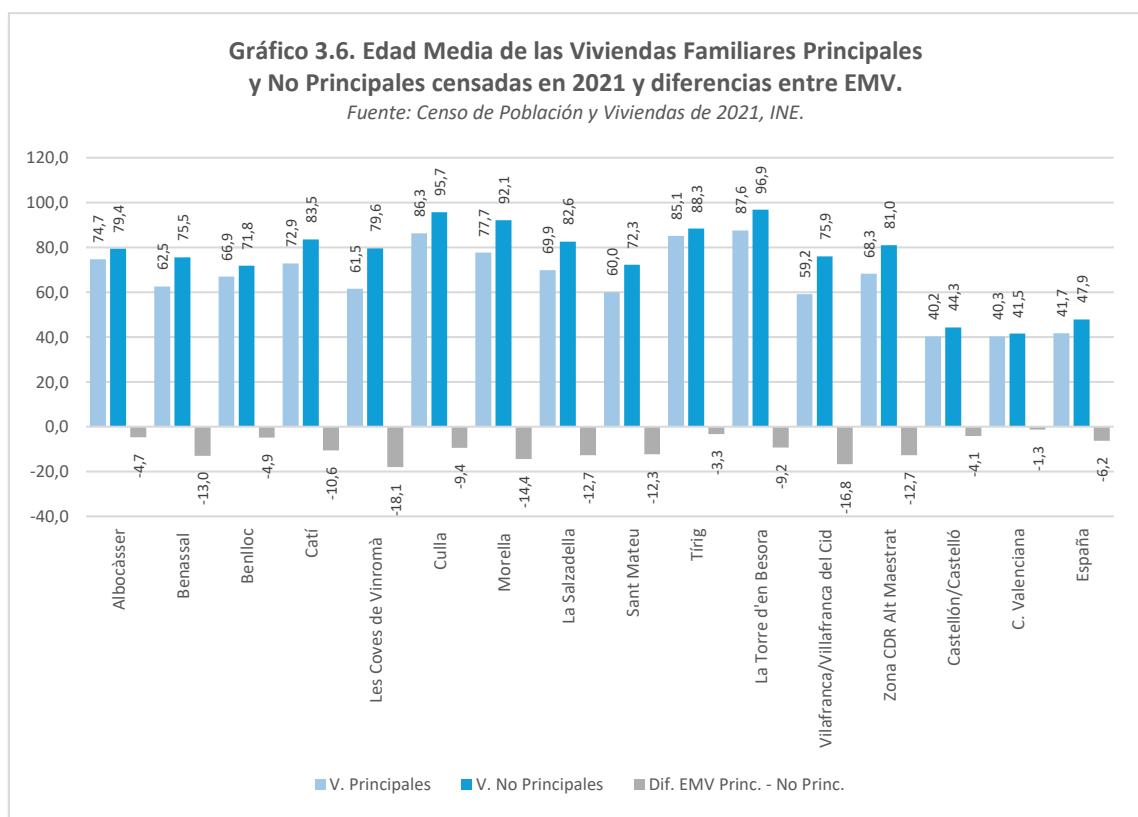
Con relación a la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 y diferencias entre ellas, que se recoge en el Gráfico 3.6 (véase Tabla 3.6 del Anexo). La Edad Media de las Viviendas Familiares Principales en la Zona CDR Alt Maestrat asciende a 68,3 años, con una diferencia de -12,7 años respecto a la EM de las Viviendas No Principales (81 años). Estos promedios contrastan con la Edad Media de la VP en la provincia de Castellón/Castelló (40,2 años, +28,1 años en la comarca), de la C. Valenciana (40,3 años, +28 años en la comarca) y de España (41,7 años, +26,6 años). También hay grandes diferencias con la EM de las VNP, en tanto en la comarca asciende a 81 años, respecto a la VNP de la provincia de Castellón/Castelló (44,3 años, +36,7 años en la comarca), pero aún más con la EM de VNP de la C. Valenciana (41,5 años, +39,5 años en la comarca), mientras desciende ligeramente la diferencia en la Vivienda No Principal de España (47,9 años, +33,1 años en la comarca). Estas Edades Medias del parque de vivienda reflejan varios aspectos: por un lado, en los cuatro territorios la EM de la VNP es más elevada (viviendas secundarias y vacías) y, por otro, la Edad Media de ambos tipos de vivienda

en la Zona CDR Alt Maestrat es considerablemente superior a las de la provincia de Castellón/Castelló, la C. Valenciana y, en menor medida, a la de España. Este fenómeno se vincula directamente con los procesos de despoblación y envejecimiento rural, tal como señala El Periódico Mediterráneo al afirmar que “los pequeños enclaves del interior, en Zonas rurales, son los que acaparan las casas más viejas” (Martínez, 2023), afectadas por el fenómeno de la despoblación en comarcas como la Zona del CDR Alt Maestrat. En resumen, el parque de viviendas familiares censado en 2021 en la comarca del Alt Maestrat es notablemente más antiguo (75,5 años), consecuencia directa de la pérdida de población y la falta de demanda constructiva. En cambio, los conjuntos de la provincia de Castellón/Castelló (42,1 años), de la C. Valenciana (40,8 años) y de España (43,4 años) presentan un parque residencial mucho más moderno, resultado de la concentración demográfica y económica en las áreas urbanas, que impulsó la construcción masiva de viviendas familiares durante el desarrollismo franquista y la posterior etapa democrática.

En cuanto a la Edad Media (EM) de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 en los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat, se constata en primer lugar que, en todos los casos, la EM de la Vivienda Principal (VP) es inferior a la de la Vivienda No Principal (VNP). La EM de la VP presenta valores que oscilan entre un máximo de 87,6 años en La Torre d'en Besora, seguido de Culla (86,3 años) y Tírig (85,1 años), y un mínimo de 59,2 años en Vilafranca/Villafranca del Cid y 60 años en Sant Mateu, lo que implica una diferencia de 28,5 años entre el municipio con mayor antigüedad y el más reciente. Solo cuatro municipios se sitúan por debajo de la EM en VP de la comarca de 68,3 años: Benassal (62,5), Les Coves de Vinromà (61,5), Sant Mateu (60,0) y Vilafranca/Villafranca del Cid (59,2 años). Respecto a la EM de la Vivienda No Principal -que incluye las viviendas secundarias y vacías-, se observa una notable disparidad entre municipios. La Torre d'en Besora alcanza el valor más elevado con 96,9 años, seguida de Culla (95,7 años), reflejando un parque de VNP muy envejecido y posiblemente deteriorado. En el extremo opuesto se sitúa Benlloc, con una EM en VNP de 71,8 años, indicador de un parque algo menos antiguo, probablemente vinculado a una mayor construcción de segundas residencias en un contexto de dinamismo turístico o residencial. No obstante, no se aprecia una correlación inversa entre el tamaño poblacional y la antigüedad de la VNP. Así, Vilafranca/Villafranca del Cid, el municipio más poblado (2.253 habitantes censados), presenta una EM de VNP de 75,9 años, inferior a la comarca (81 años). La mayor diferencia entre ambos usos se da en Les Coves de Vinromà, con 18,1 años de distancia entre la EM de la VP (61,5 años) y la de la VNP (79,6 años). En el extremo contrario, Tírig muestra la menor diferencia, con una

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)

EM de VP de 85,1 años frente a 88,3 años en las VNP, lo que denota una evolución constructiva relativamente homogénea según usos. De forma similar, en Albocàsser, la diferencia es reducida (74,7 años en VP y 79,4 años en VNP), indicando en ambos casos un parque residencial antiguo y con escasa renovación. En síntesis, en los doce municipios de la comarca, la EM de las Viviendas No Principales supera siempre a la de las Viviendas Principales, con diferencias que oscilan entre 3,3 años (Tírig) y 18,1 años (Les Coves de Vinromà). Este patrón evidencia la mayor antigüedad del stock de viviendas no habitadas de forma continua, que seguramente se vincula con el deterioro y las necesidades de rehabilitación de estas Viviendas No Principales.



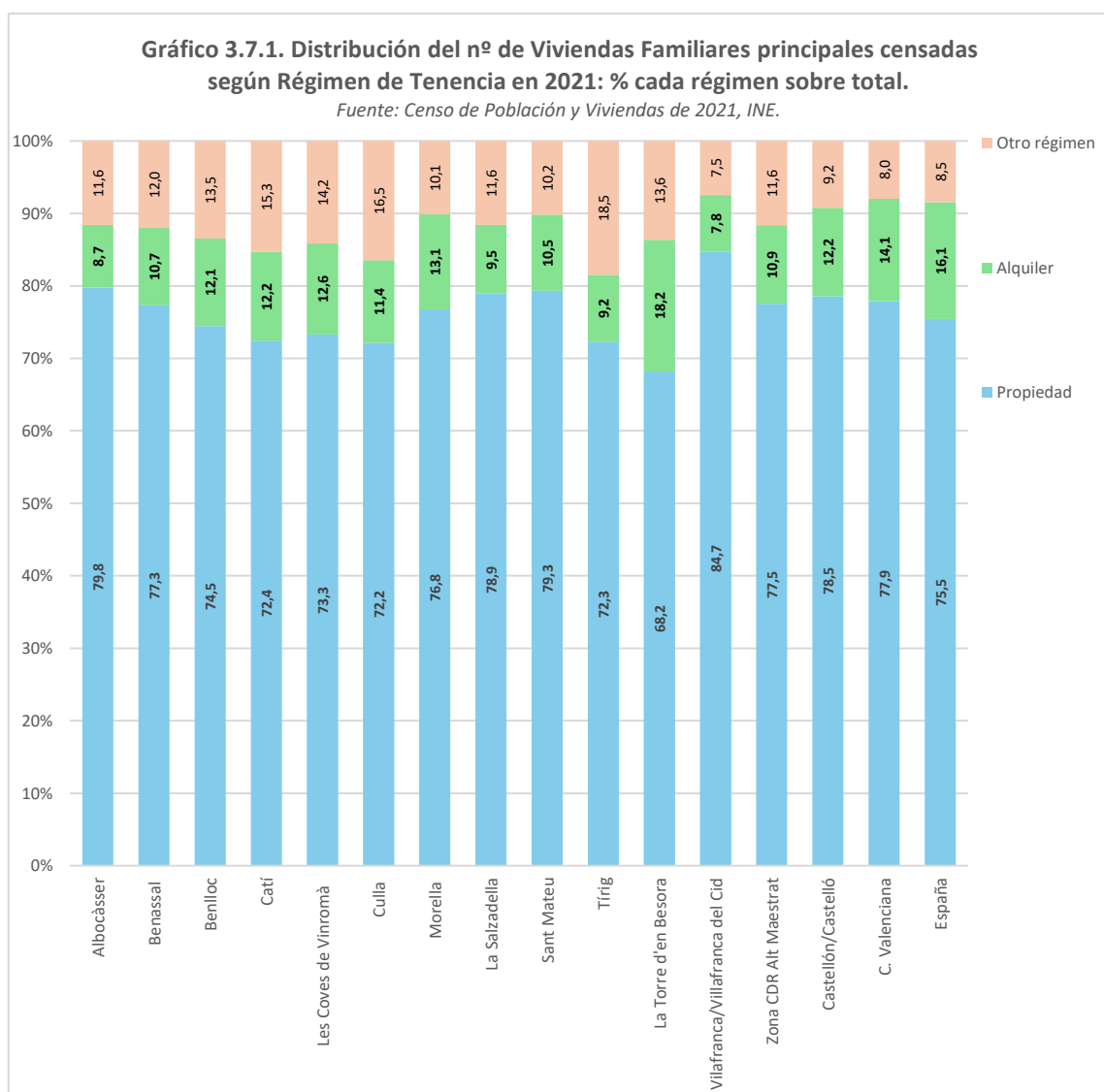
1.3.5.- Distribución del nº de Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia

A continuación se analiza la Distribución (%) del número de Viviendas Familiares Principales según Régimen de Tenencia censadas en 2021, representada en el Gráfico 3.7.1 (véase Tabla 3.7 del Anexo). En la Zona CDR Alt Maestrat, predomina claramente el régimen de propiedad, que alcanza el 77,5% del total, frente al 10,9% correspondiente al régimen de alquiler. El 11,6% restante se agrupa bajo la categoría de "Otro régimen de tenencia", que abarca desde viviendas

cedidas gratuitamente por familiares o conocidos, usufructos y alquileres simbólicos sin contrato formal, hasta fórmulas no convencionales de ocupación. Esta última modalidad resulta especialmente significativa en el medio rural, donde la tenencia informal de la vivienda a través de redes familiares o vecinales es más habitual. En la provincia de Castellón/Castelló, el porcentaje de vivienda principal en propiedad asciende al 78,5%, es decir, un punto más que en la comarca; el alquiler representa el 12,2%, y la categoría de otro régimen el 9,2%. En el conjunto de la C. Valenciana, la proporción de vivienda principal en propiedad alcanza el 77,9%, 2,4 puntos más que en la Zona del CDR Alt Maestrat; el alquiler se sitúa en el 14,1%, y otro régimen en el 8%. Por su parte, en España, la distribución se reparte entre un 75,5% de vivienda en propiedad, un 16,1% en alquiler y un 8,5% en otro régimen; en este caso, el porcentaje de propiedad es inferior al comarcal, mientras que el de alquiler resulta 5,2 puntos más elevado. En la provincia de Castellón/Castelló y en la C. Valenciana, ambos indicadores (propiedad y alquiler) superan los valores de la comarca, mientras descienden los porcentajes correspondientes al otro régimen. En conjunto, estos datos evidencian que la Zona CDR Alt Maestrat presenta un menor grado de consolidación del régimen de tenencia en alquiler del parque de viviendas principales respecto a los niveles provincial, autonómico y, sobre todo, estatal. Al mismo tiempo, destaca la mayor presencia relativa de la categoría “Otro régimen de tenencia”, lo que constituye un rasgo distintivo del hábitat rural y de las pautas tradicionales de cesión de la vivienda principal en la comarca.

Sobre la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares Principales censadas según Régimen de Tenencia en 2021 en los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat, el régimen de propiedad se mantiene como la forma dominante de tenencia, aunque con variaciones internas. El municipio con mayor porcentaje de viviendas principales en propiedad es Vilafranca/Villafranca del Cid (84,7%), seguido de Albocàsser (79,8%) y Sant Mateu (79,3%), todos ellos por encima de la comarca (77,5%). En estos municipios, la vivienda en propiedad representa la opción tradicional y hegemónica, donde el acceso y mantenimiento de la propiedad familiar inmobiliaria son prácticas habituales. En el extremo opuesto, La Torre d'en Besora presenta el porcentaje más bajo de viviendas en propiedad (68,2%), acompañada de Culla (72,2%), Tírig (72,3%) y Catí (72,4%), lo que refleja una menor “propietarización” de la vivienda principal. En estos municipios, más pequeños y con menor densidad poblacional, la estructura de tenencia parece ser más diversa, probablemente vinculada a la emigración y a la existencia de viviendas cedidas o arrendadas.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



El régimen de alquiler muestra una presencia más limitada en la comarca (10,9%), aunque con picos relevantes en La Torre d'en Besora (18,2%), muy por encima de la comarca y Morella (13,1%), lo que podría estar asociado a una mayor demanda de vivienda por inmigrantes laborales o por la presencia de población joven. En cambio, los niveles más bajos de alquiler se observan en Vilafranca/Villafranca del Cid (7,8%) y Albocàsser (8,7%), municipios donde la vivienda en propiedad domina claramente y el mercado de alquiler tiene escasa relevancia. La categoría de Otro régimen de tenencia, que engloba cesiones gratuitas, usufructos o alquileres simbólicos, alcanza un 11,6% en el conjunto comarcal, pero tiene una presencia destacada en Tírig (18,5%) y Culla (16,5%), municipios donde son más frecuentes prácticas tradicionales de cesión entre familiares o vecinos. En contraste, los valores más bajos se registran en Vilafranca/Villafranca del Cid (7,5%) y Morella (10,1%), donde la tenencia formalizada en propiedad predomina más. En síntesis, la Zona del CDR de Alt Maestrat refleja un patrón de

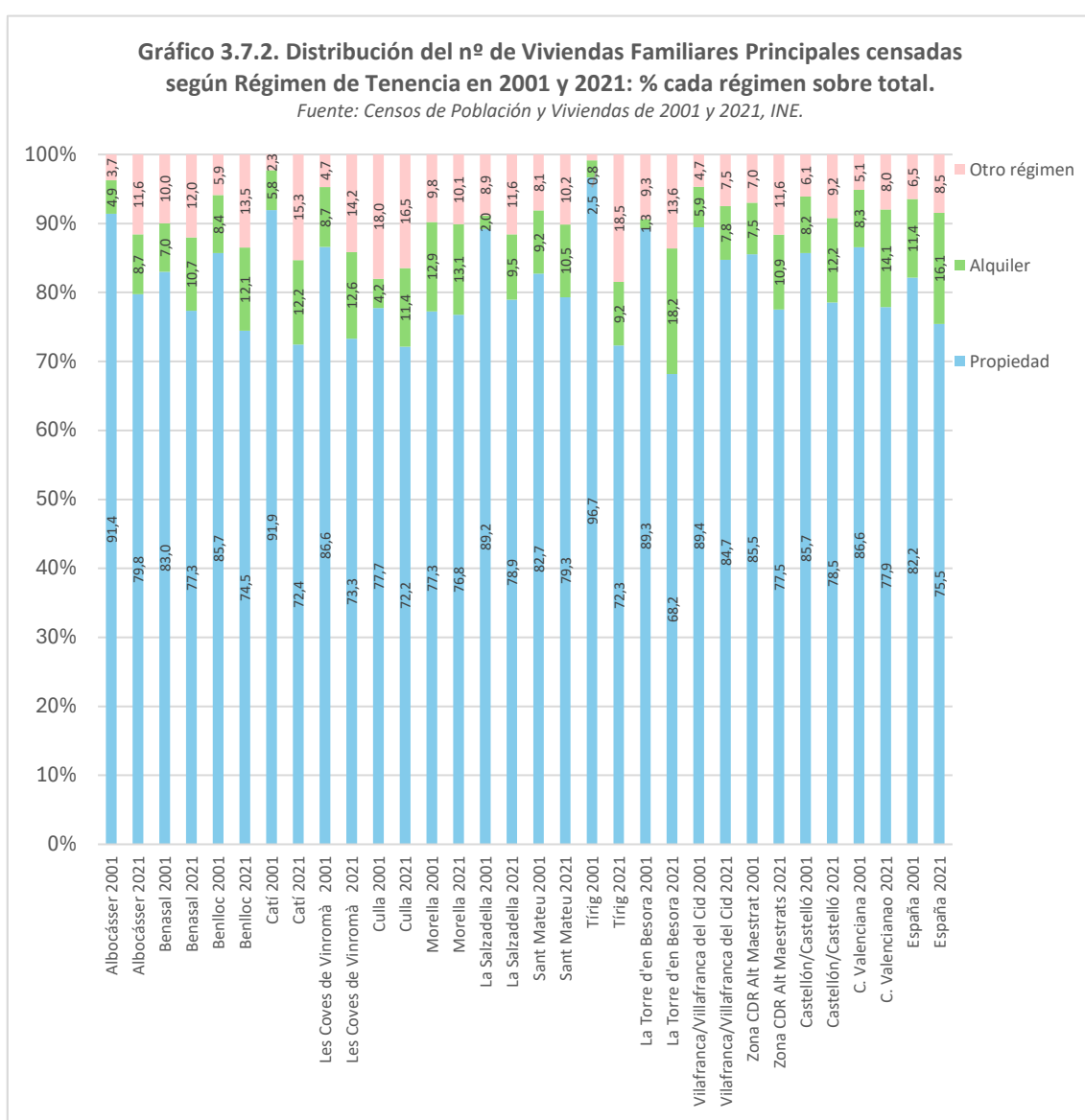
tenencia tipo del rural, dominado por la propiedad y con menor penetración del mercado del alquiler. Sin embargo, la diversidad interna entre municipios evidencia la necesidad de considerar políticas de vivienda adaptadas territorialmente, que fomenten tanto el alquiler como la regularización de cesiones informales, especialmente en los municipios con mayor despoblación y envejecimiento.

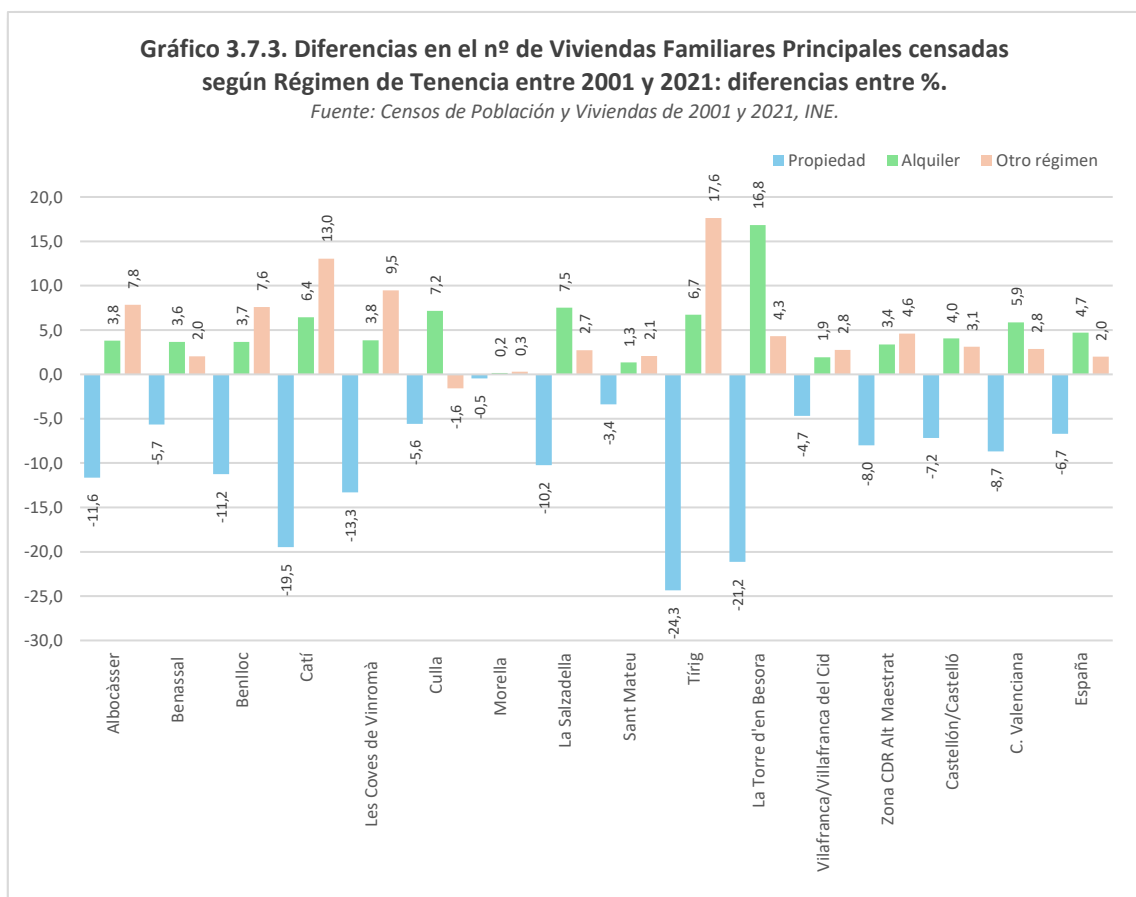
Proseguimos con la Distribución (%) del nº de Viviendas Familiares Principales censadas según Régimen de Tenencia en la comparativa entre los Censos de Vivienda de 2001 y 2021, que se recogen en el Gráfico 3.7.2. y 3.7.3. (véase Tabla 3.7. del Anexo). En la Zona del CDR de Alt Maestrat, se observa un aumento de la importancia porcentual de Otro régimen (+4,6 puntos), en detrimento del régimen de propiedad (-8 puntos), pues el alquiler aumentó en su representación (+3,4 puntos). Esta tendencia de 2001 a 2021 también se muestra en el resto de los territorios; así en la provincia de Castellón/Castelló la propiedad pierde -7,2 puntos, mientras el alquiler se eleva +4 puntos y Otro régimen +3,1 puntos; en la C. Valenciana la propiedad pierde -8,7 puntos, crecen el alquiler +5,8 puntos y Otro régimen +2,9 puntos. Y en España, muy en consonancia con el resto de los territorios supralocales, pierde -6,7 puntos el régimen de propiedad, y crecen el de alquiler +4,7 puntos y también el porcentaje de Otro régimen +2 puntos.

En la comparativa de la Distribución (%) del Régimen de Tenencia de las Viviendas Familiares Principales entre 2001 y 2021 en los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat, se constata una caída generalizada del porcentaje de la propiedad, presente en todos los municipios. Las reducciones más acusadas se producen en Tírig (-24,3 puntos) y La Torre d'en Besora (-21,2 puntos), lo que refleja un proceso de pérdida de hegemonía de la vivienda en propiedad. Por otro lado, los descensos son muy reducidos en Morella (-0,5 puntos) y Sant Mateu (-3,4 puntos), municipios donde el modelo de la propiedad de la vivienda principal se mantiene más estable, probablemente por su mayor dinamismo económico y demográfico. En cuanto al porcentaje del régimen de alquiler, los doce municipios registran aumentos entre 2001 y 2021, aunque con intensidades muy diversas. Destaca el fuerte crecimiento en La Torre d'en Besora (+16,8 puntos), frente a los aumentos moderados de Sant Mateu (+1,3 puntos) y Vilafranca/Villafranca del Cid (+1,9 puntos), lo que evidencia un mercado del alquiler aún poco consolidado en la mayor parte del territorio. Por su parte, la categoría de Otro régimen de tenencia muestra crecimientos notables en los porcentajes de municipios como Tírig (+17,6 puntos) y Catí (+13 puntos), mientras que Culla (-1,6 puntos) constituye la única excepción con

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

un descenso pequeño. Este aumento generalizado de las formas alternativas de tenencia - cesiones, usufructos, alquileres simbólicos o acuerdos informales- subraya la relevancia de las redes familiares y vecinales en el acceso a la vivienda en el medio rural. En conjunto, la evolución del régimen de tenencia de las viviendas principales en la Zona CDR Alt Maestrat entre 2001 y 2021 refleja una transformación a considerar: disminuye la importancia de la propiedad, crece el alquiler de forma moderada y se refuerzan las formas no convencionales de tenencia, especialmente en los municipios más rurales y despoblados. Este patrón pone de manifiesto la necesaria adaptación del territorio a las dinámicas de despoblación y envejecimiento con la transmisión familiar de la vivienda al margen del mercado inmobiliario formal.





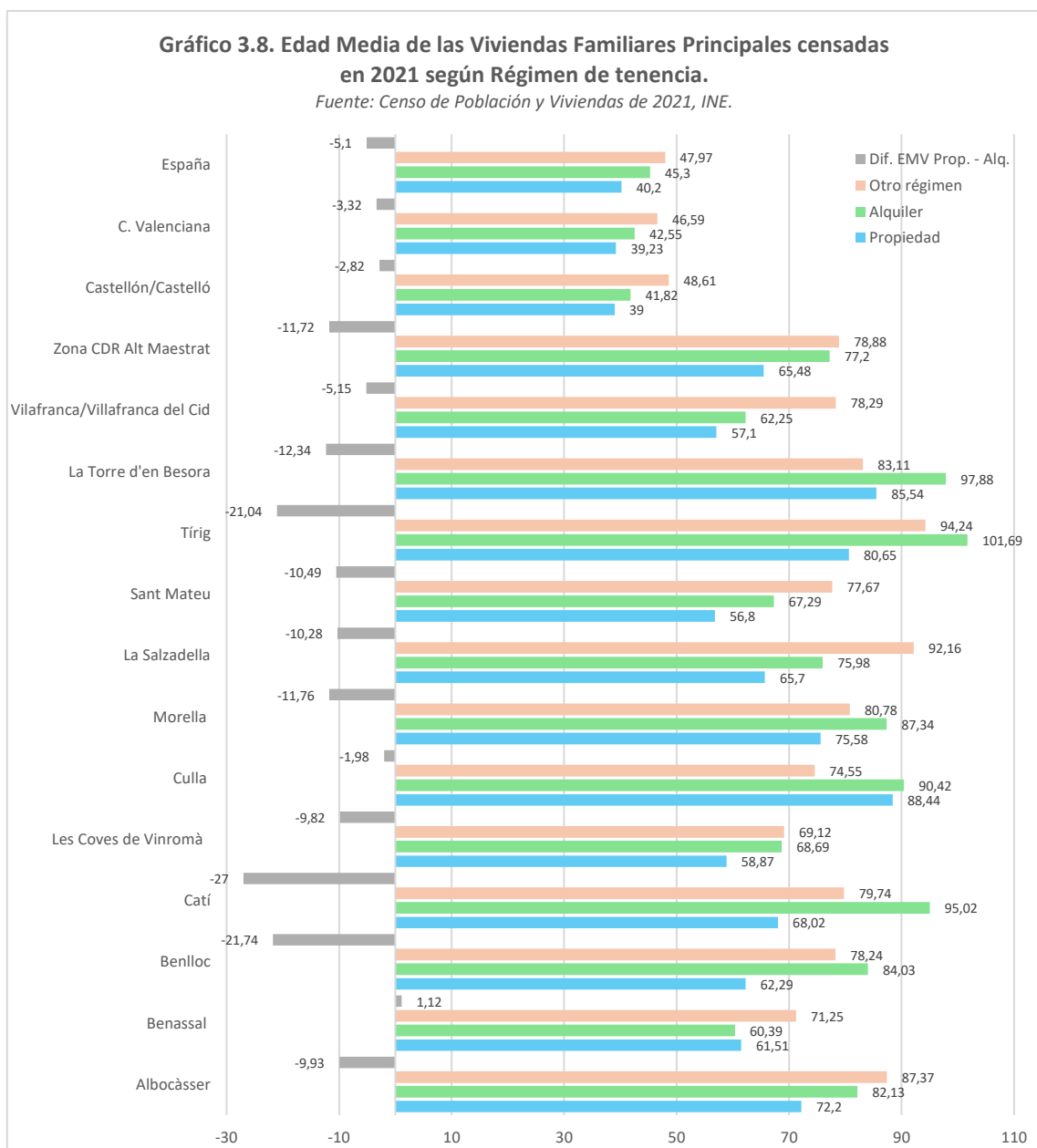
1.3.6.- Edad Media de las Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia

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 Zona CDR Alt Maestrat presenta la Edad Media de la Vivienda Principal (EMVP) más elevada en todos los regímenes de tenencia, con 65,5 años en propiedad, muy por encima de los valores registrados en Castellón/Castelló (39 años), la C. Valenciana (39,2 años) y España (40,2 años). Este dato reafirma su carácter rural y despoblado, con una población envejecida y un menor dinamismo constructivo en comparación con los ámbitos supralocales. En el régimen de Propiedad, la EMVP en la comarca supera en 26,5 años la de la provincia, 26,3 años la de la C. Valenciana y 25,3 años la media nacional. En Alquiler, la antigüedad se acentúa aún más: la EMVP alcanza los 77,2 años en la Zona del CDR Alt Maestrat, frente a 41,8 años en Castellón/Castelló, 42,6 años en la C. Valenciana y 45,3 años en España, lo que implica diferencias de +35,4, +34,7 y +31,9 años, respectivamente. Esto informa que las viviendas

principales en alquiler son sensiblemente más antiguas que las de propiedad en todos los territorios. En Otro régimen de tenencia, modalidad menos frecuente pero significativa, la EMVP asciende a 78,9 años en la Zona del CDR Alt Maestrat, frente a 48,6 años en la provincia, 46,6 años en la C. Valenciana y 48,0 años en España. Las diferencias: +30,3, +32,3 y +30,9 años, respectivamente, consolidan la idea de una estructura residencial envejecida en la comarca, con un parque de viviendas que probablemente presenta mayores necesidades de rehabilitación y adecuación a los estándares de habitabilidad actuales. Por último, el diferencial de antigüedad entre viviendas de propiedad y de alquiler resulta igualmente indicativo. En la Zona CDR Alt Maestrat, la diferencia es de -11,7 años, lo que indica que las viviendas alquiladas son notablemente más antiguas. Este contraste se reduce a -2,8 años en Castellón/Castelló, -3,3 años en la C. Valenciana y -5,1 años en España. En conjunto, la Zona CDR Alt Maestrat se caracteriza por disponer de un parque de viviendas principales claramente más envejecido, en especial en los regímenes de alquiler y otro régimen de tenencia, lo que la distingue del resto de los territorios supralocales.

El análisis de la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales (EMVP) en 2021 según régimen de tenencia en los doce municipios de la Zona CDR Alt Maestrat evidencia importantes contrastes territoriales, seguramente reflejo de las diferencias en la dinámica demográfica, la localización y la renovación del parque residencial. En el régimen de propiedad, los municipios con vivienda más envejecida son Culla (88,4 años), La Torre d'en Besora (85,5 años) y Tírig (80,7 años), todos ellos del interior más despoblado y con escasa actividad constructiva reciente. En el extremo opuesto, se sitúan Sant Mateu (56,8 años), Vilafranca/Villafranca del Cid (57,1 años) y Les Coves de Vinromà (58,9 años), donde el parque residencial presenta una mayor renovación relativa, asociada a un entorno rural más activo y mejor comunicado. En el régimen de alquiler, la antigüedad del parque residencial se incrementa notablemente, con valores máximos en Tírig (101,7 años), La Torre d'en Besora (97,9 años) y Catí (95 años). Estos municipios presentan un alquiler muy limitado, compuesto en su mayoría por viviendas antiguas y de menor calidad, probablemente con importantes necesidades de rehabilitación. En cambio, las viviendas principales en alquiler más recientes se localizan en Benassal (60,4 años), Vilafranca (62,3 años) y Sant Mateu (67,3 años), en consonancia con una mayor presencia de población joven y actividad económica.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



En Otro régimen de tenencia, que incluye cesiones gratuitas, usufructos o contratos a bajo precio no formalizados, nueve municipios superan los 75 años (excepto Benassal 71,3 años, Les Coves de Vinromà 69,1 años y Culla 74,6 años); destacan Tírig (94,2 años), La Salzedella (92,2 años) y Albocàsser (87,4 años), lo que refuerza la idea de que este régimen se asocia a viviendas más antiguas, mantenidas dentro del ámbito familiar o vecinal y ajenas a la dinámica del mercado inmobiliario. Las diferencias internas por régimen también resultan significativas. En 11 de los municipios, la vivienda en propiedad es más reciente que la de alquiler, salvo en el caso de Benassal con un diferencial de 1,1 año. Las diferencias son especialmente notables en Catí (-27 años), Benlloc (-21,7 años y Tírig (-21 años)). En general, los 12 municipios de la Zona

del CDR Alt Maestrat se caracterizan por un parque de viviendas principales muy envejecido, especialmente en los regímenes de alquiler y otro régimen de tenencia. Esta realidad refleja el perfil rural y de baja renovación del parque inmobiliario, condicionado por la despoblación, la limitada demanda residencial y el peso de las viviendas heredadas o de larga trayectoria familiar.

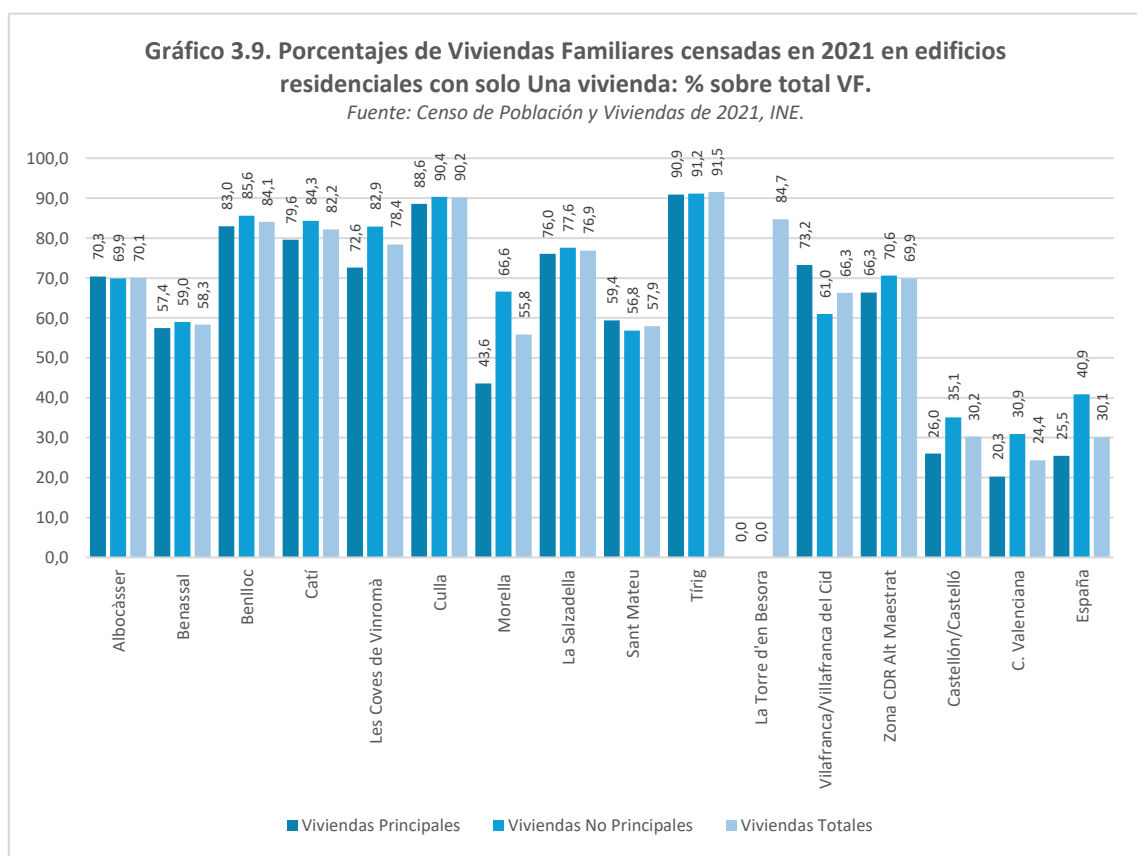
1.3.7.- Porcentajes de Viviendas familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda

En el Gráfico 3.9, (véase Tabla 3.9 del Anexo) se presentan los porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con una sola vivienda. La Zona CDR Alt Maestrat muestra un perfil claramente diferenciado respecto a Castellón/Castelló, la C. Valenciana y el conjunto de España: con un 69,9% del total de viviendas familiares en este tipo de edificación, la comarca evidencia una estructura residencial fuertemente vinculada al modelo rural tradicional, basada en la vivienda unifamiliar, duplicando los valores de Castellón/Castelló (30,2%), de la C. Valenciana (24,4%) y de España (30,1%). Esta diferencia se mantiene en el caso de las Viviendas Principales, donde el porcentaje comarcal alcanza el 66,3%, frente al 26% en la provincia, 20,3% en la C. Valenciana y 25,5% en España. En las Viviendas No Principales, el patrón se repite: 70,6% en la Zona del CDR Alt Maestrat, frente a 35,1%, 30,9% y 40,9% respectivamente. La diferencia interna entre Viviendas Principales y No Principales en edificios con una sola vivienda es reducida en la comarca (-4,2 puntos porcentuales), lo que indica la hegemonía de la vivienda unifamiliar en ambas categorías de uso. En cambio, las diferencias son mayores en el resto de los territorios: -9,1 puntos en Castellón/Castelló, -10,7 puntos en la C. Valenciana y -15,4 puntos en España, reflejando una mayor concentración de viviendas unifamiliares entre las No Principales, sean segundas residencias o viviendas vacías. En conjunto, los datos confirman que en la Zona CDR Alt Maestrat predomina una tipología residencial unifamiliar y horizontal, propia del medio rural peninsular, caracterizada por baja densidad poblacional y dispersión de población en el hábitat rural. Este modelo contrasta con el de los entornos urbanos y metropolitanos, donde la concentración poblacional favorece la edificación plurifamiliar vertical y compacta, típica del modelo urbano europeo continental.

El análisis de los porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con una sola vivienda entre los doce municipios de la Zona CDR Alt Maestrat muestra importantes contrastes internos asociados a la localización, el tamaño demográfico y el carácter

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

más o menos rural de cada municipio. En relación con las Viviendas familiares Totales, los porcentajes más elevados se observan en Tírig (91,5%) y Culla (90,2%), municipios eminentemente rurales, donde predomina la vivienda unifamiliar aislada, vinculada a un patrón constructivo tradicional, de baja densidad y ligado a la actividad agropecuaria y pequeños negocios. En el extremo opuesto, los valores más bajos corresponden a Morella (55,8%) y Sant Mateu (57,9%), localidades con mayor población y una estructura edificatoria más compacta, en las que las viviendas plurifamiliares tienen mayor representación (La Torre d'en Besora no tiene datos disponibles en esta categoría). En las Viviendas Principales, los porcentajes más altos de se registran en Tírig (90,9%) y Culla (88,6%), donde la casi práctica totalidad del parque residencial habitual responde al modelo unifamiliar.



En contraste, Morella (43,6%), Benassal (57,4%) y Sant Mateu (59,4%) muestran porcentajes claramente inferiores, reflejando un tejido residencial más denso y con mayor presencia de edificios con más de una vivienda. Respecto a las Viviendas No Principales, la tendencia es similar, con máximos en Tírig (91,2%) y Culla (90,4%) municipios donde la vivienda secundaria o de uso ocasional mantiene el mismo patrón constructivo tradicional. En cambio,

Vilafranca/Villafranca del Cid (61%), Benassal (59%) y Sant Mateu (56,8%) presentan porcentajes más reducidos, que advierten que el tamaño demográfico de correlaciona directamente con una mayor presencia de viviendas en edificios de dos o más viviendas. En cuanto a la diferencia porcentual entre Viviendas Principales y No Principales (VP–VNP), la comarca tiene un saldo de -4,2 puntos, lo que denota el dominio de las viviendas unifamiliares. Sin embargo, destacan diferencias más marcadas en Morella (-23 puntos) y Les Coves de Vinromà (-10,3 puntos), donde los % de unifamiliares entre las Viviendas No Principales superan ampliamente los correspondientes a las Viviendas Principales. En sentido contrario, Vilafranca/Villafranca del Cid (+12,2 puntos), Sant Mateu (+2,6 puntos) y Albocàsser (+0,5 puntos) son los únicos municipios donde las unifamiliares son más frecuentes entre las VP que en las VNP. En conjunto, los datos confirman que la gran mayoría de los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat mantienen un predominio muy acusado de la vivienda unifamiliar. Este patrón refleja la persistencia del modelo rural tradicional de edificación individual, con escasa concentración de varias viviendas en un mismo edificio, frente a los modelos edificatorios plurifamiliares y compactos que predominan en áreas urbanas densamente pobladas.

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

Proseguimos con 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 cuatro territorios, aunque con diferencias significativas: en la Zona CDR Alt Maestrat representa un 28%, mientras que en Castellón/Castelló alcanza el 42,6% y en la C. Valenciana llega al 44,8%, casi la mitad de las viviendas principales. En España, este intervalo supone 42,1%. El segundo intervalo más común en la comarca es 91-120 m² (25,7%), similar al porcentaje provincial (25,6%) y al autonómico (24,6%), mientras que en España desciende a 19,2%. Por otro lado, las viviendas de 121-150 m² y Más de 150 m² tienen mayor peso en la comarca que en el resto de los territorios: 13,8% y 19,3%, respectivamente, frente a 8,6% y 7,8% en la provincia, 7,4% y 6,6% en la C. Valenciana y 7,3% y 8% en España. Las viviendas más pequeñas (hasta 30 m²) son las menos frecuentes en todos los territorios, mientras que las de 30-60 m² tienen mayor presencia: 10,2% en la comarca, 14% en Castellón/Castelló, 15,4% en la C. Valenciana y 21,5% en España, lo que indica mayor densidad y presencia de pisos pequeños en edificios de varias

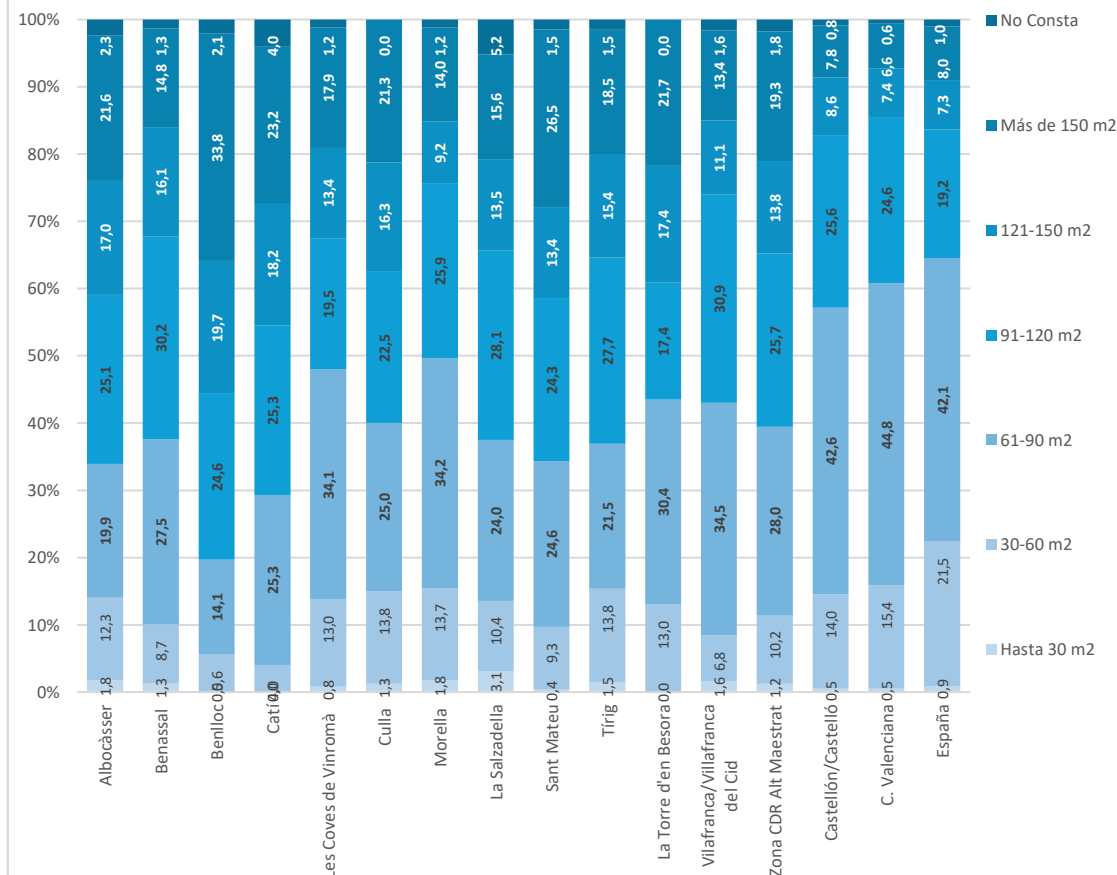
plantas, especialmente fuera de la comarca. En conjunto, en la comarca las viviendas tienden a ser más amplias que en la provincia, la C. Valenciana o en España, con mayor proporción de Viviendas Principales que superan los 90 m². Este patrón es característico de las áreas rurales, donde el precio del suelo y la especulación con el m² construido, al ser menor, influyen menos en la superficie de las viviendas.

Entre los 12 municipios de la comarca, el intervalo 61-90 m² es el más frecuente en las Viviendas Principales. Destacan Vilafranca/Villafranca del Cid (34,5%), Les Coves de Vinromà (34,1%) y Morella (34,2%), municipios donde la vivienda de tamaño medio es predominante. Otros municipios presentan porcentajes menores en este intervalo, como Albocàsser (19,9%) y Benlloc (14,1%), reflejando la presencia de viviendas más amplias. El segundo intervalo más relevante es 91-120 m², donde destacan Vilafranca/Villafranca del Cid (30,9%) y Benassal (30,2%). Este patrón indica que las viviendas principales de la comarca tienden a superar los 90 m², especialmente en municipios con menor densidad urbana. En cuanto a las viviendas de 121-150 m², la mayoría de los municipios supera el porcentaje comarcal de 13,8%, siendo Benlloc (19,7%), La Torre d'en Besora (17,4%) y Albocàsser (17%) los que presentan mayor proporción. Las viviendas de Más de 150 m² también están ampliamente representadas, con un peso destacado en Benlloc (33,8%) y Sant Mateu (26,5%). Esto refleja la importancia de las viviendas unifamiliares de gran superficie en los municipios rurales, donde los terrenos suelen ser más económicos y las viviendas pueden tener usos residenciales y productivos combinados. Por último, las viviendas más pequeñas (Hasta 30 m²) tienen una presencia reducida en todos los municipios, mientras que las de 30-60 m² oscilan entre 4% en Catí y 13,8% en Culla y Tírig, y Morella 13,7%, mostrando que el tamaño reducido de las viviendas es minoritario en la comarca. En conjunto, los datos indican que las Viviendas Principales de la Zona CDR Alt Maestrat tienden a ser amplias, con gran parte de los municipios mostrando una proporción significativa de viviendas superiores a 90 m², un rasgo característico de las Zonas rurales.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

**Gráfico 3.10.1. Distribución de las Viviendas Familiares Principales censadas en
2021 según superficie útil (m²): % sobre total.**

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

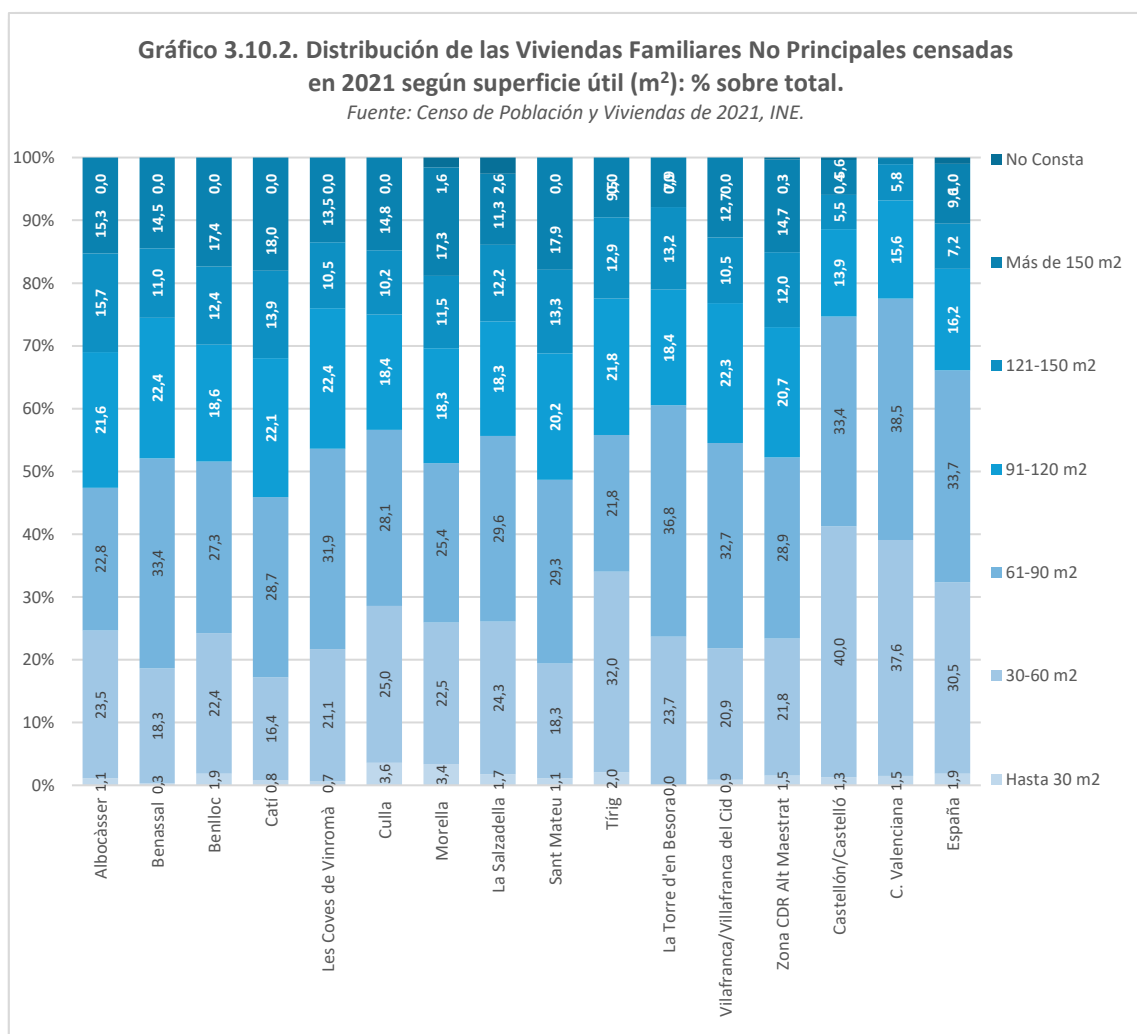


Y a continuación nos centramos en la Distribución (%) de las Viviendas Familiares No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m²), que se recoge en el Gráfico 3.10.2. (véase Tabla 3.10. del Anexo). Con relación a la distribución de la Zona CDR Alt Maestrat se observa predominio de las viviendas de 61-90 m², donde la comarca alcanza el 28,9%, un 33,4% en la provincia de Castellón/Castelló, que se eleva hasta el 38,5% en la C. Valenciana, de forma similar a España con un 33,7%. Ahora bien, mientras en la comarca predomina ese intervalo de superficie, tanto las de 30-60 m² (21,8%) como las de 91-120 m² (20,7%) presentan un balance muy equilibrado entre sí y no muy por debajo de las de 61-90 m². Esta distribución contrasta con la de los otros territorios, donde predominan de forma más clara las viviendas de 30-60 m² y 61-90 m². Así, en la provincia de Castellón/Castelló estas categorías suponen el 40% y 33,4%; en la C. Valenciana un 37,6% y 38,5%, respectivamente; mientras que en España bajan al 30,5% y 33,7%. La presencia de Viviendas No Principales de 121-150 m² en la comarca alcanza un 12%, frente a un 5,5% en la provincia de Castellón/Castelló, 5,8% en la C. Valenciana y 7,2% en España,

indicando que la proporción de viviendas amplias en la comarca es relativamente alta. Por otro lado, las Viviendas No Principales de más de 150 m², con un 14,7% en la comarca, pierden presencia relativa en los demás territorios (5,6% en la provincia, 1% en la C. Valenciana y 9,6% en España). Mientras que las viviendas de Hasta 30 m² apenas tienen presencia en los territorios. En conjunto, la distribución de la comarca puede explicarse por una combinación de factores: la disponibilidad de suelo más barato, las segundas residencias familiares, su orientación hacia el turismo rural y vacacional, y la búsqueda de viviendas con un nivel de confort mayor que el habitual en territorios más densos.

El estudio de las Viviendas No Principales (VNP) -aquellas utilizadas como segunda residencia, estacional turística o vacía- censadas en 2021 en los 12 municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat muestra unas distribuciones diversas, aunque con una clara concentración en los tamaños intermedios. Predominan las viviendas de 61-90 m², que suponen 28,9% del total comarcal, seguidas de los intervalos 30-60 m² (21,8%) y 91-120 m² (20,7%), con una diferencia mínima entre ambos (1,1 puntos porcentuales). Esta distribución refleja un parque de VNP equilibrado, con un peso destacado de los espacios funcionales y de tamaño medio. En el tramo más frecuente (61-90 m²), destacan La Torre d'en Besora (36,8%) y Benassal (33,4%), donde la disponibilidad de servicios y equipamientos podría explicar su atractivo como destino de segundas residencias. En cambio, municipios como Albocàsser (22,8%) o Tírig (21,8%) presentan una menor proporción de este tipo de superficie, en parte por la persistencia de viviendas tradicionales de mayor tamaño. El segundo grupo en importancia, 30-60 m², está repartido de manera relativamente homogénea en el territorio, vinculado a viviendas de uso vacacional o estacional. Tírig (32%) y Culla (25%) sobresalen, mientras que Catí (16,4%), Benassal y Sant Mateu (ambos 18,3%) muestran menor presencia de esta superficie, lo que sugiere una orientación menos turística o estacional. Dentro del intervalo de 91-120 m², cinco municipios igualan o superan a la comarca (20,7%), destacando Benassal y Les Coves de Vinromà (22,4%), Vilafranca del Cid (22,3%) y Catí (22,1%), lo que evidencia cierta preferencia por viviendas más amplias y confortables dentro del grupo de segunda residencia. En conjunto, la estructura de las VNP en la Zona del CDR Alt Maestrat denota un equilibrio entre viviendas de tamaño medio y mediano-grande, coherente con un contexto rural interior caracterizado por menor presión del precio del suelo, menor densidad turística y una tradición constructiva adaptada a formas de vida basadas en ramas económicas agrarias.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

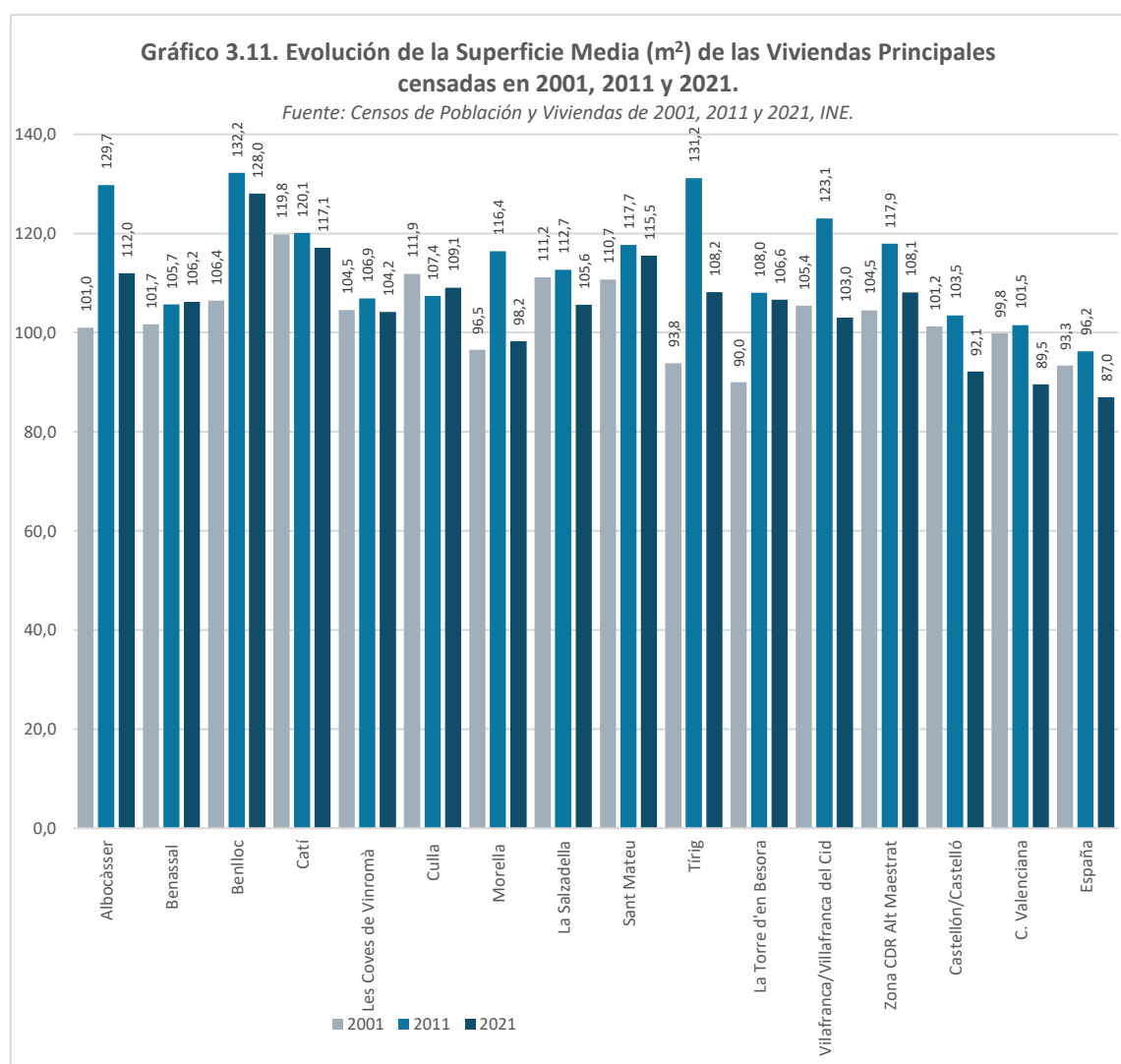


1.3.9.- Evolución de la Superficie Media (m²) de las Viviendas Principales

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 (ver Tabla 3.11), observamos que en 2021 la Zona del CDR Alt Maestrat presenta un tamaño medio de vivienda principal de 108,1 m², claramente superior al de la provincia de Castellón/Castelló (92,1 m²), de la C. Valenciana (89,5 m²) y de 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 más asequible y las viviendas suelen tener mayores dimensiones. Retrocediendo a 2011, el tamaño medio en la comarca era de 117,9 m², lo que implica una caída de 9,8 m² en el decenio 2011-2021. Esta reducción indica que durante los últimos diez años ha habido un

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

cambio significativo en la superficie de la vivienda principal en la comarca, lo que sugiere una mayor presión en el mercado del suelo y/o una disminución del tamaño medio de los hogares que ha conducido a superficies habitables menores. En 2011, tanto en la provincia de Castellón/Castelló (103,5 m²) como en la C. Valenciana (101,5 m²), la evolución fue similar: la superficie media disminuye en 2021 en 11,4 m² y 12 m² respectivamente, lo que apunta a un proceso general de reducción del tamaño medio de la vivienda, probablemente vinculado al envejecimiento de la población, el aumento de hogares unipersonales y bipersonales frente a los tradicionales 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.



Respecto a los datos de 2001, en la comarca el tamaño medio era de 104,5 m², lo que implica un crecimiento neto de 3,6 m² en dos décadas (2001-2021). Este crecimiento subraya que, en el ámbito rural de la comarca, ha sido posible acceder a viviendas algo mayores, coherente con un entorno menos tensionado en precios que el urbano. En contraste, tanto la provincia como la C. Valenciana y España presentan una tendencia de crecimiento entre 2001 y 2011, seguida de una fuerte corrección entre 2011 y 2021, lo que sugiere dos fases distintas: una de expansión ligada al pasado boom inmobiliario y otra de ajuste hacia viviendas de menor tamaño acorde con los cambios sociales y económicos. En este sentido, datos recientes muestran que “la mitad de las casas (48,2%) tienen entre 61 y 90 metros cuadrados” y que “seis de cada diez (61,58%) residentes en poblaciones rurales (...) tienen viviendas de más de 90 metros cuadrados”. (Pérez, 2021). En resumen, la evolución de la superficie media evidencia que el parque de vivienda principal de la Zona del CDR Alt Maestrat se mantiene más espacioso que en los ámbitos globales de la provincia, la autonomía o el país, pero está experimentando una moderación de las superficies tras la fase expansiva (2001 a 2011), lo que debe observarse como resultado de dinámicas demográficas, económicas y de mercado que también afectan a las Zonas rurales.

La evolución de la superficie media de las viviendas principales censadas en 2001, 2011 y 2021 en los 12 municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat muestra una marcada variabilidad territorial. En 2021, los valores oscilan entre 98,2 m² en Morella -el mínimo comarcal- y 128 m² en Benlloc, el máximo, mientras que otros municipios como Catí (117,1 m²) o Sant Mateu (115,5 m²) mantienen dimensiones elevadas. El contraste entre 2011 y 2021 muestra un retroceso general en la superficie media, salvo en Benassal (105,7 → 106,2 m²; +0,5 m²) y Culla (107,4 → 109,1 m²; +1,7 m²), donde se registran ligeras ampliaciones. En el resto de los municipios se observa una reducción del tamaño medio de las viviendas principales, especialmente acusada en Tírig, que pasa de 131,2 m² a 108,2 m² (-23 m²), y en Vilafranca/Villafranca del Cid, que disminuye de 123,1 m² a 103 m² (-20,1 m²). Entre 2001 y 2011 predominó, en cambio, un ciclo expansivo: todos los municipios aumentaron la superficie media de la vivienda principal salvo Culla (-4,5 m²). Destaca el caso de Tírig, con un salto de 93,8 m² a 131,2 m² (+37,4 m²), seguido por Albocàsser (+28,7 m²) y Benlloc (+25,8 m²), reflejando una fase de renovación residencial y construcción de viviendas familiares más amplias.

Al observar el conjunto del periodo intercensal 2001-2021, el mayor crecimiento acumulado corresponde a Benlloc (+21,6 m²), La Torre d'en Besora (+16,6 m²) y Tírig (+14,4 m²). En cambio, Les Coves de Vinromà, Culla, La Salzadella y Vilafranca/Villafranca del Cid registran una ligera

contracción respecto a 2001, probablemente asociada al envejecimiento de la población y la reducción del tamaño medio de los hogares que requieren viviendas de menor tamaño. El análisis de la evolución de la superficie media de las viviendas principales en la Zona CDR Alt Maestrat evidencia que todos los municipios, salvo Culla, alcanzan su mayor crecimiento en 2011, mientras que este último lo hace en 2001. En 2021, ocho de los doce municipios mantienen viviendas más amplias que en 2001, reflejo de procesos de renovación residencial. En cambio, Les Coves de Vinromà, Culla, La Salzadella y Vilafranca/Villafranca del Cid reducen ligeramente su superficie media, probablemente por el envejecimiento demográfico y menor tamaño de los hogares.

En 2021, la SM de las viviendas principales en la Zona CDR Alt Maestrat se sitúa en 108,1 m², superando en 9,9 m² a las viviendas no principales (96,3 m²). Este diferencial positivo indica una tendencia general a disponer de residencias habituales más amplias que las destinadas a segunda residencia o uso temporal. Por municipios, Catí (117,1 m²), Benlloc (128 m²) y Sant Mateu (115,5 m²) presentan las viviendas principales de mayor tamaño medio. En el extremo opuesto, las menores superficies corresponden a Morella (98,2 m²) y Vilafranca/Villafranca del Cid (103 m²). La comparación entre viviendas principales y no principales muestra una pauta desigual. Todos los municipios presentan viviendas principales más amplias que las VNP. Las mayores diferencias negativas se observan en Tírig (-37,3 m²), Albocàsser (-28,8 m²) y Benlloc (-25,8 m²), lo que refleja un parque de viviendas secundarias más reducido en superficie respecto al de residencia habitual. En conjunto, el patrón comarcal evidencia que las viviendas principales mantienen un tamaño medio elevado, asociado a procesos de renovación y ampliación residencial, mientras que las no principales tienden a conservar dimensiones más contenidas, vinculadas a usos esporádicos o a edificaciones más antiguas.

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

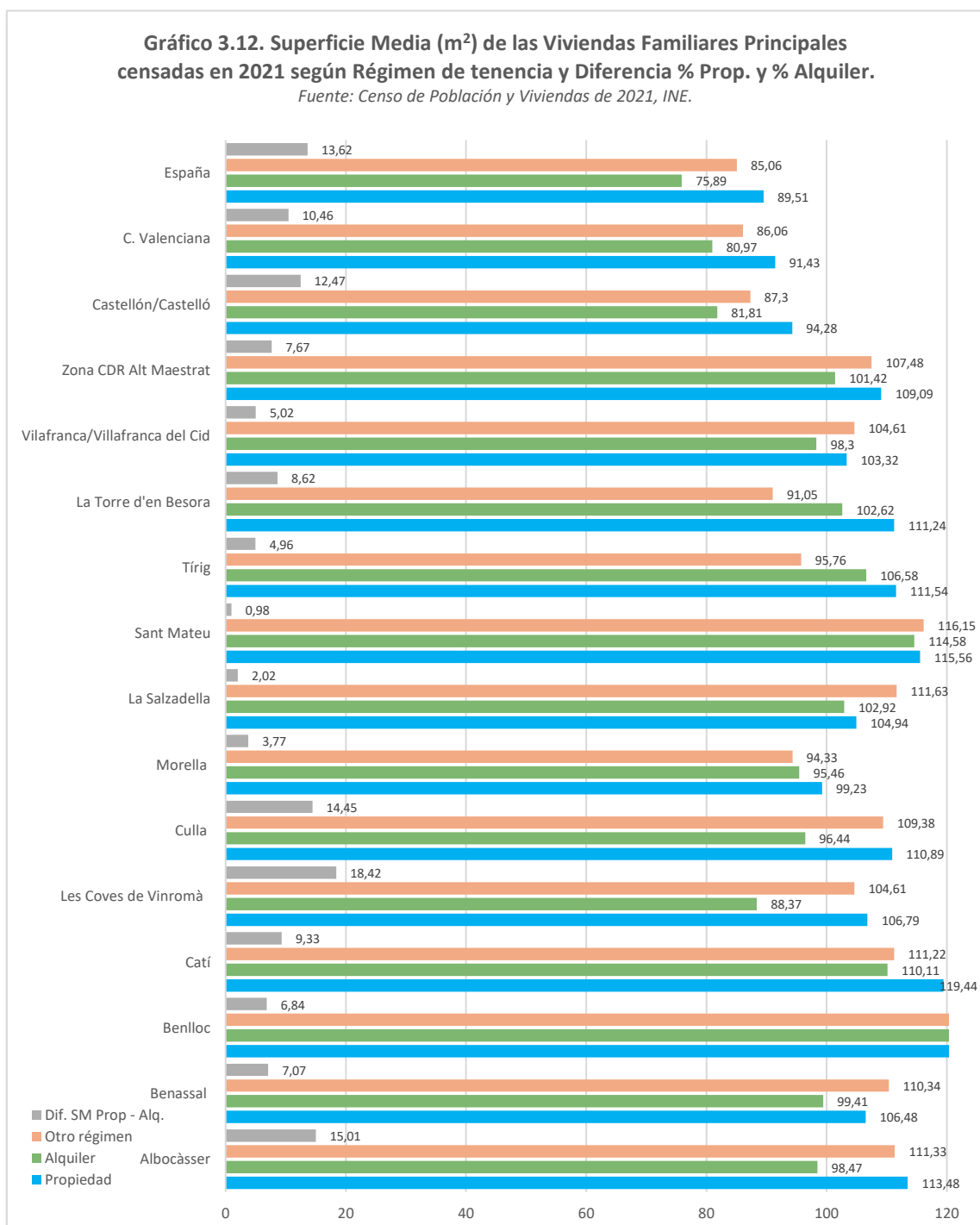
Y concluimos el capítulo con la Superficie Media (m²) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según régimen de tenencia, que se presenta en el Gráfico 3.12, (véase Tabla 3.12 del Anexo). La Zona CDR Alt Maestrat supera ampliamente a la provincia de Castellón/Castelló, a la C. Valenciana y a España en el tamaño medio de las viviendas principales en todos los regímenes de tenencia, lo que refleja una mayor disponibilidad de espacio residencial, posiblemente asociada a la menor densidad poblacional y a la prevalencia de

tipologías unifamiliares en los núcleos rurales, junto a una menor presión especulativa. En la Zona CDR Alt Maestrat, las viviendas en propiedad alcanzan una media de 109,1 m², las viviendas en alquiler se reducen ligeramente a 101,4 m² y las de otro régimen aumentan hasta los 107,5 m². En la provincia de Castellón/Castelló, las correspondientes medias son 94,3 m², 81,8 m² y 87,3 m²; en la C. Valenciana, 91,4 m², 81 m² y 86,1 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 superficie media entre las viviendas principales en propiedad y en alquiler es de 7,7 m² en la Zona del CDR Alt Maestrat, inferior a la observada en Castellón/Castelló (12,5 m²), en la C. Valenciana (10,5 m²) y en España (13,6 m²). Esta menor brecha muestra una oferta de viviendas en alquiler relativamente más espaciosa que las medias provincial, regional y nacional, vinculada a un mercado menos tensionado y a la presencia de viviendas unifamiliares o de mayor superficie disponible para arrendamiento. En contraposición, en los ámbitos urbanos y costeros predomina un parque de alquiler heredado del desarrollismo franquista, con superficies más reducidas y mayor densificación residencial, así como más afectado por la especulación y el encarecimiento del m² edificado. Según el Portal de Viviendas Idealista en el mercado nacional de alquiler, durante 2021 las viviendas registraron una superficie media en torno a los 105 m², cifra significativamente inferior a la registrada para la Zona CDR Alt Maestrat en el régimen de alquiler (101,4 m²) y más lejana aún de su cifra de propiedad (109,1 m²) (Idealista News, 2022).

La superficie media de las viviendas principales en propiedad muestra una clara heterogeneidad entre los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat. Destacan Benlloc (129,4 m²), Catí (119,4 m²) y Sant Mateu (115,6 m²) como los municipios con viviendas más espaciales, reflejo de una estructura residencial propia de entornos rurales, con abundancia de viviendas unifamiliares y menor presión especuladora. En contraste, Morella (99,2 m²) y Vilafranca/Villafranca del Cid (103,3 m²) presentan superficies más reducidas, asociadas a un patrón más compacto y a la presencia de edificaciones en altura. En la superficie media de vivienda principal en alquiler, los valores son más dispares: Benlloc (122,5 m²) y Sant Mateu (114,6 m²) mantienen superficies sorprendentemente elevadas, probablemente vinculadas al arrendamiento de viviendas unifamiliares o casas antiguas. En el extremo opuesto, Les Coves de Vinromà (88,4 m²) y Morella (95,5 m²) concentran las viviendas de menor tamaño, lo que sugiere una oferta de alquiler más limitada y vinculada a núcleos con mayor densidad edificatoria y precios de m² más altos. Respecto a las viviendas bajo otros regímenes de tenencia (cesión, cooperativas, usufructo familiar, etc.), destacan Benlloc (125,2 m²) y Sant Mateu (116,2 m²), con dimensiones claramente superiores, frente a La Torre d'en Besora (91,1 m²) y Morella (94,3 m²),

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

donde se observan superficies menores, que sugieren viviendas algo más pequeñas asociadas a municipios más urbanizados y afectados por la presión especulativa.



**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

En conjunto, la estructura residencial refleja una marcada influencia del contexto demográfico y territorial: los municipios más rurales tienden a disponer de viviendas principales más amplias en todos los regímenes, mientras que los de mayor población -Morella y Vilafranca/Villafranca del Cid- concentran superficies más reducidas, en consonancia con su carácter más urbanizado y con una mayor proporción de edificios plurifamiliares.

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

El cuarto capítulo se dedica al análisis de las Viviendas Familiares censadas en los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat (Albocàsser, Benassal, Benlloc, Catí, Les Coves de Vinromà, Culla, Morella, La Salzadella, Sant Mateu, Tírig, La Torre d'En Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid) pero con relación a la Población y los Hogares censados, utilizando la técnica cuantitativa del análisis secundario a través de los siguientes indicadores:

- 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 (m²) por Ocupante en los Hogares censados en 2001, 2011 y 2021: cociente entre la Superficie Media de la Vivienda Principal y el Tamaño Medio de los Hogares (Tabla 5.5. 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 4.6.1. 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 4.6.2. del Anexo).
- Diferencias de Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Propiedad y Alquiler en 2021: % Propiedad - % Alquiler de hogares de cada tipo. (Tabla 4.6.3. 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 4.7.1 del Anexo).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

- 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 4.7.2 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 4.7.3 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 y a 1 de enero de 2021 y del Censo anual de Población a 1 de enero 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, con las Diferencias de Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Propiedad y Alquiler en 2021. Y finalmente, en séptimo lugar, consideramos el análisis cuantitativo de los Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad o Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021 y las Diferencias de Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad o Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021.

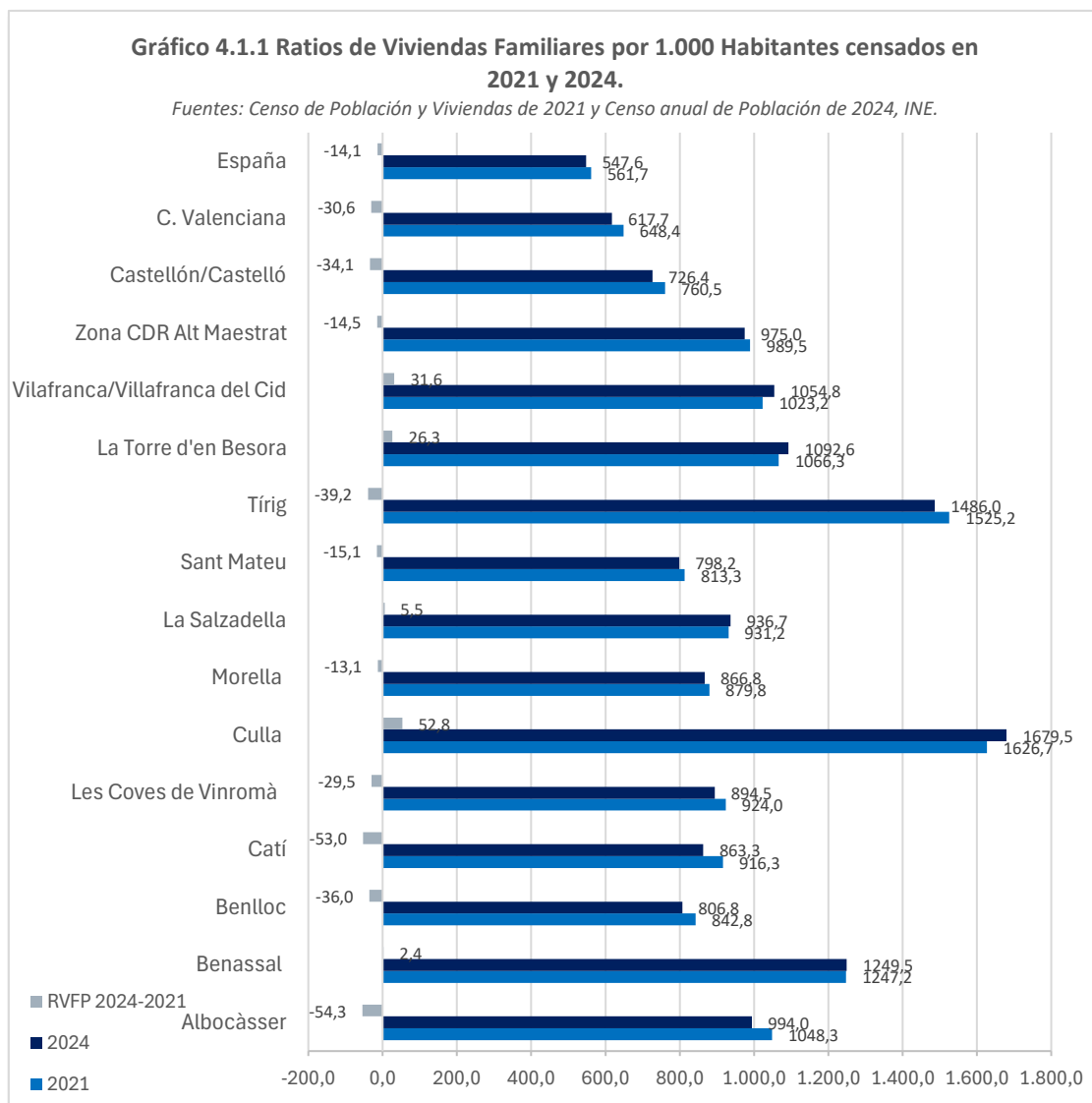
1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados

Empezamos el capítulo con el análisis de las Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2021 y 2024 en la Zona CDR Alt Maestrat según se representa en el Gráfico 4.1.1 (véase la Tabla 4.1 del Anexo). En el año 2024, la Zona CDR Alt Maestrat alcanza una ratio de 975 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes censados, un valor claramente superior al registrado en la provincia de Castellón/Castelló (726,4), en la C. Valenciana (617,7) y aún más alejado de la ratio de España (547,6). Este indicador refleja un número de viviendas familiares por habitante muy elevado, que puede interpretarse por la presencia significativa de viviendas familiares no principales, especialmente segundas residencias y viviendas vacías en municipios con menor población y envejecimiento demográfico que han sufrido una emigración persistente desde los últimos 60 años. En 2021, la ratio de la Zona CDR Alt Maestrat era de 989,5 viviendas familiares por 1.000 habitantes, evidenciando un parque residencial sobredimensionado e infrautilizado con relación a su población, mientras que Castellón/Castelló (760,5), la Comunidad Valenciana (648,4) y España (561,7) presentan valores altos pero más moderados. Esta situación no es exclusiva de la comarca: en la provincia de Castellón/Castelló, en 107 de los 135 municipios, las segundas residencias y viviendas vacías ya superan a las de uso como hogar habitual, según documenta El Periódico Mediterráneo (2023). Este hecho refuerza la interpretación de un parque residencial sobredimensionado e infrautilizado frente a los hogares realmente residentes, en especial en comarcas rurales de montaña como es la Zona del CDR Alt Maestrat, donde la combinación de despoblación y sobre-envejecimiento demográfico y un uso estacional de la vivienda por emigrantes y turistas acentúa el desequilibrio entre el número de viviendas y su ocupación efectiva.

Sobre las ratios de viviendas familiares por 1.000 habitantes censados en 2024 en los municipios que integran la Zona CDR Alt Maestrat se observan valores claramente elevados, si bien con una notable variabilidad. Destacan especialmente Culla (1.679,5), Tírig (1.486), Benassal (1.249,5), La Torre d'en Besora (1.092,6) y Vilafranca/Villafranca del Cid (1.054,8), pues superan el umbral de 1.000 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes. Estas cifras reflejan procesos demográficos propios de municipios rurales con fuerte despoblación y sobre-envejecimiento poblacional, que se traducen en infrautilización y desocupación del parque residencial, con la proliferación de viviendas secundarias y vacías, y un nivel de ocupación muy reducido de las viviendas familiares censadas. Municipios como Benlloc (806,8), Catí (863,3) y Sant Mateu (798,2) presentan ratios más moderadas, correspondiendo a localidades con población más

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

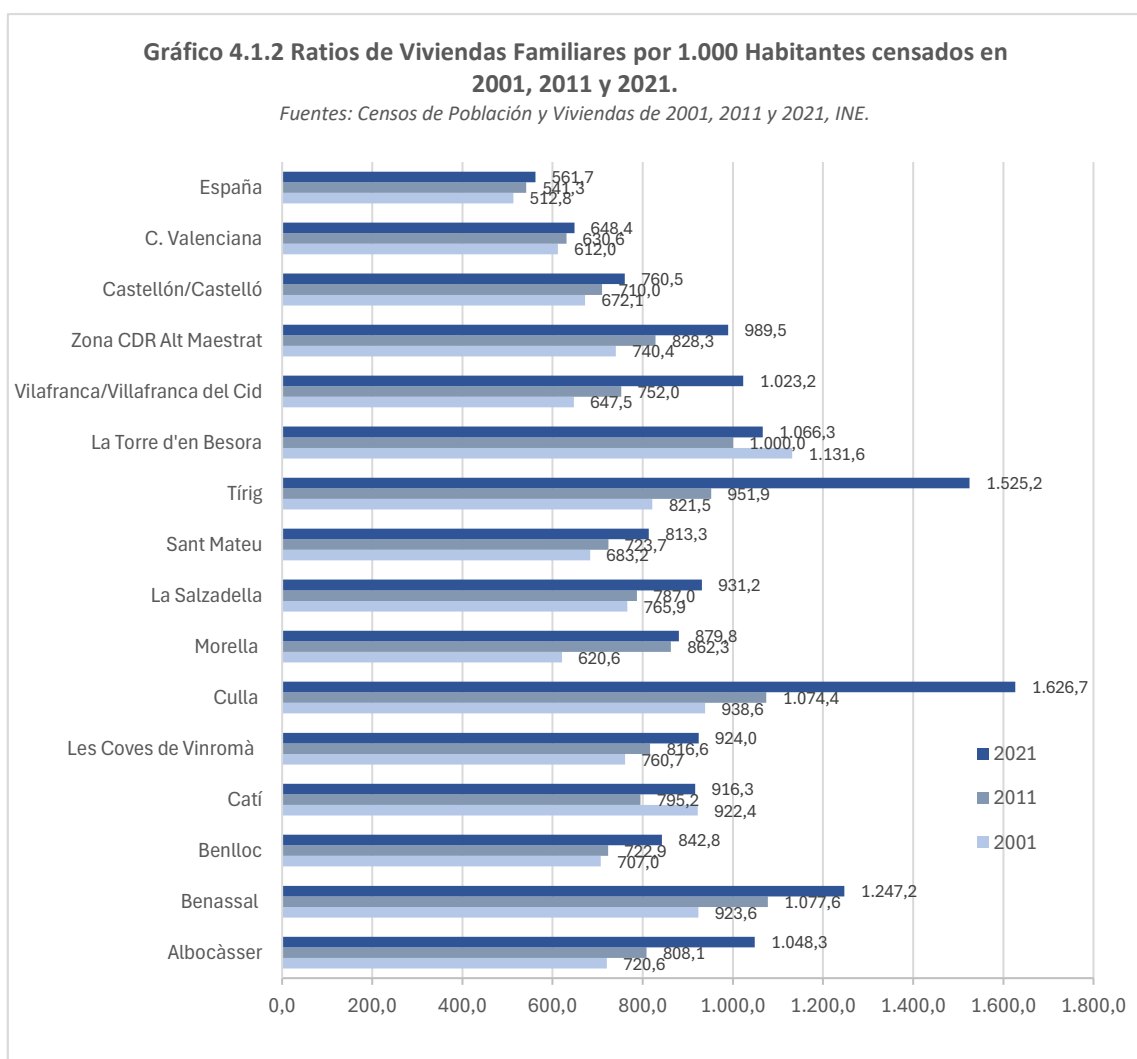
estable y menor incidencia de viviendas vacías o secundarias, si bien sus Ratios se elevan por encima de la provincial. Al observar los datos de 2021, se mantiene la misma dinámica interna descrita anteriormente: municipios rurales más despoblados con Ratios muy altas, frente a municipios con más población y Ratios no tan elevadas.



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 Zona CDR Alt Maestrat era de 828,3 viviendas por 1.000 habitantes, un valor superior al registrado en Castellón/Castelló (710), en la C. Valenciana (630,6) y claramente superior a la Ratio de España, de 541,3 viviendas por 1.000 habitantes. En la Ratio comarcal de 2011 ya se refleja un parque de viviendas familiares desmedido en comparación con la población censada, así como con respecto a las Ratios provincial, autonómica y sobre todo estatal. En la comparación intercensal de 2011 a 2021 se percibe un acusado crecimiento del valor de la ratio en la Zona CDR Alt

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

Maestrat, +161,2 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes, mientras que en Castellón/Castelló el aumento fue visiblemente menor (+50,5), así como en la C. Valenciana (+17,7) y en España (+20,5). En general, los procesos de despoblación y sobreenvjecimiento que operan en los municipios del interior y de montaña, junto a la mayor presión de la segunda residencia y vacacional-turística en algunos municipios, acentuada durante el ciclo de crecimiento económico posterior a la pandemia del Covid-19, han intensificado el desequilibrio entre viviendas familiares y población, aumentando los stocks de viviendas vacías y secundarias.



Aunque durante la primera década del siglo XXI se produjo el boom inmobiliario-financiero, sin embargo la evolución de la ratio de 2001 a 2011 fue menos pronunciada que de 2011 a 2021, tanto en la Zona CDR Alt Maestrat y en Castellón/Castelló, mientras que en la C. Valenciana y España el crecimiento de la Ratio fue algo mayor que en el último período intercensal, probablemente por los efectos de la Gran Recesión de 2008 a 2014 (paralización de la

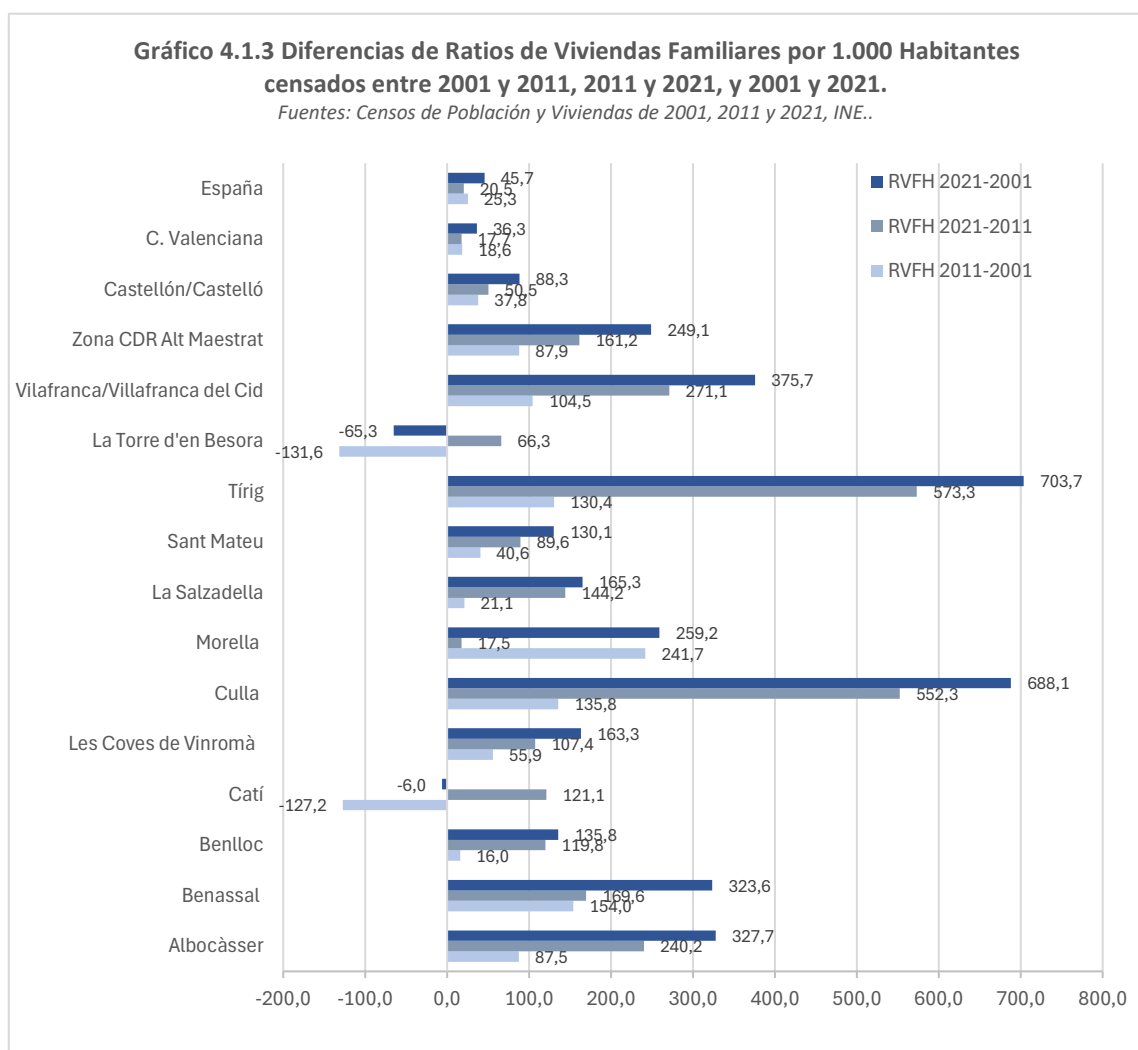
construcción, caída de la natalidad y emigración). Pero si comparamos los dos extremos del intervalo 2001-2021, se aprecia con claridad el desmesurado crecimiento de la Ratio de viviendas familiares por cada 1.000 habitantes en la Zona CDR Alt Maestrat (+249,1), en Castellón/Castelló (+88,3), frente al aumento más moderado en C. Valenciana (+36,3) y España (+45,7), debido al declive demográfico más acusado en los municipios rurales del interior y al incremento del parque de viviendas familiares desocupadas durante el mismo período. En el conjunto estatal, la población aumentó apreciablemente de 2001 a 2021 (+14,7%) y el stock de viviendas familiares creció de forma aún más significativa (+27,1%), mientras que en la Zona CDR Alt Maestrat la escasa capacidad de atraer población adicional, especialmente de la inmigración extranjera, ha implicado el incremento de la Ratio, reflejando la acumulación de viviendas secundarias y vacías en municipios despoblados y envejecidos, parte de las cuales se utilizan temporalmente por los flujos de población flotante de emigrantes y turistas.

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 las únicas excepciones de Catí (-127,2) y La Torre d'en Besora³ (-131,6), describiendo crecimientos que abarcan desde +16 VF por 1.000 habitantes en Benlloc hasta +241,7 en Morella. Además, superaron el umbral de +130 viviendas familiares por 1.000 habitantes los municipios de Benassal (+154), Culla (+135,8) y Tírig (+130,4); se trata de municipios del interior, donde los procesos de despoblación y envejecimiento generan un creciente abandono, infrautilización y también deterioro del parque residencial más antiguo. En segundo lugar, con relación a la variación intercensal de 2011 a 2021, período marcado inicialmente por la Gran Recesión (2008-2014) y, después, por el inicio de un nuevo ciclo de crecimiento económico, se observa que el valor de la Ratio aumentó en todos los municipios de la comarca, mostrando el crecimiento menor en Morella (+17,5) y el mayor en Tírig (+573,3). Además de este municipio, otros tres superaron el aumento de +200 viviendas familiares por 1.000 habitantes: Albocàsser (+240,2), Vilafranca/Villafranca del Cid (+271,1) y Culla (+552,3). De nuevo, se trata de municipios del interior, en los que el stock de viviendas familiares no principales (secundarias y vacías) creció con intensidad debido al declive y sobreenviejamiento de la población. Por último, respecto del período intercensal más amplio, de 2001 a 2021, las Ratios definen un crecimiento exhaustivo en casi todos los municipios, destacándose los mayores incrementos en los municipios más despoblados: Culla (+688,1) y Tírig (+703,7). A su vez se registran diferencias negativas en el

³ Los descensos en Catí y La Torre d'en Besora se deben a una corrección estadística efectuada por el INE en el Censo de Viviendas de 2011 tras constatar que en el Censo de Viviendas de 2001 se habían censado como viviendas edificaciones auxiliares (pajares, corrales...) que realmente no tenían una función residencial.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)

municipios más despoblado La Torre d'en Besora (-65,3) y también en Catí (-6), que también es de las localidades con menos población. Mientras los más poblados como Vilafranca/Villafranca del Cid (375,7) y Morella (259,2) donde la mayor presión demográfica y la ocupación de las viviendas principales modera el crecimiento del Ratio, aunque el parque de viviendas secundarias y vacías sigue teniendo un papel más que relevante.



1.4.2.- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados

Continuamos con el análisis de 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 Zona de actuación del CDR Alt Maestrat registró una Ratio de 237,3 viviendas por cada

100 hogares censados, una cifra bastante elevada y que contrasta con la provincia de Castellón/Castelló (187,5), de la C. Valenciana (162,5) y más aún con la de España (143,6), lo que evidencia que el desequilibrio entre el número de viviendas y los hogares censados está bastante más acentuado en la comarca objeto de estudio. El valor elevado de la Ratio es consecuencia del proceso de despoblación y sobreenviejecimiento, con sus consecuencias de mayor presencia de viviendas vacías y de segundas residencias.

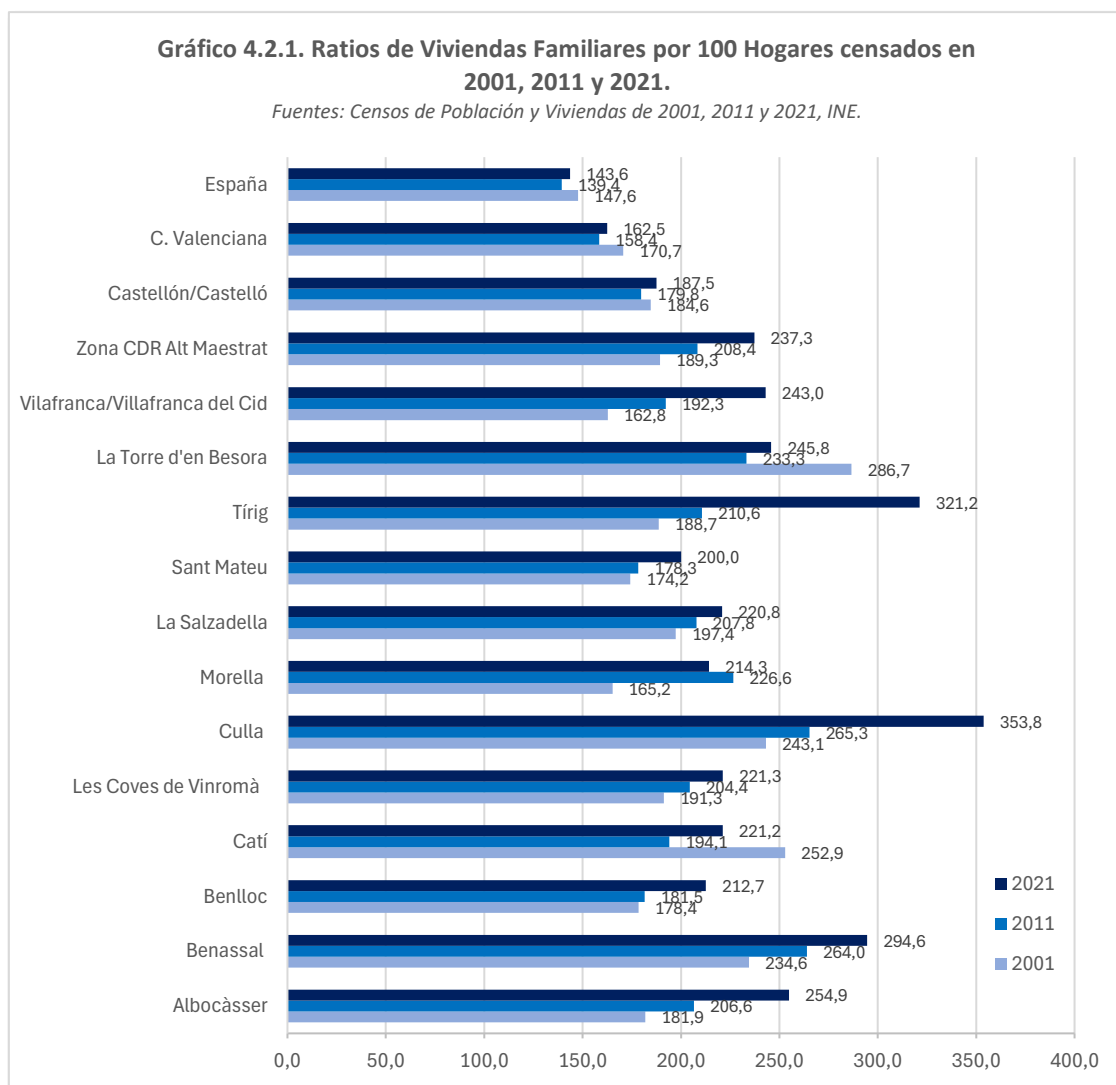
En 2011, la comarca registró ya una Ratio elevada (208,4), superando ligeramente a la provincia de Castellón/Castelló (179,8), aún más a la C. Valenciana (158,4) y notablemente a España (139,4). En ese año censal se observa que el nivel de sobredimensionamiento del parque residencial era más moderado que en 2021, aunque ya se percibe una baja utilización del parque residencial. En el año censal 2001, las Ratios de la Zona del CDR Alt Maestrat (189,3) y de la provincia de Castellón/Castelló (184,6) se mantenían más cercanas entre sí, mientras en la C. Valenciana descendía hasta 170,7 y España a 147,6 viviendas familiares por cada 100 hogares censados, lo que indica que el desequilibrio entre viviendas y hogares era menos acentuado al comienzo del siglo XXI.

Con relación a las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados entre los municipios de la Zona en 2021, se aprecia una gran variabilidad interna. Los municipios con las Ratios de viviendas familiares por 100 hogares censados más elevadas fueron Culla (353,8), Tírig (321,2) y Benassal (294,6). Estos valores indican que en esos municipios hay una cantidad de viviendas muy superior al número de hogares censados, al menos las viviendas triplican la cantidad de hogares, lo que implica muchas viviendas vacías y de segunda residencia. Por otro lado, los municipios con las Ratios más bajas en 2021 fueron Benlloc (212,7) y Sant Mateu (200), lo que sugiere un menor grado de desocupación de las viviendas familiares, aunque aun así hay dos viviendas por cada hogar censado.

En el censo de 2011, Culla (265,3) y Benassal (264) reflejaban las Ratios más altas; municipios donde se mostraba un fuerte desequilibrio entre vivienda y hogares censados, en comparación con el conjunto de la Zona, que tenía una Ratio de 208,4. Con las Ratios más bajas destacaban Benlloc (181,5) y Sant Mateu (178,3); estos municipios mostraban una afectación menos elevada de la vivienda vacía y de segunda residencia.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

En el año censal 2001, Culla (243,1), Catí (252,9) y La Torre d'en Besora Benassal (286,7), aunque aún no alcanzaban los extremos de las dos décadas posteriores, ya mostraban un parque residencial claramente infrautilizado con relación al número de hogares censados. Los municipios con las Ratios más bajas fueron Vilafranca/Villafranca del Cid (162,8) y Morella (165,2); estos valores más contenidos reflejaban una relación menos desequilibrada entre viviendas familiares y hogares censados en esos municipios.



A través de los tres años censales analizados, en la Zona del CDR Alt Maestrat se observa un crecimiento continuado en las Ratios en casi todos los municipios; salvo en Morella, Catí y La Torre d'en Besora⁴, que en 2011 tienen ratios inferiores a las de 2001 para volver a crecer en

⁴ Como comentamos anteriormente, se debe a la supresión por el INE de varias edificaciones auxiliares (corrales, pajares,) en el Censo de Viviendas de 2011, que en el anterior de 2001 se había clasificado erróneamente como viviendas familiares.

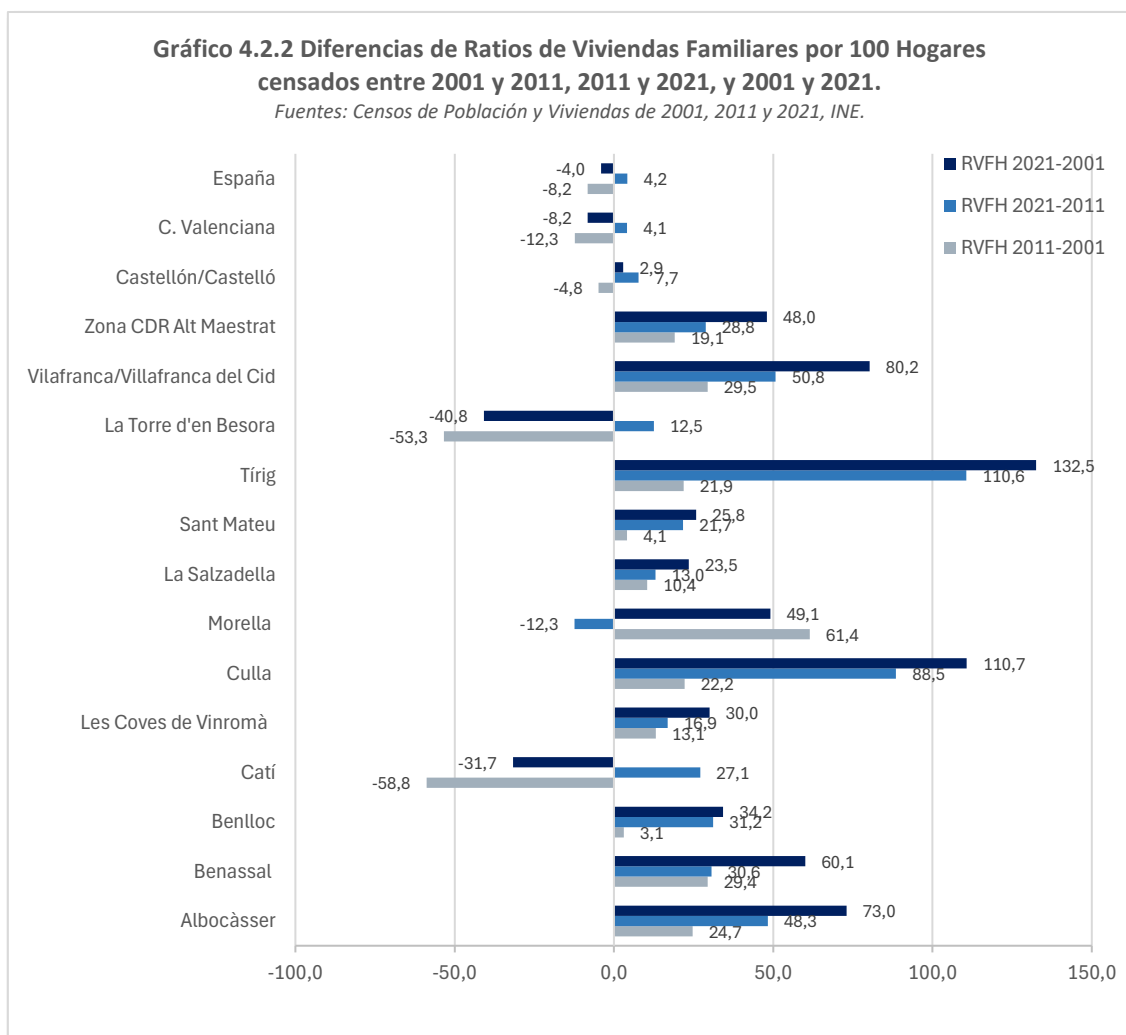
2021, mientras el resto de los 9 municipios siguen una progresión continuada de crecimiento hasta llegar a 2021, donde las Ratios son excesivas en algunos casos. Culla, Tírig, Albocàsser y Vilafranca/Villafranca del Cid muestran crecimientos más acentuados que Morella, que es la localidad más poblada, lo que se relaciona con una combinación de envejecimiento, viviendas vacías y de uso secundario o turístico, mostrando muchas más viviendas que la demanda basada en los hogares censados.

Continuamos con las Diferencias de Ratios de Viviendas Familiares (RVFH) por 100 Hogares censados en 2001-2021 y 2011-2021, según se representa en el Gráfico 4.2.2 (véase la Tabla 4.2 del Anexo). La RVFH 2001-2021 en la Zona CDR Alt Maestrat alcanza +48 puntos, un aumento significativo y claramente superior al de la provincia de Castellón/Castelló (+2,9) y en notable contrasta con las diferencias negativas en la C. Valenciana (-8,2) y España (-4). Se evidencia en la Zona una desconexión más que notable entre el parque de viviendas familiares y los hogares censados, como consecuencia de la desertización demográfica del territorio que impulsa el aumento de las viviendas vacías y de las segundas residencias. Entre 2011-2021, la diferencia de RVFH en la Zona fue de +28,8 puntos, mucho mayor que en la provincia de Castellón/Castelló (+7,7) y aún más que las diferencias de la Comunidad Valenciana (+4,1) y España (+4,2), lo que confirma la aceleración del desequilibrio entre viviendas y hogares censados en solo 10 años.

Con relación a las Diferencias de Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados entre 2001-2021 y 2011-2021 en los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat, los mayores incrementos en el período largo de 2001-2021 se registraron en Culla (+110,7) y Tírig (+132,5), mientras que los aumentos menos elevados correspondieron a Vilafranca/Villafranca del Cid (+80,2) y Morella (+49,1), en tanto Catí como La Torre d'en Besora registraron retrocesos de -31,7 y -40,8 respectivamente⁵, lo que sugiere que algunos de los municipios con menos población soportan mayor presión por infrautilización y vaciamiento del parque residencial. Durante la última década, 2011-2021, los crecimientos en la Ratio fueron aún más intensos en Culla (+88,5) y Tírig (+110,6), mientras que municipios con más población o dinámicos como Morella (-12,3) se registró un retroceso, lo que podría relacionarse por una mayor capacidad de atracción y ocupación demográfica del parque residencial.

⁵ Ídem.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)

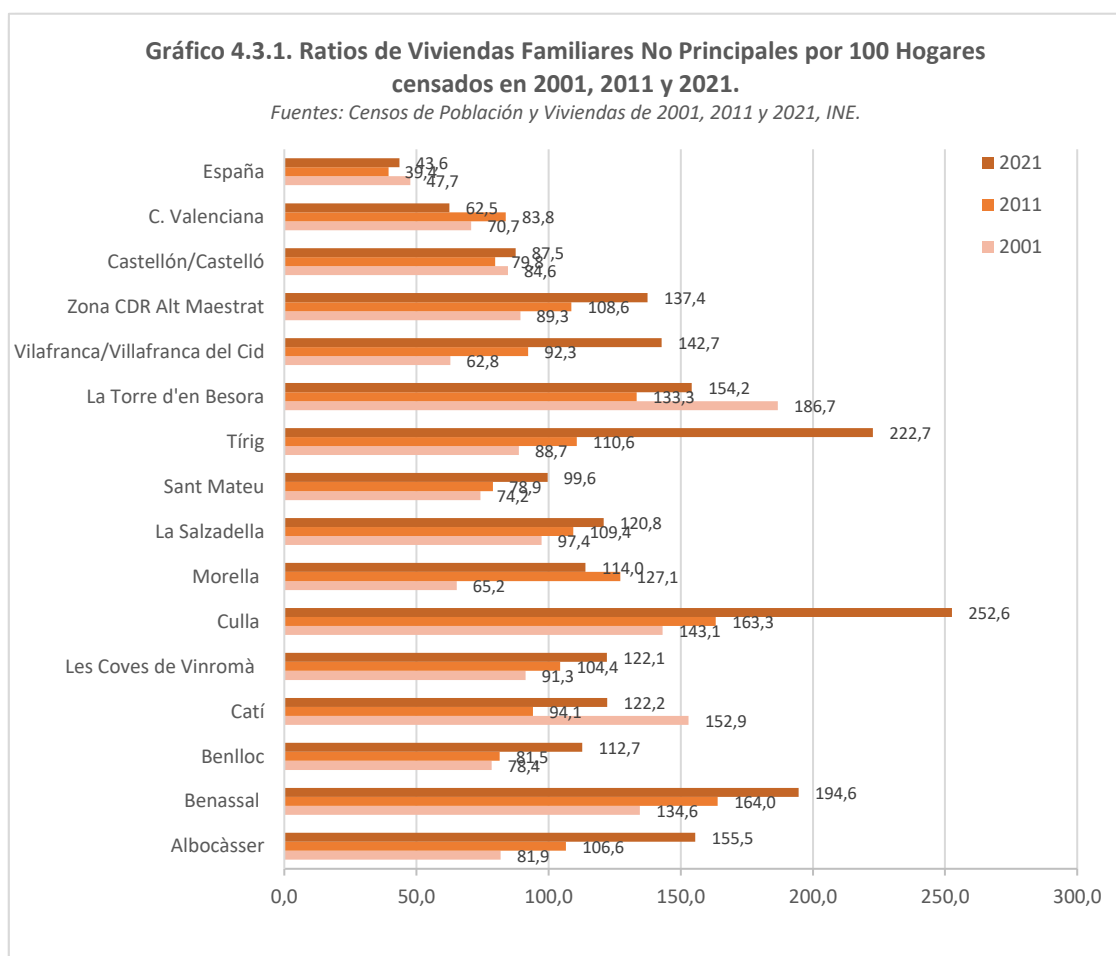


1.4.3.- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados

Continuamos con las Ratios de Viviendas familiares No Principales por 100 Hogares censados (VNPH) en 2001, 2011 y 2021, según Gráfico 4.3.1, (véase la Tabla 4.3 del Anexo). La Zona del CDR Alt Maestrat presenta en 2021 una Ratio de Viviendas No Principales (VNP) de 137,4 por 100 hogares censados, un valor muy superior a la provincia de Castellón/Castelló (87,5), más del doble de la Comunidad Valenciana (62,5) y algo más del triple que el registrado en España (43,6). Esta diferencia tan significativa muestra cómo en la Zona objeto de estudio las viviendas no principales, -las que no son residencia habitual: segundas residencias y vacías-, tienen una presencia mucho más marcada, ya que está muy por encima del nº de hogares censados, reflejando un claro fenómeno de proliferación de viviendas de segunda residencia, incluyendo las turísticas, y de viviendas vacías.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

En 2011, la Ratio VNPH en la comarca era de (108,6), un valor superior a la Ratio de la provincia de Castellón/Castelló (79,8), Comunidad Valenciana (83,8) y a España (39,4), aunque sin la intensidad alcanzada en 2021, con la excepción autonómica que fue más elevada en 2011. Esto evidencia que la Zona ha mostrado un crecimiento notable en el volumen de viviendas no principales durante la década 2011-2021, mientras que en la provincia y en España el crecimiento fue moderado y en España leve.



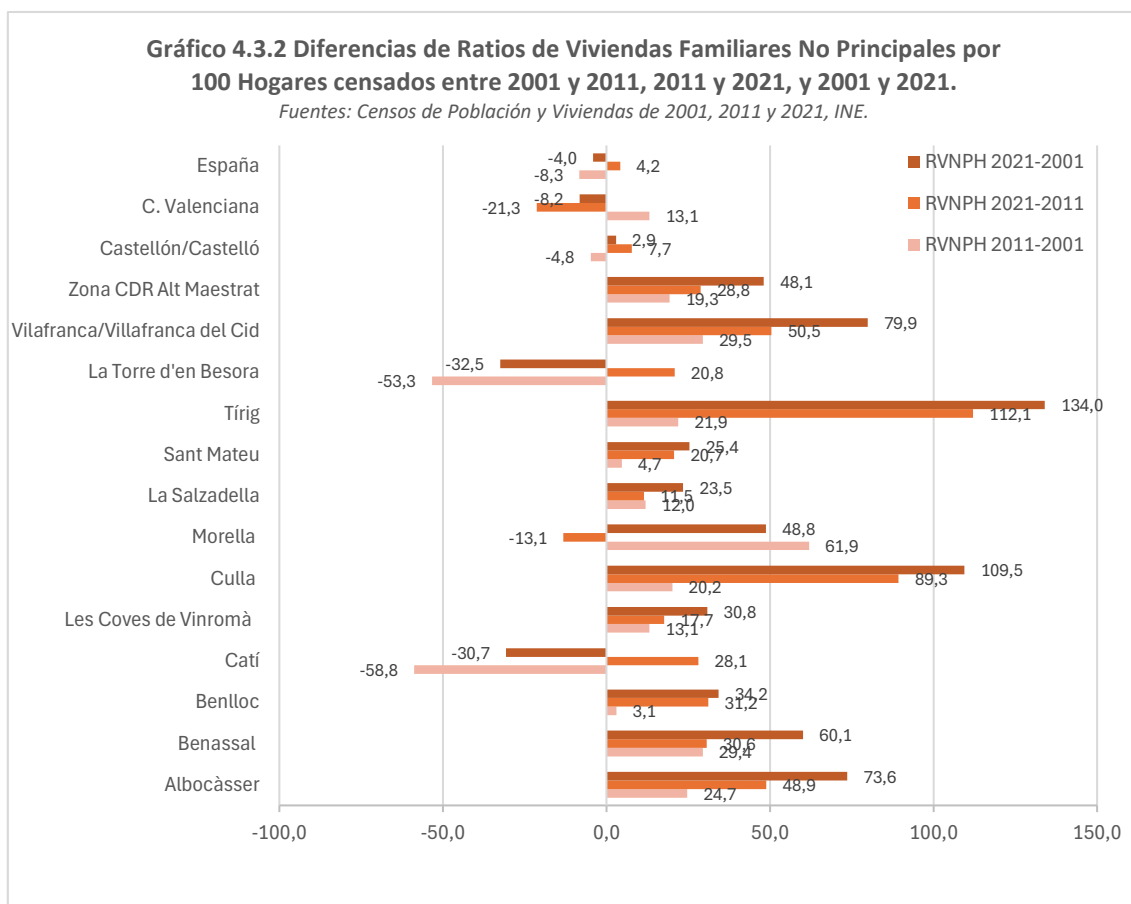
Seguimos con las Ratios de Viviendas familiares No Principales por 100 Hogares censados (VNPH) entre los municipios integrantes de la Zona del CDR Alt Maestrat. En 2021, entre los municipios destacan Culla con 252,6 y Tírig con 222,7, reflejando un parque importante de viviendas que no son residencia habitual, que en estos casos duplica el número de hogares censados. En el polo opuesto, Benlloc (112,7) y Sant Mateu (99,6) un grado menor de infrautilización de su parque residencial, aunque aún elevado respecto a la Ratio provincial (87,5). En 2011, los municipios con las mayores Ratios fueron Benassal (164,3) y Culla (163,3), mientras que las

menores Ratios correspondieron a Sant Mateu (78,9) y Benlloc (81,5). Estas ratios VNPH confirman que los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat han experimentado un aumento generalizado en la infrautilización de su parque residencial, con especial intensidad en los municipios como Culla y Tírig, donde se refleja un marcado fenómeno de infrautilización del parque residencial, de viviendas secundarias y vacías, producto de la despoblación y el uso estacional o vacacional de parte de esas viviendas.

En cuanto a las Diferencias de Ratios de Viviendas familiares No Principales por 100 Hogares censados (VNPH) entre 2001 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.3.2, (véase la Tabla 4.3 del Anexo), la Zona del CDR Alt Maestrat experimentó un crecimiento muy significativo de 48,1 puntos, mientras que la provincia de Castellón/Castelló creció únicamente 2,9 puntos, contrastando ambos territorios con los descensos de la Ratio en la C. Valenciana (-8,2 puntos) y España (-4 puntos). Este aumento evidencia un cambio notable en el sistema residencial del territorio: el número de viviendas no principales -vacías o de uso estacional- creció de manera intensa, mientras el número de hogares decreció un -3%, reflejando un desajuste entre la disponibilidad de viviendas y los hogares residentes, muy superior en la comarca con relación al del resto de territorios supralocales.

Entre los municipios de la comarca, las diferencias intercensales 2001-2021 más elevadas se muestran en Culla (+109,5) y Tírig (+134), evidenciando un exceso de VNP por casa 100 Hogares debido al aumento de las segundas residencias y viviendas vacías. En general, los municipios acogen un parque de viviendas que se orienta cada vez más hacia la desocupación continuada o estacional, como consecuencia del proceso de sobreenvjecimiento y abandono del territorio pero, también, de las funciones de segunda residencia y turística que desempeña el hábitat rural con respecto al urbano-metropolitano.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)



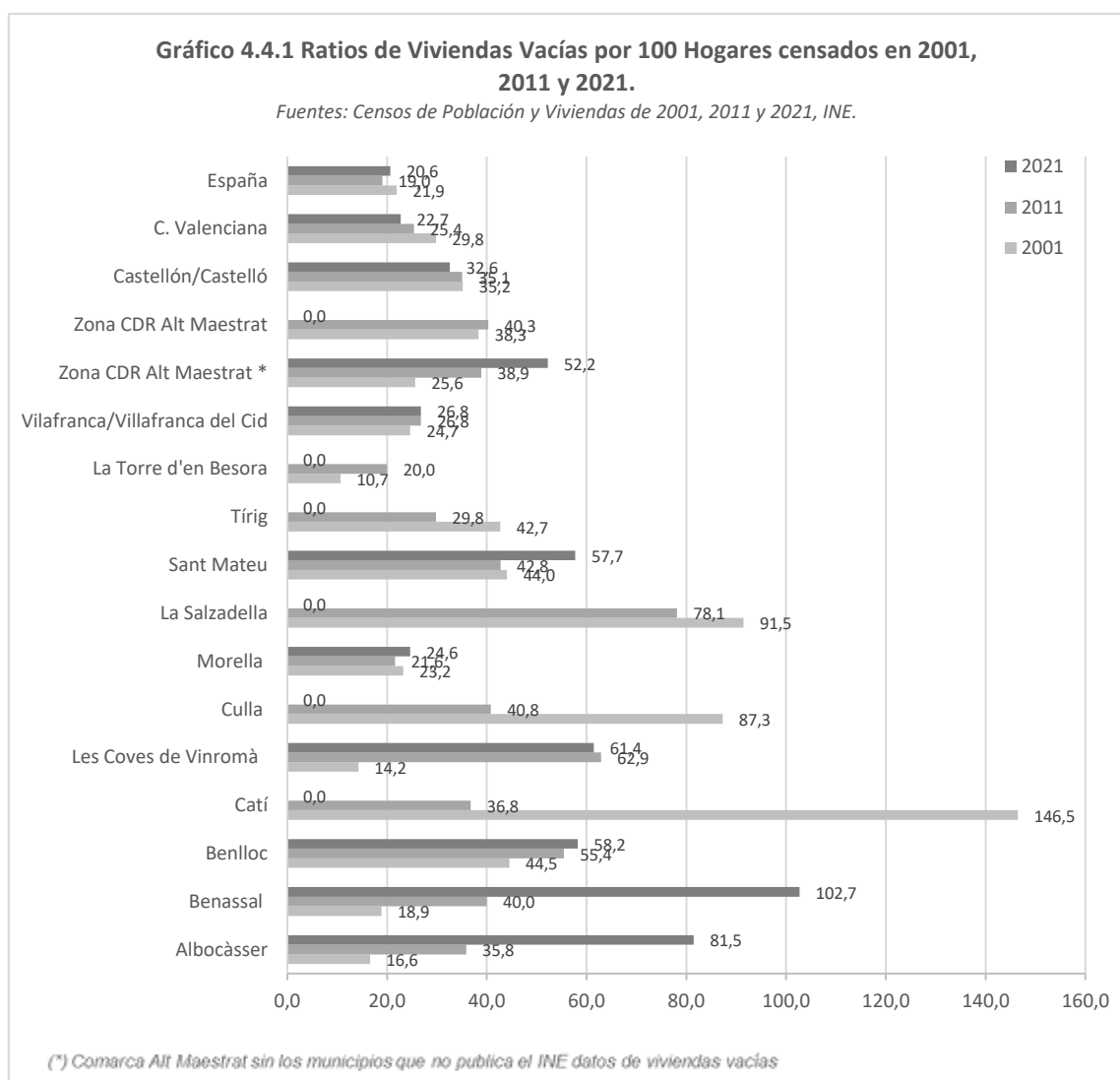
1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados

Prosigamos el análisis cuantitativo con las Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados (RVVH) en 2001, 2011 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.4.1 (véase la Tabla 4.4 del Anexo). En 2021, aunque para los municipios de Catí, Culla, La Salzadella, Tírig y La Torre d'en Besora no se publicaron datos municipales de viviendas vacías por parte del INE⁶, para los siete municipios restantes con datos disponibles calculamos el indicador para la Zona del CDR Alt Maestrat, que presenta una Ratio de 52,2 viviendas vacías por cada 100 hogares censados, un valor muy superior al de la provincia de Castellón/Castelló (32,6), al de la C. Valenciana (22,7) y al de España (20,6). Este diferencial indica que la desocupación del parque de viviendas familiares en la comarca es claramente más intensa que en los territorios de referencia, lo que refleja un parque de viviendas sobredimensionado e infrautilizado, asociado a la desertización demográfica del territorio y sus consecuencias de proliferación de viviendas vacías, un

⁶ En su estadística de viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico, el INE publica datos para los municipios que superan los 1.000 habitantes.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

fenómeno frecuente en municipios del interior de montaña. Esta dinámica regresiva se inscribe en una tendencia más amplia: según RTVE Noticias (2023), en España había en 2021 más de 3,8 millones de viviendas vacías, lo que representa alrededor del 14,4 % del parque residencial. Este porcentaje resulta mucho mayor en municipios rurales del interior, lo que coincide con el patrón observado en la Zona del CDR Alt Maestrat (22,7% de viviendas vacías).



En 2011, la Ratio de Viviendas Vacías por cada 100 Hogares (RVVH) alcanzaba 38,9 en los siete municipios agrupados y 40,3 en el conjunto de los doce municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat, valores algo superiores a los de Castellón/Castelló (35,1) y sensiblemente más altos que los de la C. Valenciana (25,4) y España (19). Estos datos indican que la significación de las viviendas desocupadas ya se manifestaba con claridad en 2011, especialmente en los municipios con menor densidad de población, donde la pérdida demográfica y el envejecimiento favorecían el aumento de un stock de viviendas desocupadas. En 2001, la Ratio de la Zona se situaba en

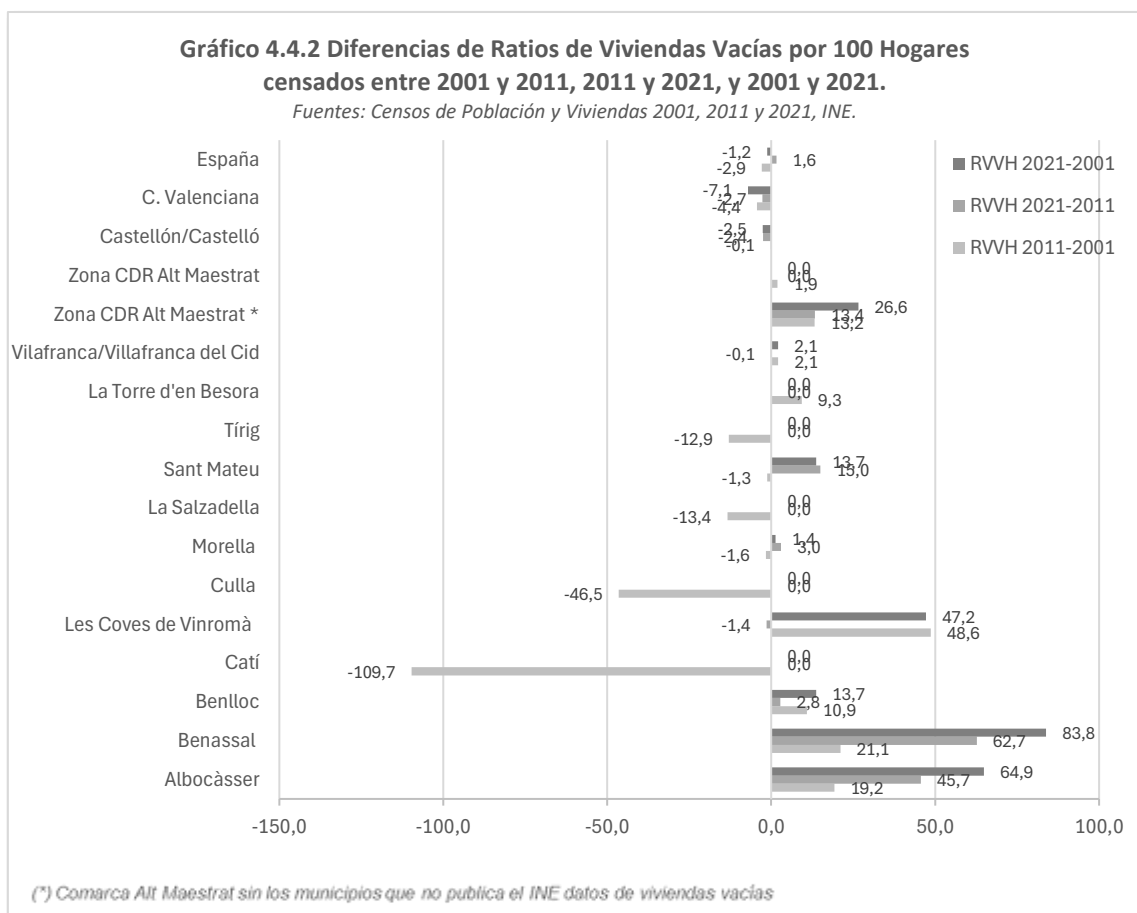
38,3 (y en 25,6 para la agrupación de siete municipios), cifras más próximas a las registradas en los demás territorios. Esto sugiere que, aunque ya existía una proporción relevante de viviendas vacías, el fenómeno de la desocupación de las viviendas familiares se intensificó posteriormente, mostrando evoluciones desiguales entre municipios en función de su dinámica demográfica.

A nivel municipal, en 2021, entre los siete municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat que superan el umbral de 1.000 habitantes y cuentan con datos publicados por el INE, los valores más elevados en la Ratio de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados (RVVH) corresponden a Albocàsser (81,5) y Benassal (102,7). Estos resultados reflejan municipios con un parque residencial fuertemente desocupado, consecuencia de procesos de despoblación y sobreenvjecimiento. Por el contrario, Vilafranca/Villafranca del Cid (26,8) y Morella (24,6) presentan las Ratios más bajas, lo que indica una menor desocupación de las viviendas familiares censadas, probablemente asociada a unas estructuras económica y demográfica más dinámicas. En 2011, destacaban La Salzadella (78,1) y Les Coves de Vinromà (62,9) con los valores más altos, mientras que Morella (21,6) y La Torre d'en Besora (20) registraban los más bajos. En el censo de 2001, las mayores Ratios de viviendas vacías por 100 hogares se observan en Catí (146,5), La Salzadella (91,5) y Culla (87,3), evidenciando un fuerte crecimiento de la desocupación residencial en municipios del interior. En cambio, Les Coves de Vinromà (14,2) y La Torre d'en Besora (10,7) mostraron un ligero descenso, si bien debido a correcciones estadísticas realizadas por el INE en el Censo de Viviendas de 2011.

Y concluimos 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 Zona del CDR Alt Maestrat -considerando únicamente los siete municipios con datos disponibles de viviendas vacías en 2021- registró un aumento de 26,6 puntos, muy por encima del observado en Castellón/Castelló (-2,5), en la C. Valenciana (-7,1) y en España (-1,2). Este aumento en la Zona refleja un proceso de vaciamiento residencial acusado a lo largo de las dos últimas décadas, vinculado a la despoblación y sobreenvjecimiento demográfico, resultando en la pérdida de hogares y la emigración de población joven y adulta hacia áreas urbanas. No obstante, este resultado debe interpretarse con cautela, ya que la ausencia de datos en el Censo de 2021 para cinco municipios de la comarca (Catí, Culla, La Salzadella, Tírig y La Torre d'en Besora), precisamente algunos de los de menor tamaño y mayor sobreenvjecimiento, podría significar que la Ratio Zonal real sea incluso superior a la estimada para el agregado de los siete municipios con datos estadísticos.

Entre los siete municipios con datos que integran la Zona del CDR Alt Maestrat, durante el periodo 2001-2021 destacan por un aumento muy acusado en su Ratio de Viviendas Vacías por 100 Hogares (RVVH) los municipios de Benassal (+83,8) y Albocàsser (+64,9). Estos valores reflejan un proceso especialmente intenso de vaciamiento residencial, caracterizado por la pérdida de hogares y el aumento de viviendas sin ocupación habitual. Este fenómeno se inscribe en un contexto rural de despoblación sostenida, lo que evidencia que el crecimiento de las viviendas vacías está estrechamente vinculado al declive estructural de población en el territorio. En el extremo opuesto, Morella (+1,4) y Vilafranca/Villafranca del Cid (+2,1) presentan aumentos muy moderados, lo que sugiere que sus dinámicas demográficas y residenciales han mostrado una mayor estabilidad, manteniendo un parque de viviendas más ocupado y funcional. En conjunto, las Ratios de viviendas vacías por 100 hogares censados ponen de relieve que, entre 2001 y 2021, la Zona del CDR Alt Maestrat ha experimentado un proceso acelerado de desocupación residencial, con municipios -como Benassal- que alcanzan niveles extremos de infrautilización del parque de viviendas. La ausencia de datos en 2021 para los cinco municipios de la Zona con menos de 1.000 habitantes limita parcialmente el análisis; no obstante, es razonable suponer, que de disponer de datos estadísticos sobre viviendas vacías, las Ratios serían aún más elevadas, lo que reforzaría la magnitud del fenómeno. El análisis territorial revela, además, una marcada heterogeneidad interna: mientras Benassal y Albocàsser evidencian una acumulación crítica de vivienda vacía, otros municipios como Morella o Vilafranca/Villafranca del Cid han resistido mejor al desequilibrio residencial y demográfico. Esta disparidad subraya la necesidad de que las políticas de vivienda y revitalización demográfica se diseñen de forma adaptada a las particularidades locales. En todo caso, las estrategias de fomento de la inmigración, junto con programas de rehabilitación y reutilización de viviendas vacías, constituyen líneas de acción prioritarias para frenar la tendencia al creciente abandono del parque residencial. Su eficacia, sin embargo, dependerá de la coordinación municipal y autonómica y de los recursos públicos que se destinen a su implementación.

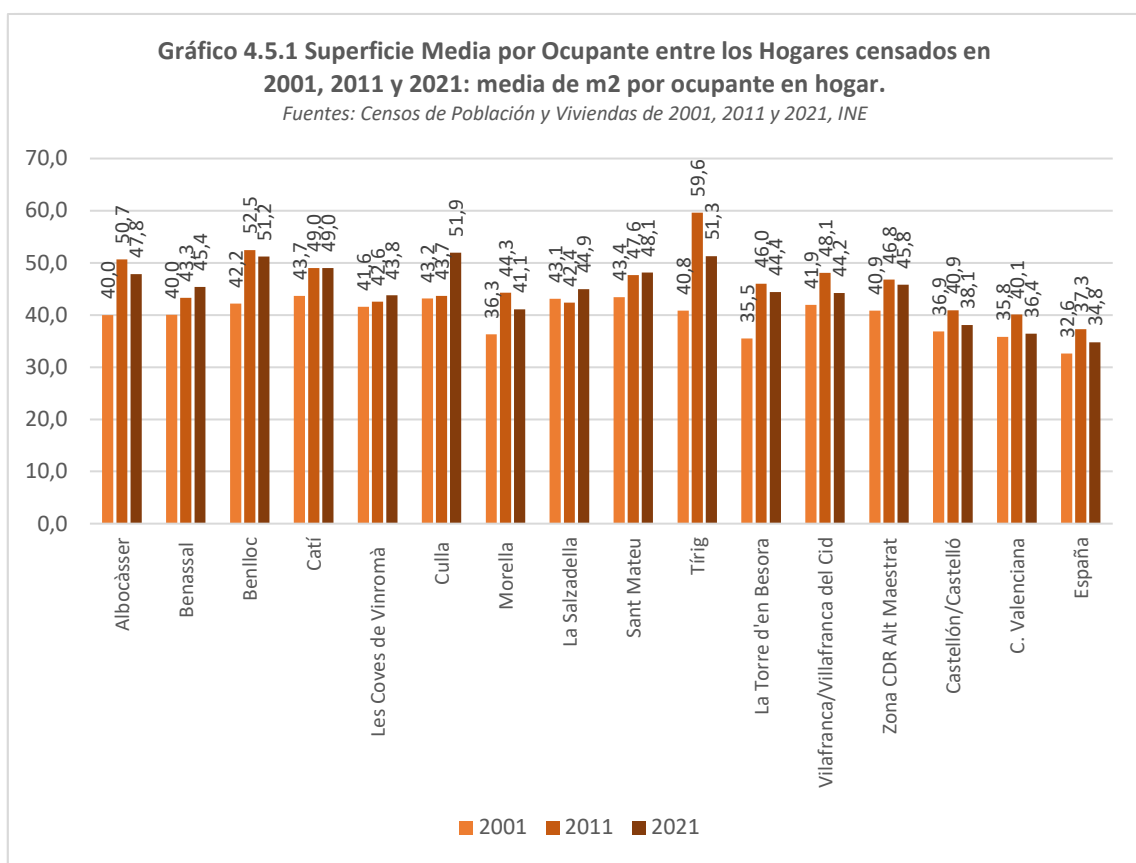
PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)



1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados

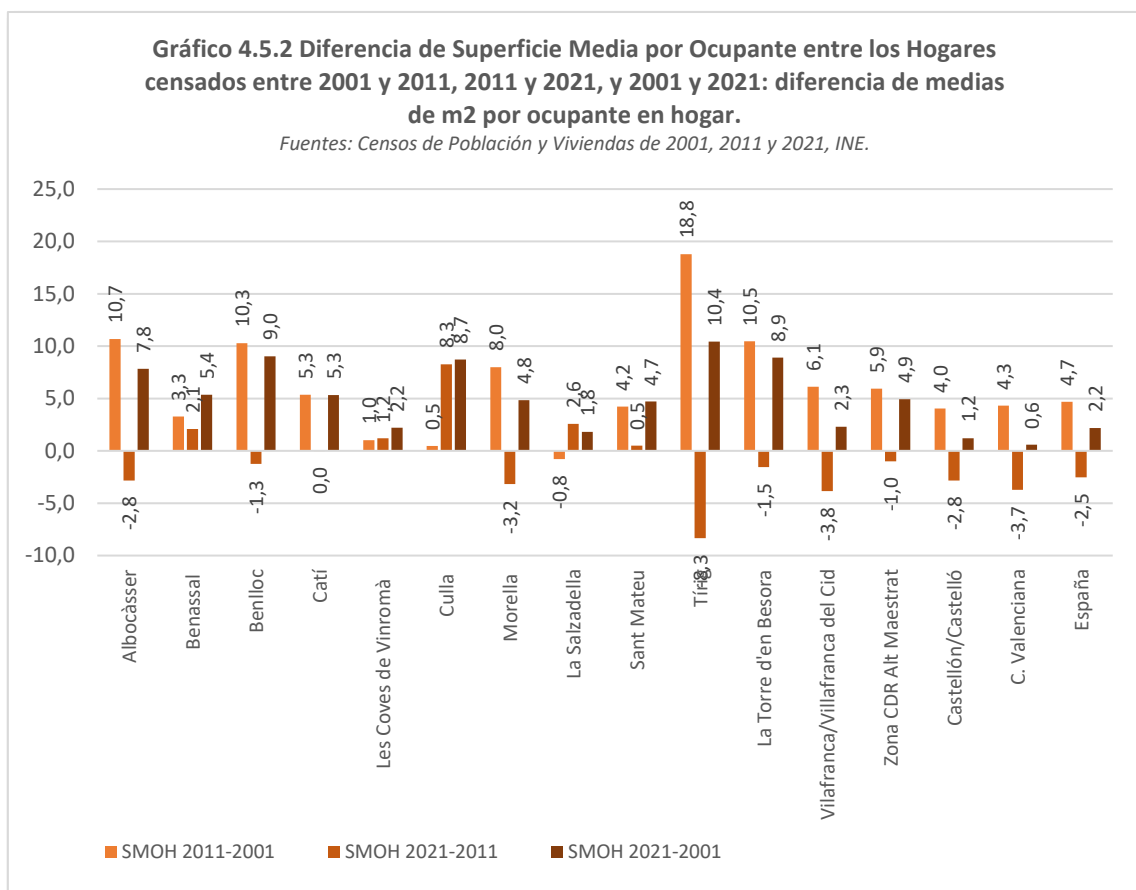
Proseguimos con el análisis de la Superficie Media por Ocupante en los Hogares (SMOH) censados en 2001, 2011 y 2021, expresada en metros cuadrados por ocupante, según se representa en el Gráfico 4.5.1, (véase la Tabla 4.5 del Anexo). En 2021, la Zona del CDR Alt Maestrat registra una SMOH de 45,8 m² por ocupante, un valor notablemente superior al de la provincia de Castellón/Castelló (38,1 m²), la C. Valenciana (36,4 m²) y España (34,8 m²). Esta diferencia refleja que las viviendas en la comarca son, en promedio, más espaciales en relación con el tamaño de los hogares, lo que pone de manifiesto una relativa infraocupación de las viviendas principales en la Zona. Dicho fenómeno se asocia habitualmente a la predominancia de viviendas unifamiliares en entornos rurales que son más espaciales, pero también es una consecuencia del sobreenviejecimiento de la estructura por edad, la emigración de jóvenes y adultos en edad activa, y a la reducción de los hogares nucleares con hijos/as.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



En 2011, la SMOH de la comarca era de 46,8 m² por ocupante, ligeramente superior al valor de la provincia de Castellón/Castelló (40,9 m²), a la C. Valenciana (40,1 m²) y España (37,3 m²). La diferencia entre 2011 y 2021 muestra una disminución de 4,9 m² en la Zona, indicando que el promedio de espacio por habitante se ha moderado ligeramente (-1 m²), probablemente por la entrada de nuevos inmigrantes.

En 2021, la Superficie Media por Ocupante entre los Hogares (SMOH) en la Zona del CDR Alt Maestrat se situó en 45,8 m², lo que representa un incremento de 4,9 m² respecto a 2001. Este aumento indica una mayor disponibilidad de espacio por persona, vinculada a la reducción del tamaño medio de los hogares y a los procesos de sobreenvjecimiento y despoblación característicos del ámbito rural interior, especialmente si es de montaña. Los valores municipales muestran una notable heterogeneidad interna. Las mayores superficies medias por ocupante en 2021 se registran en Tírig (51,3 m²), Benlloc (51,2 m²) y Culla (51,9 m²), todos ellos municipios de pequeño tamaño y con una estructura demográfica muy envejecida. En contraste, los valores más bajos de la Zona se observan en Morella (41,1 m²), Les Coves de Vinromà (43,8 m²) y Vilafranca/Villafranca del Cid (44,2 m²), donde la densidad demográfica es mayor y la tipología del tejido residencial más compacta.



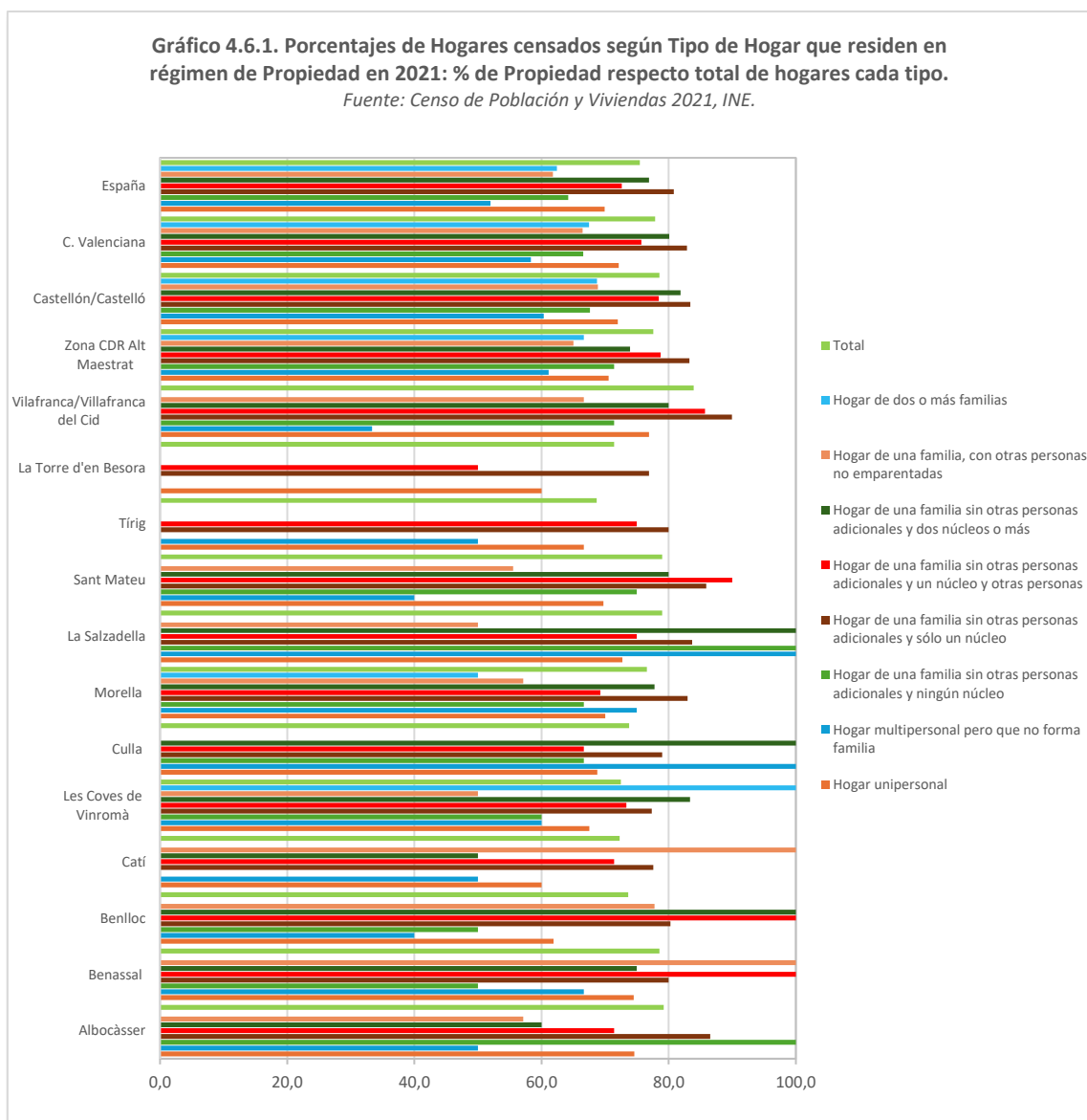
Durante el periodo 2001-2011, la SMOH de la Zona experimentó un crecimiento significativo de 4,9 m², alcanzando los 46,8 m², mientras que entre 2011 y 2021 se aprecia un ligero descenso de -1 m², lo que sugiere cierta estabilización y quizás una leve reocupación de viviendas en algunos núcleos por los nuevos flujos de inmigrantes. A nivel municipal, los mayores aumentos acumulados entre 2001 y 2021 se producen en Tírig (+10,4 m²), Benlloc (+9 m²), La Torre d'en Besora (+8,9 m²) y Culla (+8,7 m²), reflejando un proceso sostenido de infraocupación por el menor tamaño de los hogares. En cambio, La Salzedella (+1,8 m²) y Vilafranca/Villafranca del Cid (+2,3 m²) y Les Coves de Vinromà (+2,2 m²) presentan crecimientos más moderados, coherentes con su mayor tamaño demográfico y estructura residencial más densa. En comparación con los ámbitos superiores, la Zona muestra una evolución más expansiva: mientras la SMOH aumentó +4,9 m², el crecimiento fue de +1,2 m² en Castellón/Castelló, +0,6 m² en la C. Valenciana y +2,2 m² en España. Esta diferencia refuerza el patrón de vivienda sobredimensionada e infraocupada propio de los espacios rurales en regresión demográfica. En conjunto, los datos confirman que la Zona del CDR Alt Maestrat mantiene un modelo residencial caracterizado por viviendas amplias, baja densidad de ocupación y cierta polarización territorial, en el que los municipios de menor población concentran los aumentos más elevados de superficie media por ocupante.

los hogares censados, mientras los de mayor tamaño demográfico muestran una tendencia a la estabilización o leve reducción del indicador en la última década.

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

Continuamos con los porcentajes de hogares censados en 2021 según tipo de hogar que residen en régimen de propiedad, representados en el Gráfico 4.6.1, (véase la Tabla 4.6.1 del Anexo). En general, el régimen de propiedad sigue siendo la forma predominante de tenencia de la vivienda principal en la Zona del CDR Alt Maestrat, con un 77,6%. Este valor se sitúa ligeramente por debajo de la provincia de Castellón/Castelló (78,5%), casi a la par de la C. Valenciana (77,9%) y 2,1 puntos por encima de España (75,5%). El porcentaje de propietarios según tipo de hogar más destacado en la comarca corresponde al hogar de una familia sin otras personas adicionales y un único núcleo, con un 83,3%. Este dato refleja que el modelo de familia uninuclear continúa siendo el tipo de hogar más vinculado a la propiedad en la Zona, indicando la estabilidad que pretende este núcleo familiar de cara a la crianza. La significación es similar en otros territorios: 83,4% en la provincia, 82,9% en la C. Valenciana y 80,8% en España. Un aspecto que resaltar se observa en los hogares de una familia sin otras personas adicionales, un núcleo y otras personas, donde la Zona CDR Alt Maestrat alcanza un 78,8% de hogares propietarios. Esto podría indicar la permanencia de tipologías familiares algo más extensas que conviven con personas adicionales en la vivienda (por ejemplo, un hogar de una pareja de mayores con una persona contratada como interna). La misma configuración presenta porcentajes similares en la provincia (78,4%), algo inferiores en la C. Valenciana (75,7%) y en España (72,6%). El hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más muestra un porcentaje de propiedad en la comarca (73,9%) por debajo del resto de territorios: 81,9% en la provincia, 81,9% en la C. Valenciana 80,1% y 76,9% en España. Por otro lado, los hogares unipersonales presentan un 70,6% de propiedad en la Zona del CDR Alt Maestrat, ligeramente inferior a la provincia (72%), a la C. Valenciana (72,1%) y algo superior a España (69,9%). Los hogares de dos o más familias alcanzan un 66,7% de propietarios de la vivienda que habitan en la comarca, lo que muestra que incluso en configuraciones convivenciales más complejas, la propiedad mantiene un peso significativo. En términos generales, la Zona CDR Alt Maestrat mantiene un patrón de propiedad hegemónica en casi todos los tipos de hogares, posiblemente debido a un mercado de compraventa más accesible, la vivienda heredada y la tradición de la tenencia en propiedad, también por una menor movilidad residencial en comparación con las áreas urbanas.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



Con relación a los porcentajes de hogares censados según tipo de hogar que residen en régimen de propiedad en 2021 en los doce municipios integrantes de la Zona CDR Alt Maestrat, se observa una notable diversidad según la tipología de hogar. En primer lugar, los hogares unipersonales presentan porcentajes relativamente elevados en casi todos los municipios, destacando Vilafranca/Villafranca del Cid (76,9%), Albocàsser (74,6%) y Benassal (74,5%), mientras que los valores más bajos se registran en La Torre d'en Besora (60%), Benlloc (61,9%) y Catí (60%). Esto refleja una tendencia general a la propiedad de la vivienda en hogares unipersonales, generalmente de personas mayores, aunque con cierta variabilidad entre municipios. Respecto a los hogares multipersonales que no forman familia, se observan contrastes significativos: Culla (100%) y La Salzedella (100%) presentan la máxima proporción de propietarios de la vivienda, mientras que municipios como La Torre d'en Besora (0%), Vilafranca

(33,3%) y Benlloc y Sant Mateu (40%) muestran valores reducidos, lo que podría estar asociado a la presencia de viviendas en régimen de alquiler o en cesión. En el tipo de hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo (por ejemplo, dos hermanos/as que conviven en la misma vivienda), destacan los porcentajes de propietarios de Albocàsser (100%) y La Salzadella (100%). Por el contrario, municipios como Benassal (50%) y Benlloc (50%) registran valores más bajos, reflejando que parte de estos hogares reside en alquiler o en cesión, además de que en Tírig, Catí y La Torre d'en Besora no hay hogares de este tipo censados en propiedad. En cuanto a los hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo (por ejemplo, una pareja con niños), las Zonas más pobladas como Sant Mateu (85,9%), Albocàsser (86,5%) y Vilafranca/Villafranca del Cid (89,9%) registran los porcentajes más altos de propiedad, consolidando la pauta de los núcleos familiares a residir en una vivienda en propiedad. Por el contrario, los municipios interiores como La Torre d'en Besora (76,9%), Cati (77,6%) y Les Coves de Vinromà (77,3%) presentan los valores más bajos. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas muestran en la comarca un porcentaje del 78,8%, destacando municipios como Benassal (100%) y Benlloc (100%), mientras que otros, como La Torre d'en Besora (50%), se encuentran claramente por debajo, evidenciando diversidad en la tenencia de la vivienda. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más alcanzan un 73,9% en la comarca, con máximos en La Salzadella (100%), Benlloc (100%) y Culla (100%), mientras que municipios como Tírig (0%) y La Torre d'en Besora muestran ausencia de registros. Por otro lado, los hogares de una familia con otras personas no emparentadas destacan Benassal y Catí con 100% respectivamente, mientras Culla, Tírig y La Torre d'en Besora no tienen registros o marcan 0%. Y los hogares de dos o más familias únicamente cuatro municipios presentan datos: Benlloc y Sant Mateu (0%), Les Coves de Vinromà (100%) y Morella (50%), lo cual indica que, incluso en tipos de hogares más complejos, la propiedad mantiene un peso considerable en los municipios. En términos generales, la Zona CDR Alt Maestrat mantiene un patrón consolidado de propiedad en casi todos los tipos de hogar, especialmente en los hogares unipersonales y familiares nucleares, posiblemente debido a un mercado inmobiliario más accesible y menos tensionado, la vivienda heredada y la tradición de la vivienda en propiedad.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

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
Albocàsser	74,6	50,0	100,0	86,5	71,4	60,0	57,1	...	79,2
Benassal	74,5	66,7	50,0	80,0	100,0	75,0	100,0	...	78,5
Benlloc	61,9	40,0	50,0	80,3	100,0	100,0	77,8	0,0	73,6
Catí	60,0	50,0	...	77,6	71,4	50,0	100,0	...	72,3
Les Coves de Vinromà	67,5	60,0	60,0	77,3	73,3	83,3	50,0	100,0	72,5
Culla	68,8	100,0	66,7	78,9	66,7	100,0	0,0	...	73,8
Morella	70,0	75,0	66,7	83,0	69,2	77,8	57,1	50,0	76,6
La Salzedella	72,7	100,0	100,0	83,7	75,0	100,0	50,0	...	78,9
Sant Mateu	69,7	40,0	75,0	85,9	90,0	80,0	55,6	0,0	78,9
Tírig	66,7	50,0	...	80,0	75,0	0,0	0,0	...	68,7
La Torre d'en Besora	60,0	0,0	...	76,9	50,0	...	...	...	71,4
Vilafranca/Villa franca del Cid	76,9	33,3	71,4	89,9	85,7	80,0	66,7	...	83,9
Zona CDR Alt Maestrat	70,6	61,1	71,4	83,3	78,8	73,9	65,0	66,7	77,6
Castellón/Caste lló	72,0	60,4	67,6	83,4	78,4	81,9	68,9	68,7	78,5
C. Valenciana	72,1	58,3	66,6	82,9	75,7	80,1	66,5	67,5	77,9
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.

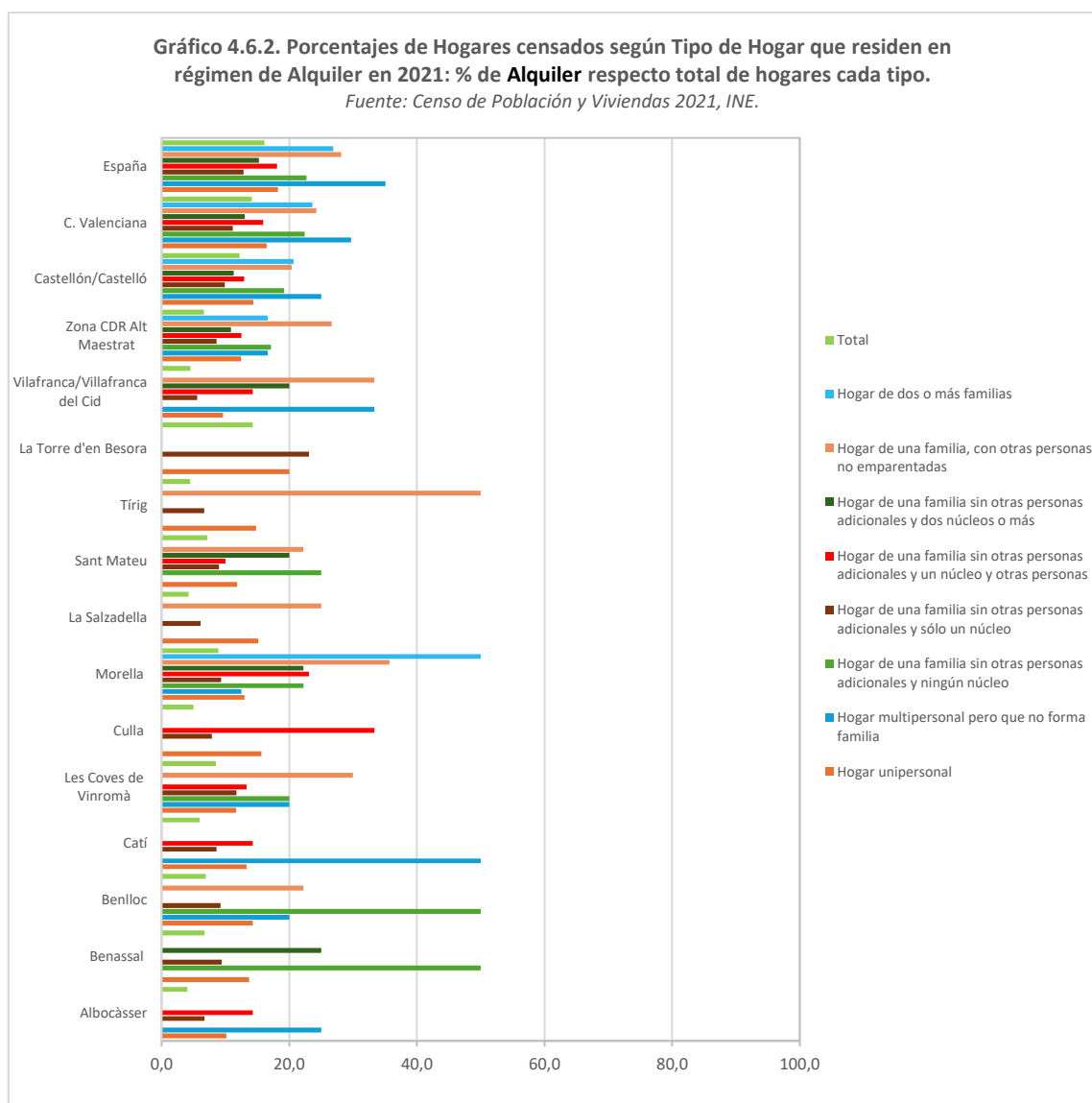
Con relación a los porcentajes de hogares censados según tipo de hogar que residen en régimen de alquiler en 2021, que se representan en el Gráfico 4.6.2 (véase la Tabla 4.6.2 del Anexo), se observa que en el conjunto de la Zona CDR Alt Maestrat (6,6%) el peso del alquiler es claramente inferior al registrado en el conjunto de la provincia de Castellón/Castelló (12,2%), la C. Valenciana (14,1%) y España (16,1%). Se refleja un modelo residencial fuertemente concentrado en la propiedad, típico de territorios rurales e interiores, donde predominan la estabilidad familiar, la herencia intergeneracional y el valor cultural de la vivienda en propiedad, y una menor movilidad residencial. En el análisis por tipos de hogar, los hogares unipersonales presentan un 12,4% de viviendas en alquiler, ligeramente inferior al 14,4% de la provincia, al 16,5% de la C. Valenciana y bastante por debajo del 18,3% de España. Este dato muestra que incluso entre quienes viven solos -habitualmente más proclives al alquiler- la propiedad sigue siendo la forma predominante de tenencia en la comarca. Los hogares multipersonales que no forman familia constituyen uno de los grupos con mayor presencia del alquiler dentro de la Zona del CDR Alt Maestrat (16,7%), aunque todavía muy por debajo del 25% de la provincia, del 29,7% de la C. Valenciana y del 35,1% de España. Este menor peso puede vincularse a un mercado del alquiler más limitado en la Zona, menos asociado al fenómeno del alquiler compartido

característico de las áreas urbanas como opción frecuente para los hogares multipersonales que no forman familia. En los hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, el 17,1% reside en viviendas de alquiler, el segundo porcentaje más alto entre los tipos de hogar censados en la comarca, aunque inferior al 19,2% provincial, al 22,4% de la C. Valenciana y al 22,7% nacional. La menor proporción en la Zona CDR Alt Maestrat sugiere una mayor vinculación de este tipo de familias a la vivienda en propiedad, posiblemente por el peso de la transmisión intergeneracional de los inmuebles en propiedad. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo -registran un 8,6% en régimen de alquiler, también inferior al 9,9% de la provincia de Castellón/Castelló, al 11,1% de la C. Valenciana y al 12,8% de España. Este dato confirma la fortaleza de la pauta de la propiedad en la tenencia de la vivienda entre las familias nucleares. En el caso de los hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas, el porcentaje de la Zona del CDR Alt Maestrat alcanza 12,5%, muy próximo a los valores provinciales (13%) y autonómicos (15,9%), aunque por debajo del 18,1% de España. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más registran en la comarca un 10,9% en alquiler, también inferior a los niveles provincial (11,3%), autonómico (13,1%) y nacional (15,2%), lo que indica que incluso las tipología de hogares más complejas tienden a residir en propiedad. En los hogares formados por una familia con otras personas no emparentadas, el 26,7% en la Zona del CDR Alt Maestrat se encuentra en régimen de alquiler, siendo esta la categoría con mayor porcentaje dentro de la comarca; se mantiene por encima del promedio provincial (20,4%) pero todavía por debajo del autonómico (24,2%) y del nacional (28,1%), lo que refleja cierta apertura hacia la vivienda arrendada en hogares más heterogéneos, aunque sin alcanzar la representación observada en ámbitos urbanos. Finalmente, los hogares de dos o más familias alcanzan en la Zona del CDR Alt Maestrat un 16,7% en alquiler, por debajo de la provincia de Castellón/Castelló (20,7%), de la C. Valenciana (23,6%) y de España (26,9%). En este tipo de hogar -más vinculado a situaciones de convivencia por necesidad o transitoriedad-(por ejemplo, dos familias de inmigrantes que comparten una vivienda) el alquiler tiene una presencia limitada, lo que refuerza la idea de un mercado de alquiler limitado y concentrado en perfiles sociales específicos. En conjunto, el patrón de la Zona CDR Alt Maestrat muestra un predominio claro de la vivienda en propiedad, con escasa diversificación hacia el alquiler, con una significación más reducida en comparación con los ámbitos provincial, autonómico y estatal.

En cuanto a la distribución del alquiler por municipios, se observan contrastes notables según el tipo de hogar. En los hogares unipersonales, La Torre d'en Besora (20%) presenta el porcentaje

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

más elevado, seguida de Culla (15,6%) y La Salzadella (15,2%), mientras que Vilafranca/Villafranca del Cid (9,6%) y Albocàsser (10,2%) registran los valores más bajos. Esta dispersión sugiere que el alquiler individual se concentra en municipios con algo más de movilidad o vivienda disponible. En los hogares multipersonales pero que no forman familia, destacan Catí (50%) y Vilafranca/Villafranca del Cid (33,3%), frente a la ausencia total de este tipo de alquiler en seis municipios. Se trata de una categoría minoritaria en el ámbito rural, lo que explica la fuerte variabilidad entre municipios. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo alcanzan los valores más altos de alquiler en Benassal y Benlloc (ambos 50%), mientras que la mayoría de los municipios (7) registran 0%, como Albocàsser, Culla o Vilafranca/Villafranca del Cid. Esto refleja una escasa presencia del alquiler entre familias que no constituyen un núcleo familiar convencional, probablemente por la limitada oferta disponible.



**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

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
Albocàsser	10,2	25,0	0,0	6,7	14,3	0,0	0,0	...	4,0
Benassal	13,7	0,0	50,0	9,4	0,0	25,0	0,0	...	6,7
Benlloc	14,3	20,0	50,0	9,2	0,0	0,0	22,2	0,0	6,9
Catí	13,3	50,0	...	8,6	14,3	0,0	0,0	...	5,9
Les Coves de Vinromà	11,7	20,0	20,0	11,7	13,3	0,0	30,0	0,0	8,5
Culla	15,6	0,0	0,0	7,9	33,3	0,0	0,0	...	5,0
Morella	13,0	12,5	22,2	9,3	23,1	22,2	35,7	50,0	8,9
La Salzadella	15,2	0,0	0,0	6,1	0,0	0,0	25,0	...	4,2
Sant Mateu	11,8	0,0	25,0	9,0	10,0	20,0	22,2	0,0	7,1
Tírig	14,8	0,0	0,0	6,7	0,0	0,0	50,0	...	4,5
La Torre d'en Besora	20,0	0,0	...	23,1	0,0	...	...	...	14,3
Vilafranca/Villafranca del Cid	9,6	33,3	0,0	5,6	14,3	20,0	33,3	...	4,5
Zona CDR Alt Maestrat	12,4	16,7	17,1	8,6	12,5	10,9	26,7	16,7	6,6
Castellón/Caste lló	14,4	25,0	19,2	9,9	13,0	11,3	20,4	20,7	12,2
C. Valenciana	16,5	29,7	22,4	11,1	15,9	13,1	24,2	23,6	14,1
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.

En los hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, los porcentajes son bajos en general, La Torre d'en Besora (23,1%) y Les Coves de Vinromà (11,7%) tienen los porcentajes más elevados, frente Vilafranca/Villafranca del Cid (5,6%) y La Salzadella (6,1%); este tipo de hogar consolida el patrón de propiedad predominante en la comarca. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas alcanzan el 33,3% de alquiler en Culla y el 23,1% en Morella, mientras que la mayoría de los municipios presentan cifras por debajo del 15% y en cinco no hay registro. Ello sugiere que en municipios con mayor diversidad familiar puede haber una ligera apertura al arrendamiento. En los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, predominan los valores 0% en casi todos los municipios, excepto Benassal (25%), Morella (22%), Vilafranca/Villafranca del Cid (20%) y Sant Mateu (20%); esta escasa incidencia se asocia a la fuerte preferencia por la propiedad en los hogares extensos. Los hogares formados por una familia con otras personas no emparentadas presentan porcentajes dispares: Tírig (50%), Morella (35,7%) y Vilafranca/Villafranca del Cid (33,3%) registran los valores más altos, mientras que la mayoría de los municipios mantienen niveles nulos. Se trata del tipo de hogar donde el alquiler tiene más relevancia relativa, aunque limitado a núcleos concretos. Por último, los hogares de dos o más

familias son escasos y, en muchos casos, inexistentes en régimen de alquiler. Solo Morella (50%) muestra registros, mientras los otros once municipios no tienen esta modalidad, lo cual indica una presencia muy marginal de esta tipología en el mercado de arrendamiento comarcal. En síntesis, el alquiler en la Zona CDR Alt Maestrat presenta baja intensidad y fuerte fragmentación municipal, concentrándose en unos pocos núcleos donde la movilidad residencial o la disponibilidad de vivienda es mayor. El patrón general continúa siendo el de una comarca fuertemente orientada hacia la propiedad, con escasa oferta y demanda de alquiler permanente.

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 4.6.3, (véase la Tabla 4.6.3 del Anexo). En general, la Zona CDR Alt Maestrat refleja un claro predominio del régimen de propiedad, con una diferencia media de 71 puntos porcentuales a favor de la propiedad, superior a la registrada en la provincia de Castellón/Castelló (66,3 puntos), en la C. Valenciana (63,7) y en España (59,4). Este resultado evidencia un modelo residencial fuertemente vinculado a la tenencia en propiedad, característico de territorios rurales donde la vivienda heredada, el bajo nivel de rotación residencial y los lazos familiares condicionan la dinámica del mercado inmobiliario. Por tipo de hogar, las mayores diferencias se observan en los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, con una diferencia de 74,7 puntos en la comarca, por encima de la provincia de Castellón/Castelló (73,5), la C. Valenciana (71,7) y España (68). Esta brecha reafirma que el modelo de familia nuclear sigue siendo el tipo de hogar más asociado a la propiedad, favorecido por la estabilidad familiar y los menores costes relativos de la vivienda en la comarca. En los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas, la diferencia alcanza 66,3 puntos en la Zona del CDR Alt Maestrat, también superior a los 65,5 de la provincia de Castellón/Castelló, a los 59,8 de la C. Valenciana y a los 54,5 de España. Estos hogares -en los que convive un núcleo familiar junto a otras personas, como familiares dependientes o convivientes temporales- mantienen una fuerte vinculación con la propiedad, asociada al uso de la vivienda como espacio de apoyo intergeneracional. Los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más registran una diferencia de 63 puntos en la Zona CDR Alt Maestrat, ligeramente por debajo de la provincia de Castellón/Castelló (70,6), pero por encima de la C. Valenciana (67) y España (61,6). Este dato indica que, aun tratándose de estructuras familiares más complejas, la propiedad sigue siendo la forma predominante de tenencia, reflejo de la transmisión patrimonial y la concentración familiar en un mismo inmueble. En los Hogares de una familia

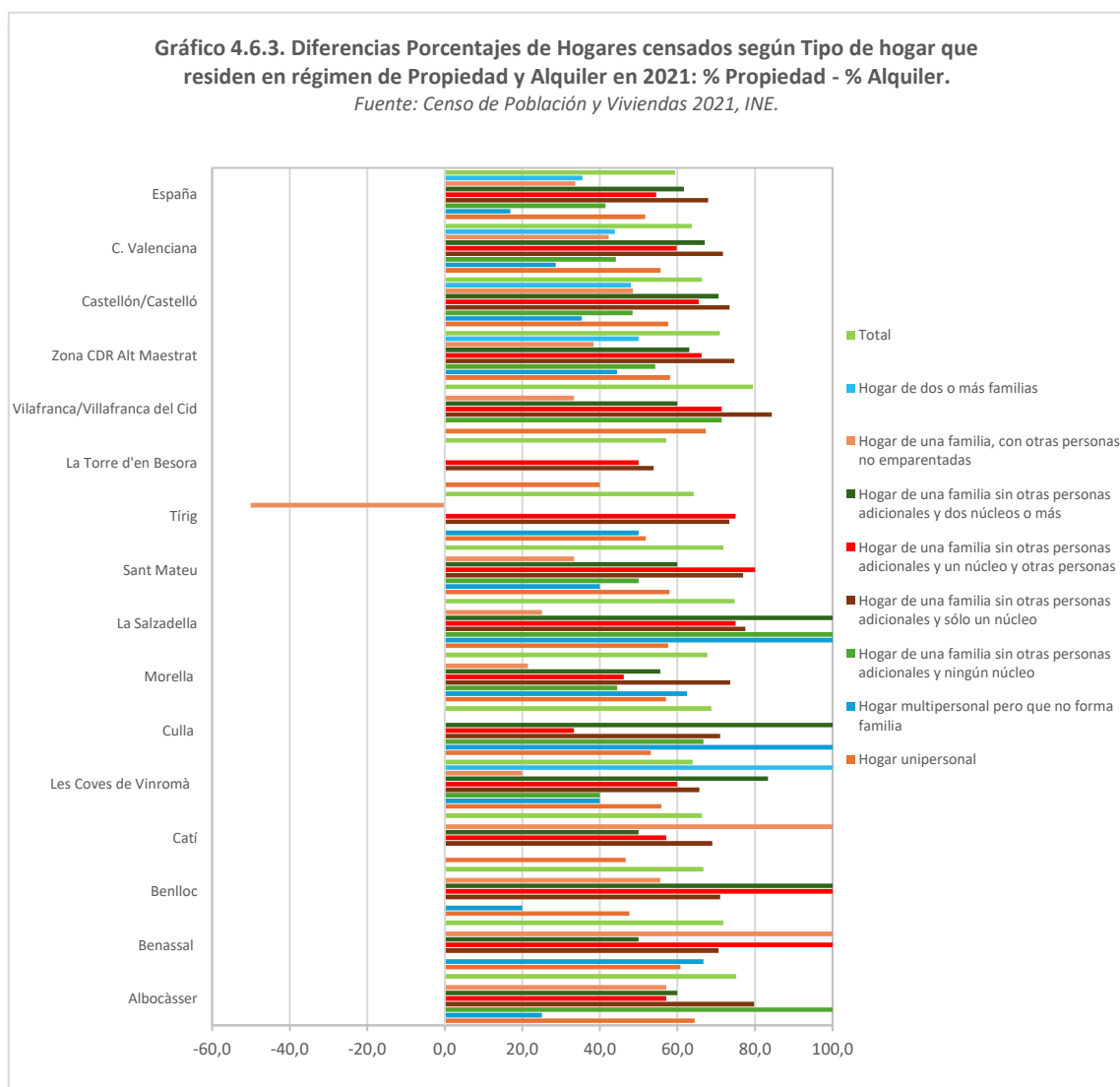
con otras personas no emparentadas, la diferencia en la Zona del CDR Alt Maestrat es de 38,3 puntos a favor de la propiedad, inferior al promedio provincial (48,5), autonómico (42,2) y nacional (33,7). Aunque menor, esta diferencia sigue mostrando que incluso en hogares heterogéneos -donde conviven familiares y no familiares- la propiedad tiene un papel importante, probablemente por la escasez de alquiler accesible en el medio rural. Los Hogares unipersonales en la comarca presentan una diferencia de 58,1 puntos a favor de la propiedad, un valor algo superior a la provincia de Castellón/Castelló (57,6), la C. Valenciana (55,7) y España (51,7). Este dato confirma que incluso las personas que viven solas en la Zona del CDR Alt Maestrat tienden mayoritariamente a residir en viviendas en propiedad, lo cual refuerza la idea de un parque de vivienda más estable y menos dependiente del mercado arrendatario. En los Hogares multipersonales pero que no forman familia, la diferencia se sitúa en 44,4 puntos en la comarca, superior a la provincia de Castellón/Castelló (35,4), a la C. Valenciana (28,6) y muy por encima del promedio nacional (16,9). Este contraste sugiere que, en la Zona del CDR Alt Maestrat, incluso en situaciones de convivencia sin vínculos familiares directos, la vivienda en propiedad predomina, lo que contrasta con el patrón urbano donde el alquiler compartido es habitual. Por su parte, los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo muestran una diferencia de 54,3 puntos en la comarca, también por encima de la provincia de Castellón/Castelló (48,4), la autonomía (44,1) y España (41,4); se trata de hogares residenciales menos comunes, pero donde la preferencia por la propiedad sigue claramente marcada. Finalmente, en los Hogares de dos o más familias, la diferencia se eleva a 50 puntos en la comarca, por encima de la C. Valenciana (43,8) y de España (35,5), aunque similar al promedio provincial (48) esta categoría, vinculada a estructuras de convivencia amplias o prolongadas, mantiene un predominio de la propiedad, aunque con menor intensidad que en las tipologías familiares tradicionales. En conjunto, la Zona CDR Alt Maestrat presenta un patrón de predominio estructural de la propiedad, con diferencias respecto al alquiler que se amplían en los hogares familiares convencionales y extensos, y se reducen en los hogares con vínculos más débiles o configuraciones residenciales más diversas. El resultado confirma la continuidad del modelo rural de tenencia de la vivienda principal, basado en la herencia y la estabilidad residencial.

En cuanto a las diferencias internas entre municipios, los datos reflejan una pauta homogénea hacia la propiedad como forma predominante de tenencia, aunque con intensidades distintas según el tipo de hogar. En los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, la diferencia más elevada se observa en Vilafranca/Villafranca del Cid (84,4 puntos), seguida de Albocàsser (79,8) y La Salzadella (77,6). En el extremo inferior se sitúan La Torre d'en

Besora (53,8) y Les Coves de Vinromà (65,6), aún con valores claramente favorables a la propiedad. Estos resultados evidencian la fortaleza del modelo familiar propietario en prácticamente todos los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat. En los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas, destacan Benassal y Benlloc (100 puntos) como los municipios con la máxima diferencia a favor de la propiedad; por el contrario, Culla (33,3) muestra la diferencia más reducida, lo que podría reflejar una mayor presencia de situaciones de alquiler o cesión en este tipo de hogar. Los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más presentan diferencias muy altas en casi todos los municipios con registros, alcanzando los 100 puntos en Benlloc, Culla y La Salzadella, y 83,3 en Les Coves de Vinromà. Solo Tírig muestra 0% y La Torre d'en Besora (sin registros), lo que sugiere ausencia de hogares en propiedad de este tipo; estos datos confirman que las familias extensas en la comarca mantienen una vinculación casi exclusiva con la propiedad. En los Hogares de una familia con otras personas no emparentadas, las diferencias son más variables. Catí y Benassal registran los valores más altos (100 puntos), mientras que Tírig es el único municipio con un valor negativo (-50), indicando predominio del alquiler, una excepción muy poco frecuente en el conjunto comarcal, además de que en La Torre d'en Besora no hay registros. En los Hogares unipersonales, las diferencias oscilan entre 67,3 puntos en Vilafranca/Villafranca del Cid y 40 en La Torre d'en Besora, con valores intermedios en la mayoría de los municipios (entre 55 y 65 puntos). Estas cifras confirman que, incluso entre quienes viven solos, la propiedad es mayoritaria, aunque con una ligera mayor presencia del alquiler en los núcleos más pequeños. Los Hogares multipersonales pero que no forman familia muestran un comportamiento más dispar: Culla y La Salzadella (100 puntos) y Morella (62,5) frente a valores bajos o nulos en otros municipios (Catí, La Torre d'en Besora y Vilafranca/Villafranca del Cid), lo que evidencia la irregularidad de esta tipología en ámbitos rurales. En los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, las diferencias varían entre los 100 puntos en Albocàsser y La Salzadella y el (0%) en Benassal y Benlloc, lo que sugiere una escasa homogeneidad de esta categoría, además de que en Catí, Tírig y La Torre d'en Besora no hay registros. Por último, en los Hogares de dos o más familias, los únicos registros corresponden a Les Coves de Vinromà (100 puntos) mientras el resto de los municipios marcan (0%) o sin registros, lo que indica la excepcionalidad de este tipo de hogar en el ámbito del alquiler y la persistencia de la propiedad incluso en estructuras residenciales complejas. En síntesis, las diferencias entre porcentajes de propiedad y alquiler en los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat reafirman el dominio casi absoluto de la propiedad residencial, especialmente en las configuraciones familiares tradicionales y extensas. Las excepciones son escasas y se localizan

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

en municipios con menor tamaño o en tipos de hogar atípicos, lo que refleja la estabilidad de un modelo residencial fuertemente enraizado en la propiedad privada.



**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

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
Albocàsser	64,4	25,0	100,0	79,8	57,1	60,0	57,1	...	75,1
Benassal	60,8	66,7	0,0	70,6	100,0	50,0	100,0	...	71,8
Benlloc	47,6	20,0	0,0	71,1	100,0	100,0	55,6	0,0	66,7
Catí	46,7	0,0	...	69,0	57,1	50,0	100,0	...	66,3
Les Coves de Vinromà	55,8	40,0	40,0	65,6	60,0	83,3	20,0	100,0	64,0
Culla	53,1	100,0	66,7	71,1	33,3	100,0	0,0	...	68,8
Morella	57,0	62,5	44,4	73,6	46,2	55,6	21,4	0,0	67,7
La Salzedella	57,6	100,0	100,0	77,6	75,0	100,0	25,0	...	74,7
Sant Mateu	57,9	40,0	50,0	76,9	80,0	60,0	33,3	0,0	71,8
Tírig	51,9	50,0		73,3	75,0	0,0	-50,0	...	64,2
La Torre d'en Besora	40,0	0,0	...	53,8	50,0	...	...	...	57,1
Vilafranca/Villa franca del Cid	67,3	0,0	71,4	84,4	71,4	60,0	33,3	...	79,4
Zona CDR Alt Maestrat	58,1	44,4	54,3	74,7	66,3	63,0	38,3	50,0	71,0
Castellón/Caste lló	57,6	35,4	48,4	73,5	65,5	70,6	48,5	48,0	66,3
C. Valenciana	55,7	28,6	44,1	71,7	59,8	67,0	42,2	43,8	63,7
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.

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

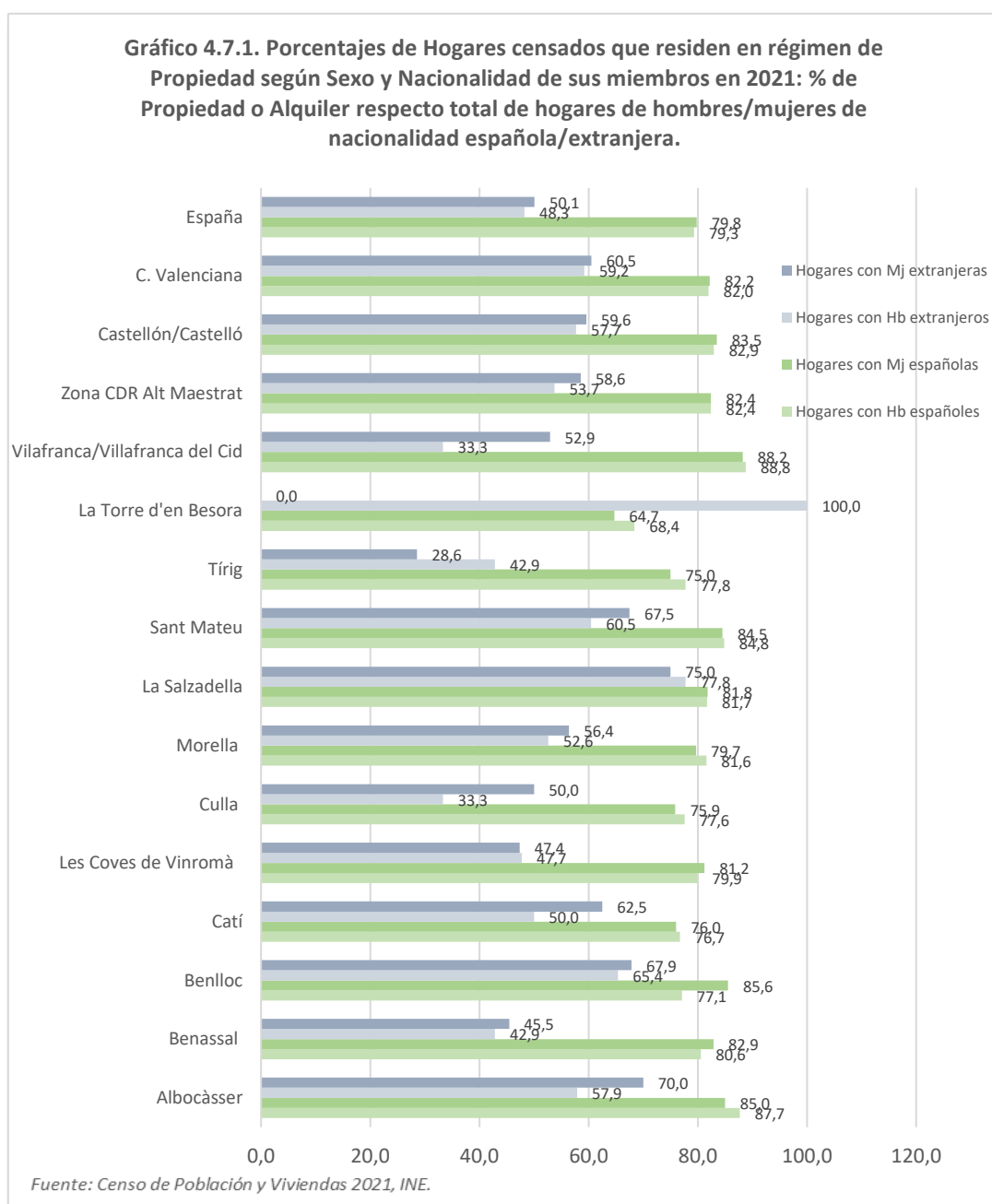
Proseguimos con los Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad o Alquiler censados según el Sexo y la Nacionalidad de sus miembros en 2021, representados en el Gráfico 4.7.1, (véase la Tabla 4.7.1 del Anexo). En general, los datos muestran que los hogares que residen en propiedad son más frecuentes entre personas de nacionalidad española, independientemente del sexo, en todos los niveles territoriales analizados. En la Zona CDR Alt Maestrat, el 82,4% de los hogares con hombres españoles y el mismo porcentaje (82,4%) de hogares con mujeres españolas viven en régimen de propiedad, mientras que el alquiler tiene un peso reducido, siguiendo el patrón característico del entorno rural. Estos valores son muy similares a los registrados en la provincia de Castellón/Castelló (Hb 82,9% y Mj 83,5%), en la C. Valenciana (Hb 82% y Mj 82,2%) y algo superiores a los de España (Hb 79,3% y Mj 79,8%). En consecuencia, la propiedad se consolida como la forma dominante de tenencia de la vivienda principal en todos los niveles, sin diferencias relevantes entre hombres y mujeres de

nacionalidad española, lo que refleja estabilidad, arraigo territorial y predominio de la herencia como forma de acceso a la vivienda. En el caso de los hogares con hombres extranjeros, la Zona CDR Alt Maestrat presenta un 53,7% de propiedad, valor ligeramente inferior al de la provincia de Castellón/Castelló (57,7%) y de la C. Valenciana (59,2%), aunque superior al promedio nacional (48,3%). En los hogares con mujeres extranjeras, el 58,6% reside en propiedad, en un nivel próximo al de la provincia de Castellón/Castelló (59,6%) y la C. Valenciana (60,5%), y claramente por encima de España (50,1%). Esta ligera divergencia entre hombres y mujeres extranjeros sugiere que la población extranjera establecida en la comarca muestra una tendencia progresiva hacia la compra de vivienda, aunque aún con menor intensidad que la población española y en menor medida el hombre extranjero respecto a la mujer extranjera. El patrón de tenencia por nacionalidad evidencia, por tanto, dos realidades diferenciadas; por un lado, una propiedad ampliamente extendida entre la población española, muy homogénea en todos los ámbitos territoriales; y por otro, una transición más lenta entre la población extranjera, donde la proporción de hogares propietarios es menor pero significativa, sobre todo en entornos rurales donde el mercado de vivienda resulta más accesible. En conjunto, la comarca muestra una pauta consolidada de preferencia por la propiedad en todos los perfiles de hogares, reflejo del modelo residencial de estabilidad y arraigo que caracteriza a la Zona del CDR Alt Maestrat.

En el ámbito municipal, los porcentajes de hogares en propiedad con hombres españoles son elevados en todos los municipios de la Zona del CDR Alt Maestrat, aunque con diferencias notables. Los valores más altos se observan en Vilafranca/Villafranca del Cid (88,8%), Albocàsser (87,7%) y Sant Mateu (84,8%). En el extremo inferior, La Torre d'en Besora (68,4%) presenta el porcentaje más bajo, junto a Benlloc (77,1%) y Catí (76,7%), aunque incluso en estos casos la propiedad sigue siendo la forma mayoritaria de tenencia. Estas diferencias podrían estar asociadas tanto a la estructura demográfica como al tamaño del parque residencial o la antigüedad de las viviendas, factores que inciden en la proporción de hogares en régimen de propiedad. Entre los hogares con mujeres españolas, la pauta es similar y los valores también se mantienen elevados. Destacan Vilafranca/Villafranca del Cid (88,2%), Benlloc (85,6%) y Albocàsser (85%), mientras que los porcentajes más bajos corresponden a La Torre d'en Besora (64,7%) y Tírig (75%). En conjunto, la distribución es muy homogénea, con diferencias reducidas entre hombres y mujeres, lo que pone de manifiesto que el acceso a la vivienda en propiedad entre la población española es un fenómeno estructural y transversal en la comarca. En cuanto a los hogares con hombres extranjeros, la realidad es mucho más diversa y refleja distintos

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

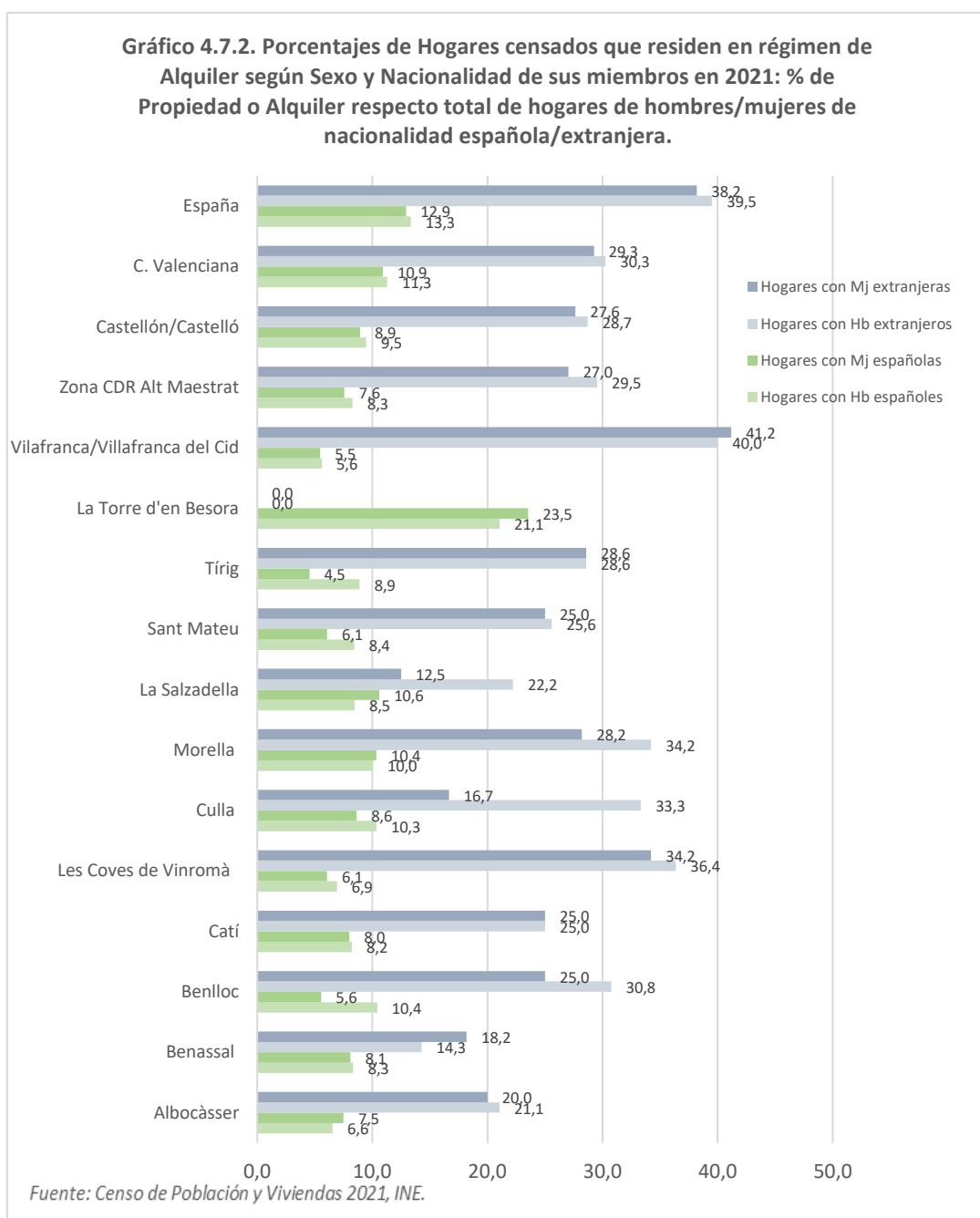
grados de integración residencial. La Torre d'en Besora presenta el 100% de hogares en propiedad, aunque este valor debe interpretarse con cautela por la escasa base poblacional. También destacan La Salzadella (77,8%) y Benlloc (65,4%) todos ellos con proporciones de propiedad superiores a la comarca (53,7%). En cambio, los porcentajes más bajos se registran en Culla (33,3%) y Vilafranca/Villafranca del Cid (33,3%), lo que sugiere una mayor presencia de alquiler o cesión en municipios donde la población extranjera puede tener un perfil más temporal o laboralmente móvil.



Respecto a los hogares con mujeres extranjeras, se observa un panorama algo más favorable a la propiedad, con varios municipios por encima de la comarca (58,6%); destacan La Salzadella (75%) y Albocàsser (70%), mientras los porcentajes más bajos aparecen en Tírig (28,6%). En algunos municipios, como La Torre d'en Besora, la ausencia de datos limita la interpretación, aunque el patrón general sugiere que las mujeres extranjeras residentes en la comarca tienden a asentarse de forma estable, con un acceso a la propiedad similar o incluso superior al de los hombres extranjeros. Por todo ello, el modelo de tenencia de la vivienda en la Zona del CDR Alt Maestrat sigue una pauta de predominio absoluto de la propiedad entre la población española, mientras que entre la población extranjera se observan niveles de propiedad moderados pero crecientes, con diferencias notables entre municipios. La elevada proporción de propiedad entre los hogares extranjeros en determinados municipios podría vincularse a la existencia de un mercado de vivienda asequible, al interés por el arraigo residencial o a la compra de segundas residencias. En cambio, en los municipios con menor porcentaje de propiedad, es probable que predominen los alquileres vinculados a actividades laborales o estancias temporales. En conjunto, la comarca mantiene un modelo residencial de fuerte estabilidad, donde el arraigo familiar y la estructura del parque inmobiliario consolidan la propiedad como forma predominante de tenencia, tanto entre los hogares de nacionalidad española como entre buena parte de los hogares extranjeros.

En relación con los porcentajes de hogares que residen en régimen de alquiler censados según el sexo y la nacionalidad de sus miembros en 2021 (Gráfico 4.7.2; véase la Tabla 4.7.2 del Anexo), los datos evidencian que el alquiler tiene una presencia minoritaria en la Zona CDR Alt Maestrat, aunque algo más extendida entre la población extranjera. En la Zona, el 8,3% de los hogares con hombres españoles y el 7,6% de los hogares con mujeres españolas viven en régimen de alquiler. Estos porcentajes son sensiblemente inferiores a los observados en la provincia de Castellón/Castelló (9,5% y 8,9%), en la C. Valenciana (11,3% y 10,9%) y, especialmente, en el conjunto de España (13,3% y 12,9%). De algún modo, a menor escala territorial, menor es la incidencia del régimen de alquiler entre la población española, lo que refuerza el predominio de la propiedad como forma principal de tenencia residencial en el ámbito rural.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**



En cuanto a los hogares con hombres extranjeros, la Zona CDR Alt Maestrat registra un 29,5% en alquiler, mientras que en los hogares con mujeres extranjeras el porcentaje desciende al 27%. En la provincia de Castellón/Castelló los valores son muy similares (28,7% y 27,6%), se elevan ligeramente en la C. Valenciana (30,3% y 29,3%) y alcanzan cifras notablemente más altas en el conjunto de España (39,5% y 38,2%). Estos resultados confirman que, aunque el alquiler es más habitual entre la población extranjera que entre la española, su incidencia en la comarca sigue siendo más moderada que en los entornos urbanos o en el promedio nacional. Este patrón coincide con lo señalado a escala estatal, donde “los hogares cuya persona de referencia tiene

nacionalidad extranjera residen de manera mayoritaria en viviendas de alquiler” (Banco de España, 2024). En conjunto, se observa una estructura dual de tenencia: la propiedad, claramente dominante entre la población española, y un alquiler algo más extendido entre la población extranjera, aunque aún limitado. Esta situación puede vincularse a un mercado de vivienda local poco dinámico en materia de alquiler y al arraigo residencial de la población extranjera establecida en la comarca.

En el ámbito municipal, los porcentajes de hogares en régimen de alquiler con hombres españoles muestran valores reducidos y bastante homogéneos. Destacan los niveles más bajos en Vilafranca/Villafranca del Cid (5,6%), Les Coves de Vinromà (6,9%) y Albocàsser (6,6%), mientras que los valores más altos corresponden a La Torre d'en Besora (21,1%), Culla (10,3%), Benlloc (10,4%) y Morella (10%). En todos los casos, el alquiler se mantiene en niveles bajos, característicos de un territorio con escasa oferta y fuerte preferencia por la propiedad. Entre los hogares con mujeres españolas, los resultados son muy similares, con valores también reducidos. Los mínimos se registran en Vilafranca/Villafranca del Cid (5,5%), Tírig (4,5%) y Benlloc (5,6%), mientras los máximos corresponden a La Torre d'en Besora (23,5%), La Salzadella (10,6%) y Morella (10,4%). La homogeneidad en ambos sexos refuerza la idea de que el alquiler entre la población española responde más a factores estructurales de disponibilidad de vivienda que a diferencias sociodemográficas. La situación cambia al observar los hogares con hombres extranjeros, donde el alquiler adquiere mayor relevancia y una variabilidad muy acusada. Los valores más elevados se encuentran en Vilafranca/Villafranca del Cid (40%), Les Coves de Vinromà (36,4%) y Morella (34,2%), todos ellos por encima del valor comarcal (29,5%). En contraste, La Torre d'en Besora (0%) presenta la ausencia total de alquiler, aunque estos valores deben interpretarse con cautela por el reducido número de hogares. En conjunto, la distribución evidencia que el alquiler entre hombres extranjeros se concentra en municipios de mayor tamaño o con un mercado residencial más activo, donde existe una oferta de vivienda disponible para arrendamiento. Respecto a los hogares con mujeres extranjeras, los patrones son similares, aunque con niveles ligeramente inferiores en la mayoría de los municipios. Los porcentajes más altos se registran en Vilafranca/Villafranca del Cid (41,2%) y Les Coves de Vinromà (34,2%), mientras los más bajos corresponden a La Salzadella (12,5%) y Culla (16,7%). En algunos casos, como La Torre d'en Besora, la ausencia de datos impide la comparación, pero en general las mujeres extranjeras muestran una pauta de alquiler similar a la de los hombres extranjeros, concentrada en municipios donde el acceso a la propiedad es más difícil o donde se desarrollan actividades laborales de carácter temporal. En resumen, el modelo de tenencia en alquiler en la Zona del CDR Alt Maestrat es limitado entre la población española y más visible entre la

población extranjera, aunque siempre en proporciones inferiores a las medias provinciales y nacionales. Las diferencias entre municipios reflejan tanto la estructura del mercado local de vivienda como la distinta composición demográfica y laboral de la población extranjera. En conjunto, los datos reafirman la imagen de un territorio donde el alquiler tiene un peso residual pero funcional, vinculado sobre todo a situaciones de movilidad o transitoriedad, frente a la hegemonía de la propiedad como forma estable de residencia en la comarca.

En relación con las diferencias de porcentajes de hogares que residen en régimen de propiedad o alquiler según el sexo y la nacionalidad de sus miembros en 2021 (Tabla 4.7.3), los resultados reflejan una clara preponderancia del régimen de propiedad en la Zona CDR Alt Maestrat, especialmente entre la población española, mientras que entre la población extranjera la situación es más heterogénea. En el conjunto de la Zona CDR Alt Maestrat, los hogares con hombres españoles presentan un diferencial de +74,1 puntos entre propiedad y alquiler, y los hogares con mujeres españolas, de +74,9 puntos. Estas cifras son similares a las de la provincia de Castellón/Castelló (Hb +73,5; Mj +74,6) y de la C. Valenciana (Hb +70,7; Mj +71,3), y notablemente superiores a las del conjunto de España (Hb +66; Mj +66,9). Ello confirma el carácter marcadamente propietario de la vivienda en el medio rural de la Zona del CDR Alt Maestrat, donde el alquiler tiene una incidencia reducida y el acceso a la vivienda se articula mayoritariamente mediante la compra o la herencia. Entre los hogares con hombres extranjeros, la diferencia entre propiedad y alquiler se sitúa en +24,2 puntos, mientras que en los hogares con mujeres extranjeras asciende a +31,5 puntos. Estos valores son ligeramente inferiores a los observados en el ámbito provincial (Hb +29; Mj +31,9) y autonómico (Hb +29; Mj +31,2), pero superiores a los del conjunto nacional (Hb +8,7; Mj +11,9). Esta posición intermedia refleja que, aunque el alquiler tiene mayor presencia entre la población extranjera que entre la española, también en este grupo predomina la propiedad, lo que puede vincularse con procesos de asentamiento prolongado y acceso a vivienda heredada o de bajo coste en municipios de menor tamaño.

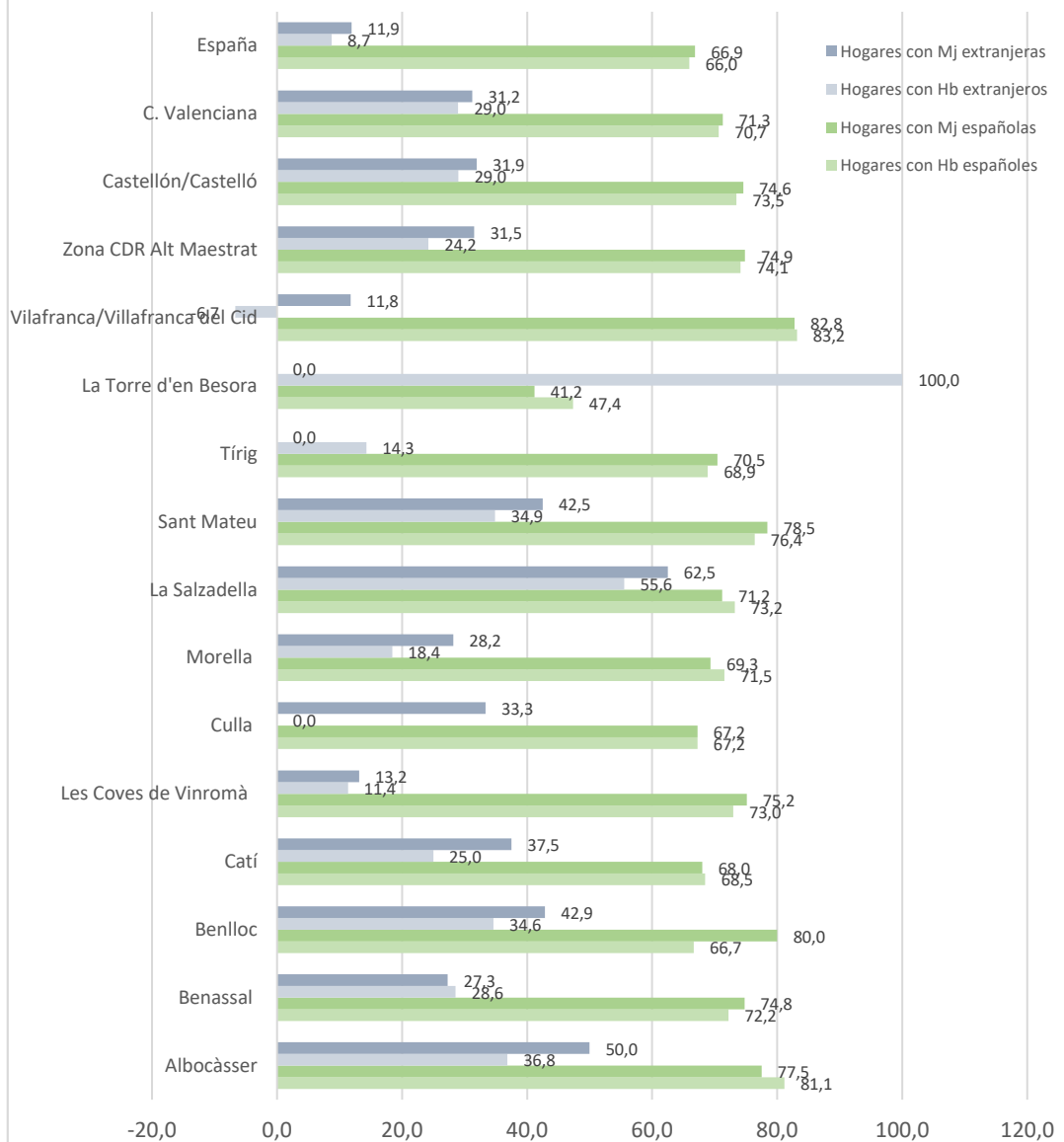
En el ámbito municipal, las diferencias entre propiedad y alquiler entre los hogares con hombres españoles son especialmente elevadas en Vilafranca/Villafranca del Cid (+83,2) y Albocàsser (+81,1), lo que evidencia la hegemonía de la propiedad en estos municipios. En contraste, La Torre d'en Besora (+47,4) y Benlloc (+66,7) registran los diferenciales más bajos, indicando una presencia algo mayor del alquiler o una estructura de vivienda más equilibrada entre ambas formas de tenencia. Entre los hogares con mujeres españolas, los valores son similares y también

muy elevados. Destacan los diferenciales más altos en Vilafranca/Villafranca del Cid (+82,8) y Benlloc (+80), mientras los más reducidos se dan en La Torre d'en Besora (+41,2) y Culla (+67,2). En conjunto, a pesar de la variabilidad interna se confirma que la propiedad es la forma dominante de tenencia de vivienda entre la población española en todos los municipios de la comarca. El panorama es más diverso entre los hogares con hombres extranjeros, con amplias oscilaciones. Los máximos diferenciales positivos se observan en La Torre d'en Besora (+100) y La Salzadella (+55,6), donde la propiedad supera ampliamente al alquiler. En cambio, Vilafranca/Villafranca del Cid (-6,7) registra un diferencial negativo, lo que significa que el alquiler supera al régimen de propiedad, hecho excepcional en la comarca y vinculado posiblemente a la presencia de población extranjera con residencia temporal. Por otro lado, Culla (0 puntos) presenta equilibrio entre ambas formas de tenencia. Entre los hogares con mujeres extranjeras, los valores más elevados se dan en La Salzadella (+62,5) y Albocàsser (+50), mientras los más bajos corresponden a Tírig (0 puntos) y Vilafranca/Villafranca del Cid (+11,8). En algunos municipios como La Torre d'en Besora, la falta de datos impide la comparación, pero el patrón general indica que la propiedad mantiene una cierta prevalencia incluso entre las mujeres extranjeras, aunque con mayor peso relativo del alquiler que entre la población española. En síntesis, las diferencias entre propiedad y alquiler en la Zona del CDR Alt Maestrat ponen de relieve un modelo residencial fuertemente propietario, propio del medio rural, con escasa penetración del alquiler y un alto grado de estabilidad residencial. Entre la población extranjera, aunque el alquiler tiene mayor presencia, los niveles de propiedad son también significativos, lo que sugiere un grado de integración residencial elevado. Las excepciones municipales, como el caso de Vilafranca/Villafranca del Cid, entre los hombres extranjeros, apuntan a la existencia de mercados de vivienda más activos o con presencia de población extranjera en situación de movilidad laboral.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

**Gráfico 4.7.3. Diferencias de Porcentajes de Hogares que residen en
régimen de Propiedad y Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus
miembros en 2021.**

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE



1.5. CONCLUSIONES CUANTITATIVAS

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

- En la Zona del CDR Alt Maestrat destaca una concentración demográfica muy marcada, ya que más de la mitad de la población censada a 1 de enero de 2024 (14.449 habitantes) reside en 4 municipios (17,2% en Morella, 14,7% en Vilafranca/Villafranca del Cid, 12,7% en Les Coves de Vinromà y 13,7% en Sant Mateu), así como el conjunto comarcal mantiene una densidad de población muy baja, rozando el *desierto demográfico* (11,7 hab/km²), consecuencia de un proceso de despoblación que prosiguió de 2001 a 2024 (-7,6%). Los municipios presentan trayectorias dispares: mientras Benlloc (+24,6%), Sant Mateu (+7,2%) y Les Coves de Vinromà (+1,7%) ganaron población entre 2001 y 2024, otros como Culla (-32,7%), Benassal (-23,3%) y Tírig (-22%) sufrieron retrocesos demográficos acusados, mientras en la evolución más reciente de 2023 a 2024 sobresalen los aumentos de Catí (+4,8%) y Benassal (+2,6%) frente al descenso de La Torre d'en Besora (-1,2%).
- La Zona del CDR Alt Maestrat ha incorporado un colectivo creciente de población extranjera (+289,3% de 2001 a 2024), que se ha convertido en un componente fundamental para la sostenibilidad demográfica del territorio y que en 2024 representa una proporción notable (16,6%) en el total comarcal. En los municipios se observa una variación extrema: Catí y Culla registran incrementos muy intensos, mientras que Morella presenta un descenso reciente. Los porcentajes de extranjeros oscilan desde valores altos en Les Coves de Vinromà (25,3%), Benlloc (24,8%) y Sant Mateu (21%) hasta niveles claramente más reducidos en Vilafranca/Villafranca del Cid (6,3%) y La Torre d'en Besora (6,8%).
- La población de la Zona del CDR Alt Maestrat muestra una estructura por edad claramente envejecida, con una Edad Media elevada (47,9 años, ambos sexos, en 2024) y un predominio de la cohorte de 65 o más años (27,3% en 2024), aunque en la evolución reciente 2001-2024 se observa una ligera recuperación de la cohorte de 15 a 35 años (19,2% en 2024) que suaviza mínimamente el proceso. En los municipios se acentúan los contrastes: para ambos sexos, Culla (52,2 años) y Tírig (52,1 años) presentan las Edades Medias más altas, mientras Benlloc la más baja (44,7 años). Entre 2021 y 2024, Albocàsser es el único municipio con crecimiento simultáneo de efectivos en todas las cohortes, Catí destaca por el fuerte aumento de la población joven-adulta y Culla y La Torre d'en Besora registran descensos pronunciados entre la población mayor de 64 años (-15,6% y -9,5%).
- Según el Censo de Población de 2021, en la Zona del CDR Alt Maestrat predomina una pauta de soltería generalizada en las edades jóvenes y preadultas (15 a 34 años), de mayoría de

personas casadas a partir de 35 a 49 años, acompañada de una presencia algo significativa de personas divorciadas-separadas en 50 a 64 años y de personas viudas elevada a partir de los 64 años, coherente con su estructura por edad envejecida. A escala municipal destacan Catí por la soltería en las personas jóvenes (97,5%), La Salzadella y Tírig por mantenerla en edades preadultas (76,2% y 76,9%), La Torre d'en Besora por personas casadas en 35 a 49 años (75%), Benlloc (11,5%), Sant Mateu (11,6%) y Culla (10,9%) por concentrar más personas divorciadas-separadas en las edades de 50 a 64 años, y Tírig (36,7%), Catí (32,2%), Benlloc (31,4%) y Les Coves de Vinromà (31,6%) por los mayores porcentajes de personas viudas en la cohorte de 65 y más años.

- La Zona del CDR Alt Maestrat presenta una nupcialidad anual variable, condicionada por su escaso tamaño demográfico y por la estructura por sexo, aunque de 2022 a 2023 se aprecia un repunte que indica una posible mejora en el fenómeno matrimonial. En los municipios, la variabilidad es amplia: Les Coves de Vinromà muestra crecimientos muy intensos en términos relativos, mientras Culla, Tírig y La Torre d'en Besora no registran enlaces conyugales en 2021, 2022 o 2023, mientras Belloc, Morella y Vilafranca/Villafranca del Cid concentraron la mayor parte de los matrimonios que se celebraron en la comarca.
- Por otra parte, la natalidad comarcal experimentó un aumento reciente de 2022 a 2023, aunque limitado por la reducida base poblacional, reflejando los municipios cierta oscilación: destacan los incrementos de Vilafranca/Villafranca del Cid, Culla y Tírig, mientras La Torre d'en Besora, Albocàsser y Morella presentan descensos de 2021 a 2023, evidenciando la fragilidad del fenómeno de la natalidad en el medio rural. La Tasa Bruta de Natalidad fue de 6,4 nacimientos por 1.000 habitantes en la Zona del CDR Alt Maestrat, la más baja con relación a los territorios supralocales: 6,9 en Castelló, C. Valenciana y España.

ANÁLISIS DE LOS HOGARES

- En Zona del CDR Alt Maestrat, lo esencial es la tendencia regresiva del número de hogares entre 2001 y 2021 (-3%), más negativa de 2011 a 2021 (-5,4%), estrechamente ligada a la pérdida de población (-9% y -9,8%) y el proceso de envejecimiento, con la emigración de nuevos hogares formados por preadultos y adultos hacia el medio urbano. Incluso en la etapa de 2001–2011 el crecimiento fue muy débil (2,5%), mostrando la fragilidad demográfica del rural interior. Entre los municipios, lo característico es la fuerte heterogeneidad: Morella es el único que crece entre 2011 y 2021 (+1,3%), mientras Tírig registra el mayor retroceso (-15,7% de hogares). En el periodo más amplio de 2001–2021 destacan los aumentos de Benlloc (+19,3%), Sant Mateu (+9,1%) y Les Coves de Vinromà (+3,3%), frente al descenso intenso de Benassal (-17,4%), Culla (-17,3%) y Tírig (-17,2%). En la distribución de 2021, la

comarca concentra la mayoría de los hogares censados en cuatro municipios (Morella, Vilafranca/Villafranca del Cid, Sant Mateu y Les Coves de Vinromà), mientras La Torre d'en Besora, Tírig, Culla y La Salzadella mantienen representaciones muy reducidas, reflejo de su limitada base poblacional.

- En la Zona del CDR Alt Maestrat resalta la reducción del Tamaño Medio de los Hogares (TMH), que pasa de 2,6 a 2,4 personas entre 2001 y 2021, expresión del proceso de envejecimiento y despoblación, con el aumento de hogares unipersonales de personas mayores, pero también de la baja natalidad reinante. En 2021, un 59,4% de los hogares tiene 1 o 2 miembros, con una significación destacada de los unipersonales (31,9%). En los municipios, lo más característico es la alineación general en valores bajos, con TMH mínimos en Culla y Tírig (2,1) y promedio máximo en Benlloc (2,5). Culla y Catí muestran las mayores caídas entre 2001 y 2021, mientras Les Coves de Vinromà y La Torre d'en Besora presentan descensos leves. Tírig sobresale por su elevado porcentaje de hogares unipersonales (40,9%).
- Con respecto a la Estructura del hogar, en la comarca el modelo más frecuente continúa siendo el de parejas con hijos, con alguno menor de 25 años (18,7%), aunque pierde relevancia con relación a 2011, mientras crecen de forma generalizada los hogares unipersonales, especialmente los de personas de 65 o más años (17,1%), reflejo de un proceso de envejecimiento más intenso. Entre 2011 y 2021 se reducen de forma marcada los hogares de pareja con hijos y de pareja sin hijos, mientras aumentan los unipersonales. En los municipios hay mayor diversidad: las parejas con hijos predominan en 6 localidades, con máximos en Sant Mateu, Benlloc y Vilafranca/Villafranca; Tírig presenta el valor más bajo. Las parejas sin hijos destacan en 5 municipios, sobresaliendo La Torre d'en Besora. Culla y Tírig registran los mayores porcentajes de mujeres solas de 65 o más años, y Vilafranca/Villafranca los de hombres solos de 65 o más años. Los hogares unipersonales de personas de menos de 65 años crecen especialmente en Les Coves de Vinromà y Benassal, mientras Morella concentra la mayor caída de los hogares de parejas con hijos.
- En cuanto al Tipo de hogar, en la Zona del CDR Alt Maestrat domina el hogar de una familia con un único núcleo y sin otras personas (54,6%) y resalta con notoriedad el hogar unipersonal (32,1%), que confirma la transición hacia una tipología más diversa. Los demás tipos mantienen una presencia inferior pero estable de 2011 a 2021. En los municipios, lo más característico es la reiteración del patrón de la familia uninuclear, con máximos en La Torre d'en Besora y mínimos en Tírig, municipio donde también destaca el mayor peso del tipo de hogares unipersonales junto con Culla. Catí presenta valores relativamente altos de hogares de un núcleo más otras personas, mientras que los hogares multipersonales no familiares y los de dos o más familias son escasos en los municipios.

- En la Zona del CDR Alt Maestrat, hay que destacar el predominio de los hogares con 1 núcleo (61,3%) y también la mayor presencia de hogares sin núcleo (36,1%), ambos ligados al proceso de envejecimiento y despoblación del medio rural. En los municipios, lo más característico es la variabilidad en la importancia relativa de los hogares uninucleares, con máximos en La Torre d'en Besora y mínimos en Culla. Tírig destaca por su proporción de hogares sin núcleo, mientras los hogares con 2 núcleos solo adquieren algo de relevancia en Culla (3,8%).
- En la Zona del CDR Alt Maestrat, se manifiesta una clara prevalencia de hogares con hombres y mujeres de nacionalidad española (70,3% y 71,4%) y una moderada presencia de hogares con miembros extranjeros (11,5% varones y 11,6% mujeres). La composición según sexo es equilibrada, con ligeras diferencias a favor de las mujeres. En los municipios, lo más característico es la diversidad en la distribución: en cuatro localidades los hogares con hombres españoles superan a los de mujeres, especialmente en La Salzadella; mientras La Torre d'en Besora registra el mayor peso relativo de hogares con mujeres españolas y la mayor brecha entre sexos. Benlloc (17,6%), Les Coves de Vinromà (17,3%) y Sant Mateu (17%) concentran los porcentajes más altos de hogares con hombres extranjeros, y Benlloc (21,1%) en los hogares con mujeres extranjeras. Seguramente, la presencia extranjera entre los hogares censados se ve condicionada por la disponibilidad de vivienda en alquiler, el precio-renta de la vivienda y las oportunidades laborales locales, factores que explicarían buena parte de las diferencias entre municipios.

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

- En la Zona del CDR Alt Maestrat, más de la mitad de las viviendas familiares censadas en 2021 (14.136) se concentran en cuatro municipios: Vilafranca/Villafranca del Cid (15,9%), Morella (15,3%), Les Coves de Vinromà (11,7%) y Sant Mateu (11,2%), reflejo de la fuerte correlación entre población y parque residencial. Entre 2001 y 2021, el parque de viviendas familiares creció notablemente (+21,6%), aunque el número de hogares disminuyó, indicando que parte de estas aumentaron el stock de segundas residencias o de las viviendas vacías. Municipalmente, destacan Benlloc (+42,2%) y Tírig (+41%) por incrementos más que notorios, mientras La Torre d'en Besora registró la mayor caída (-17,7%). Entre 2011 y 2021, Tírig (+28,5%) y Culla (+27,4%) muestran crecimiento, en contraste con los descensos en Catí, Morella y La Salzadella⁷.

⁷ Como señalamos en apartados anteriores, principalmente se debe a la supresión en el Censo de Viviendas de 2011 efectuada por el INE de varias edificaciones auxiliares (corrales, pajares, etc.), que en el Censo de 2001 se habían clasificado erróneamente como viviendas familiares.

- El 57,9% de las Viviendas familiares son No Principales (VNP), categoría en la que se clasifican las segundas residencias y las viviendas vacías. Entre municipios, Culla presenta solo el 28,6% de Viviendas Principales (VP) frente al 71,4% de VNP, mientras que Sant Mateu es el único municipio que alcanza el 50% de VP. Entre 2001 y 2021, diez municipios redujeron el stock de VP y aumentaron el de VNP, destacando Tírig (-22 puntos VP) y Vilafranca/Villafranca del Cid (-20,1 puntos VP), evidenciando una fuerte transformación en el uso del parque residencial hacia su infrautilización.
- El porcentaje de Viviendas Vacías en el conjunto de los 7 municipios con más de 1.000 habitantes es del 22,7% de las viviendas familiares censadas en 2021, un tipo de vivienda vinculada directamente al proceso de despoblación en el medio rural. Benassal alcanza el porcentaje más alto (34,9%), seguido de Albocàsser (32%), mientras que Vilafranca/Villafranca del Cid (11%) y Morella (11,5%) muestran un grado de ocupación bastante mayor, incluso por encima del autonómico (14% de vacías) y estatal (14,4% de vacías), gracias a su dinamismo y centralidad socioeconómica en la comarca, atractores de los flujos inmigratorios.
- En cuanto a la antigüedad del parque de Viviendas Principales, se muestra cierta polarización: 45,5% construido antes de 1940 y 33,2% entre 1980-2020. La Edad Media de las VP es de 68,3 años, mientras las VNP de 81 años, indicándonos importantes necesidades de rehabilitación en el parque residencial censado en 2021. Municipalmente, La Torre d'en Besora y Culla destacan por viviendas más antiguas, mientras Vilafranca/Villafranca del Cid y Benassal presentan un parque más moderno. Las VNP más antiguas se concentran en La Torre d'en Besora (96,9 años) y Culla (95,7 años), a diferencia de Benlloc que registra las VNP menos antiguas (71,8 años).
- Con relación al régimen de tenencia de la vivienda principal, la propiedad es hegemónica en la Zona del CDR Alt Maestrat (77,5%), frente al alquiler (10,9%) y otro régimen (11,6%). Vilafranca/Villafranca del Cid (84,7%) y Albocàsser (79,8%) superan el porcentaje comarcal en propiedad, mientras La Torre d'en Besora (68,2%), Culla (72,2%) y Tírig (72,3%) significan porcentajes menores de propiedad, con una presencia algo más frecuente del alquiler y Otro régimen (cesión, usufructo, alquiler simbólico...). Entre 2001 y 2021, el porcentaje de propiedad en la tenencia de la vivienda principal disminuyó (-8 puntos) en la Zona del CDR Alt Maestrat, en favor del alquiler (+3,4 puntos) y de Otro régimen (+4,6 puntos).
- En la Zona del CDR Alt Maestrat el parque de viviendas principales es bastante antiguo en los tres regímenes de tenencia: así, en 2021, la Edad Media de la Vivienda Principal en propiedad tiene un promedio de 65,5 años, la de alquiler de 77,2 años y la de otro régimen

de 78,9 años. En el contexto municipal, Culla, La Torre d'en Besora y Tírig resaltan por las viviendas principales en propiedad más antiguas, mientras Sant Mateu, Vilafranca y Les Coves de Vinromà muestran parques más recientes. En el régimen de alquiler, Tírig, La Torre d'en Besora y Catí destacan por la mayor antigüedad de la vivienda principal, frente a Benassal, Vilafranca y Sant Mateu con viviendas más modernas.

- En cuanto al tipo de edificación, según el Censo de Viviendas de 2021 entre las viviendas familiares domina la vivienda unifamiliar (69,9%), duplicando los porcentajes provincial (30,2%), autonómico (24,4%) y estatal (30,1%), reflejando el tradicional urbanismo rural de baja densidad. Municipalmente, Tírig y Culla alcanzan los porcentajes máximos de viviendas unifamiliares (91,5% y 90,2%), mientras Morella y Sant Mateu muestran una mayor presencia de edificios de más de una vivienda familiar (44,7% y 42,8%).
- Con relación a la superficie de las viviendas principales censadas en 2021, en la Zona del CDR Alta Maestrat predominan las de 61-90 m² y 91-120 m², con fuerte presencia de viviendas de más de 120 m², especialmente en Benlloc y Sant Mateu. Las viviendas no principales presentan una distribución más equilibrada. Vilafranca/Villafranca del Cid, Les Coves de Vinromà y Morella concentran viviendas principales medianas; Benlloc y Catí destacan por viviendas principales más amplias. Entre las VNP, Tírig y Albocàsser presentan superficies más amplias, mientras Catí y Benassal se sitúan en el extremo contrario.
- La superficie media de las Viviendas Principales censadas en 2021 en la Zona del CDR Alt Maestrat es de 108,1 m², superior a la provincial (92,1) autonómica y estatal (87). Entre 2011 y 2021 se manifiesta un retroceso general, aunque las VP siguen siendo más amplias que las VNP. Benlloc (128), Catí (117) y Sant Mateu (115 m²) presentan las mayores superficies medias en las VP; en tanto, Morella (98,2) y Vilafranca/Villafranca del Cid (103 m²) las menores. Tírig muestra la caída más notable de 2011 a 2021 (-23 m²).
- La Zona del CDR Alt Maestrat superó ampliamente a los demás territorios supralocales en todas las superficies medias de las VP según regímenes de tenencia: en propiedad (109,1 m²), en alquiler (101,4 m²) y en otro régimen (107,5 m²). Benlloc, Catí y Sant Mateu destacan por viviendas principales más amplias en propiedad; Benlloc y Sant Mateu también lideran en alquiler y otro régimen, mientras Morella y Vilafranca/Villafranca del Cid presentan superficies más reducidas, reflejando un modelo de urbanización en edificios plurifamiliares con más de una vivienda.

ANÁLISIS RELACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES

- La Zona del CDR Alt Maestrat presenta un parque residencial muy sobredimensionado con relación a la población: en 2024, alcanzó una Ratio de 975 viviendas por 1.000 habitantes censados, muy por encima de la C. Valenciana (617,7) y España (547,6), lo que es consecuencia del proceso de despoblación y sobreenvjecimiento, así como de la especialización de este territorio rural en las segundas residencias y también viviendas turísticas. Destacan Culla (1.679,5), Tírig (1.486) y Benassal (1.249,5) con Ratios extremadamente altas, mientras Benlloc (806,8), Sant Mateu (798,2) y Catí (863,3 viviendas familiares por 1.000 habitantes) muestran valores menos excesivos.
- La Zona del CDR Alt Maestrat presenta una Ratio de 237 viviendas por 100 hogares censados en 2021, muy por encima de los valores provincial (187,5), autonómico (162,5) y estatal (143,6), volviendo a expresar el excesivo desajuste entre viviendas familiares y la población que convive en hogares. Las mayores Ratios se manifiestan en Culla (353,8), Tírig y Benassal (294,6), frente a los valores menores de las Ratios en Benlloc (212,7) y Sant Mateu (200). El crecimiento 2001–2021 de la Ratio comarcal (+48 viviendas familiares por 100 hogares) superó ampliamente al del resto de territorios supralocales.
- En la Zona del CDR Alt Maestrat se contabilizan 137 Viviendas No Principales por 100 hogares censados en 2021, una Ratio más del doble que la respectiva de la C. Valenciana (62,5) y más del triple que España (43,6). Este indicador refleja que las segundas residencias y viviendas vacías superan con exceso a los hogares censados en la comarca objeto de estudio. Culla y Tírig son los municipios con mayor Ratio (252,6 y 222,7), mientras Sant Mateu (99,6) es el único municipio donde la Ratio no superó el umbral de 100. El crecimiento del valor de la Ratio de 2001 a 2021 es mucho más considerable en la Zona (+48,1) que el ámbito provincial (+2,9), contrastando con los declives autonómico (-8,2) y nacional (-4 VNP por 100 hogares).
- La Ratio de Viviendas Vacías por 100 hogares en la comarca en 2021 (52 viviendas vacías por 100 hogares en el sumatorio de los 7 municipios que superan los 1.000 habitantes) duplicó las respectivas de la provincia de Castelló (32,6), Comunitat Valenciana (22,7) y España (20,6), como consecuencia de una desocupación residencial muy elevada. El fenómeno de desocupación de las viviendas familiares aumentó con fuerza desde 2001 a 2021, a diferencia de los descensos registrados en otros tres ámbitos supralocales. En el contexto municipal, Benassal (102,7) y Albocàsser (81,5) presentan las Ratios más altas; Vilafranca (26,7) y Morella (24,6) las más moderadas. La ausencia de datos estadísticos para los municipios de menos de 1.000 habitantes no impide predecir que la Ratio comarcal podría

ser aún mayor, al observar las Ratios correspondiente al anterior Censo de Viviendas de 2011 ya de por sí elevadas.

- La Zona del CDR Alt Maestrat presenta viviendas principales más amplias e infraocupadas, con 45,8 m² por ocupante en los hogares censados en 2021, muy por encima de los promedios de la provincia (38,1), C. Valenciana (36,4) y España (34,8 m²). La mayor superficie media por ocupante en los hogares se da en los municipios de Culla (51,9), Benlloc y Tírig (51,3 m²), vinculada al proceso de sobreenvjecimiento y a los hogares unipersonales de personas mayores. Morella y Vilafranca registran valores más contenidos (41,1 y 44,2 m²). De 2001 a 2021, la Zona del CDR Alt Maestrat creció más en superficie media por ocupante de hogar (+4,9 m²) que los otros tres territorios supralocales.
- En cuanto al régimen de tenencia de la vivienda principal según tipo de hogar, en 2021 domina claramente la propiedad en la Zona (77,6%), en línea con la C. Valenciana pero por encima de España. La propiedad es predominante en todos los tipos de hogar, especialmente en los familiares nucleares. Los municipios más poblados (Morella, Vilafranca, Sant Mateu) muestran valores altos de vivienda principal en propiedad; los más pequeños presentan una mayor variabilidad pero mantienen el patrón de propietarios de la vivienda principal entre los tipos de hogar.
- Por último, si consideramos el sexo y la nacionalidad, la propiedad de la vivienda principal en 2021 alcanzó el 82,4% entre hombres y mujeres españolas censados en la Zona del CDR Alt Maestrat, por encima de España, similar a la provincia y Comunitat Valenciana. El alquiler de la vivienda principal entre la población española en la comarca es muy bajo (8,3% en hombres y 7,6% en mujeres). Entre la población extranjera, el alquiler es más frecuente (29,5% en varones y 27% en mujeres) pero es inferior a la representación autonómica y, sobre todo, a la estatal (39,5% y 38,2%). La propiedad de la vivienda principal entre personas extranjeras es más elevada en municipios como La Salzadella y Albocàsser, y el alquiler más visible en Vilafranca, Morella y Les Coves, donde existe mayor presencia de población extranjera vinculada a la estacionalidad laboral y empleos temporales.

[illegible]

El Estudio Cualitativo sobre el problema de la vivienda en la Zona del CDR Alt Maestrat (Castelló) se articula en varios capítulos: en primer lugar, un análisis de carácter cualitativo de los informes de contenido de las entrevistas semi-directivas, que incluye las ideas principales de los discursos alrededor del objeto de estudio: el problema del acceso a una vivienda digna y adecuada en municipios rurales. Con el objetivo de acercarnos a diferentes cuestiones desde un punto de vista descriptivo y discursivo, el trabajo de campo ha consistido en 10 entrevistas a perfiles profesionales, técnicos y políticos del territorio objeto de estudio. En segundo lugar, se incluye el análisis cualitativo de dos grupos de discusión realizados con colectivos que se identifican como los sectores de la demanda social más afectados por la crisis de acceso a la vivienda principal: juventud e inmigrantes extranjeros. Esto permite complementar y comparar los discursos de los actores formales (entrevistas semi-directivas) e informales (jóvenes e inmigrantes) que se generan sobre la cuestión, cosa que permite entender el significado y sentido que construyen las percepciones y opiniones, y de esta manera el imaginario social imperante sobre el problema de la vivienda en la Zona objeto de investigación. Cada uno de los capítulos incluye conclusiones parciales que se sintetizan en un último capítulo de conclusiones y recomendaciones.

Hay que apuntar que, a nivel metodológico, han aparecido algunas dificultades: a la hora de identificar informantes claves, es difícil diferenciar roles puesto que, en muchos casos, en el ámbito rural no hay una separación rígida entre lo profesional y lo personal o entre lo técnico y lo político. Esto dificulta el ubicar los discursos en un sector u otro. También en los grupos de discusión se aprecian relaciones de proximidad que pueden de alguna manera condicionar las valoraciones emitidas. Esto sólo refuerza la especificidad del ámbito rural y la importancia de acercarnos a la realidad con la mayor sensibilidad y rigurosidad posible, mejorando las herramientas de diagnóstico sociológico en escenarios de este tipo.

2.1.- ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS SEMI-DIRECTIVAS

Entrevistas semi-directivas realizadas en la Zona del CDR Alt Maestrat:

Nº	Fecha	Entidad	Localidad	Perfil profesional	Cohorte Edad	Sexo
1	14/05/2025	Asociación	Albocàsser	Técnico	Adulto	H
2	15/05/2025	Administración	Sant Mateu	Técnico	Adulto	H
3	19/05/2025	Administración	Benlloch	Político	Adulto	H
4	20/05/2025	Asociación	La Torre d'En Besora	Técnico	Adulto	H
5	21/05/2025	Despacho Arquitectura	Culla	Arquitecto	Adulto	H
6	23/05/2025	Oficina Xaloc	Morella	Técnica	Adulta	M
7	27/05/2025	Mancomunidad Servicios Sociales	Albocàsser	Técnicas	Adulta	M
8	28/05/2025	Iniciativas ciudadanas, sindicato	Càlig	Prejubilado	Adulto	H
9	12/06/2025	Registro Propiedad	Albocàsser	Funcionario	Adulto	H
10	13/06/2025	Administración Sindicato	Benassal	Político-Técnico	Adulta	M

Notas iniciales

A pesar de varios intentos por parte de la investigadora, no se pudieron entrevistar a informantes de la Administración autonómica, ni de ningún organismo político-técnico como la Delegación Territorial de Vivienda, ni subsecretarías o de la iniciativa pública Arrels. El diseño metodológico planteaba unas 15 entrevistas para 3 actores específicos: sector público, sector privado y Tercer Sector, aunque del sector privado finalmente sólo se realizó una. El Tercer Sector es más bien escaso en la Zona, siendo el Centro de Desarrollo Rural Alt Maestrat de las pocas entidades con presencia en el territorio, motivo por el cual la intervención se desarrolla en tanta variedad de pueblos.

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

El mercado de la vivienda en propiedad y alquiler es poco reconocible y cambiante en función del municipio. Un elemento central es el parque de viviendas disponibles, que se verá en el siguiente apartado, pero además encontramos particularidades como el hecho de que en muchas ocasiones son circuitos informales.

Se trata generalmente de propiedad privada y familiar: la mayoría de las viviendas pertenecen a familias, más o menos extensas, y dependerá de su uso y consenso entre las partes qué hacer con ellas. En la mayoría de los municipios si ha habido un movimiento más o menos reducido, aunque constante, en cuanto a la compraventa de viviendas. No tenemos información suficiente para ahondar en la evolución de los precios, pero si existe un discurso predominante sobre que éstos no son realistas, están sobrevalorados respecto al valor tangible de las casas. Por una parte, debe atenderse al estado de habitabilidad, ya que muchas de estas están muy deterioradas (no están disponibles para entrar directamente) y el comprador debería invertir una suma importante en rehabilitarla o reformarla, lo cual supone un sobrecoste respecto al precio de compra. Así, esa cantidad de salida no se establece en función de criterios objetivos si no que respondería más bien a factores culturales e históricos. Básicamente, las propiedades pertenecen generalmente a varios miembros de una familia, que la han adquirido como herencia y con la sucesión de generaciones hay varias personas implicadas. Se tiende a querer que el precio de venta permita a cada una de las partes sacar suficiente beneficio con su parte proporcional de la herencia-propiedad compartida. Por otra parte, esta distorsión se atribuye también al valor sentimental, en tanto que herencia familiar, más allá de las casas como inmuebles y techo bajo el que vivir. En algunos casos se hace referencia a la aplicación de precios de Zonas urbanas, puesto que los vendedores quizás ya no son residentes en el municipio –fruto del éxodo rural- y es por ello por lo que se quieren desprender de la casa. Así pues, hay ofertas que se mantienen en el tiempo y no se venden, cosa que contribuye al deterioro de estas. Las opciones que si encuentran salida son inmuebles a bajo precio pero que no están para entrar a vivir.

Piden como si fuera una casa y en realidad es un solar (Sector público)

Ahora, sí que hay un problema de acceso a la vivienda, porque no hay para entrar a vivir. O que esté en mal estado o que piden más dinero del que una persona puede pagar, o que a lo mejor se dedica más todo a la actividad turística. Es que esto depende de cada pueblo. (Sector público)

No tenemos viviendas para quedarnos ni para alquilar (Tercer Sector)

El mercado inmobiliario estaría bastante condicionado por la cultura de la propiedad privada y sería relevante ese “componente social, emocional o histórico” a la hora de considerar la vivienda, ya que esto genera resistencias para desprenderse (ponerlas a la venta o alquilarlas) y perpetua el poco uso y abandono de viviendas en el pueblo, cosa que también condiciona los precios del mercado.

...infectados, mejor dicho, contaminados por este momento que vivimos de especulación inmobiliaria (Tercer Sector).

Existe un consenso sobre la falta de ofertas de viviendas en alquiler: si bien no fue un régimen de tenencia muy habitual en los municipios rurales durante el pasado siglo, en la actualidad es una demanda creciente no cubierta. Por una parte, las políticas públicas para paliar la despoblación se han vehiculado a través de generar recursos y servicios públicos que exigen personas que trabajen en estos y que al mismo tiempo se presentan como atractivo para nuevos pobladores. En algunos casos se manifiesta la complejidad de generar un mercado de alquiler que satisfaga esa creciente demanda: por una parte, por el tipo de vivienda predominante en los municipios –casas grandes, estrechas y antiguas- y, por otra parte, la percepción de cierta inseguridad por parte de los propietarios a la hora de alquilar, tanto por el desconocimiento de cómo poner la vivienda en alquiler, qué implicaciones fiscales tiene, etc., o por la asimilación del discurso del miedo a la ocupación. Se apunta a la resistencia a alquilar de los propietarios por “malas experiencias”, que habrían sido una cosa puntual pero que se extienden en la opinión de la ciudadanía, y en los municipios pequeños más aún. También tiene cierto impacto el discurso mediático contra la ocupación:

[A partir del ejemplo de vivienda pública en alquiler en otro municipio] ...no hemos tenido problemas de impago, ni desperfectos, ni nada. Quiero decir que al final es una sensación que, si ha tenido alguna mala experiencia y si esa persona lo cuenta todo el mundo, la gente coge miedo. (Sector público)

...tienen sufrimiento de quien me entrará, el mensaje este de te lo ocuparán, no te pagarán, no se podrá sacar, te destrozarán la casa, ha calado mucho en la sociedad.

...hay mucha gente que por la dificultad de poder acceder al asesoramiento no lo alquila porque tiene miedo al alquilarlo.

El mercado del alquiler es muy dinámico, debido a la poca oferta y alta demanda, pero, además, es informal y no demasiado accesible. Funciona bastante por el boca a boca y en muchos casos a través de relaciones sociales de proximidad. Generalmente, no hay servicios y portales abiertos donde consultar la información. Algunas inmobiliarias operan en el territorio, pero no tienen sede física, y son algunos vecinos y vecinas quienes asumen esa tarea de mediación (enseñar el piso, hacerse cargo del contacto con los inquilinos). Los Ayuntamientos a veces ofrecen información, pero de manera poco sistematizada, en función de lo que les llega o si conocen a propietarios.

Según alguna de las entrevistas, como el Registro de la propiedad, la especulación inmobiliaria en el territorio no es resultado de que grandes empresas o fondos de inversión comercialicen con estos inmuebles, sino más bien por la asunción de la lógica rentista por parte de la población. Es decir, de acuerdo con la información extraída no se podría responsabilizar o señalar a agentes externos de la situación habitacional, si no que sería consecuencia de las propias políticas y lógicas de mercado asumidas por las instituciones públicas y vecinos de la Zona. Así pues, el discurso de acuerdo con los datos es que:

No compran empresas para urbanizar ni empresas de Airbnb, ni fondos de inversión en exceso, de hecho, los fondos de inversión las cosas que tenían las están vendiendo y sobre todo a particulares y hay poca personalidad jurídica (Sector público)

Así como también en cuanto a primeras percepciones:

...no veo yo que estén copando las inmobiliarias la vivienda vacía (Sector público)

Sin embargo, aunque no se sostiene, sí que aparecen referencias al carácter impersonal o extranjero de la problemática de la vivienda, como si se tratase de algo exógeno. Además, en el discurso se hace referencia en algún momento a las ciudades, por lo que también se puede atribuir a una incorporación de una narrativa que no es propia o concreta de la Zona: las pautas y nuevas tendencias en el medio-urbano-metropolitano, que se difunden con rapidez por los medios de comunicación, incluyendo las redes sociales telemáticas, se trasladan e imponen en el medio rural derivando en un mimetismo social.... incluso de las dinámicas especulativas en los mercados urbanos de la vivienda.

...el movimiento que estamos viendo es más por empresas inmobiliarias que para familias que compran o alquilen la primera vivienda

Esto también se relaciona directamente con la cuestión turística. La turistificación no es el problema principal en la mayoría de los pueblos, aunque en el caso de dos municipios específicos (Morella y Culla), sí que se da una tensión importante, ya que la promoción del turismo ha saturado la oferta de alquiler continuo y el mercado inmobiliario en general. Esto se debe a que gran parte de las políticas contra la despoblación y de dinamización del territorio han consistido en potenciar el atractivo turístico de éstos (por el patrimonio histórico, cultural y natural que poseen).

Así pues, como se anticipaba, no ha sido una especulación impersonal o extranjera (fondos de inversión, multinacionales) si no el modelo adoptado e impuesto. Generalmente, ha sido un modelo de desarrollo rural impuesto por actores externos: Comisión Europea, Gobiernos central y autonómico a través de políticas públicas de distinta índole; los ayuntamientos y población rural han sido objetivo de iniciativas de desarrollo local de estas características y se han visto abocados a aprovechar las subvenciones y ayudas que se han implementado desde hace varias décadas. Éstas han encontrado una fácil respuesta entre los sectores rurales pro-rentistas y mejor conectados con las redes político-administrativas, aunque también hay excepciones de emprendimiento privado promotor del desarrollo rural. Es un modelo de desarrollo impuesto desde arriba, sin considerar los intereses de las comunidades locales -salvo de los sectores pro-rentistas-, de inserción dependiente y subordinada en la economía globalizada como espacios para el consumo de ocio y tiempo libre mercantilizado dirigidos a las poblaciones urbanas; así mismo no se evalúa el impacto socioeconómico real que tiene ese modelo entre las comunidades rurales. Así, aunque no sea aún generalizado, podría darse en otros municipios debido a la dirección política y aceptación social, donde se incluye la cuestión de la rentabilidad del alquiler vacacional como negocio.

A grandes rasgos, tanto quien decide invertir en rehabilitación como quien quiere compaginar el alquiler con el uso esporádico suele optar por el alquiler temporal y turístico ya que es más flexible, rentable y compatible. Además, ha formado parte de un conjunto más amplio de promover el turismo para el desarrollo local de los municipios de interior: se generan empresas y puestos de trabajo directos e indirectos, se fomenta la visita a estos, etc. También en materia urbanística, con la rehabilitación de edificios de todo tipo, infraestructuras o inmuebles reconvertidos en casas rurales. En el caso de estos municipios, por ejemplo, no se observa el deterioro de los cascos antiguos tan habitual en otros municipios. Así pues, en general se da una descripción total de este fenómeno (que se percibe como positivo y a la vez negativo) pero en ningún caso se ha manifestado la intervención o legislación sobre esto.

...no llega a una tensión que no se pueda soportar a día de hoy (Tercer Sector)

En ese sentido, si se reconoce que la dirección política apunta a este sector turístico. La lectura es que no se da 'prioridad a los vecinos' y se asume la incoherencia de sector económico, respecto a lo que aporta y las implicaciones que tiene (no sobre la lógica mercantilista sobre la vivienda). Se puede percibir cierto desacuerdo, así como la responsabilidad municipal, pero no se explicita una oposición total.

Es un poco incongruente, por un lado queremos vivir de [el turismo] pero por otro lado nos machaca el tema [de la vivienda] (Sector público)

En algún caso puntual, no como parte del discurso hegemónico sino como voz crítica, se usa terminología más elaborada, que responde también a la asunción del análisis urbano de la ciudad pero que apunta al desplazamiento de los vecinos:

...muchas veces hablamos en la ciudad que ha gentrificado la población o sufrir el problema de la gentrificación en los pueblos también pasa (Tercer Sector)

Es un hecho que a este tipo de alojamiento se le puede sacar mayor rentabilidad y está siendo el motivo por el cual otros vecinos (que no son propietarios) se ven obligados a irse del pueblo, donde ya no es una opción residir. En ambos casos se trata de pueblos bastante elevados donde se da una orografía compleja, por la cual no pueden ampliarse los cascos urbanos, aunque si disponen de un término municipal amplio con masías o incluso pedanías a través de las que canalizar esa demanda.

En cuanto a la orografía y sus posibilidades urbanísticas, depende mucho del municipio. Si que durante el boom inmobiliario anterior en algunos casos se generaron promociones de obra nueva en las afueras, puesto que en ocasiones ha sido más fácil comprar un solar y construirlo que no rehabilitar algo más céntrico. En la actualidad, en la mayoría de los pueblos los límites físicos y la clasificación del suelo impiden urbanizar. Esto se presenta como un hecho, aunque en general no hay valoraciones sobre si se tuviese que facilitar o no: en algunos casos si se comenta la necesidad de reparcelar, en otros se hace más referencia a la expropiación indirecta de aquellas casas abandonadas, etc. Un punto interesante es que en materia de vivienda la competencia no es local, pero la cuestión urbanística sí y esto también tiene implicaciones en la promoción inmobiliaria. Sin embargo, como se verá en el último apartado, es generalizada la opinión de que los Ayuntamientos no pueden intervenir demasiado por falta de recursos humanos, técnicos y económicos y las exigencias se dirigen a instancias superiores o simplemente no se señala quién debería hacerse cargo.

Algunos informantes sí expresaron la necesidad de promoción de vivienda pública. A grandes rasgos, se presenta como una opción para facilitar la vivienda accesible, sobre todo a colectivos vulnerables, pero no se reivindica como una propuesta extensiva para la mayoría de la población. Es decir, respondería más a una iniciativa de carácter subsidiario, ligado a políticas de bienestar y desde una posición asistencialista que no a un posicionamiento político diferente

para intervenir sobre el mercado o garantizar la vivienda como derecho. En la actualidad, la oferta pública es casi inexistente: no ha sido una apuesta hasta hace escasos años y no es una opción de iniciativa municipal. En la actualidad, algunos pueblos disponen de alguna oferta pública fruto del programa Recuperem Llars[1] de la Generalitat Valenciana, por la que los consistorios acceden a ayudas para comprar y rehabilitar casas con fines sociales, pero no es habitual.[1]. En el último apartado se desarrollará más extensamente la cuestión en tanto que política pública. En cualquier caso, es un tipo de régimen residual y muy puntual, que en la mayoría de los casos se comenta como una opción que no resuelve el problema del todo.

2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales

Si bien se aprecia un problema de acceso a la vivienda, en el ámbito rural se estaría dando bajo unas circunstancias concretas. Grosso modo, la situación actual no se puede entender sin el éxodo rural y el abandono de los pueblos durante décadas, cosa que llevó al desplazamiento masivo de población a la ciudad, la despoblación y con ello al abandono de casas. No se aprecian a priori dinámicas especulativas relevantes, pero sí “acumulación por desposesión” donde familias vendieron las propiedades a otros vecinos que si se quedaron y podían mantenerlas. El hecho de venderlas a terceros que tampoco le sacaron partido o simplemente las dejaron infrutilizadas, con el paso del tiempo ha supuesto su deterioro: el resultado es un parque de viviendas muy envejecido y deteriorado, del que en muchas ocasiones nadie se hace cargo. También con el fallecimiento de propietarios, entra la cuestión de las herencias: la casa pasa de pertenecer a una persona a varios herederos, en ocasiones desvinculados del pueblo y no se interviene en su rehabilitación. Así, por esas desavenencias familiares en muchos casos hay casas de las que no se hace uso ni se tiene una intención concreta de movilizarlas en el mercado inmobiliario (dependerá de cómo se resuelva la herencia, si los hijos quieren hacer uso...).

Como se mencionaba, sí que se aprecia de manera generalizada la falta de parque de viviendas disponible. Sin embargo, se puntualiza que no es falta de vivienda construida si no habitable: el tema es que “sí que hay vivienda, lo que no hay es vivienda para vivir”. Así, la cuestión no tiene que ver con la inexistencia de este sino del estado de conservación y habitabilidad, y el régimen de propiedad.

Algunas familias, pese a trasladarse a las ciudades, las mantuvieron como segundas residencias, que constituyen una parte importante del parque de vivienda en la actualidad. En el caso de las

segundas residencias se dan casuísticas diferentes y es difícil cuantificar la cantidad de viviendas disponibles o estimar el uso real que se les da: hay segundas residencias de las que los propietarios hacen uso cada fin de semana y otras que solo son usadas durante algún período vacacional (semana santa, las fiestas del pueblo u otros casos puntuales). Así pues, en la mayoría de la Zona la situación es de un parque de viviendas o bien abandonado o infrautilizado por ser segundas residencias.

En la mayoría de los pueblos, tenemos una barbaridad de casas que están en ruinas que o viene por temas de herencias o por la persona no quiere invertir porque es un pueblo y sí que se tendría que hacer algo...

2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales

En cuanto a las demandas y necesidades residenciales cabe apuntar que en la mayoría de las entrevistas no se aborda de manera exhaustiva. Se identifica de manera transversal que hay demanda, de manera predominante de alquiler, pero no se da de manera manifiesta o clara una descripción de los distintos perfiles o colectivos. Esto quizás es fruto de la distorsión entre los deseos y la realidad. El hecho es que las políticas públicas para atraer y fijar población tienen como público objetivo predominante parejas jóvenes y familias con niños/as, con el fin de que se establezcan de manera definitiva en el pueblo. Sin embargo, tanto por las condiciones actuales del mercado laboral como por otros elementos de las sociedades contemporáneas (alta movilidad, proyectos vitales no estables, etc.) lo que se encuentra mayoritariamente es una población flotante considerable. No es población con intención de establecerse a priori, sino que reside en áreas rurales por motivos laborales principalmente, por lo que no tienen interés en poseer una casa en régimen de propiedad (una hipoteca a largo plazo, etc.). Así, la demanda de vivienda es de alquiler. En todo caso, a partir de la experiencia del Tercer Sector en la Zona si se pueden identificar algunos colectivos clave y hacer algunas consideraciones al respecto:

- **Jóvenes (en pareja o no) autóctonos y de nacionalidad española:**

En el caso de las personas jóvenes con vínculo previo, acostumbran a hacer uso de viviendas familiares cuando no hay oferta hasta que pueden emanciparse. En este caso, la opción preferible sería la compra. También puede tratarse de parejas o gente joven foráneos de nacionalidad española con voluntad de emanciparse en un pueblo, desde una visión neorrural.

En este caso, la opción preferible, al menos al inicio, sería el alquiler para conocer la Zona y explorar las opciones de municipios y el mercado existentes. No se puede ahondar demasiado en el nivel adquisitivo de estas personas pues dependerá de muchos factores, pero en algunos casos la decisión viene motivada por la opción de teletrabajar. Asimismo, en la línea de desarrollo e impulso económico en estas Zonas se ha promovido la creación de empresas, para incentivar opciones laborales más diversificadas, ligadas al emprendimiento y digitalización.

En cualquier caso, en reiteradas ocasiones se hace referencia al cambio de visión sobre las áreas rurales, sobre todo desde el COVID-19 pero también fruto de cambios generacionales y culturales. Después del éxodo rural y que se extendiera la asociación urbano-futuro/rural-pasado, que prácticamente se ha agotado por la crisis de la identidad urbana, poco a poco los jóvenes autóctonos se plantean cada vez más volver (después de cursar estudios superiores) o perfiles urbanos consideran emprender nuevos proyectos en el medio rural. El cambio de mentalidad hacia lo rural atraviesa algunos discursos desde todos los sectores, por el cual la idea de que el ámbito rural era menos deseable que el ámbito urbano en cuanto a oportunidades y calidad de vida habría cambiado y ahora se vuelve a apreciar como un entorno deseable.

Esto también puede generar ciertas expectativas o distorsión: en la mayoría de las entrevistas, cuando se pregunta sobre el perfil que demanda vivienda, los jóvenes aparecen en primer lugar. Sin embargo, desconocemos hasta qué punto es una demanda real o un anhelo. Es decir, lo que se aprecia es que hay un interés en atraer a este tipo de población o de manifestar que tienen dificultades, cuando realmente no es el colectivo más evidente o no sería el más vulnerable (puesto que pueden contar con apoyo familiar, entre otros) o teniendo en cuenta el mercado laboral de la Zona y la amplia franja de edad que incluye, se constituye como un grupo heterogéneo y una categoría un tanto abstracta. Así, se ha dado el caso de jóvenes que se marcharon a estudiar y volvieron para quienes el acceso a la vivienda familiar es una opción u otras alternativas (una parte de esta rehabilitada como apartamento, otra casa familiar disponible, etc.). De no disponer de otra vivienda propia se puede generar algún tipo de frustración ligado a no acceder a un alquiler o compra asequible directamente y se retrasaría la edad de emancipación.

Por otra parte, en algunos casos se hace énfasis en un perfil neorrural, con vínculos previos o no, en un sentido más optimista y se hace referencia al nivel de estudios adquirido, a los deseos o expectativas vitales; de alguna manera como una diferenciación y apreciación del capital cultural de la población rural tradicional, así como económico también, quizás impulsado por la

vulnerabilidad y precariedad sociolaboral y residencial que pueden vivir estos jóvenes en las urbes.

Y económicamente podemos tener el mismo poder adquisitivo [que los jóvenes que viven en la ciudad]

En algún caso puntual, y se muestra negativa a verbalizarlo, se explicita que llega gente que no aporta economía al municipio, ligado a que “la vivienda es más barata y servicios sociales atiende mejor que en las ciudades”, y que no es una opinión si no la realidad. Esto supone ya establecer un marco sobre la visión quizás clasista o sobre las aspiraciones del sector público y político de que el público objetivo y prioritario a atender sería un perfil menos vulnerable y precarizado para que se establezca en el municipio gente con mayor capacidad económica. Esto también puede ser la causa por la que, como veremos, en el discurso no esté casi presente el sector de la población constituido por inmigrantes y clase trabajadora. Aun así, se apunta a que la demanda es principalmente de personas inmigrantes que llegan al municipio por ofertas de trabajo de baja cualificación, así como jóvenes que se quieren independizar o de profesionales-técnicos interinos en los servicios públicos. Es quizás contradictorio, se ha de atender a estos últimos cuando ya son quienes acceden puesto que ‘los propietarios solo quieren alquilar a funcionarios porque saben que son pagadores’. No hay información sobre impagos.

La lectura que podemos hacer, tanto por la invisibilización de los sectores más vulnerables y precarios como de la reivindicación de una nueva ruralidad deja entrever una composición social renovada con especial interés en la clase media propietaria.

En algunos casos se hace referencia a jóvenes estudiantes, presuponemos que de edades comprendidas en la adolescencia o post adolescencia que cursan formación profesional y que si no son residentes del municipio en ocasiones buscan alojarse.

- **Personas extranjeras no comunitarias:**

Los procesos migratorios en la actualidad son muy relevantes en la composición sociodemográfica en el ámbito rural⁸. Esto, unido al envejecimiento de la población autóctona en la Zona, implica que no sólo son nuevos pobladores sino que son una parte importante de la

⁸ Según datos del Institut Valencià d'Estadística del año 2023, en el municipio de Albocàsser o en Sant Mateu la población extranjera de origen no comunitario era de algo más del 10 %, situándose dos puntos por encima del porcentaje estatal. En les Coves de Vinromà, la inmigración supone un 24,4 % del total de la población, siendo el 11,2% de origen europeo y el 13,2% de origen extracomunitario.

población activa. Un elemento clave es el mercado laboral de la Zona: atendiendo este envejecimiento de la población, un sector de trabajo imprescindible es el de los cuidados, un ámbito invisibilizado y feminizado del que generalmente se hacen cargo las mujeres inmigrantes. Otros sectores relevantes son la producción porcina y el sector agrícola, así como la hostelería y sector servicios: ámbitos de trabajo de carácter estacional y con bajos sueldos. Así, las personas extranjeras en su mayoría constituyen un grupo de trabajadores en situación precaria, con pocos recursos al inicio del proceso y con dificultades inmediatas de acceso a la vivienda. La falta de oferta asequible los lleva a situaciones de hacinamiento o infravivienda y los empleadores tampoco les ofrecen solución habitacional. Pese a constituir una proporción considerable se comenta muy superficialmente en la mayoría de los casos y no se profundiza en las características o condiciones de acceso a la vivienda (en un estudio realizado en el mismo ejercicio que el presente, si se explicita que generalmente viven en peores condiciones que la población autóctona). Es relevante que desde, al menos el sector público, no se atienda esta realidad y necesidad específica.

En ninguna entrevista se hace referencia a **los hogares monomarentales**, aunque si consideramos las trayectorias inmigratorias se observa que en muchos casos son mujeres de nacionalidad extranjera quienes inician los procesos en solitario y luego proceden a la reagrupación familiar (de hijos o padres de ella); y que en muchos casos no hay figura paterna e incluso que la condición de viudedad ha sido el detonante para emigrar del país de origen (especialmente entre la población colombiana dado el contexto de conflicto y violencia). En su caso, enfrentan mayor dificultad puesto que únicamente se sustentan con un salario, cosa que complica el acceso a la vivienda por los precios de acceso.

- **Trabajadores públicos interinos:**

Los trabajadores públicos interinos, de nacionalidad española (condición *sine qua non* para los procesos de oposición y/o contratación) del ámbito educativo y de la salud también son un perfil presente, puesto que como se comentaba anteriormente, parte de las políticas contra la despoblación han promovido la creación de servicios públicos para los que se necesitan profesionales. Es parte de la demanda de vivienda, pero esta más o menos resuelta, puesto que hay propietarios que se han especializado en estos y así alquilan de septiembre a junio y es compatible con disponer de la casa para uso por parte de los propietarios en verano o para el alquiler turístico vacacional. De hecho, en varios casos se explicita que existe como una bolsa de ofertas propia donde de año a año se asegura el alojamiento de estos y son un tipo de inquilino prioritario.

En el caso de Albocàsser, se da la particularidad concreta de que se ubica la prisión. Los trabajadores de prisión en su mayoría prefieren vivir en la ciudad y se les ofrece transporte a Castelló, por lo que no es un perfil demandante per se. Sin embargo, sí que es problemático por las aspiraciones que genera en los propietarios, ya que tienen mayor capacidad adquisitiva y estatus social: de alguna manera, esto promueve que no se mueva el mercado entre otros perfiles precarizados.

En general, no hay demanda de vivienda más allá de la población activa y de edad más bien joven-adulta. En el caso de personas ya jubiladas serían o bien familiares de inmigrantes, o residentes autóctonos (propietarios previamente), y no se da una demanda de población extranjera europea jubilada como si ocurre en municipios de costa del Baix Maestrat.

Viene mucha gente y ha habido temporadas que se han tenido que ir al no encontrar vivienda en condiciones.

2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda

Las políticas y medidas públicas sobre vivienda es el bloque temático más difuso. En primer lugar, cabe destacar dos políticas que aparecen en muchas de las entrevistas y que se valoran positivamente, aunque no están exentas de críticas.

I) El Pla Recuperem Llars

Ayudas autonómicas a los municipios para la compra y rehabilitación de vivienda: se valora positivamente el apoyo a la vivienda accesible y para fomentar la rehabilitación pero los recursos son limitados y además el problema como se ha comentado es la falta de viviendas en el mercado o el estado en el que se encuentran y el coste de la reforma.

puesto que una parte se destinaba a la compra y ya los precios de salida reducen mucho las opciones de poder disponer de parque público (Sector público)

Así, algunos pueblos se han beneficiado, pero tampoco es una medida con efectos a corto plazo:

Tenían que estar destinadas a un uso de vivienda social y demás y por lo que sea a muchos alcaldes no les acaba de convencer” (Tercer Sector)

En muchos casos las limitaciones que más adelante se exponen, de carga burocrática u otros también dificultan su aplicación.

II) La oficina Xaloc (Morella)

Es un punto local de la Red de Administraciones Locales y Comarcales de Vivienda que ofrece diferentes servicios en materia de vivienda, como resultado de convenios entre las localidades y la Generalitat. Pese a ser un punto local lo cierto es que atienden a nivel comarcal e incluso a otras comarcas, mancomunidades o administraciones que requieran de información. Principalmente, los servicios son: i) Ventana única de información y asesoramiento ii) Rehabilitación y urbanismo iii) Ayudas sociales iv) Gestión del hábitat y v) Protección de la tenencia de vivienda

En algunos casos se reivindica su importancia y la necesidad de replicar este servicio de asesoramiento: se destaca la importancia porque supone acceso a la información y asesoramiento especializado.

- **La vivienda es competencia autonómica:**

Así, en materia de vivienda, la mayoría coinciden en que ha de considerarse que la competencia es autonómica y que es quien legisla y moviliza los recursos. Si se aprecia un cambio de tendencia con el cambio de gobierno de coalición del PSPV-Compromís-Unides Podem al gobierno actual del PPCV con apoyo de VOX, por el cual las convocatorias de subvenciones los últimos años habrían ido destinadas a administración pública y rehabilitación mientras que ahora no tanto y habrían sacado una de construcción de nueva vivienda.

Sí que es verdad que el gobierno que había antes apostó un poco por el tema de rehabilitación de vivienda, en esta subvención ahora cómo ha cambiado el gobierno no sé si por tema de regulación presupuestaria sí que se ha cambiado y han sacado una de construcción de nuevas viviendas. (Sector privado)

Para entender las políticas públicas debe contextualizarse la Zona interior norte de Castelló, una parte de territorio abandonada debido al éxodo rural y escasa de recursos públicos, por ello que la visión y reivindicación más localista (por parte de diferentes sectores) y política (municipal o autonómica en ciertos períodos) han ido más enfocadas a la promoción de servicios y equipamientos. Así, el ámbito rural se ha visto beneficiado de esa línea de mejorar servicios para paliar los desequilibrios territoriales. En la misma línea, a través de la consolidación de servicios básicos se ha intentado atraer a nuevos pobladores: gente que se quiera instalar y arraigar en el municipio.

Así, las medidas se sitúan en el área de la despoblación, aunque la cuestión de la vivienda – a pesar de que la población nueva o no – la necesita, no ha sido ni predominante ni prioritaria hasta hace pocos años y aun es difícil ver en que se materializará. La realidad local actualmente es que no hay una línea definida y unitaria en vivienda, “cada municipio actúa como puede y como quiere”. Hay consenso sobre que la problemática de acceso a la vivienda es una preocupación social, pero no sobre qué se está haciendo realmente ni en qué dirección debería resolverse. En algún momento también se cuestiona esto, porque a pesar de la evidencia se observa la falta de acción:

Cierto discurso que sí que nos preocupa, pero después no se acaba traduciendo en demasiadas cuestiones voluntariosas (Tercer Sector)

Así, sobre la percepción de las políticas y medidas vigentes en general se aprecia que están bien pero no son suficientes. Se percibe cierta confusión y dudas sobre lo que debería hacerse y el relato, y se enuncian ideas, pero no se acaba de situar quien debería encargarse ni cómo. En general se aprecia que para resolver el problema una parte fundamental es la Administración pública, para fomentar un parque de vivienda accesible.

...si no hay más ayudas o más interés, es muy difícil salir de ahí (Tercer Sector)

- **Fortalezas y limitaciones del ámbito municipal:**

Por una parte, se pone el foco en la escala municipal, sin embargo, se pone sobre la mesa que no hay mucha más capacidad de hacer en cuanto a vivienda y que cualquier medida es un gran esfuerzo humano y económico.

El foco debería estar en las administraciones locales ya que “ellas intervienen directamente en la población y pueden tener influencia”. Se pone de relieve la importancia de que sea un servicio descentralizado, ya que se opina que cuánto más cerca de la gente y el territorio, mejor es el servicio. Sin embargo, se manifiesta constantemente las limitaciones en las administraciones locales: en muchos casos las alcaldías y concejalías son cargos sin remunerar y con dedicación parcial, mientras que la parte técnica se ve saturada por la burocracia. Se celebra la existencia de un Plan Estatal o de políticas autonómicas, ya que Generalitat es la que posee los recursos, pero al mismo tiempo se ve insuficiente que haya un paquete de medidas si no se implementa.

Al final los ayuntamientos están abocados a morir, no tenemos más presupuesto como para poder hacer viviendas (Sector público)

En tanto que la vivienda es competencia autonómica, se le atribuye la responsabilidad de actuar y poner a disposición de los ayuntamientos los recursos de la Generalitat, aunque al mismo tiempo que se critica la poca comprensión del territorio y visión del ámbito rural.

Son políticas, pero políticas que no funcionan. Las políticas se hacen desde València. Hay muchos gobernantes que no viven en el mundo rural (Sector Público)

Se critica el sesgo o mirada urbana en el contenido de informes o políticas que no identificarían correctamente las necesidades, como la de la vivienda (no se identifica exactamente a que hace referencia, a algún portal estadístico o visor de GVA), cosa que perjudica. También, en cuanto a atender las peculiaridades de los municipios (suelo disponible, solares, etc.). En resumen, se opina negativamente sobre algunas normas que son “surrealistas para esta Zona” y que “se debería facilitar muchas cosas”.

En la línea de necesidades no cubiertas, también se reivindica la necesidad de ayudas para arreglar calles por ejemplo o en general de financiación, ya que los Ayuntamientos disponen de presupuestos muy limitados y no pueden asumir según que costes o destinar todo el presupuesto a una sola intervención. Esto también condiciona la posibilidad de construcción de vivienda pública.

Además de la carga de trabajo y las limitaciones burocráticas: [en el caso de uno de los incluidos en una iniciativa Area de Regeneración y Renovación urbana y rural] “Y un fracaso. Una palabra de fracaso total. Las casas se van retirando, y no lo hemos recibido. La burocracia se nos come en un ARRUR”.

Habría que buscar una fórmula de cómo hacer para incentivar o bien de alguna forma poner esas viviendas en condiciones, sí que es verdad que ya no tendrían que ser las entidades locales, los ayuntamientos, sino que tendrían que ser un organismo con más fondo, como pueda ser la Generalitat, el Ministerio, el que metiera mano.

De esta manera, en cuanto a propuestas de mejoras o qué debería hacerse, se debería facilitar los trámites burocráticos y tener ‘apoyo de entidades superiores’ en cuanto a normativa urbanística, así como la asistencia técnica en esta materia, a fin de facilitar y agilizar la urbanización. Esto resolvería la cuestión de dificultad de edificación por falta de solares, las dudas sobre los usos del suelo, etc. Más que la supervisión de la ejecución de las políticas, poner los medios para ello. De nuevo, una desconexión entre las políticas generales y la realidad de los municipios y sus necesidades.

Esto porque al final muchas veces no se hace no porque no hay voluntad, no se hace por desconocimiento o por falta de presupuesto o por falta de técnicos (Sector público)

Desde el ámbito político se hace autocrítica y se expresa la voluntad de trabajar en ello o más bien la necesidad de hacerse cargo a nivel municipal para no agravar el problema de acceso, sin

embargo, más allá del asesoramiento o sensibilización, la magnitud de la cuestión la hace especialmente difícil de abordar.

...a ver de qué manera podíamos hacer una figura para que fuera el propio Ayuntamiento el que pusiera en circulación si es viviendas, quien es el propietario, que unificara las viviendas y el Ayuntamiento fuera quien que gestionará estos alquileres para todas las casas que tenemos cerradas” (Sector público)

También en cuanto a la información y asesoramiento hacia la ciudadanía hay déficits, y se considera importante facilitar la información fiable en un momento de exceso de ésta: “la figura del Ayuntamiento sí que podría ser una figura que daría seguridad a estos propietarios”.

Qué información y como la tenemos que dar y como ser fiables. Posiblemente los ayuntamientos seamos los que más responsabilidad tenemos ahí, porque los ayuntamientos de momento son de las instituciones de las que más se pueden fiar. No es sobreinformar, sino que dar la información correcta en el momento correcto (Sector público)

Creo que podríamos poner en activo muchas viviendas que están paradas, pero como que no tenemos la competencia tampoco tenemos recursos muy boyantes y que podríamos estar haciendo ahí un poco de conflicto si hay empresas dedicadas en este tema. Todavía no hemos encontrado la fórmula para poderlo hacer (Sector público)

- **Regulación urbanística y uso del suelo:**

De manera excepcional, desde el Registro de la Propiedad se pone el foco en la competencia que sí tienen los Ayuntamientos: no en materia de vivienda directamente, pero si en la cuestión urbanística, paso previo para la ordenación del territorio y las posibilidades residenciales, en relación con la promoción inmobiliaria de obra nueva.

En esa línea, se reitera que es competencia municipal la cuestión de la clasificación y recalificación del suelo, siendo actualmente una cuestión poco presente y sobre la que sería necesario intervenir. Concretamente, sobre la reparcelación: el ajuste del territorio y la agrupación y transformación de fincas para adaptarlas a un plan de ordenación. Sin embargo, es cierto que muchos municipios tampoco tienen un plan propio y se guían por normas subsidiarias.

Se tiene que dar un paso adelante respetando todo esto (factores que comenta anteriormente como normativa ambiental y demás) delimitar de una manera muy clara

donde se puede edificar donde se puede construir, que es suelo urbano... (Sector público)

Eso sí que requiere un esfuerzo muy notable por parte del ayuntamiento (Sector público)
Ahí se tiene que dar un impulso (...) Porque los que conocen el terreno son los ayuntamientos faltan muchos planes para de delimitar claramente donde se puede edificar: porque es indispensable para poder construir pues yo creo que allá sí que tienen que dar un paso adelante y a través de hacer un plan de reparcelación... no evita que haya un coste, evidentemente hay que hacer mediación (Sector público)

Así pues, la elaboración de planes y la adecuación del suelo sería una tarea urgente “y esta competencia es exclusiva de los ayuntamientos”. Si que en otro caso específico se apunta a que:

...son procedimientos muy largos y costosos, técnicamente, porque ¿qué ayuntamiento tiene arquitecto? Los ayuntamientos grandes sí, pero si no ahora mismo es que hacer cualquier modificación puntual de un plan o hacer un estudio es que cuesta mucho de dinero, mucho de tiempo y los ayuntamientos están muy saturados y hay ayuntamientos que tienen pocos trabajadores...

- **Inversión pública y recursos económicos e iniciativas fiscales:**

En cuanto a la inversión pública de los ayuntamientos en vivienda pública y ayudas para la rehabilitación u otras se opina que no es realista;

es muy complicado el tema de la inversión tanto en vivienda pública como para dar ayudas para la rehabilitación de viviendas. Sí que es cierto que hay algunas medidas que podrían incentivar y sí que se podrían dar ayudas, pero yo he estado hablando en varios pueblos y la capacidad económica que tenemos nosotros como pueblo... pues no valdría la pena (Sector público)

En consecuencia, se exigen recursos para poder generar un parque de vivienda pública:

Nosotros tenemos dos pisos concretamente sí que hemos pedido la ayuda. Intentaremos hacer vivienda social porque aquí no tenemos y sí que estamos en esta línea. Pero yo creo que deberían ser bastante contundentes las ayudas, importantes, por parte tanto de la Consellería como de Ministerio; o sea del Gobierno central como de la Generalitat Valenciana para hacer inversión directa en viviendas que van alquiladas a vivienda habitual (Sector público)

Más allá de recursos económicos o subvenciones, hay otras iniciativas posibles como la regulación fiscal para movilizar la vivienda vacía existente, aunque no hay un consenso sobre cómo proceder. En algunos casos se habla en términos de bonificación y otros en términos de penalización o ambas a la vez. En otros casos se entiende que debería ser medidas ‘positivas’ y no penalizar a los propietarios.

Es bonificar la gente que está viviendo en el pueblo y sancionar entre comillas. Por ejemplo, poner más caras las casas que no vive nadie... Es mirar realmente qué bonificaciones se podrían hacer para no perjudicar la gente que realmente sí que mantiene vivo sus casas, que viene todos los fines de semana, por ejemplo, que muchas veces la gente que viene los fines de semana le da más vida en el pueblo que la gente que vive entre semana (Sector público).

Aquí aparece de nuevo una idea que acompaña algunos discursos sobre la idiosincrasia de los pueblos en relación con la proximidad, parentesco, el miedo a hacer cosas que no sean favorables para todos o pueda generar malestar, sobre la dinamización de la vida rural y quienes aportan o no.

En la mayoría de los casos no se expresa mucha claridad respecto a las políticas necesarias y deseables de carácter fiscal. No se pone sobre la mesa sobre posibles fórmulas para intervenir en materia de bonificaciones y exenciones fiscales hasta que se pregunta explícitamente, y se expresa cierta duda de cómo debería hacerse y cómo se reciben estas medidas por parte de la población. En algún caso se manifiesta que no se debería poner el foco en el pequeño propietario, y de alguna manera se incluye en esta visión, sino en grandes tenedores, bancos y multinacionales:

[sobre el pensar de los propietarios] “me lo he pagado yo, con el esfuerzo de mi trabajo, yo me he comprado una vivienda y en mi vivienda haré lo que me dé la gana...” porque tienen razón; no son capaces de seguir gravando a los bancos que nos sacan la sangre, a las eléctricas que juegan... (Sector público)

Aquí se aprecia la asunción de ese relato urbano de grandes empresas del capital, puesto que a priori no están presentes en los mercados de vivienda rurales; lo que si hay son tenedores de más de una vivienda en el medio rural a los que si se les pudiera aumentar la carga fiscal si no la alquilan y mantienen. Aunque generalmente, la propuesta no es penalizar sino favorecer retributivamente para potenciar la dinamización de este parque de viviendas:

Posiblemente, una desgravación fiscal si queremos incentivar la vivienda habitual en vez de grabar la que está cerrada incentivamos a la que está abierta y el mensaje sería diferente no creo que fuera negativo a la mejor grabarla, pero de la manera en que se pueda gestionar... (Sector público)

Si tiene que haber algún tipo de incentivo o algún tipo de acuerdo para poner las viviendas que están prácticamente en ruinas que ya están casi como peligro para cualquiera, porque pueden estar a punto de caer, ponerlas en alquiler o intentar ...ponerlas en el mercado o incentivar el propietario o lo que sea (Sector público)

En otros casos, no se comenta sobre fiscalidad pero sí sobre desacuerdo en las subvenciones o ayudas directas a propietarios:

Tampoco veo lícito que una persona para tener un beneficio le tengamos costear de fondos públicos, sería un poco la inversa” (Sector privado)

Se confía mucho más en que se le pueda dar una ayuda directa al propietario para que rehabilite la casa y haga con ella el que quiera a que la administración tenga un par de viviendas como tal, no sabría decirte por qué exactamente” (Tercer Sector)

- **La vivienda, un derecho y una mercancía:**

Una cuestión de fondo es cómo se concibe la vivienda como una propiedad privada y generalmente desde el sector político no se cuestiona esta *naturalización* de la propiedad, aunque al mismo tiempo se anhela ese componente público y se evidencia la contradicción de que se presente como un derecho básico de acuerdo con la Constitución española de 1978 y una mercancía al mismo tiempo:

Art. 47: Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

En general se observa la intocabilidad de la propiedad privada “la propiedad tiene todo el poder de decisión y no puedes obligar a nadie a arreglar la casa; si fuera vivienda pública sería más sencillo [...] pero si es privada y está cerrada es muy difícil llegar”. Asimismo, esto contiene de alguna manera un anhelo de propiedad pública, pero no una reivindicación de que se haya de generar más (a pesar de que se conoce que algunos pueblos lo están haciendo y está bien).

...el tema de las políticas públicas de vivienda es muy complicado decirle al privado tú tienes una vivienda que tú la alquilarías por 200, pero como el mercado te la pagaría a 600 pues que te la paguen a 600 y nosotros miraremos a otro lado (Sector público)

... creo que estamos fallando, estamos fallando el tema de la vivienda porque no deja de ser un negocio y cuando tú das ayudas, acaba captándolas un especulador y hacemos de la necesidad un negocio (Sector público)

En el Tercer Sector se aprecia cierto sentido crítico, fruto también de la frustración con las limitaciones del trabajo técnico y la necesidad de ir más allá o superar las iniciativas tradicionales: “Hay que tratar la lógica clásica de ir casi implorando al propietario de que abra su casa, de que gane dinero con el trabajo de otro, tienes que ir implorando muchas veces”. En relación con esto, sobre el que debería hacerse, se reivindica por la desmercantilización de la vivienda, aun sabiendo que no es del todo posible, pero si aumentar la capacidad de intervención de la Administración.

El resto de las alternativas se quedan muy limitadas, la única es que hay ninguna parte de la vivienda pública de mercantilizar para que los criterios de acceso no sean económicos. (Tercer Sector)

Se opina que se debería promover el alquiler social como punto clave, siendo otras alternativas insuficientes. En cuanto a esas alternativas, no se han materializado, pero sí que en ocasiones aparecen en reuniones y espacios de trabajo, como la cesión de uso o la *masoveria*, el cooperativismo, y que no son soluciones completas (implica una inversión, una dedicación de tiempo en reforma, etc.).

En el caso del sector privado (que es una de las diez entrevistas realizadas) si apunta a la importancia del sector privado como ‘motor del territorio’ por las limitaciones de la propia Administración pública. Así pues, indirectamente la cuestión de la vivienda pone sobre la mesa la necesidad de promoción privada también, como de la importancia de complementar lo público con lo privado.

...al final yo creo que el motor de la comarca o del territorio tiene que ser la parte privada al final la entidad pública puede llegar, puede ayudar, puede apoyar pero no 100% (Sector privado)

Otras cuestiones que se comentan sin profundizar en ellas:

- **La protección o no del territorio (la construcción de casas ilegales en algunos terrenos):**

Generalitat, que eso sí que fue una cosa muy bien hecha, que hicieron la oficina de la legalidad urbanística, y esto funciona (Sector público)

- **Replicar buenas prácticas:** se apunta también a la manera en la que en el ámbito rural la proximidad y cooperación puede facilitar la implementación de respuestas, por influencia e imitación de unos a otros.

Yo lo que sí que he visto es que los municipios que más están haciendo por el tema de la vivienda, están influenciando al resto. Porque al final tú ves que arreglando casas tuyas que está viniendo gente a vivir en tu pueblo, tu pueblo también lo puede hacer. Yo creo que sí que se está influenciando positivamente en este sentido. (Sector público)

También en algún foro -lo que evidencia que es un tema de conversación- se ha valorado las experiencias de *masovería*, etc., pero “estas fórmulas se han hablado y no sé cuál es la mejor, pero hay mucho debate en eso”. Que haya debate y no consensos se puede entender como el choque de intereses o la falta de una visión común.

- **Doble legislación:** la posibilidad de enmarcar en una línea de trabajo más amplia que implique diferentes niveles políticos así como atender una reorganización territorial y que atienda la cuestión rural-urbano.

Si que tendríamos que hacer una mesa que abordara sobre todo los pueblos con las ciudades, la Generalitat, el Gobierno Central, los ayuntamientos, como sea trabajar codo en codo para hacer esta reorganización (Sector público)

Porque el problema reside ahí, el problema de la vivienda: los pueblos nos caen las casas porque están cerradas porque si estuvieran abiertas no caerían porque se estarían manteniendo y creo que poder conectar estas cosas solucionaríamos los problemas de vivienda allá donde tienen más y también allá donde tienen menos y después del tema de la especulación inmobiliaria que parece que con la burbuja inmobiliaria estalló y había pasado, no, allá donde hay negocios de qué manera podemos combatir la posición (Sector público)

- **Ayudas a jóvenes:** por una parte se comenta que hay que “incentivar también el movimiento de la venta de casas que también hay unas ayudas por adquisición en compra para jóvenes de hasta 35 años si hacemos más publicidad”. En otros casos la percepción de

estas es que no son efectivas: en el caso de las ayudas a la rehabilitación son limitadas, pues requieren el capital económico previo para la compra o disponer de una propiedad. De la misma manera, las ayudas al alquiler parten de acceder a este régimen y no es tan sencillo, aunque sí que hay personas que se han beneficiado.

2.1.5.- Conclusiones

Las entrevistas arrojan un discurso hegemónico sobre una situación difícil de acceso a la vivienda, principalmente por el régimen de propiedad y estado de conservación - segundas residencias, casas abandonadas- así como un mercado informal e inaccesible por los elevados precios o costos de la reforma. En este sentido, la cultura de la propiedad condiciona bastante al considerar los inmuebles como un bien privado y producto de mercado que puede estar inactivo (con las implicaciones y deterioro que supone) o ser un activo del que sacar rentabilidad.

Además, la demanda principal es de alquiler y apenas hay oferta. En ese sentido, no podemos evaluar de qué manera ha influido el relato mediático, pero sí que se observan resistencias por parte de los propietarios, quizás sumado a factores culturales (como las cuestiones intrafamiliares) o que no ha sido un régimen habitual en los municipios puesto que no se había dado tanta demanda como hasta el momento. Es cierto que, pese a haber también cierto consenso con el perfil de demandante, no se perfila de manera representativa: quizás se sobredimensiona la demanda de funcionarios o jóvenes cuando sociodemográficamente se observa la mayor presencia de otro tipo de trabajador más precario, de origen inmigrante y de una amplia franja de edad.

En cuanto a las políticas públicas o papel de los Ayuntamientos, se aprecia la relevancia del problema y la necesidad de actuar en consecuencia, pero no hay un discurso sólido sobre cambios o propuestas relevantes. En general, se asume la lógica capitalista, el acceso a la vivienda a través del mercado y el principio de la propiedad privada del suelo y la vivienda, y de esta manera, se manifiesta la contradicción de la vivienda como un derecho y una mercancía. Esto determina la percepción de intervención sobre el problema, que además confluye con cierta confusión sobre la competencia legislativa: siendo competencia autonómica, en ocasiones se entiende que el ámbito municipal tiene más opciones de conocer y actuar de manera racional al mismo tiempo que limitaciones burocráticas y económicas. Así, a pesar de la intención, el margen de actuación local es limitado, pues las competencias y presupuestos en vivienda

corresponden a las administraciones supralocales (Generalitat y Gobierno estatal), los recursos disponibles y la normativa vigente.

En general, se valoran cuestiones como la sensibilización o facilitación, en términos abstractos, pero no hay líneas de trabajo específicas ni medidas radicales. Se identifican algunas medidas de distinta índole: desde la regulación urbanística y uso del suelo para promover más vivienda, la inversión pública y movilización de recursos económicos para dinamizar el parque existente, así como iniciativas fiscales con el mismo fin.

2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE JÓVENES

Participantes en el Grupo de Discusión de Jóvenes realizado el 26/06/2025 en Vilafranca:

Asistentes	Localidad	Emancipación	Reg. Vivienda	Edad	Sexo
1	Vilafranca	No	Casa familiar	30 –34 años	M
2	Vilafranca	Sí	Propiedad	30 –34 años	H
3	Vilafranca	Sí	Hipoteca	30 –34 años	M
4	Pedania Morella	Sí	Alquiler a compra	30 –34 años	H
5	Pedania Morella	Sí	Alquiler a compra	25-29 años	M

Ficha técnica:

Día: 26/06/2025. Hora de inicio: 17:00h. Duración: 1:30 Lugar: Vilafranca. Se invitaron a 8 personas de las que asistieron 5, siendo 2 mujeres y 3 hombres. Las 5 personas hablaron, aunque el chico no emancipado participó menos en la conversación. En cuanto al contenido, salen a relucir muchas cuestiones, aunque no se profundiza tanto en la parte motivacional o emocional y la conversación tiene un carácter menos profundo, perceptivo y de opiniones menos argumentadas.

2.2.1.- Motivos del retraso y significados de la emancipación juvenil

Los participantes han tenido trayectorias vitales diferentes, muestra también de la diversidad de posibilidades entre los jóvenes en función del trabajo, localidad de origen, situación conyugal, etc.

La única persona no emancipada declara que es una decisión consciente y racional debido a la falta de certeza sobre su futuro laboral, y que la opción preferible sería comprar (sujeta también a la idea del alquiler como pérdida de dinero) pero que el mercado inmobiliario en los municipios rurales es menos dinámico, y el estado de las casas obliga a la reforma casi integral. Además, en las ciudades hay mayor compra venta y en las Zonas rurales quizás te compras una casa y luego tienes dificultades para venderla.

No tengo la motivación de hacérmela de una manera u otra, liarme a comprar una vivienda y reformarla toda, hipotecarte sin saber si estarás aquí y que el día de mañana posiblemente heredarás

Una casa aquí que te gastas X dinero y no tienes tan claro que la puedas vender... Si hubiera vivienda nueva a precio de mercado, pues dices me la compro y ya me buscaré la vida, pero sabiendo que la tienes que tirar...

El resto de las personas están emancipadas, pero también son diferentes perfiles. Dos de ellas se trasladaron al pueblo muy influenciados por la inflación de precios de alquiler en la ciudad, y no como decisión directa de vivir en el pueblo sino como opción para poder seguir emancipados. Uno de ellos tenía vinculación con el municipio, la otra no. El tercer caso de joven emancipada se ha comprado una casa recientemente, pero ha vivido muchos años de alquiler en varias casas del pueblo. En último lugar, un chico que se emancipó temprano y directamente con compra de vivienda. Los dos últimos casos, proyectos en solitario.

En cuanto a significados y valores de la emancipación no se expresan aspectos en concreto, simplemente forma parte de la trayectoria (implícitamente como una necesidad específica de autonomía, intimidad o proyecto vital propio): se trata de una práctica social necesaria para incorporarse a la etapa de la adultez: la emancipación tiene un valor instrumental fundamental en el proceso de transición de la juventud a la adultez.

Quería una casa para mi sólo

2.2.2.- Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse

En cuanto a proyectos o estrategia personal no se profundiza mucho, pero si se manifiesta cierto cansancio en cuanto a los trámites y sobre todo préstamos bancarios e hipotecas, refiriéndose en concreto al Aval ICO para jóvenes de hasta 35 años que compran su primera vivienda. Pese a existir ayudas públicas, como se verá más adelante, estas se abonan una vez realizada la compra, para lo cual necesitas ya el dinero de la entrada:

- El problema que te encuentras es el 20 % inicial, o lo tienes ahorrado o te lo dejan que no es el caso... Estamos buscando el Aval ICO para financiar el 100% pero los bancos no te lo ponen fácil... y yo cobro 1.800...
- Yo pagué el dinero de la entrada y pedí una hipoteca para la reforma...si no hubiera tenido ese dinero...
- A mí no me querían dar la hipoteca porque estaba yo sola, no tenía fondos...
- Nos han dicho que no en muchos casos porque la tasación era insuficiente

La falta de información y puntos de asesoramiento es relevante: por ejemplo, se preguntan entre ellos si existe alguna oficina pública de información y nadie conoce. Así, también se evidencia la falta de impacto de iniciativas como la oficina Xaloc.

Yo pienso en una persona que quiere alquilar, donde va... un sitio donde poder acudir para preguntar, y te enteras de unas y de otras no
Los listados que ofrecen los ayuntamientos están desactualizados

2.2.3.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial

Al tratarse de jóvenes emancipados la mayoría no manifiestan deseos concretos, pero sí que una parte del grupo plantea que nunca se habrían imaginado que acabarían siendo propietarios. De alguna manera, habían rechazado esa opción tradicional de comprar una vivienda para toda la vida (sociedad de propietarios, cultura española) pero que dada la situación inflacionaria de los precios de alquiler es la única manera de asegurarse un techo bajo el que vivir en un futuro.

Nos hemos animado a comprar porque tenemos miedo de que el alquiler va a subir más y más.

Así, también es fruto de la experiencia personal y cambio de preferencias analizando la situación que se da:

- Cuando empezamos a alquilar podíamos vivir bien, no tenías ese lazo.
- Es más fácil eso (comprar) que seguir alquilando.
- No parece que vaya a mejorar la cosa ni próximamente ni en un futuro.
- A parte veíamos que todo se va vendiendo y hemos tenido más urgencia.

En cuanto a la compra y la duración de las hipotecas, uno de ellos apela al cambio de visión de los jóvenes respecto a la vivienda y el ocio, pero otros lo atribuyen a una situación crítica de encarecimiento de los precios en el mercado de la vivienda

- La percepción de la compra de vivienda... nuestra juventud preferimos pagar menos y más a la larga pero vivir un poco... antes la visión era me compro mi casa y es mi prisión
- Tener más margen por lo que pueda pasar

- La incerteza de: seguirá todo al alza, porque lo que pago cómodamente hoy igual mañana me ahoga.

En cualquier caso, la emancipación residencial estaría muy sometida a proyectos vitales y profesionales cargados de incertidumbre, a un futuro sin certezas ni garantías:

- El problema creo que está... un problema... la juventud te da miedo porque no tienes el futuro consolidado

- Tengo estabilidad en el pueblo pero no tengo claro más allá de dos años...

De manera fugaz aparece la visión de que se romantizan cosas que no se deberían como el co-living o las minicasas u otras alternativas que se plantean porque, si bien pueden ser deseables, aparecen como modas y que no van a la raíz del problema. En general, se prefieren casas amplias, cómodas y con terreno.

2.2.4.- Factores, aspectos o situaciones que dificultan la emancipación

El factor principal es el precio elevado de la vivienda, cuyo acceso está mediado por los mercados de venta y alquiler, en los que actualmente predomina una corriente alcista y especulativa, pero principalmente es no tener los medios económicos a pesar de tener empleo y un salario estable, que es insuficiente para acceder al mercado, de alguna manera la capacidad de ahorro y capacidad adquisitiva no se ajusta al gasto que supone actualmente la vivienda:

...el problema que te encuentras cuando compras y eras joven es el 20% que no lo tienes, lo tienes ahorrado o te ayudan los padres... nosotros estamos mirando un préstamo para que te financien, pero los bancos no te lo ponen fácil...

2.2.5.- Influencia de la familia en la emancipación residencial

El nivel económico y la calidad de vida de la familia puede influir en la emancipación residencial en la medida en que ya dispongan de otra residencia que poder ceder o del capital económico para apoyar los proyectos de los hijos y/o servir como aval para un préstamo hipotecario, que no ha sido el caso en este grupo y apenas se comenta. En todo caso, se menciona por parte de una participante su exclusión del mercado hipotecario porque su progenitora no pudo avalarla:

No me aceptaron la hipoteca porque estaba yo a solas, no tenía suficientes fondos, mi madre no sirve de aval

2.2.6.- Opiniones sobre la situación de los mercados de la vivienda y su influencia en la emancipación

El discurso hegemónico sobre la situación del mercado de la vivienda en alquiler es que es inaccesible: muy problemático, complejo y contradictorio. En principio, se resalta el contrasentido entre la demanda de vivienda existente y el numeroso stock de viviendas vacías:

- Es una pena las casas que hay cerradas a cal y canto
- Y la falta de vivienda que hay
- Y tirándose a perder

Las segundas viviendas son un obstáculo importante, puesto que determinan la oferta y dinámicas en el mercado: no se explicita como fenómeno concreto, aunque podría responder a procesos de gentrificación:

- La gente de aquí no puede seguir... viene alguien de fuera con más dinero y pues para él o para hacer negocio
- Aquí en el casco viejo ha pasado... que compra gente de fuera... que por una parte está bien porque arreglan las casas y no las dejan perder pero en un futuro serán casas cerradas
- Ya ha pasado el proceso de abandono, de segundas residencias y eso casi no tiene vuelta atrás. Claro, la pedanía está condenada para las próximas generaciones... allí no vivirá de continuo nadie más.

En el caso del alquiler, se comparte la visión de la escasez de ofertas. En el caso de la compra, aparecen cuestiones como el precio de estas y la reforma que necesitan. Las condiciones de conservación y habitabilidad son precarias. La demanda es cada vez más elevada, y se hace referencia a la situación específica de los trabajadores inmigrantes:

Últimamente es muy notable, que ha venido mucha migración y son quienes se ocupan de los trabajos que no queremos nosotros..., esa gente también busca y no encuentran y las peores casas se las queden ellos

El precio de las viviendas es elevado, y se atribuye a una consecuencia de las tensiones en el área urbana que se han trasladado hacia su periferia rural y a la visión de apego emocional de los vendedores:

- Los propietarios han visto que hay mucha demanda... han visto que en Castelló, que está mal, el mercado se está... (silencio) los propietarios piensan: 'porque tengo que regalar yo la casa...' y ahí la problemática, la ley de la oferta y la demanda
- Yo creo que el precio condicionado por lo que quieren sacar y no por lo que vale el bien: heredan una casa y necesitan tanto dinero.
- Además, el vendedor tiene que comprender que el comprador no compra el valor personal...

También se señala la presión que ejerce en el mercado la inversión extranjera: por una parte, se critica que ellos si disponen del capital económico para acceder a la compra y reforma, y por otra parte, se apunta a que sería un problema endógeno no tener esa predisposición para reformar (no se problematiza en exceso, más bien se naturaliza la mayor capacidad adquisitiva desde otros puntos geográficos y se ignora el hecho de que en ese caso se trata de especulación inmobiliaria y de un negocio explícito, y que arreglarla forma parte de este para revalorizarla y no supone la carga que es para una unidad familiar hacerse cargo de una obra de rehabilitación).

- No se facilita a las nuevas generaciones comprarse una casa aquí
- Los de aquí ponerse en una reforma, o extranjeros o de la capital, vienen y compran tres. A lo mejor la gente no les da el valor y vienen ellos...
- Igual nos hace falta esa visión de arriesgarnos más y liarnos a una reforma...

Este último también añade que es muy buen momento para comprarse una casa: por su trayectoria y solvencia o información lo ve interesante, aunque el resto del grupo no lo apoya directamente.

En cuanto al alquiler, apenas hay oferta, cada vez más cara y además en condiciones precarias:

- No hay algo para alquiler cómodo, que puedas estar a gusto
- A mí me sorprendió porque mi idea era: voy a encontrar una casa por 250-300 y hace dos años ya no existía... en Morella a partir de 400 y en otros pueblos también
- ... y el tema del alquiler, la gente alquila cualquier cosa. Como la demanda ha subido tantísimo

El alquiler vacacional también es un obstáculo: "Es un problema grande... la gente que vive aquí todo el año pues te quedas sin casa".

Esto se manifiesta en el momento en el que uno de los participantes, la voz un poco disonante respecto al mercado inmobiliario y la compra de pisos plantea que se irá una temporada fuera y que alquilará su vivienda:

La alquilaré en verano para alquiler vacacional y a partir de septiembre para profesorado

A esto le replican que es un impedimento para quien busca alquiler anual, y que es un problema porque se han encontrado la situación de “no te alquilo para que en junio se quede libre para subir el alquiler”. De alguna manera, está muy normalizado, asumido y extendido este formato. Esto tiene afectaciones tanto en el acceso a la vivienda como en otros ámbitos, porque va en contra de fijar población y mantener servicios:

Cada vez más que compra para turismo... si viene gente de fuera y compra para uso esporádico todos los servicios indirectos no se sostienen todo el año.

Otro modelo de alquiler que les llama la atención es el de alquiler entre semana para trabajadores y el fin de semana para turistas, y apuntan a que no es correcto que el ayuntamiento lo publicite puesto que no facilita el acceso a la vivienda habitual.

Sobre las listas del ayuntamiento (cuando vas a preguntar) los que si están disponible es de lunes a viernes, no te puedes dejar ni una pertenencia... para mí que un Ayuntamiento te ofrezca eso... igual hay gente que le viene bien, aunque no sé ni si será legal... yo no me esperaba una casa en bandeja pero que lo promocióne un Ayuntamiento...me parece muy gordo...

2.2.7.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para facilitar la emancipación juvenil

La opinión mayoritaria sobre las políticas, medidas y actuaciones que desarrollan las Administraciones Públicas para facilitar la emancipación residencial de las y los jóvenes es que son insuficientes e ineficientes. Primero, se manifiesta la percepción de inacción política:

- Yo creo que hay mucha quietud política, por culpa de la burbuja se dio a entender que había mucha vivienda disponible y durante muchos años ha sido un problema que se ha aparcado y se ha olvidado afrontar.
- Por parte de los Ayuntamientos esto está abandonado total y que es un problema muy grande y no mirarlo a la cara es lo cómodo... Se tendrían que hacer políticas de vivienda: igual para gente joven que para otros
- Si hablan de despoblamiento que la gente se va... Que la gente se va, que hasta no sé hasta qué punto es un problema tan grande ... no pienso que sea un problema tan grande como años atrás...

Como vemos, sale a relucir de nuevo las políticas contra el despoblamiento y el foco de su planteamiento: la importancia de atraer población, pero sin resolver elementos centrales como el trabajo y la vivienda.

En general se tiene conocimiento sobre las ayudas directas pero existe cierto desacuerdo con los requisitos, que en muchos casos dificultan su concesión y que la población se pueda aprovechar y hacer uso de estas:

- Leyendo la convocatoria... No podemos abarcarlo todo: que sea barata, eficiente...
- Hecha la ley hecha la trampa
- Si existe la ayuda... hagámoslo diferente
- Parece inevitable salir de la espiral

En el caso de los pueblos, por ejemplo “los requisitos de que no esté tasada en menos de 100.000€, claro, para una casa barata que encuentre”.

2.2.8.- ¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas?

A partir de las valoraciones anteriores se reivindica una acción por parte de los Ayuntamientos, sin considerar la competencia autonómica en esta materia. Esto puede deberse tanto a desconocimiento como a la percepción habitual de los ayuntamientos como el escalón más próximo de la Administración, entre otras propuestas se refirieron a:

- Haciendo vivienda pública por personas que acceden a primera vivienda, aunque sea hasta X recursos salariales
- Limitar la compra de capital extranjero... hasta que la cosa se regularice
- Políticas de facilitar a sus habitantes una vivienda digna, poder acceder a ella...una razón por la que te vas es la vivienda, no sé el trabajo, si tienes trabajo y no tienes donde vivir...
- Aquí el Ayuntamiento si podría hacer más...hay edificios parados. Pienso que se podría sacar zumo, comprar esto a precios muy razonables e invertir y hacer vivienda pública a precios asequibles y que la juventud se quede...
- Yo estoy seguro que con fondos europeos se podrían comprar esos edificios y hacer pisos para gente, en condiciones, de protección oficial, pero ahí están... se lavan las manos...
- Hay muchos edificios abandonados y a lo mejor esos fondos podrían dedicarse a recuperar vivienda

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)

- Sería una prioridad... con los precios que hay ahora no hay mucha gente que pueda comprarse una vivienda rehabilitada y ponerse a vivir, es más realista pensar que lo puede hacer una institución con ayudas y sobre todo no dejar que se echen a perder las casas
- Si tienes la opción de vivir en el pueblo de manera asequible puedes decir: va, me consolido aquí, de otra forma si ya se dispara pues igual te vas a Castelló
- Las instituciones deberían ponerse serías y mirar a la cara el problema

En conclusión, el discurso hegemónico entre los jóvenes emancipados es el de dificultad de acceso a la vivienda y la percepción de empeoramiento. Se aprecia cierto desasosiego y frustración, en relación con el estado de los pueblos de interior y la situación de las y los jóvenes. Se señala la insuficiente acción política, aunque también la complejidad del tema y se menciona qué habría que hacer, especialmente en cuanto a la promoción de vivienda pública para el acceso a la primera vivienda, destacando la compra y rehabilitación de viviendas vacías para que puedan ser habitadas con precios asequibles, utilizando la posible financiación de fondos de la Unión Europea. Además, se pone sobre la mesa la necesidad de la intervención pública sobre el mercado de la vivienda, regulando y limitando la vivienda turística y la compra de viviendas por capital extranjero.

En general, la opción de vivir en el pueblo responde a muchas circunstancias diferentes, como los vínculos personales o el estilo de vida, pero también está relacionada con la expulsión de las ciudades y las posibilidades laborales en función del lugar. Así pues, no solo se manifiesta una necesidad concreta de vivienda por parte de jóvenes sino también de población que quiere o necesita instalarse en los pueblos (por ejemplo, inmigrantes), que responde a ofertas laborales o que emprenden proyectos vitales en estas Zonas.

2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE INMIGRANTES EXTRANJEROS

Participantes en Grupo de Discusión de Inmigrantes Extranjeros realizado el 09/07/2025 en Albocàsser:

Asistentes	Nacionalidad	Nº personas hogar	Reg. Vivienda	Contrato	Edad	Sexo
1	Argentina	2	Alquiler	No	54	M
2	Colombiana	3	Alquiler	No	36	M
3	Argentina	2	Alquiler	No	60	M
4	Argentina	2	Alquiler	Si	61	H
5	Argentina	2	Alquiler	Si	60	H

Ficha técnica:

Día: 09/07/2025 . Hora de inicio: 15 h Duración: 42 minutos. Se invitaron a 8 personas de las que asistieron 5, siendo 3 mujeres y 2 hombres. Las 5 personas hablaron, aunque la mujer colombiana más joven participó menos en la conversación, si bien asentía con frecuencia a las opiniones de otras participantes. En cuanto a la situación laboral, el grupo es diverso y amplía un poco el tipo de demandante que se había perfilado, puesto que se trata de población inmigrante y más adulta y su proceso migratorio responde a la reagrupación familiar. Por ejemplo, uno es jubilado, otros dos tienen ingresos de su país de origen y otras dos si trabajan en la Zona.

La situación administrativa es diferente, alguno de ellos en proceso de regularización y alguno con doble nacionalidad, dos de ellas de un país europeo. De esta manera, las condiciones concretas de cada uno varían significativamente y suponen diferencias en cuanto a la opinión y situación. Entre la población argentina se aprecia un alto conocimiento e interés en la cuestión de la vivienda y económica.

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

La opinión del grupo es negativa. En algunos casos desde la frustración y la desesperanza. Algunos de ellos no están en el municipio por vínculos laborales o personales, sino que se trata de un destino casi aleatorio. Cabe destacar el caso de una de ellas, que buscaba para alquilar en Valencia y de casualidad le saltó una oferta aquí, u otros dos que han vivido en otros lugares de la Comunidad Valenciana y que actualmente no estarían dispuestos a pagar los precios que se exigen en otros municipios.

Además, la mayoría ha estado constantemente buscando y lo hace en la actualidad (por diferentes motivos: una de ellas porque comparte con otra persona y querría un piso para ella y su hijo, otra ha estado buscando para sus hijos, otros dos por disponer de una habitación más y mejorar el estado de la casa) y manifiestan que no hay nada. Ni en este municipio ni en los alrededores (de la misma comarca o diferente) y que en los portales web no hay disponibilidad. El acceso a la vivienda en alquiler es muy difícil por la falta de oferta, que responde a una problemática más amplia sobre el mercado y el parque de viviendas disponible en la Zona.

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

Los aspectos que han dificultado el acceso a la vivienda adecuado ha sido principalmente el estado del mercado inmobiliario. De manera generalizada, hay una parte importante del parque de viviendas cerradas o infra usadas como segundas residencias. La mayoría de las casas estarían abandonadas y suponen un gran obstáculo en el acceso a la vivienda: nadie se hace cargo y están bloqueadas, generan problemas a los vecinos e implican la falta de oferta en el mercado de alquiler. Esto último también sería la causa de determinar los precios en base a la ley de oferta y demanda, que ha crecido considerablemente. Los precios de alquiler han aumentado significativamente en poco tiempo.

- Alquiler no hay
- Antes conseguías 250€ económico... ahora 450-500€

Además, cabe destacar el mal estado de conservación y habitabilidad de muchas de las viviendas que se ponen al alquiler. Las pocas que hay en alquiler no están en condiciones decentes. Esto sería generalizado no solo en el pueblo si no en toda la Zona.

Hace ocho meses que vamos andado, todos los portales y no hay...

También el uso turístico está dificultando el acceso a una vivienda adecuada y asequible, ya que algunas de las que están en mejor estado (o directamente se rehabilitan con fines comerciales) se alquilan bajo este régimen porque tiene una tasa de rentabilidad más elevada. Se puntualiza que está ocurriendo, aunque no sea una Zona turística en sí, es decir, que no hay una presión específica ni elevada.

- Las están alquilando en el sistema de...alquiler turístico
- Acá mismo en Turistrat ...

Si bien hasta ahora, de acuerdo con las entrevistas realizadas durante el trabajo de campo, la demanda social sería principalmente de alquiler por parte de personas trabajadoras, y la opción a compra la descartan generalmente, en este grupo si se ha expresado por parte de la ciudadanía argentina este deseo. Se trata de personas con una capacidad adquisitiva mayor y que se encuentran aquí por vínculos familiares, así que si conciben esta opción como una solución en tanto que proyecto vital más a medio-largo plazo. Sin embargo, a pesar de valorar la compra de un vivienda en la Zona, manifiestan que las posibilidades son escasas y los precios son un despropósito, así como el acceso a la financiación hipotecaria se bloquea por su estatus legal de personas extranjeras: si bien disponen de los medios no presentan garantías para los bancos.

- Consideran que la Comunidad Europea no puede hacer embargos en el extranjero.
- Alquiler con opción a compra... tengo los medios, pero la legalidad no me permite. No nos permiten porque no tenemos la antigüedad suficiente en el país.

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

El grupo expresa que sí afecta su condición de inmigrantes extranjeros. Según manifiestan se han enfrentado a muchas dificultades, atribuidas a una cuestión burocrática sobre su estatus administrativo y a ciertas incoherencias derivadas:

Para alquilar necesitas contrato de trabajo... para tener trabajo necesitas fijar una residencia, una rueda donde no tiene ni principio ni fin

También aparece la cuestión del miedo a la ocupación por parte de los propietarios, una imagen negativa con la que están claramente en desacuerdo:

Tiene como muy enfocado al latino o a la persona de fuera como okupa, les da miedo... tratan de mezclar todo, es algo que no debe ser así

Aun así, muestran cierta comprensión hacia los propietarios, en tanto que la falta de confianza hacia ellos por ser desconocidos. Todos llevan poco tiempo, entre 1 y 3 años, pero aquellos que llevan más declaran que ha habido cambios respecto a la percepción de los propietarios, que si bien al principio se mostraban muy negativos ahora parece no haber tanta barrera fruto de la confianza, y con la llegada de más población extracomunitaria está más normalizada su presencia.

- Hace tres años no alquilaban a nosotros... Ha llegado mucha gente también
- Influye mucho los funcionarios de prisión... También tienen otro sueldo

Generalmente, el primer acceso a la vivienda fue posible porque los empleadores intercedieron o facilitaron las relaciones con los propietarios. Se refuerza la idea de un mercado inmobiliario informal y poco accesible, donde las relaciones y capital social son clave.

En otro caso, por ejemplo, en inicio la propietaria prefería alquilar a funcionarios, pero por malas experiencias con ellos ha acabado accediendo a alquilar a otro perfil social.

- La gente tiene desconfianza de alquilar, prefiere tenerlo vacío y ya está
- Poco a poco hemos ganado confianza, porque somos pagadores. Pero por lo mismo tienen la confianza de si alquilan, alquilan muy costoso y exigen demasiado.

De hecho, esto se corrobora en conversaciones exploratorias: hay una negativa generalizada a alquilar a personas inmigrantes que con el tiempo quizás se va suavizando pero que se mantiene presente, bien por prejuicios culturales como por cuestiones clasistas (nivel adquisitivo, situación administrativa). En general, se prefiere otro tipo de inquilino, puesto que más allá de la vivienda se preferirían nuevos pobladores nacionales, jóvenes, funcionarios, etc.

Se aprecia que la alta demanda social está presionando el mercado con poca oferta. Además, también hay que considerar malas prácticas específicas por parte de la administración local o exigencias excesivas por parte de propietarios, inmobiliarias y bancos:

- Cuando fuimos a empadronarnos no nos empadronamos con un contrato de tres meses tenía que ser un contrato al menos un año en esa localidad
- Como no teníamos una nómina española tuvimos que pagar 5 meses por adelantado
- No me lo dan porque tengo el sello de inmigrante, por más que seas solvente...

Esto puede interpretarse como malas prácticas o prácticas abusivas que generan barreras que dificultan el acceso a la vivienda de las personas inmigrantes extranjeras.

Casas vacías desperdiciándose y nosotros no podemos arreglarla, alquilarla, alquiler con opción a compra...

2.3.4.- Opiniones sobre las relaciones con los propietarios

En principio, manifiestan que las relaciones serían correctas. Sin embargo, muchos se encuentran fuera de la legalidad: diversos propietarios no acceden a firmar un contrato. En algún caso, se valora positivamente porque esto ha permitido que no se incremente el precio de la renta, pero al mismo tiempo dificulta el acceso a ayudas públicas. Se atribuye a la negativa de declarar esos ingresos al fisco por parte de los propietarios.

También se pone sobre la mesa el círculo vicioso del trabajo y la vivienda, mencionado anteriormente: para que te alquilen generalmente te piden un contrato de trabajo y para tener un permiso de contrato debes presentar un contrato de vivienda. De esta manera, se genera un bloqueo y una situación de vulnerabilidad importante. Además, si bien empadronarse sería un derecho básico reconocido por la ley, en muchos casos los propietarios no quieren que se empadronen en sus pisos, aunque estén viviendo en ellos.

- Hemos estado ahí desde que llegamos y no nos ha hecho contrato, pero bueno nos ha mantenido (el precio) desde que llegamos
- Lo mejor estar de todo legal
- Si no estás dentro de un marco legal te quedas fuera de muchas cosas

Se aprecia que la negativa a un contrato legal es una práctica generalizada entre los propietarios:

- La dueña de la casa no paga lo que debería...
- La persona que me alquila ahora no me hace contrato porque no quiere declarar

En contraparte, cuando hablamos en las entrevistas con técnicos o propietarios de manera informal se hizo referencia a actuar legalmente, a tenerlo todo correctamente, etc.

2.3.5.- Características de la vivienda en la que residen

Apenas hablan sobre las características de la vivienda en la que residen, sí que, en general, existe el anhelo y la intención de encontrar algo mejor, por lo que se sobreentiende que las características de las viviendas que habitan no satisfacen sus necesidades y deseos.

Mucho para elegir no hay. Nosotros encontramos un piso nuevo... Pero las calidades... Nos quisimos mudar, pero nos queremos mudar a algo decente, mejor

Denuncian las condiciones de habitabilidad de la mayoría de las viviendas del parque disponible, ya que han visto y visitado muchas: se encuentran muy deterioradas, con problemas estructurales y de antigüedad (materiales, instalaciones, etc.). Se desconoce si estas viviendas están actualmente alquiladas o en qué situación, pero cabe destacar que alguien incluso advierte de un problema sociosanitario:

Un problema social-sanitario de la localidad, hay de todo... Enfermedades por heces de paloma, roedores, humedades, en la mayoría de las casas que fui a ver.

Sobre las consecuencias del estado de conservación se presenta también como crítica o señalamiento a la inacción político-administrativa como más tarde comentaremos. Por ejemplo, el tema de las humedades se repite varias veces, así como también las afectaciones por problemas con casas vecinas abandonadas y en mal estado:

La casa en momentos de lluvia tuvo daños y mis paredes colindan: llamamos a la alcaldesa, a la dueña de la casa... y nada. Se han secado porque ahora hace calor

Cabe destacar el caso de una mujer que comparte piso con su hijo y otra persona y quiere disponer de una vivienda para su núcleo familiar: “Yo he estado buscando para mi hijo y para mí y no hay nada”. Es relevante porque en ningún caso las familias monoparentales han aparecido como perfil demandante, cuando el hecho es que si consideramos las trayectorias inmigratorias es sabido que en muchos casos son las mujeres quienes inician los procesos en solitario y luego proceden a la reagrupación familiar (de hijos o padres de ella); y que en muchos casos no hay figura paterna e incluso que la condición de viudedad ha sido el detonante para emigrar del país de origen (especialmente entre la población colombiana dado el contexto de conflicto).

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

El Grupo de Discusión no se expresa demasiado sobre la afectación del precio de alquiler en su nivel de consumo, aunque sí se mencionó que el arrendamiento supone alrededor del 50% de los ingresos de los inquilinos, muy por encima del 30% que se considera como el umbral adecuado para no limitar en exceso el gasto del hogar en otras partidas de consumo. Por tanto, cabe deducir que sí afecta a su capacidad de consumo, limitando sus posibilidades de consumo en otras partidas del gasto de las personas inquilinas. Además, en cuanto a la calidad de vida sí se puede apreciar que es inferior del deseable. En muchos casos, la búsqueda de una vivienda asequible supone estar lejos de la familia (familiares que residen en Castelló o Valencia) y además la falta de transporte público en estos municipios también dificulta la movilidad.

Los alquileres que hay, aunque sea en los pueblos, es el equivalente a media jornada, como mínimo.

2.3.7. 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, hay una opinión negativa hacia las políticas, medidas y actuaciones que desarrollan las Administraciones Públicas en materia de vivienda, básicamente por su inexistencia o ineficiencia. Se hace referencia, como sucedió en varias de las entrevistas efectuadas anteriormente, a la política del Reto demográfico y los proyectos vinculados para enfrentar la despoblación de la comarca, que se presentan como un atractivo o incentivo para facilitar las

actuaciones de repoblación en áreas rurales. Sin embargo, estos proyectos, serían excluyentes por sus características y requisitos, no tienen éxito porque no se enfocan a quiénes realmente demandan vivienda o empleo en la Zona.

- Proyectos de repoblar el campo no existen, son de nombre nada más
- Se ofenden cuando *cuestionás* ...si *tenés* voluntad de repoblar...
- Esos proyectos son para familias (ni siquiera matrimonios sin hijos) gente joven, con hijos en edad escolar de primeros cursos que teletrabajen porque no hay trabajo

El discurso del grupo muestra cierto desacuerdo o incomprensión sobre la visión individualista o egoísta que predomina entre los propietarios de viviendas desocupadas, al tiempo que se justifica desde esa dimensión cultural.

- Siempre acaba perdiendo el Estado ya ... y el propio individuo ya que después tu debes recibir eso, a través de asistencia médica... Y el dinero que se debería emplear se deriva para otras cosas
- La mayoría de las personas mayores que son los propietarios pueden tener [viviendas vacías] pero por tranquilidad... no necesitan alquilar o el dinero
- Dicen “la casa es mía y hago lo que quiero”, bueno, en una sociedad no sé... sí implica...
- Se está perdiendo el patrimonio de los pueblos, se vienen abajo casas históricas

2.3.8. ¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas?

En general, hay cierta incredulidad o desconcierto por la falta de acción institucional hacia las viviendas vacías. Consideran que debería haber más implicación por parte del Ayuntamiento,

El Ayuntamiento no se involucra en estas cuestiones...ni una siquiera una situación de salud municipal: si entre todos (los herederos) no se ponen de acuerdo

Aparecen propuestas como más iniciativas públicas de imposición fiscal, parque público de vivienda social, medidas para facilitar el acceso y movilizar el parque de viviendas desocupadas:

- Debería haber iniciativas... mantener los terrenos...: el impuesto va a ser mayor, entonces la gente evita dejarlos ‘engordar’ ... Hacer un recuento y mirar que están aptas para vivir. Ves gente que tiene 4, 5, 7 casas. Mirar que si no las arrienda poner un impuesto
- Pagarle el alquiler al Ayuntamiento, está abandonada no tiene dueño hace quince años que no viene nadie ...

En conclusión, en cuanto al discurso de las personas inmigrantes de nacionalidad extranjera es de desasosiego y frustración, aunque también se observa cierta inseguridad y preocupación puesto que no tienen un acceso a la vivienda seguro. Mayoritariamente, al menos entre la población sudamericana con trayectorias recientes, el régimen de posesión es de alquiler y en muchos casos sin contrato, ni protección legal. Además, el precio de la renta está sujeto a un mercado informal de especulación y a una tensión al alza cada vez más creciente.

2.4.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES

Las **Conclusiones Cualitativas** generales que podemos resaltar del diagnóstico cualitativo de la situación del mercado y el problema de la vivienda en el área rural del interior norte de Castelló es que se encuentra en estado crítico y cada vez más tensionado.

- ☑ Se evidencian muchas dificultades en cuanto a la oferta disponible y la habitabilidad de los inmuebles, debido al delicado estado de conservación y abandono, que además se agrava con el tiempo; también la infrautilización de las segundas residencias, que constituyen una parte importante del parque de viviendas en estos pueblos, siendo inmuebles no disponibles para satisfacer las demandas residenciales de la población estable.
- ☑ Esto supone un parque de viviendas infrautilizado, desocupado y envejecido, incluso en ruinas, que daña tanto el paisaje urbano como la calidad de vida, especialmente en cuanto a la insatisfacción de las necesidades residenciales de la población estable.
- ☑ A su vez, el modelo de desarrollo turístico ha contribuido en algunos municipios a la rehabilitación de los núcleos urbanos, de sus cascos históricos. Sin embargo, estas actuaciones se han dirigido al uso estacional y vacacional, movilizando buena parte del parque de viviendas rehabilitadas hacia el uso turístico: convierte los municipios en lugares de paso y consumo de una población flotante que no genera empleos estables para fijar población en esas localidades.
- ☑ Al mismo tiempo, los nuevos pobladores -algunos autóctonos o nacionales, pero cada vez más inmigrantes (que además mantienen los servicios y recursos necesarios para sostener este modelo socioeconómico)- no tienen acceso a una vivienda digna y adecuada, tal como se manifiesta en el artículo 47 de la Constitución española. Por el contrario, el actual encarecimiento de los precios de compraventa y de las rentas de alquiler entre las ofertas insuficientes de viviendas, generalmente con malas condiciones de habitabilidad y equipamiento, pone en riesgo la calidad de vida de estos nuevos pobladores, así como su continuidad en este territorio más allá del corto plazo.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE ALT MAESTRAT, BAIX MAESTRAT Y ELS PORT (CASTELLÓ)**

- ☒ No se ha podido ahondar en la visión y discurso de las personas propietarias de viviendas en alquiler o desocupadas, pero se aprecia la asunción de la lógica rentista, impregnada de una visión clasista y discriminatoria en ocasiones.
- ☒ Los poderes públicos, a su vez, son conscientes de la necesidad de enfrentar esta problemática, sobre todo relacionado con el estado e impacto de este parque de viviendas en desuso pero no con el régimen de propiedad. Es decir, no hay un consenso sobre cuál debe ser el eje de actuación, puesto que la preservación de la propiedad privada se confronta como límite infranqueable para la posibilidad de intervención de las instituciones públicas. De esta manera, no hay grandes pretensiones de intervenir sobre el parque abandonado y/o hacia la titularidad municipal.
- ☒ Cabe considerar, además, la falta de conocimiento real en cuanto a población fija y flotante, datos específicos sobre uso y estado de los inmuebles, así como de normativa y competencias para poder trabajar con información real y de manera coherente. Así pues, apenas hay medidas sólidas o iniciativas consistentes.

Con respecto a las **Recomendaciones** resaltar:

- ⇒ En primer lugar, sería necesario ampliar la información pública sobre el parque de viviendas disponibles, tanto en propiedad, alquiler o en otro régimen de uso como puede ser la cesión, pero considerando su estado de habitabilidad, equipamiento y conservación. De esta manera, sería posible establecer medidas prioritarias (rehabilitación necesaria, subsanación de daños que afectan a otros vecinos, responsabilización sobre los inmuebles, etc.).
- ⇒ En segundo lugar, identificar de manera ajustada a quien pertenecen las casas y por qué se encuentran abandonadas puede permitir desarrollar líneas de trabajo coherentes y eficientes. Por una parte, es imprescindible la concienciación y sensibilización hacia los propietarios para que faciliten y dinamicen las viviendas de las que disponen, y, por otra parte, para poder adecuar la oferta a las necesidades reales. Esto, sin embargo, se enfrenta a la contradicción de la vivienda como derecho básico y como bien de mercado, puesto que la búsqueda de la rentabilidad económica determina el acceso a una casa (mediado por su comprensión como mercancía y sujeta a las reglas y los precios de mercado).

- ⇒ En tercer lugar y en relación con las necesidades reales, también se reivindica los puntos de información y asesoramiento sobre vivienda –tanto para propietarios como inquilinos- de cara a resolver dudas y conocer las opciones existentes.
- ⇒ En cuarto lugar, las tareas anteriores podrían ser asignables a los Ayuntamientos, en tanto que es el nivel administrativo más cercano a la población, aunque no se debe olvidar que la vivienda es competencia autonómica. Con un vistazo rápido a los planes de la Generalitat Valenciana, se identifican líneas de trabajo y planes específicos - incluso con fondos europeos como en algún caso se señala- sin embargo, el problema sería la aplicabilidad por parte de los pueblos. Así pues, una propuesta necesaria sería facilitar y consolidar figuras en materia de vivienda y de gestión de ayudas y fondos a nivel municipal adaptadas a la realidad rural. Esto también permitiría ahondar en la regulación urbanística y uso del suelo, muy ligado a conocer realmente el término municipal y las opciones existentes. Así pues, la necesidad de perfiles técnicos estables se hace imprescindible (gestión, arquitectura, sociología...), los cuales formarían parte de un servicio público comarcal o mancomunado.
- ⇒ De la misma manera, y en quinto lugar, los Ayuntamientos deberían supervisar las condiciones y situaciones del mercado del alquiler y garantizar derechos de los inquilinos, la corrección de los contratos, etc., para evitar prácticas abusivas o discriminatorias. Esto último, se enmarca en la prioridad de la opción del alquiler frente a la compra, pero también se puede recomendar explorar otras fórmulas de uso que garanticen un acceso digno como puede ser la cesión: aunque no tenga como fin la compra y propiedad, si la larga estancia y adecuación de los inmuebles.
- ⇒ En sexto lugar, esto también permitiría adecuar las políticas públicas más generales puesto que en ocasiones se critica la falta de visión sobre lo rural, en relación con la inversión pública y recursos económicos necesarios. En muchos casos, se manifiesta que son insuficientes o que no son aplicables. Por otro lado, en cuanto a las iniciativas fiscales no hay un consenso sobre cómo hacerlo, pero sí que en general se considera una intervención más directa sobre la cuestión de las viviendas vacías.
- ⇒ En séptimo lugar, sobre la cuestión turística en ningún caso se profundiza demasiado, pero si se manifiesta cierta incongruencia y tensiones en algunos municipios, por lo que no debería ser la hoja de ruta para el desarrollo local y en materia de vivienda, se debe ser

cauteloso y priorizar la facilitación de viviendas para larga estancia –sin tener que interrumpir los contratos en verano- y para no condicionar la oferta y los precios.

En definitiva, para resolver la situación del mercado y el acceso a la vivienda en el área rural del interior norte de Castelló es imprescindible reconocer y enfrentar el problema evidenciado a través del diagnóstico cualitativo, compartido por la mayoría de los actores sociales que participaron en el trabajo de campo. A partir de aquí, la Administración autonómica en colaboración estrecha con las locales deben enfrentar los retos que supone la cuestión en el ámbito rural. De la misma manera, no deben ignorarse otras dificultades que enfrentan los municipios rurales del interior como la inexistencia de transporte público o la dificultad de acceso a servicios básicos, o el sector productivo y de servicios, puesto que se debe entender el problema de la vivienda desde una visión amplia e integral: ¿Cuáles son las posibilidades y calidad de vida que ofrecen los municipios? ¿Qué necesidades reales hay? Así, en materia de vivienda se debería garantizar un acceso asequible y digno para estabilizar la población ya residente y también asentar nuevos vecinos y vecinas en nuestros pueblos.

REFERENCIAS

- Khametshin, D, López, D. y Pérez, L. (octubre, 2024). *El mercado del alquiler de vivienda residencial en España: Evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo. Documentos Ocasionales nº 2432.* Banco de España. <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasionales/24/Fich/do2432.pdf>
- Castillejo Martínez, D., Ruiz Sastre, M. y Trabada Crende, X. E. (2025). *Investigación sociolaboral del precariado rural en la Zona del CDR Alt Maestrat (Castellón).* Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER). <https://www.coceder.org/comunicaciones/prensa/publicaciones/investigacion-sociolaboral-del-precariado-rural-en-la-Zona-del-cdr-alt-maestrat-castellon>
- Datos RTVE (30 junio, 2023). *Censo de viviendas: el 14% de las viviendas en España están vacías y casi el 10% tienen un uso esporádico.* RTVE. <https://www.rtve.es/noticias/20230630/censo-viviendas-ine-espana-2021/2450885.shtml>
- Europa Press. (20 noviembre, 2024,). La Comunitat Valenciana registra 35.378 nacimientos en 2023, un 0,63 % menos que el año anterior. *Europa Press.* <https://www.europapress.es/comunitat-valenciana/noticia-comunitat-valenciana-registra-35378-nacimientos-2023-063-menos-ano-anterior-20241120173514.html>
- Gayoso, R. (22 octubre, 2023). En 107 municipios de la provincia, las segundas residencias y viviendas vacías ya superan a las de uso como hogar habitual. *El Periódico Mediterráneo.* <https://www.elperiodicomediterraneo.com/castello-provincia/2023/10/22/107-municipios-50-viviendas-secundario-93622803.html>
- Generalitat Valenciana. (2022). *Ley integral de lucha contra el despoblamiento de la Comunitat Valenciana.* Rendició de Comptes. <https://rendiciocomptes.gva.es/es/llei-integral-de-lluita-contra-el-despoblament-de-la-comunitat-valenciana>
- Gencat. (18 julio, 2025). Statistical Institute of Catalonia. European Union Indicators. <https://www.idescat.cat/indicadors/?id=ue&lang=en&n=10087&t=201400&utm>
- Gil, G. R. (16 diciembre, 2023). ¿Tiene tu municipio más vecinos que en 2001? El 68% de las localidades valencianas gana habitantes. *Castellón Plaza.* <https://castellonplaza.com/tienetumunicipiomasvecinosqueen2001el68delaslocalidadesvalencianasganahabitantes1>

- Idealista News. (2022). Informe de precios de alquiler en España de 2021. *Idealista*. <https://www.idealista.com/press-room/property-price-reports/rent/1/report/2021/>
- Infobae. (24 junio, 2025). La segunda residencia gana terreno en España: el número de hipotecas solicitadas para su compra aumenta un 20 % en 2025. *Infobae*. <https://www.infobae.com/espana/2025/06/24/la-segunda-residencia-gana-terreno-en-espana-el-numero-de-hipotecas-solicitadas-para-su-compra-aumenta-un-20-en-2025/>
- López Letón, S. (13 octubre, 2024). De la burbuja al gran déficit: España ha pasado de construir 600.000 a 90.000 viviendas. *El País*. <https://elpais.com/economia/vivienda/2024-10-13/de-la-burbuja-al-gran-deficit-espana-ha-pasado-de-construir-600000-a-90000-viviendas.html>
- Martínez, N. (2023, 31 de diciembre). La edad media de las viviendas en uno de cada 10 municipios de Castellón roza el siglo. *El Periódico Mediterráneo*. <https://www.elperiodicomediterraneo.com/castello-provincia/2023/12/31/edad-media-viviendas-10-municipios-95884907.html>
- Módenes, J.A. y López-Colas, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148: 103-134. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4839983.pdf>
- Olcina, J. (4 marzo, 2021). El Plan AVANT busca revertir la despoblación en los 224 municipios valencianos con menos de 1.000 habitantes. *El País*. <https://elpais.com/espana/2021-03-04/el-plan-avant-busca-revertir-la-despoblacion-en-los-224-municipios-valencianos-con-menos-de-1000-habitantes.html>
- Pérez García, M. y R. (2023). El duelo por viudedad: un problema silente en atención primaria. *Atención Primaria* 55. *Elsevier España*. <https://www.elsevier.es/es-revista-atencion-primaria-27-articulo-el-duelo-por-viudedad-un-S0212656723001877>
- Pérez, J.R. (15 diciembre, 2021). Así es la vivienda media en España: construida en los 70, menos de 90 metros y cinco habitaciones. *El Debate*. <https://www.eldebate.com/economia/20211215/vivienda-media-espana-construida-70-76-90-metros-cuadrados-cinco-habitaciones.html>
- Sánchez Silva, C. (2 noviembre, 2024). Las nuevas familias desplazan a las tradicionales, pero la economía no se ha dado cuenta. *El País*. <https://elpais.com/economia/negocios/2024-11-02/las-nuevas-familias-desplazan-a-las-tradicionales-pero-la-economia-no-se-ha-dado-cuenta.html>