



INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVENDA EN LA ZONA RURAL DE **EL BIERZO (LEÓN)**

**TERRITORIO DE ACTUACIÓN DEL CENTRO DE DESARROLLO RURAL
AFA BIERZO**

JORGE HORTAS LÓPEZ, sociólogo (Estudio Cuantitativo)

DENNIS ÁLVAREZ GUERRERO, sociólogo (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 rural de El Bierzo (León)

© 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, evolución y densidad de población	11
1.1.2.- Nacionalidad: distribución, evolución y porcentaje de personas extranjeras	16
1.1.3.- La estructura demográfica por edad	21
1.1.4.- Estado civil de la población	29
1.1.5.- Nupcialidad y natalidad	37
1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES.....	45
1.2.1.- Distribución y evolución de los hogares censados	46
1.2.2.- Evolución y distribución de los hogares según tamaño	50
1.2.3.- Distribución de los hogares según Estructura.....	55
1.2.4.- Distribución de los hogares según Tipo	61
1.2.5.- Distribución de los hogares según nº de núcleos.....	65
1.2.6.- Distribución de los hogares según sexo y nacionalidad	67
1.3 – ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES	70
1.3.1.- Distribución y evolución de las viviendas familiares	71
1.3.2.- Distribución de las viviendas según tipo de uso	74
1.3.3.- Distribución y evolución de las viviendas vacías.....	76
1.3.4.- Distribución de las viviendas familiares según tipo de uso y año de construcción	79
1.3.5.- Distribución de las viviendas familiares según tipo de uso y régimen de tenencia	86
1.3.6.- Distribución de las viviendas en edificios de una sola vivienda.....	95
1.3.7.- Distribución de las viviendas según tipo de uso y superficie.....	96
1.4.- ANÁLISIS RELACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES	106
1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados	107
1.4.2.- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados.....	109
1.4.3.- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados	110
1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados	111
1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados	113
1.4.6.- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad y de Alquiler según Tipo de Hogar	115
1.4.7. Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad o Alquiler según Sexo y Nacionalidad	123
1.5.- CONCLUSIONES CUANTITATIVAS.....	125
2.- ESTUDIO CUALITATIVO	131
2.1.- ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS SEMI-DIRECTIVAS	133
2.1.1.- Mercado de la vivienda en propiedad y en alquiler	134

2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales	137
2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales	142
2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda.....	148
2.1.5.- Conclusiones	157
 2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE JÓVENES.....	160
2.2.1.- Motivos del retraso de la emancipación juvenil	161
2.2.2.- Significados y valores de la emancipación: aspectos positivos y negativos.....	163
2.2.3.- Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse	164
2.2.4.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial	165
2.2.5.- Factores o situaciones que dificultan, retrasan la emancipación	166
2.2.6.- Influencia de la familia en la emancipación	167
2.2.7.- Opiniones sobre la situación e influencia de los mercados de la vivienda en la emancipación	168
2.2.8.- Valoraciones sobre las políticas y medidas que desarrollan las Administraciones Públicas para facilitar la emancipación de la juventud	170
2.2.9.- Conclusiones	173
 2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE INMIGRANTES EXTRANJERAS	175
2.3.1.- Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en alquiler en la zona	175
2.3.2.- Factores que dificultan el acceso a una vivienda adecuada	177
2.3.3.- Ser inmigrante extranjero, ¿afecta al acceso a una vivienda en la zona?.....	179
2.3.4.- Opiniones sobre las relaciones con los propietarios	181
2.3.5.- Características de la vivienda en la que residen	182
2.3.6.- Afectación del precio-renta de alquiler en su nivel de consumo y calidad de vida ...	182
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	183
2.3.9.- Conclusiones	185
 2.4.- ANÁLISIS DE ENTREVISTA A PROPIETARIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER.....	187
2.4.1.- Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en la zona.....	187
2.4.2.- Aspectos positivos que favorecen a propietarios para alquilar una vivienda	188
2.4.3.- Aspectos negativos que desaniman a propietarios para alquilar una vivienda	189
2.4.4.- Motivos de las viviendas vacías	189
2.4.5.- Opiniones sobre los inquilinos okupas y desahucios por impago de la renta.....	189
2.4.6. Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para promover y regular los mercados de alquiler y de compraventa	190
 2.5.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES.....	192
 REFERENCIAS.....	199

0.- INTRODUCCIÓN

En las siguientes páginas se recogen los resultados de la “**Investigación Sociológica del Problema de la Vivienda en la zona rural de El Bierzo (León)**”, que constituye el territorio de actuación del Centro de Desarrollo Rural *AFA Bierzo*¹, resultados que son producto de un proceso de investigación efectuado durante el año 2025. En líneas generales, esta Investigación Sociológica, promovida por la Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER) y subvencionada por el Ministerio de Derechos Sociales Consumo y Agenda 2030 a través del 0,7% del IRPF, 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 18 municipios de la comarca rural de El Bierzo, utilizando una perspectiva comparativa entre esta zona que es territorio de actuación del CDR *AFA Bierzo* y los totales de la provincia de León, C.A. de Castilla y León y de 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 *AFA BIERZO*: <https://cdr.afabierzo.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 comarca objeto de estudio. La técnica de la Entrevista abierta semi-directiva (14 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, propiedad). Mientras la técnica cualitativa del Grupo de Discusión (2 en total) se utilizó para recoger los relatos y discursos de jóvenes (1 GD) e inmigrantes extranjeros (1 GD) con dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible en la comarca; en las dos reuniones de grupo participaron residentes en la comarca. Los relatos y discursos se transcribieron literalmente de manera selectiva y posteriormente el texto transcrito se analizó mediante la técnica cualitativa del análisis sociológico del discurso.

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

En cuanto al territorio rural objeto de investigación se trata de la comarca leonesa de El Bierzo situada en el norte de la provincia de León y de la C.A. de Galicia, que incluye 18 municipios: Arganza, Bembibre, Berlanga del Bierzo, Cabañas Raras, Cacabelos, Camponaraya, Carracedelo, Corullón, Cubillos del Sil, Fabero, Molinaseca, Páramo del Sil, Puente de Domingo Flórez, Toral de los Vados, Toreno, Vega de Espinareda, Vega de Valcarce y Villafranca del Bierzo. Esta comarca rural limita se localiza en el noroeste de la provincia de León, dentro de la Comunidad Autónoma de Castilla y León (España). En concreto, se sitúa en la comarca histórica de El Bierzo, que se caracteriza por su singularidad geográfica, cultural y económica, que constituye una depresión natural rodeada de montañas y atravesada por el río Sil y sus afluentes. La comarca berciana limita al norte con el Principado de Asturias, al este con la montaña leonesa central, al sur con la comarca leonesa de La Cabrera, y al oeste con las provincias gallegas de Ourense y Lugo, configurando un territorio de transición entre la meseta castellana y Galicia interior. Su posición estratégica, su patrimonio natural y cultural, y su tradición minera e industrial han conformado históricamente un espacio con dinámicas demográficas y socioeconómicas diferenciadas del resto de la provincia leonesa.

Mapa 1. Situación geográfica de la comarca de El Bierzo.



Fuente: https://de.wikipedia.org/wiki/El_Bierzo

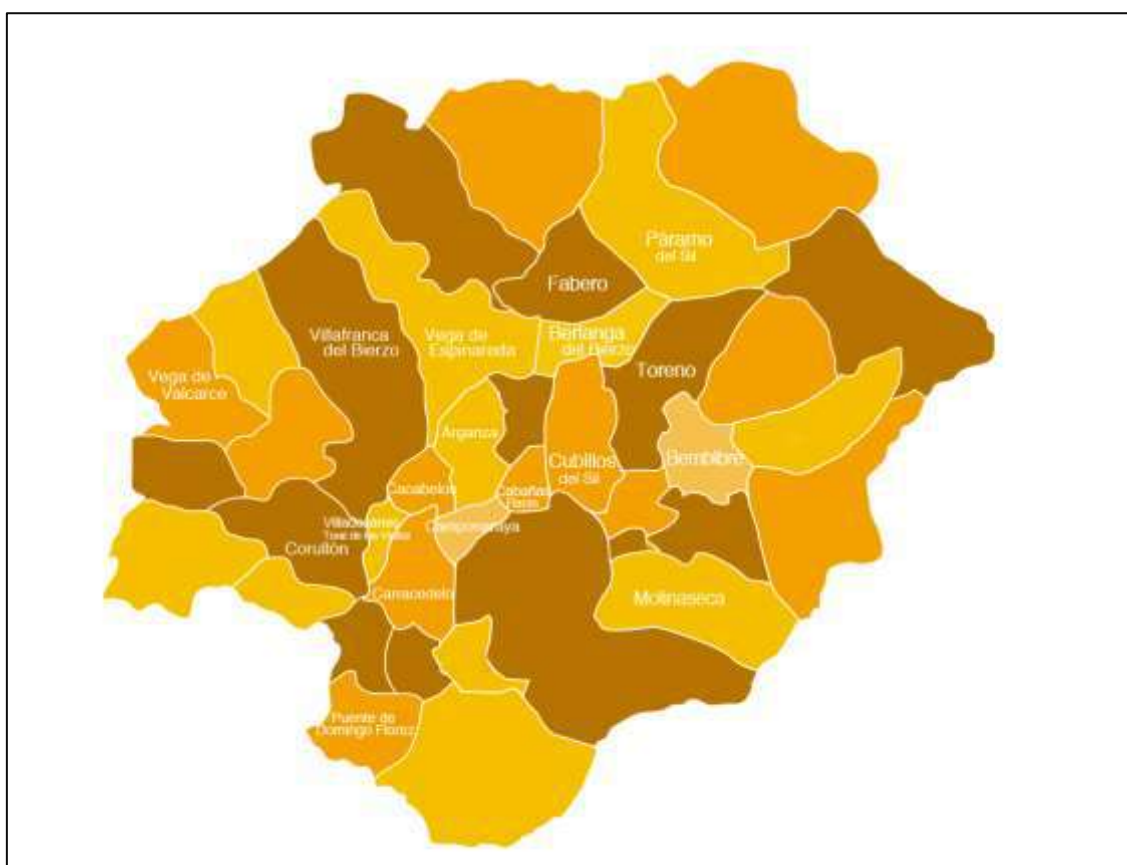
Hay que mencionar que los resultados de la “Investigación Sociológica del Problema de la Vivienda en la zona rural de El Bierzo (León)” que se despliegan en las siguientes páginas se organizan en dos secciones según el método de investigación empleado: 1.- Estudio Cuantitativo y 2.- Estudio Cualitativo; 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 de Población, Hogares y Viviendas Familiares, y 5) se finaliza con las Conclusiones Cuantitativas.

Por último, en cuanto al Estudio Cualitativo, se despliega en cinco capítulos, cuatro de ellos especializados en los resultados del análisis cualitativo de los relatos y discursos recogidos según la técnica cualitativa utilizada y el tipo 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 Extranjeras, 4) Análisis de Entrevista a Propietaria de Viviendas en Alquiler y 5) se finaliza con las Conclusiones Cualitativas y las Recomendaciones para las políticas de vivienda en la Zona del CDR AFA Bierzo.

1.- ESTUDIO CUANTITATIVO

El “*Estudio Cuantitativo del Problema de la Vivienda en la comarca rural de El Bierzo (León)*”, promovido por la Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER), se concentra geográficamente en la zona de actuación del Centro de Desarrollo Rural *AFA Bierzo*, que está integrada por 18 municipios: Arganza, Bembibre, Berlanga del Bierzo, Cabañas Raras, Cacabelos, Camponaraya, Carracedelo, Corullón, Cubillos del Sil, Fabero, Molinaseca, Páramo del Sil, Ponte de Domingo Flórez, Toral de los Vados, Toreno, Vega de Espinareda, Vega de Valcarce y Villafranca del Bierzo. A 1 de enero de 2024, la suma de la población de los 18 municipios de la zona del CDR AFA Bierzo, según el Censo Anual de Población, ascendía a un total de 42.844 habitantes, de los cuales 8.199 habitantes residen en Bembibre, que es el municipio más poblado de la zona, mientras Berlanga del Bierzo, con solo 323 habitantes, es la localidad menos poblada.

Mapa 2. Municipios que forman la zona rural de El Bierzo objeto de estudio.



Fuente: <https://www.elbierzodigital.com/municipios-mas-grandes-del-bierzo/>

Este Estudio Cuantitativo se basa en el método cuantitativo de investigación, en concreto en el empleo de la técnica del análisis secundario con respecto a datos e indicadores cuantitativos procedentes de fuentes estadísticas oficiales, principalmente 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). En total, se elaboraron 47 indicadores cuantitativos referidos a población, hogares y viviendas familiares, los cuales se recogen en Gráficos y Tablas tipo Excel en un Anexo Cuantitativo. En el análisis cuantitativo-distributivo se consideran cinco ámbitos territoriales y administrativos:

- Municipios (18): Arganza, Bembibre, Berlanga del Bierzo, Cabañas Raras, Cacabelos, Camponaraya, Carracedelo, Corullón, Cubillos del Sil, Fabero, Molinaseca, Páramo del Sil, Puente de Domingo Flórez, Toral de los Vados, Toreno, Vega de Espinareda, Vega de Valcarce y Villafranca del Bierzo.
- Zona del CDR AFA Bierzo (sumatorio de los dieciocho municipios anteriores).
- Provincia de León.
- Comunidad Autónoma de Castilla y León.
- España.

En el trabajo del análisis secundario de los datos e indicadores cuantitativos se procedió considerando, en primer lugar, la comparación entre la Zona del CDR AFA Bierzo y los otros tres ámbitos supramunicipales: provincia de León, Castilla y León y España. En segundo lugar, se abordó el trabajo de análisis de los indicadores referidos a los 18 municipios que constituyen la comarca rural objeto de estudio.

El contenido del Estudio Cuantitativo se estructura en 5 capítulos: 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, por último, 5) Conclusiones Cuantitativas.

En el capítulo de Análisis de la Población se examina la distribución, evolución y densidad de la población censada, tanto total como extranjera, entre los Censos de Población de 2001 y 2024 (INE), abordando el conjunto del periodo y profundizando en los intervalos interanuales posteriores a la pandemia de COVID-19 (2021-2022, 2022-2023 y 2023-2024) cuando resulte

pertinente. Además, se analiza la evolución y distribución de la población censada según cohortes de edad, así como la edad media, para conocer la magnitud del proceso de envejecimiento demográfico y de vaciamiento selectivo de población joven y adulta que caracteriza al medio rural. Asimismo, se examinan los indicadores de estado civil de la población en 2021 (soltería, matrimonio, divorcio/separación y viudedad), así como indicadores de nupcialidad y natalidad para el periodo 2021-2023.

En el segundo capítulo, Análisis de los Hogares, se aborda la evolución del número de hogares censados entre los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021 (INE), su distribución territorial entre los municipios y el tamaño medio de los hogares, así como la distribución de los hogares censados según el número de personas que los componen. Se examina, asimismo, la distribución de los hogares según su Estructura y Tipo, lo que permite conocer las transformaciones en los modelos de convivencia y la atomización residencial característica de las poblaciones rurales envejecidas. Se analiza también la distribución de los hogares según el número de núcleos familiares que los componen, para finalizar el capítulo con el estudio de la composición por sexo y nacionalidad de los miembros de los hogares en 2021.

En el tercer capítulo se aborda el Análisis de las Viviendas Familiares mediante el estudio de la evolución del número de viviendas familiares entre los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021 (INE). Se establece una distinción entre viviendas familiares principales (habitadas) y no principales (secundarias y vacías), analizando su distribución territorial. Posteriormente se examina la distribución de las viviendas familiares según su año de construcción, calculando la edad media de las mismas y diferenciando entre principales y no principales, lo que permite evaluar el grado de antigüedad del parque residencial. Se analiza también la distribución de las viviendas principales según el régimen de tenencia, así como la edad media de estas para cada uno de los regímenes. El análisis de la distribución de las viviendas en edificios residenciales con una sola vivienda resulta especialmente pertinente, dado el contexto rural del norte peninsular, donde el poblamiento disperso y la propiedad parcelada tradicional mantienen una presencia significativa. El capítulo finaliza con el análisis de las viviendas familiares principales y no principales según su superficie, examinando la evolución de la superficie media de las viviendas principales entre 2001, 2011 y 2021, la superficie media de las viviendas no principales en 2021, así como la superficie media según el régimen de tenencia.

En el capítulo cuarto de Análisis Relacional de Población, Hogares y Viviendas Familiares se presenta una visión integrada mediante indicadores que combinan las dimensiones analizadas en los capítulos anteriores. En base a la información oficial secundaria generada por los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021 (INE), se elaboran y analizan las ratios de viviendas familiares por 1.000 habitantes, de viviendas familiares por 100 hogares, y de viviendas no principales (secundarias y vacías) por cada 100 hogares, desagregando el análisis para las viviendas vacías específicamente, lo que permite valorar el desajuste residencial entre viviendas familiares, población y hogares censados, característico de poblaciones rurales en declive demográfico. Se analiza la evolución de la superficie media por ocupante de hogar en las viviendas principales entre 2001 y 2021. Se examina también la distribución de los hogares según Tipo censados en 2021 según tenencia de la vivienda principal en propiedad y alquiler, atendiendo después al análisis de la distribución de los hogares censados en 2021 según el sexo y nacionalidad de sus miembros, según tenencia de la vivienda principal en propiedad y alquiler. Estos indicadores sintéticos permiten apreciar el grado de desajuste estructural entre el parque residencial construido y las necesidades-demandas sociales de vivienda que manifiestan los habitantes y los hogares censados.

Por último, hay que señalar que la información estadística analizada procede de las siguientes fuentes secundarias de carácter oficial: Censos de Población y Viviendas a 1 de noviembre de 2001 y 2011 y a 1 de enero de 2021, y del Censo anual de Población a 1 de enero 2024 del Instituto Nacional de Estadística (INE), las cuales se pueden consultar en el siguiente enlace: <https://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp>

1.1 – ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

En el capítulo inicial del Estudio Cuantitativo llevaremos a cabo un análisis secundario cuantitativo de tipo demográfico de la zona del CDR AFA Bierzo, en la provincia de León. En las siguientes páginas consideramos la evolución de la población en este territorio, atendiendo a los cambios registrados en los principales indicadores demográficos entre los años 2001 y 2024. El análisis cuantitativo comenzará con la revisión de la población censada, su distribución municipal y la evolución de la densidad de población, junto con la evolución de la población extranjera residente. Posteriormente, se examinará la estructura de edad de la población mediante el estudio de la evolución de variables como la edad (edad media y cohortes de edad) que permitirán valorar el grado de envejecimiento del territorio. Para finalizar, atenderemos a varios indicadores de nupcialidad y natalidad centrados en el intervalo reciente de 2001 a 2023. Los datos e indicadores cuantitativos están organizados en un conjunto de 14 tablas incluidas en el primer libro del archivo Excel que se adjunta como Anexo. Los indicadores cuantitativos que vamos a analizar en el primer capítulo son los siguientes:

- Distribución (%) de la población censada en 2001 y 2024 en la Zona CDR AFA Bierzo entre sus 18 municipios: absolutos y % respecto total de la Zona; y % respecto totales de otros territorios (ver Tabla 1.1 del Anexo).
- Densidad de Población en 2001 y 2024: nº habitantes por km² (ver Tabla 1.2 del Anexo).
- Evolución de la población censada entre 2001 y 2024: absolutos y Tasas de evolución (%;-%) (ver Tabla 1.3 del Anexo).
- Evolución de la población Extranjera censada entre 2001 y 2024: absolutos y Tasas de evolución (%;-%) (ver Tabla 1.4 del Anexo).
- Porcentajes de población Extranjera entre el total de población censada en 2001, 2021 y 2024 (ver Tabla 1.5 del Anexo).
- Edad Media de la población censada de ambos sexos en 2001, 2021 y 2024, y por sexo en 2024 (ver 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 (%;-%) (ver 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 (ver Tabla 1.8 del Anexo).

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

- Porcentajes de personas Solteras en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de personas solteras con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (ver 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 personas casadas con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (ver 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 personas Divorciadas-Separadas con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (ver Tabla 1.9.3 del Anexo).
- Porcentajes de personas Viudas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de personas Viudas con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (ver Tabla 1.9.4 del Anexo).
- Evolución anual, Media de Matrimonios y Tasa Bruta de Nupcialidad (x1.000) entre 2021 y 2023 (ver Tabla 1.10 del Anexo).
- Evolución anual, Media de Nacimientos y Tasa Bruta de Natalidad (x1.000) entre 2021 y 2023 (ver Tabla 1.11 del Anexo).

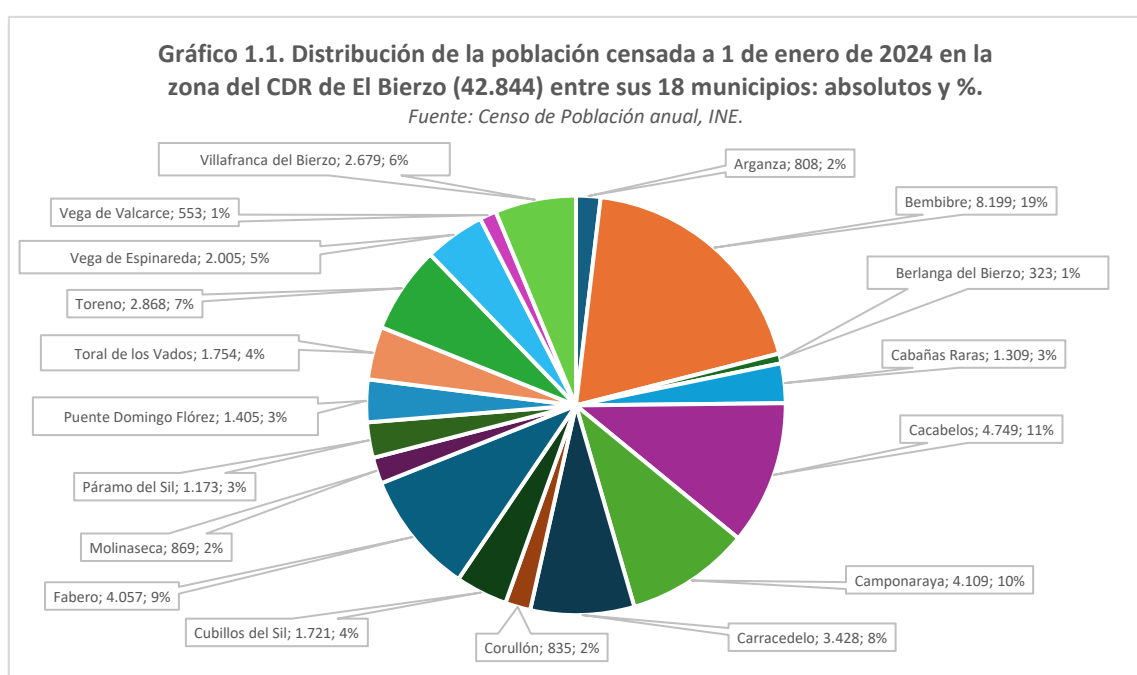
El capítulo de Análisis de la Población consta de cinco apartados: 1) distribución, evolución y densidad de población, en el cual se analiza el modo en que la población se reparte en el territorio y sus cambios de 2001 a 2024; 2) distribución, evolución y porcentaje de personas extranjeras en el territorio en 2001, 2021 y 2024; 3) estructura demográfica por edad, considerando las Edades Medias, la evolución y distribución según cohortes de edad entre 2001 y 2024; 4) los porcentajes de personas en cada estado civil según cohorte etaria para ambos sexos; 5) y, por último, la evolución anual 2021-2022 y 2022-2023, las medias de matrimonios y nacimientos, así como las Tasas Brutas de Nupcialidad y Natalidad para 2021-2023.

1.1.1.- Distribución, evolución y densidad de población

La zona del CDR AFA El Bierzo, está formada por un total de 18 municipios leoneses. A 1 de enero de 2024 este conjunto de localidades contaba con un total de 42.844 habitantes censados que se distribuyen de forma marcadamente heterogénea en todo el territorio (ver Tabla 1.1 del Anexo). Esta heterogeneidad en la distribución de la población conforma un territorio con una distribución poblacional muy elevada en donde el 57,3% de la población se localiza entre

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

únicamente 5 de los 18 municipios de la zona del CDR AFA Bierzo (Gráfico 1.1). El más poblado es el municipio de Bembibre, con un total de 8.199 habitantes, los cuales representan un 19,1% del total de la zona. Le siguen las localidades de Cacabelos, con 4.749 habitantes (11,1%), Camponaraya con 4.109 (9,6%), Fabero con 4.057 (9,5%) y Carracedelo con 3.428 (8%). Por el contrario, encontramos en la zona localidades con un número bajo de población censada. En este sentido destacan los municipios de Molinaseca, con 869 habitantes (2% del total zonal), Arganza y Corullón (ambos con el 1,9%), Vega del Valcarce (1,3%) y Berlanga del Bierzo, que con tan solo 323 habitantes representa un exiguo 0,8% del total de la población censada en 2024 en la zona del CDR AFA Bierzo.

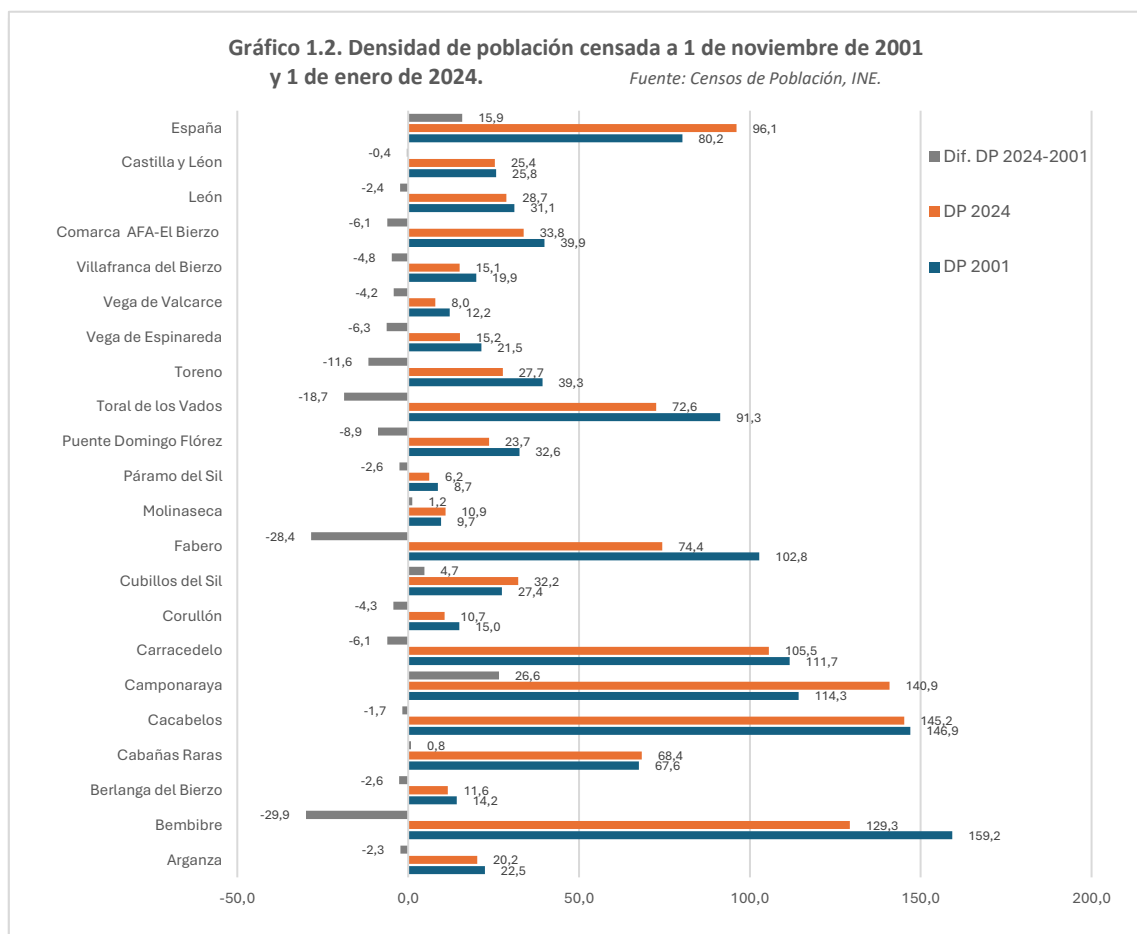


La densidad de población es un indicador demográfico que expresa la relación entre el número de habitantes y la superficie de un territorio, medida en habitantes por kilómetro cuadrado. Se utiliza para analizar cómo se concentra la población en un territorio y sirve como indicador para planificar infraestructuras y servicios públicos. Cuando la densidad cae por debajo de los 10 hab/km², se habla de desierto demográfico, una situación asociada a procesos de despoblación, envejecimiento y abandono intenso del territorio, con consecuencias relevantes en términos socioeconómicos y medioambientales.

El análisis de la evolución de la densidad de población en el área del CDR AFA Bierzo entre 2001 y 2024 (ver Tabla 1.2 del Anexo) muestra una reducción de -6,1 hab/km², alcanzando el 1 de

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

enero de 2024 el valor de 33,8 hab/km² (Gráfico 1.2). A pesar de ser una cifra moderadamente baja, continúa situándose por encima de la densidad de la provincia de León (28,7 hab/km²) y de la comunidad autónoma de Castilla y León (25,4 hab/km²). En cambio, a nivel supramunicipal, solo el conjunto del Estado español presenta una trayectoria ascendente, con un incremento de +15,9 puntos en el periodo considerado, hasta situarse en 96,1 hab/km², un nivel próximo a la densidad de población en la Unión Europea 27 Estados (109,3 hab/km² en 2023).



Analizando las densidades de población en el ámbito local a comienzos de 2024, las más elevadas se concentran en los municipios con mayor población. Destacan Cacabelos con 145,2 hab/km², seguido de Camponaraya (140,9), Bembibre (129,3), Carracedelo (105,5) y Fabero (74,4). Excepto este último, todos ellos superan el registro estatal, lo cual contrasta con las cifras de localidades como Molinaseca (10,9), Corullón (10,7), Vega de Valcarce (8) y Páramo del Sil (6,2), situadas en el umbral o por debajo del límite que define un desierto demográfico. El patrón general evidencia un retroceso en la mayoría de los municipios, registrando caídas en la densidad de población en 14 de las 18 localidades de 2001 a 2024. Sobresalen las disminuciones en dos de los núcleos más poblados: Bembibre, que pierde -30 hab/km² y Fabero con un descenso de -

28,4 hab/km², ambos con un peso significativo en la evolución global de la zona. Por el contrario, algunos municipios han experimentado aumentos, siendo el caso más notable el de Camponaraya, que creció en +28,6 hab/km², consolidándose como la segunda localidad con mayor densidad de población de la zona del CDR AFA Bierzo en 2024.

El análisis de la evolución de la población para el periodo 2001-2024 revela un descenso de habitantes significativo, especialmente pronunciado en el territorio berciano (ver Tabla 1.3 del Anexo). La zona del CDR AFA Bierzo experimenta la caída más acusada, con una tasa de variación del -15,3%: de 50.561 habitantes censados en 2001 se reduce a 42.844 en 2024, lo que representa una pérdida neta de 7.717 personas (Gráfico 1.3). El resto del contexto castellanoleonés muestra también decrementos poblacionales, aunque de menor magnitud. La provincia de León registra una caída del -7,6%, mientras que el conjunto autonómico desciende un -1,5%. Este patrón se invierte radicalmente al observar el conjunto de España, donde la población aumentó un +19,8% en el mismo periodo 2001-2024. Esta divergencia demográfica responde a un proceso típico de despoblamiento rural y regional en los territorios del interior y norte de España, así como de concentración de la población en las áreas urbanas y los territorios del centro, este y sur de la península. El crecimiento nacional se explica por dos fenómenos complementarios: por un lado, la migración interna desde zonas rurales hacia grandes áreas metropolitanas, como Madrid, Barcelona y Valencia, que actúan como polos de atracción económica y laboral; por otro, la llegada de población extranjera que se concentra principalmente en esas ciudades y las zonas costeras. Las comarcas rurales como la zona del CDR AFA Bierzo sufren así un proceso de "vaciamiento demográfico" típico de la llamada "España vaciada", caracterizado por el envejecimiento poblacional, la falta de oportunidades laborales cualificadas y la erosión de servicios básicos, elementos que retroalimentan el círculo de despoblación.

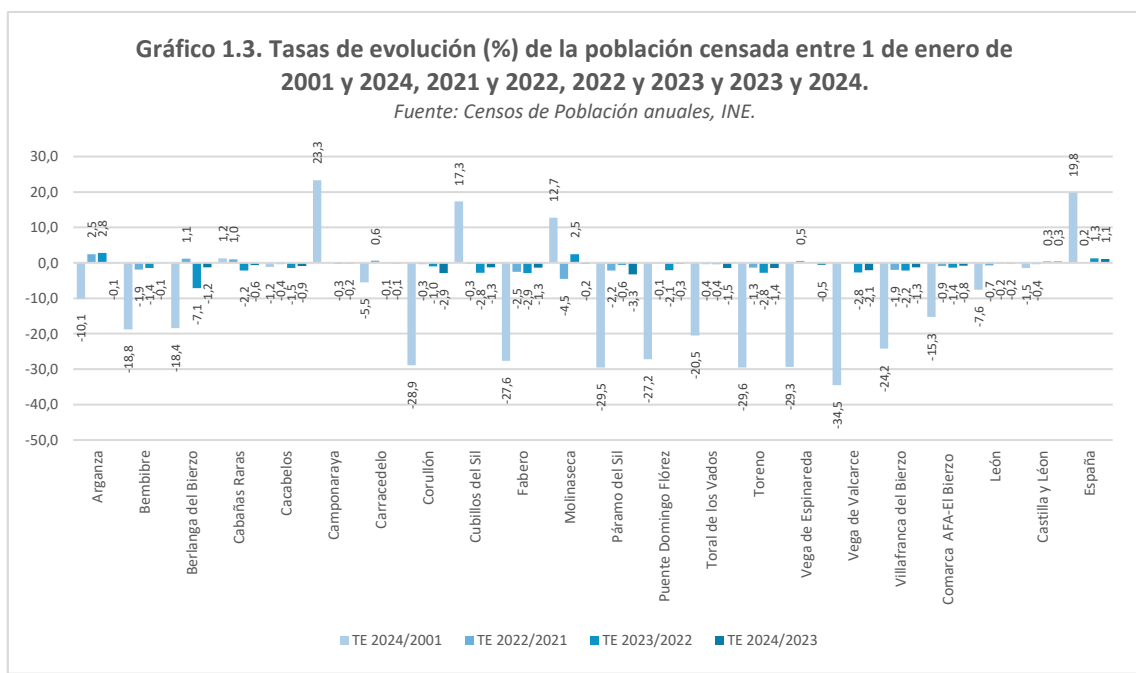
El descenso poblacional persiste al examinar las variaciones interanuales del periodo 2021-2024, produciéndose las más pronunciadas del conjunto analizado en la zona del CDR AFA Bierzo, mientras que España continúa registrando crecimientos demográficos. Esta persistencia evidencia que no se trata de una coyuntura puntual, sino de dinámicas estructurales de despoblación consolidadas en el tiempo (Del Molino, 2016). La comarca del Bierzo presenta las caídas más pronunciadas en todos los intervalos anuales analizados: -0,9% entre 2021-2022, -1,4% entre 2022-2023 y -0,8% entre 2023-2024, mientras que, tanto a escala provincial como autonómica, las variaciones se mantienen próximas a la estabilidad, reflejando un estancamiento demográfico. Únicamente destaca el descenso del -0,7% registrado en la provincia de León entre

2021-2022. El contraste con el conjunto nacional resulta especialmente revelador: España experimenta incrementos sostenidos, particularmente significativos en 2022-2023 (+1,3%) y 2023-2024 (+1,1%). Estos incrementos se vinculan a la recuperación de los flujos migratorios internacionales tras la pandemia, un fenómeno que beneficia principalmente a las grandes ciudades y áreas metropolitanas, pero que no revierte los procesos de vaciamiento en territorios rurales como la zona del CDR AFA Bierzo (Camarero, 2009; Vinuesa Angulo, 2005). Así se intensifica la polarización territorial española, donde las áreas periféricas del interior quedan excluidas de las dinámicas de crecimiento que caracterizan a los principales núcleos urbanos y económicos del país.

El análisis a escala municipal revela que la dinámica demográfica observada en el conjunto de la comarca del CDR AFA Bierzo se reproduce de forma generalizada en sus localidades, con una pérdida poblacional extendida a prácticamente todo los municipios del territorio. Considerando, en primer lugar, el periodo amplio 2001-2024, los descensos más acusados se concentran en municipios de tamaño medio-pequeño como Vega de Valcarce (-34,5%), Toreno (-29,6%), Páramo del Sil (-29,5%) o Vega de Espinareda (-29,3%). Sin embargo, la pérdida demográfica no se limita a estos núcleos menores: dos de los municipios más poblados, Fabero y Bembibre (este último actuando como cabecera zonal), registran también caídas significativas del -27,6% y -18,8% respectivamente, contribuyendo de manera determinante al decremento general. Frente a esta tendencia dominante, solo un número reducido de municipios experimenta crecimientos poblacionales, aunque resultan notables en su magnitud porcentual. Destaca Camponaraya, uno de los más poblados, con un incremento del +23,3%, seguido de Cubillos del Sil (+17,3%) y Molinaseca (+12,7%).

En los intervalos anuales 2021-2024, la tendencia negativa se mantiene e incluso se generaliza: la gran mayoría de los municipios continúa perdiendo población, incluidos algunos que habían registrado crecimientos en el periodo más amplio. No obstante, emergen casos excepcionales que merecen atención. Los municipios de Arganza y Molinaseca experimentan incrementos puntuales entre 2021-2022 (+2,5% en el primero) y 2022-2023 (+2,8% y +2,5% respectivamente) que superan los registros nacionales en esos mismos intervalos, sugiriendo dinámicas locales específicas que contrarrestan temporalmente la inercia demográfica comarcal.

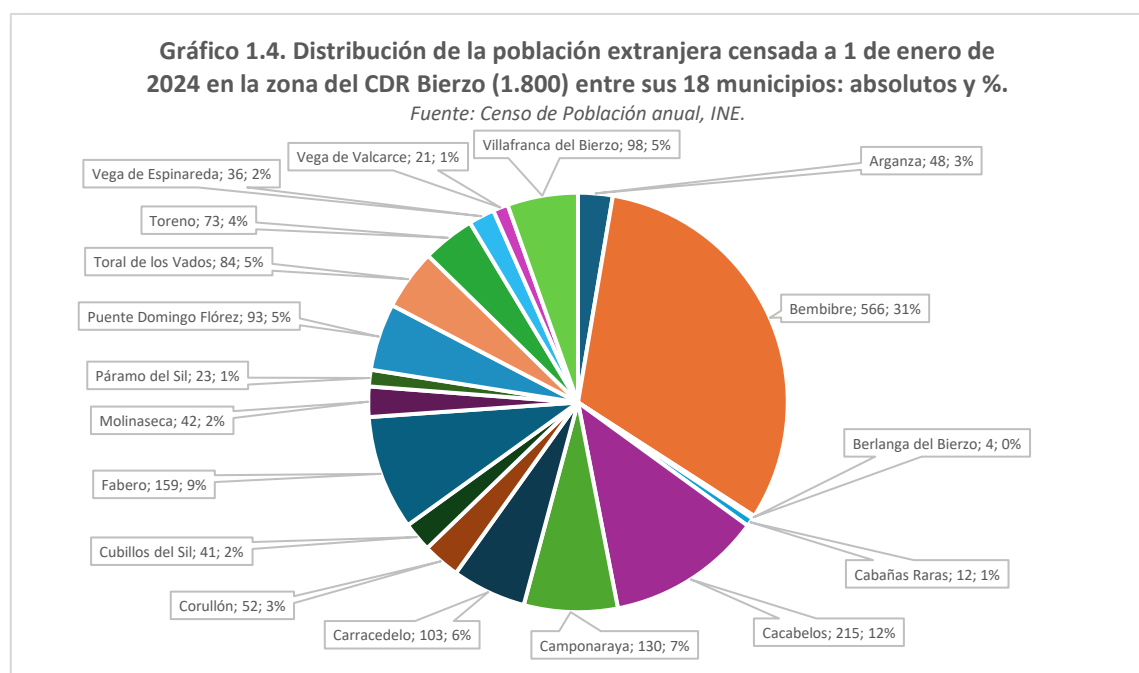
PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO



1.1.2.- Nacionalidad: distribución, evolución y porcentaje de personas extranjeras

Según los datos del Censo Anual de Población de 2024 (INE), la población extranjera en la zona del CDR AFA Bierzo presenta una distribución territorial heterogénea que reproduce el patrón de la población total, concentrándose mayoritariamente en los municipios más poblados (ver Tabla 1.4 del Anexo). De las 1.800 personas extranjeras censadas, el 52,2% reside en tan solo tres localidades: Bembibre concentra 566 habitantes (31,4% del total), seguida de Cacabelos con 215 (11,9%) y Fabero con 159 (8,8%). El 47,8% restante se distribuye entre las 15 localidades restantes en un rango de distribución que va desde el 7,2% que representan las 130 personas extranjeras que residen en Camponaraya, hasta el escaso 0,2% (4 habitantes extranjeros) censado en Berlanga del Bierzo (ver Gráfico 1.4). Esta concentración refleja la lógica de asentamiento de la población inmigrante de nacionalidad extranjera, que tiende a establecerse en núcleos con mayor dinamismo económico, mejores servicios y redes sociales personales previas que facilitan la integración (Camarero, 2009).

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO



La evolución de la población extranjera desde comienzos de siglo diverge significativamente de la dinámica general, registrando un crecimiento sostenido tanto en Castilla y León como en el conjunto estatal entre 2001 y 2024 (Gráfico 1.5). Este comportamiento diferencial evidencia que los flujos inmigratorios internacionales no siguen necesariamente los patrones demográficos autóctonos, sino que responden a dinámicas propias vinculadas a oportunidades laborales, redes migratorias y políticas de acogida (Arango, 2007).

El análisis revela una correlación directa entre el grado de urbanización y la intensidad del crecimiento de la población de nacionalidad extranjera. La zona del CDR AFA Bierzo presenta los incrementos más moderados en todos los periodos analizados, con un aumento del +31,5% entre 2001 y 2024, notablemente inferior al registrado en la provincia de León (+233,1%), Castilla y León (+403,9%) y España (+319,8%). Esta jerarquía territorial refleja el patrón típico de asentamiento de la población inmigrante extranjera, que prioriza entornos urbanos con mayor diversificación económica y oportunidades de empleo, mejores infraestructuras y comunidades étnicas consolidadas que facilitan la integración, aunque también hay que tener en cuenta que las personas extranjeras encuentran ocupación en entornos rurales donde la agricultura aún tiene una importancia destacada.

Los intervalos interanuales 2021-2024 confirman esta tendencia: el CDR AFA Bierzo mantiene los registros más bajos del conjunto supramunicipal, llegando incluso a experimentar un descenso

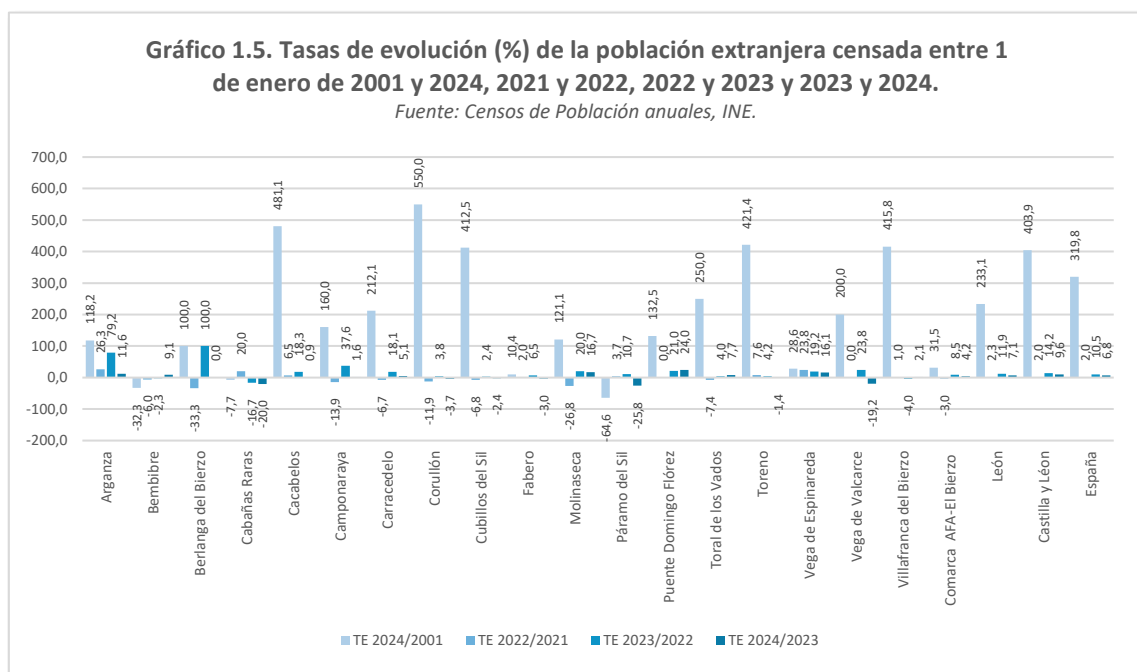
del -3% entre 2021-2022. En contraste, el ámbito autonómico registra los crecimientos más elevados, con un +11,9% entre 2022-2023 y un +9,1% entre 2023-2024. El intervalo 2021-2022 constituye una excepción, con crecimientos más homogéneos en torno al 2% en los tres ámbitos territoriales (destacando el +2,3% provincial), probablemente asociados a la ralentización de los flujos inmigratorios internacionales derivada de la salida de la crisis sanitaria del Covid-19 y sus efectos en la movilidad internacional.

A escala municipal, la evolución de la población extranjera presenta una heterogeneidad muy marcada que refleja dinámicas locales diferenciadas, aunque con una tendencia general de crecimiento en el periodo general 2001-2024 el cual contrasta con el declive de la población total analizado previamente. Entre los municipios de tamaño medio se observan destacados incrementos: Corullón lidera con un +550%, seguido de Toreno (421,4%), Villafranca del Bierzo (+415,8%) y Cubillos del Sil (412,5%). Estos incrementos parten, en muchos casos, de bases poblacionales extranjeras muy reducidas en 2001, por lo que pequeños aumentos absolutos generan tasas de crecimiento muy elevadas. Por su parte, entre los municipios más poblados de la comarca, se vuelve a sustanciar una heterogeneidad muy elevada entre ellos ya que las variaciones oscilan entre el incremento que se observa en Cacabelos, en donde se produce el segundo más elevado de todo el conjunto (+481,1%) hasta el decremento del -32,2% registrado en Bembibre, siendo la única localidad de mayor tamaño con saldo negativo en el periodo completo, lo que sugiere dinámicas específicas de movilidad de entrada y salida de población extranjera.

El análisis de los intervalos interanuales revela una gran variabilidad en la evolución de la población extranjera municipal, coherente, en algunos casos, con el reducido tamaño de estas poblaciones donde pequeñas variaciones absolutas generan grandes oscilaciones porcentuales. En el intervalo 2021-2022, predominan los descensos o estancamientos de la población extranjera censada. Entre los municipios más poblados únicamente las localidades de Cacabelos (+6,5%) y Fabero (+2%) mantienen una evolución ascendente mostrando Camponaraya (-13,9%) el mayor decremento. En el intervalo 2022-2023 se muestra una recuperación generalizada con crecimientos en la mayoría de los municipios. Destacan Berlanga del Bierzo (+100%), Arganza (+79,2%), Camponaraya (+37,6%), Molinaseca (+20%), Vega de Espinareda (+19,2%), Carracedelo (+18,1%), Cacabelos (+18,3%) y Páramo del Sil (+10,7%). Esta recuperación coincide con la observada a nivel supramunicipal y sugiere la reactivación de los flujos migratorios tras la crisis de la pandemia del covid-19. Por último, el intervalo 2023-2024 presenta resultados mixtos. Algunos municipios mantienen crecimientos significativos como Puente Domingo Flórez (+24%),

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Molinaseca (+16,7%), Vega de Espinareda (+16,1%), Arganza (11,6%) y Bembibre (+9,1%). Sin embargo, otros experimentan descensos notables destacando los producidos en Páramos del Sil (-25,8%), Cabañas Raras (-20%) y Vega de Valcarce (-19,2%).



La evolución de la población extranjera incide directamente en su representación relativa dentro del territorio analizado (véase la Tabla 1.5 del Anexo). En 2024, el CDR AFA Bierzo registra un 4,2% de residentes de nacionalidad extranjera, una proporción claramente inferior a la observada en el resto del ámbito supramunicipal. Este dato refleja un menor poder de atracción hacia la población extranjera en comparación con otros contextos territoriales (Gráfico 1.6). En contraste, la provincia de León alcanza un 5,6%, Castilla y León un 7,7% y el conjunto de España un 13,4%. Estas diferencias ponen de manifiesto que el Bierzo conserva un perfil demográfico más tradicional y homogéneo, con una limitada capacidad para atraer o retener población extranjera frente a las dinámicas más abiertas y plurinacionales del entorno regional y, especialmente, del conjunto estatal.

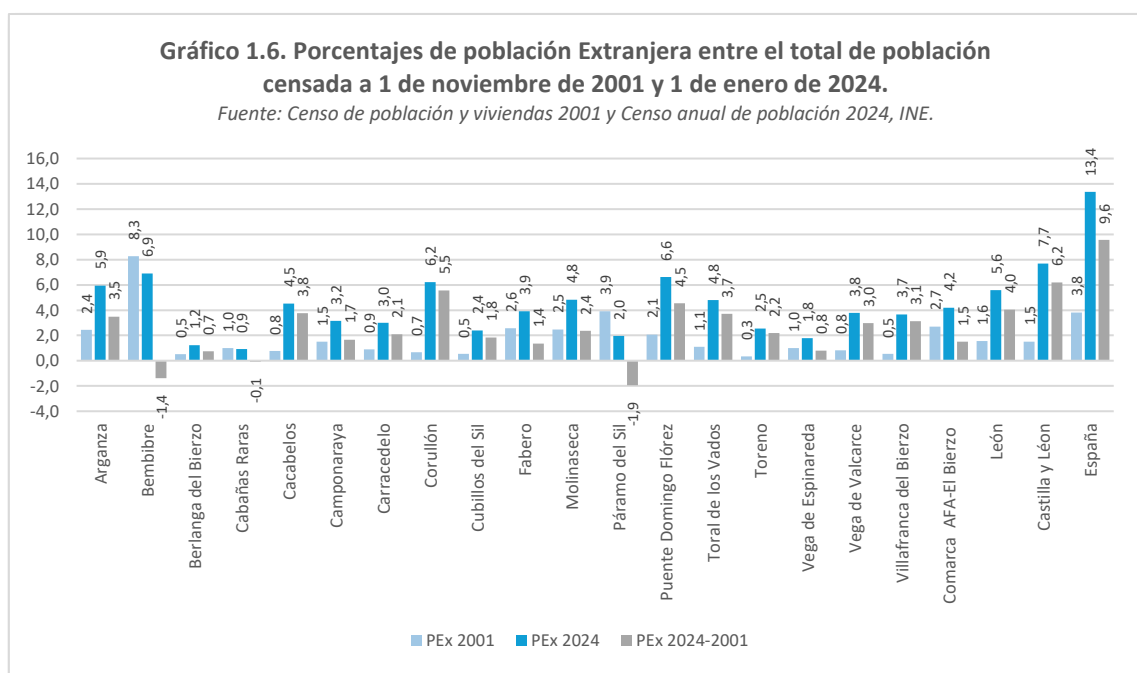
La evolución entre 2001 y 2024 refuerza estas particularidades. Durante este periodo de casi un cuarto de siglo, todos los territorios analizados han aumentado su proporción de población extranjera, aunque con intensidades desiguales. El CDR AFA Bierzo registra el crecimiento más moderado, con un aumento de apenas +1,5 puntos porcentuales. A medida que se amplía la escala territorial, el aumento se dilata, alcanzando su máximo en el conjunto nacional, donde la variación respecto a 2001 es de +9,6 puntos. Esta tendencia confirma que la población extranjera

se concentra preferentemente en áreas urbanas y metropolitanas del centro y este de la península, así como en los dos archipiélagos, donde existen mayores oportunidades laborales y de integración social.

En el nivel local, los municipios más poblados del ámbito del CDR AFA Bierzo presentan porcentajes de población extranjera heterogéneos. Bembibre destaca con un 6,9%, superando ampliamente el registro comarcal y consolidándose como el municipio con mayor presencia foránea de todo el conjunto. Esta singularidad sugiere que concentra funciones económicas y servicios que lo hacen especialmente atractivo para la población extranjera. Le siguen Cacabelos (4,5%), Fabero (3,9%), Camponaraya (3,2%) y Carracedelo (3%), estos tres últimos por debajo del porcentaje del CDR AFA Bierzo. Sin embargo, resulta significativo que Bembibre, pese a contar en 2024 con el porcentaje más alto, sea el único de los principales municipios que experimenta un descenso (-1,4 puntos porcentuales), mientras que Cacabelos destaca por su aumento de +3,8 puntos con relación a 2001.

Entre los municipios de menor tamaño sobresalen Puente de Domingo Flórez (6,6%), Corullón (6,2%), y Arganza (5,9%), junto con Molinaseca y Toral de los Vados (ambos con un 4,8%), todos ellos por encima del registro de la comarca. Los casos de Corullón y Arganza son, además, especialmente relevantes: el primero registra un aumento acumulado de +5,5 puntos porcentuales entre 2001 y 2024, aunque presenta una leve disminución de medio punto entre 2021 y 2024; mientras que Arganza mantiene incrementos sostenidos tanto en el periodo general como en el último trienio (+3,5 puntos en ambos casos), consolidándose como un foco de atracción de población extranjera.

En conjunto, el Bierzo presenta un crecimiento moderado de la población extranjera que lo sitúa como un territorio demográficamente poco internacionalizado. No obstante, esta visión global oculta realidades locales muy dispares: desde Corullón, que multiplica por nueve su proporción de residentes extranjeros, hasta Bembibre y Páramo del Sil, que muestran descensos contrarios a las tendencias generales. Esta heterogeneidad evidencia cómo factores como la estructura económica local, el cierre de la minería y de la central térmica en la zona, el atractivo turístico, la disponibilidad de vivienda o la calidad de vida pueden generar flujos inmigratorios muy diferenciados incluso entre municipios geográficamente próximos.

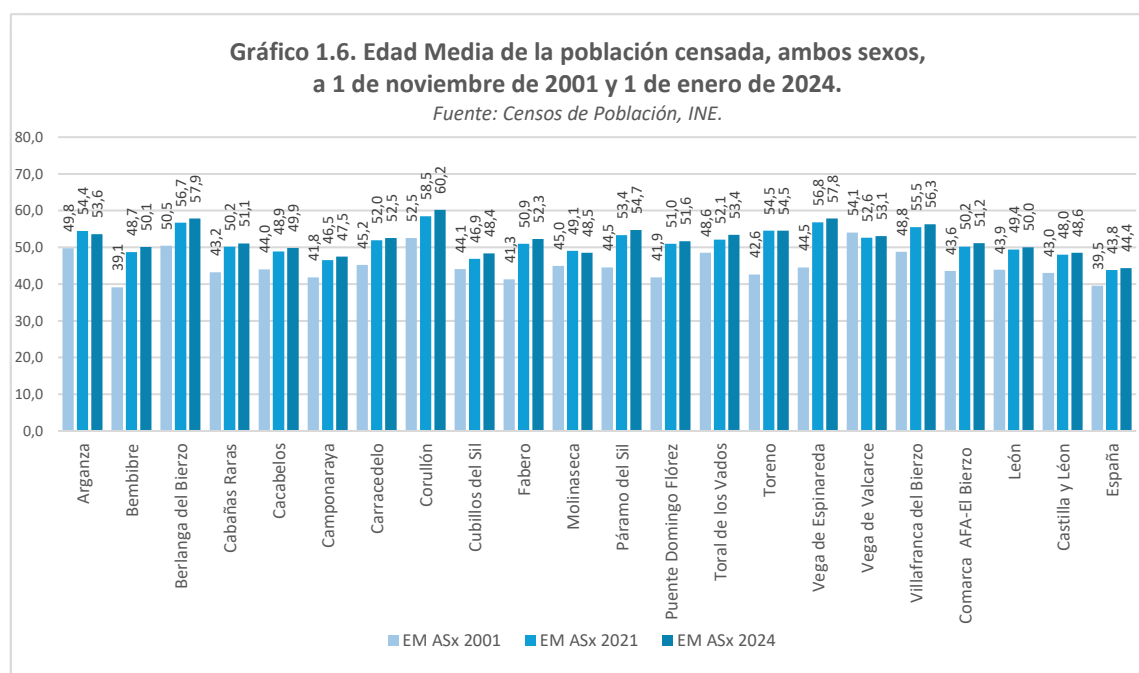


1.1.3.- La estructura demográfica por edad

El análisis de la estructura por edad de la población revela un envejecimiento generalizado entre 2001 y 2024 en todos los ámbitos territoriales estudiados (ver Tabla 1.6 del Anexo). Sin embargo, la intensidad de este proceso presenta una clara gradación territorial: cuanto mayor es el carácter rural del territorio, más acusado resulta el incremento de la Edad Media (Gráfico 1.6). La zona del CDR AFA Bierzo ejemplifica este patrón, registrando simultáneamente el mayor aumento (+7,6 años) y la Edad Media más elevada del conjunto supramunicipal: 51,2 años en 2024. Este envejecimiento acelerado responde a la combinación de dos procesos demográficos característicos de las áreas rurales en despoblación: la emigración selectiva de población joven en edad laboral y reproductiva, y el envejecimiento de quienes permanecen en el territorio (Abellán García et al., 2017). Conforme avanzamos hacia contextos más urbanos, tanto el aumento como la Edad Media en sí disminuyen: la provincia de León alcanza los 50 años (+6,1 años desde 2001), Castilla y León los 48,6 años (+5,5 años) y España presenta la Edad Media más baja con 44,4 años (+4,9 años).

A escala municipal, la heterogeneidad es notable: las Edades Medias en 2024 oscilan entre los 60,2 años de Corullón y los 47,5 de Camponaraya, aunque el envejecimiento se manifiesta de forma general en todas las localidades de la comarca. Los incrementos más pronunciados se registran en municipios de tamaño medio como Vega de Espinareda (+13,3 años) y Toreno (+11,9

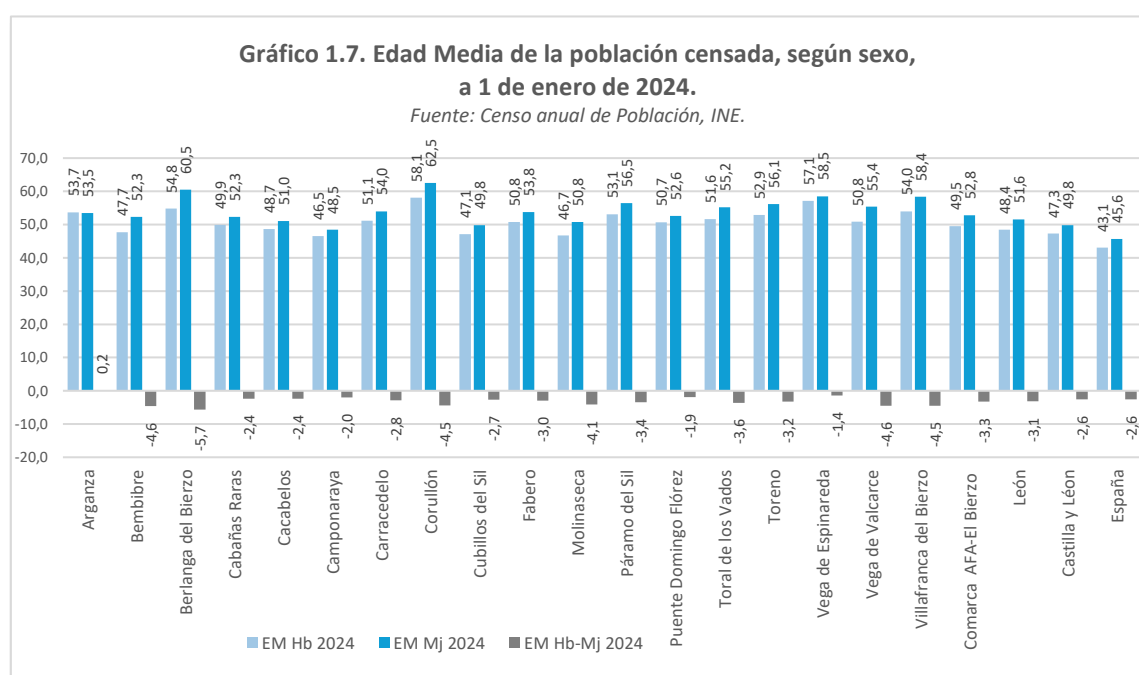
años). Resulta preocupante que dos de los municipios más poblados, Fabero y Bembibre, experimenten también aumentos significativos de +11 años en ambos casos, situando sus Edades Medias en 52,3 y 50,1 años, respectivamente. Este envejecimiento de los núcleos de población que deberían actuar como motores demográficos comarcales evidencia la profundidad estructural del proceso y sus implicaciones para la sostenibilidad demográfica futura del territorio (Del Pino & Camarero, 2017). La única excepción a este fenómeno la encontramos en la localidad de Vega de Valcarce en donde la Edad Media ha disminuido en -1 año entre 2001 y 2024 estableciéndose finalmente en 53,1 años.



El análisis desagregado por sexo de la Edad Media a 1 de enero de 2024 revela que las mujeres presentan sistemáticamente edades más elevadas que los hombres en todos los ámbitos territoriales estudiados, tanto a escala supramunicipal como local (Gráfico 1.7). Esta diferencia se explica fundamentalmente por la mayor esperanza de vida femenina, aunque también refleja patrones migratorios históricamente diferenciados por género en contextos rurales (Camarero & Sampedro, 2008). A nivel supramunicipal, la brecha de género oscila entre los 3,3 años en la zona del CDR AFA Bierzo y los 2,6 años en Castilla y León y España. Persiste, además, la correlación entre ruralidad y envejecimiento: en AFA Bierzo las Edades Medias alcanzan 49,5 años para hombres y 52,8 años para mujeres, mientras que en España descienden hasta 43,1 y 45,6 años respectivamente.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

A escala municipal, este patrón se reproduce de forma consistente. Corullón registra las edades medias más elevadas para ambos sexos: 58,1 años en hombres y 62,5 en mujeres. Las diferencias de género varían notablemente entre municipios: Berlanga del Bierzo presenta la mayor brecha con 5,7 años favorable a las mujeres, mientras que Arganza muestra la mayor equidad con apenas 0,2 años de diferencia favorable a los hombres (53,7 frente a 53,5 años). Estas variaciones locales pueden responder a flujos migratorios diversos, estructuras económicas y dinámicas sociales particulares de cada municipio.



A continuación, vamos a analizar las Tasas de Evolución de la población teniendo en cuenta la variable cohorte de edad entre los años 2001 y 2024. Más allá de las cifras totales de crecimiento o decrecimiento, este indicador muestra dónde se concentran exactamente las ganancias y pérdidas de población, permitiendo identificar qué cohortes de edad están impulsando o frenando la dinámica demográfica de cada territorio: infancia, menores de 15 años; juventud, la población de entre 15 y 34 años; adultos, personas entre 35 y 49 años; maduros, entre 50 y 64 años; y personas mayores, aquellas de 65 o más años. De forma generalizada, el análisis desagregado por cohortes de edad de la evolución poblacional revela con claridad la naturaleza del cambio demográfico en curso (ver Tabla 1.7 del Anexo).

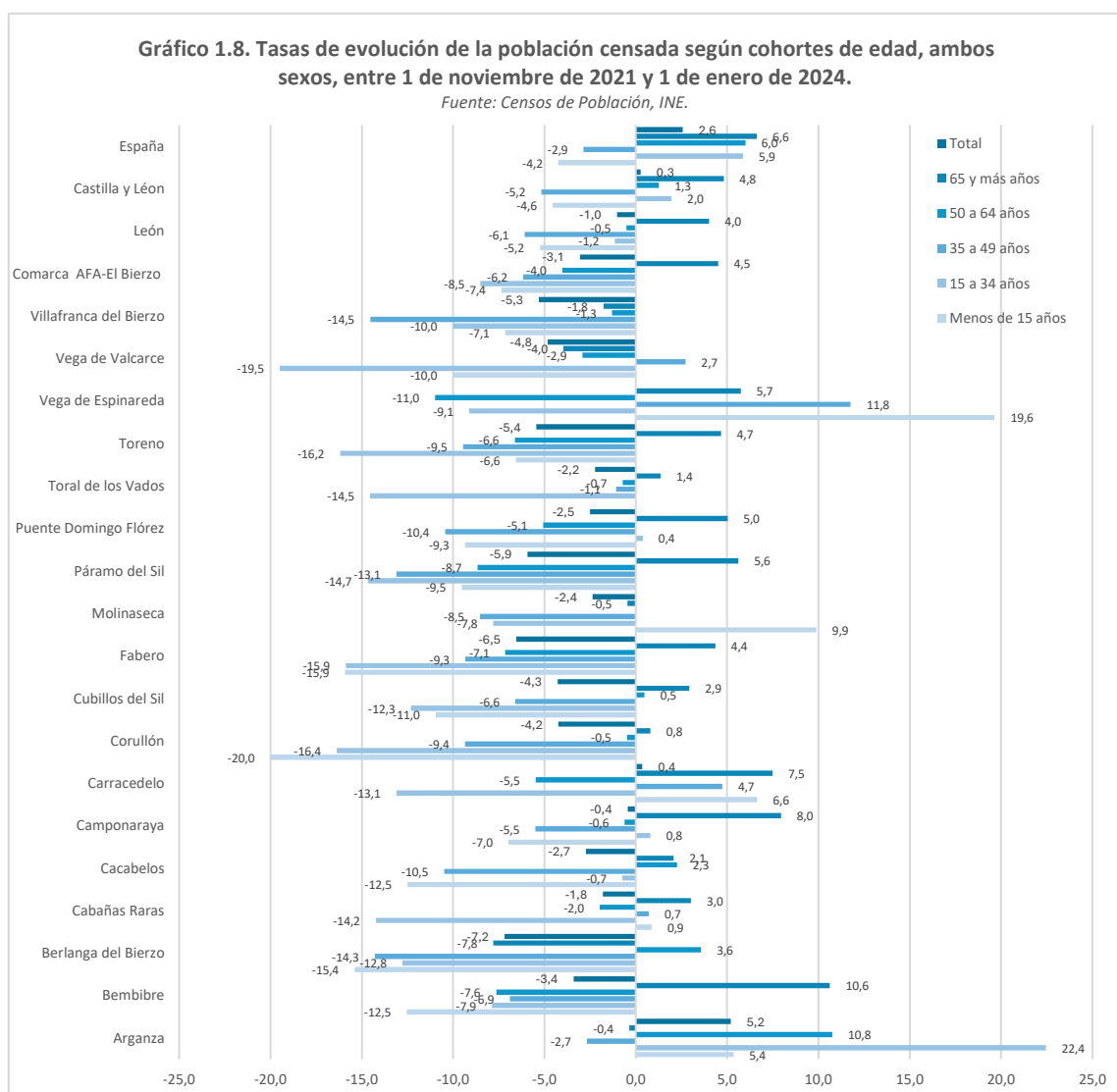
A nivel supramunicipal (Gráfico 1.8), los resultados muestran patrones diferenciados, pero con elementos comunes que revelan la dirección del cambio demográfico. La zona del CDR AFA Bierzo registra un descenso total del -3,1%, con pérdidas generalizadas en todas las cohortes

excepto en las personas mayores de 64 años. La infancia cae un -7,4%, la juventud un -8,5%, los adultos un -6,2% y los maduros un -4%. Únicamente la población de 65 y más años experimenta un incremento del +4,5%. Lo que estas Tasas de Evolución revelan es una dinámica de vaciamiento selectivo: migración de la población joven y en edad activa, mientras permanecen o incluso aumentan las personas mayores. Esta misma tendencia también se observa a nivel de la provincia de León, si bien con valores que demuestran una menor intensidad en el fenómeno: los descensos porcentuales en la infancia alcanzan el -5,2%, un -1,2% en la juventud, un -6,1% en la población adulta y un -0,5% entre las personas maduras. Así mismo, al igual que en la zona del CDR, la población mayor incrementa su número en un +4%. La tendencia se modifica ligeramente, pero de forma muy significativa, en los niveles autonómico y estatal. Castilla y León muestra un comportamiento similar, pero con un crecimiento total muy modesto (+0,3%). La infancia decrece (-4,6%), la juventud también cae (-2%), los adultos experimentan el mayor descenso (-5,2%), mientras que los maduros (+1,3%) y especialmente las personas mayores (+4,8%) sostienen el escaso crecimiento regional. El crecimiento regional resulta engañoso, pues oculta el declive de las cohortes de jóvenes y adultos, precisamente las que tienen capacidad reproductiva. España registra un crecimiento total del +2,6%, pero este incremento esconde igualmente evoluciones por cohortes contrapuestas: de 2001 a 2024, mientras la infancia y la cohorte de la adultez decrecen en efectivos censados (-4,2% y -2,9% respectivamente) las cohortes joven, madura y mayor experimentan crecimientos significativos (+5,9%, +6% y +6,6% respectivamente), por tanto son las cohortes de edades que impulsan el crecimiento global entre la población estatal.

A escala municipal, la heterogeneidad es considerable, pero permite identificar algunos patrones y casos excepcionales dignos de atención. Entre los municipios más poblados, en la evolución de la población de 2001 a 2024, Bembibre presenta un descenso total del -3,4% con pérdidas en todas las cohortes desde la infancia hasta la madurez (infancia -12,5%, juventud -7,9%, adultos -6,9%, maduros -7,6%) y únicamente con crecimiento en mayores de 64 años (+10,6%). Cacabelos muestra un patrón similar (-2,7% total), con descensos en las cohortes de infancia (-12,5%), adultos (-10,5%) y ligeramente en jóvenes (-0,7%), pero con destacados incrementos de personas maduras (+2,3%) y de personas mayores (+2,1%). Fabero registra -6,5% en la población total, con caídas casi generalizadas salvo en mayores de 64 años (+4,4%). En contraste, Camponaraya presenta un comportamiento ligeramente diferente con un descenso total modesto (-0,4%) y, sorprendentemente, un ligero crecimiento en la juventud (+0,8%), aunque la infancia cae (-7%) y los adultos también (-5,5%), si bien las personas mayores crecen (+8%). Carracedelo destaca entre los más poblados al ser el único con crecimiento total positivo (+0,4%),

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

gracias a crecimientos notables en infancia (+6,6%) y personas mayores (+7,5%), aunque la juventud cae de forma importante (-13,1%).



Entre los municipios de menor tamaño, emergen casos de interés que merecen un análisis detallado. De 2001 a 2024, Arganza registra un crecimiento total del +5,2%, el más elevado de toda la comarca, sustentado en un incremento espectacular de la juventud (+22,4%) y crecimiento también en infancia (+5,4%) y en personas mayores (+10,8%). Esta evolución demográfica tan atípica sugiere la llegada de población joven, posiblemente familias que se establecen en el municipio y que merecería investigación específica sobre sus causas. Vega de Espinareda presenta un caso singular: crecimiento cero (0%) pero con movimientos internos muy significativos: la infancia creció de forma notable (+19,6%), los adultos también (+11,8%), y las

personas mayores aumentan (+5,7%), mientras que la juventud cayó (-9,1%) y los maduros descienden de forma importante (-11%). Este patrón podría sugerir llegada de familias con hijos pequeños pero salida de población en edades intermedias. En el lado opuesto, municipios como Corullón (-4,2% total), Berlanga del Bierzo (-7,2% total) o Villafranca del Bierzo (-5,3% total) experimentan descensos generalizados en prácticamente todas las cohortes de edad, con los únicos crecimientos concentrados en las personas mayores (65 y más años). Corullón es especialmente dramático con una caída del -20% en la infancia, la más acusada de toda la comarca.

El análisis de la evolución por cohortes revela, en definitiva, que el declive demográfico comarcal no es homogéneo sino profundamente selectivo. La comarca no simplemente envejece, sino que expulsa activamente a su población joven mientras retiene a la mayor de 64 años. Este proceso genera una estructura demográfica cada vez más desequilibrada y envejecida que dificulta la capacidad de renovación poblacional. Esta evolución tan dispar de la población tiene un efecto destacado en la distribución porcentual de la población por cohortes comparando los años 2021 y 2024 (ver Tabla 1.8 del Anexo). En términos generales observamos patrones de cambio muy similares en la distribución de las distintas cohortes de edad en todo el ámbito supramunicipal, los cuales se podrían sintetizar como una reducción o estancamiento de todos los grupos de edad a excepción de la cohorte de personas mayores, que experimenta sustanciales incrementos, especialmente en el contexto castellanoleonés (Gráfico 1.9).

La distribución de la población según cohortes de edad en el ámbito supramunicipal revela un patrón común en el contexto castellanoleonés para el año 2024: el peso relativo de cada grupo etario aumenta progresivamente desde las edades más jóvenes hacia las más avanzadas, evidenciando un notable envejecimiento demográfico especialmente acentuado en la zona del CDR AFA Bierzo. Los menores de 15 años representan apenas un 8,2% en la zona del CDR, frente al 9,9% de la provincia de León, el 11,1% de Castilla y León, mientras se eleva al 13,2% en el conjunto estatal. Esta diferencia con la distribución de España se mantiene y amplía a medida que avanzamos en edad. En la zona del CDR, la cohorte de 15 a 34 años alcanza un 15,9% del total poblacional; la de 35 a 49 años representa un 19,8%; el grupo de 50 a 64 años supone un 25,2%; y los mayores de 64 años constituyen el segmento más numeroso con un 30,9% del total. Esta pirámide claramente invertida contrasta significativamente con la estructura demográfica del conjunto de España, que muestra una distribución más equilibrada entre cohortes: 22% entre 15 y 34 años, 22,2% entre 35 y 49 años, 22,1% entre 50 y 64 años, y 20,4% para los mayores de 64 años, dibujando un perfil demográfico más equilibrado entre cohortes de edad. Las

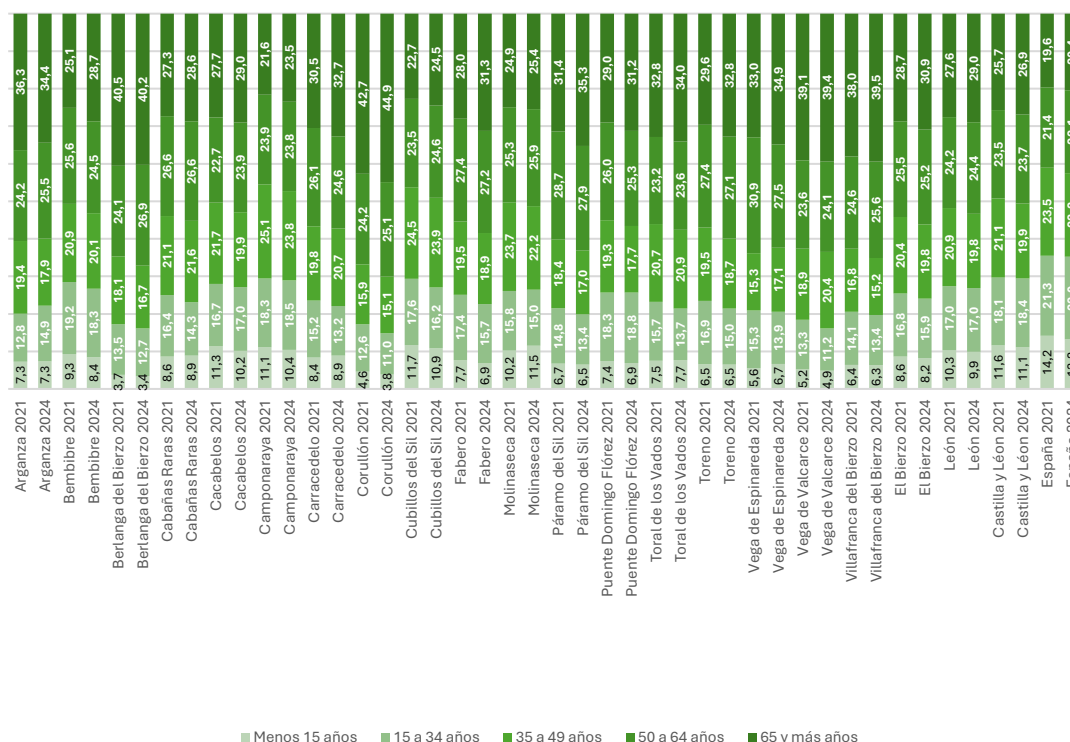
variaciones en la distribución etaria entre 2001 y 2024 evidencian un proceso de envejecimiento generalizado en todos los ámbitos territoriales, aunque con intensidades diferenciadas. La cohorte infantil (0-14 años) experimenta descensos generalizados, siendo más moderado en la zona del CDR (-0,4 puntos porcentuales) que en el conjunto nacional (-0,9 puntos). En sentido inverso, la población mayor de 64 años registra aumentos en sus porcentajes en todos los contextos, destacando especialmente el ámbito comarcal con el más pronunciado (+2,9 puntos porcentuales), muy superior al observado en España (+0,8 puntos). Estos datos confirman que el envejecimiento demográfico, si bien es una tendencia nacional, se manifiesta con mayor intensidad en los territorios rurales como el Bierzo, donde la combinación de menor natalidad, emigración juvenil y mayor longevidad configura una estructura poblacional más envejecida.

En el ámbito municipal, la distribución etaria de 2024 reproduce con matices el patrón comarcal de envejecimiento, aunque con intensidades variables según el tamaño y dinamismo de cada localidad. Entre los municipios más poblados, Bembibre presenta la estructura más envejecida con un 28,7% de mayores de 64 años, superando en 2,2 puntos el registro comarcal, mientras que la población infantil (0-14 años) representa apenas un 8,4%. Cacabelos y Camponaraya muestran perfiles ligeramente más equilibrados, con un 10,2% y 10,4% de menores de 15 años respectivamente, aunque sus cohortes de 65 y más años alcanzan el 29% y el 23,5%. Carracedelo (32,7% de mayores de 64 años) y Fabero (31,3%) exhiben los niveles de envejecimiento más pronunciados del grupo de municipios con más población, con estructuras poblacionales donde prácticamente uno de cada tres habitantes supera los 64 años. Entre los municipios de menor tamaño destacan situaciones extremas que acentúan la distribución comarcal envejecida. Corullón presenta el caso más notable con un 44,9% de población mayor de 64 años y apenas un 3,8% de menores de 15 años, configurando una de las pirámides más invertidas de todo el territorio. Molinaseca (25,4% de mayores de 64 años) y Puente Domingo Flórez (31,3%) mantienen estructuras también envejecidas, aunque Molinaseca conserva un 11,5% de población infantil que sugiere cierta vitalidad demográfica. Páramo del Sil, con un 6,5% de menores de 15 años y un 35,3% de mayores de 64 años, refleja el impacto del declive económico en su estructura de edad.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Gráfico 1.9. Distribución (%) de la población censada a 1 de noviembre de 2021 y 1 de enero de 2024 según cohortes de edad: % sobre total ambos sexos.

Fuentes: Censos de Población, INE.



La evolución entre 2021 y 2024 confirma la aceleración del envejecimiento en la mayoría de los municipios. Entre aquellos más poblados, Bembibre experimenta uno de los aumentos más pronunciados con +3,6 puntos adicionales en el porcentaje de población mayor de 64 años (de 25,1% a 28,7%) y una reducción de -0,9 puntos en el porcentaje de población infantil (de 9,3% a 8,4%). Carracedelo suma +2,2 puntos en el porcentaje de mayores de 64 años (de 30,5% a 32,7%), consolidando su posición como el municipio más envejecido del grupo. Cacabelos pierde 1,1 puntos en el porcentaje de población infantil (de 11,3% a 10,2%) y gana 1,4 en el de mayores de 64 años (de 27,7% a 29%). Entre los municipios pequeños, Corullón intensifica su crítica situación sumando +2,3 puntos más en el porcentaje de mayores de 64 años (de 42,7% a 44,9%). Estos datos evidencian que el envejecimiento es una tendencia consolidada y que se aceleró en el periodo más reciente, afectando de manera especialmente intensa a los núcleos rurales de menor tamaño donde la despoblación juvenil y la baja natalidad configuran estructuras demográficas más desequilibradas y envejecidas.

1.1.4.- Estado civil de la población

En este cuarto apartado del capítulo se analiza la distribución de la población en el año 2021 según el estado civil, considerando los siguientes estados: personas solteras, casadas, separadas o divorciadas, y viudas. El estudio se realiza en función de seis cohortes de edad: menos de 15 años, de 15 a 24, de 25 a 34, de 35 a 49, de 50 a 64 y de 65 y más años, con el fin de observar la distribución y evolución del estado civil según el momento del ciclo vital en los distintos contextos territoriales.

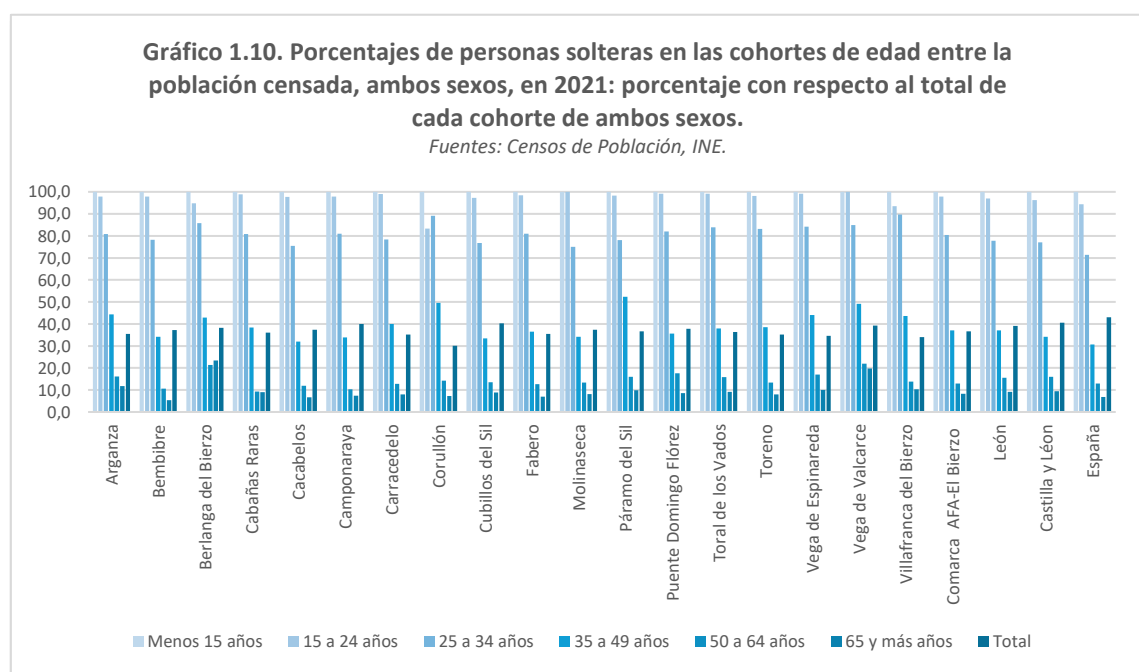
En primer lugar, se examina el porcentaje que significan las personas solteras por cohortes de edad con respecto al total de la población censada en 2021 (véase la Tabla 1.9.1 del Anexo), análisis que pone de relieve diferencias notables entre el contexto supramunicipal y el ámbito local de la zona berciana (Gráfico 1.10). En términos generales, los porcentajes de soltería oscilan entre el 36,6% en la zona del CDR AFA Bierzo y el 43% que se registra en el conjunto de España. En las cohortes más jóvenes, la soltería es universal entre los menores de 15 años y prácticamente total (en torno al 100%) entre las personas de 15 a 24 años, tanto en el ámbito supramunicipal como en el comarcal. Así, el porcentaje desciende ligeramente a medida que aumenta el peso de los entornos urbanos, pasando del 97,8% en la zona del CDR al 94,4% en el conjunto estatal. Las primeras diferencias sustanciales aparecen en la cohorte de 25 a 34 años, donde el porcentaje de personas solteras se sitúa en el 80,4% en la comarca AFA Bierzo y en un 71,3% en el conjunto estatal. El aumento de la nupcialidad se hace patente a partir del grupo de 35 a 49 años, en el que el 37,1% de la población comarcal y el 37% de la provincial permanecen solteras, cifras superiores a las de Castilla y León (34,2%) y España (30,7%). A partir de los 50 años, la proporción de solteros desciende drásticamente en todos los territorios: en la zona del CDR, el 12,9% de las personas de 50 a 64 años y el 8,2% de los mayores de 65 años se mantienen solteras. Estos valores son similares a los de Castilla y León (15,9% y 9,4%) y a los del conjunto nacional (12,9% y 6,8%), aunque ligeramente inferiores en las edades más avanzadas, probablemente debido a la mayor mortalidad diferencial por sexo y al peso de las mujeres viudas en las dos últimas cohortes de edad.

En el ámbito municipal, los porcentajes de soltería reflejan diversidad que matizan la tendencia general comarcal. La soltería continúa siendo universal entre los menores de 15 años y prácticamente total en la cohorte de 15 a 24 años, si bien destaca el caso de Corullón, donde solo el 83,3% de las personas de este grupo permanece soltera. En las cohortes adultas se observan variaciones locales significativas. Entre los 25 y 34 años, la proporción de solteros oscila

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

entre el 75% en Molinaseca y el 89,7% en Villafranca del Bierzo; en el grupo de 35 a 49 años, entre el 32% en Cacabelos y el 52,4% en Páramo del Sil; entre los 50 y 64 años, entre el 9,3% en Cabañas Raras y el 21,9% en Vega de Valcarce; y, finalmente, entre las personas de 65 y más años, el porcentaje de soltería comprende entre el 5,4% de Bembibre y el 23,4% de Berlanga del Bierzo.

La elevada proporción de personas solteras en las cohortes jóvenes responde a la prolongación del periodo de formación y dependencia familiar, al retraso en la emancipación y a la consolidación tardía de los proyectos de vida en pareja, factores asociados a la precariedad laboral y la limitada oferta de empleos estables en el medio rural. La soltería disminuye de forma sostenida con la edad, especialmente a partir de los 30 años, reflejando el paso a etapas de mayor estabilidad económica y personal.



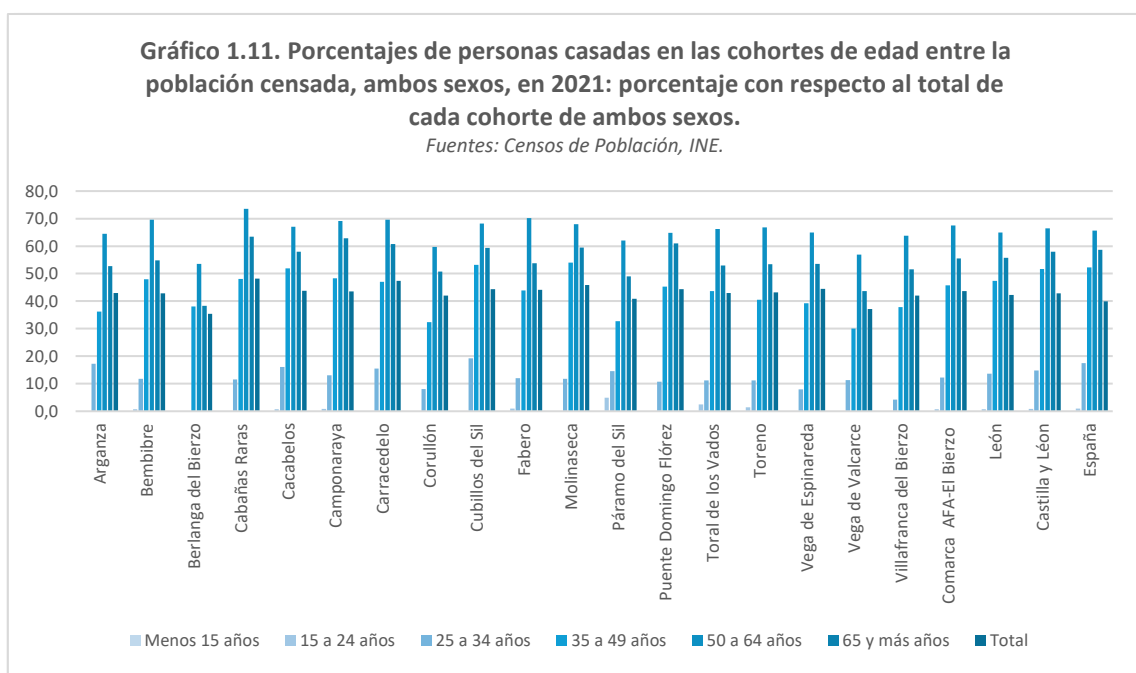
El análisis de los porcentajes de personas casadas según cohortes de edad muestra un patrón inverso al observado en el caso de las personas solteras, ya que los porcentajes aumentan claramente con la edad, reflejando la transición y consolidación de la vida adulta, basada en la institución del matrimonio (véase la Tabla 1.9.2 del Anexo). En general, los porcentajes de personas casadas oscilan entre el 43,7% en el contexto comarcal y el 39,9% en España.

En el ámbito supramunicipal (Gráfico 1.11), no se registran personas casadas entre los menores de 15 años, y apenas se observa un ligero incremento (inferior a un punto porcentual) en la cohorte de 15 a 24 años. El primer aumento significativo se produce entre las personas de 25 a 34 años, con valores que oscilan entre el 12,2% en la zona del CDR AFA Bierzo y el 17,4% en el conjunto de España. A partir de esta edad, el porcentaje de personas casadas crece de forma sostenida: en la cohorte de 35 a 49 años alcanza el 45,7% en la comarca berciana y el 52,3% a nivel estatal; mientras que entre los 50 y 64 años los valores se sitúan en el 67,5% en el Bierzo y en el 66,5% en Castilla y León. En la cohorte de 65 años y más se observa un ligero descenso asociado al fallecimiento de uno de los miembros de la pareja, con porcentajes comprendidos entre el 55,4% en el Bierzo y el 58,7% en España.

En el ámbito municipal, los datos mantienen en general una correspondencia con los registros comarcales, aunque se aprecian algunas desviaciones atribuibles a las particularidades sociodemográficas de cada localidad. En la cohorte de 15 a 24 años destacan los casos de Páramo del Sil (4,9%) y Toral de los Vados (2,5%), cuyos valores superan notablemente los del conjunto comarcal. En la cohorte de 25 a 34 años se observan diferencias significativas en municipios como Villafranca del Bierzo (4,2%), Vega de Espinareda (7,9%) y Corullón (8,1%), los cuales registran proporciones de casados inusualmente bajas, y en Berlanga del Bierzo significan un 0%, dato llamativo, aunque explicable por su reducido tamaño poblacional. En las cohortes de mayor edad (35 a 49, 50 a 64 y 65 y más años), los porcentajes de personas casadas tienden a ajustarse a los valores comarcales, si bien algunos municipios presentan desviaciones reseñables. En el grupo de 35 a 49 años destacan Vega de Valcarce (30%) y Molinaseca (54%), mientras que entre las personas de 50 a 64 años y las de 65 y más años sobresalen Cabañas Raras (73,5% y 63,5%, respectivamente) y Berlanga del Bierzo (53,6% y 38,3%). En conjunto, el análisis confirma una correlación positiva entre edad y nupcialidad, aunque con variaciones locales que posiblemente reflejan las diferencias socioeconómicas entre los territorios bercianos.

El aumento de los porcentajes de personas casadas en las cohortes adultas y de mayor edad responde a la pauta social de retraso de la nupcialidad entre las personas menores de 35 años, no solo debido a las dificultades económicas que sufre la juventud (empleo precario, encarecimiento del acceso a la vivienda), sino también a un cambio cultural hacia modelos de convivencia más flexibles y una menor centralidad del matrimonio como institución social.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO



En cuanto al porcentaje de personas divorciadas y separadas según el censo de población de 2021, se refleja con claridad las transformaciones sociales de las últimas décadas, con porcentajes prácticamente nulos en las cohortes más jóvenes que aumentan progresivamente hasta alcanzar sus máximos en las edades adultas, para luego descender en la cohorte de más edad, donde predomina los estados civiles de casado/a y de viudedad (véase la Tabla 1.9.3 del Anexo). Para el total de la población censada, el porcentaje de personas divorciadas y separadas significa un 6,2% a nivel comarcal, provincial y estatal, descendiendo, prácticamente un punto porcentual en Castilla y León (5,3%) (Gráfico 1.12)

En el ámbito supramunicipal se constata una ausencia total de personas divorciadas y separadas entre los menores de 15 años, lo que es debido a que los 16 años es la edad legal mínima para casarse. La inexistencia o insignificancia cuantitativa de las personas divorciadas y separadas continua en la cohorte de 15 a 24 años, donde los porcentajes se manifiestan en torno al 0,1% a nivel provincial, autonómico y estatal. El primer aumento perceptible se registra entre las personas de 25 a 34 años, con un 1,2% en la zona del CDR AFA Bierzo, la provincia de León y Castilla y León, y un 1,5% en el conjunto nacional. Los valores relativos más elevados se observan en las cohortes de 35 a 49 años y de 50 a 64 años. En la primera, la zona del CDR AFA Bierzo alcanza el 9,8%, superando el 9% leonés, el 8,1% autonómico y el 9,4% estatal. En la segunda cohorte, el porcentaje berciano asciende al 12,1%, ligeramente por debajo de León (12,4%) y España (13,1%), pero por encima de Castilla y León (10,9%). A partir de los 64 años, los

porcentajes de personas divorciadas y separadas descienden notablemente en todos los territorios —3,6% en la zona del CDR, 4,3% en León, 3,7% en Castilla y León y 5,3% en España— reflejando tanto los menores índices de ruptura matrimonial en generaciones anteriores como la mayor incidencia de la viudedad en estas edades.

En el ámbito municipal, los datos muestran desviaciones significativas respecto a los porcentajes comarcales, especialmente en localidades de menor tamaño, donde las variaciones pueden responder tanto a particularidades sociodemográficas como a las limitaciones derivadas de la escasa población. En las cohortes más jóvenes (menores de 15 y de 15 a 24 años) no se registran personas divorciadas y separadas en ningún municipio, manteniéndose los porcentajes en 0%. En el grupo de 25 a 34 años comienzan a aparecer las primeras personas divorciadas y separadas, destacando Molinaseca (3,9%) y Páramo del Sil (2,4%) como los municipios con las proporciones más elevadas, muy por encima del porcentaje comarcal (1,2%). Entre los municipios más poblados, Camponaraya (2,3%) superó el porcentaje comarcal, mientras que Bembibre (1,4%) y Cacabelos (1,6%) se sitúan ligeramente por encima, y Carracedelo (0%) no registra ningún caso.

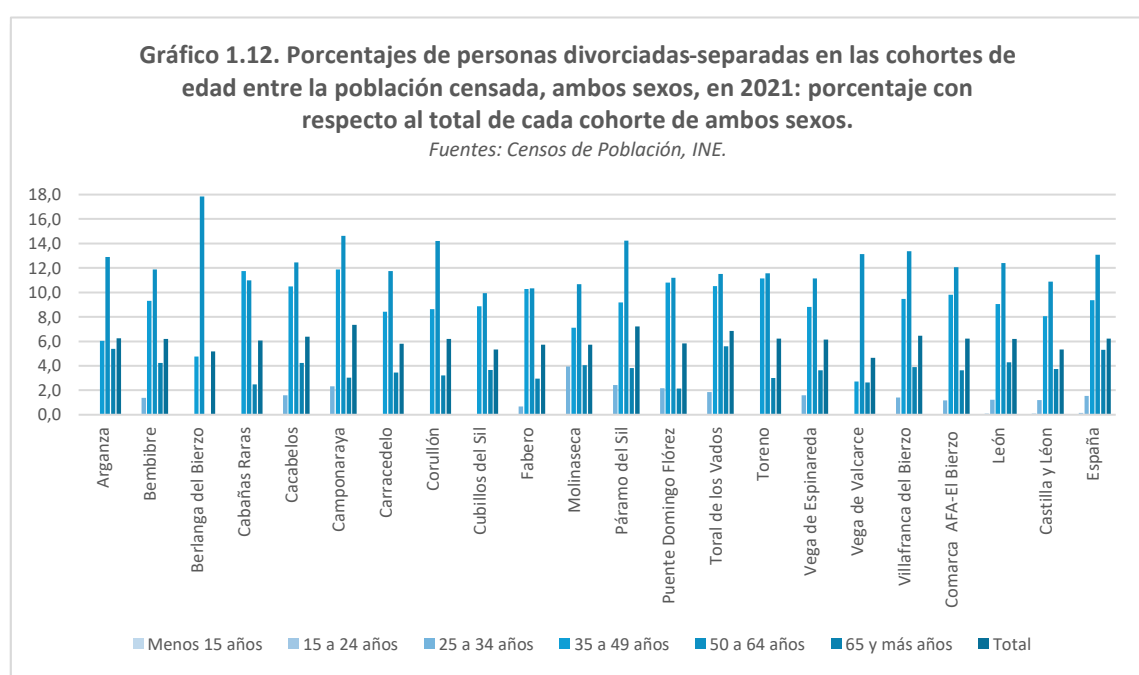
Las diferencias más notables se concentran en las cohortes de 35 a 49 y de 50 a 64 años, donde las personas divorciadas y separadas alcanzan sus porcentajes máximos. En el primer grupo, Camponaraya (11,9%) y Cacabelos (10,5%) presentan los porcentajes más elevados entre los municipios más poblados, superando el comarcal, mientras que Bembibre (9,3%), Carracedelo (8,4%) y Fabero (10,3%) se mantienen en valores próximos. Entre los municipios pequeños destacan Toreno (11,1%), Puente de Domingo Flórez (10,8%), Toral de los Vados (10,5%), Páramo del Sil (9,2%) y Villafranca del Bierzo (9,5%), con porcentajes altos en relación con el valor comarcal, frente a Berlanga del Bierzo (4,8%) y Vega de Valcarce (2,7%), que registran los porcentajes más bajos.

En la cohorte de 50 a 64 años, Berlanga del Bierzo alcanza el porcentaje más elevado del territorio (17,9%), seguida de Camponaraya (14,6%) y Corullón (14,2%), todas ellas por encima del porcentaje comarcal del 12,1%. Entre los municipios más poblados, Bembibre (11,9%) y Cacabelos (12,4%) presentan valores próximos al comarcal, mientras que Carracedelo (11,8%) se sitúa ligeramente por debajo. En la cohorte de 65 años y más, los porcentajes disminuyen de forma generalizada, aunque se muestran algunas diferencias destacables: Toral de los Vados (5,6%) y Arganza (5,4%) superan claramente el porcentaje comarcal del 3,6%, mientras que entre los municipios más poblados, Bembibre (4,2%) y Cacabelos (4,2%) se mantienen por encima. En cambio, Carracedelo (3,5%), Camponaraya y Fabero (ambos con 3%) registran valores inferiores.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Resulta llamativo el caso de Berlanga del Bierzo, que no presenta ninguna persona divorciada y separada (0%) en esta cohorte de edad, hecho que debe interpretarse con cautela dada su reducida base poblacional.

Los porcentajes de personas separadas y divorciadas, aunque moderados en términos generales, se destacan en las cohortes adultas y maduras (35-64 años), reflejando los cambios sociales introducidos desde el inicio del régimen democrático con la Ley del divorcio de 1981 y después con la Ley del divorcio exprés y completamente libre de 2005, implicando un estado civil completamente normalizado y asumido por la sociedad española, que ha supuesto la diversificación de los modelos familiares y el aumento de la autonomía individual. La menor incidencia en el Bierzo respecto de los porcentajes nacionales puede vincularse a factores socioculturales: mayor incidencia de valores tradicionales, incluyendo religiosos, y una presión social más intensa en contra de las rupturas de los matrimonios.



Por último, conozcamos los porcentajes de personas viudas por cohortes de edad según el Censo de Población de 2021: en general, se sigue el patrón esperado, determinado por la mortalidad diferencial por edad y sexo. Los porcentajes son prácticamente nulos en las cohortes más jóvenes y aumentan de forma progresiva hasta alcanzar sus valores máximos en las edades más avanzadas (véase la Tabla 1.9.4 del Anexo). Así, el rango global de porcentajes de personas viudas oscila entre un 9,9% en la zona del CDR AFA Bierzo y el 6% estatal (Gráfico 1.13).

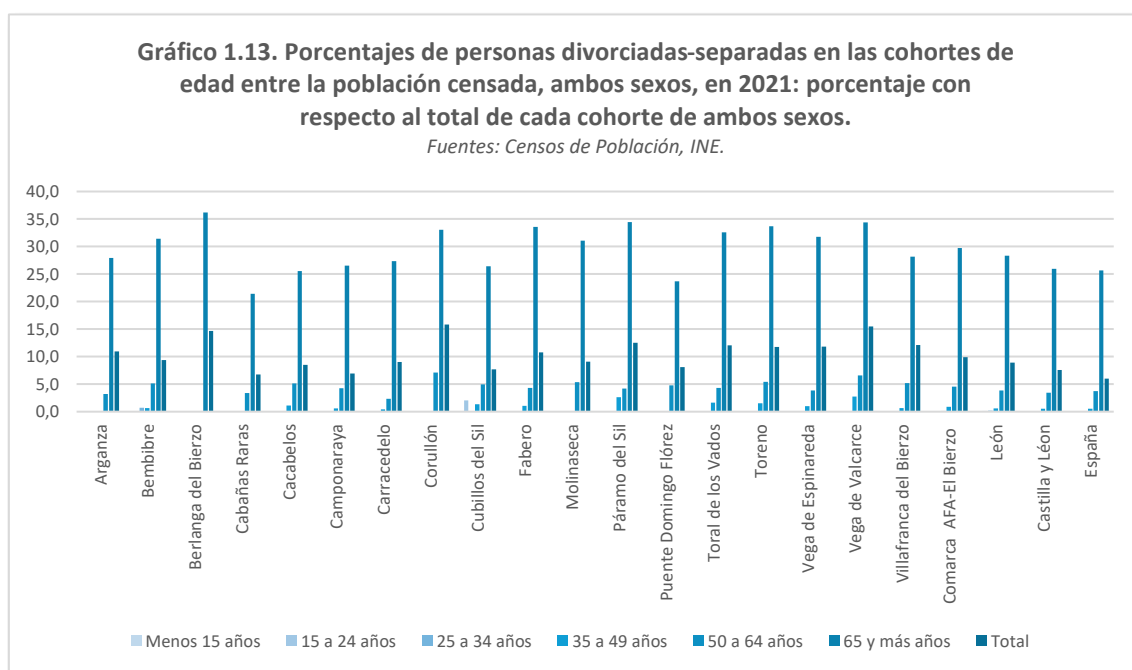
En el ámbito supramunicipal, no se registran personas viudas entre las menores de 15 años, lo que es lógico por la edad legal mínima para casarse (16 años), y apenas se alcanzan valores nimios en la cohorte de 15 a 24 años, con un 0,1% en León y en España. Otro tanto ocurre entre las personas de 25 a 34 años: 0,2% en la zona del CDR AFA Bierzo y en León, y 0,1% en Castilla y León y en el conjunto estatal, ya que el fenómeno de la mortalidad es muy reducido en una cohorte con una bajísima nupcialidad. Los porcentajes comienzan a adquirir cierta relevancia en la cohorte de la madurez, de 50 a 64 años, con valores del 4,6% en el Bierzo, 3,9% en León, 3,5% en Castilla y León y 3,7% en España, reflejando ya el fenómeno de la mortalidad que comienza a ser más frecuente en la madurez. En todo caso, los porcentajes de viudedad alcanza sus máximos en la cohorte de 65 y más años, con el 29,7% en la zona del CDR AFA Bierzo, el 28,3% en León, el 25,9% en Castilla y León y el 25,7% en España. Estos valores, especialmente elevados en el ámbito comarcal, evidencian la influencia de la mayor esperanza de vida femenina y de la diferencia de edad entre cónyuges, factores que generan una marcada sobrerrepresentación de mujeres viudas en las edades avanzadas.

En el ámbito municipal, se aprecian desviaciones significativas respecto al patrón comarcal, derivadas tanto de características demográficas locales como del reducido tamaño poblacional en algunos municipios. En la cohorte de 15 a 24 años destaca el caso excepcional de Cubillos del Sil (2,1%), único municipio con presencia apreciable de personas viudas en este grupo, cifra anómala que podría deberse a casos puntuales. Entre los 25 y 34 años, los valores permanecen en 0% en prácticamente todos los municipios. Las primeras diferencias notables aparecen en la cohorte de 35 a 49 años, donde Vega de Valcarce (2,7%) y Toral de los Vados (1,6%) superan el porcentaje comarcal del 0,9%. Entre los municipios más poblados, Cacabelos (1,1%) se sitúa ligeramente por encima de dicho porcentaje, mientras que Bembibre (0,7%), Camponaraya (0,6%) y Carracedelo (0,4%) presentan valores inferiores.

En las dos cohortes de las edades maduras y de la vejez, es donde la viudedad adquiere mayor relevancia demográfica, las diferencias entre municipios se visualizan con claridad. Entre las personas de 50 a 64 años, Corullón (7,1%) y Vega de Valcarce (6,6%) registran los porcentajes más altos, muy por encima del comarcal del 4,6%, mientras que Berlanga del Bierzo (0%) no presenta ningún caso, dato que debe interpretarse con cautela dada su pequeña población. Entre los municipios más poblados, Bembibre (5,1%) y Cacabelos (5,1%) se sitúan ligeramente por encima de la media, mientras que Camponaraya (4,3%) y Carracedelo (2,4%) se mantienen por debajo.

Es, sin embargo, en la cohorte de mayores de 65 años donde las diferencias son más marcadas y demográficamente significativas. Berlanga del Bierzo (36,2%), Páramo del Sil y Vega de Valcarce (ambos con 34,4%) registran los niveles más elevados de porcentajes de personas viudas, superando en más de seis y cuatro puntos, respectivamente, el valor comarcal del 29,7%. También presentan porcentajes muy altos Corullón (33,1%) y Fabero (33,6%). En el extremo opuesto, Cabañas Raras (21,4%) y Puente Domingo Flórez (23,7%) muestran los valores más bajos. Entre los municipios más poblados, Bembibre (31,4%) supera ligeramente el porcentaje comarcal, mientras que Cacabelos (25,6%) y Camponaraya (26,5%) se sitúan por debajo, lo que podría relacionarse con diferencias en la estructura por sexo de la población mayor de 64 años y en los patrones locales de mortalidad.

Finalmente, la viudedad adquiere una presencia destacada en las cohortes de mayor edad, en especial entre las mujeres, consecuencia directa de la mayor esperanza de vida femenina, la diferencia de edad media entre cónyuges y la elevada longevidad de la población berciana. Este fenómeno, más acentuado en los municipios rurales, tiene implicaciones relevantes en la estructura familiar y social, dado que genera una alta proporción de hogares unipersonales con una mujer viuda y una creciente necesidad de apoyo y servicios de cuidado en la vejez.



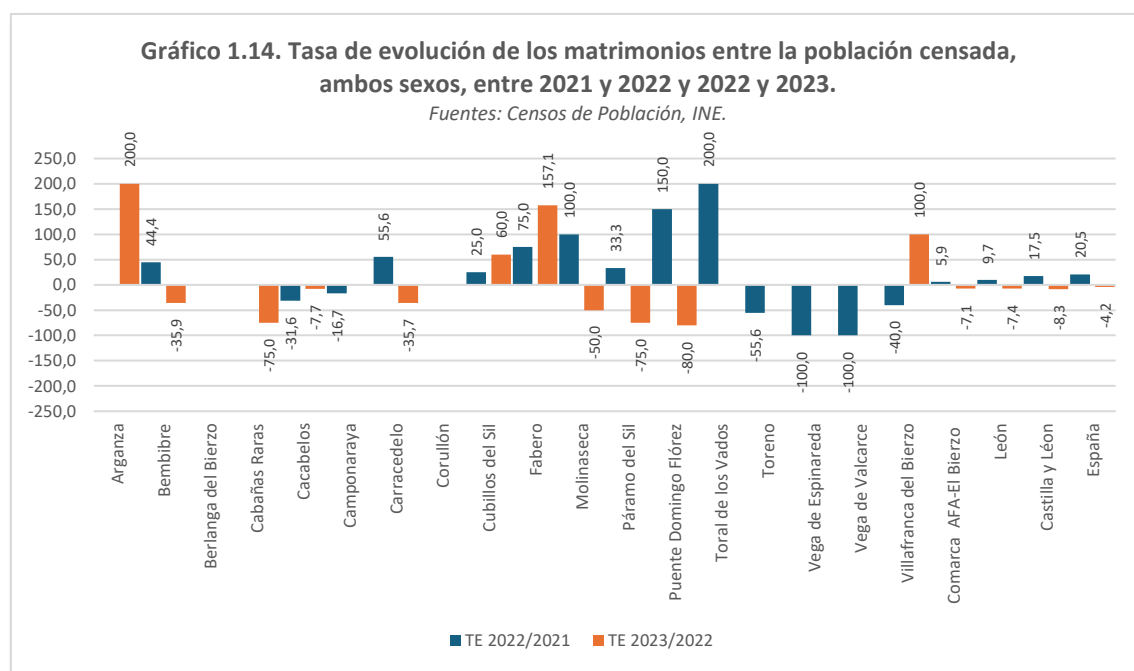
1.1.5.- Nupcialidad y natalidad

Para finalizar este primer capítulo dedicado al análisis de la población, se abordan dos fenómenos determinantes en la formación y ampliación de los hogares: la nupcialidad y la natalidad, ambos estrechamente vinculados a la creación y al tamaño de los nuevos hogares y la demandas de viviendas (véanse las Tablas 1.10 y 1.11 del Anexo).

En primer lugar, el estudio de las tasas de evolución del número de matrimonios muestra dinámicas contrastadas según el periodo analizado. A nivel supramunicipal, se observa un patrón de recuperación inicial en 2021-2022, seguido de un descenso generalizado en la siguiente evolución anual 2022-2023 (Gráfico 1.14). Entre 2021 y 2022, todos los territorios registran tasas positivas que pueden interpretarse como un efecto de rebote tras el impacto de la crisis de la pandemia de COVID-19, cuando muchas bodas se aplazaron en 2020 por las restricciones sanitarias. España lidera este repunte con una tasa de evolución del 20,5%, seguida de Castilla y León (10,7%), León (9,7%) y la comarca AFA-El Bierzo (5,9%). Sin embargo, la evolución 2022-2023 evidencia un retorno a la tendencia estructural de declive nupcial, con caídas en todos los ámbitos territoriales: la zona del CDR AFA Bierzo (-7,1%), León (-7,4%), Castilla y León (-8,3%) y España (-4,2%). Este comportamiento sugiere que el repunte anterior tuvo un carácter coyuntural y que la nupcialidad continúa inmersa en un proceso de limitación, coherente con las pautas observadas en las sociedades occidentales contemporáneas.

A escala municipal, las variaciones son más acusadas debido al menor tamaño poblacional, lo que amplifica el impacto porcentual de cada matrimonio. Durante la evolución anual 2021-2022, destacan los municipios de Toral de los Vados (+200%), Puente de Domingo Flórez (+150%) y Molinaseca (+100%), que experimentan fuertes recuperaciones. En contraste, incluso en ese año de repunte, varios municipios mantienen tasas negativas, como Vega de Espinareda y Vega de Valcarce (ambos con -100%), seguidos de Villafranca del Bierzo (-40%), Cacabelos (-31,6%) y Camponaraya (-16,7%). En la evolución 2022-2023 se aprecian comportamientos dispares: Arganza (+200%) y Fabero (+157,1%) presentan incrementos significativos, mientras que Puente de Domingo Flórez (-80%), Páramo del Sil y Cabañas Raras (ambos con -75%) registran los descensos más pronunciados.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO



Las oscilaciones anuales observadas en las tasas de evolución del nº de matrimonios pueden ser consecuencia de modelos familiares más tardíos y menos frecuentes, marcados por la inestabilidad económica, la prolongación de la juventud y el cambio cultural en torno a la institución matrimonial. El repunte de 2021-2022 responde a una coyuntura excepcional vinculada al levantamiento de las restricciones sanitarias, mientras que el descenso posterior de 2022-2023 confirma la continuidad del freno de la nupcialidad, especialmente en territorios rurales como el Bierzo, donde la baja densidad poblacional y la emigración de las personas preadultas de 30 a 40 años acentúan el retraimiento del fenómeno de la nupcialidad y, en consecuencia, la formación de nuevos hogares.

El análisis de la Tasa Bruta de Nupcialidad (TBNup) promedio del periodo 2021-2023 permite observar la intensidad relativa de la formación de matrimonios entre la población censada en los distintos territorios (véase la Tabla 1.10 del Anexo). Este indicador, expresado en número de matrimonios por cada 1.000 habitantes, es consecuencia de factores demográficos (como la estructura por edad o el tamaño poblacional) como aspectos culturales y socioeconómicos vinculados a los patrones de nupcialidad (Gráfico 1.15).

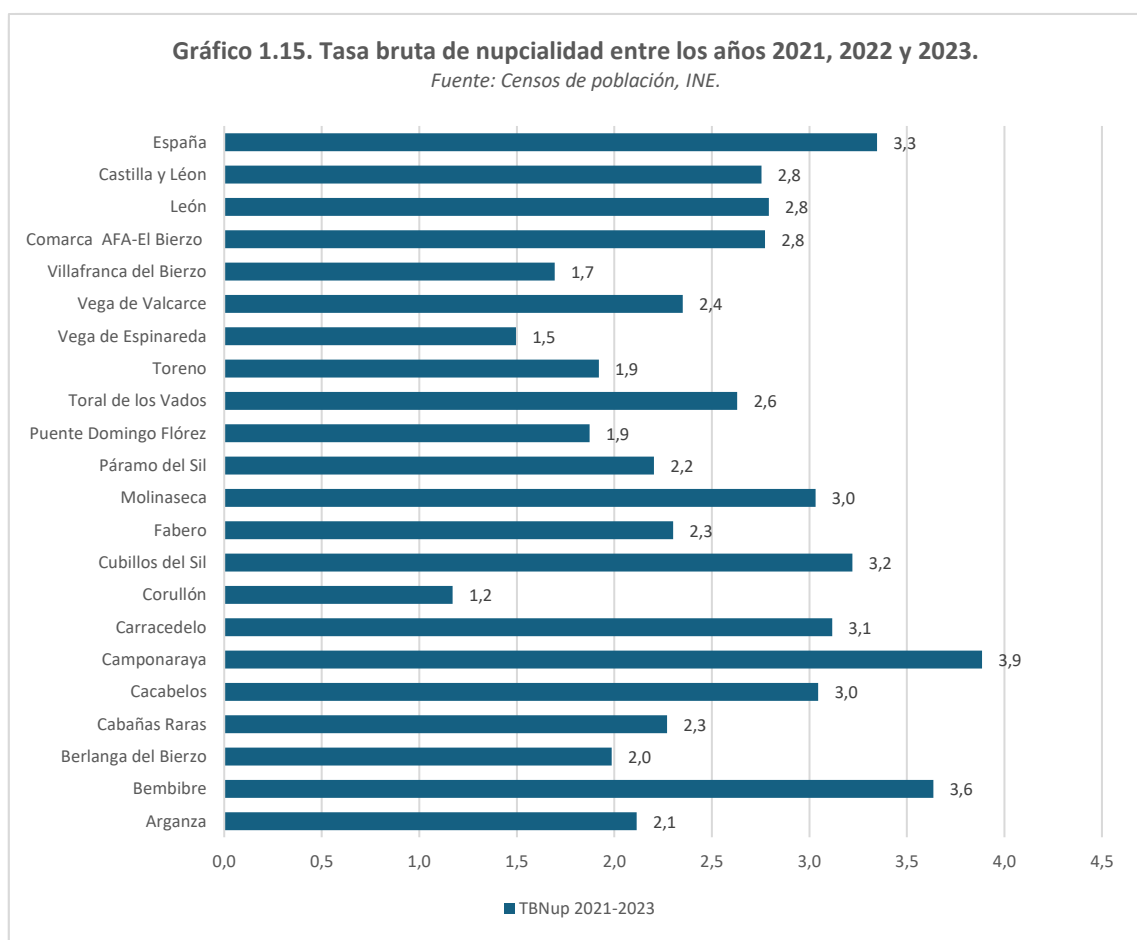
A nivel supramunicipal, España presenta la TBNup más elevada, con 3,3 matrimonios por cada 1.000 habitantes, seguida de la zona del CDR AFA Bierzo, la provincia de León y Castilla y León, las tres con 2,8%. Esta convergencia entre los ámbitos castellanoleoneses sugiere la existencia de dinámicas similares de comportamiento nupcial, caracterizadas por una menor intensidad

matrimonial respecto al promedio nacional. La diferencia de medio punto entre la comarca berciana y España (de 2,8‰ a 3,3‰) refleja el impacto de la estructura demográfica envejecida y la reducción de la base poblacional joven en edad de contraer matrimonio, rasgos distintivos de los entornos rurales.

A escala municipal, las Tasas Brutas de Nupcialidad promedio para 2021-2023 muestran heterogeneidad, con valores que oscilan entre el 1,2‰ de Corullón y el 3,9‰ de Camponaraya, reflejando la diversidad de contextos locales. Entre los municipios más poblados —Bembibre, Camponaraya, Cacabelos, Carracedelo y Fabero— se observan variaciones notables. Camponaraya destaca con la TBNup más elevada de la comarca (3,9‰), superando incluso la media nacional, seguida de Bembibre (3,6‰), Carracedelo (3,1‰) y Cacabelos (3‰), todas superiores al promedio comarcal (2,8‰). En contraste, Fabero presenta una tasa más baja (2,3‰), por debajo de la media. Esta tendencia sugiere que los municipios más poblados tienden a concentrar una mayor actividad matrimonial, probablemente asociada a su oferta de servicios, equipamientos y población adulta, aunque con excepciones puntuales. Entre los municipios de menor tamaño destacan Cubillos del Sil (3,2‰) y Molinaseca (3‰), que superan la media comarcal, mientras que en el extremo opuesto se sitúan Corullón (1,2‰), Vega de Espinareda (1,5‰) y Villafranca del Bierzo (1,7‰). Resulta significativo este último caso, ya que, siendo un municipio de cierta entidad, presenta una tasa reducida, lo que podría vincularse con una estructura demográfica más envejecida o con mayores procesos de emigración juvenil.

La Tasa Bruta de Nupcialidad promedio 2021-2023 en la comarca rural de El Bierzo refleja la combinación de dos procesos interrelacionados: por un lado, la limitación de la formación de matrimonios, en línea con las tendencias de las sociedades desarrolladas; y por otro, el efecto amplificador de la emigración persistente de población joven, que limitan el potencial nupcial de la comarca. Los municipios con mayor dinamismo económico y demográfico tienden a mantener tasas más altas, mientras que las localidades rurales y con declive demográfico registran valores más bajos, evidenciando cómo los condicionantes socioeconómicos y demográficos determinan la capacidad de nupcialidad y de creación de nuevos hogares.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO



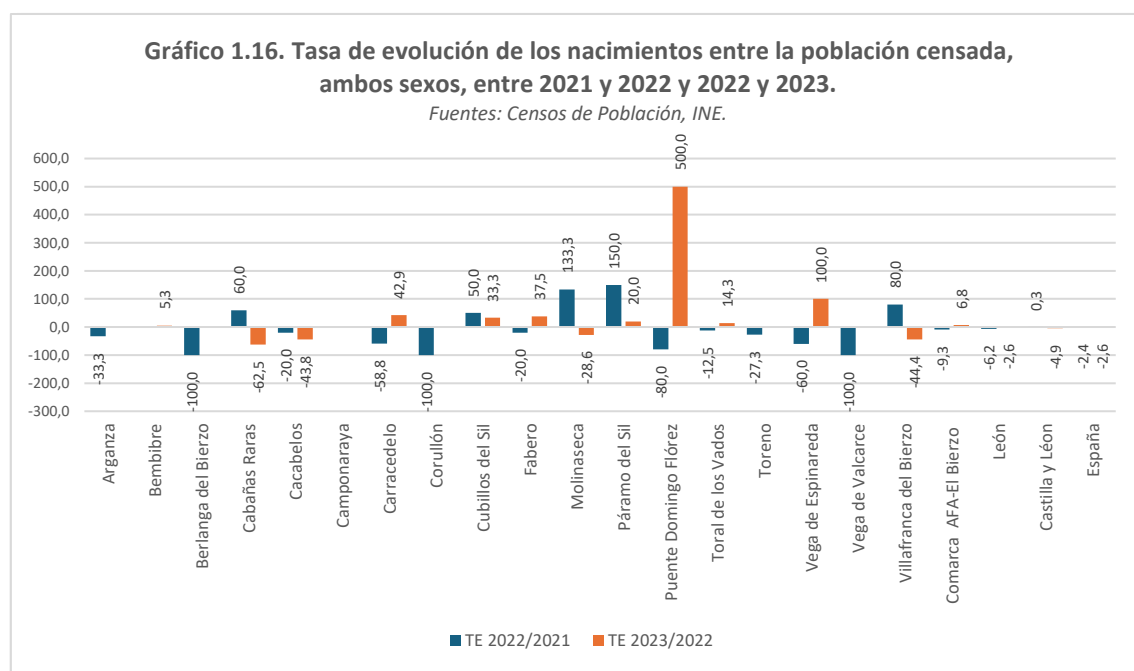
Pasemos a analizar las Tasas de Evolución del número de nacimientos entre 2021-2022 y 2022-2023, que revela una situación demográfica compleja, caracterizada por fuertes oscilaciones interanuales (véase la Tabla 1.11 del Anexo). Estas variaciones están directamente relacionadas con la emigración y la reducción del número de mujeres en edad fértil, factores que dificultan la renovación generacional del territorio (Gráfico 1.16).

A nivel supramunicipal, durante la evolución 2021-2022 se observan resultados muy dispares según el ámbito territorial. La zona del CDR AFA Bierzo registra el descenso más acusado (-9,3%), superando las caídas de León provincia (-6,2%) y de España (-2,4%). Solo Castilla y León presenta un ligero incremento del +0,3%, siendo el único territorio con signo positivo en la natalidad. Este descenso tan pronunciado en la comarca pone de manifiesto la fragilidad de la natalidad en los entornos rurales, donde la debilidad cuantitativa de la población joven y adulta amplifica cualquier variación, generando cambios porcentuales notables incluso con pocos nacimientos. En la evolución 2022-2023, la comarca experimenta una recuperación significativa (+6,8%), invirtiendo la tendencia negativa del año anterior. Este repunte contrasta con el comportamiento

del resto de ámbitos, que mantienen o agravan su descenso: León (-2,6%), Castilla y León (-4,9%) y España (-2,6%). La mejora berciana, aunque positiva, debe interpretarse con cautela, pues en territorios de población reducida unas pocas variaciones absolutas pueden generar cambios relativos muy elevados. Con todo, en contextos demográficamente frágiles, la esperanza se mide en incrementos mínimos o moderados, que sin embargo son significativos para la sostenibilidad local.

A escala municipal, las diferencias son aún más marcadas y responden al comportamiento típico de poblaciones pequeñas, donde las variaciones en pocos casos pueden alterar profundamente las tasas de evolución. Entre 2021 y 2022, los municipios más poblados muestran una caída generalizada en el nº de nacimientos: Carracedelo (-58,8%), Cacabelos (-20%) y Fabero (-20%), mientras que Bembibre y Camponaraya permanecen estables. En cambio, Vega de Valcarce, Berlanga del Bierzo y Corullón registran los mayores descensos (-100%), frente a los notables incrementos de Páramo del Sil (+150%) y Molinaseca (+133,3%). El repunte general de la natalidad en la evolución 2022-2023 se traduce en un predominio de variaciones positivas en la mayoría de los municipios, destacando Puente de Domingo Flórez (+500%) y Vega de Espinareda (+100%), aunque, de nuevo, estos aumentos deben entenderse en el contexto de cifras absolutas reducidas.

La evolución reciente de la natalidad en el Bierzo refleja la vulnerabilidad estructural de los territorios rurales frente al relevo generacional. La combinación de una base demográfica envejecida, la emigración juvenil y la baja fecundidad hace que la natalidad dependa de factores coyunturales y de la mera presencia o ausencia de pocas familias jóvenes en edad reproductiva. Las ligeras recuperaciones, aunque esperanzadoras, no compensan el retroceso acumulado, consolidando un escenario donde la renovación demográfica se vuelve cada vez más incierta y dependiente de políticas activas de atracción y fijación de población joven.



El análisis de la Tasa Bruta de Natalidad promedio 2021-2023 permite evaluar la intensidad de los nacimientos en relación con el tamaño poblacional de cada territorio (véase la Tabla 1.11 del Anexo). Este indicador, expresado en número de nacimientos por cada 1.000 habitantes, constituye un reflejo directo de la capacidad reproductiva de la población y, por tanto, de su viabilidad demográfica futura (Gráfico 1.17).

A nivel supramunicipal, España presenta la TBNat más elevada con 6,9 nacimientos por cada 1.000 habitantes, seguida de Castilla y León (5,4‰), León (4,9‰) y la zona del CDR AFA Bierzo (3,5‰). Esta jerarquía descendente evidencia cómo la natalidad disminuye conforme aumenta el carácter rural del territorio. La tasa comarcal, que representa apenas la mitad de la nacional, refleja los efectos combinados del envejecimiento poblacional y la emigración de la cohorte con capacidad reproductiva: con menos mujeres en edad fértil, el número de nacimientos se reduce inevitablemente, incluso aunque las tasas de fecundidad individuales se mantuvieran estables.

A escala municipal, la heterogeneidad es considerable, con tasas que oscilan entre el 1,8‰ de Vega de Espinareda y el 5,7‰ de Molinaseca, reflejando la diversidad demográfica interna del territorio. Entre los municipios más poblados, Bemibre y Camponaraya destacan con las tasas más elevadas (4,6‰), superando ampliamente la media comarcal (3,5‰) y acercándose a los valores provinciales. Les siguen Carracedelo (3,3‰), Cacabelos (3,1‰) y Fabero (2,3‰), este último con una tasa notablemente inferior. En general, los municipios de mayor tamaño tienden

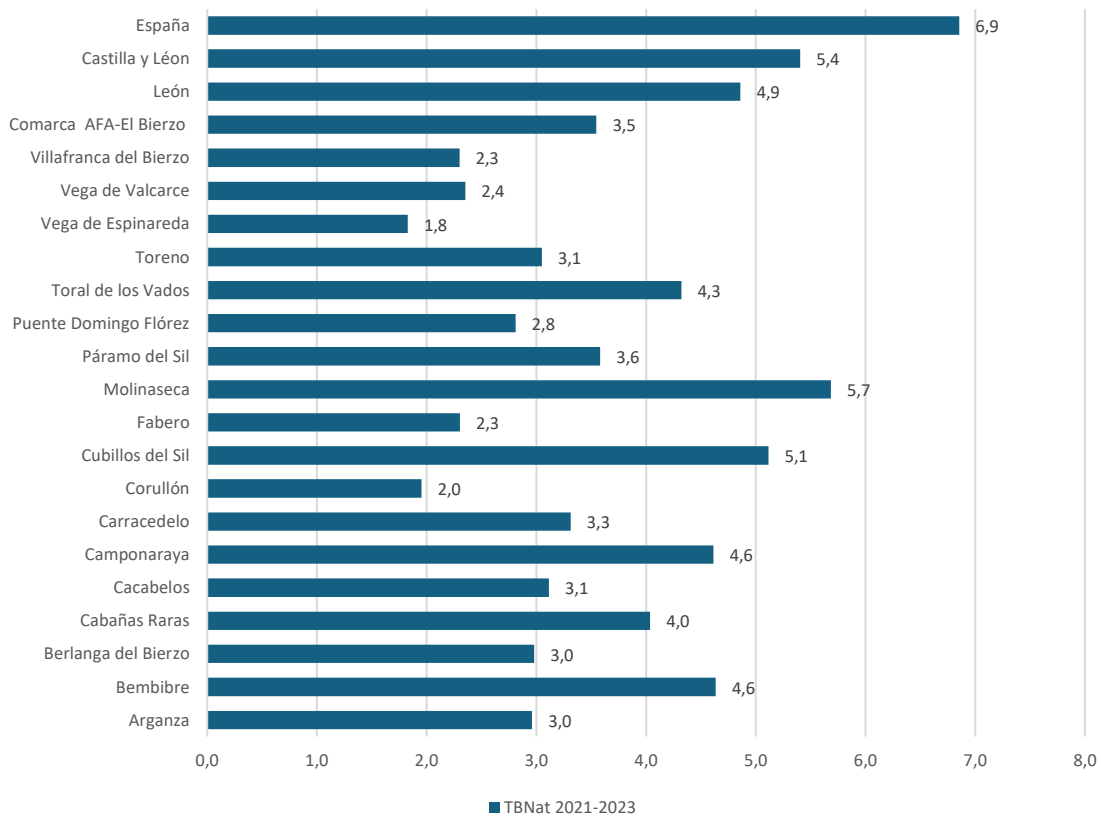
a registrar valores superiores a la media comarcal, con la excepción de Fabero. Este patrón sugiere que el tamaño poblacional y la disponibilidad de servicios básicos (educativos, sanitarios o de conciliación) que atraigan y fijen población adulta con capacidad reproductiva son factores determinantes para generar niveles relativamente más altos de natalidad. Entre los municipios de menor tamaño, destacan Molinaseca (5,7‰), Cubillos del Sil (5,1‰) y Toral de los Vados (4,3‰), todos ellos por encima de la media comarcal. Estas excepciones sugieren que algunos municipios pequeños pueden mantener dinámicas demográficas más favorables, probablemente vinculadas a su proximidad a centros urbanos, mejores infraestructuras o condiciones socioeconómicas específicas que atraen a familias jóvenes. En el extremo opuesto, Vega de Espinareda (1,8‰), Corullón (2,0‰), Villafranca del Bierzo (2,3‰), Fabero (2,3‰) y Vega de Valcarce (2,4‰) presentan las tasas más reducidas, que apenas alcanzan la mitad o menos de la media comarcal. Resulta especialmente llamativo el caso de Villafranca del Bierzo, que, pese a su tamaño y relevancia comarcal, muestra una tasa muy baja, posiblemente vinculada a una estructura demográfica envejecida por una intensa emigración de población joven.

En conclusión, la natalidad en el Bierzo refleja un proceso de debilitamiento estructural de la renovación demográfica, consecuencia del envejecimiento, la baja fecundidad y la salida continuada de población joven y adulta con capacidad reproductiva. Aunque algunos municipios logran mantener tasas relativamente altas, el conjunto comarcal se sitúa en valores muy bajos, insuficientes para garantizar el reemplazo generacional. Esta situación subraya la necesidad de políticas activas de rejuvenecimiento poblacional, apoyo a la conciliación familiar y atracción de jóvenes y adultos, esenciales para revertir la tendencia y asegurar la sostenibilidad demográfica del territorio.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO**

Gráfico 1.17. Tasa bruta de natalidad entre los años 2021, 2022 y 2023.

Fuente: Censos de población, INE.



1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES

Este capítulo aborda el análisis cuantitativo de los hogares en la zona del CDR AFA Bierzo, comparando sus características con las de los ámbitos supramunicipales de referencia — provincia de León, Castilla y León y España— para posteriormente profundizar en las particularidades del contexto municipal. El estudio examina la evolución del número de hogares entre 2001 y 2021, y de otros indicadores relacionados con su tamaño, estructura, tipología, número de núcleos familiares y composición según sexo y nacionalidad de sus miembros. Los indicadores analizados son los siguientes:

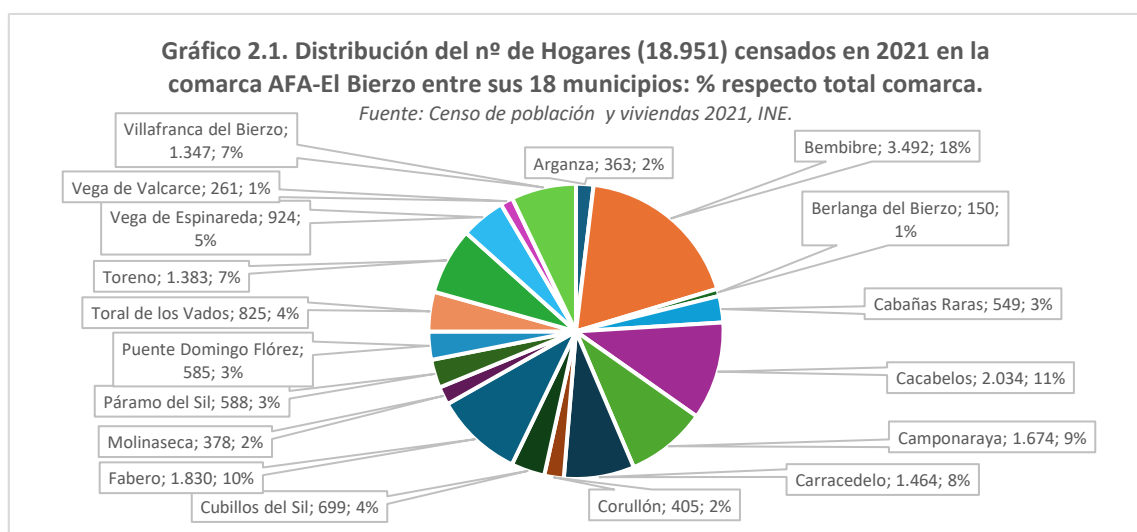
- Distribución del número de hogares censados en 2001, 2011 y 2021 en la zona del CDR AFA Bierzo entre sus 18 municipios: porcentaje municipal respecto al total comarcal (ver Tabla 2.1 del Anexo).
- Evolución del número de hogares censados entre 2001, 2011 y 2021 (ver Tabla 2.2 del Anexo).
- Evolución del tamaño medio de los hogares censados entre 2001, 2011 y 2021: promedio de personas por hogar (ver Tabla 2.3 del Anexo).
- Distribución del tamaño de los hogares censados en 2021: número de personas por hogar en valores absolutos y porcentajes (ver Tabla 2.4 del Anexo).
- Distribución de los hogares censados en 2011 y 2021 según la Estructura del hogar (ver Tabla 2.5 del Anexo).
- Distribución de los hogares censados en 2011 y 2021 según Tipo de hogar (ver Tabla 2.6 del Anexo).
- Distribución de los hogares censados en 2021 según número de Núcleos (ver Tabla 2.7 del Anexo).
- Distribución de los hogares censados en 2021 según sexo y nacionalidad de sus miembros (ver Tabla 2.8 del Anexo).

El capítulo se estructura en seis apartados de análisis que abordan progresivamente los diferentes indicadores sobre los hogares censados, los cuales están constituidos por el conjunto

de personas que residen en la misma vivienda familiar. El primer apartado examina la distribución y evolución del número de hogares censados en los años 2001, 2011 y 2021. El segundo apartado se centra en la evolución del tamaño medio de los hogares —promedio de personas por hogar— durante el mismo periodo, así como en la distribución del tamaño de los hogares en términos absolutos y relativos para el año 2021. El tercer apartado estudia la distribución de los hogares según su Estructura en 2021, mientras que el cuarto analiza esta distribución desde la perspectiva de los Tipos de hogar. El quinto apartado examina la distribución según el número de Núcleos familiares que conforman cada hogar. Finalmente, el sexto apartado analiza la composición de los hogares atendiendo al sexo y la nacionalidad de las personas que los integran.

1.2.1.- Distribución y evolución de los hogares censados

A fecha de 1 de enero de 2021 se encontraban censados en la zona del CDR AFA Bierzo un total de 18.951 hogares, según el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE). Estos se distribuyen de forma heterogénea entre los 18 municipios que conforman la comarca en orden directamente proporcional al tamaño poblacional de los mismos: Bembibre acumula el mayor número de hogares censados (3.492) que suponen un 18,4% del total; le siguen Cacabelos con 2.034 (10,7%), Fabero con 1.830 (9,7%), Camponaraya con 1.674 (8,8%) y Carracedelo con 1.464 (7,7%). El resto de las localidades se sitúan en un rango que va desde el 7,3% de Toreno, con 1.383 hogares censados, hasta el exiguo 0,8% que representan los 150 hogares censados en Berlanga del Bierzo.



Esta fotografía estadística del año 2021 adquiere mayor significado al situarla en perspectiva temporal. La zona del CDR AFA Bierzo registró durante las dos primeras décadas del siglo XXI un incremento del +4,2% en el número de hogares contabilizados, pasando de 18.189 en 2001 a 18.951 en 2021. Este crecimiento la sitúa como el territorio con menor dinamismo de todos los ámbitos supramunicipales analizados. La provincia de León creció un +10,6% alcanzando 198.576 hogares, mientras que Castilla y León experimentó un aumento del +15,3% hasta 1.025.733 hogares. La diferencia se hace todavía más evidente al observar el conjunto de España, que registró un crecimiento del +30,7%, pasando de 14.187.169 a 18.539.223 hogares. Esta divergencia evidencia que la dinámica de crecimiento demográfico en el contexto castellanoleonés, especialmente a nivel comarcal, ha sido considerablemente más débil que en el conjunto estatal. La razón se encuentra, con casi toda probabilidad, en el incremento de la inmigración extranjera, cuyo destino preferente fueron las principales ciudades del país situadas en el centro, este y noreste peninsular en detrimento de las zonas del interior con mayor carácter rural.

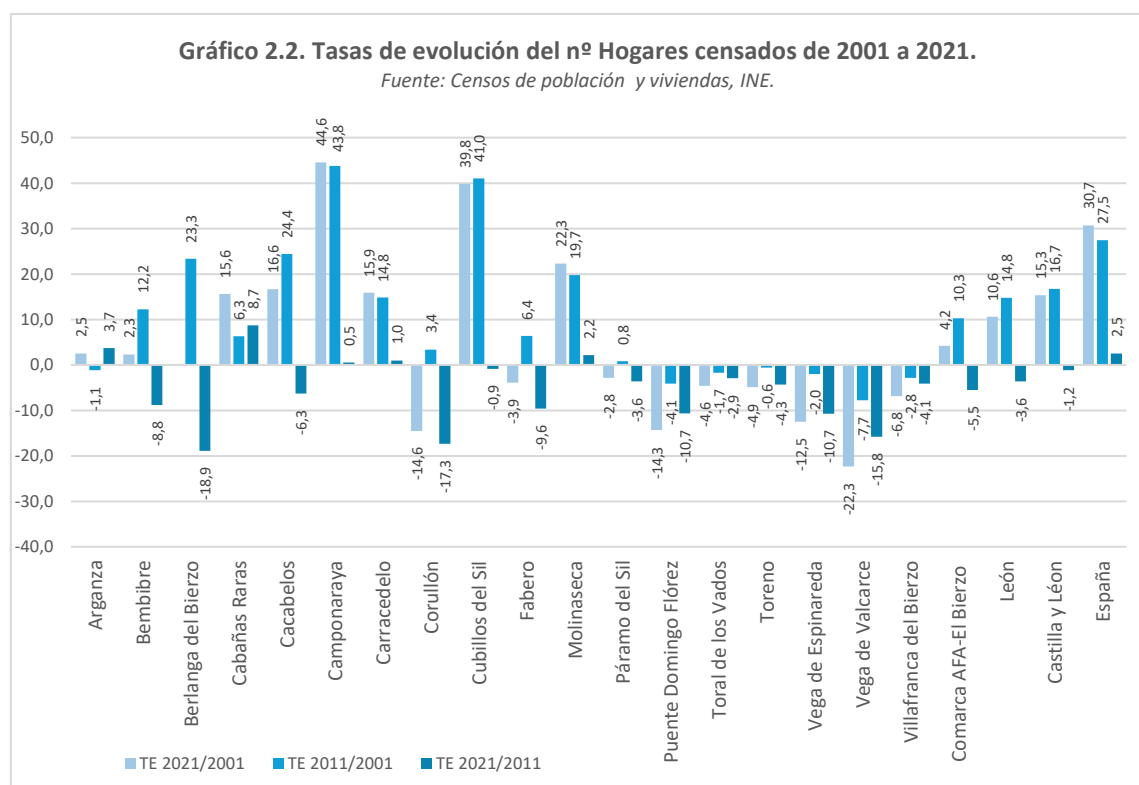
No obstante, esta lectura global del periodo 2001-2021 oculta dinámicas temporales muy diferentes que solo se revelan al descomponer el análisis en dos subperiodos. La comparación entre los subperiodos 2001-2011 y 2011-2021 revela un giro notable en la tendencia que afecta de manera diferente a cada territorio. Durante la primera década, todos los ámbitos presentaron crecimientos positivos: la zona del CDR AFA Bierzo incrementó un +10,3% sus hogares, la provincia de León un +14,8%, Castilla y León un +16,7% y España un +27,5%. La década 2011-2021 invierte radicalmente esta situación. La zona del CDR AFA Bierzo presenta el descenso más acusado de todo el contexto con una caída del -5,5% en el nº de hogares censados. La provincia de León y el conjunto autonómico también muestran descensos (-3,6% y -1,2% respectivamente), mientras que el único territorio que mantiene el crecimiento en número de hogares es el conjunto de España (+2,5%), aunque experimenta el mayor cambio en sus tasas de evolución con una pérdida de -24,9 puntos respecto al periodo 2001-2011.

La escala municipal revela una complejidad adicional que diversifica los patrones observados en el ámbito supramunicipal. A nivel municipal se observa un comportamiento heterogéneo en las tasas de evolución del número de hogares según los distintos intervalos temporales analizados. De forma generalizada, buena parte de los municipios que conforman la zona del CDR AFA Bierzo registran decrementos en el número de hogares en todos los intervalos, mientras que el resto de las localidades muestran comportamientos diferenciados con incrementos y decrementos alternos dependiendo del periodo intercensal observado.

Entre los municipios más poblados, y de forma generalizada, destaca Camponaraya con el mayor incremento del número de hogares censados en el intervalo 2001-2021 (+44,6%). Sin embargo, todo este crecimiento se concentra en el subintervalo 2001-2011 (+43,8%), manteniéndose prácticamente estable entre 2011-2021, con tan solo un +0,5%. Carracedelo muestra igualmente esta dinámica con un incremento total del +15,9%, resultado de un fuerte crecimiento inicial (+14,8%) y un mantenimiento posterior (+1,0%). Un patrón diferente se observa en Cacabelos (+16,6% en el periodo completo), donde el crecimiento también se concentra en la primera década (+24,4%), pero seguido de un descenso significativo en la segunda (-6,3%). Bembibre, por su parte, presenta el comportamiento más singular entre los municipios de mayor tamaño: aunque en el periodo completo registra un modesto crecimiento del +2,3%, este dato agregado oculta dinámicas opuestas con un importante incremento en la primera década (+12,2%) y un marcado descenso en la segunda (-8,8%). Fabero constituye el único caso entre los municipios más poblados que experimenta un descenso en el periodo 2001-2021 (-3,9%), consecuencia de un crecimiento moderado inicial (+6,4%), completamente revertido por una mayor caída posterior (-9,6%). La evolución de crecimiento en la primera década 2001-2011, seguida de estancamiento o descenso en la segunda 2011-2021, evidencia que la dinámica de formación de hogares en los municipios más poblados de la comarca estuvo vinculada a procesos de atracción demográfica durante los años de expansión económica, procesos que se interrumpieron o invirtieron con la llegada de la crisis de 2008 y recesión hasta 2013 y durante el posterior intervalo de recuperación económica.

Entre los municipios de menor tamaño, la evolución resulta todavía más heterogénea. Cubillo del Sil destaca con el segundo mayor crecimiento comarcal en el periodo completo (+39,8%), fruto de un fuerte incremento entre 2001-2011 (41%) y seguido de un ligero decremento (-0,9%) entre 2011-2021. Molinaseca presenta igualmente un crecimiento significativo de 2001 a 2021 (+22,3%), aunque concentrado casi exclusivamente en la primera década 2001-2011 (+19,7%), seguido de un pequeño incremento (2,2%) entre 2011-2021.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO**



En el extremo opuesto, varios municipios experimentan descensos pronunciados en el periodo global 2001 a 2021. Vega de Valcarce registra la caída más acusada con un -22,3%, producto de decrementos continuados en ambas décadas: -7,7% entre 2001 y 2011, que se refuerza al -15,8% entre 2011 y 2021. Puente Domingo Flórez (-14,4%) y Vega de Espinareda (-12,5%) presentan decrementos sostenidos en ambos periodos, evidenciando procesos de declive demográfico estructural que se mantienen independientemente de la coyuntura económica. Berlanga del Bierzo, el municipio menos poblado, muestra una evolución intercensal en el nº de hogares aparentemente contradictoria: un crecimiento cero en el periodo completo (0%) que resulta de un fuerte incremento en la primera década (+23,3%), seguido de un descenso igualmente pronunciado en la segunda (-18,9%) que revierte el crecimiento anterior.

El análisis desagregado por periodos revela, en definitiva, que la aparente estabilidad o los crecimientos moderados observados en el periodo completo 2001-2021 en algunos municipios ocultan en realidad trayectorias de expansión en 2001-2011 seguida de contracción en 2011-2021. Esta dinámica, caracterizada por un crecimiento generalizado durante la primera década del siglo XXI y un estancamiento o descenso posterior, refleja el impacto diferencial que la Gran Recesión y sus secuelas prolongadas hasta 2014 tuvieron sobre los territorios rurales y las villas

del interior peninsular, dado que las dinámicas de formación de hogares están estrechamente vinculadas a los movimientos migratorios, la emancipación juvenil o la ruptura de hogares por divorcios-separaciones, factores muy dependientes de la evolución de las condiciones económicas y del empleo, los cuales experimentaron un deterioro acusado en estos contextos durante la pasada crisis de 2008 a 2013.

1.2.2.- Evolución y distribución de los hogares según tamaño

El tamaño medio de los hogares constituye un indicador interesante para comprender las transformaciones en los modelos de convivencia y las estructuras familiares contemporáneas. En el contexto de las sociedades postindustriales y lo que los demógrafos denominan segunda transición demográfica (Van de Kaa, 1987; Lesthaeghe, 2010), se ha producido una tendencia sostenida hacia la reducción del tamaño medio de los hogares, proceso que responde a múltiples factores interrelacionados. El envejecimiento poblacional y el aumento de la esperanza de vida han incrementado significativamente el número de personas mayores que viven solas, especialmente tras situaciones de viudedad. Paralelamente, la reducción de la natalidad característica de estas sociedades ha disminuido el número de hijos por familia. A estos factores demográficos se suman transformaciones socioculturales profundas: la diversificación de los modelos de convivencia más allá del matrimonio tradicional, el aumento de los hogares monoparentales derivado del incremento de separaciones y divorcios, la mayor autonomía residencial individual, y la creciente proporción de personas que optan por vivir solas por elección personal o circunstancias vitales (Alberdi, 1999; Meil, 2011). Todo ello ha generado un proceso de fragmentación de los hogares donde, al menos a nivel nacional, aumenta el número total de hogares mientras disminuye el número medio de personas que los habitan. Esta dinámica tiene implicaciones directas sobre la demanda de vivienda, los servicios sociales, las políticas de cuidados y la configuración de los territorios.

Esta tendencia global a la reducción del tamaño medio de los hogares se manifiesta claramente en nuestro ámbito de estudio, donde se constata una reducción generalizada en todo el contexto supramunicipal entre 2001 y 2021 (ver Tabla 2.3 del Anexo). Las disminuciones más acusadas se concentran en los territorios con mayor carácter rural: la zona del CDR AFA Bierzo y la provincia de León descienden en -0,5 puntos (de 2,8 a 2,3 y de 2,7 a 2,2 personas por hogar respectivamente). Castilla y León y España presentan descensos ligeramente más moderados de

-0,4 puntos, situándose en 2,3 y 2,5 personas por hogar respectivamente en 2021. Esta gradación territorial evidencia que la fragmentación de los hogares, aunque universal, resulta más intensa en los contextos rurales donde el envejecimiento poblacional y la emigración juvenil aceleran la formación de hogares unipersonales y de pequeño tamaño (Gráfico 2.3).

Entre 2001 y 2021, el tamaño medio de los hogares ha experimentado una reducción generalizada en todos los municipios de la comarca, confirmando que los procesos asociados a la segunda transición demográfica (sobre todo, debido al envejecimiento) han alcanzado incluso a los núcleos rurales pequeños. No obstante, la intensidad de esta transformación varía significativamente según las características socioeconómicas y demográficas de cada localidad.

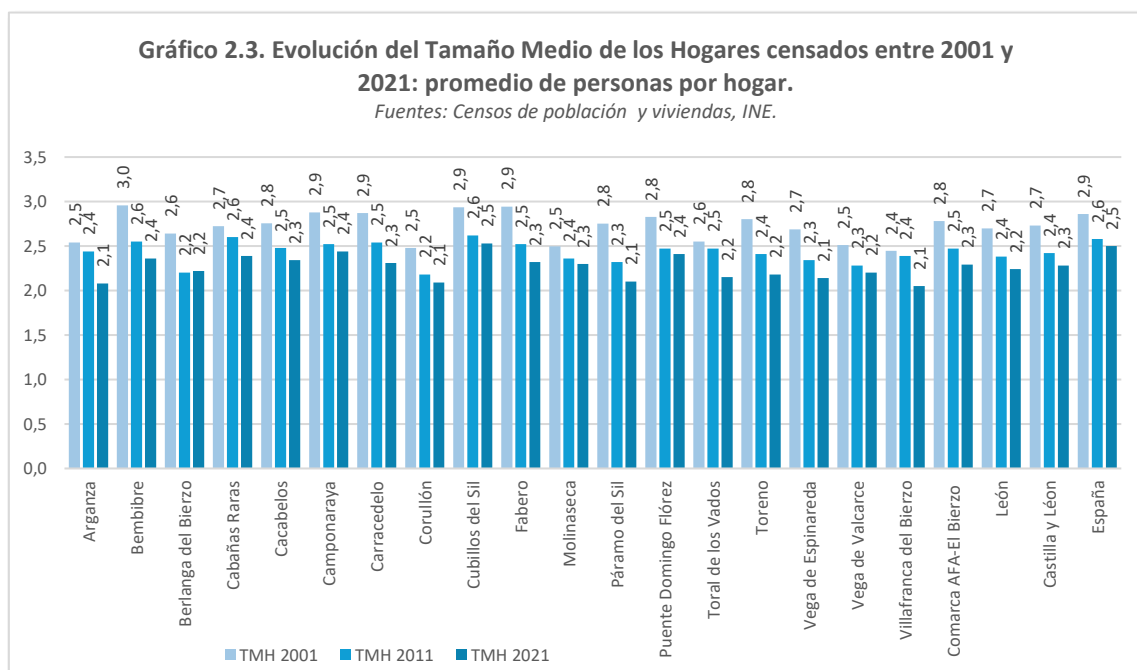
En 2021, el tamaño medio de los hogares oscila entre 2,5 personas en Cubillos del Sil y 2,1 en Villafranca del Bierzo y Páramo del Sil. Los municipios más poblados de la comarca presentan valores superiores a la media comarcal: Camponaraya registra 2,4 personas por hogar, mientras que Bembibre, Cacabelos, Carracedelo y Fabero se sitúan en 2,3. Estas medias reflejan una pauta territorial clara: los hogares de mayor tamaño tienden a concentrarse en entornos semiurbanos que ofrecen mayor diversidad de servicios, equipamientos y oportunidades laborales.

Por el contrario, en los municipios de menor población se registran los hogares de menor tamaño medio, consecuencia directa de su envejecimiento demográfico más avanzado, con sus efectos de viudedad, incremento de personas que viven solas y la emigración selectiva de población en edad activa hacia áreas urbanas con mayores perspectivas económicas. Localidades como Vega de Espinareda y Corullón, con un tamaño medio de 2,1 personas por hogar, igualan el registro mínimo comarcal. El caso de Villafranca del Bierzo, que comparte este valor mínimo pese a su mayor entidad demográfica y su condición de capital histórica y cultural, podría responder a su menor capacidad de retener población joven y adulta.

La tendencia descendente ha sido sostenida tanto en el periodo completo (2001-2021) como en cada una de las décadas analizadas (2001-2011 y 2011-2021). Esta atomización progresiva de la convivencia no constituye únicamente un indicador de cambio en las estructuras familiares, sino que genera implicaciones territoriales de primer orden: incrementa la demanda de vivienda a pesar del descenso poblacional, presiona sobre servicios básicos en municipios pequeños y

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

compromete la sostenibilidad sociodemográfica de localidades donde el número de hogares aumenta mientras su población decrece.



Más allá de la evolución temporal, resulta necesario analizar cómo se distribuyen, según los datos del Censo de Población y Viviendas de 2021, los hogares según su tamaño en número de personas, pues esta radiografía permite identificar con mayor precisión las transformaciones en los modelos de convivencia (ver Tabla 2.4 del Anexo). El dato agregado del tamaño medio oculta una realidad más compleja: la polarización creciente entre hogares unipersonales y de pareja, de 1 a 2 personas, frente al declive de los hogares más amplios (4 o más personas) (Gráfico 2.4).

A escala supramunicipal, el contexto castellanoleonés presenta un patrón notablemente homogéneo que contrasta claramente con el conjunto nacional. Se evidencia una mayor concentración de hogares unipersonales en las zonas de carácter rural, mientras que los hogares de mayor tamaño mantienen un peso relativo superior en áreas con mayor influencia urbana. Los hogares unipersonales representan el 32,3% en la zona del CDR AFA Bierzo, el 34,3% en la provincia de León y un 33,3% en el conjunto autonómico, frente al 27% a nivel nacional, reflejando la intensidad de los procesos de envejecimiento y despoblación en estos territorios rurales.

La distribución se vuelve más homogénea en los hogares de 2 y 3 personas, con variaciones menores entre escalas territoriales, las cuales superan ligeramente un punto porcentual: los hogares de dos miembros oscilan entre el 28% estatal y el 29,4% comarcal, mientras que los de tres personas se sitúan entre el 19,6% autonómico y el 20,7% a nivel comarcal y estatal. Esta convergencia sugiere que las parejas sin hijos y los núcleos familiares reducidos constituyen un modelo de convivencia relativamente universal, menos condicionado por el carácter urbano o rural del territorio.

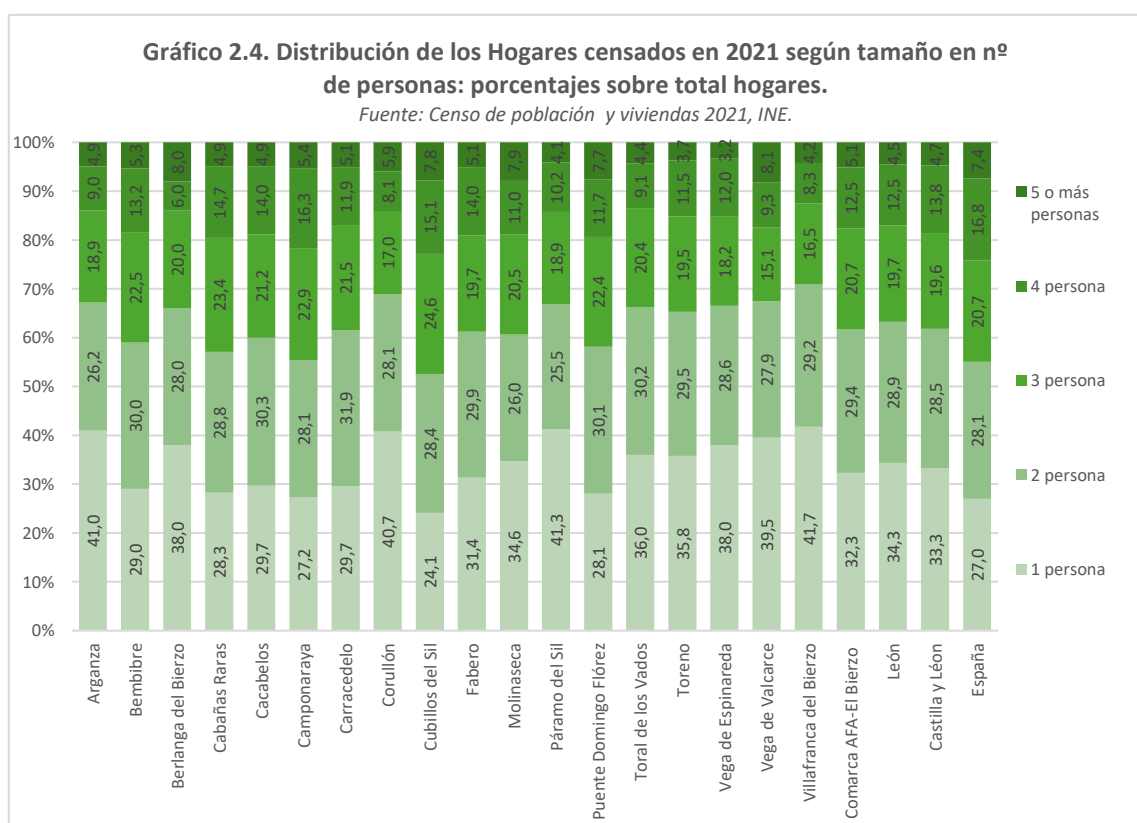
Las diferencias territoriales vuelven a hacerse patentes en los hogares de mayor tamaño. Los hogares de 4 personas varían entre el 12,5% (comarcal y provincial) y el 16,8% estatal, pasando por el 13,8% autonómico, lo que supone una diferencia de más de 4 puntos porcentuales entre los extremos. Los hogares de 5 o más personas mantienen igualmente diferencias significativas, aunque algo más moderadas: tras el 4,5% provincial y el 4,7% autonómico se sitúa el ámbito comarcal con 5,1%, quedando todos ellos por debajo del registro estatal (7,4%), con una diferencia de aproximadamente 3 puntos porcentuales.

A escala municipal, la distribución de los hogares según su tamaño evidencia una notable heterogeneidad territorial que matiza y enriquece el análisis agregado previo. Los hogares formados por una sola persona presentan las variaciones más acusadas, oscilando entre el 24,1% de Cubillos del Sil y el 41,7% de Villafranca del Bierzo, un rango de casi 18 puntos porcentuales que refleja realidades muy diferentes. Los municipios con mayor concentración de hogares unipersonales constituyen un grupo claramente identificable formado por localidades como Villafranca del Bierzo (41,7%), Páramo del Sil (41,3%), Arganza (41,0%) y Corullón (40,7%). En el extremo opuesto, municipios como Cubillos del Sil (24,1%), Camponaraya (27,2%) o Cabañas Raras (28,3%) mantienen porcentajes sensiblemente inferiores, más próximos a contextos con mayor dinamismo demográfico, situándose en porcentajes similares, e incluso inferiores, al registro estatal.

Los hogares de dos personas presentan una representación más homogénea entre municipios, con valores que oscilan entre el 25,5% de Páramo del Sil y el 31,9% de Carracedelo, evidenciando que las parejas sin hijos o las parejas de maduros cuyos hijos han abandonado el hogar constituyen un modelo de convivencia relativamente frecuente en el territorio local, menos condicionado por las particularidades municipales.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Las diferencias vuelven a hacerse evidentes cuando analizamos la representación porcentual de los hogares de tres personas, mostrando estas variaciones más acusadas, situándose en un rango entre el 16,5% de Villafranca del Bierzo y el 24,6% de Cubillos del Sil. Estas diferencias en los porcentajes se intensifican entre los hogares de cuatro personas, los cuales varían entre el 6,0% de Berlanga del Bierzo y el 16,3% de Camponaraya, evidenciando que este tamaño, habitualmente de parejas con dos hijos, mantienen una presencia significativa en los municipios con más población (Camponaraya con un 16,3% y Cacabelos con un 14,0%) y de tamaño demográfico intermedio (Cubillos del Sil con un 15,1% y Cabañas Raras con un 14,7%), seguramente con mayor oferta de servicios y empleo, mientras que prácticamente han desaparecido de los contextos rurales más envejecidos y despoblados. Esta tendencia se acentúa en los hogares de cinco o más personas, donde la horquilla oscila entre el 3,3% de Vega de Espinareda y el 8,0% de Berlanga del Bierzo, si bien en municipios de muy reducida población estos porcentajes pueden estar condicionados por la presencia de unos pocos hogares específicos, por lo que requieren una interpretación cautelosa. La mayoría de los municipios se sitúan por debajo del 6%. Destaca especialmente el caso de Cubillos del Sil (7,8%), Molinaseca (7,9%) y Puente Domingo Flórez (7,7%), que superan claramente el porcentaje comarcal (5,1%) y se aproximan al estatal (7,4%), sugiriendo la persistencia de dinámicas de cohabitación multigeneracional o de posibles familias numerosas.



1.2.3.- Distribución de los hogares según Estructura

En este apartado del capítulo analizaremos la distribución de los hogares según su Estructura, variable compleja que clasifica las diferentes composiciones de los hogares basándose en la edad, sexo y parentesco de sus miembros, tomando como referencia los datos estadísticos del censo de 2021 y destacando, cuando las diferencias resulten más notables, los cambios más significativos respecto al censo de 2011 (véase Tabla 2.5 del Anexo). Para ello, se sigue la clasificación del Instituto Nacional de Estadística (INE), que distingue once tipos de hogares: 1) mujer sola menor de 65 años; 2) hombre solo menor de 65 años; 3) mujer sola mayor de 65 años; 4) hombre solo mayor de 65 años; 5) progenitor solo con hijos menores de 25 años; 6) progenitor solo con todos los hijos de 25 años o más; 7) pareja sin hijos; 8) pareja con hijos menores de 25 años; 9) pareja con todos los hijos de 25 años o más; 10) pareja o progenitor con algún hijo menor de 25 años y otras personas convivientes; y 11) otros tipos de hogar (Gráfico 2.5).

En los distintos territorios del ámbito supramunicipal se observan patrones semejantes en la distribución de los hogares según la Estructura. Entre los hogares unipersonales, ya sea de hombres o mujeres, y con menos o más de 65 años, se aprecia una tendencia general: una mayor presencia de hombres solos menores de 65 años y, en sentido inverso, un predominio de mujeres solas mayores de 65 años. Esta diferencia refleja no solo desigualdades demográficas, como la mayor esperanza de vida femenina, sino también transformaciones en las trayectorias vitales y familiares. En el primer grupo, los hombres solos menores de 65 años superan ligeramente el 10% en el contexto castellanoleonés (10,4% a nivel comarcal y autonómico, y 10,2% provincial), mientras que en el conjunto de España descienden al 9,1%. En cambio, los hogares formados por mujeres solas menores de 65 años presentan porcentajes más bajos (5,5% en la comarca, 7,4% en la provincia, 7,2% en la comunidad y 6,6% en el ámbito estatal), posiblemente como consecuencia de los procesos de movilidad laboral y migración femenina, que reducen la presencia de mujeres activas en el territorio. En los hogares unipersonales de mayores de 65 años la tendencia se invierte: las mujeres solas representan el grupo más numeroso (11% en la zona del CDR AFA Bierzo, 11,4% en la provincia de León, 10,4% en Castilla y León y 8% en España), mientras que los hombres apenas alcanzan la mitad (5,4% en comarca y provincia, 5,3% en la comunidad y 3,3% en el conjunto nacional). Estas diferencias responden a dinámicas estructurales de envejecimiento y feminización de la vejez, vinculadas a la mayor longevidad de las mujeres y a su permanencia en un hogar unipersonal tras enviudar.

Los hogares formados por un solo progenitor presentan patrones diferenciados según la edad de los hijos y el grado de ruralidad del territorio. En los hogares con algún hijo menor de 25 años se observa un incremento progresivo conforme aumenta el carácter urbano del contexto: desde el 5,1% en la comarca del CDR AFA Bierzo hasta el 6,2% provincial, el 6,5% autonómico y el 6,7% estatal. Esta progresión refleja no solo la mayor incidencia de rupturas de pareja en entornos urbanos (donde la movilidad residencial, la autonomía económica femenina y la menor presión social facilitan tanto la separación-divorcio como el mantenimiento de hogares monoparentales tras el divorcio), sino también la emergencia de nuevos modelos familiares. En contextos urbanos, con menor control social y mayor pluralidad de valores, se expanden formas alternativas de maternidad y paternidad: mujeres que deciden formar un hogar monoparental por elección (maternidad en solitario, adopción o reproducción asistida sin pareja), configuraciones que resultan menos viables en entornos rurales más tradicionales, si bien es cierto que la diferencia no resulta especialmente relevante.

La tendencia se invierte en los hogares monoparentales con todos los hijos mayores de 25 años: 7,6% en la comarca, 6,8% en la provincia de León, 6,1% en Castilla y León y 5% en el conjunto estatal. Este patrón responde a dinámicas específicas del envejecimiento rural: viudedad en edades avanzadas, permanencia de hijos adultos no emancipados por limitaciones del mercado laboral local, y menor recomposición familiar entre progenitores de mayor edad en contextos rurales, donde las oportunidades de establecer nuevas parejas son más reducidas y los vínculos familiares tradicionales ejercen mayor influencia en la decisión de mantener la convivencia intergeneracional.

La distribución de los hogares formados por parejas, sin y con hijos (especialmente aquellos en que algún descendiente es menor de 25 años) muestran el mayor peso relativo en las distribuciones de los hogares según Estructura. Los hogares formados por parejas sin hijos se sitúan todos ligeramente por encima de un 17%, destacando el contexto comarcal con un 17,7%, formados por parejas jóvenes o mayores sin hijos, o por personas mayores con hijos ya emancipados. En aquellos hogares formados por una pareja con algún hijo menor de 25 años, los porcentajes se incrementan a medida que nos acercamos a contextos más urbanos, desde el 14,5% de la zona del CDR AFA Bierzo, pasando por un 15,7% provincial y por un 18,2% autonómico hasta un elevado 22,9% estatal, reflejando así la posible emigración de estos hogares a contextos urbanos que disfrutaban de más recursos y servicios. Así como en el caso de los hogares monoparentales con hijos mayores de 25 años, la tendencia se invierte también si

analizamos ahora los hogares formados por parejas con hijos mayores de 25 años, contando estos con una mayor presencia relativa en entornos rurales (mostrando un mayor porcentaje en la zona del CDR AFA Bierzo, con un 9,3%, el cual disminuye hasta el 6,2% estatal) debido, entre otras razones, a un mayor bloqueo emancipatorio, viviendas más espaciosas que en las ciudades que permiten una convivencia en el mismo hogar o también a una convivencia asociada al cuidado de los progenitores mayores.

Finalmente, dos categorías residuales agrupan Estructuras familiares heterogéneas cuya interpretación resulta compleja debido a su amplitud: los hogares formados por una pareja o progenitor con algún hijo menor de 25 años y otras personas, y la categoría "otros tipos de hogar". Ambas presentan porcentajes relevantes, pero requieren prudencia analítica, limitándonos a describir su distribución territorial. Los hogares de pareja o progenitor con hijos menores de 25 años y otras personas representan el 5,7% en la comarca del CDR AFA Bierzo, descendiendo al 4,9% en la provincia de León y al 4,5% en Castilla y León, para luego incrementarse hasta el 7% en el conjunto estatal. Este patrón podría reflejar tanto la mayor presencia de hogares multigeneracionales o extensos en contextos urbanos y multiculturales — donde conviven abuelos, tíos u otros familiares— como situaciones de cohabitación no familiar (inquilinos, acogimiento) más frecuentes en ciudades con mercados de vivienda más tensionados. La categoría "otros tipos de hogar" muestra una distribución similar: 7,8% en la comarca, 7% en la provincia, 6,3% en la comunidad autónoma y 8,2% a escala estatal. Esta diversidad engloba desde hogares sin núcleo familiar (personas no emparentadas que comparten vivienda) hasta configuraciones complejas que no encajan en las Estructuras convencionales, fenómeno que tiende a ser más visible en entornos urbanos con mayor pluralidad de formas de convivencia.

El análisis municipal de la Estructura de los hogares revela una marcada heterogeneidad entre los 18 municipios, dificultando la identificación de patrones generales. No obstante, el examen de los valores extremos en cada categoría permite ilustrar la diversidad de situaciones locales y aproximarnos a las dinámicas demográficas y socioeconómicas que las configuran. Con relación a los hogares unipersonales de menores de 65 años: la presencia de mujeres solas varía moderadamente entre municipios, desde el 3,9% en Carracedelo y Berlanga del Bierzo hasta el 7,6% en Villafranca del Bierzo, mientras que los hombres solos registran una dispersión más acusada, oscilando entre el 8,5% de Bembibre y el 14,7% de Páramo del Sil. Esta mayor

variabilidad masculina refleja picos significativos en localidades de pasado minero donde persisten estructuras demográficas masculinizadas heredadas de décadas anteriores.

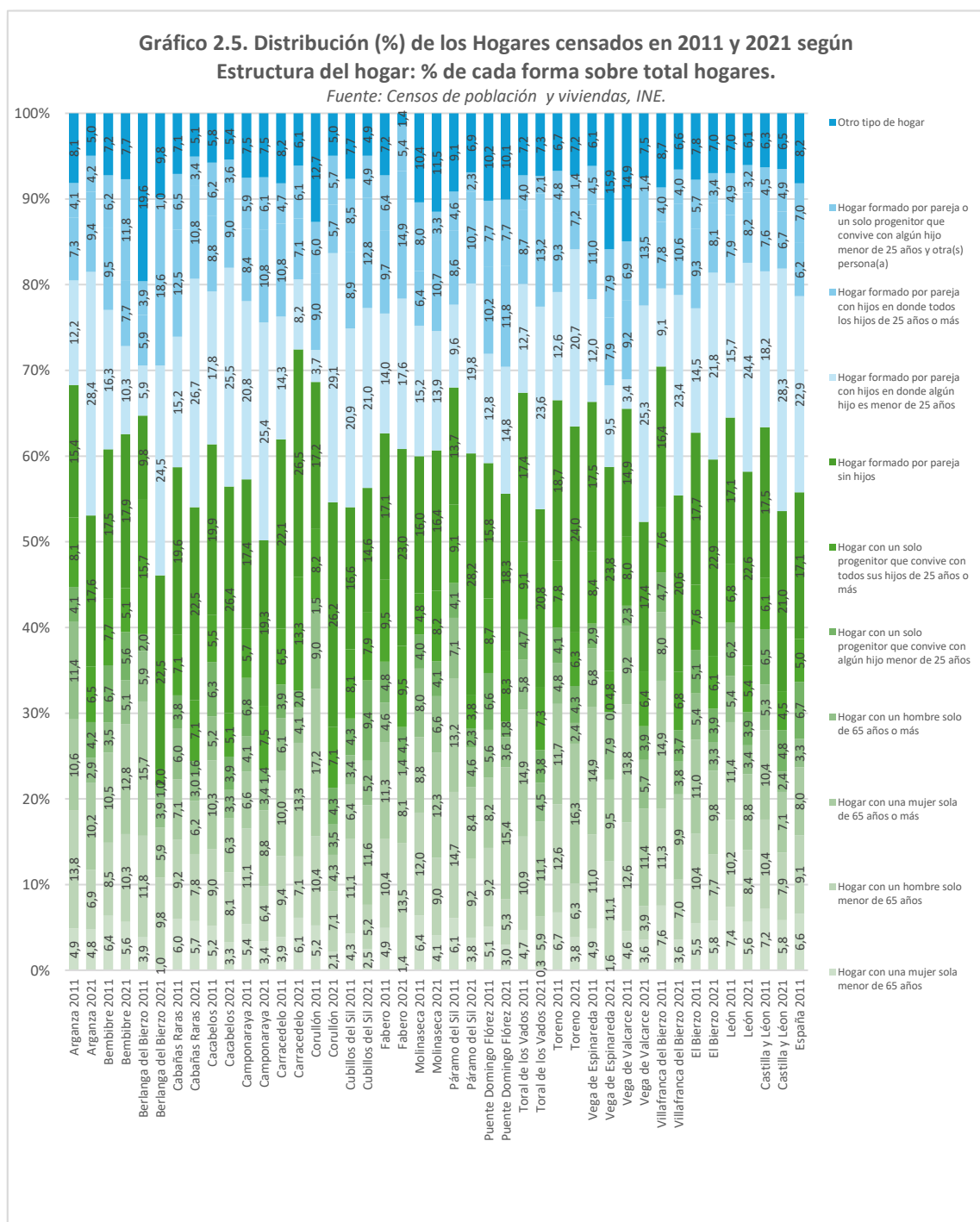
Hogares unipersonales de mayores de 65 años: la feminización del envejecimiento en solitario alcanza su máxima expresión en municipios rurales más despoblados. Las mujeres mayores que viven solas varían entre el 6,4% en Cubillos del Sil y el 17,2% en Corullón, superando ampliamente la proporción de hogares con hombres en similar situación, que oscila entre el 3,4% en Cubillos del Sil y el 11,4% en Arganza. Esta brecha refleja no solo diferencias en esperanza de vida según sexo, sino también distintos patrones de viudedad y convivencia: las mujeres mayores tienden a permanecer solas en el hogar familiar tras enviudar, mientras que los hombres mayores en solitario es posible que recompongan hogares con otros familiares que evitan su aislamiento residencial.

Hogares monoparentales: la variabilidad municipal es especialmente pronunciada en esta categoría. Los hogares de un solo progenitor y algún hijo menor de 25 años oscilan entre el 1,5% de Corullón y el 6,8% en Camponaraya, mientras que aquellos con todos los hijos de 25 años o más presentan un rango aún más amplio: del 4,8% en Molinaseca al 15,7% en Berlanga del Bierzo. Las cifras más elevadas en este último grupo, particularmente notables en Berlanga del Bierzo, podrían relacionarse con dinámicas locales donde el bloqueo emancipatorio es más intenso debido a la escasez de oportunidades laborales y residenciales para la población joven, combinado con estructuras de envejecimiento que propician la permanencia de hijos adultos como cuidadores de progenitores.

Hogares de parejas: entre las parejas sin hijos, los porcentajes varían del 9,8% de Berlanga del Bierzo al 22,1% en Carracedelo al 9,8% reflejando tanto diferencias en las estructuras de edad municipal como en los proyectos familiares locales. Las parejas con algún hijo menor de 25 años muestran una dispersión extraordinaria, desde el 3,4% en Vega de Valcarce hasta el 20,9% en Cubillos del Sil evidenciando desigualdades demográficas entre municipios: aquellos con mayor dinamismo económico y población más joven concentran hogares en fase de crianza, mientras que los más envejecidos y despoblados apenas registran presencia de familias nucleares con hijos pequeños. En los hogares de parejas con todos los hijos de 25 años o más, la variación oscila entre el 5,9% de Berlanga del Bierzo hasta el 12,5% en Cabañas Raras, reflejando nuevamente el

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

fenómeno del retraso emancipatorio, más acusado en municipios con menor oferta de vivienda y empleo.



Categorías residuales: Los hogares mixtos (pareja o progenitor con hijos menores de 25 años y otras personas) oscilan entre el 3,9% de Berlanga del Bierzo hasta el 8,5% en Cubillos del Sil, mientras que la categoría "otros tipos de hogar" presenta la mayor dispersión de todas las

tipologías analizadas: del 5,8% de Cacabelos hasta el 19,6% registrado en Berlanga del Bierzo. Esta amplitud extraordinaria sugiere que ciertos municipios, particularmente Berlanga del Bierzo con su excepcional uno de cada cuatro hogares censados en 2021, concentran configuraciones domésticas no convencionales —hogares multigeneracionales complejos, convivencias no familiares, o situaciones residenciales transitorias— cuya interpretación requeriría un análisis cualitativo complementario.

En síntesis, la heterogeneidad municipal en la Estructura de los hogares responde a la confluencia de factores sociodemográficos (envejecimiento, emigración juvenil, rupturas matrimoniales), económicos (especialización productiva histórica, oportunidades y barreras por género en el empleo) y culturales (persistencia de modelos familiares tradicionales versus emergencia de nuevas formas de convivencia), configurando un mosaico territorial donde conviven diferentes categorías de hogar dentro de la zona del CDR AFA Bierzo.

Entre 2011 y 2021, la reconfiguración de la estructura de los hogares según su tipología evidencia transformaciones profundas que, si bien son generalizadas en todos los ámbitos territoriales, presentan intensidades diferenciadas. Los hogares unipersonales experimentan incrementos sustanciales en todas sus categorías y escalas territoriales, consolidándose como una de las manifestaciones más claras de la individualización de los modos de vida contemporáneos, proceso vinculado al envejecimiento demográfico, la mayor autonomía residencial, el retraso en la formación de parejas y el aumento de las rupturas conyugales. Dentro de este crecimiento generalizado, la zona del CDR AFA Bierzo registra los incrementos más acusados en hogares unipersonales menores de 65 años, tanto de mujeres (+1,9 puntos porcentuales) como de hombres (+3,4 puntos porcentuales). Entre los hogares unipersonales de mayores de 65 años, destacan los aumentos de la provincia y la comunidad autónoma: +1,6 puntos porcentuales en ambos territorios en el caso de las mujeres, y +2,0 y +1,9 puntos respectivamente en el de los hombres.

Otras de las categorías que presentan incrementos sustanciales son los hogares de un solo progenitor con hijos menores de 25 años, los hogares formados por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s), y la categoría otro tipo de hogar. Los hogares monoparentales con hijos menores de 25 años registran los crecimientos más acusados en Castilla y León (+2,6 puntos porcentuales) y en la provincia de León (+2,3 puntos),

reflejando tanto el aumento de las rupturas de pareja con hijos dependientes como las dificultades socioeconómicas para mantener la autonomía residencial. Por su parte, los hogares de pareja o monoparentales con hijos menores de 25 años y otra(s) persona(s) experimentan sus mayores incrementos en la comarca (+1,7 puntos porcentuales) y a nivel estatal (+2 puntos), evidenciando estrategias de cohabitación extendida que pueden responder a necesidades económicas o de cuidados. Finalmente, la categoría "otro tipo de hogar" crece especialmente a nivel estatal (+1,7 puntos) y en la comarca (+1,2 puntos), reflejando la creciente diversificación de los modelos de convivencia más allá de las estructuras familiares tradicionales.

Los descensos más acusados se concentran en los hogares formados por parejas, particularmente aquellos en donde algún hijo es menor de 25 años, lo que podría interpretarse como un retroceso de los modelos de convivencia de corte más tradicional. Este tipo de hogar experimenta caídas especialmente pronunciadas en la zona del CDR AFA Bierzo, con una variación de -8,8 puntos porcentuales entre 2011 y 2021. Las variaciones también son significativas entre los hogares formados por parejas sin hijos, especialmente destacables las que se producen en la provincia de León y en el conjunto de la comunidad autónoma (-5,8 y -5,1 puntos porcentuales respectivamente), produciéndose los más bajos en hogares de parejas con hijos mayores de 25 años, entre los que destaca nuevamente la zona del CDR, con un descenso de -1,3 puntos.

1.2.4.- Distribución de los hogares según Tipo

A continuación, se analiza la distribución de los hogares según Tipo, en base a las relaciones de parentesco entre sus miembros y si constituyen núcleo familiar, tomando como referencia los datos estadísticos publicados por el Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE) y destacando los cambios más relevantes respecto a 2011 (véase Tabla 2.6 del Anexo). El Instituto Nacional de Estadística (INE) distingue ocho Tipos de hogar: 1) hogares unipersonales; 2) hogares multipersonales que no forman familia, integrados por dos o más personas sin relación de parentesco; 3) hogares familiares sin otras personas y sin núcleo, compuestos por personas emparentadas que conviven sin constituir un núcleo familiar (por ejemplo, dos hermanas solteras sin hijos que viven juntas); 4) hogares familiares sin otras personas y con un solo núcleo, correspondientes a las familias nucleares (por ejemplo, una pareja con hijos); 5) hogares familiares con un núcleo y otras personas, donde convive una familia junto a otros miembros

emparentados (por ejemplo, una pareja con hijos y la madre viuda de uno de los cónyuges); 6) hogares familiares con dos o más núcleos, integrados por varios núcleos familiares relacionados entre sí (por ejemplo, una pareja con su hijo y la esposa de este); 7) hogares familiares con otras personas no emparentadas (por ejemplo, una familia que aloja a un estudiante de intercambio); y 8) hogares con dos o más familias (como dos parejas que comparten vivienda manteniendo su independencia familiar) (Gráfico 2.6).

En primer lugar, se examina la distribución de los distintos Tipos de hogar en los ámbitos supramunicipales. Dos categorías concentran más del 85% del total en todas las escalas territoriales analizadas: la familia uninuclear (hogares con un solo núcleo y sin personas adicionales) y los hogares unipersonales. La primera modalidad, por sí sola, representa más de la mitad en cada territorio: 54,2% en la zona del CDR AFA Bierzo, 53,8% en la provincia de León, 55,9% en Castilla y León y 57,9% en el conjunto nacional. Los hogares unipersonales alcanzan aproximadamente un tercio en el contexto castellanoleonés (32,3% en la comarca, 34,3% en la provincia y 33,3% en la comunidad autónoma), mientras que descienden hasta el 27% a escala estatal.

Los demás Tipos presentan porcentajes significativamente inferiores, configurándose como modalidades secundarias, si bien, como se analizará posteriormente, la tipología de los hogares parece estar experimentando transformaciones graduales. En tercer lugar, destacan los hogares constituidos por una familia con personas no emparentadas y aquellos formados por un núcleo familiar con otras personas vinculadas por parentesco. Los primeros oscilan entre el 2,9% autonómico y el 4,6% nacional; los segundos, entre el 2,5% en Castilla y León y el 3,8% en la comarca. Entre las categorías restantes, los hogares formados por una familia con dos o más núcleos varían del 1,7% autonómico al 2,7% comarcal; los multipersonales sin núcleo familiar fluctúan entre el 1,6% comarcal y el 3% estatal; los formados por personas emparentadas sin constituir núcleo se sitúan entre el 1,3% y el 1,5%; y finalmente, aquellos compuestos por dos o más familias apenas alcanzan entre el 0,3% y el 0,4%, un porcentaje marginal.

Resulta pertinente señalar que diversos factores están propiciando una reconfiguración gradual de la tipología de los hogares españoles. Entre ellos destacan los cambios en los valores culturales relacionados con la familia y la convivencia, la importancia de los flujos migratorios internacionales, el descenso sostenido tanto de la nupcialidad como de la fecundidad, y las crecientes dificultades para el acceso a la vivienda y la emancipación juvenil. La evidencia más

clara de esta transformación es la disminución del peso relativo de las familias uninucleares desde 2011 a 2021, con reducciones que oscilan entre -10,8 puntos porcentuales en el territorio comarcal y -7,5 puntos a escala nacional.

Simultáneamente, el aumento de los hogares unipersonales refuerza la hipótesis de un cambio sociodemográfico y cultural profundo, particularmente visible en Castilla y León. En este territorio, este tipo de hogar experimenta crecimientos superiores al registro nacional: entre +7,1 puntos porcentuales en la comunidad autónoma y +7,9 en la comarca del Bierzo, frente a un aumento más moderado de +3,8 puntos en España. Finalmente, merece atención el crecimiento de los hogares multipersonales que no forman familia, especialmente a nivel estatal con un aumento de +1,6 puntos porcentuales. Este fenómeno refleja lo que Módenes y López-Colás (2014) han identificado como nuevas formas de organización residencial que buscan compatibilizar autonomía personal con posibilidad de acceso a la vivienda.

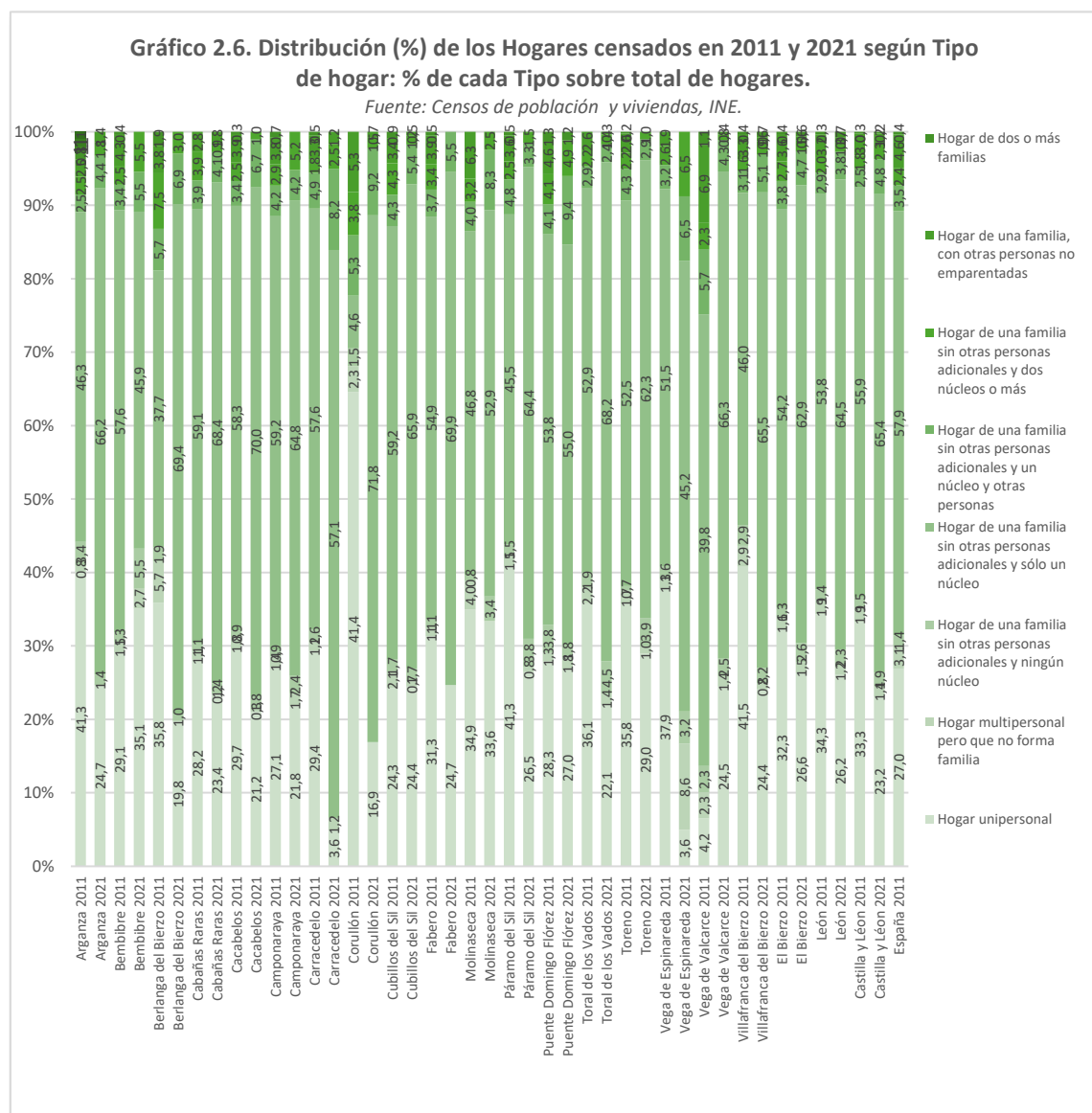
A nivel municipal se observa una marcada heterogeneidad en los porcentajes que en cada localidad alcanzan los diferentes Tipos de hogares. Destacaremos las variaciones más evidentes dentro de cada una de las tipologías municipales. Entre los hogares uninucleares, aquellos formados por una familia con un solo núcleo y sin personas adicionales, los porcentajes oscilan entre el 59,2% de Cubillos del Sil y el 37,7% de Berlanga del Bierzo. Las localidades más pobladas se sitúan generalmente con valores por encima del registro comarcal, a excepción de Fabero que con un 54,9%, se sitúa en valores similares a la media.

En cuanto a los hogares unipersonales, el rango se extiende desde el 24% de Cubillos del Sil hasta el 41,5% de Villafranca del Bierzo. Los municipios más poblados se sitúan sistemáticamente por debajo del registro comarcal: 31,3% en Fabero, 29,7% en Cacabelos, 29,4% en Carracedelo, 29,1% en Bembibre y 27,1% en Camponaraya. Esta distribución (junto con los porcentajes de hogares formados por una familia y un solo núcleo) sugiere que el mayor dinamismo demográfico y económico de estas localidades favorece el mantenimiento de hogares familiares con hijos centrados en la crianza.

Entre los hogares formados por una familia con personas no emparentadas destaca especialmente Berlanga del Bierzo, con un elevado 7,5% que probablemente responda al reducido tamaño demográfico de la localidad y a posibles hogares de persona mayores con una

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

persona interna que se dedica a su cuidado, mientras que en el extremo opuesto se encuentra Villafranca del Bierzo con apenas un 1,6%. Por su parte, en los hogares constituidos por una familia con un núcleo y otras personas emparentadas sobrepasa el 5,7% de Vega de Valcarlos frente al 2,5% de Arganza, evidenciando la persistencia de formas de cohabitación intergeneracional en los contextos rurales.



Finalmente, resulta significativo el porcentaje de los hogares multipersonales que no forman familia, cuyo rango se extiende entre el 5,7% de Berlanga del Bierzo y el 0,8% de Arganza. Estos datos reflejan, una vez más, cómo las estructuras demográficas particulares de cada municipio configuran tipologías de hogares específicas, donde factores como el envejecimiento, la

emigración selectiva, la cultura tradicional y las oportunidades económicas locales condicionan los Tipos de hogares predominantes.

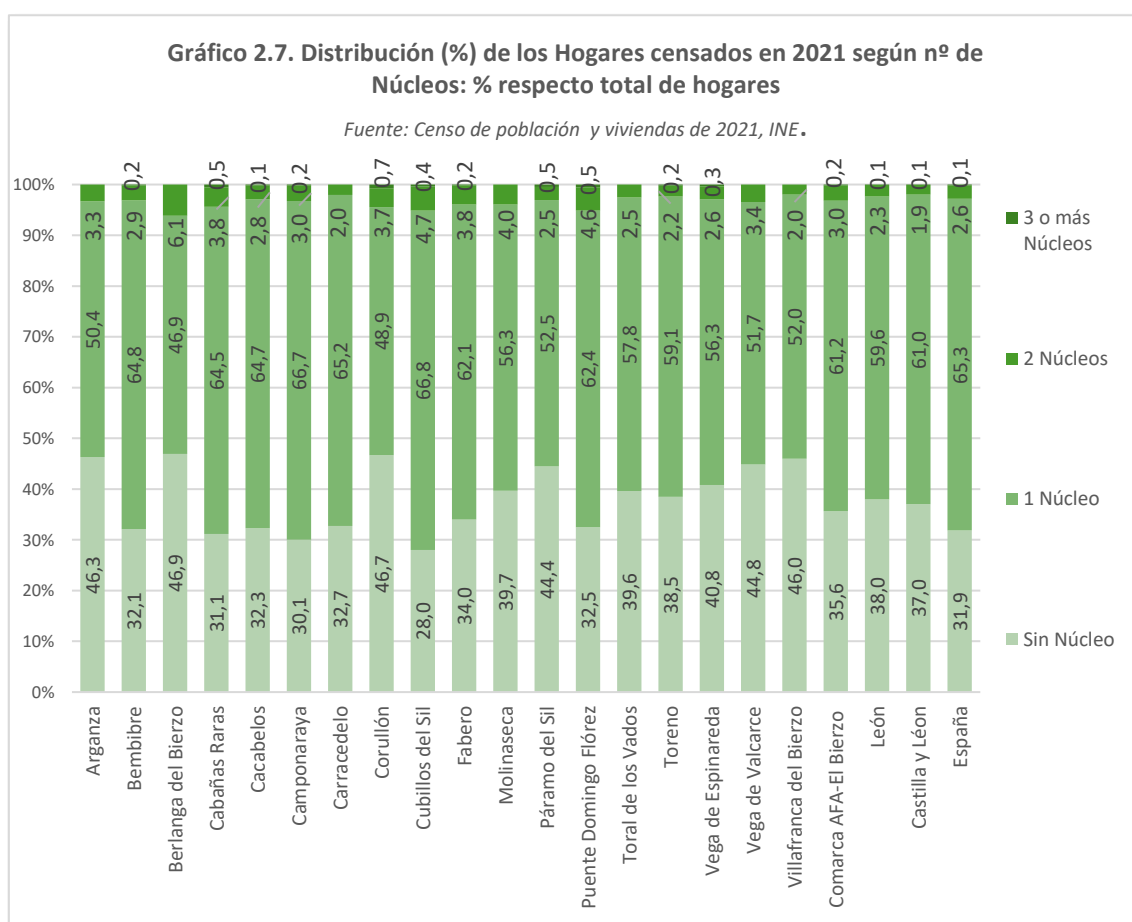
1.2.5.- Distribución de los hogares según nº de núcleos

Los datos del Censo de Población y Viviendas de 2021 revelan una distribución porcentual caracterizada por el predominio absoluto de los hogares con un solo núcleo familiar en todos los ámbitos territoriales analizados. Esta categoría representa el 61,2% en la zona del CDR AFA Bierzo, el 59,6% en la provincia de León, el 61% en Castilla y León y alcanza su máximo en el conjunto nacional con un 65,3%. Esta hegemonía del modelo uninuclear refleja la persistencia de la familia formada por una pareja con o sin hijos, o de un/a progenitor/a con hijos, como unidad convivencial fundamental en la sociedad española contemporánea. La segunda categoría más importante corresponde a los hogares sin núcleo familiar, que incluyen tanto a personas que viven solas como a quienes conviven sin constituir una familia. En el ámbito castellanoleonés, estos hogares presentan porcentajes significativamente superiores al registro nacional: 35,6% en la comarca del Bierzo, 38% en la provincia leonesa y 37% en la comunidad autónoma, frente al 31,9% en España. La sobrerrepresentación de los hogares unipersonales en los contextos castellanoleonés es consecuencia del mayor grado de envejecimiento de la población, debido a las dinámicas emigratorias selectivas que han vaciado los territorios rurales de población joven, que se manifiesta en el crecimiento de la soledad residencial entre las personas mayores, con frecuencia de mujeres viudas.

Los hogares con dos núcleos familiares representan porcentajes muy bajos en todos los territorios: entre estos alcanzan un 3% en la comarca berciana, un 2,3% en la provincia de León, 1,9% en Castilla y León y 2,6% en España. La ligera mayor presencia de esta tipología en ámbitos locales frente al resto del contexto castellanoleonés podría vincularse a la persistencia de formas familiares tradicionales algo más frecuentes en los contextos rurales, donde la cohabitación de dos núcleos familiares responde a necesidades de cuidado mutuo entre generaciones (por ejemplo, núcleo familiar de un/a hijo/a que convive con el núcleo familiar formado por su padre y madre que son ancianos). Los hogares con tres o más núcleos presentan valores muy residuales, oscilando entre el 0,2% comarcal y el 0,1% en el resto del contexto supramunicipal.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

El análisis municipal revela una considerable homogeneidad con respecto a los valores comarcales en la distribución de los hogares según número de núcleos, destacando algunas de las diferencias. Los municipios con mayor representación de hogares sin núcleo se corresponden, en general, con localidades de menor tamaño demográfico y mayor envejecimiento: Berlanga del Bierzo (46,9%), Corullón (46,7%), Villafranca del Bierzo (46%) y Vega de Valcarce (44,8%). En estos territorios, el vaciamiento demográfico y el envejecimiento han configurado una estructura residencial donde el hogar unipersonal es más habitual. En el extremo opuesto, municipios como Cubillos del Sil (28%), Camponaraya (30,1%) y Cabañas Raras (31,1%) presentan los menores porcentajes de hogares sin núcleo, correlacionándose, en los casos de Cubillos del Sil (66,8%) y Camponaraya (66,7%) como aquellos con una mayor presencia de hogares de un núcleo, junto con Carracedelo, con un 65,2%. Estos municipios, de mayor tamaño demográfico y económico, han logrado mantener estructuras familiares más concentradas en las familias uninucleares, probablemente gracias a una mejor capacidad para retener población joven y adulta, así como para atraer nuevos hogares de familias de parejas con hijos/as o de hogares monoparentales.



Resulta significativo que algunos municipios rurales mantengan porcentajes algo relevantes de hogares con dos núcleos: Berlanga del Bierzo (6,1%), Cubillo del Sil (4,7%), Puente Domingo Flórez (4,6%), Molinaseca (4%), Fabero y Cabañas Raras (ambas con 3,8%). Podría interpretarse como la persistencia de formas tradiciones de convivir en la media que suponen una estrategia familiar de adaptarse a contextos de despoblación y envejecimiento, donde la cohabitación intergeneracional permite compartir recursos y facilitar cuidados mutuos en la misma vivienda. Como señalan Alberdi (1999) y Del Campo y Rodríguez Brioso (2002), estas formas de organización familiar responden tanto a factores culturales como a necesidades materiales vinculadas al mercado laboral y residencial. Y los hogares con tres o más núcleos son cuantitativamente marginales, si bien conviene mencionar los casos de Corullón (0,7%), Cabañas Raras, Puente de Domingo Flórez y Páramo del Sil (con un 0,5% todos ellos). Aunque los datos no permiten identificar las causas específicas, estas situaciones excepcionales podrían relacionarse con configuraciones familiares complejas derivadas de inmigraciones, reagrupamientos familiares o estrategias de supervivencia económica en contextos de precariedad.

1.2.6.- Distribución de los hogares según sexo y nacionalidad

Los datos sobre la composición de los hogares según el sexo y la nacionalidad de sus miembros referidos al censo de 2021 revelan patrones significativos tanto a nivel supramunicipal como municipal. En el ámbito supramunicipal, los hogares con hombres españoles representan el 77,1% en la comarca AFA-El Bierzo, el 73,9% en la provincia de León, el 74,5% en Castilla y León y el 73,5% en España. Por su parte, los hogares con mujeres españolas alcanzan porcentajes ligeramente superiores: 79,1% en la comarca, 78,9% en la provincia de León, 77,7% en la comunidad autónoma y 77,4% en el conjunto nacional. Esta diferencia, aunque moderada, sugiere una mayor presencia femenina en los hogares españoles, fenómeno que puede vincularse a la mayor esperanza de vida de las mujeres y, en consecuencia, a su mayor representación en los hogares unipersonales de personas mayores, especialmente en contextos rurales envejecidos.

Por su parte, los hogares con presencia extranjera, tanto masculina como femenina, presentan porcentajes notablemente inferiores. Los hogares con hombres extranjeros oscilan entre el 3% comarcal y el 9,5% estatal, mientras que los que incluyen mujeres extranjeras van del 3,3% en la

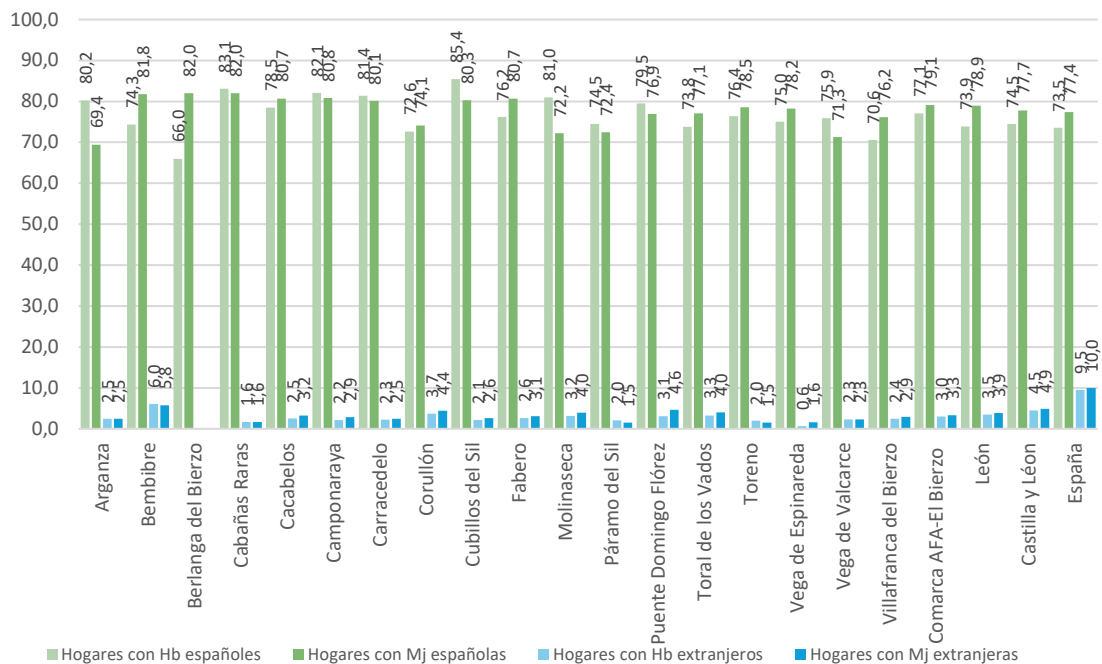
comarca al 10% en España. La marcada diferencia entre los valores del contexto castellanoleonés respecto a la media nacional evidencia la menor intensidad de los flujos inmigratorios internacionales hacia estas regiones en comparación con otras áreas del territorio español. Como han documentado Abad y Serrano (2018), las comunidades autónomas del interior peninsular, especialmente aquellas con menor dinamismo económico y procesos de despoblación más acusados, han experimentado una menor capacidad de atracción y retención de población extranjera.

En el ámbito municipal se observa una notable heterogeneidad que refleja las diferencias entre las distintas localidades. Estas diferencias se hacen más evidentes entre los hogares con hombres o mujeres españolas, con porcentajes que oscilan entre 66% de Berlanga del Bierzo y el 85,4% de Cubillos del Sil y el 69,4% de Arganza y el 82%, nuevamente de Berlanga del Bierzo, respectivamente. En el caso de aquellos hogares con hombres o mujeres extranjeros destaca el caso de Bembibre como el que mayor porcentaje presenta en cada una de las categorías, con un 6% en el caso de hombres extranjeros y un 5,8% en el de las mujeres, marcadamente superiores a todos los registros del contexto castellanoleonés. La ausencia total de hogares con miembros extranjeros en Berlanga del Bierzo resulta especialmente significativa, evidenciando cómo los municipios más pequeños y envejecidos permanecen al margen de los flujos inmigratorios extranjeros. Le siguen los municipios de Vega de Espinareda (0,6%), Cabañas Raras (1,6%) y Toreno (2%) en el caso de los hombres extranjeros, y Toreno y Páramo del Sil (ambos con 1,5%) y Vega de Espinareda (1,6%) con práctica coincidencia municipal de proporción de hogares con presencia de personas extranjeras.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO**

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

Fuente: Censo de población y viviendas de 2021 INE.



1.3 – ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

El presente capítulo analiza la evolución de las viviendas familiares en la zona del CDR AFA Bierzo mediante un análisis secundario cuantitativo de datos censales correspondientes a los años 2001, 2011 y 2021 de los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE). Se examinan diversos indicadores relacionados con el tipo de uso, principales y no principales (secundarias y vacías-), año de construcción, edad media, régimen de tenencia de las viviendas principales y superficie útil medida en metros cuadrados (m²). En concreto, el análisis se desarrolla sobre un total de 12 indicadores:

- Distribución del número de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021 en la zona/comarca del CDR AFA Bierzo entre sus 18 municipios: % respecto total de zona/comarca (ver Tabla 3.1 del Anexo).
- Evolución del número de Viviendas Familiares censadas entre 2001, 2011 y 2021: absolutos y Tasas de evolución (%) (ver Tabla 3.2 del Anexo).
- Distribución del número de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021 según tipo de uso: absolutos y % respecto total viviendas (ver Tabla 3.3 del Anexo).
- Viviendas Familiares Vacías censadas en 2001, 2011 y 2021: absolutos y porcentajes respecto total de viviendas familiares (ver Tabla 3.4 del Anexo).
- Distribución de las Viviendas Familiares censadas en 2021 según tipo de uso de la vivienda y año de construcción: absolutos y % respecto total viviendas (ver Tabla 3.5 del Anexo).
- Edad Media de las Viviendas Familiares censadas en 2021 según tipo de uso de la vivienda (ver Tabla 3.6 del Anexo).
- Distribución del número de Viviendas Familiares principales censadas según Régimen de Tenencia en 2001, 2011 y 2021: absolutos y % respecto total viviendas (ver Tabla 3.7 del Anexo).
- Edad Media de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia (ver Tabla 3.8 del Anexo).
- Porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo una vivienda (ver Tabla 3.9 del Anexo).

- Distribución del número de Viviendas Familiares principales censadas en 2021 según Superficie útil y tipo de uso de la vivienda: absolutos y % respecto total viviendas (ver 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 (ver Tabla 3.11 del Anexo).
- Superficie Media de las Viviendas Familiares principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia (ver Tabla 3.12 del Anexo).

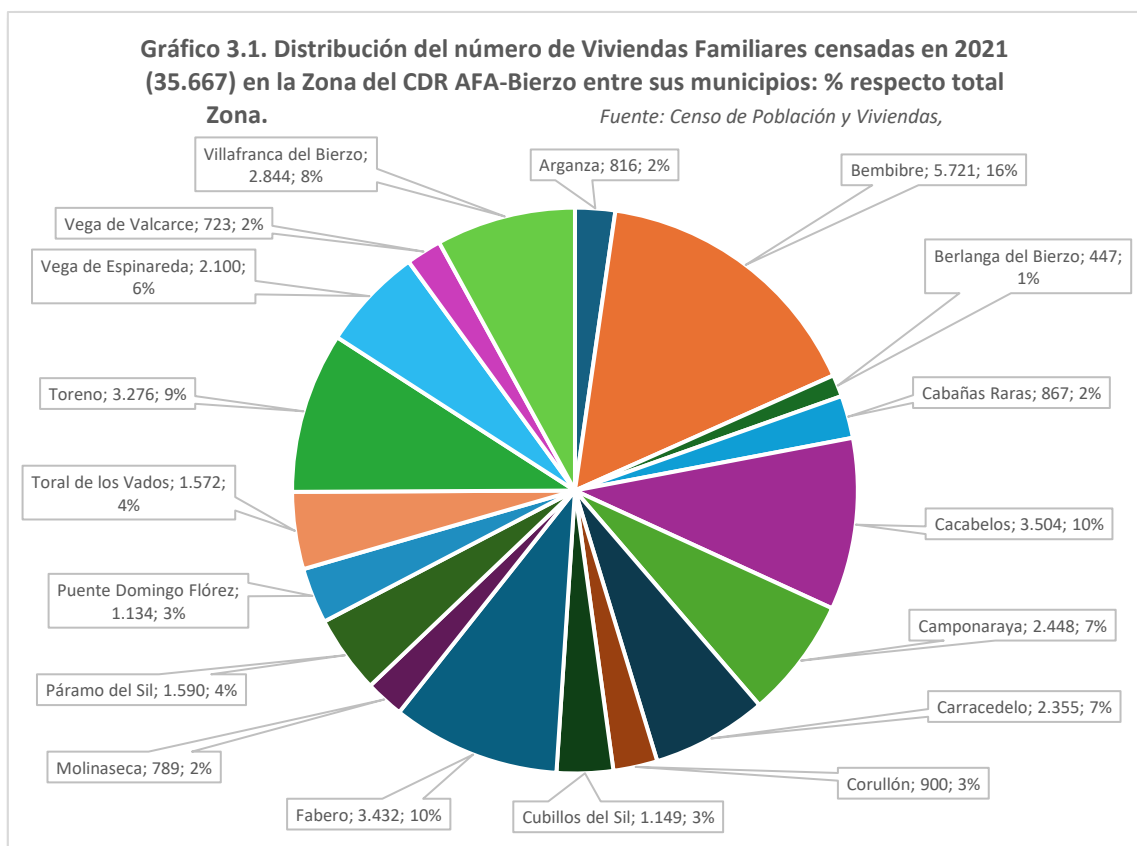
El capítulo se estructura en siete apartados: el primero analiza la distribución y evolución del parque de viviendas familiares entre 2001, 2011 y 2021; el segundo examina la distribución según tipo de uso, distinguiendo entre principales y no principales (secundarias y vacías); el tercero se centra específicamente en las viviendas vacías; el cuarto relaciona el tipo de uso con el año de construcción; el quinto aborda el régimen de tenencia (propiedad, alquiler u otros); el sexto se enfoca en las viviendas ubicadas en edificios unifamiliares; y el séptimo analiza la superficie útil según tipo de uso y régimen de tenencia.

1.3.1.- Distribución y evolución de las viviendas familiares

Según el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE), a 1 de enero de 2021 había censadas en la zona del CDR AFA Bierzo un total de 35.667 viviendas familiares (ver Tabla 3.1 del Anexo). Su distribución entre los 18 municipios que forman la comarca rural berciana presenta un carácter heterogéneo, aunque en esta ocasión, a diferencia de lo que ocurre con la población y los hogares, dicha heterogeneidad es menos marcada, produciéndose un continuo mayor entre las distintas localidades.

Destaca claramente Bembibre (Gráfico 3.1) que, con un total de 5.721 viviendas, supone el 16% del total de la zona rural del CDR AFA Bierzo. Su importancia es evidente al tratarse de una cabecera comarcal. Le sigue un segundo grupo de localidades entre las que se encuentran Cacabelos, con 3.504 viviendas familiares (9,8%), Fabero con 3.432 (9,6%), Toreno con 3.276 (9,2%) y Villafranca del Bierzo con 2.844 (8%). En el extremo opuesto encontramos los municipios con menor porcentaje: Molinaseca con 789 viviendas (2,2%), Vega de Valcarce con 723 (2%) y Berlanga del Bierzo con 447 (1,3%).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO**

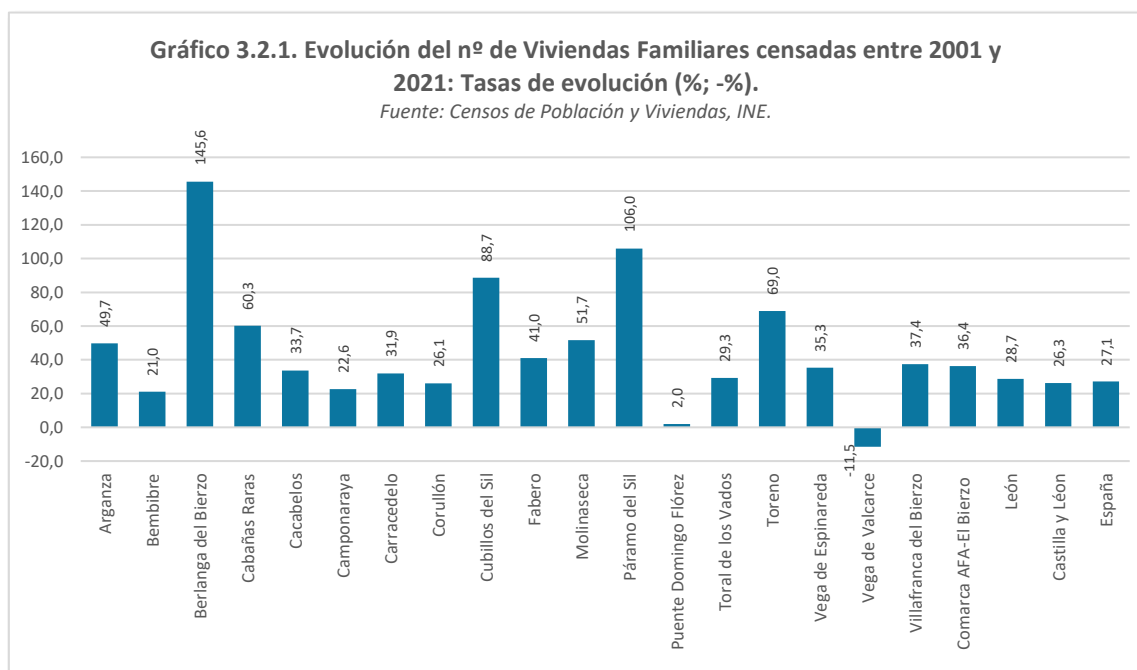


La evolución de viviendas familiares censadas entre 2001 y 2021 pone de manifiesto un incremento generalizado, tanto a nivel supramunicipal como local (Gráfico 3.2.1). El mayor crecimiento, entre las entidades supramunicipales, se produce en la zona del CDR AFA Bierzo con un +36,4%, pasando de 26.152 en 2001 a 35.667 en 2021, lo que supone 9.515 nuevas viviendas. Este incremento es claramente superior al registrado en el resto del contexto castellanoleonés, con un +28,7% en la provincia de León y un +26,3% en Castilla y León, así como en el conjunto estatal (+27,1%).

A nivel municipal también se observa un incremento generalizado, con la única excepción de Vega de Valcarce (-11,5%). Entre las localidades con mayor importancia en la distribución destaca Toreno (+69%), que registra el mayor incremento absoluto con 1.337 nuevas viviendas. Fabero, Villafranca del Bierzo, Cacabelos y Bembibre presentan crecimientos del +41%, +37,4%, +33,7% y +21% respectivamente de 2001 a 2021, que se traducen en 998, 774, 883 y 994 nuevas viviendas familiares. Sin embargo, es importante considerar los incrementos producidos en otros términos municipales de menos importancia poblacional, entre los que, en términos relativos,

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

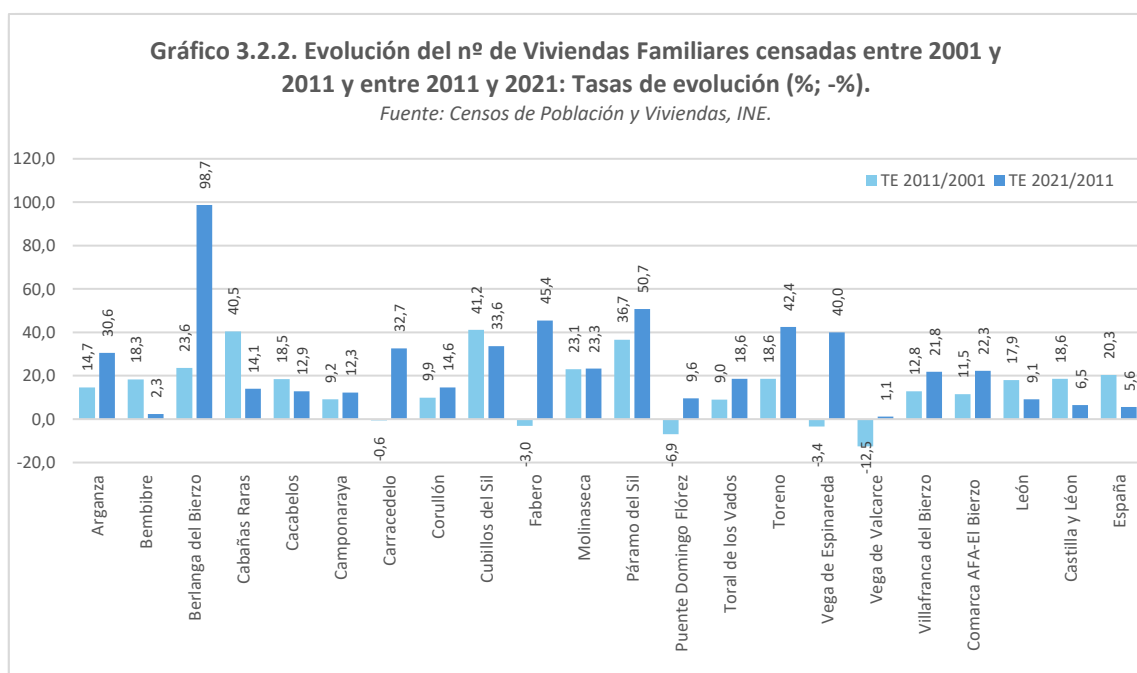
destacan Berlanga del Bierzo (+145,6%), Páramo del Sil (+106%) y Cubillos del Sil (+88,7%), alcanzando conjuntamente un incremento de 1.623 nuevas viviendas con respecto a 2001.



Si analizamos ahora las tasas de evolución entre la década censal de 2011 a 2021 (Gráfico 3.2.2) podemos observar cómo se mantiene la tendencia de incremento del número de viviendas familiares tanto a nivel supramunicipal como a nivel local. Entre las entidades de carácter supramunicipal sigue siendo la zona del CDR AFA Bierzo la que observa en esta década el mayor incremento del número de viviendas familiares con un +22,3% (6.497 nuevas viviendas). Este incremento supera en más de 10 puntos el respectivo de la provincia de León (9,1%) y Castilla y León (6,5%) y, prácticamente, cuatricula la tasa de crecimiento del conjunto estatal (+5,6%).

A nivel municipal, en primer lugar, entre aquellas localidades con un mayor porcentaje de viviendas familiares en 2021, respecto a 2011 destaca el incremento que se produce en Fabero (+45,4%), seguido de cerca por Toreno (42,4%) sumando entre ambas 2.048 nuevas viviendas. Le siguen Villafranca del Bierzo (+21,8%), Cacabelos (+12,9%) y Bembibre (2,3%). Sin embargo, nuevamente, el incremento más destacado se ocasiona en el municipio de Berlanga del Bierzo, con un destacado +98,7%, si bien este espectacular crecimiento porcentual no supone más de 222 nuevas viviendas.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO



1.3.2.- Distribución de las viviendas según tipo de uso

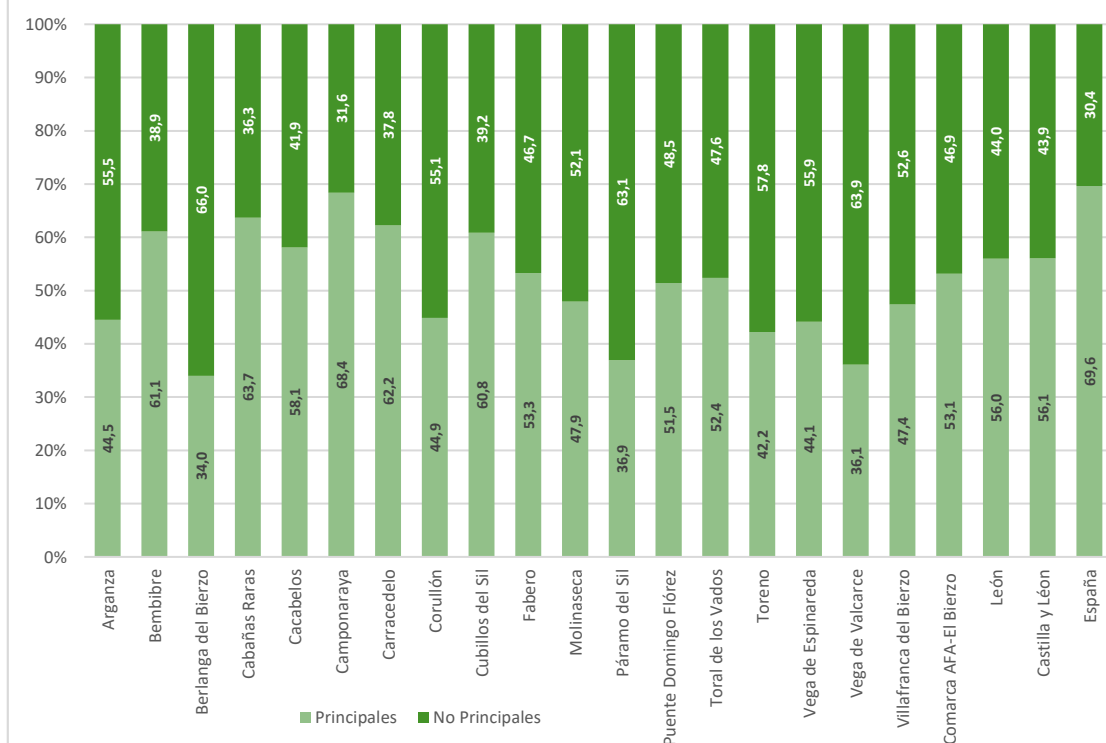
Si observamos ahora la distribución de las viviendas familiares según el tipo de uso que se le da a las mismas, diferenciando entre viviendas principales y no principales (viviendas secundarias y vacías), podemos encontrar contrastes sustanciales entre contextos con un mayor carácter rural con respecto a aquellos ámbitos en donde predomina la influencia del contexto urbano (ver Tabla 3.3 del Anexo). Las viviendas familiares destinadas a vivienda principal presentan una distribución notablemente inferior en el contexto castellanoleonés con respecto al estatal. Así, en el primer caso, los porcentajes de este tipo de viviendas en el año 2021 oscila entre el 53,1% en la zona del CDR AFA Bierzo (en donde prácticamente solo 1 de cada 2 viviendas son destinadas a uso residencial principal) hasta el 56% y el 56,1% provincial y autonómico, respectivamente. Mientras que, en el contexto estatal alcanza un elevado 69,6%.

A nivel municipal, los porcentajes de vivienda familiar destinada a uso principal oscilan entre los porcentajes muy bajos de localidades como Berlanga del Bierzo (34%), Vega del Valcarlos (36,1%) y Páramo del Sil (36,9%), hasta otras que superan los porcentajes registrados en el contexto castellanoleonés supramunicipal, como Carracedelo (62,2%), Cabañas Raras (63,7%) y Camponaraya (68,4%) situándose este último en registros prácticamente iguales a los del conjunto estatal.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

**Gráfico 3.3.1. Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2021
según tipo de uso: % respecto total viviendas.**

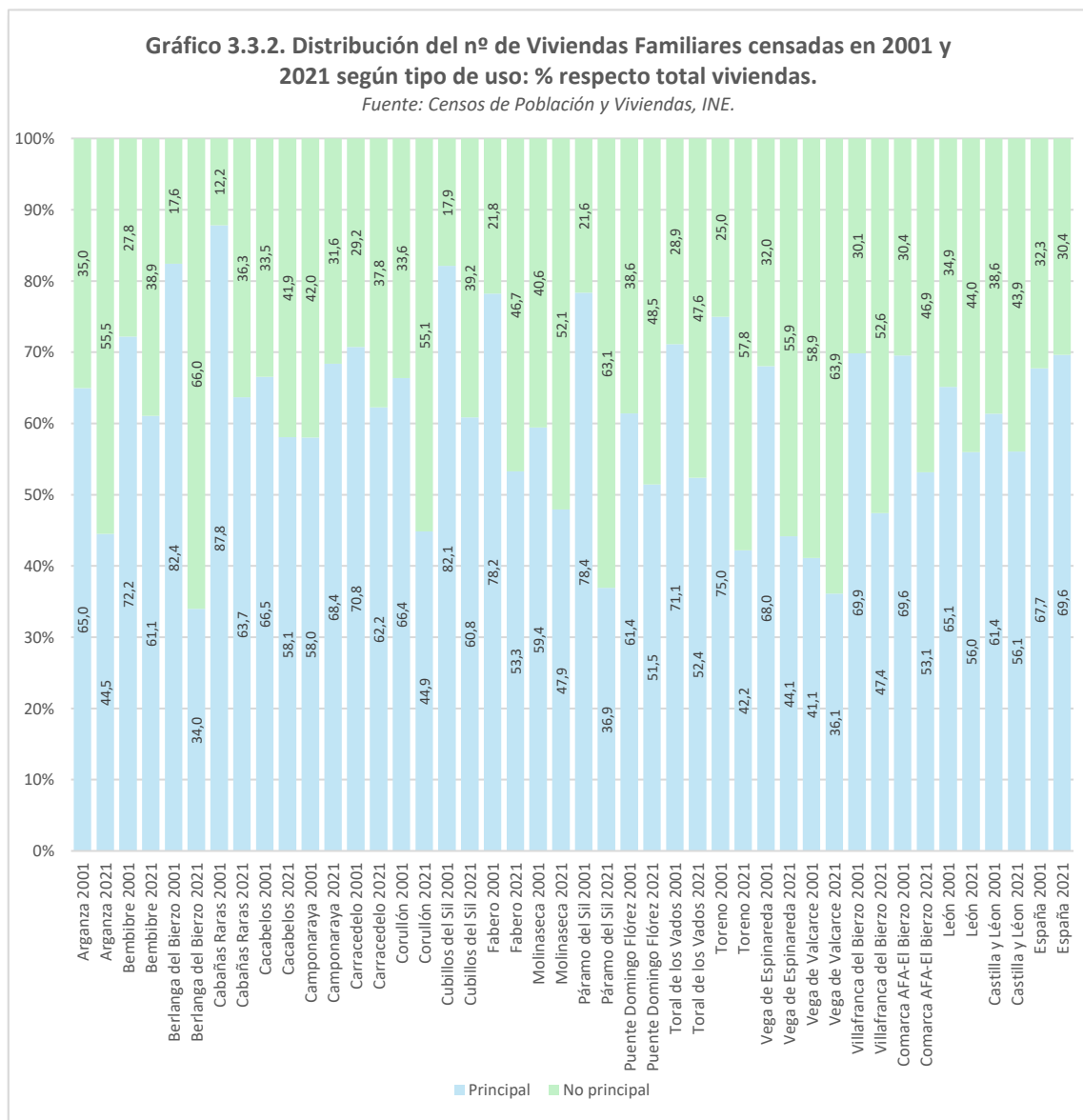
Fuente: Censo de Población y Viviendas, INE.



Si observamos el siguiente Gráfico 3.3.2., en donde se puede ver la evolución de la distribución de las viviendas familiares según el tipo de uso entre 2001 y 2021, podemos observar una reducción prácticamente generalizada (salvo por un único caso en el conjunto de los municipios que conforman la comarca) de los porcentajes de viviendas destinadas a uso principal (ver Tabla 3.3 del Anexo). La reducción de la representación relativa de las viviendas principales es mayor en aquellos contextos con un marcado carácter rural, evidenciado en la disminución registrada en la zona del CDR AFA Bierzo entre los años 2001 y 2021 que alcanza los -16,4 puntos porcentuales. Esta disminución del porcentaje de viviendas principales se reduce a medida que avanzamos en la gradación territorial con -9,1 puntos en la provincia de León y -5,3 en el conjunto autonómico mientras que, a nivel estatal se produce un incremento de +1,9 puntos. Esta circunstancia evidencia una progresiva infrautilización de las viviendas familiares en las zonas rurales, debido a la emigración de parte de la población a otras localidades urbanas con mayores oportunidades laborales y oferta de servicios, quedando las localidades rurales como lugar de destino en vacaciones o de fin de semana.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Como se apunta previamente, en el contexto local se produce la excepción del municipio de Camponaraya con un aumento del porcentaje (+10,4 puntos porcentuales) de las viviendas destinadas a uso principal. El resto de los Ayuntamientos observan descensos destacados en el porcentaje que significan las viviendas principales sobre el total de las viviendas familiares, destacando los municipios de Berlanga del Bierzo y Páramo del Sil (-48,4 y -41,5 puntos porcentuales respectivamente).

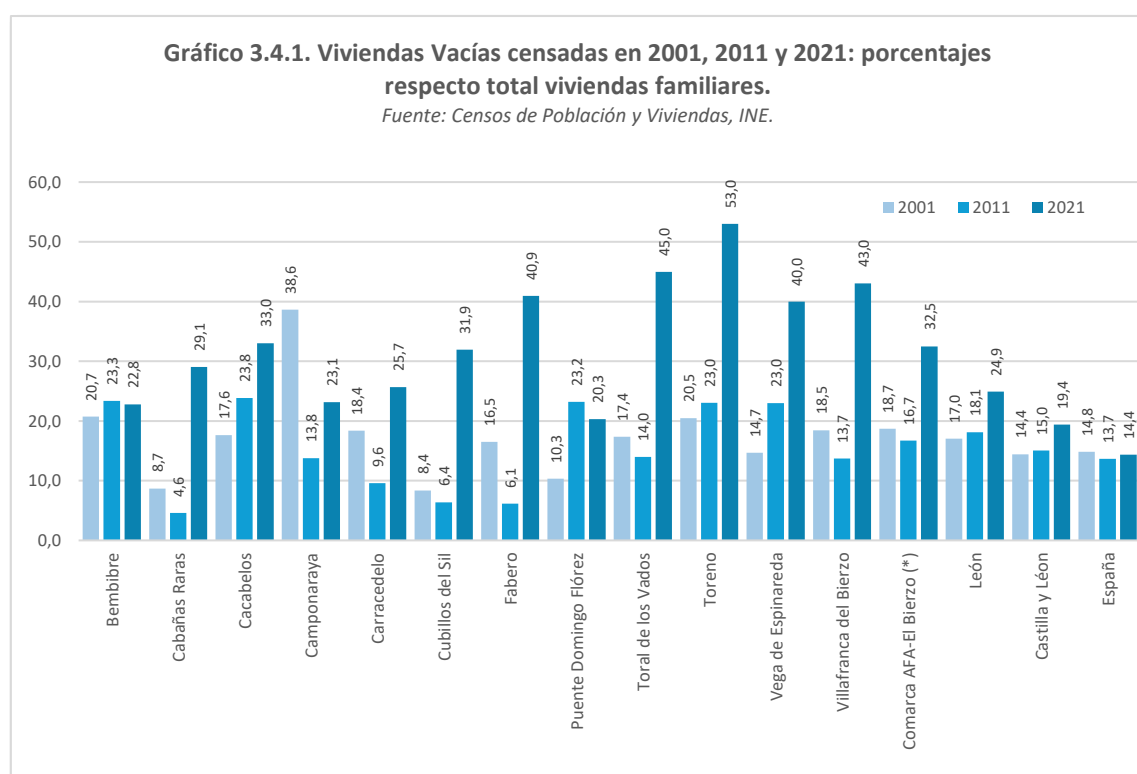


1.3.3.- Distribución y evolución de las viviendas vacías

El aumento casi generalizado de las viviendas no principales hace pertinente tratar de evidenciar cuanto de este incremento se puede asociar a las denominadas viviendas vacías. Este fenómeno, que podía ser difícil de medir anteriormente, tiene en la digitalización de los contadores de la

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

electricidad un aliado inesperado, pudiendo establecer con rigor la ocupación continuada o no de las viviendas en un momento concreto. El porcentaje de viviendas vacías arroja cifras especialmente preocupantes a nivel de la zona del CDR AFA Bierzo para el año 2021, en donde el 32,5% de las viviendas familiares están vacías², es decir, que no se utilizan, ni tan siquiera, como vivienda para pasar el fin de semana o algún periodo vacacional. Estos porcentajes siguen siendo igualmente preocupantes si nos referimos a la provincia de León, en donde prácticamente un cuarto de las viviendas (24,9%) están vacías, reduciéndose el impacto de este fenómeno en los niveles autonómico (19,4%) y estatal (14,4%).



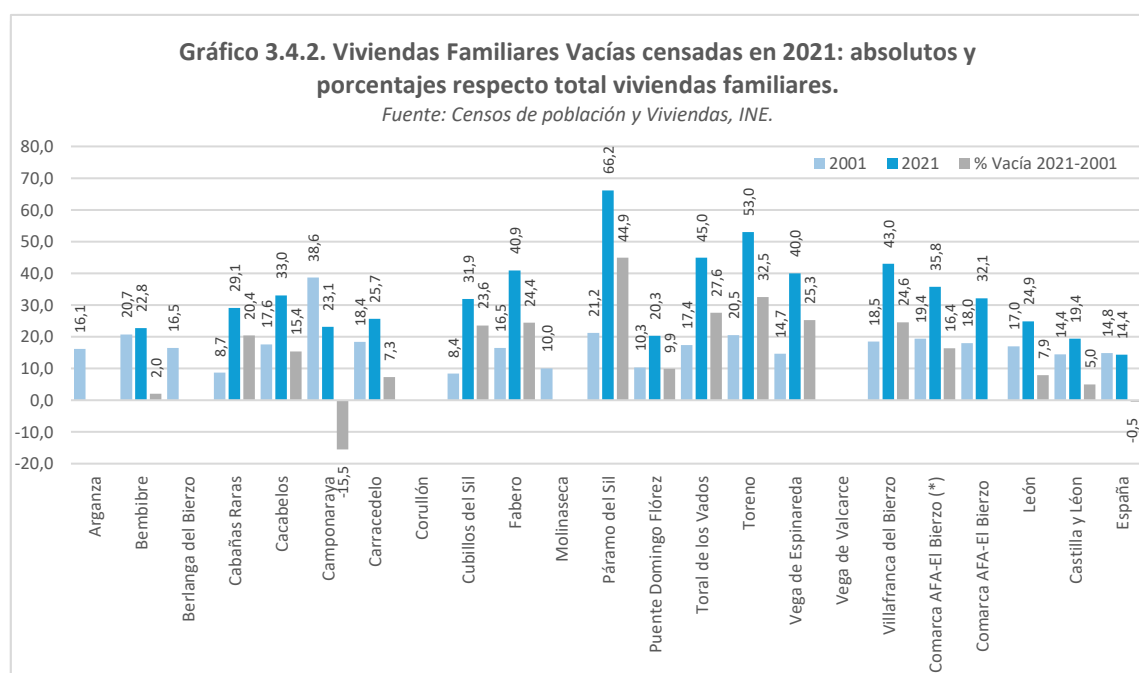
A nivel municipal la situación se muestra marcadamente heterogénea, si bien no se puede nombrar ninguna localidad que no posea elevados porcentajes de vivienda vacía. Aquellos Ayuntamientos con un menor porcentaje de vivienda vacía son Puente de Domingo Flórez (20,3%), Bembibre (22,8%) y Camponaraya (23,1%), estos dos últimos con una importancia destacada en cuanto a número de población se refiere. Pero, existen casos de una elevada desocupación del parque residencial, en los que más de la mitad de las viviendas familiares se

² Porcentaje calculado sin contar con aquellos municipios con menos de 1.000 habitantes para los cuales el INE no produce datos en el año 2021: Arganza, Berlanga del Bierzo, Corullón, Molinaseca y Vega de Valcarce. Tampoco se ha tenido en cuenta la localidad de Páramo del Sil dado que se ha detectado un error en las estadísticas del INE, que al finalizar este Estudio Cuantitativo, aún no había sido subsanado.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

encuentran vacías: estos son los casos de Toreno (53%), Toral de los Vados (45%) y Villafranca del Bierzo (43%).

La evolución al alza en los porcentajes de viviendas vacías en nuestro contexto de estudio se evidencia en el Gráfico 3.4.2, en donde se representan los porcentajes de viviendas vacías de 2001 y 2021 y la diferencia entre estos dos años censales. En el contexto supramunicipal el mayor incremento de este fenómeno se produce en la zona del CDR AFA Bierzo en donde la presencia de vivienda vacía se dispara en +16,4 puntos porcentuales en 2021 con respecto a 2001. Los aumentos son más contenidos en la provincia de León y en la comunidad autónoma (+7,9 y +5 puntos porcentuales respectivamente) registrándose un mínimo retroceso de medio punto porcentual a nivel estatal, lo cual refleja un estancamiento del fenómeno de la vivienda vacía.



A nivel municipal, la única excepción es la variación negativa del porcentaje de vivienda vacía en el municipio de Camponaraya, en donde se registra un descenso de -15,5 puntos porcentuales entre los años 2001 y 2021. Bembibre (+2 puntos) refleja un discreto aumento, seguido de Puente de Domingo Flórez (+9,9 puntos), mostrando los municipios de Toral de los Vados y

Toreno (+27,6 y +32,5 puntos porcentuales respectivamente) los mayores crecimientos en los porcentajes de viviendas vacías.

1.3.4.- Distribución de las viviendas familiares según tipo de uso y año de construcción

A continuación, se analiza la distribución del número de viviendas familiares principales y no principales censadas en 2021 atendiendo al año de construcción de estas (ver Tabla 3.5 del Anexo). Los períodos establecidos responden a coyunturas históricas y socioeconómicas relevantes: antes de 1900, de 1900 a 1940 (primera parte del siglo XX y Guerra Civil Española), de 1941 a 1960 (primer franquismo de la dictadura), de 1961 a 1980 (desarrollismo de la dictadura franquista), de 1981 a 2000 (régimen democrático y modernización económica) y de 2001 a 2020 (boom inmobiliario, crisis de 2008 y recuperación económica).

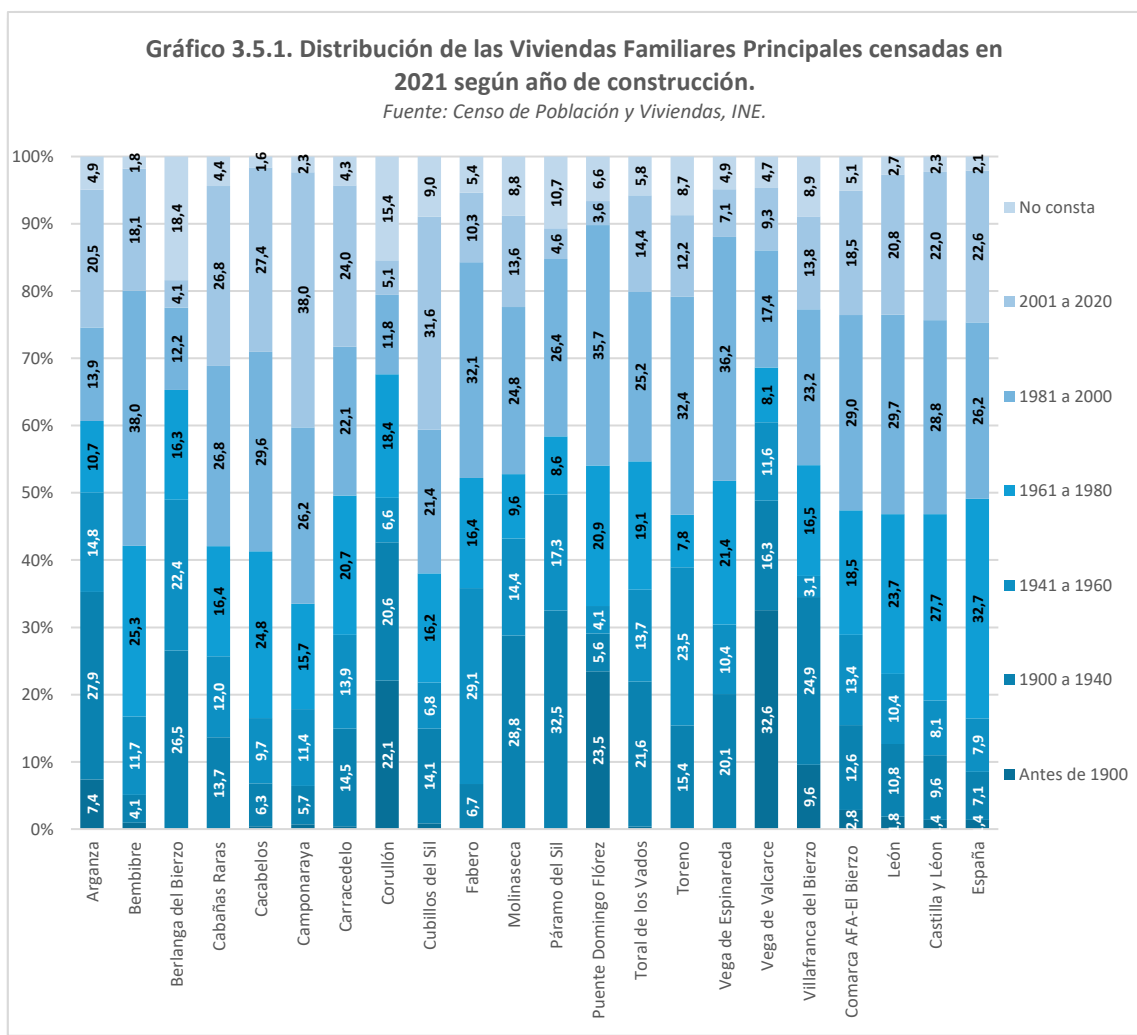
En cuanto a las viviendas familiares principales (Gráfico 3.5.1), los porcentajes más elevados en el contexto castellanoleonés corresponden a aquellas construidas entre 1981 y 2000, alcanzando el 29% en la zona del CDR AFA Bierzo, el 29,7% en la provincia de León y el 28,8% en Castilla y León. Este pico constructivo en territorios rurales refleja dinámicas específicas del período: el retorno de emigrantes que construyeron o renovaron viviendas en sus pueblos de origen tras décadas trabajando fuera, la mejora económica general derivada de la consolidación democrática, y las políticas públicas que incentivaron la inversión inmobiliaria durante los años ochenta y noventa. Por el contrario, en el conjunto de España el porcentaje más elevado corresponde a las viviendas construidas entre 1961 y 1980 (32,7%), período que coincide con el desarrollismo de la dictadura franquista, el éxodo rural masivo hacia las ciudades y la construcción intensiva de vivienda para las nuevas clases obreras y medias en polígonos y barrios de periferias urbanas para acoger a la población inmigrante que procedía del campo español. Este intervalo 1961-1980 constituye el segundo más numeroso en el contexto castellanoleonés: 18,5% en la comarca berciana, 23,7% en la provincia de León y 27,7% en Castilla y León, evidenciando que también estos territorios experimentaron, aunque con menor intensidad, procesos de expansión residencial vinculados a la modernización económica de aquellas décadas. El tercer intervalo en relevancia lo forman las viviendas construidas en las dos primeras décadas del siglo XXI, con porcentajes que se acrecientan progresivamente desde contextos rurales hacia urbanos: 18,5% en la zona del CDR, 20,8% a nivel provincial, 22% en el conjunto autonómico y 22,6% en el estatal. Esta distribución refleja cómo el boom inmobiliario de 2001-

2008 tuvo mayor impacto relativo en áreas urbanas, aunque también alcanzó cierta relevancia en núcleos rurales dinámicos.

Resulta especialmente significativo que, a pesar de su antigüedad, se observen importantes porcentajes de vivienda construida entre 1941 y 1960 y entre 1900 y 1940, especialmente en los contextos provincial y comarcal: 10,4% y 13,4% respectivamente en el primer intervalo temporal, y 10,8% y 12,6% en el segundo. Estos porcentajes revelan la persistencia de un parque residencial antiguo que ha sobrevivido sin renovación significativa, probablemente debido a la falta de presión demográfica y a procesos de despoblamiento que han congelado el paisaje edificado tradicional. Las viviendas anteriores a 1900, aunque minoritarias (1,4% en Castilla y León y España, 1,8% en León y 2,8% en AFA Bierzo), constituyen un testimonio patrimonial del hábitat rural histórico.

A nivel municipal se reproduce esta tendencia general: la mayoría de los municipios concentran sus mayores porcentajes de vivienda construidas en los intervalos de 1981-2000 y 2001-2020. Destacan Toreno (32,4%), Puente de Domingo Flórez (35,7%) y Bembibre (38%) en el primer intervalo, y Cacabelos (27,4%), Cubillos del Sil (31,6%) y Camponaraya en el segundo. Estos municipios, relativamente más dinámicos y poblados, han experimentado renovación y expansión residencial reciente. Sin embargo, se registran datos que, por alejarse completamente de los promedios comarcales, merecen atención especial. En los municipios de Corullón, Puente de Domingo Flórez y Vega de Valcarce se observan porcentajes notablemente elevados de viviendas construidas antes de 1900: 22,1%, 23,5% y 32,6% respectivamente, constituyendo en los casos de Corullón y Vega de Valcarce los porcentajes más altos de cada municipio. Asimismo, las viviendas construidas entre 1900 y 1940 alcanzan valores igualmente destacados en Villafranca del Bierzo (24,9%), Berlanga del Bierzo (26,5%), Arganza (27,9%), Molinaseca (28,8%) y Páramo del Sil (32,5%). La elevada presencia relativa de parque residencial histórico en estos municipios coincide precisamente con algunos de los núcleos más despoblados y envejecidos identificados anteriormente. El despoblamiento crónico ha frenado completamente la renovación del parque residencial, limitándose a las edificaciones tradicionales no por una cuestión patrimonial, sino por abandono progresivo y una posible ausencia de inversión.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO



La distribución de las viviendas no principales según su año de construcción experimenta un cambio sustancial respecto a las principales, mostrándose una marcada antigüedad de este tipo de viviendas, especialmente en el contexto castellanoleonés. Los mayores porcentajes de vivienda en este ámbito territorial se construyeron entre 1900 y 1940: 25,7% en la zona del CDR AFA Bierzo, 24,3% en la provincia de León y 24,5% en Castilla y León. Estos porcentajes contrastan notablemente con el conjunto estatal, donde el porcentaje más elevado (23,3%) corresponde a viviendas no principales construidas entre 1961 y 1980, reflejando que las segundas residencias y viviendas vacías en España presentan un perfil más moderno vinculado, probablemente, al turismo de sol y playa del desarrollismo franquista.

A partir de esta divergencia inicial, las diferencias se acentúan. El parque de viviendas no principales más envejecido se localiza en la zona del CDR AFA Bierzo, con porcentajes igualmente elevados entre las construcciones de 1941-1960 (16,6%) y de 1961-1980 (14,2%). Esta mayor

antigüedad responde a que gran parte de estas viviendas no principales corresponden al patrimonio tradicional heredado, progresivamente abandonado por familias que emigraron en décadas pasadas y que permanece desocupado o destinado a usos ocasionales, seguramente sin o con poca inversión en su renovación. La provincia de León y el conjunto de Castilla y León presentan parques de vivienda no principales relativamente más rejuvenecidos que la comarca berciana: 18,1% y 19,9% respectivamente construidas entre 1961 y 1980, y 16,8% y 18,8% entre 1981 y 2000. Esta mayor presencia de construcción más moderna sugiere cierta capacidad de atracción como segundas residencias vinculadas a núcleos urbanos mayores o a áreas con mayor dinamismo turístico.

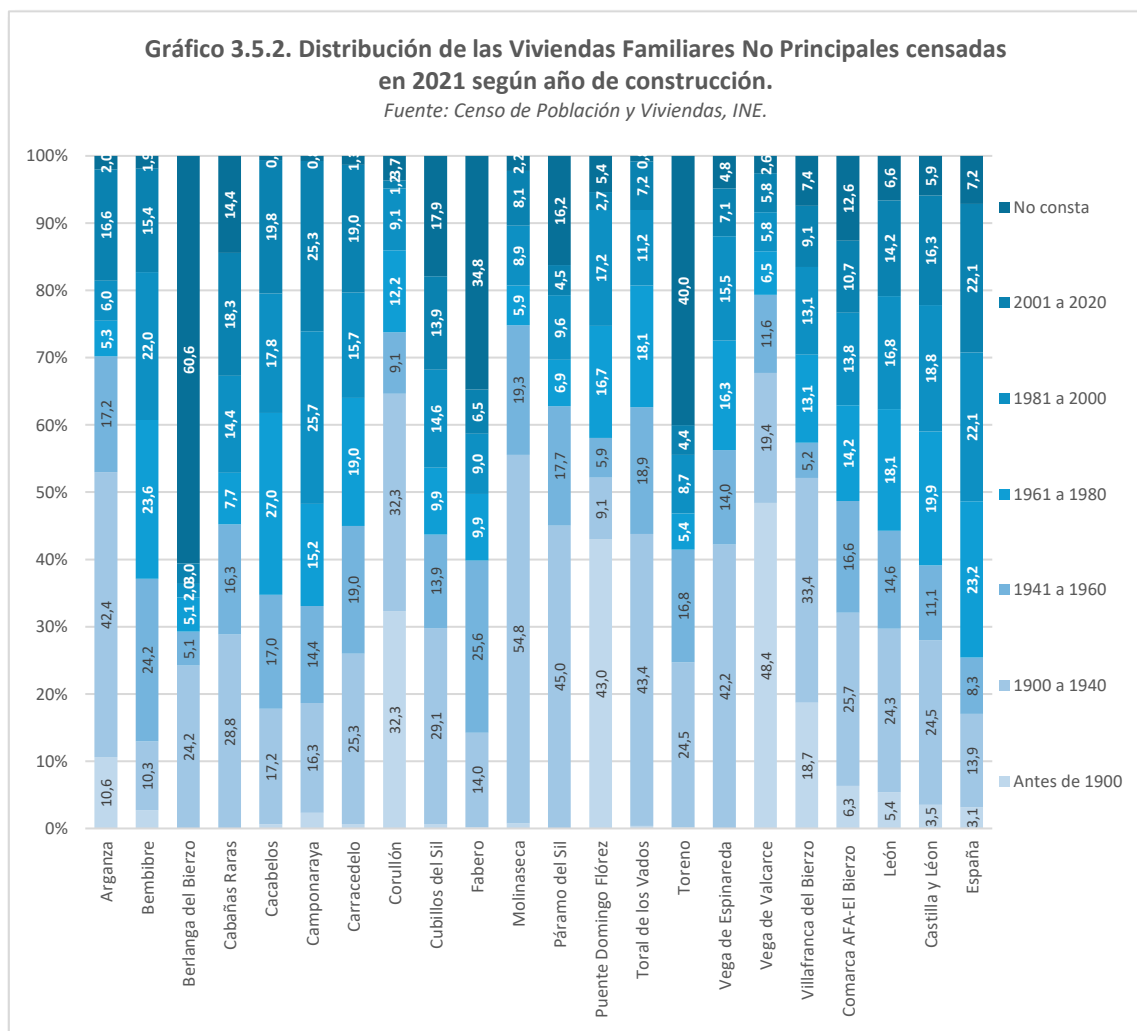
Sin embargo, es el conjunto de España el que detenta el parque de viviendas no principales más moderno, con un 22,1% construidas entre 1981 y 2000 y un 22,1% entre 2001 y 2020, porcentaje que contrasta drásticamente con el 13,9% de viviendas construidas entre 1900 y 1940. Esta distribución nacional refleja el peso determinante del turismo costero y del boom de segundas residencias que caracterizó las últimas décadas del siglo XX y principios del XXI en España, fenómeno prácticamente ausente en territorios rurales interiores como el Bierzo, donde las viviendas no principales responden más a lógicas de herencia y abandono que a pautas de inversión inmobiliaria o uso recreativo y ocio.

Entre los municipios que forman la comarca rural del CDR AFA Bierzo se mantiene la pauta registrada a nivel comarcal, con un importante grado de antigüedad entre las viviendas familiares no principales (secundarias y vacías). La gran mayoría de localidades presentan los porcentajes más elevados de viviendas construidas entre 1900 y 1940, destacando Vega de Espinareda (42,2%), Arganza (42,4%), Toral de los Vados (43,4%), Páramo del Sil (45%) y Molinaseca (54,8%). Al igual que en el caso de las viviendas principales, Corullón (32,3%), Puente de Domingo Flórez y Vega de Valcarce (48,4%) presentan también porcentajes muy elevados de viviendas no principales construidas antes de 1900.

Esta concentración de parque residencial histórico no principal confirma la desconexión entre el stock residencial existente y las necesidades-demandas habitacionales actuales en estos territorios. Conviene destacar, sin embargo, que en ciertos municipios se invierte la tendencia, registrándose elevados porcentajes de vivienda no principal de construcción más reciente que superan holgadamente los registros comarcales. Destacan Bembibre (24,2%) y Fabero (25,6%)

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

entre las viviendas construidas entre 1941 y 1960; Bembibre (23,6%) y Cacabelos (27%) entre 1961 y 1980; Bembibre (22%) y Camponaraya (25,7%) entre 1981 y 2000; y Cacabelos (19,8%) y Camponaraya (25,3%) entre 2001 y 2020.



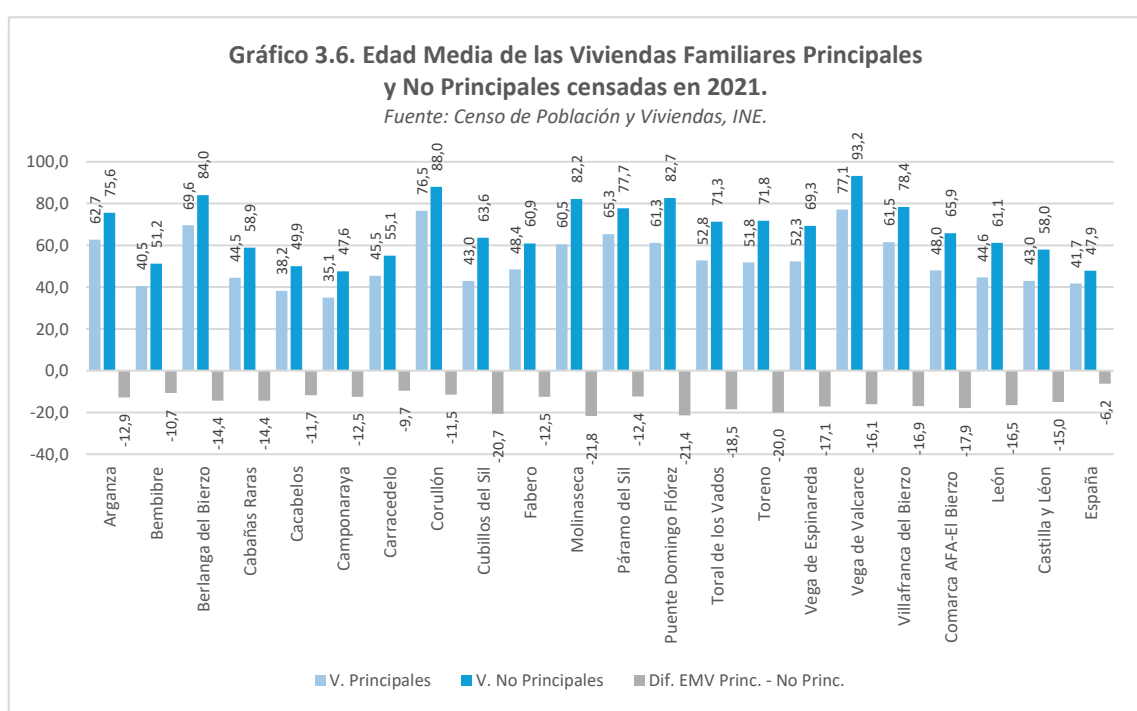
Estos municipios, Bembibre, Camponaraya y Cacabelos, coinciden precisamente por ser los núcleos más dinámicos y poblados de la comarca identificados en análisis anteriores. La presencia de viviendas no principales más modernas en estos contextos responde a lógicas diferentes: pueden funcionar como segundas residencias de familias emigradas que mantienen vínculos con el territorio, viviendas destinadas al alquiler temporal o turístico vinculado al Camino de Santiago (especialmente en Cacabelos), o incluso promociones inmobiliarias especulativas del boom 2001-2008 que quedaron desocupadas tras la crisis. Esta mayor diversidad tipológica del parque no principal contrasta radicalmente con el carácter heredado y abandonado que caracteriza a los municipios rurales más despoblados.

Según lo observado en el análisis de los gráficos y datos anteriores, se podría establecer fácilmente una hipótesis sobre la edad media de las viviendas familiares según su tipo de uso para el año 2021 (ver Tabla 3.6 del Anexo): las viviendas principales, dedicadas al hábitat habitual de las familias y hogares, presentarán una edad media inferior a las no principales —secundarias o vacías—. En el contexto territorial supramunicipal (Gráfico 3.6) se observa, efectivamente, esta menor antigüedad de las viviendas principales frente a las no principales de manera generalizada, aunque con importantes y sustanciales diferencias territoriales. Los inmuebles con mayor edad media se localizan en la zona del CDR AFA Bierzo, tanto entre las principales (48 años) como entre las no principales (65,9 años), produciéndose una diferencia de 17,9 años entre ambas categorías de uso. Esta brecha tan pronunciada responde al proceso de despoblamiento rural y envejecimiento demográfico característico del medio rural, donde las viviendas secundarias y vacías corresponden en su mayoría a un parque residencial antiguo y progresivamente abandonado por familias que emigraron en décadas pasadas. El patrimonio heredado permanece desocupado o destinado a usos ocasionales, sin inversión en renovación, configurando un círculo vicioso donde la antigüedad del parque refuerza el proceso de despoblamiento. En el resto del contexto castellanoleonés, las edades medias se reducen: 44,6 años para las principales en la provincia de León y 43 años en la comunidad autónoma, mientras que las no principales registran 61,1 y 58 años respectivamente. Las diferencias entre ambos tipos se mantienen elevadas (16,5 y 15 años), reflejando dinámicas territoriales similares de declive demográfico en las comarcas rurales de los dos territorios. La divergencia más significativa se produce al comparar el contexto castellanoleonés con el estatal. A nivel nacional, la edad media de las viviendas no principales desciende hasta los 47,9 años, reduciéndose la brecha entre ambos tipos a tan solo 6,2 años. Esta peculiaridad se explica probablemente por la intensa producción residencial experimentada en las áreas urbanas y metropolitanas durante el último cuarto del siglo XX, impulsada por la clase media emergente y los procesos de suburbanización característicos de ese período.

Entre las distintas localidades que conforman la zona del CDR AFA Bierzo se observa también, sin excepción, una edad media más reducida de las viviendas principales frente a las no principales. Los municipios con el parque residencial más antiguo, en ambas categorías, son Vega de Valcarce (77,1 y 93,2 años respectivamente), Corullón (76,5 y 88 años) y Berlanga del Bierzo (69,6 y 84 años). No resulta casual que estos sean precisamente los núcleos con menor población de toda la comarca rural, reproduciendo a escala local el patrón de despoblación y envejecimiento demográfico con mayor antigüedad del parque residencial. Esta asociación se refuerza al constatar que, inversamente, los inmuebles con menor antigüedad media se concentran en

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

algunos de los municipios más poblados y dinámicos: Camponaraya (35,1 años entre las principales y 47,6 entre las no principales), Cacabelos (38,2 y 49,9 años) y Bembibre (40,5 y 51,2 años). Les siguen Cubillos del Sil y Cabañas Raras con 43 y 44,5 años respectivamente en viviendas principales, mientras que Carracedelo y Cabañas Raras registran 55,1 y 58,9 años en las no principales. Esta geografía residencial revela cómo la vitalidad demográfica y económica de ciertos núcleos de población ha estimulado procesos de renovación edificatoria y expansión residencial, contrastando dramáticamente con la inercia y el abandono que caracteriza a los espacios rurales más rurales de la comarca.

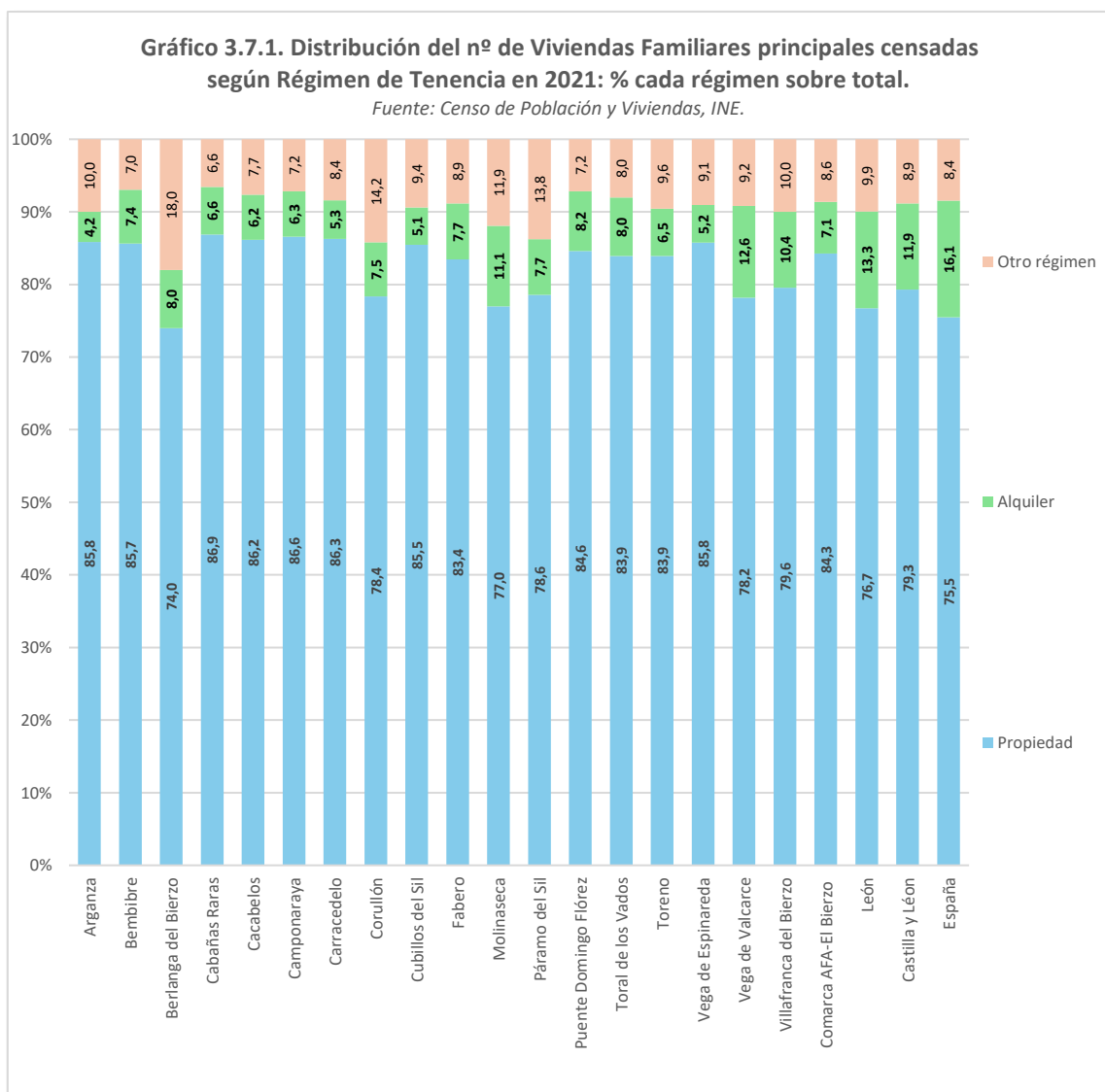


1.3.5.- Distribución de las viviendas familiares según tipo de uso y régimen de tenencia

A continuación, se analiza la distribución de las viviendas familiares principales según el régimen de tenencia (propiedad, alquiler u otro régimen) que se refiere al Censo de Población y Viviendas de 2021 (ver Tabla 3.7 del Anexo). Tanto a nivel supramunicipal como entre las localidades que conforman la zona del CDR AFA Bierzo se observa que la modalidad de propiedad es la tenencia hegemónica entre las viviendas principales, ya que supera el 75% en todos los ámbitos territoriales analizados, reflejando el arraigado modelo de propiedad de la vivienda tan característico del contexto español (Gráfico 3.7.1).

En el ámbito supramunicipal destaca precisamente la zona del CDR AFA Bierzo con el mayor porcentaje de vivienda en propiedad (84,3%), seguido del conjunto autonómico (79,3%), provincial (76,7%) y estatal (75,5%). Esta hegemonía de la propiedad en la comarca berciana responde probablemente a la pervivencia de estructuras sociales tradicionales donde la vivienda en propiedad constituye tanto un patrimonio familiar transmitido generacionalmente como un símbolo de arraigo, estatus y estabilidad familiar.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO**



El régimen de alquiler presenta una representación inversamente proporcional al tamaño demográfico del territorio, registrando su porcentaje más bajo en el contexto comarcal (7,1%), seguido de Castilla y León (11,9%), la provincia de León (13,3%) y España (16,1%). Esta escasa presencia del alquiler en la zona rural del CDR AFA Bierzo evidencia tanto la menor movilidad residencial en territorios rurales como la ausencia de un mercado de arrendamiento dinámico, habitualmente asociado a contextos urbanos con mayor diversidad económica, laboral y demográfica. Por su parte, la categoría "Otro régimen" muestra una distribución más homogénea entre territorios, con una horquilla que fluctúa entre el 8,6% de la zona del CDR y el 9,9% de la provincia de León, reflejando situaciones residenciales intermedias como cesiones, usufructos o viviendas vinculadas al trabajo.

A nivel municipal se reproduce esta misma tendencia: predominio del régimen de propiedad en la vivienda principal frente al alquiler y la categoría "Otros regímenes". En cuanto a los porcentajes de hogares propietarios de la vivienda en la que habitan, destacan los municipios de Carracedelo (86,3%), Camponaraya (86,6%) y Cabañas Raras (86,9%) con los porcentajes más elevados, mientras que Berlanga del Bierzo (74%), Molinaseca (77%) y Vega de Valcarce (78,2%) registran los valores más bajos. Resulta significativo que estos dos grupos de municipios coincidan con las localidades más y menos pobladas respectivamente, sugiriendo que el tamaño demográfico y el dinamismo económico local condicionan las formas de tenencia de la vivienda principal. En el régimen de alquiler sobresalen Villafranca del Bierzo (10,4%), Molinaseca (11,1%) y Vega de Valcarce (12,6%) con los mayores porcentajes. Estos datos cobran sentido al tratarse de municipios situados en el Camino de Santiago que experimentan mayor movilidad poblacional vinculada al turismo jacobeo, lo que genera demanda tanto estacional como temporal de vivienda para peregrinos, trabajadores del sector servicios y visitantes. En el extremo opuesto se sitúan Arganza (4,2%), Cubillos del Sil (5,1%) y Vega de Espinareda (5,2%) núcleos más envejecidos donde la rigidez del mercado inmobiliario y la escasa demanda de arrendamiento manifiestan el estancamiento demográfico. Respecto a "Otros regímenes", Páramo del Sil (13,8%), Corullón (14,2%) y Berlanga del Bierzo (18%) presentan los porcentajes más elevados, probablemente vinculados a situaciones de cesión familiar, usufructos o viviendas ligadas a explotaciones agrarias en estos municipios de marcado carácter rural. Por el contrario, Camponaraya (7,2%), Bembibre (7%) y Cabañas Raras (6,6%) registran los valores más bajos, coherente con su mayor grado de urbanización y formalización del mercado residencial.

Los cambios más destacados en la distribución de viviendas familiares principales según régimen de tenencia entre los Censos de 2001 y 2021 (Gráfico 3.7.2) muestran una tónica claramente diferenciada entre el contexto de mayor influencia rural (zona del CDR AFA Bierzo) y el resto de los ámbitos castellanoleonés y estatal. Las viviendas principales en propiedad se incrementan notablemente en la zona del CDR AFA Bierzo, pasando del 78,8% en 2001 al 84,3% en 2021. Esta tendencia contrasta radicalmente con lo observado en la provincia de León, donde se registran reducciones del 80,7% al 76,3%; en Castilla y León, del 84,9% al 79,3%; y, en el conjunto estatal, con descensos del 82,2% al 75,5%.

Esta divergencia revela dinámicas socioeconómicas contrapuestas. En territorios rurales despoblados como el del CDR AFA Bierzo, el aumento de la propiedad responde probablemente a procesos de herencia y consolidación patrimonial en un contexto de escasa movilidad residencial y mercado inmobiliario reducido, donde las familias que permanecen tienden a

acceder a la propiedad de viviendas heredadas o de bajo coste. Por el contrario, en contextos urbanos y provinciales, la reducción de la propiedad refleja transformaciones más amplias: el encarecimiento del acceso a la vivienda en propiedad y las dificultades para obtener financiación hipotecaria, la precarización o pobreza laboral entre las clases obreras y medio-bajas que dificultan la compra de vivienda, el aumento de la movilidad residencial vinculada al empleo, y la emergencia de nuevos modelos de convivencia menos centrados en la familia nuclear.

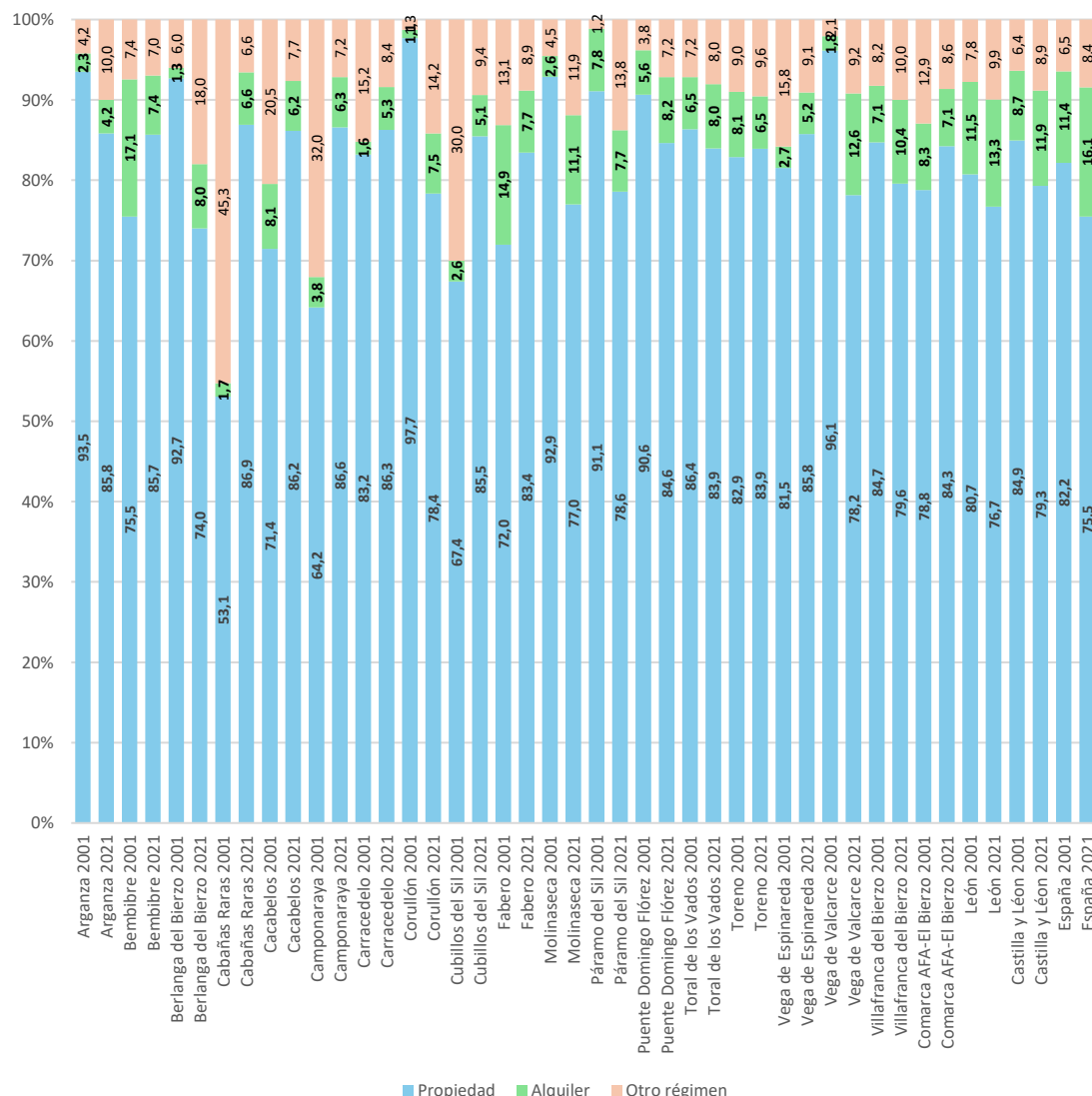
De manera inversa, las viviendas en alquiler disminuyeron su importancia relativa en el contexto comarcal (apenas el 7,1% en 2021) mientras se acrecientan sustancialmente en el resto de los ámbitos territoriales: 13,3% en el contexto provincial, 11,9% en el autonómico y 16,1% en el estatal. Esta distribución evidencia la marginalidad del mercado de alquiler en los territorios rurales, donde la menor demanda social, la escasa rentabilidad económica y las estructuras sociales tradicionales basadas en la propiedad familiar limitan el desarrollo de este régimen de tenencia.

Finalmente, la categoría "Otros regímenes de tenencia" —que incluye cesiones o usufructos entre familiares, especialmente comunes en contextos rurales— revela una mayor uniformidad tras los cambios del período. Los decrementos en la zona berciana sitúan este régimen en el 8,6% del total, mientras que los incrementos en el resto de los ámbitos lo elevan al 9,9% en la provincia de León, 8,9% en Castilla y León y 8,4% en el conjunto de España. Esta convergencia sugiere que las fórmulas intermedias de tenencia, aunque tradicionalmente más arraigadas en el medio rural, se han extendido también a contextos urbanos, posiblemente como respuesta a las dificultades de acceso tanto a la propiedad como al alquiler en un contexto de acentuada inflación de los precios de la vivienda y de crisis de accesibilidad para la juventud y los hogares con ingresos limitados.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO**

**Gráfico 3.7.2. Distribución del nº de Viviendas Familiares Principales censadas
según Régimen de Tenencia en 2001 y 2021: % sobre cada régimen.**

Fuente: Censos de Población y Viviendas, INE.



A nivel municipal, los cambios producidos en algunas de las localidades más pobladas impulsan la distribución general de la comarca. En cuanto a las viviendas principales en propiedad, los mayores porcentajes en 2021 se registran en Carracedelo (86,3%), Camponaraya (86,6%) y Cabañas Raras (86,9%), en sintonía con el porcentaje comarcal, mientras que Berlanga del Bierzo (74%), Fabero (77%) y Vega de Valcarlos (78,2%) presentan los valores menos altos. Respecto al alquiler, destacan Villafranca del Bierzo (10,4%), Molinaseca (11,1%) y Vega de Valcarlos (12,6%), núcleos vinculados al Camino de Santiago que generan mayor demanda de viviendas en arrendamiento, mientras que los porcentajes más reducidos se localizan en Arganza (4,2%), Cubillos del Sil (5,1%) y Vega de Espinareda (5,2%). Finalmente, en otros regímenes de tenencia destaca especialmente Berlanga del Bierzo con un 18%, porcentaje que refleja la posible

prevalencia de cesiones familiares y usufructos característicos de los municipios rurales despoblados y envejecidos.

El análisis de las variaciones en los porcentajes de los regímenes de tenencia entre los Censos de 2011 y 2021 (Gráfico 3.7.3), período que abarca parte de la crisis inmobiliaria (2008-2014), la recuperación económica (2014-2019) y la pandemia del Covid-19, revela dinámicas divergentes entre la zona del CDR AFA Bierzo y el resto de los ámbitos supralocales. La zona berciana constituye el único contexto que aumenta el porcentaje de viviendas en propiedad (+2 puntos porcentuales), mientras que la provincia de León (-3,3), Castilla y León (-2,5) y España (-3,5) experimentan descensos moderados. Esta tendencia a contracorriente refleja las particularidades del sistema residencial rural: en un contexto de despoblamiento sostenido y escasa movilidad, las familias que permanecen consolidan su patrimonio mediante herencias y adquisiciones de menor coste, reforzando el modelo tradicional de propiedad como arraigo territorial y seguridad familiar.

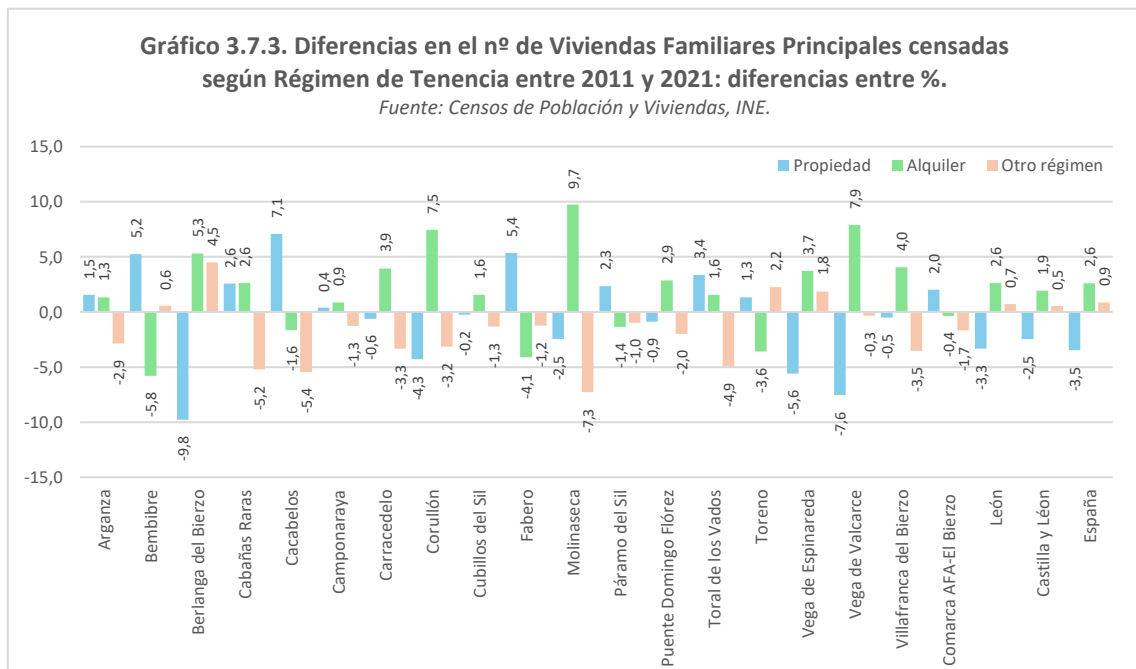
Paralelamente, de 2011 a 2021, el porcentaje de viviendas principales en alquiler registró un ligero descenso en la comarca (-0,4 puntos), mientras creció moderadamente en la provincia de León (+2,6), Castilla y León (+1,9) y España (+2,6 puntos). Esta divergencia evidencia que, si bien en contextos más influenciados por el hábitat urbano el alquiler se ha consolidado como alternativa habitacional ante las dificultades de acceso a la propiedad de la vivienda (oferta limitada, encarecimiento de los precios, dificultades para hipotecarse...), en territorios rurales despoblados este régimen permanece marginal por falta de demanda y rentabilidad. La categoría "Otros regímenes", cesiones o usufructos entre familiares y vecinos, fórmulas tradicionales especialmente arraigadas en pueblos, disminuye en la comarca (-1,7 puntos) aunque con menor intensidad que en otros ámbitos, manteniéndose como práctica secundaria vinculada a estrategias de solidaridad familiar y comunitaria más características del hábitat rural.

A nivel municipal, los datos revelan heterogeneidad interna que matiza la tendencia comarcal. Entre los municipios más importantes y poblados, de 2011 a 2021 destaca el incremento de la propiedad en Bembibre (+5,2) y Cacabelos (+7,1 puntos), reforzando el proceso de propietarización en núcleos con mayor dinamismo demográfico y económico. El alquiler experimenta crecimientos espectaculares en algunos municipios: Molinaseca (+9,7 puntos) y Corullón (+7,5), en menor medida en Carracedelo (+3,9) y Villafranca del Bierzo (+4). Estos aumentos, especialmente notables en Molinaseca y Corullón, se vinculan probablemente al

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

desarrollo del turismo jacobeo y la conversión de viviendas tradicionales en alojamientos temporales para peregrinos del Camino de Santiago, generando un mercado de alquiler inexistente décadas atrás.

Finalmente, "Otros regímenes" presentan reducciones generalizadas en la mayoría de los municipios entre 2011 y 2021, destacando los descensos en los porcentajes de Molinaseca (-7,3 puntos), Cacabelos (-5,4), Cabañas Raras (-5,2) y Carracedelo (-3,3). Esta disminución de las cesiones y usufructos familiares sugiere que, incluso en pueblos donde históricamente constituían prácticas habituales, están siendo sustituidas por fórmulas más formalizadas de propiedad o alquiler, probablemente asociadas a procesos de herencia definitiva, venta entre familiares o regularización jurídica de situaciones tradicionalmente informales. No obstante, algunos municipios como Berlanga del Bierzo (+4,5 puntos), Toreno (+2,2) y Vega de Espinareda (+1,8) aumentan el porcentaje de este régimen, confirmando que en los núcleos más despoblados y envejecidos persisten pautas de solidaridad familiar y comunitaria donde la cesión de viviendas entre parientes o vecinos continúa operando como estrategia de subsistencia y mantenimiento del poblamiento.



El análisis de las edades medias de las viviendas familiares principales según régimen de tenencia en el año 2021 (ver Tabla 3.8 del Anexo), basado en los datos del Censo de Población y Viviendas, desvela un patrón significativo: las viviendas en propiedad presentan las edades medias más

bajas en comparación con las de alquiler y otros regímenes de tenencia (Gráfico 3.8). Esta distribución diferencial sugiere dinámicas específicas en la tenencia del parque residencial.

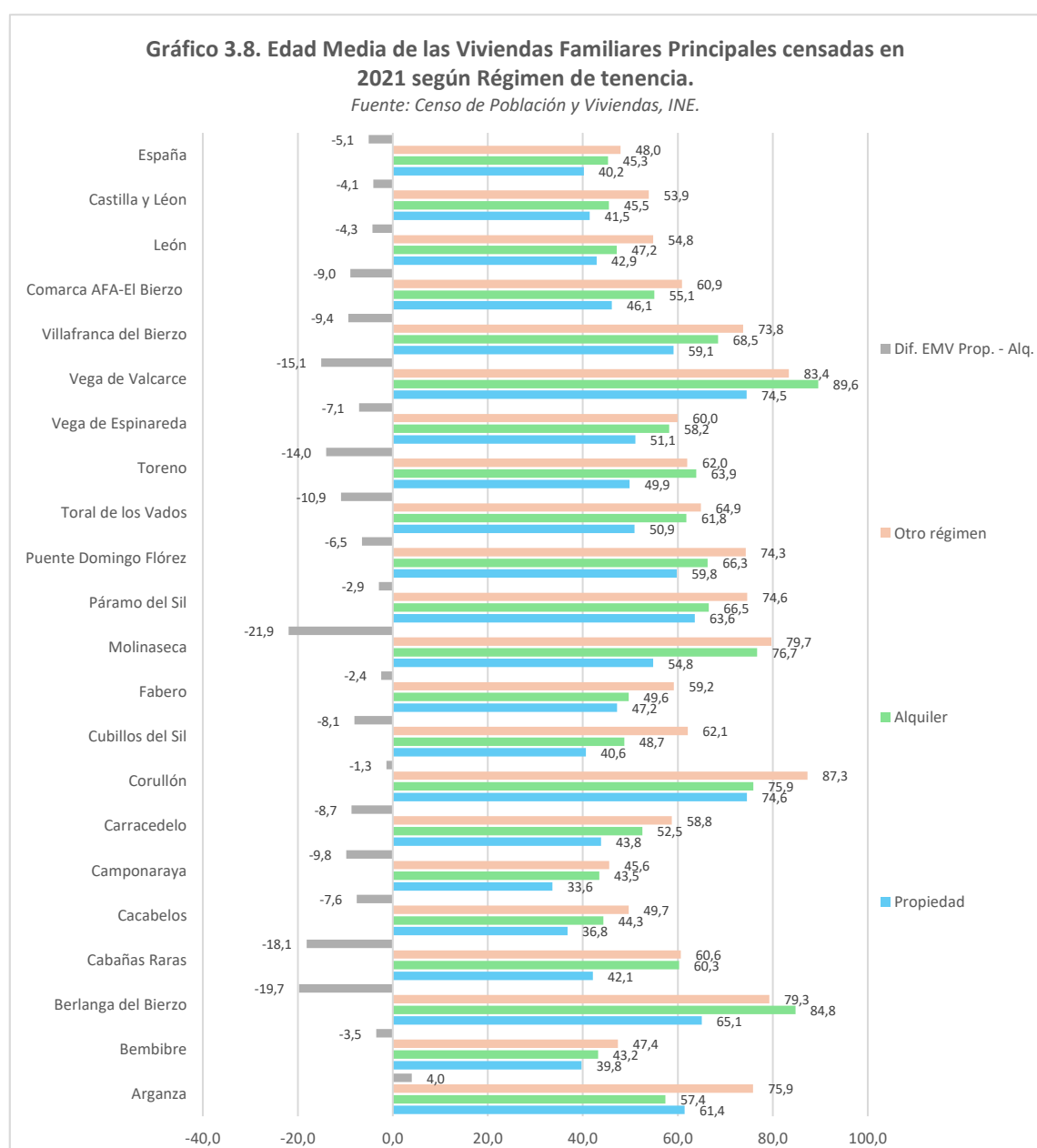
En el contexto supramunicipal, las viviendas principales más antiguas en todos los regímenes de tenencia se localizan en la zona del CDR AFA Bierzo. Los inmuebles en propiedad alcanzan los 46,2 años de edad media, superando los 42,9 de la provincia, los 41,5 de la comunidad autónoma y los 40,2 años del conjunto estatal. Sin embargo, las diferencias más sustanciales se observan en el régimen de alquiler: en la zona berciana las viviendas arrendadas alcanzan los 55,1 años de media, muy por encima del contexto provincial (47,2 años) y con 10 años de diferencia respecto a Castilla y León (45,5) y España (45,3). La categoría "Otro régimen" presenta igualmente brechas muy elevadas: 60,9 años en la zona berciana, 54,8 años en la provincia de León, 53,9 años en la comunidad autónoma y 48 años en el conjunto nacional.

Este fenómeno responde a lógicas sociales y económicas específicas del contexto rural. En primer lugar, las viviendas destinadas al alquiler suelen ser inmuebles más antiguos que reciben menor inversión en rehabilitación y actualización de equipamientos e instalaciones por parte de sus propietarios, especialmente en territorios donde el mercado de arrendamiento es débil y poco rentable. Esta dinámica contrasta con la inversión que las familias realizan en sus viviendas habituales, que son más modernas, las cuales tienden a mantener y actualizar para satisfacer los niveles de confort que quieren. En segundo lugar, los procesos de herencia y movilidad residencial generan una selección cualitativa del parque inmobiliario: cuando las familias acceden a nuevas viviendas —ya sea por compra o por transmisión generacional— optan por habitar las más modernas y mejor equipadas, mientras destinan las más antiguas, frecuentemente heredadas, al alquiler ocasional o las dejan vacías. Este patrón es especialmente visible en áreas rurales afectadas por despoblamiento, donde la acumulación de patrimonio inmobiliario familiar convive con la mayor antigüedad del parque residencial no principal.

A nivel municipal se reproduce igualmente la misma tendencia: un incremento progresivo de la edad media de las viviendas familiares principales a medida que se transita del régimen de propiedad al de alquiler y otros regímenes. Las viviendas de construcción más reciente, en cualquiera de los tres regímenes de tenencia, se localizan en Camponaraya (33,6, 43,5 y 45,6 años, respectivamente), Cacabelos (36,8, 44,3 y 49,7 años) y Bembibre (39,8, 43,2 y 47,3 años). Estos municipios, más poblados y activos económicamente, han experimentado crecimiento demográfico reciente y mayor actividad constructiva, favorecida por su proximidad a la ciudad

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

de Ponferrada y por un mercado inmobiliario más dinámico que incentiva tanto la nueva construcción como la renovación del parque existente.



En el extremo opuesto, las viviendas más antiguas se concentran en Vega de Valcarce, con edades medias de 74,5 años para las viviendas en propiedad, de 89,6 años en alquiler y de 83,4 años en otros regímenes. Le siguen Corullón (74,5 años en propiedad y 87,3 años en otros regímenes) y Berlanga del Bierzo (84,8 años en alquiler). La mayor antigüedad del parque residencial responde al despoblamiento crónico, el estancamiento del mercado inmobiliario, el envejecimiento poblacional y la prevalencia de viviendas heredadas que permanecen vacías o se

destinan al alquiler ocasional sin inversión en rehabilitación, configurando un círculo vicioso donde la antigüedad del parque refuerza el proceso de despoblamiento.

1.3.6.- Distribución de las viviendas en edificios de una sola vivienda

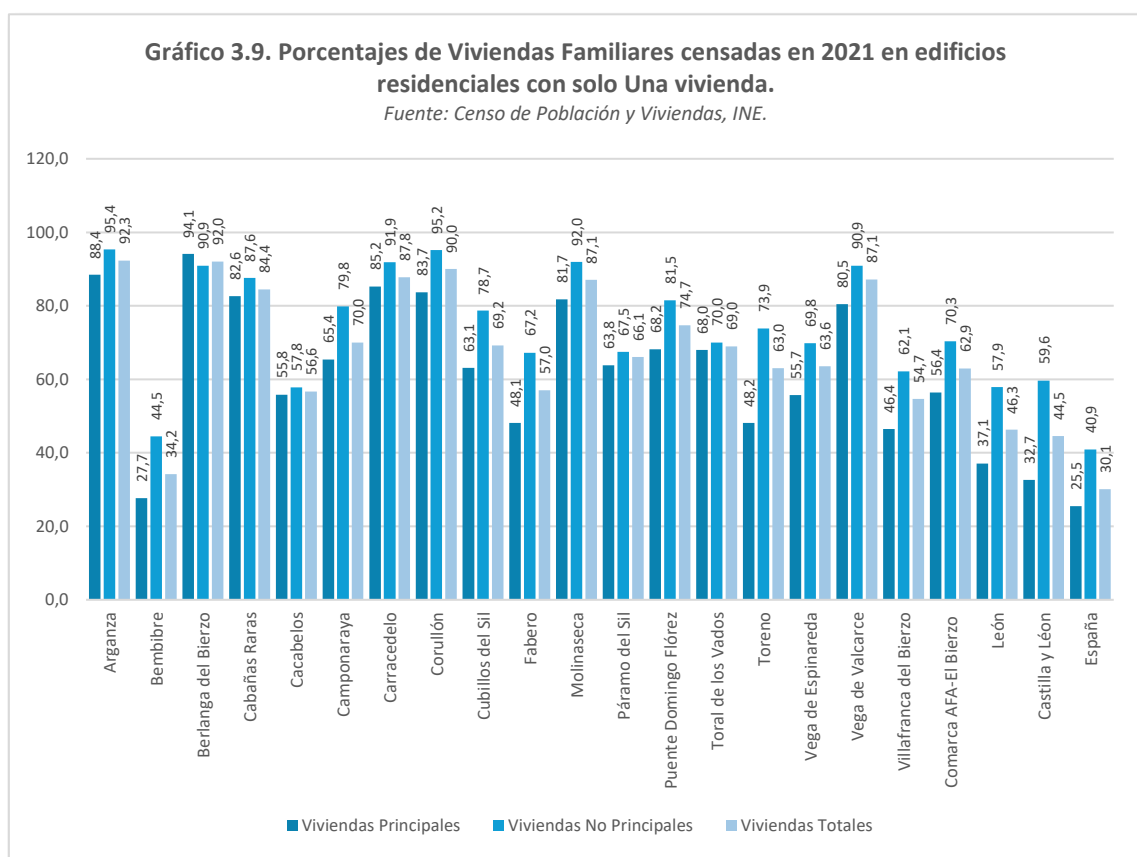
A continuación, se analiza el porcentaje de viviendas familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con una sola vivienda (ver Tabla 3.9 del Anexo), distinguiendo entre viviendas principales y no principales. Se observan diferencias significativas entre los contextos con mayor influencia del hábitat rural y aquellos donde los hábitats urbanos y metropolitanos tienen mayor significación.

En la zona del CDR AFA Bierzo (Gráfico 3.9), el 62,9% de las viviendas familiares se sitúan en edificios residenciales unifamiliares, un porcentaje que se reduce al 56,4% en las principales, mientras se eleva al 70,3% en las no principales. El porcentaje de viviendas familiares en edificios residenciales unifamiliares disminuye progresivamente a medida que aumenta el tamaño demográfico del contexto territorial, alcanzando el 46,3% en la provincia de León (37,1% principales y 57,9% no principales), el 44,5% en Castilla y León (32,7% y 59,6%) y únicamente el 30,1% en el conjunto estatal (25,5% y 40,9%). Esta presencia marcadamente más elevada de viviendas unifamiliares en el ámbito rural, aunque también se manifiesta con menor intensidad en el contexto castellanoleonés, responde a un rasgo característico de las formas constructivas tradicionales en las comarcas rurales septentrionales de España, donde históricamente ha predominado la vivienda unifamiliar vinculada a la explotación familiar. En este modelo socioeconómico, la vivienda unifamiliar no solo constituía el espacio doméstico, sino también el núcleo productivo de la unidad familiar.

En el ámbito municipal destaca por encima de todos Bembibre, con porcentajes que incluso se aproximan a los registrados a nivel nacional. En esta localidad, la presencia de viviendas familiares en edificios unifamiliares desciende considerablemente respecto a los registros comarcales, alcanzando apenas el 27,7% entre las principales y el 44,5% entre las no principales. Este dato refleja el carácter más urbanizado de Bembibre como núcleo semiurbano de la comarca, donde predomina la edificación plurifamiliar característica de los espacios con mayor densidad poblacional y cierto desarrollo inmobiliario. En el extremo opuesto se sitúan Berlanga del Bierzo, con el porcentaje más elevado de vivienda principal en edificios unifamiliares (94,1%), y Arganza entre las viviendas no principales (95,4%). Estos municipios, profundamente rurales y

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

afectados por el proceso de despoblamiento, conservan casi intacto el modelo tradicional de poblamiento disperso basado en la vivienda unifamiliar vinculada a pequeñas explotaciones agrícolas familiares, donde la edificación plurifamiliar resulta prácticamente inexistente.



1.3.7.- Distribución de las viviendas según tipo de uso y superficie

En este apartado se analiza la distribución de las viviendas familiares principales y no principales según su superficie útil (m^2) para el año censal de 2021 (ver Tabla 3.10 del Anexo). De forma generalizada, se observa que las viviendas principales suelen poseer mayor superficie que las no principales, y que ambas categorías registran mayores dimensiones en contextos con predominio del hábitat rural. Examinemos primero la distribución de las viviendas principales (Gráfico 3.10.1).

En las delimitaciones territoriales supramunicipales, los mayores porcentajes de vivienda principal se concentran en el rango de superficie útil entre 61 y 90 m^2 , con valores que ascienden

desde el 34,2% en la zona del CDR AFA Bierzo, pasando por el 39,7% provincial y el 42,1% en el conjunto estatal, hasta el 43,2% autonómico. Este rango constituye el promedio más frecuente en cualquiera de estos ámbitos territoriales.

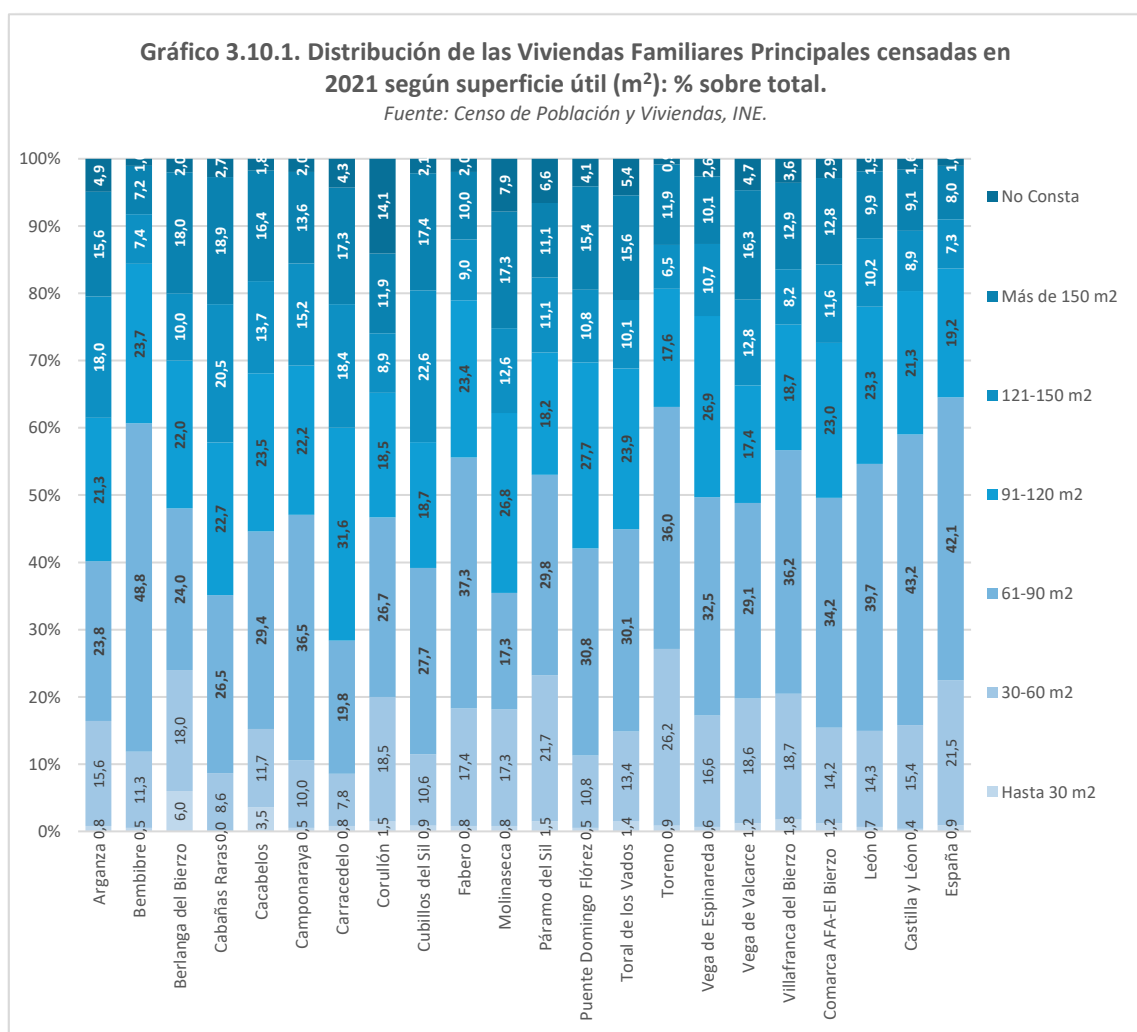
A partir de aquí emergen diferencias significativas entre la zona del CDR AFA Bierzo y los territorios más influenciados por el hábitat urbano y metropolitano. En el contexto castellanoleonés destaca como segunda horquilla de superficie útil el rango de entre 91 y 120 m², con porcentajes ligeramente superiores al 23% en los ámbitos comarcal y provincial, y del 21% en el autonómico (frente al 19,5% estatal). Por el contrario, en el conjunto estatal las viviendas de entre 30 y 60 m² conforman la segunda categoría en importancia (21,5%), evidenciando el peso de los modelos urbanos de vivienda colectiva más compacta, mientras que en el contexto castellanoleonés este rango ocupa la tercera posición (14,2% en la zona del CDR, 14,3% en la provincia de León y 15,4% en Castilla y León).

Estos tres intervalos de superficie útil concentran más del 70% del total de viviendas principales en todos los ámbitos, alcanzando el 82,8% en el conjunto nacional. Sin embargo, en la zona rural del CDR AFA Bierzo las viviendas principales adquieren mayor importancia relativa entre los intervalos superiores de superficie. Los mayores porcentajes de viviendas de entre 121 y 150 m² y de más de 150 m² se localizan en la zona berciana, con un 11,6% y un 12,8% respectivamente. Estos porcentajes disminuyen progresivamente a medida que se incrementa la escala territorial, registrando el conjunto estatal los valores más bajos para estos tamaños de vivienda principal (7,3% y 8% respectivamente). Finalmente, las viviendas principales de menos de 30 m² resultan las menos numerosas, con un 1,2% en la zona del CDR sin alcanzar el 1% en el resto de las delimitaciones territoriales, evidenciando la excepcionalidad de estos casos tanto en contextos rurales como urbanos.

En el entorno municipal, aunque la tendencia general se mantiene, se producen diversas excepciones según el dinamismo poblacional y las características específicas de cada localidad. En primer lugar, respecto a las viviendas principales con superficie útil entre 61 y 90 m², definido como el estándar de vivienda principal, destaca Bembibre con el 48,8%, porcentaje que supera ampliamente tanto el porcentaje comarcal como el autonómico. Este dato refuerza el carácter más urbanizado de este municipio, donde predominan tipologías residenciales de menor superficie características de núcleos urbano más afectados por el encarecimiento de los precios

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

del suelo y de la vivienda. Otra excepción significativa se encuentra en Carracedelo, donde el mayor porcentaje de vivienda principal (31,6%) se alcanza en el rango de entre 91 y 120 m², revelando un patrón residencial intermedio entre lo rural y lo urbano.



No obstante, donde mejor se observan las diferencias de superficie útil entre territorios es en las viviendas principales que superan los 120 m², con desviaciones muy elevadas respecto a los registros comarcal y estatal. Entre las viviendas de 121 a 150 m², Cubillos del Sil alcanza el 22,6%, superando en casi 11 puntos porcentuales los registros de la zona del CDR AFA Bierzo, seguido de Cabañas Raras (20,5%) y Carracedelo (18,4%). En el rango de más de 150 m² destacan Cabañas Raras (18,9%), Berlanga del Bierzo (18%) y Cubillos del Sil (17,5%). Estos porcentajes elevados en municipios pequeños responden a la confluencia de varios factores característicos del hábitat rural tradicional: un mayor predominio del modelo de vivienda unifamiliar, el menor valor del suelo en comparación con áreas urbanas, la integración histórica de espacios productivos

vinculados a la actividad agrícola y ganadera en la propia vivienda, y una disponibilidad de terreno de propiedad familiar que permitía construcciones de mayores dimensiones.

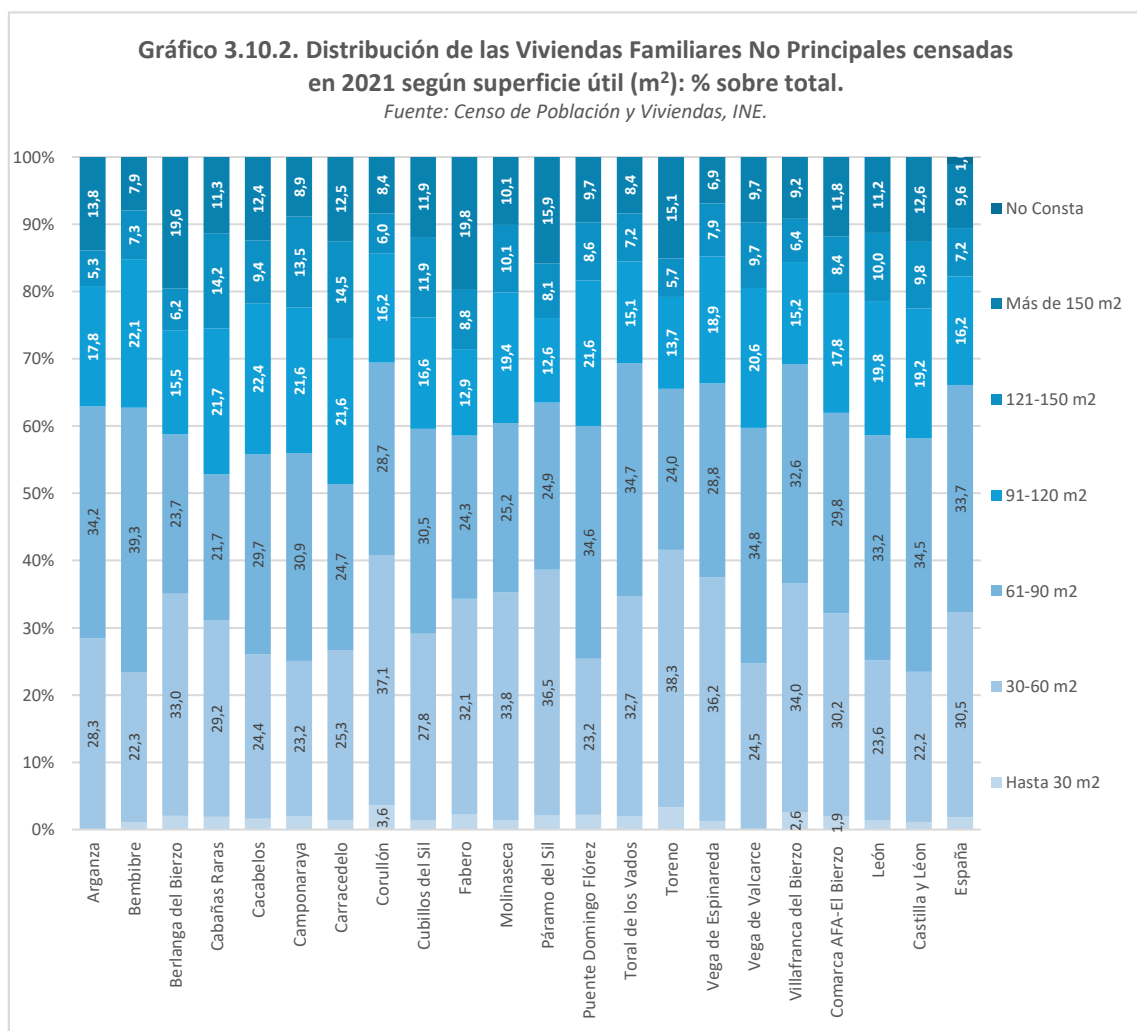
La distribución de las viviendas no principales según su superficie útil (Gráfico 3.10.2) muestra modificaciones significativas respecto a las viviendas principales, evidenciando un desplazamiento hacia tamaños menores. Aunque los tres rangos mayoritarios se mantienen (30-60 m², 61-90 m² y 91-120 m²), sus representaciones relativas se alteran sustancialmente. En la zona del CDR AFA Bierzo, las viviendas de entre 61 y 90 m² y las de 30 y 60 m² prácticamente se igualan, con un 30,2% y un 29,8% respectivamente, mientras que en los contextos provincial y autonómico el rango de 61-90 m² se mantiene como primera opción. En el ámbito estatal, las viviendas de 61-90 m² alcanzan el 33,7%, seguidas por las de 30-60 m² (30,5%) y las de 91-120 m² (16,2%).

El incremento del porcentaje de las viviendas no principales de menor superficie útil (30-60 m²) respecto a las principales resulta especialmente notable: +16 puntos porcentuales en la zona del CDR AFA Bierzo, +9,4 puntos en la provincia, +6,8 en la comunidad autónoma y +9 puntos en el conjunto estatal. Este fenómeno refleja que las viviendas no principales —secundarias o vacías— tienden a ser de menores dimensiones, probablemente asociadas a un parque residencial más antiguo, menos vinculado a necesidades plurifuncionales y más orientado a usos ocasionales o estacionales. Esta reducción de superficie útil refuerza el patrón de selección cualitativa del parque inmobiliario analizado anteriormente: las viviendas menores y peor equipadas se destinan a no principales, esto es, a usos secundarios o a su desocupación continuada.

Los rangos superiores también presentan diferencias destacables. Las viviendas no principales con superficie útil entre 121 y 150 m² representan el 8,4% en la zona berciana, el 10% en la provincia de León, el 9,8% en Castilla y León y el 7,2% en España. Las de más de 150 m² alcanzan el 11,8% en la zona del CDR AFA Bierzo, el 11,2% en la provincia leonesa, el 12,5% en Castilla y León y el 9,6% en España, manteniéndose una presencia significativa de viviendas amplias en contextos rurales que responde al patrimonio tradicional heredado vinculado, seguramente, a antiguas explotaciones agrícolas. Finalmente, las viviendas de menos de 30 m² oscilan entre el 1,1% en Castilla y León y el 1,9% en la zona berciana, confirmando su carácter marginal en todos los ámbitos territoriales.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

A nivel municipal se reproduce la misma tendencia observada en el contexto comarcal: los mayores porcentajes de viviendas no principales se corresponden con aquellas con superficie útil entre 30 y 60 m² o entre 61 y 90 m², con un incremento sustancial del primer grupo. Los mayores porcentajes de viviendas de 30-60 m² se localizan en Toreno (38,3%), Corullón (37,1%) y Páramo del Sil (36,5%), municipios caracterizados por su alto grado de despoblamiento y envejecimiento, donde parece predominar un parque residencial secundario o vacío de dimensiones reducidas. El aumento más destacado del porcentaje de viviendas en este rango se produce en Cabañas Raras (+20,6 puntos porcentuales), pasando de un 8,6% de viviendas familiares principales de 30-60 m² a un 29,3% entre las no principales, evidenciando una marcada segmentación del parque residencial según su uso.



Entre las viviendas no principales de superficie útil de 61-90 m² destacan Bembibre (39,3%), Vega de Valcarlos (34,8%) y Toral de los Vados (34,7%), municipios donde este rango constituye el tamaño modal tanto para viviendas principales como secundarias, reflejando cierta

homogeneidad en las tipologías constructivas locales. En los rangos superiores sobresalen Cacabelos (22,4%) entre las viviendas no principales de 91-120 m², Carracedelo (14,5%) entre 121-150 m² y Fabero (19,8%) entre las de más de 150 m². Esta presencia significativa de viviendas amplias no principales en determinados municipios responde probablemente a antiguas casas rurales vinculadas a explotaciones agrarias familiares que, tras el abandono o la emigración, han quedado como segundas residencias o viviendas vacías.

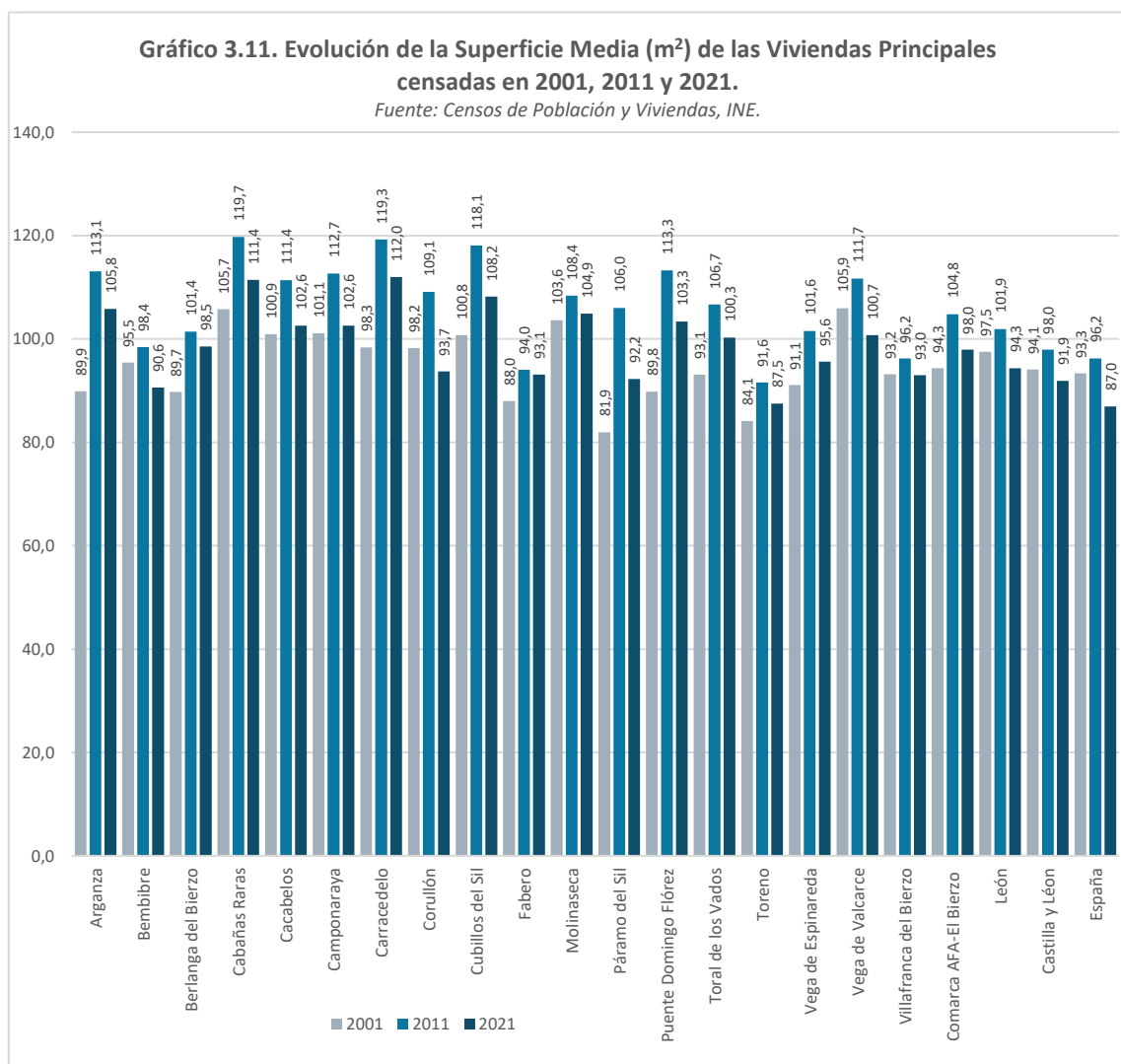
Si observamos la superficie media de las viviendas principales (ver Tabla 3.11 del Anexo) se confirma claramente cómo las viviendas alcanzan un mayor tamaño medio cuanto más nos aproximamos a territorios de carácter rural (Gráfico 3.11). Así, la zona del CDR AFA Bierzo alcanza una superficie media de 98 m² en 2021, por delante de los 94,3 m² de la provincia de León, 91,9 m² de la comunidad autónoma de Castilla y León y 87 m² del conjunto de España.

Las variaciones de la superficie media de las viviendas principales durante las dos primeras décadas del siglo XXI están directamente influenciadas tanto por la reducción del tamaño de los hogares como por los acontecimientos relacionados con el boom inmobiliario que se produce entre 2001 y 2011. Este período coincide con un incremento generalizado de los tamaños medios en todos los ámbitos del contexto supramunicipal, especialmente notable en la zona del CDR AFA Bierzo (+10,5 m², pasando de 94,3 m² en 2001 a 104,8 m² en 2011), seguido de la provincia de León (+4,4 m²), Castilla y León (+4,7 m²) y España (+2,9 m²). La posterior crisis económica tras el estallido de la burbuja inmobiliaria a partir de 2011 y hasta 2021 provocó descensos importantes en todos los ámbitos, reflejándose especialmente en el conjunto del Estado (-9,2 m²), la zona del CDR AFA Bierzo (-6,8 m²), la provincia de León (-7,6 m²) y Castilla y León (-6,1 m²). Este patrón revela cómo las dinámicas especulativas del mercado inmobiliario impactaron incluso en territorios rurales, aunque con menor intensidad que en las áreas urbanas y metropolitanas.

A nivel municipal, los tamaños medios de las viviendas principales en 2021 oscilan entre los 112 m² estimados en Carracedelo hasta los 87,5 m² en Toreno. La evolución de la superficie útil en este caso observa la misma tendencia que en el conjunto general de la comarca: aumentos generalizados en la primera década del siglo XXI (2001-2011), seguidos de descensos, también generalizados, entre 2011 y 2021. Destacan los aumentos más pronunciados en municipios como Páramo del Sil (+24 m²) y Puente de Domingo Flórez (+23,5 m²) durante el período expansivo, así

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

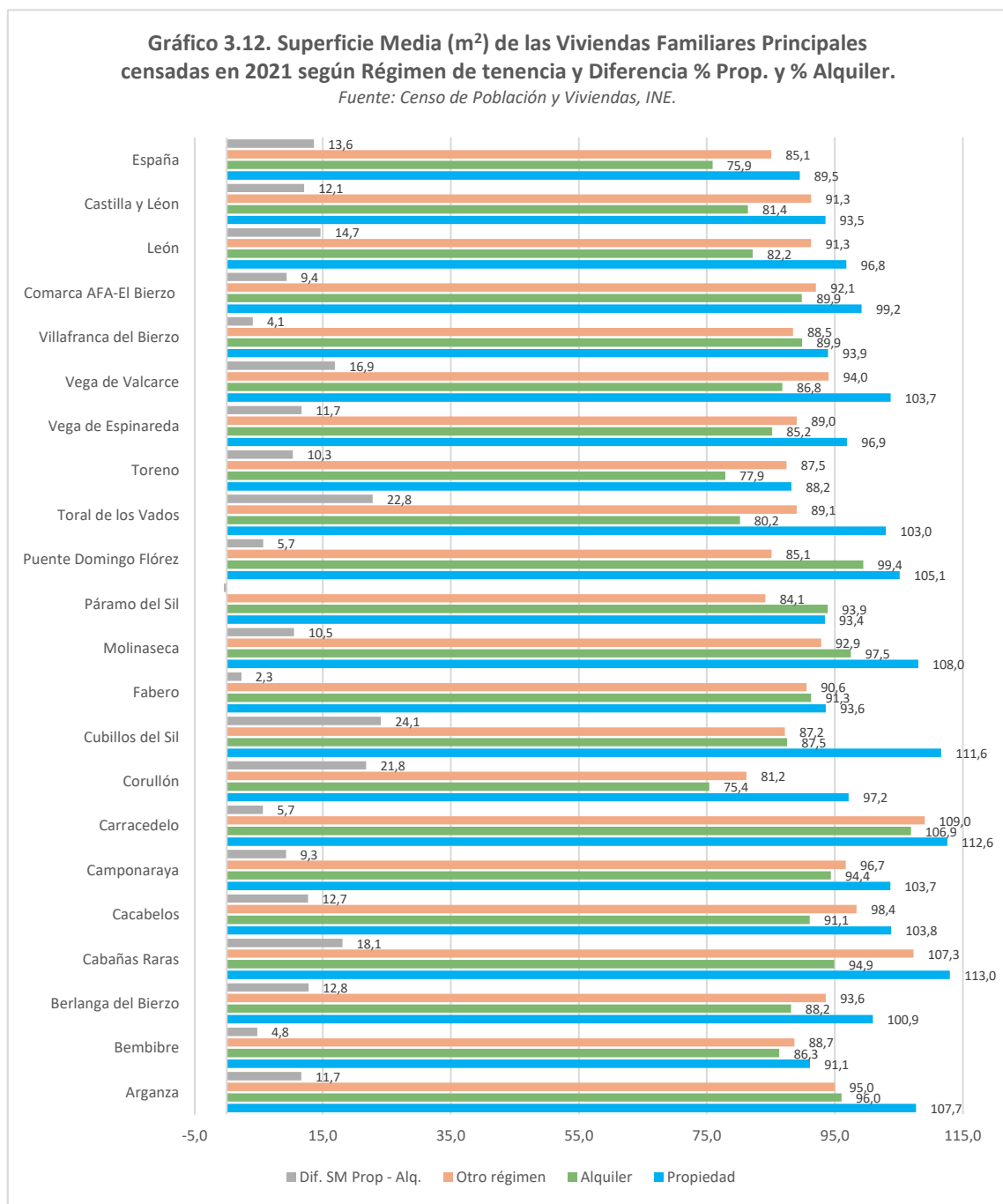
como los posteriores descensos en Corullón (-15,4 m²) y, nuevamente, en Páramo del Sil (-13,8 m²).



Finalmente, cabe destacar las diferencias entre la superficie media de las viviendas principales y no principales. Excepto en el caso del conjunto autonómico, donde ambas categorías prácticamente se igualan (91,9 m² las principales y 92,5 m² las no principales), las viviendas principales presentan mayores superficies medias. Las diferencias más acusadas se producen en la zona del CDR AFA Bierzo, superando los 10 m² (98 m² las principales frente a 87,6 m² las no principales), seguida de la provincia de León (94,3 m² frente a 90,9 m²) y, por último, el conjunto del Estado (87 m² frente a 84,2 m²). Esta mayor superficie media de las viviendas principales responde a que constituyen el espacio habitacional permanente de las familias, donde se concentra la inversión en confort y funcionalidad, mientras que las viviendas no principales —

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

secundarias o vacías— suelen corresponder a un parque residencial más antiguo, heredado y de menor dimensión, destinado a usos ocasionales o estacionales que requieren menores superficies.



La hipótesis que hemos manejado en buena parte del análisis, según la cual destinamos las viviendas más grandes a nuestra vivienda principal, se confirma a partir de los datos de la superficie media de las viviendas principales censadas en 2021 según el régimen de tenencia

(propiedad, alquiler u otro régimen) (ver Tabla 3.12 del Anexo). El Gráfico 3.12 evidencia que las viviendas familiares principales en propiedad poseen, en todas las entidades territoriales supramunicipales, una mayor superficie media que las de alquiler. Nuevamente, la superficie media es superior en las viviendas principales en propiedad en la zona del CDR AFA Bierzo (99,2 m²), disminuyendo progresivamente a medida que nos acercamos a contextos más condicionados por los hábitats urbano y metropolitano, como el conjunto de España (89,5 m²). Esta tendencia se reproduce igualmente entre las viviendas principales destinadas al alquiler: desde los 89,9 m² de la zona berciana hasta los 75,9 m² del conjunto estatal. La diferencia entre ambos regímenes oscila entre los 9,3 m² en el CDR AFA Bierzo y los 14,7 m² en el conjunto autonómico, revelando que las familias reservan preferentemente las viviendas de mayores dimensiones para su residencia habitual en propiedad.

Asimismo, el conjunto municipal reproduce esta misma correlación: mayor tamaño de las viviendas principales en propiedad, desde los 88,2 m² de Toreno hasta los 113 m² de Cabañas Raras, por delante de aquellas destinadas al alquiler, que oscilan entre los 75,4 m² de Corullón y los 106,9 m² de Carracedelo. Esta pauta refuerza la interpretación sociológica de que la propiedad se asocia a una mayor inversión en superficie y confort, mientras que el alquiler tiende a concentrarse en viviendas de menores dimensiones, menos actualizadas y con equipamientos más básicos.

El análisis cuantitativo del parque residencial de la zona del CDR AFA Bierzo para el año 2021 confirma de manera contundente esa idea: en núcleos rurales afectados por despoblamiento crónico, las viviendas principales —destinadas al hábitat habitual de las familias— presentan sistemáticamente mejores condiciones que las viviendas no principales, configurando una geografía residencial profundamente segmentada según el uso de los inmuebles.

Esta segmentación se manifiesta en múltiples dimensiones interrelacionadas. Las viviendas principales son significativamente más modernas (48 años de media frente a 65,9 en las no principales), más amplias (98 m² frente a 87,6 m²), y están mayoritariamente en régimen de propiedad (84,3%), mientras que las viviendas no principales concentran el parque residencial más antiguo y menos amplio. Municipios como Vega de Valcarce ejemplifican esta pauta: sus viviendas principales promedian 77,1 años de antigüedad, pero las no principales alcanzan los 93,2 años, así como las principales tienen una superficie media de 100,7 m², mientras las no principales se reducen a 89,9 m².

Este patrón responde a dinámicas socioeconómicas características del declive rural: las familias habitan viviendas más modernas, confortables y amplias para su uso principal, destinando las más antiguas y deterioradas —frecuentemente heredadas— a usos ocasionales, alquiler o directamente al abandono. Los procesos de herencia generacional, la escasa rentabilidad del mercado de alquiler rural, y la ausencia de presión demográfica que incentive la renovación del parque, perpetúan un círculo vicioso donde la antigüedad del stock residencial refuerza el despoblamiento y viceversa.

La excepcionalidad de municipios como Camponaraya, que aumenta el porcentaje de viviendas principales (+10,4 puntos porcentuales entre 2001-2021) y reduce el porcentajes de vacías (-15,5 puntos), demuestra que solo donde existe vitalidad demográfica y económica se rompe esta dinámica de infrautilización. Por el contrario, en núcleos como Páramo del Sil, donde el 66,2% de las viviendas permanecen vacías y el 45% del parque no principal se construyó entre 1900-1940, el paisaje residencial constituye un testimonio involuntario de un mundo rural en extinción, donde las casas sobreviven a sus habitantes y el patrimonio edificado se convierte en ruina progresiva ante la imposibilidad estructural de renovación y mantenimiento.

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

El capítulo final completa el análisis cuantitativo realizado en los tres capítulos anteriores mediante 11 indicadores sintéticos que relacionan variables de población, hogares y de viviendas familiares, permitiendo ofrecer una visión completa e integrada de las dinámicas demográficas y residenciales observadas en la zona objeto de estudio. La combinación de las variables posibilita identificar patrones y tendencias evolutivas que, de forma aislada, resultan menos evidentes. El análisis se fundamenta en datos extraídos de los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes a los años 2001, 2011 y 2021 y del Censo anual de Población de 2024 (INE). Se han utilizado diferentes apartados censales: Población, Viviendas, Hogares, y la nueva estadística de Viviendas por Intensidad de Uso a partir del consumo eléctrico (disponible para 2021), que permite aproximarse con mayor precisión al fenómeno de las viviendas vacías. Los indicadores sintéticos son los siguientes:

- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2001, 2011, 2021 y 2024 (ver Tabla 4.1 del Anexo).
- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (ver Tabla 4.2 del Anexo).
- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (ver Tabla 4.3 del Anexo).
- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (ver Tabla 4.4 del Anexo).
- Superficie Media (m^2) 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 (ver Tabla 4.5 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 (ver Tabla 4.6.1 del Anexo).
- Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Alquiler en 2021: % de Alquiler respecto total de hogares de cada tipo (ver Tabla 4.6.2 del Anexo).
- Diferencias en 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 (ver 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 hogares de hombres/mujeres de nacionalidad española/extranjera (ver Tabla 4.7.1 del Anexo).
- Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Alquiler respecto total de hogares de hombres/mujeres de nacionalidad española/extranjera (ver Tabla 4.7.2 del Anexo).
- Diferencias en Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad y Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % Propiedad - % Alquiler de hogares de hombres/mujeres de nacionalidad española/extranjera (ver Tabla 4.7.3 del Anexo).

1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados

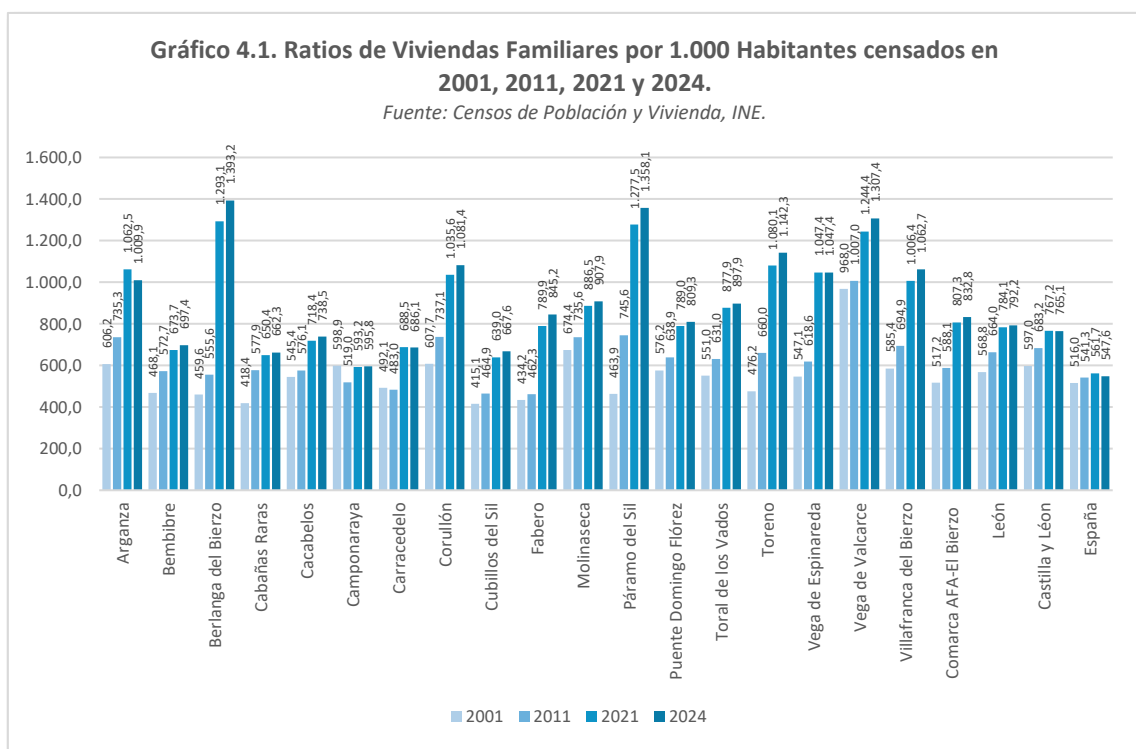
El análisis de la ratio de viviendas familiares por cada 1.000 habitantes revela una característica distintiva de los tres territorios castellanoleoneses: una ratio excepcionalmente elevada en comparación con el registro nacional (ver Tabla 4.1 del Anexo). En 2024, la zona del CDR AFA Bierzo registra 832,3 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes, es decir, 0,8 viviendas por persona lo que supone que la distribución se aproxima mucho a 1 vivienda por cada habitante (Gráfico 4.1). La provincia de León (792,2) y Castilla y León (765,1) presentan valores algo menores, pero igualmente elevados, ratios que contrastan de forma notablemente con el registro español de 547,6 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes (algo más de una vivienda por cada dos personas). Este sobredimensionamiento del parque residencial con relación a la población censada es un fenómeno típico de las zonas rurales en proceso de despoblación. Cuando la población disminuye por emigración, especialmente de jóvenes y adultos, las viviendas permanecen mientras sus propietarios marcharon y las mantienen como segundas residencias o abandonadas. El resultado es una acumulación de stock inmobiliario que no se corresponde con las necesidades demográficas actuales, generando lo que algunos autores denominan patrimonio residencial ocioso (Collantes y Pinilla, 2019).

A nivel municipal, la heterogeneidad es notable. Mientras que Camponaraya (595,8), Cubillos del Sil (667,6) y Cabañas Raras (662,3) muestran ratios cercanas al registro nacional, otros municipios evidencian un claro desequilibrio, presentando una distribución de más de una vivienda familiar por habitante: Corullón (1.081,4), Vega de Espinareda (1.047,4), Arganza

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

(1.009,9) y Villafranca del Bierzo (1.062,7). Los casos más extremos son Berlanga del Bierzo (1.393,2), Páramo del Sil (1.358,1) y Vega de Valcarce (1.307,4) que reflejan la intensidad del proceso de vaciamiento demográfico en estas localidades.

La evolución temporal revela que el crecimiento de esta ratio se ha acelerado notablemente. En la zona del CDR AFA Bierzo, el aumento total entre 2001 y 2021 fue de 290,1 puntos, concentrándose la mayor parte en la última década: mientras que entre 2001-2011 aumentó 70,9 puntos, en el periodo 2011-2021 se disparó hasta los 219,2 puntos. Esta aceleración refleja la intensificación del proceso de despoblamiento en los últimos años: la población disminuye con relevancia mientras el parque de viviendas se incrementó. En el resto de los territorios supramunicipales, los aumentos muestran patrones más estables. La provincia de León registró aumentos de 95,1 puntos (2001-2011) y 120,1 puntos (2011-2021), Castilla y León de 86,2 y 84,0 puntos respectivamente, mientras que España presentó los crecimientos más moderados: 25,3 y 20,5 puntos en cada periodo.



A escala municipal, Camponaraya es la única localidad donde la ratio desciende de 2001 a 2021 (-5,7 puntos), lo que sugiere la llegada de nueva población. En el extremo opuesto, los casos más dramáticos corresponden a Berlanga del Bierzo (+833,5 puntos), Páramo del Sil (+813,5) y Toreno (+603,9), municipios donde el declive demográfico ha sido especialmente severo. Estos

aumentos tan pronunciados evidencian procesos de envejecimiento intenso y emigración excesiva, especialmente de población joven y adulta.

1.4.2.- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados

La relación entre el nº de viviendas familiares por cien hogares censados ofrece otra perspectiva sobre el sobredimensionamiento del parque residencial (ver Tabla 4.2 del Anexo). Al igual que ocurría con la ratio del nº de viviendas por mil habitantes, los valores son especialmente elevados en Castilla y León y en el ámbito municipal del Bierzo, evidenciando un desajuste estructural entre el parque de viviendas familiares y las necesidades residenciales de la población.

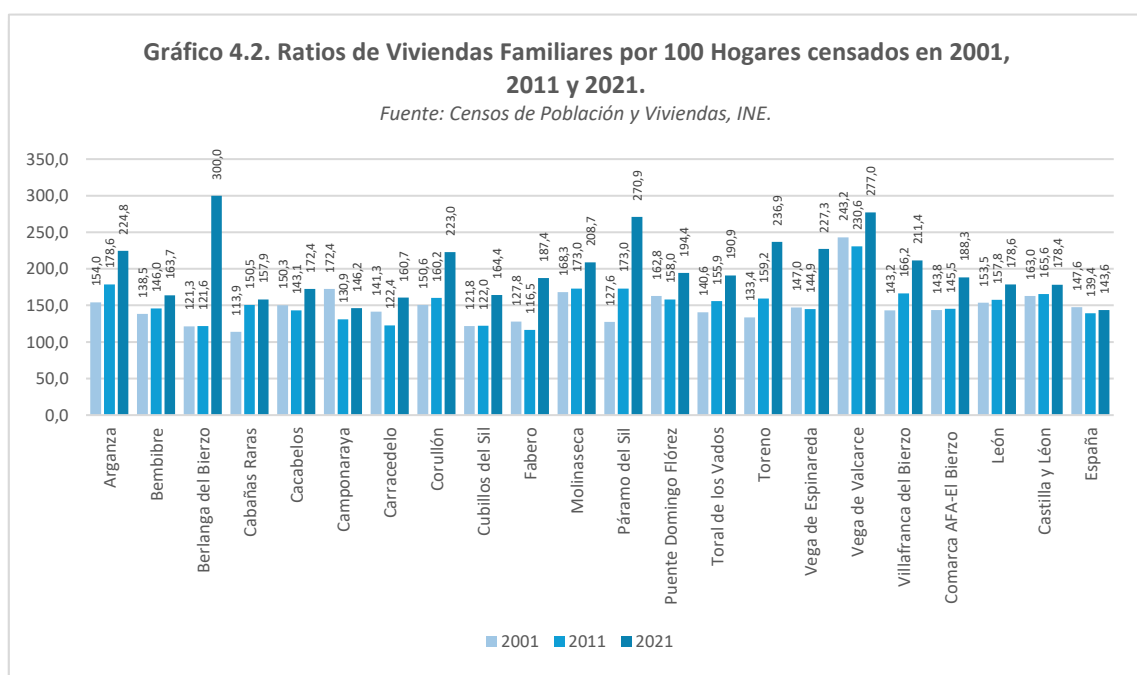
En 2021, la zona del CDR AFA Bierzo registra 188,3 viviendas familiares por cada 100 hogares (Gráfico 4.2), es decir, casi dos viviendas por hogar. La provincia de León (178,6) y Castilla y León (178,4) presentan ratios similares, mientras que España muestra una ratio más contenida (143,6 viviendas por cada 100 hogares). Esta diferencia refleja dinámicas territoriales divergentes: en las zonas rurales persiste un stock de viviendas antiguas que permanecen vacías o se reconvierten en segundas residencias, mientras que en el conjunto nacional la crisis inmobiliaria de 2008 frenó la construcción especulativa y moderó el crecimiento del parque residencial.

A escala municipal, la variabilidad es nuevamente significativa. En 2021, Camponaraya (146,2), Cabañas Raras (157,9) y Carracedelo (160,7) se aproximan al patrón nacional, mientras que Páramo del Sil (270,9), Vega de Valcarce (277) y especialmente Berlanga del Bierzo (300), con tres viviendas por hogar, evidencian situaciones de desequilibrio excesivo.

Entre 2001 y 2021, la evolución muestra tendencias contrapuestas según el territorio. La zona del CDR AFA Bierzo aumentó su ratio en +44,5 puntos, la provincia de León en +25,1 y Castilla y León en +15,4, concentrándose los mayores crecimientos en la última década (2011-2021). Este patrón responde a la confluencia de dos procesos: la despoblación intensa y, posiblemente, la construcción de viviendas de segunda residencias. Por el contrario, España registró un descenso de -4 puntos, explicado por la paralización del sector inmobiliario tras la crisis y una cierta contención de las viviendas no principales.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

A nivel municipal, los contrastes son marcados: mientras Camponaraya redujo su ratio en -26,1 puntos, posiblemente por atracción de nueva población o reagrupaciones familiares, Berlanga del Bierzo la aumentó en +178,7 puntos, reflejando un evidente declive demográfico. Cabe destacar que el aumento del número de hogares en contextos de pérdida poblacional puede explicarse por procesos de fragmentación familiar (divorcios, emancipaciones), reagrupamientos de población extranjera, y la persistencia de personas mayores viviendo solas en núcleos envejecidos, fenómenos que los estudios sobre transformaciones familiares en áreas rurales han documentado ampliamente (Camarero, 2009).



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

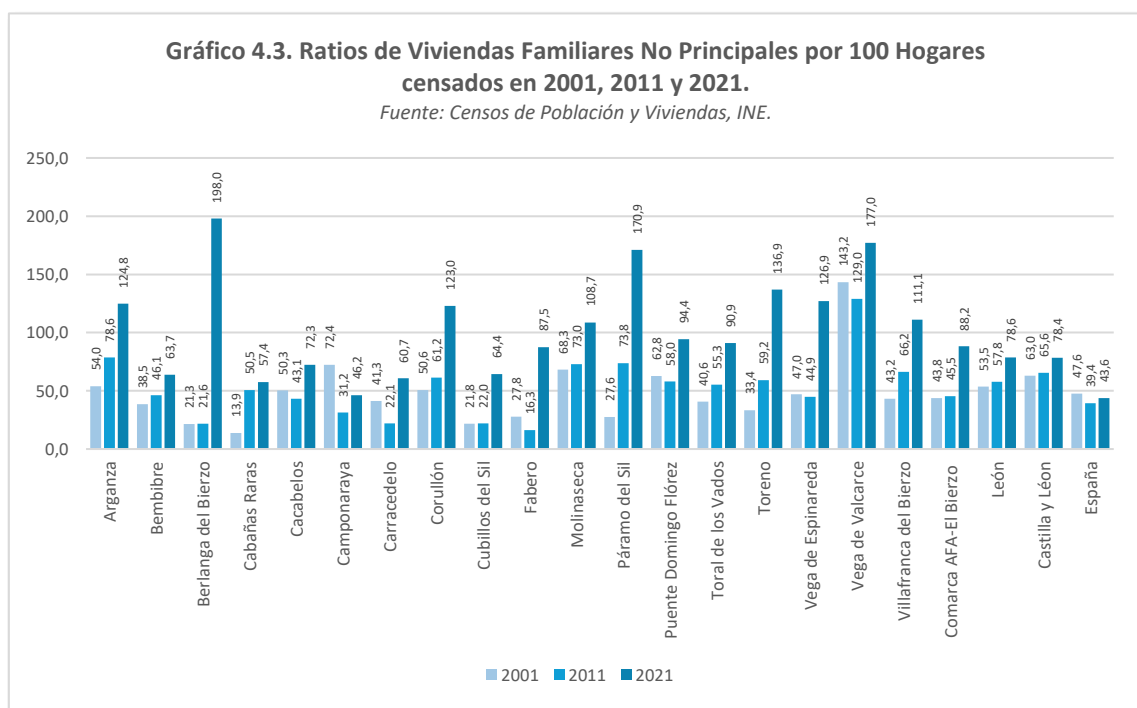
El análisis de las viviendas no principales (secundarias y vacías) por cada 100 hogares permite precisar las causas del sobredimensionamiento del parque de viviendas familiares (ver Tabla 4.3 del Anexo y Gráfico 4.3). Los datos confirman que el aumento en la ratio viviendas por cada 100 hogares responde principalmente a la acumulación de viviendas no destinadas a residencia habitual, ya sea como segundas residencias o, más frecuentemente, inmuebles vacíos.

En 2021, la zona del CDR AFA Bierzo (Gráfico 4.3) registra 88,2 viviendas no principales por cada 100 hogares, superando a la provincia de León (78,6) y Castilla y León (78,4). España presenta una ratio significativamente inferior (43,6), lo que subraya la concentración del problema en

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

territorios que han sufrido proceso de despoblación, sobre todo por la emigración de jóvenes y adultos. Este fenómeno refleja lo que algunos autores han denominado patrimonialización inmobiliaria de las zonas rurales: las viviendas se mantienen en propiedad familiar por vínculos afectivos o expectativas de uso ocasional, pero raramente vuelven al mercado o se rehabilitan para residencia permanente (Del Romero, 2018).

A escala municipal, las diferencias son significativas. Camponaraya (46,2), Cabañas Raras (57,4) y Carracedelo (60,7) muestran ratios relativamente moderadas, cercanas al registro nacional. En contraste, Páramo del Sil (170,9), Vega de Valcarce (177,0) y Berlanga del Bierzo (198,0) presentan ratios extremas, con casi dos viviendas no principales por cada hogar censado. La concentración de los mayores aumentos en el periodo 2011-2021 coincide con la intensificación del despoblamiento.



1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados

El análisis específico de la ratio de nº de viviendas vacías por 100 hogares (ver Tabla 4.4 del Anexo) revela que este tipo de inmuebles constituye el factor principal del sobredimensionamiento del parque residencial con respecto a la población. Cabe señalar dos limitaciones estadísticas a la hora de analizar esta ratio para el último Censo de 2021: en primer

lugar, el INE no ofrece datos de viviendas vacías para los municipios con menos de 1.000 habitantes³; en segundo lugar, se ha detectado un error en los datos para el municipio de Páramo del Sil del que ha sido advertido el INE por nuestra parte si bien, al finalizar este Estudio Cuantitativo, esa deficiencia no había sido aún corregida. Por lo tanto, el valor del conjunto comarcal para los años 2001, 2011 y 2021 se calculan únicamente sobre 12 de los 18 municipios analizados. No obstante, la comparación de valores para 2001 y 2011, considerando ambos universos municipales, muestra variaciones inferiores a dos puntos, lo que permite considerar válida la estimación realizada.

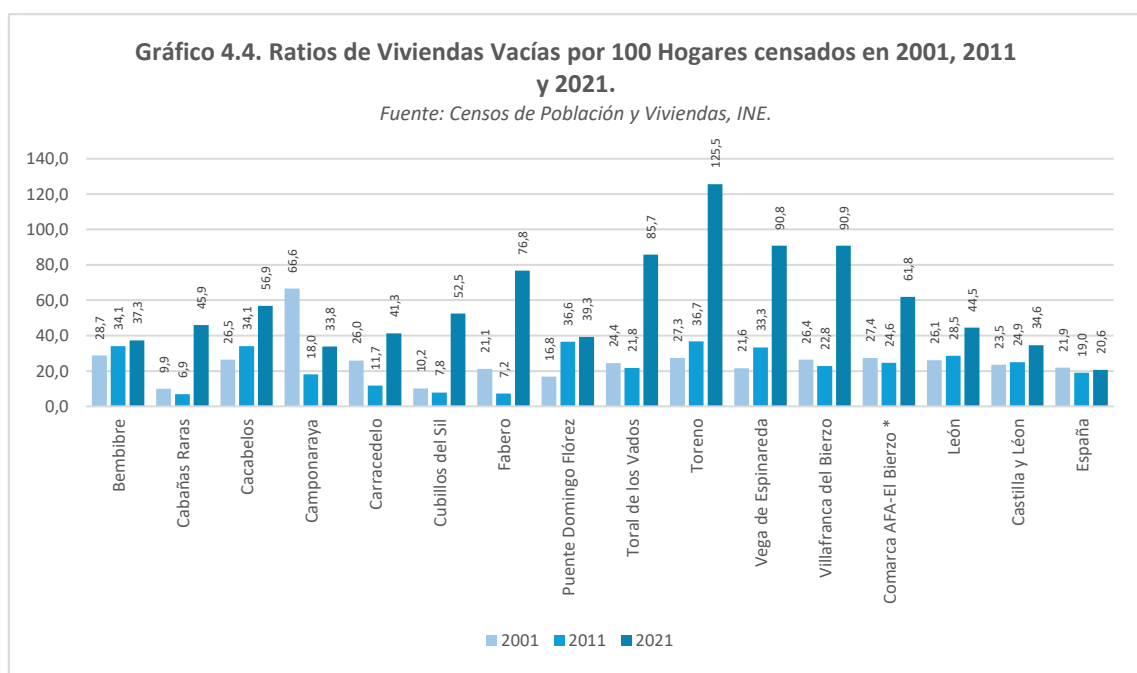
En el ámbito supramunicipal (Gráfico 4.4), la zona del CDR AFA Bierzo alcanza en el año 2021 un total de 61,8 viviendas vacías por cada 100 hogares, una ratio muy por encima de la provincia de León (44,5), Castilla y León (34,6) y España (20,6), evidenciando estas ratios un problema de desajuste excesivo entre el parque de viviendas con relación a los hogares. Este fenómeno responde a múltiples causas: el éxodo rural y el envejecimiento de la población propietaria que ya no puede mantener las viviendas, la emigración de descendientes que heredan inmuebles en localidades donde no residen, las dificultades para vender o alquilar en mercados sin o con escasa demanda, y los costes de rehabilitación que disuaden cualquier intervención. Como señalan diversos estudios sobre despoblación, las viviendas vacías en entornos rurales no representan una oportunidad de mercado, sino un patrimonio inmovilizado que refleja la desconexión entre el stock residencial heredado del pasado y las dinámicas demográficas actuales (Collantes y Pinilla, 2019).

A nivel municipal, los contrastes son reveladores. Las ratios más bajas en 2021 se registran en Camponaraya (33,8), Bembibre (37,3) y Puente de Domingo Flórez (39,3), municipios con dinamismo demográfico. En el extremo opuesto, Vega de Espinareda (90,8), Villafranca del Bierzo (90,9) y Toreno (125,5) reflejan situaciones de vaciamiento demográfico y abandono residencial extremo.

La evolución temporal confirma la gravedad creciente del problema. Entre 2001 y 2021, la zona del CDR incrementó esta ratio en +34,4 puntos, concentrándose la totalidad del aumento en la última década 2011-2021, con +37,2 puntos. La provincia de León creció +18,3 puntos y Castilla y León +11,1, siguiendo un patrón similar con incrementos de +15,9 y +9,7 puntos

³ Arganza, Berlanga del Bierzo, Corullón, Molinaseca y Vega de Valcarce.

respectivamente en la última década 2011-2021. Se refleja la intensificación del proceso de despoblamiento y de envejecimiento de las poblaciones de esas localidades rurales.



1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados

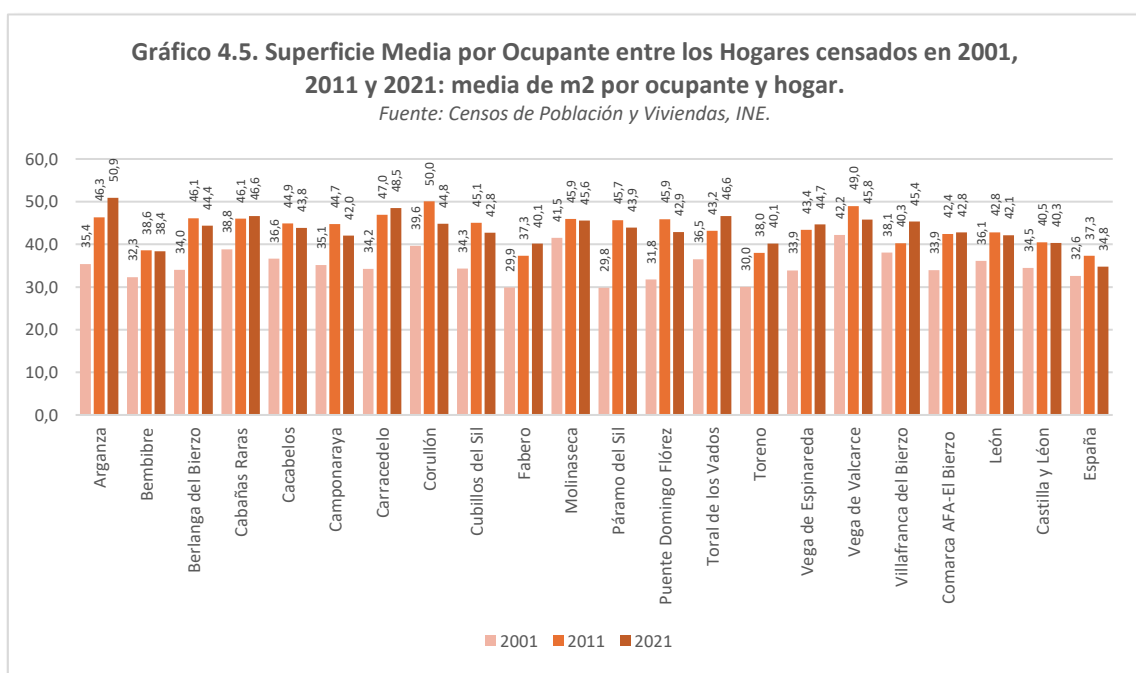
La superficie media por ocupante en las viviendas principales ofrece una perspectiva complementaria sobre las características del parque residencial (ver Tabla 4.5 del Anexo). Este indicador muestra una relación directamente proporcional con el grado de ruralidad del territorio: cuanto más rural es el contexto, mayor es la superficie media disponible por persona en los hogares censados. Esta pauta responde tanto a factores estructurales, el menor precio del suelo rural que históricamente permitió construcciones más amplias, como a dinámicas demográficas recientes, especialmente la reducción del tamaño de los hogares por envejecimiento, emigración juvenil y baja natalidad (Gráfico 4.5).

En 2021, la zona del CDR AFA Bierzo registra una superficie media por ocupante de hogar de 42,8 m², prácticamente idéntica a la provincia de León (42,1) y ligeramente superior a Castilla y León (40,3). Estos valores superan ampliamente la media nacional (34,8 m²), evidenciando las diferencias estructurales entre el parque de viviendas principales rural y urbano. Conviene señalar que parte de estas cifras elevadas refleja también el tipo de vivienda construida durante el boom inmobiliario (2000-2008), cuando las nuevas edificaciones aumentaron

significativamente su superficie como respuesta a aspiraciones de estatus y confort, alejándose de los estándares más modestos de décadas anteriores (López y Rodríguez, 2010).

La evolución temporal del indicador matiza este panorama. El crecimiento en la disponibilidad de metros cuadrados por persona de hogar se concentró principalmente en la primera década del siglo XXI, coincidiendo con la expansión inmobiliaria. Entre 2011 y 2021, sin embargo, la tendencia cambió: los territorios castellanoleoneses experimentaron una contención en este indicador, mientras que España registró un ligero descenso. Este cambio refleja la paralización de la construcción tras la crisis de 2008 y, paradójicamente, cierto freno a la reducción del tamaño de los hogares en contextos urbanos donde el alto precio de la vivienda y la creciente crisis de accesibilidad probablemente haya forzado estrategias de compartir viviendas principales (alquiler de habitaciones), así como el bloqueo de la emancipación juvenil.

A escala municipal, la variabilidad es menor que en otros indicadores analizados. En 2021, los valores más contenidos corresponden a Bembibre (38,4 m²), Fabero y Toreno (ambos con 40,1 m²), municipios con mayor densidad demográfica relativa y un parque residencial más antiguo y compacto. En el extremo superior se sitúan Toral de los Vados (46,6 m²), Camponaraya (48,5) y Arganza (50,9), localidades donde la construcción más reciente de viviendas unifamiliares y la menor densidad de población elevan el promedio de superficie disponible por ocupante.



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

El análisis del porcentaje de los hogares censados en 2021 según tipo y régimen de tenencia revela un patrón dominante en todos los territorios: la propietarización de la vivienda principal es hegemónica en España (ver Tablas 4.6.1 y 4.6.2). Sin embargo, esta hegemonía alcanza su máxima expresión en los contextos rurales, donde ningún tipo de hogar desciende del 75% de propiedad, mientras que en el conjunto estatal la propietarización, aunque mayoritaria, se muestra no tan contundente. El reverso de esta propietarización es la marginalidad del alquiler, especialmente acusada en el medio rural.

Esta cultura de la propiedad no es un fenómeno espontáneo, sino el resultado de políticas públicas deliberadas que, desde la dictadura franquista y consolidadas durante el actual régimen democrático, promovieron la vivienda en propiedad como forma de acceso casi exclusiva. El modelo de "sociedad de propietarios" se impuso mediante incentivos fiscales, el desarrollo del crédito hipotecario y la marginalización del parque público de alquiler, configurando un sistema residencial donde la propiedad se convirtió en norma social y aspiración prácticamente universal (Leal, 2004). Esta política de vivienda no solo moldeó el mercado inmobiliario, sino que contribuyó a generar un imaginario colectivo en el que el alquiler quedó estigmatizado como fórmula residencial transitoria o asociada a la precariedad, mientras que la propiedad se vinculaba al éxito, la estabilidad familiar y la acumulación patrimonial.

Las diferencias territoriales en los niveles de propietarización y alquiler responden a lógicas que van más allá de las políticas nacionales. En primer lugar, la estructura socioeconómica rural, históricamente marcada por el minifundio y la pequeña propiedad agraria, generó una cultura de la propiedad profundamente arraigada que se trasladó al ámbito residencial: la vivienda, como la tierra, se posee y se transmite generacionalmente. En segundo lugar, el menor precio del suelo y la vivienda en contextos rurales facilitó el acceso a la propiedad de forma más generalizada que en áreas urbanas. Por último, la escasez de oferta de alquiler en el medio rural —tanto por la ausencia de promotores públicos y privados, como por la debilidad del mercado— ha convertido la propiedad en la única opción residencial real para la población rural, mientras que en contextos urbanos el alquiler ha ganado peso relativo por la creciente dificultad de acceso a la propiedad en mercados tensionados.

Antes de analizar las particularidades de los porcentajes de hogares que residen en régimen de propiedad, conviene destacar que dos categorías de hogares concentran la mayor parte de la población en todos los ámbitos territoriales: los hogares formados por una familia sin personas adicionales y un solo núcleo (la familia uninuclear) y los hogares unipersonales (Gráfico 4.6.1). Estos tipos de hogar, que podemos considerar los más frecuentes en la estructura demográfica contemporánea, representan las formas de convivencia dominantes. En la zona del CDR AFA Bierzo, estos dos tipos aglutinan más del 73% del total de hogares y residen en propiedad el 88,4% de los hogares uninucleares (9.084 de 10.275) y el 77,8% de los hogares unipersonales (4.767 de 6.129) (Gráfico 4.6.1).

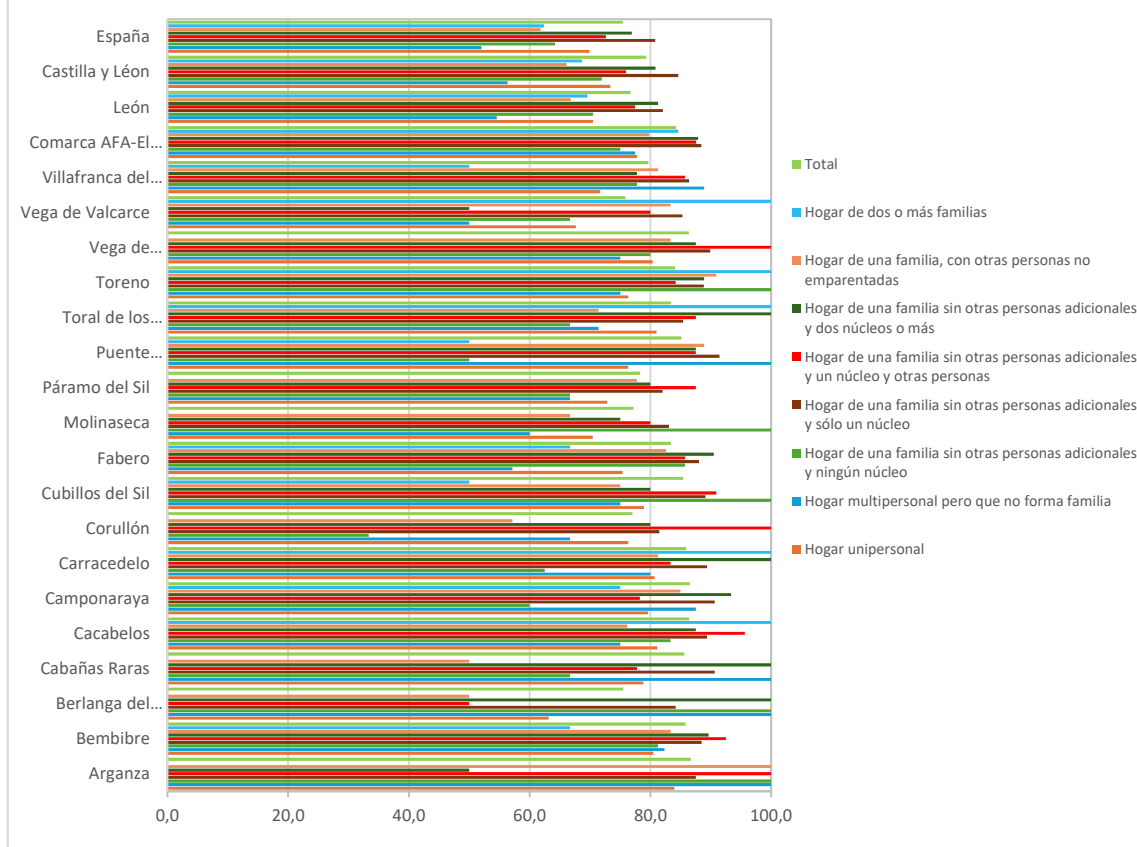
En el resto del ámbito supramunicipal, los porcentajes de propiedad en estos dos tipos de hogares son igualmente elevados, aunque se reducen progresivamente conforme aumenta la influencia del hábitat urbano en ese territorio. Entre los hogares uninucleares, la propiedad alcanza el 84,6% en Castilla y León, el 82,1% en la provincia de León y el 80,8% en España. Entre los hogares unipersonales, los porcentajes de propietarios descienden hasta el 73,4% en Castilla y León, el 70,5% en León y el 69,9% en España. Esta progresión descendente refleja la mayor diversificación de fórmulas residenciales en contextos urbanos, donde el alquiler encuentra mayor cabida como alternativa, especialmente entre población joven y de nacionalidad extranjera, en situación de movilidad laboral o con dificultades de acceso a la propiedad.

Otros tipos de hogares refuerzan esta hegemonía de la propiedad. Los hogares de dos o más familias y los hogares de una familia con otras personas no emparentadas registran en la comarca rural berciana porcentajes de propiedad del 84,6% y 79,8% respectivamente, proporciones que descienden del orden de los 20 puntos porcentuales en el conjunto estatal (62,4% y 61,8%). Estas diferencias sugieren que, incluso en tipo de convivencia más complejas o atípicas, la propiedad se mantiene como norma casi incuestionable en territorios rurales.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Gráfico 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.

Fuente: Censo de Población y Viviendas 2021, INE.



Resulta particularmente llamativo el comportamiento de dos tipos de hogares alejados de los modelos familiares convencionales. Los hogares de una familia sin personas adicionales y ningún núcleo (formados por personas emparentadas que no constituyen pareja, como hermanos/as que conviven en la misma vivienda) alcanzan en la zona del CDR AFA Bierzo un 77,5% de propiedad, con diferencias superiores a 20 puntos porcentuales respecto al contexto supramunicipal: 54,6% en León, 56,4% en Castilla y León, y 52% en España. Aún más significativo es el caso de los hogares multipersonales (formados por varias personas sin vínculos familiares entre sí), donde la zona del CDR AFA Bierzo registra un 75% de propiedad frente al 64,2% nacional.

A nivel municipal se observa la misma tendencia: una mayor importancia de los hogares de familia uninuclear y una propietarización hegemónica en todas las categorías de hogares, con registros que en algunas localidades y tipos de hogar alcanzan el 100%. En general, destacan localidades como Arganza, con el mayor porcentaje general de propietarización (86,7%), y

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Berlanga del Bierzo con el menor (75,5%), aunque incluso este último supera ampliamente el umbral del 75%. Entre los hogares de familia uninuclear, la horquilla de porcentajes de hogares propietarios de la vivienda principal comprende desde 81,5% en Corullón hasta 91,4% en Puente de Domingo Flórez, mientras entre los hogares unipersonales abarca desde 63,2% en Berlanga del Bierzo hasta 84% en Arganza.

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 de cada tipo.

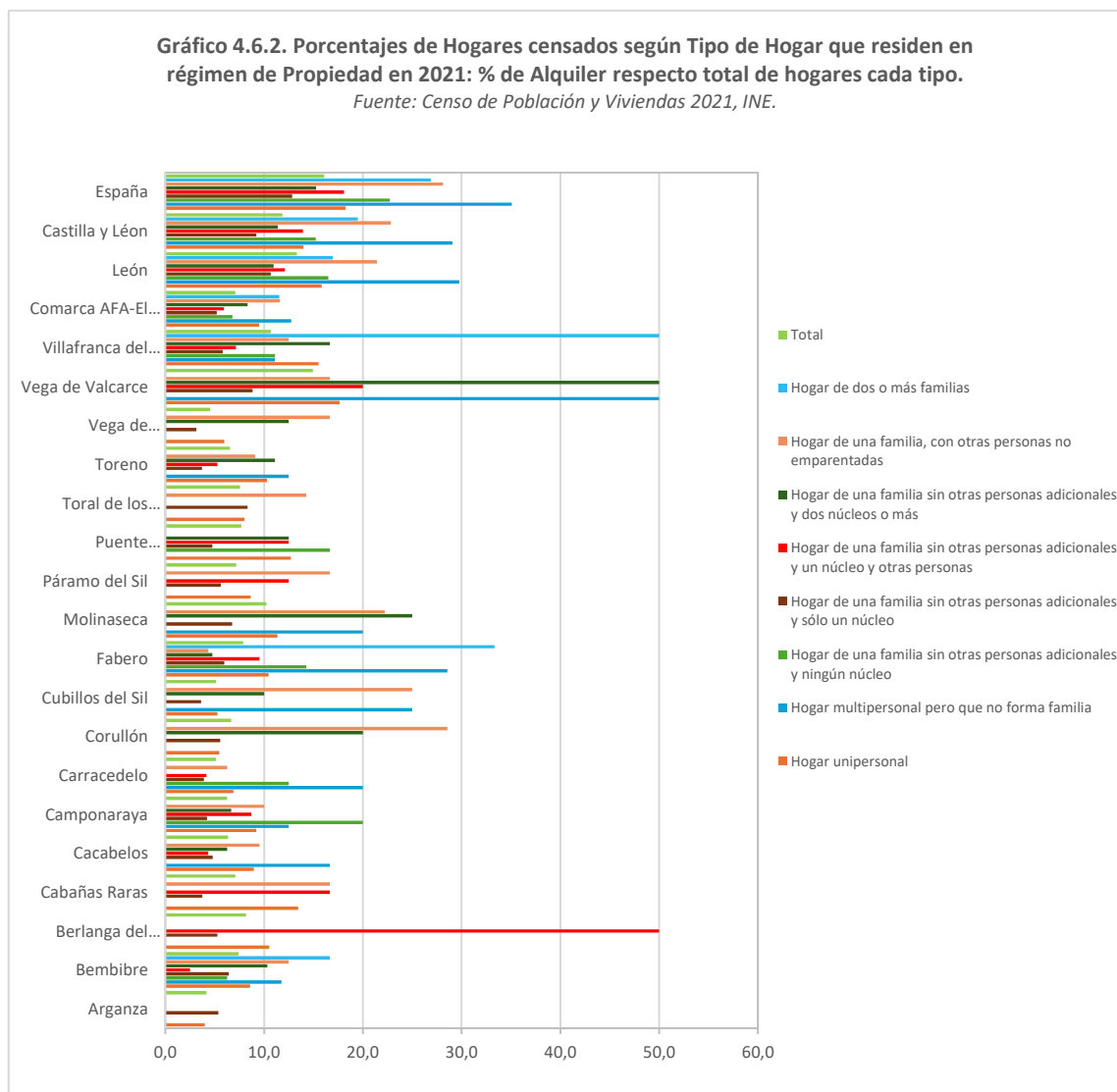
	Hogar unipersonal	Hogar multipersonal pero que no forma familia	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas	Hogar de una familia 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
Arganza	84,0	100,0	100,0	87,5	100,0	50,0	100,0	...	86,7
Bembibre	80,5	82,4	81,3	88,5	92,5	89,7	83,3	66,7	85,8
Berlanga del Bierzo	63,2	100,0	100,0	84,2	50,0	100,0	50,0	...	75,5
Cabañas Raras	78,9	100,0	66,7	90,7	77,8	100,0	50,0	...	85,6
Cacabelos	81,1	75,0	83,3	89,4	95,7	87,5	76,2	100,0	86,4
Camponaraya	76,4	87,5	60,0	90,6	78,3	93,3	85,0	75,0	86,6
Carracedelo	79,0	80,0	62,5	89,4	83,3	100,0	81,3	100,0	85,9
Corullón	75,4	66,7	33,3	81,5	100,0	80,0	57,1	0,0	77,0
Cubillos del Sil	70,5	75,0	100,0	89,1	90,9	80,0	75,0	50,0	85,4
Fabero	72,8	57,1	85,7	88,1	85,7	90,5	82,6	66,7	83,4
Molinaseca	76,4	60,0	100,0	83,1	80,0	75,0	66,7	...	77,2
Páramo del Sil	81,0	66,7	66,7	82,0	87,5	80,0	77,8	...	78,3
Puente de Domingo Flórez	76,4	100,0	50,0	91,4	87,5	87,5	88,9	50,0	85,1
Total de los Vados	81,0	71,4	66,7	85,4	87,5	100,0	71,4	100,0	83,4
Toreno	76,4	75,0	100,0	88,8	84,2	88,9	90,9	100,0	84,1
Vega de Espinareda	80,3	75,0	80,0	89,9	100,0	87,5	83,3	...	86,4
Vega de Valcarce	67,7	50,0	66,7	85,3	80,0	60,0	83,3	100,0	75,9
Villafranca del Bierzo	71,7	88,9	77,8	86,4	85,7	77,8	81,3	50,0	79,7
Zona del CDR AFA Bierzo	77,8	77,5	75,0	88,4	87,6	87,9	79,8	84,6	84,2
León	70,5	54,6	70,5	82,1	77,5	81,3	66,8	69,6	76,7
Castilla y León	73,4	56,4	71,9	84,6	76,0	80,8	66,1	68,7	79,3
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 de 2021, INE.

Los elevados porcentajes de hogares residiendo en régimen de propiedad en su vivienda principal contrasta radicalmente con los porcentajes de aquellos que viven en régimen de alquiler, una tenencia de la vivienda principal que en España se ha visto históricamente penalizada dadas las facilidades para la compra de vivienda y el estigma asociado al alquiler como fórmula residencial precaria. Así, los porcentajes de vivienda en régimen de alquiler entre los hogares de corte más convencional descienden drásticamente en comparación con los que están en propiedad. Entre aquellos hogares formados por una familia sin personas adicionales y un solo núcleo, el porcentaje de alquiler en la zona del CDR AFA Bierzo se encuentra en un 5,2%,

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO**

lo que supone una diferencia de 83,2 puntos porcentuales con respecto al porcentaje de propietarios. Entre los hogares unipersonales, el alquiler supone un 9,5% del total, una diferencia de 68,3 puntos porcentuales con respecto a la propiedad.



PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

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 de 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
Arganza	4,0	0,0	0,0	5,4	0,0	0,0	0,0	...	4,2
Bembibre	8,6	11,8	6,3	6,4	2,5	10,3	12,5	16,7	7,4
Berlanga del Bierzo	10,5	0,0	0,0	5,3	50,0	0,0	0,0	...	8,2
Cabañas Raras	13,5	0,0	0,0	3,7	16,7	0,0	16,7	...	7,1
Cacabelos	9,0	16,7	0,0	4,8	4,4	6,3	9,5	0,0	6,4
Camponaraya	9,2	12,5	20,0	4,2	8,7	6,7	10,0	0,0	6,3
Carracedelo	6,9	20,0	12,5	3,9	4,2	0,0	6,3	0,0	5,1
Corullón	5,5	0,0	0,0	5,6	0,0	20,0	28,6	0,0	6,7
Cubillos del Sil	5,3	25,0	0,0	3,6	0,0	10,0	25,0	0,0	5,2
Fabero	10,5	28,6	14,3	6,0	9,5	4,8	4,4	33,3	7,9
Molinaseca	11,4	20,0	0,0	6,8	0,0	25,0	22,2	...	10,2
Páramo del Sil	8,6	0,0	0,0	5,6	12,5	0,0	16,7	...	7,2
Puente de Domingo Flórez	12,7	0,0	16,7	4,8	12,5	12,5	0,0	0,0	7,7
Toral de los Vados	8,0	0,0	0,0	8,3	0,0	0,0	14,3	0,0	7,6
Toreno	10,3	12,5	0,0	3,7	5,3	11,1	9,1	0,0	6,6
Vega de Espinareda	6,0	0,0	0,0	3,1	0,0	12,5	16,7	...	4,6
Vega de Valcarlos	17,7	50,0	0,0	8,8	20,0	50,0	16,7	0,0	14,9
Villafranca del Bierzo	15,5	11,1	11,1	5,8	7,1	16,7	12,5	50,0	10,7
Zona del CDR AFA Bierzo	9,5	12,8	6,8	5,2	5,9	8,3	11,6	11,5	7,1
León	15,9	29,8	16,5	10,7	12,1	11,0	21,4	17,0	13,3
Castilla y León	14,0	29,1	15,2	9,2	13,9	11,4	22,8	19,5	11,9
España	18,2	35,1	22,4	12,8	18,1	15,3	28,1	26,9	16,1

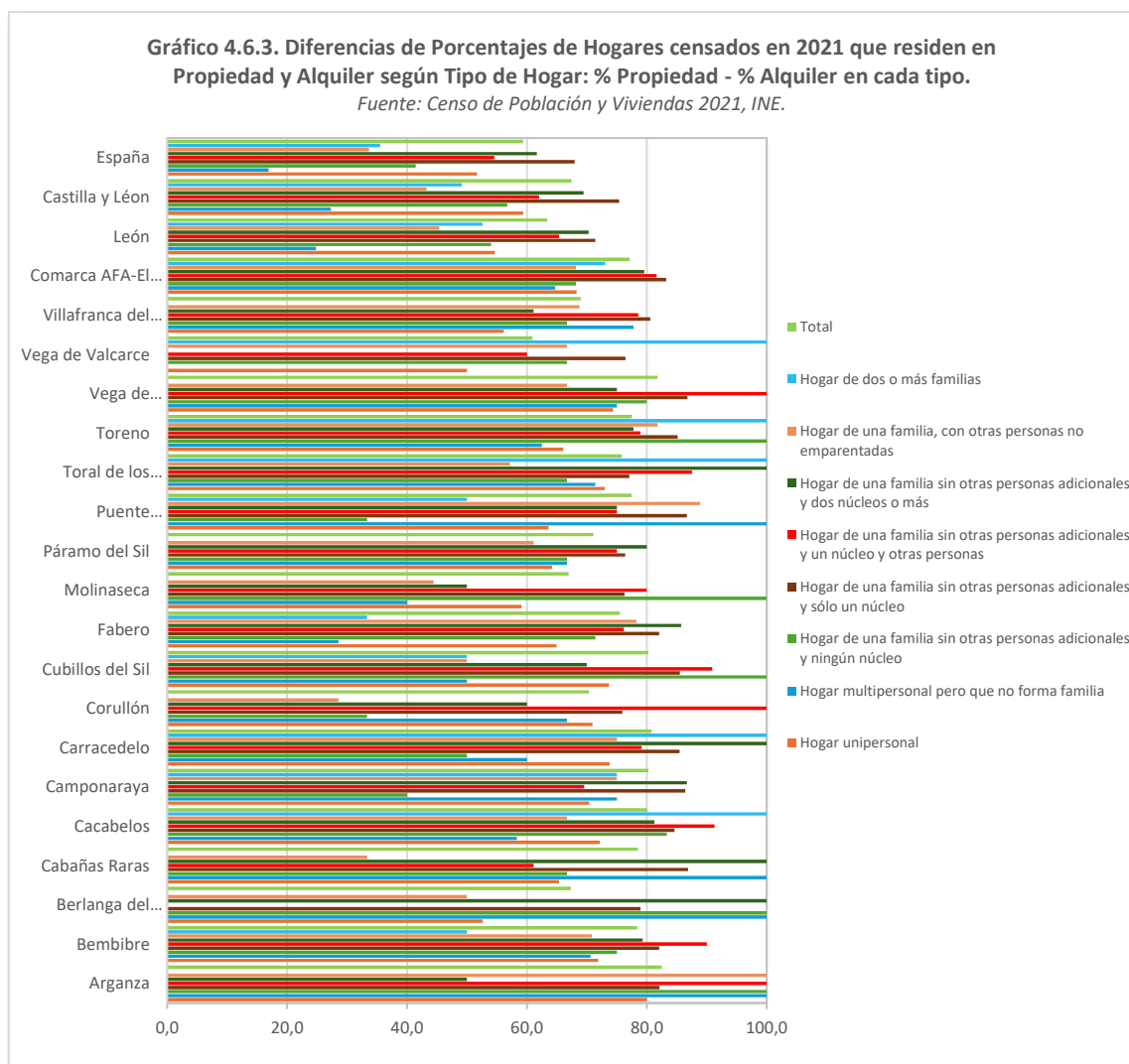
Fuente: Censo de Población y Viviendas de 2021, INE.

Estos porcentajes extremadamente bajos evidencian la práctica inexistencia de un mercado de alquiler en el medio rural. A diferencia de lo que ocurre con la tenencia en propiedad, los porcentajes de alquiler se incrementan a medida que avanzamos hacia contextos con mayor influencia del hábitat urbano. Así, en el caso de los hogares formados por una familia sin personas adicionales y un solo núcleo, los porcentajes de hogares en alquiler se elevan hasta el 9,2% en Castilla y León, el 10,7% en la provincia de León y el 12,8% en España. Entre los hogares unipersonales, el alquiler alcanza porcentajes más elevados en contextos urbanos, donde esta fórmula se ha convertido en alternativa para preadultos y adultos con solvencia económica, población en situación de movilidad laboral y también personas extranjeras.

Esta progresión refleja tanto la mayor disponibilidad de oferta de alquiler en ciudades como la creciente dificultad de acceso a la propiedad en mercados urbanos tensionados. En contextos urbanos, las configuraciones de hogares no convencionales —como hogares multipersonales

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

que no forman familia— encuentran en el alquiler compartido una solución residencial frecuente, asociada a menudo a situaciones de precariedad, inicio de trayectorias vitales independientes, o estrategias de supervivencia económica. Por el contrario, en el medio rural estas mismas configuraciones se mantienen mayoritariamente en propiedad, reflejando la persistencia de viviendas heredadas y la falta de alternativas de tenencia a la propiedad en el mercado de la vivienda.



A nivel municipal, las diferencias entre propiedad y alquiler son igualmente abismales, con porcentajes muy bajos de hogares que viven en régimen de alquiler. Esta realidad confirma un mercado inmobiliario rural concentrado en la propiedad, donde el alquiler es una opción marginal. Las diferencias entre el medio rural y urbano no solo se explican por factores económicos, sino por cosmovisiones distintas sobre la vivienda: en el rural, la vivienda es patrimonio familiar, arraigo territorial y herencia; en el urbano, cada vez más, es un bien de uso

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO**

sujeto a lógicas de mercado, movilidad laboral y flexibilidad residencial. Esta divergencia refleja, en última instancia, dos modelos de sociedad con distintas relaciones con el territorio, la familia y el proyecto vital.

Tabla 4.6.3. Diferencias de Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en Propiedad y Alquiler según tipo de Hogar en 2021: % Propiedad - % Alquiler en 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
Arganza	80,0	100,0	100,0	82,1	100,0	50,0	100,0	...	82,5
Bembibre	71,9	70,6	75,0	82,1	90,0	79,3	70,8	50,0	78,4
Berlanga del Bierzo	52,6	100,0	100,0	78,9	0,0	100,0	50,0	...	67,4
Cabañas Raras	65,4	100,0	66,7	86,9	61,1	100,0	33,3	...	78,5
Cacabelos	72,1	58,3	83,3	84,6	91,3	81,2	66,7	100,0	80,1
Camponaraya	70,4	75,0	40,0	86,4	69,6	86,7	75,0	75,0	80,3
Carracedelo	73,8	60,0	50,0	85,5	79,2	100,0	75,0	100,0	80,8
Corullón	70,9	66,7	33,3	75,9	100,0	60,0	28,6	0,0	70,4
Cubillos del Sil	73,7	50,0	100,0	85,5	90,9	70,0	50,0	50,0	80,3
Fabero	64,9	28,6	71,4	82,1	76,2	85,7	78,3	33,3	75,5
Molinaseca	59,1	40,0	100,0	76,3	80,0	50,0	44,4	...	66,9
Páramo del Sil	64,2	66,7	66,7	76,4	75,0	80,0	61,1	...	71,1
Puente de Domingo Flórez	63,6	100,0	33,3	86,7	75,0	75,0	88,9	50,0	77,4
Toral de los Vados	73,0	71,4	66,7	77,1	87,5	100,0	57,1	100,0	75,8
Toreno	66,1	62,5	100,0	85,1	79,0	77,8	81,8	100,0	77,5
Vega de Espinareda	74,4	75,0	80,0	86,8	100,0	75,0	66,7	...	81,8
Vega de Valcarce	50,0	0,0	66,7	76,5	60,0	0,0	66,7	100,0	60,9
Villafranca del Bierzo	56,2	77,8	66,7	80,6	78,6	61,1	68,8	0,0	69,0
Zona del CDR AFA Bierzo	68,3	64,7	68,2	83,2	81,6	79,6	68,2	73,1	77,1
León	54,7	24,8	54,0	71,4	65,4	70,3	45,4	52,6	63,4
Castilla y León	59,4	27,3	56,7	75,4	62,0	69,5	43,3	49,2	67,4
España	51,7	16,9	41,4	68,0	54,5	61,7	33,7	35,5	59,4

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

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

Para finalizar, veamos los porcentajes de hogares censados según régimen de tenencia relacionado con el sexo y la nacionalidad de sus miembros en el año 2021. En primer lugar, con respecto a los porcentajes de propiedad (ver Tabla 4.7.1 del Anexo), entre los hogares formados por hombres o mujeres españolas, los porcentajes en régimen de propiedad son muy elevados en todos los ámbitos del contexto supramunicipal, los cuales oscilan entre el 86% de la zona del CDR AFA Bierzo y el 79,3% del conjunto estatal en hogares con hombres españoles, en tanto un 86,4% en la comarca berciana y un 79,6% en la provincia de León en los hogares con mujeres españolas, observándose una elevada homogeneidad de la tenencia en propiedad de los hogares según sexo y nacionalidad española en cuanto al régimen de tenencia en propiedad. En el caso de las personas de nacionalidad extranjera se produce, sin embargo, una diferencia sustancial en cuanto a los porcentajes de propiedad entre el contexto comarcal y el resto de los ámbitos supramunicipales. En el caso de los hogares con hombres y mujeres extranjeras, los porcentajes de propiedad alcanzan un 72,5% y un 73,5% respectivamente en la zona del CDR AFA Bierzo, porcentajes que se reducen drásticamente en el resto del contexto supramunicipal: en la provincia de León se reducen hasta un 45,5% y un 48,4%; 47,3% y 49,4% en Castilla y León y 48,2% y 50,1% en España, respectivamente, poniéndose de manifiesto que en contextos rurales resulta hegemónica la tenencia en propiedad de la vivienda principal, incluso entre la población extranjera.

Por último, en el nivel municipal también se evidencian los elevados porcentajes del registro comarcal de los hogares que residen en régimen de tenencia en propiedad, con variaciones moderadas en el caso de residentes españoles y más elevadas en el caso de las personas extranjeras, debido al reducido valor absoluto de algunos municipios en donde pequeñas variaciones en los datos absolutos afectan sobremanera el porcentaje respectivo. En el caso de los hogares con hombres y mujeres españolas los porcentajes de hogares que residen en régimen de propiedad varían entre el 87,9% de Carracedelo y el 76,5% de Molinaseca entre los varones, así como entre 89,3% de Arganza y el 70,7% de Berlanga del Bierzo entre las mujeres. Entre la población extranjera los porcentajes oscilan entre el 100% de Cubillo del Sil y el 40% de Corullón entre los hogares con hombres extranjeros y entre el 100% de Vega de Valcarce y el 66,7% de Arganza, Corullón, Páramo del Sil y Toreno entre los hogares con mujeres extranjeras.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO**

Gráfico 4.7.1. Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Propiedad respecto total de hogares según sexo y nacionalidad.

Fuente: Censos de Población y Viviendas, INE.

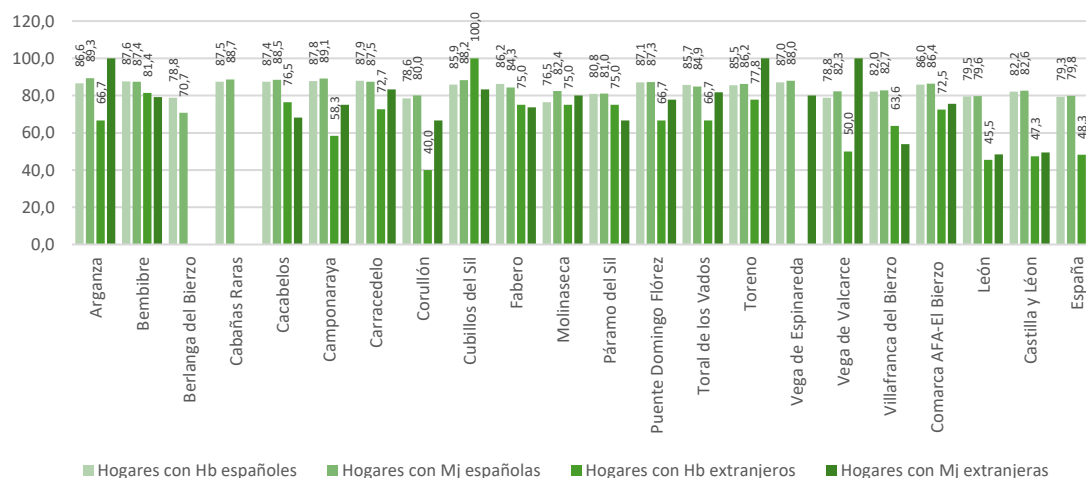
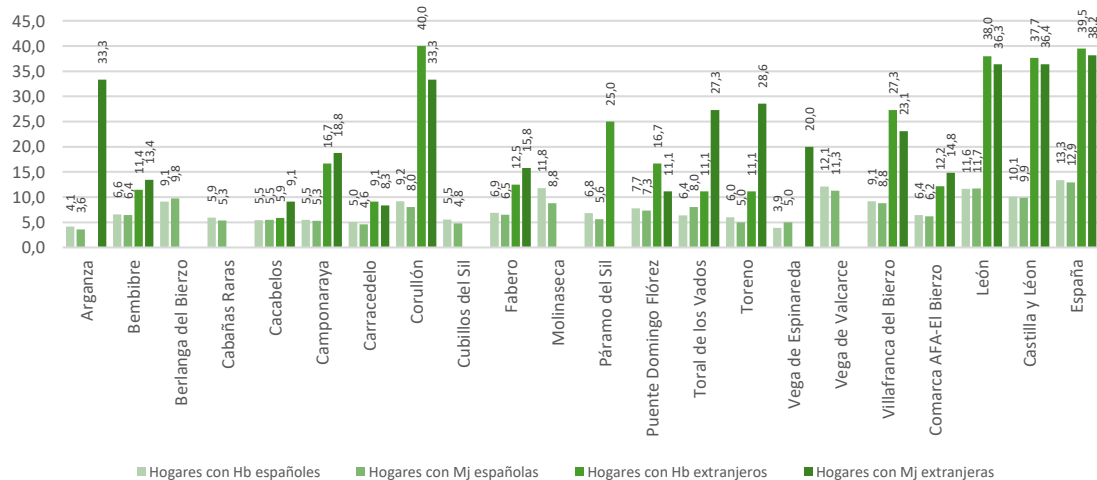


Gráfico 4.7.2. Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Alquiler según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Alquiler respecto total de hogares según sexo y nacionalidad.

Fuente: Censos de Población y Viviendas, INE.



1.5.- CONCLUSIONES CUANTITATIVAS

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

- A 1 de enero de 2024, el ámbito del CDR AFA Bierzo suma 42.844 habitantes. Respecto a 2001, esto supone una reducción del -15,3%, coherente con el proceso de despoblación del medio rural. En el marco de la comarca rural berciana, el municipio de Bembibre concentra el 19,1% de la población en 2024 y registra una pérdida de población del -18,8% en el período 2001-2024. En el entorno municipal, las evoluciones se sitúan entre el -34,5% de Vega de Valcarce y el +23,3% de Camponaraya.
- En 2024, la densidad de población comarcal es de 33,8 hab/km², un valor propio de territorios rurales afectados por el éxodo demográfico hacia las ciudades. Aun así, se sitúa ligeramente por encima de la densidad provincial (28,7 hab/km²) y autonómica (25,4 hab/km²), pero a gran distancia de la estatal (96,1 hab/km²). Por municipios, Cacabelos (145,2 hab/km²), Camponaraya (140,9 hab/km²), Bembibre (129,3 hab/km²) y Carracedelo (105,5 hab/km²), seguidos de Fabero (74,4 hab/km²) y Toral de los Vados (72,6 hab/km²), muestran densidades propias del hábitat urbano. El resto de las localidades presenta valores sensiblemente inferiores, desde 6,2 hab/km² en Páramo del Sil hasta 32,2 hab/km² en Cubillos del Sil.
- En 2024, la zona del CDR AFA Bierzo contabiliza 1.800 personas extranjeras, un incremento del +31,4% respecto a 2001, concentrándose prácticamente un tercio en el municipio de Bembibre (31,4% del total de la zona). Los porcentajes de extranjeros abarcan desde 9,9% en Cabañas Raras hasta 6,9% en Bembibre, con un porcentaje en la zona del 4,2%, claramente menor con respecto al autonómico (7,7%) y sobre todo, estatal (13,4%).
- En 2024, la estructura por edad se caracteriza por una edad media elevada en la zona del CDR AFA Bierzo (51,2 años), superior a la de León provincia (50), Castilla y León (48,6) y España (44,4). Entre los promedios más altos destacan municipios rurales como Corullón (60,2), Berlanga del Bierzo (57,9) y Vega de Espinareda (57,8 años).
- Entre 2021 y 2024, solo crece la población de más de 64 años (+4,5%), mientras que las cohortes jóvenes y adultas reducen sus efectivos censados. En 2024, las personas mayores de 64 años representan el 39,5% del total, evidenciando una estructura etaria envejecida. Camponaraya presenta el perfil menos envejecido, con un 23,5% de personas mayores de 64 años, cercano al registro estatal (20,4%).
- Según el Censo de Población y Viviendas de 2021, el porcentaje de Solteros/as es del 36,6% en la zona del CDR AFA Bierzo, por debajo de León (39,1%), Castilla y León (40,6%) y España

(43%). Por el contrario, el estado civil de Casado/a alcanza el 43,7%, por encima de los registros provincial (42,3%), autonómico (42,9%) y estatal (39,9%). En Divorciados/Separados, la zona del CDR AFA Bierzo, el nivel provincial y el estatal coinciden en un 6,2%, cifra ligeramente superior a la de Castilla y León (5,3%).

- De 2021 a 2023, la Nupcialidad presenta oscilaciones: tras un repunte en 2021–2022 asociado al efecto postpandemia Covid-19, los matrimonios descienden de forma acusada en 2022–2023. La tasa bruta media de nupcialidad comarcal para 2021-2023 se sitúa en 2,8‰ (matrimonios por mil habitantes), igual a las TBNup de León provincia y Castilla y León, pero ligeramente inferior a la registrada en España (3,3‰).
- La Natalidad también es baja y variable: se observa un decremento notable entre 2021–2022, posible efecto postpandemia Covid-19, seguido de un incremento en 2022–2023. La tasa bruta media de natalidad en la zona del CDR AFA Bierzo para 2021-2023 es de 3,5‰ (nacimientos por mil habitantes), inferior a las de León provincia (4,9‰), Castilla y León (5,4‰) y España (6,9‰).

ANÁLISIS DE LOS HOGARES

- Entre los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021, el número de hogares censados en la zona del CDR AFA Bierzo aumentó moderadamente (+4,2%) pese al fuerte descenso poblacional. Este comportamiento se explica por la reducción del tamaño medio de convivencia y por los hogares vinculados a la inmigración extranjera. En todo caso, el incremento comarcal es muy inferior al provincial (10,6%), autonómico (15,3%) y estatal (30,7%). El crecimiento se concentra especialmente en Camponaraya (44,6%) y Cubillos del Sil (39,8%).
- En la zona del CDR AFA Bierzo, el tamaño medio del hogar desciende de 2,8 personas (2001) a 2,3 (2021), un valor inferior al estatal (2,5). Predominan los hogares de 1 miembro (32,3%) y 2 miembros (29,4%), lo que refleja el envejecimiento y la atomización residencial (hogares unipersonales) del medio rural interior, con mayor intensidad en los municipios más despoblados.
- En la distribución de hogares según Estructura, entre 2011 y 2021 aumenta la proporción de hogares unipersonales (mujeres menores de 65 años, mujeres de 65 años o más y hombres solos en ambos tramos). Este fenómeno responde tanto al envejecimiento poblacional (65 y más años) como a transformaciones sociales vinculadas a la individualización entre la población menor de 65 años. Asimismo, crece el peso relativo de los hogares monoparentales, tanto con hijos menores de 25 años como con hijos de 25 años o más (con la excepción de la comarca, donde esta categoría se mantuvo estable), lo que se relaciona

con procesos de ruptura familiar (separaciones y divorcios) que afectan al hogar nuclear convencional. En contraste, disminuye la representación de parejas sin hijos y de parejas con hijos (con descendientes menores de 25 años o con todos mayores). En 2021, la zona del CDR AFA Bierzo presenta una presencia ligeramente superior de parejas sin hijos (17,7% frente al 17,1% estatal), de mujeres solas de 65 años o más (11% frente al 8% en España) y de hombres solos en ese mismo tramo de edad (5,4% frente al 3,3% estatal). En cambio, es notablemente inferior el porcentaje de parejas con hijos menores de 25 años (14,5% frente al 22,9% nacional). Por último, Bemibre muestra una estructura de hogares más próxima a la estatal, en línea con su carácter más urbano.

- Atendiendo al Tipo de hogar, entre 2011 y 2021 aumentan sobre todo los hogares unipersonales y, ligeramente, los multipersonales que no forman familia; también crecen los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, así como los hogares de dos o más familias. En paralelo, disminuyen los porcentajes del resto de tipos familiares. En el Censo de 2021, la zona del CDR AFA Bierzo está dominada por los hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo (54,2%), seguidos de los hogares unipersonales (32,3%). El primer tipo alcanza mayor representación en Castilla y León (55,9%) y España (57,9%), mientras que el segundo es más elevado a nivel autonómico y provincial (34,3% y 33,3% respectivamente).
- Según el número de núcleos, en 2021 predominan los hogares con un único núcleo en la zona del CDR AFA Bierzo (61,2%), en mayor proporción que en León provincia (59,6%) y Castilla y León (61%) y solo por detrás de España (65,3%). Esta diferencia se explica por el mayor peso de los hogares sin núcleo (principalmente unipersonales) en el ámbito provincial y autonómico (38% y 37% respectivamente). A nivel municipal, los porcentajes más elevados de hogares con un solo núcleo se registran en Cubillos del Sil (66,8%) y Camponaraya (66,7%), por encima del registro estatal; en sentido contrario, Berlanga del Bierzo (46,9%) y Corullón (46,7%) destacan entre los hogares sin núcleo.
- Respecto a la distribución de los hogares censados en 2021 según sexo y nacionalidad, predominan los hogares con varones y mujeres de nacionalidad española (77,1% y 79,1% respectivamente) en la zona del CDR AFA Bierzo. Los hogares con hombres y mujeres de nacionalidad extranjera son marginales (3% y 3,3%), y representan los porcentajes más bajos del contexto supramunicipal. A nivel municipal, Cubillos de Sil destaca entre los hogares formados por hombres españoles (85,4%) y Berlanga del Bierzo entre los formados por mujeres españolas (81,8%).

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

- En la zona del CDR AFA Bierzo, el número de viviendas familiares creció un 36,4% entre los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021, pese al descenso poblacional, lo que evidencia un desajuste entre construcción y demanda social efectiva, especialmente en municipios rurales con acusado vaciamiento demográfico. El incremento comarcal superó el autonómico (26,3%) y el estatal (27,1%). En el contexto local, el nº de viviendas familiares aumentó en todos los municipios, con mención especial para Berlanga del Bierzo y Páramo del Sil, con un 145,6% y 106% respectivamente, salvo en Vega de Valcarce, donde disminuyó un -11,5%.
- En 2021, las Viviendas Principales son mayoritarias en la zona del CDR (53,2%), pero con escasa diferencia con respecto a las No Principales (46,8%); estas representan porcentajes muy elevados en municipios como Berlanga del Bierzo, Vega de Valcarce y Páramo del Sil (66%, 63,9% y 63,1% respectivamente), lo que refleja un proceso de desocupación residencial intenso. Solo en Camponaraya, el porcentaje de Viviendas Principales (68,4%) se sitúa cerca del registro estatal (69,6%).
- En 2021, las viviendas vacías censadas en la zona del CDR AFA Bierzo (doce municipios de 1.000 y más habitantes) representan el 34,2% de las viviendas familiares, un porcentaje superior al autonómico (19,4%) y, especialmente, al estatal (14,4%). En el contexto local, destacan municipios rurales como Toreno (53%), así como Toral de los Vados (45%), Villafranca del Bierzo (43%) y Fabero (40,9%), evidenciando una despoblación intensa que se traduce en abandono más que notorio del parque de viviendas familiares. Puente Domingo Flórez (20,3%) se aproxima a los registros de la comunidad autónoma.
- En cuanto a la antigüedad del parque de Viviendas Principales, la Edad Media alcanza 48 años en la zona del CDR AFA Bierzo, por encima de los promedios autonómico (43) y estatal (41,7 años). Las Viviendas No Principales son más antiguas y registran el promedio más alto en la zona rural berciana: 65,9 años, frente a 58 años en Castilla y León y 47,9 años en España. En los municipios de la comarca del CDR AFA Bierzo, Camponaraya presenta las Edades Medias más bajas en Viviendas Principales (35,1 años) y No Principales (47,6 años), mientras que los promedios más altos se observan en Vega de Valcarce (77,1 y 93,2), Corullón (76,5 y 88) y Berlanga del Bierzo (69,6 y 84 años, respectivamente).
- Con respecto al régimen de tenencia de la vivienda principal, según el Censo de Población y Viviendas de 2021 predomina la propiedad en la zona rural berciana (84,3%), mientras el alquiler tiene un papel secundario (7,1%) y la categoría de otro régimen (cesión, usufructo, alquiler simbólico...) alcanza un 8,6%. La principal diferencia con relación a los otros tres

territorios supralocales es la mayor representación del alquiler en la provincia de León (13,3%), Castilla y León (11,9%) y, sobre todo, en España (16,1%), en detrimento de la propiedad. Entre los municipios, la propiedad es hegemónica, desde el 74% en Berlanga del Bierzo hasta el 86,9% en Cabañas Raras; además, el otro régimen supera, o iguala, en representación porcentual al alquiler en todas las localidades, excepto en Puente Domingo Flórez y Bembibre. Por antigüedad, el stock de viviendas principales en alquiler es más antiguo que el de propiedad, con Edades Medias de 55,1 años frente a 46,1 años en la zona del CDR AFA Bierzo, mientras las viviendas principales en otro régimen destacan por ser las más antiguas (60,9 años).

- El 62,9% de las viviendas familiares censadas en 2021 en la zona del CDR AFA Bierzo se localizan en edificaciones unifamiliares, con porcentajes superiores al 90% en Corullón, Berlanga del Bierzo y Arganza (90%, 92% y 92,3% respectivamente). En cambio, Bembibre presenta un patrón más urbano, con mayor presencia de viviendas en edificios plurifamiliares (solo 34,2% de unifamiliares). En comparación, las viviendas familiares en edificios de una sola vivienda tienen un peso claramente menor en la provincia de León (46,3%), Castilla y León (44,5%) y España (30,1%), territorios donde predomina la concentración urbana y la edificación plurifamiliar.
- En cuanto a la Superficie Media de las Viviendas Principales censadas en 2021, son de mayor superficie en la comarca (98 m²) con relación a León (94,3 m²), Castilla y León (91,9 m²) y España (87 m²). Asimismo, en 2021 las Viviendas Principales presentan superficies medias mayores que las Viviendas No Principales (+10,4 m² en la zona berciana), una diferencia que suele ser más amplia en territorios rurales que en urbanos (precios y especulación sobre suelo y vivienda, tipología en vertical...). Por régimen de tenencia, las viviendas principales en propiedad son, por término medio, más amplias que las de alquiler y las de otro régimen, constatándose en la zona del CDR AFA Bierzo (+9,4 m² sobre alquiler y +7,1 m² sobre otro régimen) y también en los demás territorios analizados.

ANÁLISIS RELACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES

- La zona del CDR AFA Bierzo presenta un sobredimensionamiento del parque de viviendas familiares en relación con su población, al contabilizar 832,8 viviendas por 1.000 habitantes censados en 2024, por encima del caso provincial (792,2), autonómico (765,1) y de España (547,64). En municipios rurales como Berlanga del Bierzo (1.393,2) y Páramo del Sil (1.358,1) se supera holgadamente la ratio de 1 vivienda familiar por habitante.

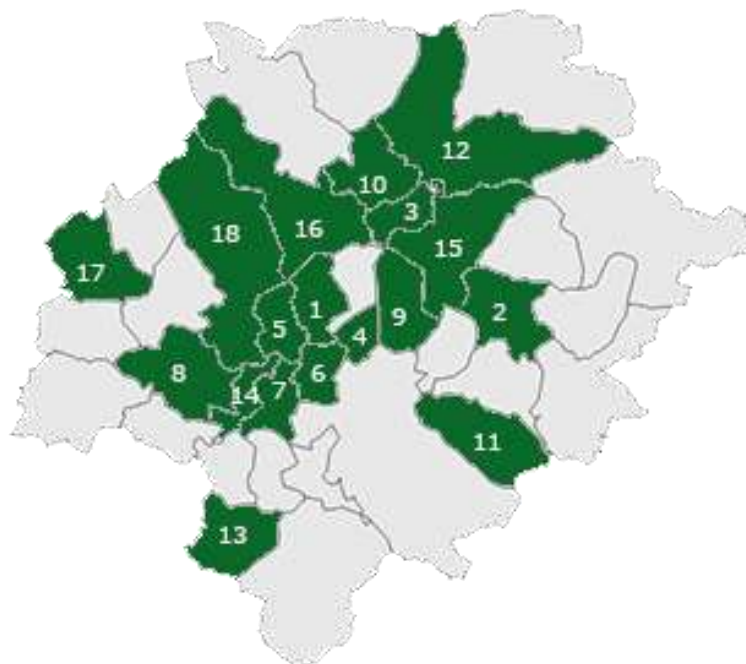
- En 2021, en la zona rural berciana la ratio de viviendas familiares por 100 hogares se aproxima a las dos viviendas por hogar (188,3 por 100), indicador que advierte del desajuste entre el parque de viviendas familiares y los hogares censados (178,4 en Castilla y León y 143,6 en España). A escala municipal, se observan ratios especialmente elevadas en Vega de Valcarce (277) y Berlanga del Bierzo (300 viviendas familiares por cada 100 hogares).
- En 2021, la zona del CDR AFA Bierzo acumula una desproporción de Viviendas No Principales (secundarias y vacías) respecto a los hogares censados (88,2 VNP por 100 hogares), que supera la ratio autonómica (78,4) y duplica la estatal (43,6). Este resultado se relaciona con el éxodo rural y la desocupación masiva del parque de viviendas familiares, junto con un crecimiento de segundas residencias al margen de la demanda social de residentes.
- En la zona rural berciana en 2021 se contabilizan 61,8 Viviendas Vacías por cada 100 hogares censados, una ratio superior a la autonómica (34,6 por 100) y estatal (20,7 por 100). En el detalle municipal, Toreno destaca con 125,2 viviendas vacías por 100 hogares.
- La superficie media disponible por persona ocupante en los hogares censados en 2021 es mayor en la zona berciana (42,8 m²) que en Castilla y León (40,3 m²) y España (34,8 m²). Los promedios más altos corresponden a Arganza (50,9 m²) y Carracedelo (48,5 m²), mientras que el valor más bajo se registra en Bembibre (38,4 m²).
- En 2021, en todos los tipos de hogar de la zona rural berciana predomina de forma hegemónica la propiedad en el régimen de tenencia de la vivienda principal. El alquiler oscila entre el 5,2% y el 11,6% en los hogares familiares y alcanza su mayor porcentaje con el 12,7% en los multipersonales que no forman familia. Aunque en Castilla y León y España también predomina la propiedad, se aprecia una mayor presencia relativa del alquiler en los hogares no familiares.
- En 2021, al considerar los hogares según sexo y nacionalidad de sus miembros, la propiedad de la vivienda principal es hegemónica entre los hogares con hombres o con mujeres de nacionalidad española en la zona del CDR AFA Bierzo (86% y 86,4%, respectivamente). Entre los hogares con varones o mujeres de nacionalidad extranjera, la propiedad reduce su representación (72,5% y 73,5%) y aumenta el alquiler (12,2% en hombres y 14,8% en mujeres). En conjunto, la zona del CDR AFA Bierzo y sus 18 municipios muestran un escaso desarrollo del mercado de alquiler; ello puede forzar a parte de los hogares a acceder a la compraventa de forma no voluntaria, generando un sobreesfuerzo para financiar la vivienda principal.

2.- ESTUDIO CUALITATIVO

Este *Estudio Cualitativo* recoge los resultados del análisis sociológico cualitativo del trabajo de campo realizado en la zona rural de El Bierzo (León), territorio de actuación del CDR AFA *Bierzo*, promovido por la Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER), con respecto al problema de la vivienda en el medio rural.

La investigación cualitativa se llevó a cabo entre el 2 de mayo y el 31 de julio de 2025. A nivel geográfico, este estudio abarca 18 municipios rurales de la comarca de El Bierzo: *Arganza (1)*, *Bembibre (2)*, *Berlanga del Bierzo (3)*, *Cabañas Raras (4)*, *Cacabelos (5)*, *Camponaraya (6)*, *Carracedelo (7)*, *Corullón (8)*, *Cubillos del Sil (9)*, *Fabero (10)*, *Molinaseca (11)*, *Páramo del Sil (12)*, *Puente de Domingo Flórez (13)*, *Toral de los Vados (14)*, *Toreno (15)*, *Vega de Espinareda (16)*, *Vega de Valcarce (17)* y *Villafranca del Bierzo (18)*.

Mapa 3. Comarca de El Bierzo con los 18 municipios rurales objeto de estudio.



Fuente: D.A.B., COCEDER (2024).

En cuanto a la metodología, se utilizaron dos técnicas cualitativas de investigación, sobre las cuales se fundamenta la investigación sociológica efectuada sobre el problema de la vivienda en la zona objeto de estudio:

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

- Entrevistas abiertas, de tipo semi-directivas, a informantes cualificados de los actores o agentes formales de las ofertas residenciales (empresas y profesionales), de la regulación y las políticas (Administraciones públicas), así como del Tercer Sector (ONGs, asociaciones...). En total, se llevaron a cabo un total de 13 entrevistas semi-directivas.
- Además, se celebró una Entrevista semi-directiva con una mujer propietaria de dos viviendas alquiladas en la zona objeto de estudio.
- Grupos de Discusión (2) en los que se recogieron las opiniones de sujetos sociales informales con respecto al problema de la vivienda en la zona. Se realizaron dos Grupos de Discusión: el primero, a personas jóvenes con demandas y necesidades residenciales insatisfechas o cubiertas reciente o parcialmente, tanto no emancipadas como emancipadas, en el que participaron 3 hombres y 2 mujeres. El segundo Grupo de Discusión se centró en recoger los discursos de personas inmigrantes de nacionalidad extranjera, en el que participaron 4 mujeres.

La sección del Estudio Cualitativo se organiza en cinco capítulos: el primero, se centra en recoger los resultados del análisis sociológico cualitativo del significado de los discursos recogidos mediante la técnica de la entrevista semi-directiva emitidos por las y los informantes cualificados (13 entrevistas). El segundo, se dedica a analizar el discurso social del Grupo de Discusión de Jóvenes (GD nº 1). El tercero, se especializa en analizar el discurso social del Grupo de Discusión de personas inmigrantes de nacionalidad extranjera. El cuarto capítulo, se concentra en analizar el discurso de la propietaria de viviendas alquiladas. Finalmente, el quinto capítulo del Estudio Cualitativo se centra en las Conclusiones Cualitativas y Recomendaciones generales, basadas en las conclusiones específicas de los capítulos anteriores y en las ideas y propuestas más destacadas que se han generado a lo largo del estudio cualitativo.

Hay que comentar que, en los cuatro capítulos de análisis especializado en cada una de las técnicas cualitativas utilizadas, se recogen fragmentos o *verbatim*s de las opiniones emitidas por las personas informantes (entrevistadas o participantes en los Grupos de Discusión) para apoyar o ilustrar el análisis sociológico cualitativo del significado que se ha efectuado.

2.1.- ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS SEMI-DIRECTIVAS

Entrevistas semi-directivas realizadas en la zona rural de El Bierzo

Nº	Fecha	Entidad	Localidad	Perfil profesional	Cohorte Edad	Sexo
1	21/05/2025	Asociación	Ponferrada	Activista	Adulto	M
2	21/05/2025	Asociación	Bembibre	Servicio social	Madura	M
3	22/05/2025	Asoc. Inm.	Ponferrada	Presidente comercial	Adulto	H
4	27/05/2025	Inmobiliaria	Ponferrada	Comercial	Adulto	H
5	28/05/2025	Ayuntamiento	Toral de los Vados	Administración	Adulto	M
6	30/05/2025	Asociación	Ponferrada	Técnica de proyecto	Adulto	M
7	03/06/2025	Inmobiliaria	Ponferrada	Comercial	Adulto	H
8	04/06/2025	Ayuntamiento	Arganza	Administración	Adulto	H
9	05/06/2025	Constructora	Bembibre	Constructor	Adulto	H
10	05/06/2025	Banca	Ponferrada	Director banca	Adulto	H
11	09/05/2025	Ayuntamiento	Cubillos	Administración	Adulto	M
12	11/06/2025	Asociación	Folgo de la Ribera	Licenciada	Adulto	M
13	12/06/2025	Técnico arquitecto	Camponaraya	Arquitectura	Adulto	H

Las opiniones recogidas mediante esta técnica cualitativa se estructuran en cuatro apartados a lo largo del presente capítulo, además de uno final de conclusiones. El primer apartado se centra en el funcionamiento actual del mercado de la vivienda, diferenciando entre la propiedad y el alquiler. Se identifican las principales dificultades de acceso económico a ambos regímenes de tenencia, así como las dinámicas recientes en los precios, la escasez de oferta adecuada y las barreras que encuentran especialmente los colectivos con menor capacidad adquisitiva, como jóvenes o personas en situación de vulnerabilidad o precariedad, como las y los inmigrantes extranjeros.

El segundo apartado examina el estado del parque de viviendas familiares, estableciendo una distinción entre aquellas que son utilizadas como residencia principal y no principal. El análisis pone de relieve el envejecimiento de buena parte del parque habitacional, la falta de mantenimiento en muchas viviendas ocupadas y la existencia de un volumen significativo de viviendas no habitadas, con implicaciones relevantes para el equilibrio entre oferta y demanda residencial en el mercado.

El tercer apartado recoge las demandas y necesidades residenciales expresadas por la población. Este bloque permite identificar los obstáculos que enfrentan distintos perfiles sociales en su acceso a una vivienda digna y adecuada según establece el artículo 47 de la Constitución española de 1978.

Y el cuarto apartado analiza el papel de las políticas públicas y las medidas institucionales dirigidas a garantizar el derecho a la vivienda digna y adecuada. Se valoran las actuaciones existentes en materia de promoción de vivienda social, ayudas al alquiler, fomento de la rehabilitación o movilización de vivienda vacía, así como las limitaciones estructurales, presupuestarias o administrativas que dificultan su implantación efectiva en el ámbito territorial de estudio.

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

En general, podemos resaltar que la vivienda de primera mano o nueva y el alquiler son escasos, sobre todo este último. Todos los informantes así lo manifiestan. Si bien, el stock de casas vacías, que se tratará en otro punto, es muy abundante. El dinamismo de compraventa alejado de Ponferrada es pequeño a excepción de fincas para construir y de algún municipio más grande donde ese mercado no deja de ser menor.

Es importante, que tanto la oficina de vivienda del Tercer Sector como las inmobiliarias son conscientes del gran peso de las redes informales para encontrar alquiler. Esto dificultaría en gran medida el éxito de la búsqueda para personas recién llegadas o sin contactos, sin capital relacional en la zona.

La empresa privada que se entrevista coincide en que los precios del escaso alquiler existente han ido subiendo, sin embargo, los precios de las casas en venta no serían tan caros en comparación con las ciudades, sin entrar en las casas para reformar o muy viejas. En una ocasión comentaron que en 2024 alquilaron dos casas en el rural y una de ellas especialmente fugaz.

No se construye, entonces hay saturación.

El precio siempre lo determina la oferta y la demanda, esa es la regulación que hay.

En tres casos de cuatro inmobiliarias y constructoras mencionan la regulación natural actual o “la mano invisible” de Adam Smith (metáfora sobre el equilibrio que se establece entre la libre competencia entre oferta y demanda) como víctima de la saturación por no haber nueva construcción. Siempre hay un foco hacia la carencia de esos nuevos proyectos como causante de los elevados precios: por tanto, se destaca la reducida oferta como el principal factor. También surge la inflación de los precios básicos como justificación para la subida correspondiente del alquiler.

Se eleva levemente la oferta de vivienda en alquiler a medida que se acerca el punto geográfico a Ponferrada, donde además existen más pisos. El estado de las casas en venta no permite su alquiler. En un caso observamos temor y rechazo por parte de un agente inmobiliario a alquilar vivienda en malas condiciones: “pisos en malas condiciones, no, porque el perfil de gente que quiere esos pisos me causa problemas.”

Los técnicos de los ayuntamientos también despejan cualquier posibilidad de alquiler. En dos de los municipios se percibe una satisfacción ante esta respuesta en señal de que todo lo que se alquila está en uso a pesar de que haría falta más vivienda.

La empresa constructora comenta que dentro del sector continúan viviendo y hay más trabajo que nunca pero más barato o en peores condiciones y con mayor competencia. Hay más reformas y pequeñas construcciones.

Necesidad hay, puesto que la gente que se queda aquí necesita seguir viviendo.

Entendemos que la necesidad de vivienda es tan grande que a pesar de que exista nueva construcción, esta no es suficiente para satisfacer esas demandas y que regule, según el discurso liberal de la empresa privada, los precios.

Respecto a esto, observamos con sentido analítico el discurso de la madre en un colegio rural comparando la falta de vivienda en las ciudades con la comarca:

Igual que en las zonas saturadas, solo que la falta de oferta no provoca la subida de precios, sencillamente los cierra.

Estaría ocurriendo, entonces, señala, lo mismo que en una gran ciudad con falta de oferta de vivienda pero donde sencillamente no hay opción: ni barata ni cara. En su caso ella es testigo directo de la solicitud de vivienda por familias y la negativa constante. Esto implicaría el deterioro y carencia de nuevas oportunidades residenciales en el territorio rural.

Si ponemos contiguos estos dos discursos observaríamos lo grave de la situación donde a efectos significativos y relativos sería más grave la falta de oferta para personas que quieran ir al rural y, sea por precios o falta de vivienda abierta, no puedan.

Por otro lado, comentan desde una entidad financiera y un arquitecto que en el rural, si hubiera una demanda real y grande, las Administraciones estarían haciendo algo; el informante de la banca habla de las facilidades fiscales y económicas de adquirir hoy en día siendo joven una vivienda en el rural. Apuntan, en cambio, mucho de su discurso a la ciudad de Ponferrada donde realmente la gente buscaría ir a vivir y donde compran puesto que una hipoteca es más barata que el alquiler actual (banca). El arquitecto, al contrario, añade que es imposible conseguir una hipoteca con el salario de una persona joven, pues son necesarios dos sueldos:

[...] alguien no puede meterse en una hipoteca con un salario de 15.000 al año a 800 [€] a 30 años. Necesitas dos sueldos.

Añadiría como investigador que las realidades en la comarca pueden ser muy diversas. Esto es debido a las idiosincrasias de las localidades como su distancia a pueblos más grandes o a Ponferrada, la presencia de polígonos industriales, la distancia a la autovía, la presencia del Camino de Santiago o las facilidades internas de vivienda. En un caso, no representativo, nos comenta la técnico del ayuntamiento el gran número de altas en el padrón y de una compraventa dinámica. Su población se mantiene a pesar del gran grado de envejecimiento debido a la retención de población en parte por otras políticas pasadas, como la construcción de vivienda social, y también actuales como facilidades a la infancia y oferta sociocultural. Por esto, es normal que haya una percepción diferente entorno a la comarca dependiendo de qué ignore o conozca a quien se pregunta. Lo que para muchos es atractivo, la ciudad, para otros no es suficiente y abandonan la comarca por completo.

Respecto a las viviendas de uso turístico, en general son aplaudidas por la empresa privada como dinamizadoras de la economía y el resto no comentan que sea un problema ni muy numerosas.

...señora, una *señorina* que tiene 7, 8 pisos en Airbnb que tiene alquilados en estos momentos. [...] Se ha ido buscando la vida así. (Entidad social y activista)

Se observa el apelativo para quitar importancia a la multipropiedad de esta persona ante la pregunta connotada sobre el uso turístico y su influencia en la comarca. Esto contrastaría con la percepción de personas en búsqueda de vivienda de origen inmigrante en pleno camino de Santiago. Más adelante en los grupos de discusión se verá cómo sí influye en el acceso a la vivienda en aquellas localidades de parada de etapa oficial del Camino por parte de las personas que buscan vivienda habitual.

Una informante apela a la injusticia del mal uso de ayudas públicas en el pasado para negocios de casas rurales que más tarde se convirtieron, premeditadamente, en viviendas arregladas de uso particular.

2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales

- **Vivienda vacía**

La vivienda vacía es un gran y recurrente tema. Es un punto que nos interesa y, además, las personas informantes como conocedoras de la realidad y habitantes de la comarca siempre lo mencionan de manera autónoma, espontánea.

El origen de esta desocupación del parque residencial es el común al de otros territorios rurales, *el éxodo rural*, y desencadena otros problemas que lo retroalimentan. En este caso, el recorrido de este éxodo demográfico comienza en localidades más alejadas del centro y llanura comarcal. El Bierzo propiamente dicho, lo que se sitúa dentro de la hoya también llamada “bajo”, lleva siendo y es receptor de mucha población de la periferia y de pedanías más pequeñas cuya población se ha ido moviendo a las pequeñas cabezas de municipio, a Ponferrada o a localidades alrededor de esta. Siendo una comarca rodeada de montañas, esto pues, coincide con que la montaña, más alejada de Ponferrada y con peores comunicaciones se ha visto vaciada más

tempranamente. No solo existe este movimiento centrípeto, de la periferia hacia el centro, sino que se simultanea con el éxodo de la población joven hacia grandes ciudades dentro y fuera de España después de terminar sus estudios.

Luego, viene gente que llevan bastantes años aquí, [...] de la cuenca minera que igual se quieren acercar a Ponferrada..., gente joven y prejubilada de esa zona de la montaña minera. (concejal ayuntamiento receptor de población)

En cuanto a lo que aquí nos atañe, muchas de estas familias e individuos que se han ido desplazando fuera, a cabezas de municipio o al centro berciano, como a Camponaraya, Villafranca del Bierzo, Cubillos, Cacabelos, Columbrianos y otros, o Ponferrada y sus pedanías, mantienen sus casas en propiedad en aquellos lugares a los que acuden por diferentes causas. Hay quienes, así nos comentan, vuelven solo para las fiestas si viven fuera de la comarca o por temporadas, utilizándolas como viviendas secundarias, pero también quienes las conservan vacías y quienes no se han puesto de acuerdo para su gestión tras una herencia.

Hay una mentalidad de mantener esa casa en los pueblos, pero tampoco es que haya gente que no pueda vivir allí. Para cambiar esto es que los hijos retomen la propiedad de toda esta acumulación. Que pase el tiempo. Las mentalidades esas las tiene la gente mayor, que vienen quince días y tal. En los pueblos la gente no vende. Lo mantienen todo. (Concejal)

El que tiene, yo creo, una casa en el pueblo y no la utiliza es porque vive fuera y va de vez en cuando y quiere la casa, fiestas, fin de semana desde Ponferrada..., el entorno rural yo diría que el 50% de las propiedades están cerradas. A ver, en Camponaraya igual es un 10% pero vas a, a medida que te alejas.” (Agente inmobiliario)

No porque no haya sino porque no se quiere. Hay casas que requerirían una pequeña reforma, otras porque son antiguas, diseño antiguo. Hay muchas vacías y no se ponen en alquiler. Tú no puedes obligar a un propietario a abrir o alquilar su casa, pero si lo puedes incentivar, que es un poco lo que intentamos [...] (Mujer, AMPA)

Hoy en día, de hecho, puede darse que se multiplica la tenencia de viviendas en propiedad infrautilizadas, no solo en las aldeas sino también en los pueblos más grandes, donde los abuelos o progenitores emigraron en su momento o en la misma Ponferrada. Habría, así, familias con vivienda vacía en los pueblos de origen y en el segundo destino de emigración interna por el fallecimiento y la actual emigración de la descendencia.

- **Alquiler viviendas vacías**

En cuanto a la alternativa de alquilar las viviendas vacías, detectamos en el discurso de los informantes el supuesto miedo de las y los propietarios a los destrozos, compromisos y a la

gestión de reclamaciones o mejoras. Esto aparece en los entrevistados del Tercer Sector con crítica tanto a las viviendas en mal estado que se alquilan como hacia una excesiva inseguridad de las personas propietarias para iniciarse a alquilar. También las inmobiliarias nos hablan de que en muchas ocasiones los seguros no son suficientes para calmar las inseguridades, ya sin crítica a las y los dueños. En una ocasión mencionaron que no trabajan con alquileres de casas muy baratas o precarias por el perfil de quienes están interesados en ellas.

Se me van a meter, no me van a pagar... La campaña de sensibilización tiene que ser muy potente. (Tercer sector)

A la gente le han metido mucho miedo con que te destrozan el piso. La gente no sabe que tras 10 años con alguien también pasan cosas [deterioro por uso y paso del tiempo], ocurren cosas que si tú vives ahí también pasan. (Asociación)

[...] a ver sí, el seguro lo tienes pero te pueden dejar de pagar igual, aunque tengas el seguro y se haga cargo y te paga indemnización pues tardas mucho en tirarlos del piso. (Agente inmobiliario)

Al compromiso de alquilarla y no poder usarla esa temporada puntual anualmente, se le suma la inseguridad del pago y la incomodidad de tener que gestionarlo posiblemente a distancia:

[...] pero si cada poco me tienen que llamar, no me funciona la cerradura, el calentador, entonces si vivo en Madrid no me sale a cuenta. Cuando me lo explicaban lo entendía. No son grandes propietarios [...]. (AMPA rural)

- **Casas en el mercado de compraventa**

Las empresas relacionadas con el mercado de la vivienda conocen muy bien las condiciones legales y sus problemas de las viviendas vacías para su posible venta.

Nos hablan de los problemas de las herencias, sus inscripciones registrales en regla o los estados de los inmuebles. Dos profesionales (banca e inmobiliaria) coinciden en la debilidad del mercado gallego y berciano por la ausencia de inscripción de fincas o casas por separado o juntas. Esto acarrea problemas para la financiación. Surge la frase de que “no hay producto” entre tantos elementos de frenado.

A la que no le falta calefacción tiene el tejado en mal estado. Luego las que encuentras para entrar a vivir en los pueblos, en Galicia y aquí pasa mucho, es el tema de las inscripciones [...] (Agente inmobiliario)

[...] veinte herederos a lo mejor. (Agente inmobiliario)

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Desde las informantes de asociaciones del Tercer Sector se detecta en el discurso una mayor crítica ante los precios de forma explícita y no solo señalando al estado de las viviendas o a la falta de construcción para regular los precios.

Pero pasa lo mismo, los propietarios no quieren aceptar que el suelo es barato porque no necesitan venderlo. A nadie le acucia tener que vender, entonces no lo venden, lo dejan muerto, está parado. [...] Cuando lo vas a vender no quieres creerte que valga eso. [...]

Lo que sería lógico era que considerasen ventajoso construir en los pueblos y no al revés. (miembro de AMPA rural)

Algunas no son tan viejas, igual 50 años y están en ruinas. Algunos intentan alquilar casas que son ruinas. Hay gente que las alquila porque por lo menos tienen techo. (miembro asociación y activista)

Los precios para la venta están muy altos. Lo que está barato es porque tienes que invertir cuatro veces lo que te cuesta para reformar. (miembro asociación, sobre todo sobre pisos urbanos y rurales)

En cambio, atisbamos esta impresión diferente y más optimista desde una oficina bancaria urbana:

[...] en el rural si quieres una vivienda por poco que se tenga ahorrado es fácil debido al precio reducido, esto más las ayudas a jóvenes lo hacen todavía mejor. (Banca)

El mayor problema en el ámbito rural es que hay pocas propiedades que estén para entrar a vivir ya. Sí que hay mucha más oferta de inmuebles que necesitan de reforma y ahí es cuando se complican más las ventas. La gente quiere evitar las reformas y económicamente es más difícil. (Agente inmobiliario 1)

En este último caso se habla de complicaciones por la falta de interés en reformar y no tanto por el precio de las viviendas. También defiende este informante que, ante las mismas condiciones, las personas preferirían vivir en el rural, pero no existen estas condiciones residenciales. Este argumento de la habitabilidad y comodidad se complementaría con los altos precios que son más subrayados por el Tercer Sector.

En un caso de la esfera pública, también se propone una bajada de precio debido al mal estado pero con una mención superficial:

Las que te va a costar arreglar habría que ponerlas un poco más barato. Desde el ayuntamiento podemos dar ayudas al mantenimiento de fachada, etc. Pero si te vas a gastar 50 mil en restaurar y te piden cien mil, pues no, pero si te piden 50 pues sí.

Es en el discurso del Tercer Sector donde aparece la crítica a los grandes fondos de inversión, los denominados *fondos buitres*, y grandes tenedores, incluso a los pequeños pero que no ofertarían buena calidad de alquiler tanto en Ponferrada como municipios más pequeños como Bembibre, de once mil habitantes. Una de las informantes nos cuenta los problemas de compra de edificios y stocks muy numerosos por los denominados *fondos buitres* y desenlaces en desahucios. Otra, también, nos comenta de sospechas de negocios de compraventa para alquilar a personas de origen inmigrante con poca información y poder de decisión. De la mano de este ejemplo anterior, aunque no sea significativo, nos hablan de una adquisición por personas foráneas en un pueblo con alta demanda de una vivienda con el único fin de alquilar. Sí que muestran una posible tendencia emergente dada la crisis habitacional en el mundo urbano y rural y dado nuestro mercado de vivienda objeto de estudio de dimensión pequeña.

Vi un piso por 19.000, pero ¡cómo estaba el piso! [...] Claro la vivienda antigua sí está barata, sin ascensor y eso. [...] Humedades, estufas de gas. Esas condiciones tampoco... [...] una persona que tiene edificios enteros y en malas condiciones, baratos eso sí. (Tercer Sector)

Cabe destacar que también se ha detectado la apreciación de que hay casas vacías en muy buenas condiciones pero que no se venden. En general, se dibuja un panorama de viviendas vacías en muy malas condiciones y muy caras, aunque también las hay en buen estado de conservación, siendo probablemente la mitad o más, casas antiguas pero listas para vivir. Así lo comenta una representante pública añadiendo que la mitad del pueblo está vacío y están en “muy buen estado”.

Para finalizar, es desde las entidades públicas y las asociaciones eminentemente rurales (1 caso) donde más aparece la apelación a la vitalidad de los pueblos desde un enfoque más humanista y cultural, no como meros lugares de habitación o pueblos dormitorio. Un representante habla de esa bajada de precios para ayudar a “dar vida”. Parece que, tras tanto enfoque en la vivienda y la venta o alquiler, nos olvidamos del trasfondo estructural de habitar que también es vivir en un pueblo con todo lo que ello significa

Paseamos por los pueblos, las casas que no tenían flores, que tenían las ventanas cerradas, sin ropa tendida, con maleza, eran casas muertas [...] y una cosa que identificamos es que las casas muertas pierden su identidad. Pierden sus nombres ya no sabes de quién son. (AMPA rural)

Un discurso que se repite tanto entre personas que buscan vivienda como en personas críticas ante el éxodo rural o despoblación en el rural es el de que “prefieren que se caiga la casa a venderla”. Quienes trabajen en este ámbito y vivan en el mundo rural la habrán escuchado en numerosas ocasiones y así fue durante esta investigación. Esto denota una falta de interés social, y también político, por querer cambiar la situación de despoblación y abandono del parque residencial que se verá en el último punto sobre medidas.

En este ejemplo discursivo, la concejal no cree que haya una forma concreta de incentivar la apertura al mercado de casas vacías o sin uso. Cree que solo el tiempo hará que las generaciones más jóvenes dinamicen el parque de viviendas puesto que la mentalidad de las y los propietarios actuales está muy condicionada por el apego y los lazos emocionales directos sobre la propiedad inmobiliaria, que impiden el alquilar o vender las viviendas vacías. También aparece en dos casos de empresa privada este mensaje de incapacidad ante el desinterés de la gente.

2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales

En general, hay una gran demanda social de vivienda en alquiler para aquellas personas que no buscan la estabilidad o compromiso de una compra por su calidad de interinidad, primera vez emancipándose o por las dificultades económicas para la compra. Esto sucede tanto en la ciudad como en el rural donde todavía escasea más esta disponibilidad habiendo más viviendas vacías.

Todo lo que se ponga en venta, aunque sea viejo, se vende. [...] Pero en alquiler sí que hay poca oferta y si lo comparas con la gente que viene, habría gente que alquilaría.
(Sector público)

Este discurso coincide con todas las personas entrevistadas si bien limitándose a su área o ámbito de conocimiento.

La gente busca una tranquilidad, cero riesgos y no les acucia el alquiler por no merecer todos los contras posibles a aparecer.

Desde la banca nos aseguran que la información está mucho más presente y la gente está más formada en cuanto a la compra de productos en su entidad financiera. “Venía gente que ni sabía lo que firmaba”. Tras los temores de la crisis financiera y la falta de construcción de la que todo el mundo habla, la compra de vivienda o construcción nueva no es tan general hoy en día.

Desde las empresas con las que se contactó, comentan que la poca construcción que hay es de una calidad inferior a la de antaño y al no haber suelo urbanizable los proyectos son contados y más demandados. Sin embargo, la empresa constructora sugiere que sigue viviendo y trabajando.

- **Perfil personas interesadas en adquirir vivienda**

De las entidades que más conocimiento tienen de los o las solicitantes de vivienda son, lógicamente, las empresas privadas de construcción e inmobiliarias. Son a estas quienes se acercan por vía ordinaria personas en búsqueda de comprar o alquilar. Otra de las vías, pero mucho menos común o general, es la de los propios ayuntamientos y la oficina de vivienda de una entidad del Tercer Sector. Dependiendo de los conocimientos e intenciones de quienes buscan vivienda se decantarían por preguntar directamente a ayuntamientos o de conocer la existencia de la vivienda. El perfil, en cambio puede variar.

El sector privado habla de familias o parejas jóvenes que se acaban de independizar o asentar en El Bierzo y buscan la compra de una casa en un pueblo o cerca de la capital berciana. Hay casos que explican de familias que preguntan desde lugares lejanos como Baleares o Barcelona y Valencia. El perfil de personas que teletrabajan con familia es también común en cuanto a la compraventa. En general buscarían precios más asequibles, la tranquilidad del hábitat rural o independizarse con pareja de casa de sus padres.

Ese es un punto fuerte [ciudades de fuera], luego pues también clientes de aquí del Bierzo, pero bueno la gente joven es la que más está comprando en el entorno rural, 30, 45 de media.

En cambio, para la construcción o reformas integrales se habla de segundas residencias de personas que se jubilan o tienen algún tipo de vínculo familiar en un pueblo.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

El Bierzo es un poco puntero en que gente familiar de aquí siempre busca una segunda residencia [nombra pueblos] hay pueblos que durante el año viven 50 personas y en verano son 500. [...] Mucha gente que hereda y requiere una reforma para su segunda vivienda en verano.

Todo este discurso del sector privado sobre el tipo de perfiles de la demanda de vivienda es común con lo manifestado por las y los informantes del sector público.

Por otro lado, el perfil complementario de quienes buscan vender, todos concuerdan en que hay herederos, gente mayor, y familias que buscan mover aquello a lo que no le dan uso, sobre todo, en venta.

Son gente mayor, gente que no vive aquí o herederos que se quieren deshacer de las viviendas. El abanico es amplio. (inmobiliaria)

En cuanto al alquiler, la oferta es muy limitada pero los perfiles son diversos. Al no haber oferta comentan desde el sector privado que todo tipo de perfiles son los que llaman y muy a menudo diariamente. Desde personas con traslados de trabajos públicos para el hospital, profesorado a gente joven o nueva fuerza laboral que busca vivir, sobre todo, en la ciudad, pero no exclusivamente.

Alquiler inviable, quizás nosotros a nivel agencia, ahí tenemos una información más limitada porque en los pueblos siempre suele ser el boca a boca, entonces mucha gente no necesita las agencias, incluso ayuntamientos también colaboran [...].

Hay todo tipo de perfiles que buscan alquilar. Para compra de primera vivienda en entorno rural suelen ser más gente joven entre 35 o 45 años. Hay un perfil de personas que teletrabajan en empresas grandes que vienen tras vivir en ciudades como Madrid o Barcelona. Aquí los precios son más asequibles.

Siendo El Bierzo una comarca esencialmente rural, aunque con una ciudad media como Ponferrada (63.000 habitantes) en el centro, es común que las fronteras parezcan diluirse al formarse “pueblos dormitorio” donde la gente busque tanto comprar una casa con jardín a buen precio o alquilar cerca de la capital berciana. La demanda de alquiler sí estaría más enfocada a la ciudad donde puede haber mayor oferta dentro de una periferia rural con un stock de alquiler pequeño. La empresa constructora matiza que quien busque un alquiler es porque cuenta con un poder adquisitivo menor y no puede permitirse una compra. Los regímenes de tenencia podrían ser, entonces, un indicador de desigualdad social.

Este mismo informante habla de manera crítica sobre la comarca como una zona deprimida y cómo esto afecta a que la demanda de construcción o rehabilitaciones no sea de la calidad esperable. La gente estaría buscando precios muy baratos que no sobrepasen los 120.000 €. Empiezan con el presupuesto en lugar de hablar de otros parámetros.

El producto estrella es de 100, 120, 140 (mil €) en viviendas pequeñas. Como la construcción es cara partimos siempre del revés, cuánto te quieres gastar y partimos de esa economía.

Por parte de la oficina de vivienda de un centro de desarrollo rural, el perfil de particulares que buscan dar salida a inmuebles vacíos tiene un interés especial en dar vida a esas viviendas, sea porque han tenido experiencias cercanas de alquiler y buscan continuar en ello o porque cuentan con aspiraciones de sensibilidad ante el descenso demográfico en la zona. Así, con la difusión de su labor, el Centro de Desarrollo Rural AFA Bierzo ayuda a que estas personas se animen en apuntarse en la base de datos.

Es interesante el contraste con las informantes del Tercer Sector, mujeres, quienes están más presentes con aquellas personas a las que les resulta más complicado encontrar vivienda. Esto es tanto por la naturaleza del ámbito donde trabajan como por la simple negativa de las empresas privadas a las consultas por la inexistencia de oferta de alquiler, hecho que les impide conocer quién hay detrás.

La entidad especializada en recibir demandantes de vivienda o aquella que ayuda económica y sociolaboralmente conoce más la realidad de personas con urgencia que buscan un lugar donde vivir. Estas personas o entidades conocen personas de origen inmigrante, solicitantes de asilo o familias que buscan cambiar de estilo de vida urbano a uno rural radicalmente y no consiguen acceder a una vivienda en la comarca.

Como mencionaron arriba, al haber tan poca oferta, tanto ayuntamientos, inmobiliarias, entidades del Tercer Sector y las propias redes informales son a las que se solicita información para la búsqueda de vivienda. Es posible que, habiendo tanta diferencia entre oferta y demanda, todo tipo de perfiles busquen en todos los recursos. Habría que diferenciar quienes buscan comprar de quienes buscan alquilar. Estos últimos estarían más ligados a las ofertas desde los ayuntamientos rurales que busquen nuevos pobladores, quizás con alquiler social, y a las entidades del Tercer Sector.

- ¿Por qué el rural?

Esta pregunta que inevitablemente aparece es respondida en el caso de una iniciativa vecinal por la calidad de crianza de las y los hijos y la cercanía de las escuelas rurales. En este caso, muchas familias que se desplazan a ese colegio por el sistema educativo están interesadas en mudarse y les resulta imposible, lo mismo con el profesorado que tiene que desplazarse desde lejos para llegar. Para dos de los informantes que conocen el caso les parece sorprendente a la par que indignante como se nota pragmáticamente en el discurso.

Cada año pasa así, siempre hay petición de familias que buscan alquilar en estos cuatro pueblos. Y ya está agotado el parque inmobiliario, es decir, ya no se alquilan más cosas. (madre AMPA e iniciativa rural)

Viene gente de Ponferrada porque hubo una chica que puso un método imagínate, pues no libros, naturaleza [...], y funciona y era un cole que se iba a cerrar y ahora hay 80 niños, bestial. Se corrió la voz por la profesora y tal, muchos padres alquilarían por no bajar de Ponferrada y no hay manera de fijar población. Es irrisorio. (padre sector privado hablando sobre el caso mencionado)

Ante los profesionales del sector privado hablan como incentivos para el éxodo urbano la tranquilidad, la cantidad de servicios existentes y la agilidad en las licencias. Así, aunque de manera diferente, todos concuerdan en que hay una supuesta “huida” de las grandes ciudades hacia lo rural, por parte de una pequeña minoría no solo desde la pandemia del COVID-19. Prácticamente todos los entrevistados concuerdan en que desde la pandemia del COVID-19 ha habido un aumento en la búsqueda de viviendas más espaciales o con terreno.

Permisos, autorizaciones, licencias, más difícil que la que hay en los ayuntamientos, en unos meses lo tienes resuelto [a la hora de adquirir terreno para construcción]. (Arquitecto)

Se sigue notando que mucha gente tiró a las casas. También mucha gente de Ponferrada que se tiró a las casas, adosadas, individual, para reformar, todo. Sigue en auge. (Agente inmobiliario 2)

Cada vez, desde la pandemia, y en el mundo en el que vivimos que es ajetreado a tope todo el día, sí que la gente joven, cada vez, está buscando más el entorno rural, un antes y un después desde la pandemia. (Agente inmobiliario 1)

Por su parte, el sector político alaba más el mundo rural desde su localidad específica, como es de esperar, y habla de la practicidad de darle uso a todos los servicios por los que se apuesta e invierten desde las Administraciones. También aparece en este último sector el discurso utilitarista de que las familias deben venir para aprovechar esos recursos, pero, sobre todo, “para

que no cierre la escuela y se instalen familias con descendencia. [no literal]” En un caso añaden que, de haber más vivienda disponible, mucha gente, trabajadora o joven, no se iría puesto que cuentan con todos los servicios y no estamos hablando de pueblos muy pequeños o alejados de las carreteras o la llanura berciana donde el éxodo está más marcado.

Está claro que el estándar deseable o aspiracional se mide siempre desde lo urbano porque somos ya una sociedad, rural o no, sumamente dependiente de las grandes ciudades para todo, y a nivel referencial, donde los modelos y valores de la cultura urbana son hegemónicos y el rural ha sufrido un proceso de aculturación que ha supuesto la internalización acrítica de esos modelos y valores. Siempre se menciona lo favorable que es un lugar con relación a la distancia con Ponferrada, o por la tranquilidad existente y otras comparaciones con las ciudades.

Por último, el perfil que también aparece más trabajado por el Tercer Sector es el de aquellas personas inmigrantes con mayor urgencia que provienen de otros países, o de ciudades españolas, pero que acarrean una mochila de precariedad sociolaboral y necesitan lo más barato dentro del panorama residencial que sería, prevemos, alquiler asequible en el rural. Esto solo es mencionado por el Tercer Sector de una manera crítica y por jóvenes respecto a la especulación. Esta especulación desmesurada está ahora mismo expulsando a muchas personas que o bien retornan o huyen al rural de esa burbuja del alquiler que lleva siendo mediática ya varios años.

Huyen hacia el mundo rural y con el sueldo que tienen allí no llegan para vivir en la ciudad. (Tercer Sector)

Otra informante activista y miembro de una organización señala la tardía edad de emancipación en la comarca que se explica por la comodidad y la precariedad que se sufre compartiendo gastos sea cuando se encuentra pareja o en la casa familiar:

¿Lo hago todo yo, todo que antes compartía, gastos sola? Y encima por la noche, ¿qué hago, llorar? Ver Netflix. No me da el sueldo para hacer mucho más. (en este caso relaciona la precariedad con la falta de ocio-consumo por ser una zona deprimida donde, a su vez, la falta de ocio-consumo deprime a sus habitantes)

En este último fragmento se condensa un pensar sobre la desidia o aburrimiento de muchas zonas donde, además de la ausencia de “vida”, ocio, o servicios, las casas no son más baratas para compensar. Encontramos en varias personas implícitamente esta valoración sobre las

oportunidades ya no solo laborales de las grandes ciudades donde podría merecer la pena pagar más.

2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda

En el ámbito de las políticas y medidas públicas necesarias para solventar el problema de la vivienda o evaluar aquellas ya existentes hay una variedad de pareceres. Esto puede ser debido al contacto dispar con los diferentes perfiles y terrenos de acción de cada persona entrevistada, es decir, su tipo de relación con el problema de la vivienda.

- **Descontento:**

En primer lugar, nos centramos en los agentes del Tercer Sector, siendo dos de ellos muy críticos como habitantes del rural: una activista por la vivienda y la otra interesada por el activismo de lo rural. La opinión de estas dos personas es claramente más desarrollada y con previa meditación e incluso con alta motivación tras hablar de la investigación sociológica.

Bajo estas dos opiniones, hay una gran decepción, desafección y desconfianza por la gestión presente y futura por parte de las Administraciones. Por un lado, ante la especulación y la intervención de precios; y, por otro, por el problema de la despoblación, fijación de nueva población y el fomento de la activación de vivienda “cerrada” o vacía.

Así, contamos estos dos discursos negativos con la esfera política cuya opinión también ha sido recogida a nivel local y de la que se hablará más tarde.

“Es una pena”, comenta una habitante del rural y madre de familia, que se bajen de las cifras de mil habitantes ya que se pierden financiación para servicios, como comentará un informante desde un Ayuntamiento. Asimismo, la otra mujer ligada al activismo critica los *fondos buitres*, la acumulación de inmuebles por grandes tenedores y cómo todo esto está llegando a El Bierzo y hay problemas de desahucios, desmantelamiento de servicios, especulación y revaloración injusta de precio de vivienda. Esto, añade, no parece importar a las esferas políticas:

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Ahora mismo yo creo que se están apagando fuegos pero no se están creando futuro con una posibilidad. (AMPA rural)

Es un problema que hemos pagado rescate bancario, que el otro día dieron el número de lo que había ganado el Santander: *chorrimal*. El gobierno español, ¿cuánto vio de eso? Rescate al aire. (Activista vivienda)

Opinan que el problema de la despoblación no parece que se quiera solucionar por parte de las instituciones públicas. Para una de ellas, hay una mentalidad arcaica sobre la industria grande de muchos trabajadores como salvadora y único motor posible para la dinamización poblacional. Menciona un derrotismo por parte de la población y esfera política por lo menos en su zona tras la crisis y desmantelamiento de la minería del carbón y la central térmica de Compostilla II. No habría una intención real desde las Administraciones por fomentar el uso de vivienda. Este párrafo es muy interesante y es algo que como investigador, observador y habitante de la comarca concuerdo. Se alinea con lo que algunos denominan asistencialismo que, mezclado con la fuga de talento y cambios socioculturales, pueda salpicar la sociedad con una suerte de ruptura en los estilos de vida y una sensación de no pertenencia.

Da la sensación de que esta todo en un paréntesis y que lo único es poner una industria como solución. No conciben que vivimos en el siglo XXI y que hay otras posibilidades. Por ejemplo, que un colegio pueda servir de motor porque la gente está más dispuesta a moverse de lo que antes, o la existencia del teletrabajo que hace que la gente pueda vivir en pueblos con personas preparadas con alto nivel adquisitivo dispuestas a valorar el irte a vivir a un pueblo tranquilo, con una huerta, con niños que corren sin atención especial, estar con tu familia. (AMPA rural)

Otra entrevista del Tercer Sector menciona y valora positivamente la intervención estatal en la regulación de precios, siendo algo solo mencionado por este informante, como también las reducciones fiscales u ofertas atractivas para familias que se animen a trasladarse al rural.

Parece relevante destacar que, en todo el trabajo de campo realizado, solamente desde el Tercer Sector se habla de la vida, en su amplio concepto, de los pueblos. El “ambiente”, las familias, las casas con flores, el río con gente, son imágenes propuestas por personas de este sector, mientras que en el resto se asemeja más a una base de datos cuantitativa dentro de la cual las familias y personas cuentan con un techo o una casa ideal sin tener en cuenta todo el extra y lo profundo de habitar pero también vivir en un pueblo siendo parte de este y creando raíces y comunidad.

Una de las miembros de gobierno local también menciona esto, es una mujer, pudiendo el género tener algo que ver en este análisis:

[...] prefiero no ganar 200 € al mes y tener la casa cerrada pero ya no es eso, es una familia que se viene a vivir a tu municipio, que gracias a ellos no se va a cerrar el colegio, el médico, va a haber gente en los supermercados [...] (Sector político)

Estamos perdiendo 20 años de desarrollo, una familia que quiere venir. Hasta los 18 estarían aquí no se iban a mover. Sin embargo, no les estamos dejando quedarse. (Madre AMPA)

- **Regulación del mercado:**

Se percibe una gran diferencia en el discurso entre los profesionales del sector privado y el resto respecto a la cuestión de la regulación de los precios. En resumen, el sector privado habla de la regulación de los precios a través de la construcción de más vivienda, bajo una visión no intervencionista de la ley de la oferta y la demanda fomentando la ampliación de la oferta y solicitando reducción impositiva para la construcción. Se percibe una asunción de claro conocimiento sobre lo que se debería hacer, “el problema está claro y cómo arreglarlo, también” (Agente inmobiliario). La intervención sería a través de la promoción-construcción únicamente.

Y tú no le puedes imponer a un particular que tiene una propiedad privada, no le puedes imponer el precio que se quiera. Es inviable, porque quizás el propietario ha estado toda la vida ahorrando para tener esa mejora para su jubilación, entonces es algo incontrolable, si ese propietario lo alquiló a 400 hace cuatro años y ahora lo pone a 500 y lo alquila, si dentro de unos años lo dejan y lo pone a 550 y lo alquila, pues así. (Agente inmobiliario 1)
Eso, es muy complicado. Yo creo que el que ahorra y tiene 5 pisos pues ole por él, seguro que ha trabajado. Y el que no tiene 5 pisos y toda la vida de alquiler y no tiene dinero... Y, ¿que uno que haya ahorrado y otro no le tenga que dejar al otro? Yo eso lo veo injusto. (Agente inmobiliario 2)

Sin embargo, al final este informante ajusta con el comentario de que para el control del suelo sí es necesario y positiva esa intervención pública de licencias para la construcción.

Tanto por parte de constructoras como inmobiliarias es importante, por otro lado, la reducción o eliminación de las tasas e impuestos a la hora de construir. Por los proyectos, los permisos, las fincas, se “sangra” a las empresas. Comenta en un caso, además, que el país lo está sosteniendo

la pequeña y mediana empresa y que los desangran a impuestos. Afirma para posicionarse que está de acuerdo con los impuestos y los servicios públicos como sanidad o educación.

[...] indignante que tengas que pagar 3% por licencia de obra, es mucho, 6.000 por ejemplo de una casa que vayas a hacer, es un trámite administrativo donde tú pides autorización, tuya la parcela, todo lo vas a pagar, pero ese trámite te saca 6.000 €. En ese caso dótame de infraestructura, terreno, para hacerla. (Constructora)

Yo opino que, de tema administrativo, Ayuntamiento, Estado, es muy complicado porque para mí la única solución que tiene es quitar los impuestos para la gente que va a comprar, en vez pagar 4 pues 0, ahorras de 150.000, 6.000 euros, que no es mucho dinero, pero cuando andas apurado al principio, sí. (Agente inmobiliario 1)

Se observa el uso del término de “complicado” como posible eufemismo a un rechazo a la regulación. Se percibe en todas las entrevistas el problema de la contribución del comprador de vivienda o suelo para agilizar el proceso de compra. Se defendería en todos los casos del sector privado entrevistado una reducción impositiva para fomentar la adquisición de casas o terrenos en el mundo rural como una solución o apoyo para el rural y la despoblación existente. Esto se puede enmarcar dentro de un fomento hacia la famosa regularización por “la mano invisible” de Adam Smith dentro de una filosofía, en parte, más liberal en este sector.

Se ha hablado de que cuesta lo mismo construir en el mundo rural que en el urbano y la única diferencia serían los suelos. Asimismo, la mujer del AMPA y una empresa también mencionan que incluso puede llegar a ser más caro en el rural, debido a la falta de competitividad y por haber menos mano de obra y disponibilidad.

No podemos olvidar hablar de las retribuciones de la mano de obra debido a la carencia de esta. Es algo que aparece sin mencionarlo por el arquitecto que también trabaja en una Administración, todo el sector privado (5 de 6 entrevistados) y una persona que construyó y arregló su vivienda. A todo lo anterior se sumaría esta falta de mano de obra en la construcción inmobiliaria que eleva los precios todavía más. En un caso se debate sobre la falta de cultura de la profesionalización no universitaria o técnico-manual como algo actual de parte de la cultura española y, en otros dos casos, se menciona cómo este sector tiene que recurrir a la contratación de personas inmigrantes, generalmente procedencia extranjera.

- **Medidas de apoyo:**

Constatan en general desde el sector privado que las medidas interesantes directas hacia consumidores ya existen o son suficientes. Desde la banca, por ejemplo, se menciona que entre las reducciones autonómicas y estatales como el plan ICO⁴, la ventaja hipotecaria para jóvenes desde su entidad y las reducciones por edad y localización es muy ventajoso ya para que la juventud acceda a una vivienda en propiedad. Les quitan valor a nuevas ayudas públicas haciendo hincapié en el problema real de la falta de mano de obra y nueva construcción. Eso contrastará con la opinión de los jóvenes más adelante.

El problema es que hay demasiadas ayudas, la gente no quiere trabajar, la gente no tiene sueldo digno, hay poca mano de obra, encarece muchísimo cualquier cosa... para mí ese es el problema (agente inmobiliario 2)

Dentro del descontento del sector privado por la supuesta mala gestión fiscal o demasiada intervención pública, aparece también los ámbitos del desempleo y las ayudas públicas para este como incongruencia con la cantidad de déficit de trabajadores en el mundo de la construcción. Discurso que tapa otras problemáticas urgentes relacionadas con la pobreza y riesgos de exclusión severos:

[...] 2 millones y medio de parados y yo, todo el sector de la construcción no encuentre, ya no hablo de gente cualificada, que eso ya es rozar a la excelencia, gente que sepa, o que quiera aprender,[...] En teoría hay mucho hay muchos parados, ¿no? Pero no les debe interesar trabajar.

Si se las das a alguien que no lo necesita, generas esa cadena... (Agente inmobiliario 3)

Es muy interesante mencionar el descontento de una informante por no haber podido acceder a ninguna ayuda por no cumplir los requisitos a pesar de venir con una familia con hijos, desde por ampliación de vivienda vieja hasta por la edad. Lo mismo menciona un miembro de gobierno local. Se defiende una aplicación más flexible en los requisitos de acceso a las ayudas públicas disponibles.

La norma debería de ser más flexible. ¿Qué quieres evitar que venga una pareja de jubilados a hacerse una casa ecológica en un pueblo? (AMPA rural)

⁴ Avales ICO para la adquisición de vivienda por jóvenes y familias con menores a cargo (14 de febrero de 2024): <https://www.ico.es/avales-ico-para-la-compra-de-mi-primera-vivienda>

[...] deberían de mirar más a los pueblos de menos de mil habitantes, a la hora de facilitarla con subvención, a la gente joven sobre todo. No vamos a demonizar a la gente mayor, entre 40 o 50 pero ayudar a la vivienda, aunque sea privada, alquiler social... un poco para los municipios porque si no, veo que siempre llega a los mismos. (sector público)

Coincide el sector político entrevistado y el privado (en dos entrevistas) en algunas líneas limitando las ayudas para rebajar un discurso en contra de la asistencia estatal “ayuda sí, pero para asentarse una temporada limitada” o, “no tirar el dinero”. Aflojan así el discurso previo de que estas son de por sí mismo un problema.

Todas ayudas están bien, es verdad que tenemos que pensar que aquí el ayuntamiento o el gobierno tampoco te va a salvar la vida. (Constructora)

En resumen, el concepto amplio de “ayudas” -propio del Estado del bienestar progresista- parece ser discutido, bien por no ser una solución real a la raíz del problema (multifactorial) o por ser parte del problema generador de *free riders* o comodidades que dificultarían la renovación de la mano de obra y la economía: “si no puedes pagar 800, no creo que puedas pagar 750”. Esto unido al problema de los precios encarecidos de la vivienda por la falta de mano de obra, ayudas al desempleo y desincentivación a las áreas profesionales de la construcción en las nuevas generaciones. Discurso liberal presente únicamente desde sector privado. Reducen, en estos casos, los problemas a la cantidad de subsidios y problemas como el desvío de formación a otros ámbitos fuera de la construcción.

Construcción, suelo y vivienda pública:

Algo de lo que solo son conscientes los sectores público y privado, como es lógico, es el embudo existente por el tipo de suelo en los municipios. En todas las entrevistas a inmobiliarias y banca se menciona la necesidad de actualizar los planes urbanísticos para permitir la construcción. Siguiendo la línea de “construir para regular los precios” desde la oferta pero también para acabar con el problema de la despoblación, se menciona la ineficiencia desde las esferas públicas, en ocasiones desde más arriba de los Ayuntamientos, para modificar el plan de urbanismo, sobre todo en la única ciudad de la comarca donde es muy antiguo y afecta a numerosas pedanías rurales. Se percibe un alto grado de indignación ante esta situación por los agentes inmobiliarios.

Desde un informante político se demanda sobre este problema debido a condiciones del casco urbano o servicios adyacentes que dificultan “urbanizar” terrenos rústicos.

...entonces lo que pedimos es el suelo público, ampliar el casco urbano porque no tenemos depuradora, pedimos más facilidades para la construcción y el cambio del suelo urbano que hay gente que de suelo rústico ya no quieren construir. (Sector público 3)

Otro ejemplo desde lo privado:

El alcalde que llega a un ayuntamiento, yo lo que haría es a ver qué extensión tenemos en el pueblo para poder construir, poca, bueno pues podemos ampliar estas zonas de suelos urbanos, y dotarles de infraestructuras para que sea urbano, es decir si no hay agua le metemos [...]. (Constructora)

[...] ahora mismo no hay suelo urbano, es inviable. [...] Un poco lo mismo que pasa con la vivienda, no hay suelo urbano y los precios se disparan. (Agente inmobiliario 1)

Así, desde otra localidad, se relató las medidas previas de favorecimiento a la construcción tanto pública como privada que se llevó a cabo en el pasado y cómo, entre otras cosas, esto ha llevado a un alto nivel de empadronamiento y estabilidad demográfica: “no hay problema de vivienda en el municipio” (sector político 1).

Respecto a la modalidad de viviendas en propiedad o en alquiler de protección oficial, protegida o social se puede afirmar que es valorado positivamente. Prácticamente la totalidad de las y los informantes consideran que haría falta más, ya que las que existen son ya de más de diez años o de antes de la crisis inmobiliaria de 2008. Desde dos Ayuntamientos alaban firmemente la construcción y rehabilitación en marcha de apartamentos para alquiler social y en otro el gran trabajo realizado por alcaldías anteriores para que el parque de vivienda de protección y de alquiler social sea hoy día más amplio.

El sector privado aplaude esta medida por fomentar el tejido empresarial de construcción, para evitar la especulación y regular los precios, y para atraer a nueva población. También en dos casos se habla de la construcción prefabricada como algo en boga y mucho más barato y eficiente: “llegar y ensamblar”. Esto combatiría los altos precios por el déficit de mano laboral.

Un informante habla de lo demandadas que serían las viviendas impulsadas o beneficiarias desde el Estado con un ejemplo donde, tras el éxito, se vieron obligados y aprovecharon a construir el doble en un pequeño municipio. Por otro lado, un miembro del Consistorio alabó también la solicitud inmediata y exitosa de un parque de vivienda adosada en otra pequeña localidad que atrajo nuevos empadronamientos hace 15 años.

Aparece del mismo modo la especulación justificada tras comentar que debería de haber algún fomento o medida para la nueva construcción, ya que los pisos de por sí ya son tan baratos como aquellos subvencionados:

Si es que para la mayoría de la gente lo ha comprado como vivienda social, pagando pocos impuestos, barato. Que sí, que de 80 pisos 20 los ha comprado gente para invertir, pero bueno también es normal. [En Ponferrada] El problema son los impuestos a la gente, que bajen los impuestos a la hora de la compra. (Agente inmobiliario 3)

Un informante arquitecto, otro de la banca, un agente inmobiliario y una activista del Tercer Sector coinciden en reducir el valor impositivo o de interés para jóvenes que son quienes cuentan con un ahorro previo menor. Asimismo, se considera que la intervención pública debe promover vivienda protegida de alquiler social dirigida prioritariamente a la juventud, en un caso se aboga por la modalidad de alquiler con derecho a compra (informante de banca), mientras en otro por una 'vivienda puente' de alquiler social con una duración limitada (se menciona diez años) que permita a los inquilinos ahorrar para después acceder al mercado de compraventa.

Viviendas privadas cada caso es un mundo. Si hubiera una base de viviendas con base de alquiler con opción a compra sería interesante, para gente joven que empieza a trabajar. [...] Fiscalmente, devolviendo intereses a posteriori de la compra. (Banca)
Promover la vivienda de protección en formato alquiler, no en formato compra. A esa gente, gente de 20 años es a la que hay que darle esos alquileres sociales. Igual también para inmigrantes y tal que llegan sin nada, pero en realidad lo que habría que hacer es te doy ese alquiler social a bajo precio para que resuelvas tu vida y en 10 años se acabó y te compras tu casa, has tenido que haber ahorrado y formado. (Tercer sector)

- **Vivienda vacía, *España vaciada*:**

Desde el Tercer Sector hay más crítica por la carencia de políticas para el fomento de habilitar y “abrir” esas casas secundarias y vacías que solo se abren una vez al año, no se alquilan y parte de ellas cuentan con graves problemas, incluso son peligrosas (estado ruinoso).

[...] multa o penalizar a los propietarios que están dejando que se caigan las casas, un peligro para la vía pública, que no cuidan la finca pero tampoco se quieren enfrentar a los vecinos, aunque los vecinos ya no vengan. Son vecinos que no se quieren enfrentar.
(Mujer AMPA)

Quizás por conocer la realidad o por ser menos optimistas ante este trabajo de sensibilización, el resto de los informantes suelen decir que “es complicado”, que realmente no hay una gran demanda de vivienda en el rural o que, como desde una concejalía “hay que esperar a que pase el tiempo y que las mentalidades cambien con una renovación generacional” (no literal).

Al no haber ofertas de vivienda de protección oficial, protegida, ni viviendas decentadas y listas para vivir, mucha gente joven opta por irse a Ponferrada o fuera: “ante mismas condiciones la gente se iría al rural” (Agente inmobiliario 1).

Se habla de plataformas o web como un banco o bolsa de viviendas, donde los ayuntamientos intermedien y muestren los locales vacíos para negocios o para vivienda. Hay proyectos así iniciándose al igual que la oficina de vivienda de la profesional con la que hablamos.

En una ciudad donde hay movimiento especulativo tiene sentido el impuesto a casa vacías, pero en un pueblo no solo no tiene sentido, sino que te la dan por lo que quieras porque es muy difícil de mantener. Te está costando mucho retejar, pintar, arreglar, y nadie va a ir a esa casa.” (Arquitecto)
Yo, la verdad que lo veo muy complicado, porque la gente tiene miedo a alquilar porque en algunos casos las viviendas quedan en desastre. [...] Regularizar a estas personas sería una medida, ya redujeron el periodo de 3 años a 2 pero debería de ser más rápido.”
(Tercer Sector)

Dos informantes hablan de los inicios de la universalización de la escuela en el siglo pasado donde existían casas para la o el maestro o también para el cura, el secretario y esto sería otra opción para, por lo menos, ofertar una casa al cuerpo docente rural y que tenga que evitar venir de lejos como sucede en estos dos casos que conocimos.

Una concejal cuenta con orgullo que sí es posible generar beneficios para un municipio pequeño con pequeñas cosas pero diversas y sostenidas en el tiempo siendo algo sustancialmente para el futuro. La mayoría de los pueblos disponen de suficientes servicios e infraestructuras básicas, pero se requiere de una oferta de vivienda y de ayudas adecuadas que faciliten el acceso para atraer y fijar población.

...no quieres que se muera, entonces, hay que dar vivienda, llevamos como hace 20 años, construcción de vivienda, y precios económicos, piscinas, deporte, escuela de música, ocio a un precio... y damos ayudas a material escolar, [...]. Entonces la idea es esa, pilates, gimnasia, todo a unos precios atractivos y económicos [...].

Tenemos buena infraestructura para carreteras en muchos pueblecitos. Hay muchos que se podrían repoblar más con este tipo de medidas. Ampliación de suelos urbanos, fomentar ayudas de viviendas en el entorno rural, pero ayudas de verdad. No que vayáis a empezar la tramitación y te aburras. (Agente Inmobiliario 1)

Sin embargo, la rigidez administrativa en los requisitos exigidos para acceder a las ayudas o ese “aburrimiento” burocrático se mencionan desde distintos sectores, indicando que todas las edades deberían de recibir un apoyo para trasladarse a un pequeño municipio o contar con parámetros beneficiosos como traer familia o construir de manera sostenible y eficiente independientemente de ser menor de 35 años o no.

2.1.5.- Conclusiones

La falta de suelo es un tema que parece importante y así lo muestran los profesionales del sector privado. Habría una carencia para construir tanto proyectos privados y alguno público. Reducen, sin embargo, el problema de la vivienda, incluso habiendo casi un tercio de media de esta vacía, a la falta de construcción. La industria del ladrillo aparece como un mecanismo a corto plazo para que las personas consigan vivienda sin tener en cuenta otros factores del mundo laboral, la misma transmisión sociocultural en los pueblos y sus valores, la calidad de la escuela rural o la vivienda vacía.

Se percibe una representación e instrumentalización del rural como lugar tranquilo, barato y necesario para nutrir las necesidades de vivienda actuales sin tener en cuenta el valor simbólico, comunitario y tradicional de vivir y ser parte de un pueblo. Asimismo, y como suele suceder, desde las esferas políticas puede verse a las familias con niños como sujetos sociales importantes

instrumentalizables para no cerrar servicios como colegios de primaria sin tener en cuenta nada más.

El sector privado es más reticente a hablar de una intervención en precios o incluso del fomento con fuerza administrativa de la apertura de vivienda alegando siempre a lo “complicado” y la tarea más importante y urgente de agilizar el terreno urbanizable y la reducción fiscal para la construcción. Medida que beneficiaría a la empresa privada.

Esto último estaría ligado con cierta crítica al asistencialismo que solo es mencionado por el sector privado y algo del público que supuestamente acomodaría a la población, siendo el primer causante de la carencia de mano de obra en la construcción que a su vez encarece la construcción de vivienda todavía más.

Se percibe también cierto pesimismo o una subjetividad real por parte de algunos entrevistados de la comarca berciana como un lugar en depresión, crisis alargada y con graves problemas de derrotismo, falta de interés por cuidar los servicios públicos y dinamizar en general desde las esferas políticas.

También cabe destacar que es aquella persona más en contacto con la vecindad, la población civil, la que utiliza acepciones emocionales o con mayor profundidad en un sentido holístico de habitar el rural. Habla de 20 años de progreso, raíces en niños y niñas y el perder trenes u oportunidades con cada familia que decide no apostar por un pueblo por el problema de la vivienda. Ella es madre que ha vuelto al rural y miembro del AMPA con inquietudes sobre la repoblación y dinamización. Esto contrasta con todo el resto del discurso más fiscal, cuantitativo y práctico. Si bien es cierto que el tipo de entrevista no iba tan dirigido a la repoblación o significados de lo rural, pero es interesante destacar esta diferencia surgida.

Nos gustaría terminar con esta cita expresada por un hombre arquitecto de edad madura que sintetiza en pocas palabras los cambios últimos connotando causas más estructurales e históricas que meramente concretas o de políticas macro fiscales que puedan incentivar más o menos la compra “hemos pasado de una economía circular con los negocios del centro [Ponferrada] a economía de subsistencia con los cajeros de Carrefour.”

Esto ampliaría en todo el problema de la mano de obra que fue mencionado y la falta de espíritu emprendedor, junto con la fuga de talentos y juventud que lógicamente influye en la mano de obra en la construcción o incluso en otros ámbitos como el sanitario o en la agricultura. Es algo complejo y no solo se explicaría con una supuesta comodidad o aprovechamiento del Estado de Bienestar, entre otros elementos.

La comarca del Bierzo hoy es un ejemplo de resultado de una serie de factores y problemas estructurales que no llevan fraguándose solo desde la anterior crisis económica de 2008-2013, sino desde el éxodo rural con el inicio desarrollismo de la dictadura franquista (1959-1975). Hoy, así, puede que las tasas influyan, pero la cantidad de casas vacías y esa falta de vida o “casas sin flores” como comentaban, puede ser en parte debido a toda esa ruptura poblacional y sociocultural que, a lo largo de varias décadas, ha convertido algunos territorios rurales en barrios dormitorio de ciudades como Ponferrada o lugares solo vacacionales para apenas un par de semanas. Esto es lo que sucede en esta comarca y así una gran mayoría de viviendas, según observamos en el estudio cuantitativo, están hoy vacías⁵.

⁵ El Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE) solo publica información estadística sobre el stock de viviendas vacías para los municipios que superaron el umbral de 1.000 habitantes censados: de los 18 municipios considerados en esta investigación de COCEDER, 15 superan ese límite demográfico, acumulando un total de 11.442 viviendas vacías, las cuales significan nada menos que el 35,8% del total de viviendas familiares censadas (31.992; actualización del INE realizada el 22/11/2024 a partir del consumo eléctrico).

2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE JÓVENES

El mundo rural en El Bierzo lleva sufriendo un descenso demográfico con el cierre de la minería de carbón y la central térmica de Compostilla II y el auge o universalización de los estudios universitarios, entre otros factores, desde hace varias décadas. Ponferrada sería un receptor de migración interna, sin embargo, es general que toda la población con estudios superiores que se introduce por primera vez en el mundo laboral escoja por diversos motivos vivir en otras ciudades o países.

Hemos observado que últimamente más parejas jóvenes, teniendo en cuenta la modificación sustancial del rango de “juventud”, buscan asentarse no muy lejos de la capital berciana en entorno considerado rural. La edad media de parte de la comarca donde trabaja AFA-Bierzo se sitúa en 51,2 años (INE). Así, no sería algo común, encontrar personas en su veintena que se hayan independizado en la propia comarca. Junto con la emigración, se suma la flexible y tardía edad de emancipación en países mediterráneos como España.

Los y las participantes del grupo de discusión a continuación descrito se corresponden con este tipo de jóvenes, la mayoría recién llegados a sus treinta años, que han ahorrado o vivido fuera en su década previa por estudios o trabajo y, algunos, han decidido emanciparse al volver.

Participantes en Grupo de Discusión de Jóvenes realizado en la comarca de El Bierzo

Asistentes	Localidad	Emancipación	Reg. Vivienda	Grupos Edad	Sexo
1	Cacabelos	Sí	Propiedad	30-35	H
2	Carracedelo	No	Propiedad familiar	30-35	H
3	Cacabelos	Sí	Alquiler	30-35	H
4	Villaverde de la Abadía	Sí	Propiedad pareja	30-35	M
5	Dehesas	Sí	Propiedad	30-35	M

Ficha técnica:

Día: 2/7/2025. Hora de inicio: 19:30 Duración: 1 hora y 05 minutos. Lugar: Cacabelos. Se invitaron a 8 personas de las que asistieron 5, siendo 2 mujeres y 3 hombres. Todos ellos y ellas habitantes del rural.

Asistentes:

- (P1) Hombre, ha adquirido un piso hace un año a bajo coste.
- (P2) Hombre, ha vuelto a vivir con sus padres tras una década con una pareja.
- (P3) Hombre, vive de alquiler en un piso y busca comprar.
- (P4) Mujer, vive en una casa construida en finca con su pareja.
- (P5) Mujer, compró un chalé hace unos años (es funcionaria) a través de Sareb⁶.

Hemos observado en alguna entrevista previa al Grupo de Discusión, la impresión de que las y los jóvenes se suelen independizar en pareja y vemos como tres de estos participantes así lo hicieron y uno de ellos al terminar su relación volvió a la casa familiar. Generalmente, se requieren dos fuentes de ingresos para costear la emancipación residencial, siendo excepcional la emancipación unipersonal, reservada para las y los jóvenes muy solventes, de clase media-alta. También, la estabilidad laboral, como el funcionariado o un sueldo no precario, son junto con la formación de pareja los factores que favorecen la búsqueda de vivienda y emancipación en la población joven.

Hay que también tener en cuenta el factor de querer quedarse en la comarca rural donde nacieron o crecieron. La mayoría de los jóvenes o bien busca su proyecto de vida fuera (por lo menos a medio plazo), o bien ante la falta de vivienda y oportunidades laborales se desplazan fuera. En estos casos todos los participantes cuentan con una fuerte voluntad de permanecer, ya no solo en la comarca, sino en el mundo rural, sea como dormitorio o para vivir en él.

2.2.1.- Motivos del retraso de la emancipación juvenil

La falta de oferta, los precios elevados y la calidad de los inmuebles serían algunas de las cuestiones que se perciben y critican como barreras a la hora de emanciparse hoy en día.

La participante 4 habla de la dificultad para encontrar vivienda de alquiler y, junto con el resto, de los requisitos para el contrato y los altos precios.

⁶ Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria: <https://www.sareb.es/que-es-sareb/>

P4: ahora te piden 2 nóminas, fianza, mínimo ganar 1.400 €, seguro, para mí es inviable, yo no digo comprar porque yo no me lo he planteado, yo estaba en (otra ciudad) y diferentes parejas [...] y he cambiado más de pareja que de bragas.

Una de las razones que se muestran en este discurso es la incertidumbre y multiplicación de experiencias personales, laborales y vitales en general que dista de la estabilidad más conservadora, sencilla y directa que existía en generaciones anteriores⁷. Este cambio social sería otra causa que frena la emancipación, aunque sabemos que factores culturales también juegan un papel muy importante.

P3: Si la chica con la que estoy consigue plaza igual me voy de aquí entonces... lo que tengo claro es que tengo raíces aquí y quiero vivir aquí, pero no sé si aquí toda mi vida, entonces por eso opté por alquilar.

La cultura española de la compra puede haberse visto modificada por esta incertidumbre o vida y proyectos más ajetreados y diversos dentro de un cambio sociocultural.

Los precios, entonces, son un factor que, en caso de tener la posibilidad de permanecer tiempo con los progenitores, serviría para ahorrar y así se ve a lo largo del discurso que se analiza. Incluso dentro de esta misma generación se habrían visto unas subidas de precios de alquiler.

- **Falta de trabajo y precariedad:**

Otro motivo que surge a nivel económico, y la mayoría participa de ello, es la precariedad laboral a pesar de contar con mayor nivel de estudios que antes, hecho que también retrasa la edad de emancipación. La estancia en el hogar paterno-materno se prolonga varios años para adquirir estudios universitarios y, una vez finalizados, se inicia otra fase de inserción laboral que se prolonga hasta acceder a un empleo estable y suficientemente remunerado, generalmente relacionado con los estudios superiores que se cursaron. Por tanto, no es extraño que se coloquen en el umbral de la preadultez, alrededor de los 30 años, para emanciparse.

P2: trabajas doce, cobras ocho y de alta dos [hablando de las horas en hostelería].

⁷ Aspectos relatados en los ensayos *Sociedad líquida* y *Amor líquido* de Z. Bauman

P5: se incorporaban antes al mercado laboral, tenemos máster tenemos doctorados, somos la generación más preparada pero no encontramos trabajo, entonces la edad de independizarse se ha retrasado, es muy complicado, entonces la edad para plantearte tener hijos se ha retrasado.

P1: Yo, por ejemplo, cobro muy raro, 18 nominas diferentes, irregulares, entonces tuve que llevar el contrato asociado a convenio colectivo etc. Hipoteca 290 con seguro y todo, me tuvieron que avalar mis padres, claro yo tengo padres pero habrá quien no tenga padres [...]

P4: Y yo que voy yo sola, dónde pido hipoteca, con la hostelería, es que se ríen de mí.

De hecho, una participante que es funcionaria habla de su caso como una excepción entre la gente de su edad. Ello le ha permitido comprar una vivienda y plantearse crear una familia con apenas treinta años. También comentó que actualmente los precios básicos de consumo son mucho más caros. Entre la vivienda y todos los demás gastos no daría para vivir solo o sola.

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

El Participante 1 comenta el valor simbólico de la propiedad en este caso hacia los bienes de la casa que él mismo ha adquirido. Le da un valor de autorrealización.

P1: una alegría o autorrealización, vivir solo. Me siento en el sofá y este es mi sofá con mi tele, mi salón. Es una sensación más personal, más que un factor de cuánto he mejorado en este aspecto.

P2: ...como hijo me sentía mal, [...] ¿qué hago aquí con 35 años?

Se habla de los costes de vivir solo. El Participante 1, viviendo con su familia, aunque realizase alguna compra con la que solía colaborar y con un ocio importante, casi sin querer lograba ahorrar 500 €.

P1: [...] tienes que tenerlo claro porque yo ahora estoy bastante estable, si no, no lo hubiera hecho [comprar vivienda] es verdad que cuando te metes... todos los gastos, ahorros, comunidad... tiene más gastos que un alquiler.

A esto le añade un “tienes que hacerlo” como actitud y sentimiento pero también como práctica social necesaria para incorporarse al estatus social de la adultez, junto con lo anterior de autorrealización:

P1: hay días que sí que echas de menos. Llegas a casa y estas reventado y ponte la lavadora, hacer la cena, [...], a mí no me controlaban, tenía mucha libertad, pero podría hacerlo y tenía que hacerlo.

P2: vivir solo vas a tu bola llegas a la hora que quieres no molestes a nadie. Tus padres no te van a pedir alquiler, hay muchos que sí pero el mío no. Contrás, pues, que ya no eres un niño te ves en casa y menos mal que no los veo todo el día porque si no... pero obviamente teniendo pasta tiene más beneficios vivir solo que con tus padres.
(hombre no emancipado)

Hablan de la asunción de madurar y poder vivir solo sin sus padres, alabando por otro lado los servicios básicos que normalmente recaen sobre la madre como la comida o limpieza. Estos comentarios fueron realizados por dos de los tres hombres mientras que ellas no mencionaron acerca de esta situación. Una de las mujeres, también de 31 años, habla de que es algo “triste y egoísta” vivir hasta tardía edad con los propios padres y piensa más en el bienestar de ellos como veremos en otro punto, a diferencia de estos casos donde no se menciona.

P5: A mí me parece triste tener cierta edad y seguir dependiendo de tus padres, triste y egoísta. (mujer con casa comprada)

2.2.3.- Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse

Sin duda, el apoyo familiar mientras se ha conseguido empleo estable para el ahorro es algo necesario y prioritario frente a la emancipación directa, en este caso. Si bien, surge la excepción con la mujer participante que aprobó oposiciones públicas.

P1: Yo, mientras estuve trabajando 5 años, mis padres me acogían y claro si no, no ahorras porque yo pude pagar la entrada, yo por estar con mis padres. Si hubiera estado de alquiler no hubiera. No gastas un duro aunque hagas compras. Aun saliendo y haciendo lo que quisiera ahorra 500 al mes sin querer. Con la compra, alquiler y tal no ahorras nada.

P3: Yo de hecho, pienso si estas de alquiler y no ahorras nada, estás tirando el dinero.
(hombre de alquiler)

Esta representación o imagen social (“si estas de alquiler y no ahorras nada, estás tirando el dinero”) fue muy común en los años del anterior boom inmobiliario-financiero y motivó el deseo, aspiración y ansia masiva entre la juventud con empleo por comprar, pasar a ser propietarios hipotecados, aunque supusiese un endeudamiento excesivo.... Después con la gran recesión

2008-2013 parte de ellos pasaron a sufrir una ejecución hipotecaria y desahucio que los empobreció gravemente...

En este caso con un añadido que es la importancia del ahorro. En ese ejemplo, ahorrando no sería tirar el dinero para este participante que está actualmente de alquiler. Más adelante se verá otra cita donde se menciona “perder el dinero” con cada renta mensual por no permitirse comprar como una crítica a la situación actual.

2.2.4.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial

Todos y todas están de acuerdo en la importancia de la ayuda familiar. Sin embargo, quien más insiste es el hombre (P2) que se quiere volver a emancipar.

P2: (apelado) yo, por suerte no dependo de ellos que también hago la compra, lo que quiero es ahorrar y cuando tenga un buen colchón pues *pa’alante*, ahora de autónomo, no tengo el curro que quisiera tener. Vivo en casa de ellos pero no dependo de ellos.

P1: Pero no hay problema para comprar. La cosa es que no te guste a ti para vivir para siempre.

P3: - Yo no voy a pagar 100 mil euros por un piso, me niego.

P2: - Ni yo 50, a mí de pueblo de una casa no me sacan.

Así, vemos el valor que otorgan al vivir en una casa. Actualmente tres de ellos viven en una casa (de pareja, propia y de progenitores); y, los otros dos, en piso de compra y alquiler en el mismo pueblo. Estarían buscando una casa para un futuro como aspiración final. Se emplazan en una etapa no definitiva y así el participante de piso de compra (P1) hace mención de que, por el momento dadas sus circunstancias, está bien así.

P1: ...me refiero, no me cambiaría de este piso a otro mejor perdiendo dinero. No me metería en otro de 80 mil porque es mejor. Me quedo donde estoy. No es que esté malviviendo, estoy bien. Yo siempre he tenido la ilusión de hacerme una casa a mi gusto, planta baja. (piso comprado recientemente)

P3: Yo, ahora quiero comprar. Quiero comprar porque a nada que me vaya o vuelva no quiero volver a casa de mis padres (vive de alquiler) ... [más adelante] pero no me atrevo a dar el paso a ponerme con una hipoteca en un piso que no me convenza.

La inestabilidad e incertidumbre laboral, pues, aparece e influye a la hora de adquirir una hipoteca para una casa. Obviamente esto depende mucho de cada persona y la oferta existente. Sin embargo, en este caso ninguno de los emancipados volvería con los progenitores. El que convive con ellos estaría ahorrando para cuando sus condiciones mejoren para emanciparse.

Sería la aspiración de vivir en una casa algo común en todos los y las participantes, quizás por la existencia y socialización de casas unifamiliares en el Bierzo por no ser un territorio urbano. Se ha de destacar, aunque son cuestiones multifactoriales como hemos visto, que solo el hombre que vive con sus padres ha vivido en una casa toda su vida, el resto, en piso. Este además (P2), dice que no alquilaría, sino que aceptaría una hipoteca.

P3: [...] una casa y a quién no. Pero bueno si sale un piso que está relativamente bien, que tenga ascensor, que las ventanas estén relativamente bien, que no sean de chapa, que esté bien, listo para entrar a vivir. Bueno, y muy importante. ¡Básico! Los vecinos. Tener malos vecinos te puede fastidiar la vida eh. (hombre en alquiler)

P1: Yo pienso que en mi vida de aquí a que me muera, que igual uno cambia por trabajo o lo que sea, yo quisiera una casa.

P3: claro, todo el mundo.

Se queja un participante de la falta de libertad al adecuar un piso de alquiler y también de los vecinos (P3). Todo aquello valdría la pena por el ahorro pero sería algo a superar preferiblemente.

P3: Yo, le pondría un lavavajillas, de calle, quiero decir no estoy del todo a gusto, estoy bien pero no estoy a 100 % de comodidad, pero 80. No me sale rentable pagar 100 o 150 más por un piso que tenga ascensor, ¡no! O que tenga lavavajillas, no. Son 150€ que me ahorro. Sí que pagaría 150 más al mes por una casa, eso sí.

Sale de nuevo el cambio cultural aludiendo a la libertad personal y a los futuros cambiantes, en este caso por la mujer que no tiene un plan concreto de adquisición si no de heredar tras ayudar al pago de la vivienda de su madre:

P4: Yo, no sé dónde voy a estar el día de mañana. Yo soy libre. Me gustaría estar más asentada, pero ...

2.2.5.- Factores o situaciones que dificultan, retrasan la emancipación

La falta de oferta de vivienda asequible es un factor importante para dar el salto a la compra o alquiler. También se suma la calidad de la oferta. En todos los casos de compra en el Grupo de Discusión, estos fueron compra barata según los precios medios en el medio rural. Es, por eso, que el precio como podríamos presumir al ser población joven también es un problema.

P3: Además piden barbaridades por casas que se están cayendo, esa de ahí *alao* 130 mil y se está cayendo. (inquilino)

P1: Si tuvieras que buscar un piso que te encaje a ti o una casa, te puedes tirar ahí diez años en idealista mirando. (piso comprado recientemente)

Estos factores deben ser ligados a los puntos analizados en el apartado anterior sobre el retraso de la emancipación. Así, la precariedad laboral, la subida de precios, junto con la falta de calidad y oferta de vivienda adecuada en el rural, suman para la dificultad de poder tanto financiar una hipoteca, como conseguir un alquiler o vivienda deseada. Esto, según dicen, empeora en las ciudades. Mencionan que en ciudades como Madrid hay personas con altos sueldos y altos alquileres, lo que conlleva a un bucle que es un “sumidero”:

P2: Además si trabajas con comisión, el sueldo cambia, gasolina, viajes, estuve casi un año que lo que ganaba no ahorraba nada. En empresa de mudanza no trabajaba más de 10 días al mes, solo asegurado las trabajadas. ¿Quién se independiza con eso?

P4: no pude alquilar piso completo, alquilando habitación en [ciudad lejana], había un compañero de 65 no solamente éramos jóvenes, ¿eh?

P1: [...] aquí en el rural pues hay más confianza como que no le pidieron fianza. No sé si hay tanto problema aquí.

Otra ventaja del mundo rural serían las redes vecinales más cercanas para encontrar vivienda. Uno de ellos lo desmiente ya que no conseguía ni con ayuda de su madre, empero, a otro le sirvió.

P3: lo vi por teléfono llamé y conocía a mis padres [y no le pidió fianza] (inquilino)

2.2.6.- Influencia de la familia en la emancipación

Volviendo a los valores de vivir con sus padres, la mujer que menciona que es “triste” vivir a cierta edad con estos, añade lo siguiente, poniendo el punto de mira en sus padres como sujetos activos y no como sujetos pasivos, como se retrató, bien porque dejen más libertad o no molesten, o bien por el apoyo económico y de sustento. Así, menciona la libertad de la vida en pareja de sus padres como algo a valorar para la independencia.

P5: ...pero hay gente que está tan acomodada que no sale de ahí y eso es un flaco favor *pa* ellos y sus padres. Porque mis padres que me pagaron los estudios, la residencia, mantenerme pues, ahora, ellos, tras haberme ayudado, también tienen su vida y sus cosas para hacer las cosas en pareja. Volver a hacer vida en pareja. (mujer propietaria)

Este fue un punto interesante donde se creó discusión con la persona que retornó a la casa familiar, aludida, recalcando que sus padres también viajan. Este sería respondido a continuación por la misma mujer sensiblemente con un “no es lo mismo”. Puede parecer significativo en cuanto al género, aunque a pequeña escala. La sensibilidad de esta mujer, funcionaria, por la vida de sus padres es mayor y no fue mencionada por los hombres en ningún momento sino como impedimento de libertad e intimidad.

Mencionan en varias ocasiones la importancia de contar con los progenitores como una fuente de apoyo y comodidad tanto para crear un colchón económico antes de la emancipación, como para gestiones para adquirir una financiación para emanciparse. Por ejemplo, se menciona una experiencia donde a pesar de tener a padres como clientes buenos pagadores de una entidad, las duras condiciones financieras hacen que se niegue la hipoteca a pesar de tener a sus padres como aval. Es, pues, una ventaja poder tener acceso a la ayuda de progenitores.

P1: [...] eso entiendo que quieren esas garantías [requisitos para hipoteca], pero el problema es que una persona que quiere hacerlo bien y que va a poder hacerlo entonces a veces te piden cosas que no puedes cumplir y a veces te ves en una rueda que dices si no puedo pagarlo me voy donde mis padres, pero hay gente que igual no puede eso y te piden unas exigencias para meterte en ese tren que no... (compra de piso reciente)

P2: Llevo año y algo de autónomo pero al principio no te conocen y claro al principio ni de coña te metes a un alquiler. Si tienes padres tienes suerte, tienes el plato de cena, tienes cama, pero quien no tenga padres... como tenga una mierda de vida laboral... (hombre sin emancipar)

2.2.7.- Opiniones sobre la situación e influencia de los mercados de la vivienda en la emancipación

Poca oferta y altos precios: las dos personas que han comprado vivienda son por un lado a través de las ofertas del SAREB y, por otro, una anécdota especial e impulsiva donde se compró el piso tras haber estado buscando para alquilar, el mismo día que comenzó a buscar para comprar.

P1: Yo estuve mirando bastante tiempo para alquilar y no hay nada en [pueblo]. El problema es que no puedes alquilar, estuve bastante tiempo mirando hasta que un día me dio por poner la pestaña de idealista en comprar y buf. No sé, tuve suerte, el único día que lo puse *pa* comprar fui a mirar y lo compré.

A esta persona le resultó muy difícil encontrar un piso de alquiler, si bien no estaba buscando en la ciudad. Se sorprende por los funcionarios que tengan que venir de un día para otro y no conozcan a nadie, a diferencia de la gente local que por el boca-boca puede serles de más ayuda. En este caso al no haber, ni eso funcionaría.

Hablan de los precios de alquiler en la comarca que consideran altos, incluso en comparación con las ciudades de referencia, ya que estas disponen de una mayor oferta de servicios o cultural, que justificaría que los precios sí puedan ser más elevados. También otro participante hace alusión a la situación de las casas en relación con el precio que considera especulativo a pesar de que necesitan una reforma de rehabilitación. Él no compró un piso hace poco, comenta, por la situación del tejado común y la ausencia de más vecinos en el edificio.

P2: ...si aquí no hay ni la mitad [oferta sociocultural] de lo que hay en las ciudades grandes y está más caro. (hombre sin emancipar)

P3: Pero es que piden por casas que se están derrumbando, salvajadas, auténticas locuras. (inquilino)

Hacen mención (3 y 5) a los precios de las ciudades donde estudiaron hace diez años. Pisos de 4 habitaciones en Salamanca, por ejemplo, por mil euros o de 390 en León. Un participante se sorprende de cómo iban subiendo los precios cada año de su estancia en la ciudad.

P3: Antes no estaba el mercado tan agresivo como ahora, una habitación, mira el primer piso que cogí yo éramos 4 y eran 380 € o sea regalado en 2014. [...] El último piso en León yo pagué 250 por habitación y empecé con 90. Pero ¡qué es esto!, cada vez está subiendo más. Algo está pasando. Según va pasando el tiempo... (inquilino)

Aparece, tanto antes de empezar como durante el Grupo de Discusión, la relación entre los precios de una zona y la oferta cultural o “vida” en el territorio. Bajo esta perspectiva, a mayor actividades y personas, mayor legitimidad ante altos precios de vivienda.

2.2.8.- Valoraciones sobre las políticas y medidas que desarrollan las Administraciones Públicas para facilitar la emancipación de la juventud

Respecto a ciertas ayudas públicas, como la del alquiler, están de acuerdo en la agilización de los trámites y de la burocracia. Sorprende al investigador que contando los tres que lo mencionan con estudios universitarios, les parezca tedioso el trámite.

P3: Yo, sé que hay ayudas para el alquiler, pero es mucho papeleo, la solicité dos veces, papeles por aquí por allá, reunir una serie de requisitos, empadronarte en el piso en el que estás, facturas, mucho papeleo, muchos. Facturas, contratos de alquiler, no está chupado, no es fácil. (Inquilino)

Alude una participante a la injusticia por la concesión de ayudas a personas de origen inmigrante y no a ella misma. También se manifiesta una valoración positiva sobre la reducción de la carga impositiva para jóvenes en el rural. Si bien casi todos desconocen su funcionamiento y hay confusión sobre ello. Todos rondan los treinta años.

Habla un participante del freno en la recaudación que acontece por los altos impuestos en la compra de vivienda. El Estado no estaría recaudando por los movimientos en el mercado ya que estos se reducen debido a la carga impositiva elevada. En este caso, se enmarca políticamente dentro de un ala a favor de la regulación del Estado en el mercado de vivienda pero que rebaje su papel impositivo en dicha área y facilite así la compra de la vivienda principal a personas jóvenes.

P1: Me refiero yo estoy a favor de los impuestos, me parecen que son necesarios y tal, pero me parece, hay un problema y lo agravas con un impuesto que literalmente no se está cobrando ese impuesto porque nadie compra pisos, o sea quieres cobrar un 8 pero no lo estás cobrando porque nadie puede comprar eso. (piso comprado, hablando de los impuestos para la adquisición de vivienda)

Esto implicaría que la gente joven no se permita comprar vivienda y emigre en busca de alquiler, ante la falta de este tipo de oferta en las zonas rurales. Debido a la informalidad de la oferta de

alquiler disponible, podrían contar con el riesgo de tampoco ser sujetos de recaudación por estar en negro, explica este hombre. Es, entonces, cuando valoran positivamente que, con los requisitos para las ayudas, esta práctica en negro se vería reducida.

- **¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas?**

- Mencionan cláusulas abusivas por parte de los arrendadores y de las entidades financieras en los contratos de los préstamos hipotecarios. Un participante propone la ilegalización de ciertos abusos, como la exigencia de entregar dos meses de fianza con el contrato de una vivienda de alquiler⁸.

P3: Las dos fianzas deberían de ser ilegal, el contrato sí, pero eso de dos meses por la cara... y más cuando estamos hablando de contratos de alquiler caros, soltar 1.200 de una, no sé. (inquilino)

- Hablan también de mejorar los mecanismos de control para la concesión de ayudas y subvenciones de una forma más efectiva y evitar *free riders* que se pudieran aprovechar sin tener una realidad de necesidad económica. Es algo que se repitió. Si bien, por dos personas aparece, y se retroalimentan, un discurso xenófobo que centraría el abuso de los apoyos estatales en la población inmigrante extranjera, por ejemplo, para el alquiler o la crianza de hijas o hijos. El resto de los participantes rebaja el discurso en silencio o verbalmente afirmando que “todo el mundo se aprovecha”. Por otro lado, también se quejan, a pesar de contar con estudios universitarios algunos de ellos, de la burocracia para la solicitud de los apoyos estatales como una complicación más.

- Otras medidas mencionadas son la eliminación de algunas tasas o impuestos para facilitar la emancipación a personas jóvenes que ya cuentan con suficiente carga de precariedad. Un participante menciona con queja la supuesta injusticia de tener que pagar el alquiler a personas que no necesitan el dinero por disponer de una pensión de jubilación y de más de una vivienda

⁸ Según la LAU, la propiedad que alquila una vivienda solo puede exigir un mes de fianza en metálico, además del mes en curso, aunque en el punto 5 de su artículo 36 se establece la posibilidad de exigir una garantía adicional por imprevistos que puede suponer dos meses de alquiler: “Las partes podrán pactar cualquier tipo de garantía del cumplimiento por el arrendatario de sus obligaciones arrendaticias adicional a la fianza en metálico. En el caso del arrendamiento de vivienda, en contratos de alquiler de hasta cinco años de duración, o de hasta siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el valor de esta garantía adicional no podrá exceder de dos mensualidades de renta”.

BOE-A-1994-26003. Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Texto Consolidado. Última actualización publicada a 25/05/2023. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003&tn=1&p=20230525>

acumulada tras su vida laboral; personas jubiladas que además tienen otras ventajas económicas financiadas por ellos, los jóvenes. Hablan de la especulación, sin mencionarla directamente, como gran bache.

P1: [...] es que debería de eliminarse porque si hay un problema de verdad, la gente está perdiendo pasta mensualmente, y literalmente se lo está llevando un paisano que está jubilado y que encima tiene los viajes del Imsero pagados por todos. Pero ese paisano tiene 3 casas y ... me refiero que está muy bien, que habrá trabajado mucho y no digo nada. Pero joder hay gente joven que está ganando 1.500€ y se los está dando a un paisano que literalmente no los necesita que pagó el piso al precio de 4 bolsas de pipas en el año 65 y encima de que hay esa situación, la situación es la que es y si alguien quiere comprar para salir de esa especie de círculo vicioso le vas a pedir un 8% de tal y el 5 y el 2 más, más gastos, no sé qué y al final te vas a meter 10 mil euros de gastos.

[...] se lo va a cobrar el estado para otro lado. Se lo va a gastar haciendo la compra, o si se compra un coche con impuestos... lo que estás es imposibilitando.

- Dos personas sugieren la expropiación de vivienda vacía y en riesgo de deterioro alto y su posterior subasta. Otra participante le reprocha que para propietarios privados sería complicado y no estaría de acuerdo, pero para parque de viviendas de entidades financieras o embargos, sí.

P3: [...] mediante el Ayuntamiento o mediante quien sea, expropiar esas casas. Suena un poco comunista pero es así. Para qué quieres, o sea, una casa que encima puede ser un peligro público porque te cae una teja en la cabeza y te mata. (propuesta de hombre en alquiler)

P2: [...] porque si el propietario no quiere restaurarla, pasa de la casa, la tiene ahí como un muerto. Pues por lo menos aprovechar esa casa, esa vivienda para una nueva familia que pueda vivir en ella y demás.

Mencionan la puesta en marcha de algún tipo de gestión para que las casas de constructoras sin vender o embargadas no sean ocupadas de manera ilegal, los precios deberían bajar hasta que se vendan.

- Por último, también aparece en el discurso del Grupo de Discusión, por dos participantes, una cuestión sobre políticas que controlen los derechos laborales y el fomento de los trabajos indefinidos como un eje indirecto que ayude a la mejora del poder adquisitivo de las personas jóvenes. La explotación laboral, por ejemplo, por parte de propietarios de negocios de hostelería,

sería un nicho que sanear para mejorar las condiciones vitales de aquellas personas que trabajen en el sector y de esta manera también se facilitaría su acceso a la vivienda.

Es curioso que en el discurso no aparezca la construcción de vivienda pública por parte de las Administraciones para alquiler social o venta con precio asequible. Puede esto deberse a la ignorancia de su existencia por la edad o por la consciencia de la cantidad de vivienda vacía existente sumándole la intención futura de construir su propia vivienda.

2.2.9.- Conclusiones

Hay una conciencia general por parte de este perfil de jóvenes del problema residencial de alquiler y la complicación para independizarse. Con su perfil de preadultez con estabilidad laboral, es fácil empezar a pensar en la compra o incluso realizarla, si bien una compra de bajo coste con miras a adquirir otra vivienda en el futuro.

Esto dista de la generación anterior que ostentaría una mayor intención de estabilidad para formar una familia y un proyecto de vida en el mismo lugar. El inicio de la emancipación y la edad adulta con emancipación se retrasa y, junto con el problema de la vivienda y la cultura más familiar española-mediterránea, dificulta la búsqueda de vivienda en el lugar deseado.

Debemos tener en cuenta que, al centrarse en el rural, este grupo de perfiles cuenta con una motivación especial para vivir en esta zona, buscar vivienda allí y, en el futuro, construirse o comprar su propia casa en el lugar deseado.

Aparece cierta comparación con las grandes ciudades como lugares donde merece la pena pagar más porque “hay de todo”. Sin embargo, esta afirmación se ve contestada por los altos precios y sería interesante investigar las motivaciones y opiniones para no vivir en una ciudad, ni siquiera la de la propia comarca sino aquellas grandes hacia donde se dirige la gran parte de la población egresada de sus estudios superiores.

Los precios, la calidad de los inmuebles y la burocracia o requisitos para acceder a financiación, o para las reducciones o ayudas de alquiler, parecen ser impedimentos para la emancipación presentes en el discurso y mentalidad de algunos jóvenes.

Nos ha parecido a recalcar en este ejemplo un sesgo de género donde justamente las mujeres llevaban más tiempo independizadas y contaban con una mayor consideración explícita en el bienestar y privacidad de sus progenitores. En cambio, en el discurso de los otros participantes, hombres, se habló más de las ventajas de vivir con los padres y las otras ventajas de vivir solos hacia sí mismos.

2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE INMIGRANTES EXTRANJERAS

Participantes en Grupo de Discusión de Inmigrantes Extranjeras realizado en el municipio de Villafranca del Bierzo.

Asistentes	Localidad	Nacionalidad (origen)	Reg. Vivienda	Grupos Edad	Sexo
1	Villafranca Bierzo	del Española (Ecuador)	Alquiler	40-50	M
2	Villafranca Bierzo	del Española (Paraguay)	Alquiler	40-50	M
3	Magaz de Abajo	Peruana	Alquiler	50-60	M
4	Villafranca Bierzo	del Española (Cuba)	Alquiler	+65	M

Ficha técnica:

Día: 3/7/2025. Hora de inicio: 19:30. Duración: 1 hora y 45 minutos. Lugar: Villafranca del Bierzo, biblioteca. Se invitaron a 7 mujeres de las que asistieron 4. Tres de ellas se conocen del pueblo y de un curso de capacitación profesional, pero solo dos tienen algo de relación.

Hablamos mientras esperamos a las que se ausentaron 15 min antes y 15 después sin grabación. Concorre todo con normalidad y de forma interesante con bastantes momentos de distensión y usos de temas indirectos. Nos interrumpen quince minutos antes de acabar.

Todas las participantes son mujeres de origen latinoamericano con gran diferencia del tiempo de residencia tanto en la comarca como en España.

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

A lo largo del Grupo de Discusión, aparecen motivos, causas y el mapa del escaso mercado de vivienda de alquiler en la zona. Acceder al mismo es difícil y se agrava con las situaciones administrativas o económicas de las personas inmigrantes. Todas concuerdan en que es muy complicado encontrar alquiler y, si bien una de ellas está entre la ciudad y el pueblo, no se menciona Ponferrada ni se tiene en cuenta apenas durante el Grupo de Discusión.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

Una participante lleva tiempo observando la situación de la vivienda, pues ayuda a buscar arriendo a nuevos médicos que vienen al hospital comarcal. Un pariente deja alojamiento a compañeros de origen inmigrante y observan el cambio y la dificultad en el mercado de alquiler.

P3: [...] cuando nosotros logramos alquilar, pues nos daban el menaje, nos daban las habitaciones con el colchón, con la almohada, pero ahora si te dan la cama, no está el colchón, no están las almohadas, o sea cada día peor y más costoso.

P2: prefieren que se les joda la casa, que se reviente la casa y tenerla cerrada antes de alquilarla.

Hablan de los motivos familiares para no abrir las viviendas y que se deterioran por falta de mantenimiento. En esta línea, comentan cómo en caso de querer alquilarla las condiciones de salubridad o comodidad son muy pobres. Quedaría a disposición de la persona inmigrante si se arriesga a alquilarla según la urgencia y sus necesidades.

P1: No suele haber voluntad de reparación y mantenimiento para que la vivienda, ya no digo confortable, sino habitable e insaludable. No, no tiene que ser un gran confort, sino que sea saludable. [...] Está muy mal la vivienda, no, encima va a querer alquilar. ¿Se plantea llegar a un acuerdo para repararla, mejorarla y hacerla habitable? Uy, no, no, no, no hay conformidad con las condiciones y a veces pasa también que, como se dice coloquialmente, esto es lo que hay y tú debes decidir si te interesa o no.

P4: Hay muchas viviendas buenas en buen estado y estoy segura que con buena condición para hacer.... Pero los habitantes no, no vienen nunca.

P3: [...] muchos letreros de se vende durante muchos años.

Finalmente, se detecta la existencia como alternativa para conseguir vivienda mediante las redes sociales informales. Una informante encontró piso sin que estuviera anunciado y llevando vacío veinticinco años, gracias a referencias del trabajo y conocidos; otra participante consiguió vivienda con la ayuda de amigos de familiares desde el extranjero.

A pesar de que, en general, en los pueblos de El Bierzo la gentrificación o las viviendas de uso turístico no son un problema, justamente Villafranca del Bierzo, donde viven tres de las participantes, puede ser una excepción. Hablan de la turistificación y saturación similar a la de Barcelona o la costa, por las viviendas destinadas al alojamiento de peregrinos del Camino de Santiago, los altos precios de estos inmuebles que serían inaccesibles para las y los vecinos del pueblo o nuevos pobladores. A pesar de que la vivienda disponible para este negocio no es muy

numerosa, el pueblo sí es emblemático en el Camino de Santiago y empeora la situación habitacional habiendo mucho inmueble vacío (43%⁹)

P1: precios en auge. Subidas considerables que no van a bajar, que yo sepa, nunca.

P2: los precios hacen que sea más barato comprar un contenedor o una caravana y con generador de electricidad [...].

Una mujer habla del alto coste de construir, carencia de fincas urbanas y trámites en comparación a su país de origen.

P3: muy costoso el proyecto para construir y las fincas no son edificables. En Colombia pides la licencia y se avala por un profesional pero no son difíciles, pero aquí los españoles te dicen que *uf*. Me puse a leer y veía que es preferible comprar una vivienda ya usada.

La participante 2 comenta de forma interesante “no solo le pasa a los inmigrantes sino también a los locales. Mi hija en el futuro, yo pienso, ¿podrá encontrar casa?”. Deja así constancia de una preocupación, como madre, del problema de la vivienda. Si tan difícil es encontrar vivienda en la zona rural y tan saturada está la zona urbana de la que provienen en Madrid, se pregunta por las generaciones venideras.

2.3.2.- Factores que dificultan el acceso a una vivienda adecuada

Algunas de las trabas que se manifiestan en el discurso del Grupo de discusión consisten en los requisitos que exigen los propietarios para alquilar su vivienda. El disponer de una nómina en regla o de documentación estatal de identificación ha sido un freno tanto de confianza como administrativo para acceder al contrato de alquiler.

⁹ Datos del INE de 2021.

P4: Y las personas que me contrataron a mí en el primer tiempo no me quisieron declarar, no tenía nómina y no fue fácil encontrar. [...] Nada, porque pedían nómina. [...] Y para tener nómina tienes que tener el DNI y a veces se demora.”

En dos casos se comenta el empleo de interna realizando tareas de cuidados y domésticas en una casa como una solución para el problema de encontrar vivienda ágilmente. Otra participante menciona el caso previo de casas de acogida de los Servicios Sociales como una solución, pero critica los requisitos y competitividad entre personas beneficiarias de ese servicio.

P4: Llegué, como les dije, el año pasado y vine interna, no necesitaba casa, pero como a los dos meses saqué a mi hija con las dos niñas ya se me se me puso la cosa difícil, difícil.

P2: Como no eras prostituta ni drogadicta me echaron de un piso de acogida. Menos mal que me salió un trabajo de interna.

Su precariedad laboral y la falta de vivienda asequible disponible (P4: “fatal, fatal”), implica que se busque bajo la presión de satisfacer una necesidad urgente y así sea más fácil aceptar malas condiciones de habitabilidad en la vivienda y/o un contrato verbal, informal o no declarado a Hacienda, que impide solicitar una ayuda pública para el alquiler

P1: Sumado a que si aceptas las condiciones que ofrecen algunos propietarios, no todos, pero algunos ves que son unas condiciones, se puede coincidir el deterioro de la vivienda, que ya ha comentado con cosas como por ejemplo el pago en B. Que impide justificar los pagos del alquiler para cualquier tipo de ayudas.

Acceden, comentan, a contratos precarios donde no se adecua el estado previo del piso o del equipamiento de la vivienda, también es común no aceptar niños o mascotas en la vivienda.

P2: O sea, si tú me causas ‘x’ daño a cuenta de esto, pues me comprometo a... No es que te gustan, no, no te dan, no te dan opción.

Hablan de que hay muchas viviendas vacías y secundarias que están cerradas en los alrededores del pueblo y los motivos de que estén sin habitar suelen ser problemas de herencias, altos precios, su mal estado de conservación... Esto sería obviamente otro problema para encontrar

vivienda, ya que la parte disponible en el mercado es claramente inferior al parque existente de vivienda.

P4: Muchas la venden con el terreno, y yo no quiero, no soy agricultora. Un chorrón piden por ellas.

P3: No tienen definidos los límites y hay problemas entre las personas que son herederos. Los cimientos están mal y son para tirar.

El caso comentado del uso turístico es explicado de forma muy analítica en este caso donde estas viviendas solo se usarían en la temporada alta cuando es más rentable.

P1: Aumenta la carencia de alquiler y sube precio. Eso influye porque no se puede acceder tanto por eso como por las que están cerradas. Eso son muchas viviendas que no son para las personas sino para las altas temporadas sin ser una gran ciudad.

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

Bajo esta pregunta aparecen varios factores pero las opiniones convergen de alguna u otra forma. Por un lado, hablan de la mera desconfianza causada por la falacia de la generalización indebida, de prejuicios racistas y xenófobos.

P2: Eso, por ser extranjero no nos alquilaba. Y aunque dijéramos que trabajamos en el hospital y que teníamos nómina allí. Fuimos dos veces a firmar el contrato. Tenéis los papeles, claro. Teníamos el NIE, pero no teníamos todavía el DNI porque no teníamos nacionalidad.

Comenta esta participante que le resultó más fácil conseguir una vivienda por referencias del lugar de trabajo sanitario. Otra persona expresó que intentó alquilar a través de otra persona con nacionalidad europea y tampoco pudo.

Realiza una participante (4) una metáfora en cuanto a la integración a modo de *concha* que abre sus puertas y recibe de forma agradable si se siente bien:

P4: [...]Una concha. Cuando ella tiene hambre, abre ¿verdad? Y cuando no, cierra. Entonces, si no te conocen, te mantienen la concha cerrada. Cuando ya te van conociendo van abriendo poquito, poquito, poquito, poquito. Y yo puedo decir que he sido una persona y mis hijos que hemos tenido mucha ayuda en este país. Mucha, lo reconozco.

Asimismo, opinan que por la saturación de las ofertas de vivienda de alquiler y la presión de la demanda de las oleadas de inmigración y personas refugiadas, muchas personas no están contentas por las distintas situaciones y se crean rencillas, falsas representaciones y segregaciones entre los inmigrantes. De manera indirecta también se habla que la precariedad sociolaboral de las personas inmigrantes debilita su capacidad de reivindicación, de negociación o de simple pago, causando estragos en la confianza de los propietarios sobre el conjunto del colectivo.

P1: [ello crea] inmigrantes de segunda o tercera, puede crear fricciones. Sí he visto cosas y discriminaciones. El atuendo, la apariencia cuentan mucho y así como te vistes se te percibe. Muchas personas no se adaptan a los gustos de las gentes locales y he podido comprobar infinidad de situaciones reales en los que, por ejemplo, aquella persona, *uy no*. E igual eso es decisivo donde poder vivir. A la hora de compartir información puede influir por la apariencia o no les gusta el acento. Son muy clasistas.

[...] debilita para tener una estabilidad, si tu trabajo no es estable no puedes asegurar que cumplas con tus deberes de alquiler. Merman la confianza de caseros y propietarios y cosas así.

P2: tú ves en la tele ha venido una patera, pero para esas personas hay alojamiento, hay comida hay tal, llegar y besar el santo.

P4: he recibido buenas personas que me han ayudado, y he recibido desprecio. [Ha sufrido situación violenta en el trámite del DNI]

Sin embargo, también hablan de un problema generalizado de vivienda y culpan a la esfera política del aumento excesivo de los precios, de competitividad entre los diferentes perfiles socio-étnicos de la inmigración, de recelos por las ayudas públicas y facilidades que creen reciben las personas que llegan en pateras a las costas españolas y por el fomento de esa fricción entre personas inmigrantes trabajadoras. Encontramos, pues, desafección política y un recelo a votar.

No obstante, para mejorar estas situaciones se llega a la conclusión de que sería interesante participar en la esfera política y por ser inmigrante es difícil por todo el largo periodo de adaptación - regularización. Esta reflexión es interesante y se da al final del Grupo.

P3: cuando uno viene a un nuevo país, eres como una analfabeta funcional, ¿sabes? Tienes que volver a empezar, a aprender, a hablar, a conocer las leyes y mientras que conoces las leyes y los derechos que tú mencionas, se nos han pasado un buen rato. La gente que va llegando también vaya participando en los consejos municipales [sería bueno].

Se queja esta persona al final de su coloquio sobre la falta de participación política y más por parte de la población inmigrante extranjera. Hace mención a las redes sociales y al teléfono móvil como un instrumento alienante y adictivo que nos hace evadirnos como individuos de los problemas y de la reivindicación colectiva.

2.3.4.- Opiniones sobre las relaciones con los propietarios

Tres de las personas participantes llevan tiempo en España y cuentan con más experiencias en la búsqueda de vivienda. En general, hablan de la falta de mantenimiento de la vivienda y de su equipamiento por parte de la propiedad, que no se hace cargo de reparar los desperfectos y averías, como le sucedió a una participante con la negativa de un casero a arreglar la nevera estropeada. Otra de las participantes ha sufrido una decepción especial, en concreto con respecto al incumplimiento por el casero de su compromiso inicial de mejorar el aislamiento, la calefacción y sobre otras promesas de reforma no cumplidas en una casa de grandes dimensiones en un pueblo pequeño al que se trasladaron.

P2: Él no ha hecho absolutamente nada por mejorar, ni por reformar ni por reforzar el aislamiento de la casa. Todo lo que había dicho, había que cambiar las ventanas porque se mete el frío, ahí que no te puedes imaginar. Además, mi marido es albañil, o sea de primera, o sea de profesión. Y él le decía, oye, yo te puedo hacer esto. Y claro, tú me vas descontando...

En todo caso, ante las malas experiencias enumeradas, también hay quienes se refieren a buen trato o relaciones con los caseros que contrastan con las anteriores vivencias negativas.

Por lo demás, se relatan ejemplos negativos relacionados con la indefensión o falta de capacidad de ejercer sus derechos debido a que son personas extranjeras en situación de precariedad sociolaboral, incluyendo su situación administrativa. Así, se habla de las fianzas, sobre todo de la no devolución argumentando cualquier excusa. También se refieren a prácticas de los caseros algo violentas como mostrar el piso a otras personas interesadas mientras está en uso por inquilinos con contrato en vigor.

P1: no las quieres devolver. No les quieren devolver, por ejemplo, la principal puede ser esa que no devuelva la fianza porque hay un arañazo, una esquinita de una mesa incluso.

[sucede] Apropiarse de la fianza, su propia estrategia y argumentos y dejando en una situación de indefensión al inquilino que contrate en mano. [...] Para muchas economías los dos meses de fianza es mucho. Puede ser muy injusto.

P3: están enseñando el piso viviendo dentro y es muy muy incómodo.

2.3.5.- Características de la vivienda en la que residen

Una participante ha observado que cada vez las viviendas que alquila cuentan con menos menaje y bienes iniciales. En otro caso, se explican las condiciones muy precarias de entrada de una vivienda conseguida en otro pueblo.

P2: Porque claro, él lo que no quería, eso de que la casa esté deshabitada porque era una construcción de 1946, [...] y él nos dijo desde el principio, pues mira, a mí no me hace falta. [...] Yo todo el dinero que me pagáis de alquiler lo voy a utilizar para invertir en las ventanas del hogar porque faltaban, no había aislamiento. Es que de verdad estábamos como con batas, o sea, aunque tú no tenías calefacción, tenía un cómo se llama esto para meter leña y listo [...] un frío horrible cuando eso nosotros vivimos, cuando mi niño tenía 9 meses. [...] Él lo único que quería era cobrar a final de mes.

Esta participante encontró de manera informal otra vivienda para alquilar y salir del inmueble grande y con más aislamiento. Al no estar pensada para alquilarse le avisaron de que no contaba con todo listo. Debido a la urgencia y falta de oferta no se pensaron dos veces aceptar la vivienda.

P2: pues es que la casa está, no está en condiciones, me lo dijo, no está en condiciones porque al estar desocupada 25 años pues hay que pintarlo, hay que hacer esto, digo, me da igual, digo por favor, ¿en serio?

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

Una de las participantes habla en cierto momento sobre la precariedad laboral y cómo esta afecta a todos los ámbitos de la vida, al poder de negociación de contratos de alquiler o laborales y a la desesperación de las personas. La falta de estabilidad laboral, dice, puede hacer que no se cumplan las obligaciones del contrato de alquiler mermando la confianza de propietarios y, de nuevo, la propia estabilidad residencial de inquilinos o inquilinas.

P1: Que me fijo en que a veces coincide los contratos *trafalleros* de trabajo con un contrato *trafallero* de alquiler, si uno permite eso si uno se deja. Y cuando ambas cosas

coinciden, me gustaría hacer la observación de que perjudica muchísimo al inquilino y le deja sin recursos y herramientas para defender sus derechos de una forma justa.

Esta situación afectaría, como vemos en otros puntos del análisis, a la confianza de pago y a la capacidad económica de los inmigrantes, extendiendo la sensación de inseguridad tanto entre arrendadores como arrendatarios, es decir, perjudicando a la oferta y la demanda social de alquiler. Esto desincentivaría alquilar viviendas cerradas.

Por otro lado, una participante con hijos a su cargo pregunta con sarcasmo “¿qué es el ocio?”, expresando de esta manera que son una fuerza laboral que vive para trabajar, que sobrevive y no participa de la sociedad de consumo, excluida del tiempo libre y de las actividades de ocio-consumo.

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

Hay un choque entre las expectativas y la realidad. Conocen la campaña mediática y mencionada de la política del Reto demográfico y las quejas sociales de “la España vaciada” y parece ser totalmente abstracta y sin soluciones reales. Así, parece que hiciera falta algún tipo de impulso económico o directamente de vivienda asequible por parte de las Administraciones:

P2: se supone que quieren atraer población, pero luego no hacen nada.

P3: Sigo redes de ayuntamiento, casas y anuncios... y no hay movimiento. No hay una estrategia o yo no lo veo, de apertura de querer dinamizar los pueblos.

La agilización de la burocracia sería otro punto que una persona introduce y el resto asiente.

P4: En Estados Unidos no era tan problemático por ser cubano. Aquí hay mucha cola y mucha burocracia. (avala el plan en EE. UU. de pensión a cambio de vivienda).

En este momento es cuando aparece la crítica a la burocracia, los plazos de algunos trámites de documentación o ayudas de vivienda o hipotecas que se ven incrementados por la regularización. Hablan de la vivienda de protección oficial o ciertas ayudas y sus requisitos injustos:

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA RURAL DE EL BIERZO

P1: sobre las viviendas de protección oficial, cuanto peor estás mejor condiciones te dan, ¿qué pasa con el resto?

Ante la ausencia de nueva vivienda de protección oficial, los requisitos para su solicitud o los límites de edad que se consideran que no son justos, así como de edad para los avales ICO en préstamos hipotecarios. Una participante utiliza el sarcasmo para hiperbolizar la falta de flexibilidad administrativa ante los requisitos y algo de mofa ante ciertos colectivos minorizados. También mencionan como algo injusto la dotación de dinero por nacimiento como un método de financiación personal poco moral.

P1: No tienes acceso, pero que si no llegas a cierta edad tampoco tienes, entonces estás entre dos aguas. Si por ejemplo tienes 6 hijos, tienes acceso, pero si tienes 5, 4, 3 o 2 o no tienes hijos...

[menciona bicolor, transexual...] El resto también necesitamos vivienda. Los que están sanos necesitan vivienda, los de más de treinta y cuatro necesitan vivienda, todos.

P2: No estoy dispuesta a reventarme el útero.

Hablan, de nuevo, de las rencillas y desigualdades que se crean al competir entre perfiles en situaciones precarias. Menciona una participante que otras personas con casos de prostitución y droga-adicción supusieron preferencia ante su situación personal.

P4: Bueno, joven, yo lo que concluyo es que todo aquí es una traba. Para mí, es que en la edad, traba; en residencia nativa, es traba.

Al final del Grupo de Discusión aparece como conclusión esta falta de efectividad política. Hablan del retorno voluntario para inmigrantes extranjeros durante la anterior crisis, “10.000€ y te regresas para tu país” como algo que no funcionaría en la actualidad, ya que la sociedad española necesita a los inmigrantes. Surge el discurso hegemónico utilitarista de las personas inmigrantes como fuerza laboral necesaria. Aparece la desafectación política ante nuevas elecciones o el trabajo y calidad de las y los representantes políticos de los parlamentos.

- **¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas?**

Como respuesta a una queja, la construcción y agilización de ciertos trámites o tasas serían vistas como soluciones. Una persona habla de la falta de disponibilidad de terreno urbano para edificar. Construir pisos de protección oficial o protegidos sería otra medida en la que se incide.

P3: Si se compra una finca eso, una parcela, sí, entonces nos han informado que el proyecto de vivienda presentarlo al ayuntamiento es muy costoso. En Colombia no es tan costoso si uno compra el terreno. No he leído mucha burocracia y entonces me puse yo a leer, me puse yo a leer y claro, veía que es preferible. Dentro de las opciones de construir una vivienda nueva, es mejor comprar una vivienda ya usada de segunda mano.

Respecto a los inmuebles existentes se debería crear un proceso de negociación con los dueños de estas casas y facilitar la resolución de los “nudos” (conflictos y bloqueos) entre los herederos. Se habla de fomentar el alquiler de casas que están en venta y pasan los años sin ser vendidas.

2.3.9.- Conclusiones

Finamente, se habló de la solidaridad entre personas, solidaridad más presente en el mundo rural que parece distanciarse con las dinámicas globales actuales marcadas por el individualismo y la competitividad. Así bromeaban con el saludo entre vecinos gracias al apagón eléctrico nacional en abril de este año.

Dos de las participantes mencionan la falta de organización en el colectivo de inmigrantes para luchar por los derechos conjuntamente. Se habla de que no hay otra manera de comentar estas preocupaciones o necesidades y quería aprovechar este Grupo de Discusión para ello. Así, se percibe una petición de más escucha política y una propuesta de organización político-social aunque esta se ve truncada por el periodo de adaptación de los inmigrantes y el individualismo regente en la actualidad. Este punto es interesante y aparece al final por una participante con estudios superiores.

Otra de las participantes (P1) explica que puede estar acrecentándose cierto descontento y “se están creando monstruos ante tanta precariedad y abuso”.

P1: [los propietarios] Puede llegar a encontrarse con que los inquilinos empezamos a hacer las cosas de otra manera, conociendo de nuestros derechos y nuestras obligaciones, pero impidiendo que se cometan ciertos abusos, trampas, chanchullos y líos.

Menciona la incoherencia de que exista competencia entre personas que busquen vivienda. La creación de fricciones o discriminaciones por esta inequidad entre y hacia personas de origen migrante sería algo indeseable que está empezando a suceder. Esto aparece cuando mencionan el apoyo estatal a personas refugiadas e inmigrantes que llegan por mar: “Nosotros vivimos algo similar y es lo que tú dices... Es una bola de nieve que va creciendo, va creciendo, va creciendo.”

Concluyendo, el déficit de vivienda adecuada y asequible es un problema que afecta a toda la población, aunque este es todavía peor entre la población inmigrante de nacionalidad extranjera por todos los elementos que acompañan al complejo proceso de inserción y regularización sociolaboral con sus consecuencias de precariedad, segregación y exclusión socioeconómica, incluyendo la residencial, así como la falta de conocimiento del territorio y de sus redes y actores sociales. Si bien, es cierto que el boca-boca suele ser una alternativa para encontrar vivienda en alquiler, especialmente en el mercado informal o sumergido al que consiguen acceder las y los inmigrantes en situación no regularizada.

No parecen observar ningún tipo de ayuda pública disponible para que puedan acceder a la vivienda o de dinamizar la vivienda vacía hacia inmigrantes ni hacia ningún otro perfil social. El poco apoyo público que existe crea fricciones entre la población necesitada al competir por recursos escasos. Al mismo tiempo, todo esto llama a una serie de prejuicios y estereotipos que son negativos entre inmigrantes y crea estratificación segregativa entre las personas inmigrantes de nacionalidad extranjera.

2.4.- ANÁLISIS DE ENTREVISTA A PROPIETARIA DE VIVIENDAS EN ALQUILER

Detrás de la cuantía de casas vacías hay numerosos propietarios o familias propietarias que no ven atractivo alquilar y, quizás, solo vender. Ha parecido interesante querer reflejar parte de las razones por las que fue difícil convocar a personas propietarias para un Grupo de Discusión. Así, aparte de causas materiales, esto se puede deber a:

- La falta de anuncios de vivienda en alquiler en el ámbito rural de la comarca.
- Que los propietarios de viviendas vacías no vivan en la comarca berciana. Se realizaron llamadas a anuncios de casas rurales y viviendas en venta en portales de anuncios y la gran mayoría de personas vivían en Cataluña o Galicia.
- Desconfianza y casos de alquiler no regulado. Algunas personas se han mostrado reticentes ante los objetivos de la investigación y a pesar de explicar el contexto y la confidencialidad.

Se ha tomado la decisión de realizar una entrevista para no dejar sin conocer el perfil de la propiedad de vivienda desocupada, aunque solo fuese de manera exploratoria.

Asistentes	Localidad	Vivienda	Grupos Edad	Sexo
1	Cacabelos Camponaraya	- alquiler	40-50	M

Ficha técnica:

Día: 25/07/2025. Duración: 31 minutos. Lugar: Cacabelos.

Mujer entre 40 y 45. Propietaria de dos viviendas en dos pueblos, uno en el propio.

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

Conoce que en su pueblo casi no hay oferta de vivienda en alquiler y las pocas que hay se alquilan a más de cuatrocientos euros, precio que le parece desorbitado. No menciona los precios en otras zonas más congestionadas. Da preferencia a adquirir una hipoteca reflejando el discurso hegemónico del alquiler como algo solo puntual e inestable.

Yo, personalmente preferiría meterme en una hipoteca y pagarlo poco a poco porque si no, acabas con nada.

Por otro lado, reconoce las características de las personas que se interesan por alquilar la vivienda suya o de familiares, serían personas inmigrantes con orígenes externos al pueblo, incluso a Europa.

2.4.2.- Aspectos positivos que favorecen a propietarios para alquilar una vivienda

Para ella el seguro privado de alquiler le parece muy positivo y aporta una tranquilidad y protección que puede hacer que más gente se anime a alquilar. A la hora de escoger nuevos inquilinos la investigación por parte de las aseguradoras es algo que facilita y evita que lo tenga que realizar la propia propietaria siendo aún más fiable.

Porque estas totalmente desprotegido. [...] Es normal que los pisos estén vacíos.

Junto con el seguro, las alarmas serían otro mecanismo para poder agilizar o evitar la ocupación con un aviso de 24 horas.

Menciona que, a pesar de todos los problemas que relata, prefiere alquilarla a tenerla “como un muerto”.

Esta entrevistada no alquila la vivienda de la que hablamos con una intención lucrativa. Así, menciona que para ganar 1.800€ al año, o menos si hubiera alguna derrama o arreglos civiles, hay muchas personas para las que no les es rentable y prefieren pagar el IBI cada año y no alquilarla. Explica que es complicado escoger a los o las inquilinas. Al delegarlo al seguro privado todo esta parte emocional de confianza y primeras impresiones con opción a equívoco se reduciría.

2.4.3.- Aspectos negativos que desaniman a propietarios para alquilar una vivienda

Comenta varias experiencias personales en el entorno rural y también de conocidos sobre desenlaces negativos con inquilinos que no pagan o que han dejado grandes desperfectos. Las personas que no han tenido experiencias, tampoco se animarían a alquilar por todo esto que se escucha incluyendo casos mediáticos en televisión. Los desperfectos, robos, la limpieza, el riesgo de una ocupación ilegal parecen ser desincentivos para alquilar las viviendas.

2.4.4.- Motivos de las viviendas vacías

No menciona más causas de las viviendas vacías a diferencia de otras personas entrevistadas.

Cristos y jaleos que no te dejan dormir, para qué voy a tener estas preocupaciones. No merece la pena.

Señala únicamente a la desconfianza y la gestión pertinente como arrendadores de los propietarios, con frecuencia sin la capacitación necesaria para ejercer con eficacia ese rol. Si los desahucios fueran más ágiles y no existiera este miedo, asegura que más personas alquilarían.

2.4.5.- Opiniones sobre los *inquilinos okupas* y desahucios por impago de la renta

Para ella esta es la principal causa de desconfianza y recelo para que las personas alquilen sus casas también en el rural. Preferirían tenerlas vacías por la inseguridad de que los inquilinos no paguen y pasen a ser okupas. Así, enumera varios casos tanto personales como ajenos donde los pagos de suministros y la demora para la expulsión son problemas y preocupaciones de las que la gente huiría.

En cuanto a los desahucios por impago del alquiler, opina que estos deberían de ser más rápidos pues es muy difícil desalojar estas viviendas. Si fueran todos más ágiles, la gente se arriesgaría más a alquilar. La mayoría de las personas que ocupan indebidamente dice, es insolvente.

Un año o dos años, quién paga todo eso. Qué triste. [Menciona ejemplo mediático apelando a las emociones por una pareja que tiene que alquilar un piso por ocupación indebida de su propiedad]

- **Opiniones sobre los seguros para propietarios que alquilan:**

El seguro, “maravilloso”, pero solo conoce el de una empresa. Es muy positivo la valoración de los inquilinos que realizan y evita su realización incómoda por parte de los propietarios. Lo valora como una gestión necesaria, aunque cara.

2.4.6. Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas para promover y regular los mercados de alquiler y de compraventa

Las ayudas para los inquilinos son algo positivo. Sin embargo, no toca ni conoce otras medidas. Las sanciones, recientemente propuestas, para viviendas vacías le parecen en un primer momento positivas pero añade sus dudas ante la divergencia de casos y ejemplos. Se solidariza tras decir que son positivas con otras personas propietarias cuando tienen malas experiencias y deciden no alquilar más su vivienda.

- **¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas?**

En cuanto a una regulación estatal de los precios, “No sé hasta qué punto se pueden meter ahí”. Habla de casos personales y diversos que hacen que no se pueda hacer una política general: diferencias entre gastos extras, gastos de comunidad, la relación con el inquilino... “Un piso en Madrid y uno en [pueblo] no es lo mismo no puedes regularlo igual.” Los costes de mantenimiento, por ejemplo, son muy diferentes, añade.

Apela a la solidaridad y humanidad implícitamente de los propietarios para que los precios no se pongan por las nubes.

...es cuestión muchas veces del inquilino que te toque y de los caseros que te toquen.

La propuesta que propone en la entrevista es una subvención para el tema del seguro. Es lo único que menciona debido a que este es caro y se muestra alejada de afirmar algún otro tipo de medida.

Observamos que en el mundo rural si el alquiler es entre personas que habitan en el mismo lugar, la cercanía personal o la solidaridad está más presente y así lo constata esta entrevistada. Nos habla de detalles de la vida o trabajo de sus inquilinos que hacen valorar de otra manera o

sentir compasión conociendo su situación en donde, incluso, no suben nunca el precio del alquiler “vamos perdiendo cada año un poco”.

También menciona la vergüenza de cruzarte por la calle con alguien con el que tengas relación y que esté en situación de morosidad contigo mismo.

Puede que esta solidaridad y afecto en la relación arrendador-arrendatario ayude a evitar el abuso y la especulación en un entorno comunitario entre vecinos/as de una misma localidad o con una red social común. Caso que en las ciudades se diluye hasta desaparecer dando lugar a la especulación y gran burbuja más propia del individualismo y anonimato.

2.5.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES

El Bierzo es una comarca con cierta idiosincrasia y cuenta con la población más numerosa de la provincia después de la capital, León. Al atravesar la Autovía A-6 hacia A Coruña o Madrid, esto nutre de cierta movilidad allí por donde pasa. Por otro lado, la orografía es diversa pasando de vegas o riberas a zonas elevadas de distinto calibre, como pueblos en colina o municipios y pedanías bien alejadas unos de otros en la sierra de Ancares, en los inicios del Sil o en los Montes Aquilianos. Así, mucha población ha ido sufriendo un éxodo rural desde las zonas más aisladas a otras cercanas a Ponferrada o fuera de la provincia.

Este contexto es interesante para recalcar que, aun habiendo una situación común a otras zonas del territorio peninsular, incluyendo el interior de Portugal, hay municipios que experimentan un porvenir o desenlace demográfico bien diferentes a otros por todos los motivos anteriormente nombrados. Podríamos decir, pues, que hoy en día existe una diversidad interna en el medio rural aunque el corte general y la dirección conjunta numéricamente vaya hacia la despoblación. Relatan casos donde hay una alta ocupación de vivienda nueva y vieja cerca de Ponferrada, demanda de nueva construcción y reformas por parte de nuevas familias que buscan una vida rural alejada de la ciudad con un estilo de vida actualmente menos hegemónico.

Todo esto también incide, como mencionamos, en la multitud de vivienda vacía y con uso puntual de segunda residencia, tras todos estos cambios y traslados a localidades más habitadas en una o dos fases dejando esos inmuebles en herederos que no viven, en ocasiones, ni en la comarca.

⇒ **Vivienda y alquiler**

A pesar de contar con un gran parque de vivienda inhabitado como además muestran los datos cuantitativos, no hay vivienda en alquiler. Esto es algo de lo que los y las informantes hablan y apuntan con crítica “prefieren que se caiga a que viva alguien o venderla a buen precio”.

Hay una variedad de explicaciones subjetivas pero, en general, concuerdan con las desavenencias entre herederos, los problemas registrales y los usos ocasionales para veraneo o vacaciones de estas viviendas en “el pueblo”. Si bien, solo en dos ejemplos sin preguntar por ello

se recoge el sentir negativo y realista del peso de ver esas casas vacías sin flores o vida, y futuros niños que no crecerán allí. Estas personas pertenecientes al asociacionismo o Tercer Sector.

Al contrario, en el resto de las entrevistas, sobre todo aquellas con personal de la construcción o de inmobiliarias de compraventa de viviendas, se habla connotativamente de la falta de construcción o alquiler como un problema por las trabas administrativas taxativas e impositivas y sus causas sin tener en cuenta las consecuencias más allá de que la gente escoja un sitio u otro dentro de un campo amplio de “comarca dormitorio”. Es este sector quien estaría a favor de más mercado, del libre juego de la oferta y la demanda, de que sea la *mano invisible* (Adam Smith) la que regule y equilibre el mercado, es decir, sin intervención estatal.

Así, otra conclusión más pragmática sería sobre esa presunción del mundo rural como un sitio más tranquilo y barato para vivir como alternativa a una otredad, que sería la ciudad de Ponferrada o incluso otras ciudades como la costa mediterránea para descongestionar territorios con mucho “ajetreo y precios abusivos”; ello sin ser parte real de una comunidad concreta.

En cuanto a las casas antiguas estas parecen ser un problema más que una solución, pues los posibles compradores preferirían una vivienda, o bien más barata, o bien con el mínimo de obras posibles a ser realizadas por la carencia de servicios o instalaciones. También es algo con lo que concuerdan todos los y las entrevistadas. “No están listas para entrar a vivir”.

⇒ **Medidas y problemas**

Hay un sentir general, tanto por una falta de intervención estructural (Tercer Sector, inmigrantes y parte del privado) como por la intervención impositiva excesiva (sector privado), de que los cuerpos del Estado ejecutivos y legislativos no están haciendo nada por solucionar el problema de la vivienda, o bien lo que hacen no es eficiente. Desde el colectivo inmigrante, el Tercer Sector o la empresa privada, concuerdan en que el discurso mediático de la “España Vacía” se está convirtiendo en algo simbólico. Aparece en “algún lugar”, suponemos que en la prensa o en el discurso social en las redes de Internet, pero no se materializa en nada concreto más allá de alguna medida local y eventual de la que sí hablan los agentes políticos municipales entrevistados en alguna localidad que cuenta con mayor iniciativa o vivienda pública vacía.

Estos últimos cuerpos políticos mencionados parecen, pues, instrumentalizar a la población inmigrante o con hijos para que no se cierren las escuelas sin incidir en el problema más allá o hablar de la convivencia y aporte cualitativo al pueblo, a diferencia de aquellas entrevistadas en el Tercer Sector.

Asimismo, el Grupo de Discusión de jóvenes parece ser más consciente de las rebajas y medidas de vivienda destinadas a su colectivo, si bien con dudas, y las consideran positivas aunque insuficientes ante la problemática de las casas vacías y la especulación. Este colectivo se muestra conocedor del problema de la especulación y es el único que habla de ella más concretamente a excepción de aquellas personas asociadas en contra de este fenómeno que también llega, aunque retrasadamente, al mundo rural. Se muestran indignados ante el retraso de la edad emancipatoria aunque cómodos por poder contar con el apoyo familiar tanto económico como, sobre todo, habitacional y de cuidados.

Solo para el sector privado, mencionado también tangencialmente por el Grupo de jóvenes, los impuestos son una traba que frena y entorpece el acceso a la vivienda, sea cual sea el régimen de tenencia. Relajan el discurso liberal afirmando que no se posicionarían en contra de los impuestos, sino de los altos porcentajes contributivos en cada una de las fases de la esfera de la construcción: desde las licencias, tasas por trámites, impuestos indirectos y directos y problemas colaterales como el déficit de mano de obra y sus posibles causas (con un discurso también mirando hacia la reducción del Estado de bienestar).

El colectivo de mujeres inmigrantes extranjeras parece estar más cercano a la realidad y ha sufrido en primera persona la precariedad con malos tratos por parte de arrendadores, bloqueos por trámites administrativos o el trabajo en hogares de internas como alternativa a la búsqueda de vivienda propia. Coincide en este caso que la localidad escogida para este Grupo de Discusión cuenta con un grueso de inmuebles destinados al turismo por el Camino de Santiago. Ellas son conscientes de que este factor favorece a las posibles fricciones para encontrar vivienda, tanto entre personas de origen inmigrante como hacia otros perfiles sociales. También han sufrido tratos distintos, xenófobos, tras su llegada a España y explican al completo numerosos casos que afectan a la búsqueda de vivienda o su relación con el entorno.

Es muy diferente el discurso del resto de participantes con respecto al Grupo de mujeres inmigrantes o el Grupo de jóvenes como sujetos activos de insatisfacción en la vivienda.

⇒ **Construcción**

Dentro de las causas de los altos precios, la escasez de vivienda en el mercado y medidas posibles a tomar se habla del fomento de la construcción de nueva vivienda sea pública o privada. Esta actividad señalada como necesaria para la regulación sin intervención del precio de la vivienda se da únicamente por el sector privado, o sea, inmobiliarias, constructora y banca. Este sector es el que menciona menos las casas vacías como problema a solucionar y se rinde ante los diferentes casos personales y especiales de cada caso que pertenece a la vida privada y a libertad de cada propietario/a. Subyace una defensa cerrada del individuo, actor arquetipo del liberalismo, cuya búsqueda de beneficio y competencia sin restricciones estatales y sociales contribuirá a resolver el problema de la vivienda.

Ante este déficit se mencionan problemas estructurales y complejos de nuestros tiempos, también derivados de la despoblación y del aumento de los estudios universitarios entre la población joven aunque la mayoría de ellos los achacan al Estado de Bienestar. Estos son la carencia de mano de obra y la consecuente subida de precios de la construcción. A esto añaden la inapetencia o desincentivo al trabajo por las distintas ayudas o subsidios disponibles. También, ante el considerable número de viviendas vacías, las trabas, impuestos y burocracia a nivel estatal parecen ser una barrera para la nueva construcción o modificación del suelo rústico a urbano. Esto sería un grave problema que, opinan, debería de ser fácilmente atajado desde las élites políticas.

⇒ **Recelo a abrir viviendas**

Tras hablar de los beneficios de la vivienda de protección oficial o social, la privada o la restauración de vivienda construida o embargada desde lo público (esta sobre todo por el Grupo de jóvenes y de mujeres inmigrantes quienes sufren en mayor medida el problema como sujetos y no solo como relatores), aparece el miedo de propietarios al alquiler. La falta de seguridad del pago o ante desperfectos, la extensión y durabilidad de casos de ocupación y la mera gestión de una vivienda como arrendador sin vivir en la zona, son incitaciones para dejar las casas vacías o desapegos ante una posible ganancia económica. Esto sería totalmente apoyado y explicado por

la informante propietaria quien además cuenta con varias experiencias en su pasado de propietaria que alquila.

Una concejal menciona la cultura de las personas más mayores de tener viviendas vacías y de cómo esto solo se aplacaría dejando pasar a las generaciones que sustituyan esta mentalidad, es decir, tiempo. Sería dejar morir al apego emocional y biográfico de aquellas personas que vivieron, con mayúsculas, una casa, un pueblo...

Podemos, así, hablar como otro gran eje del problema de la vivienda del miedo a arrendar una propiedad. Desde las empresas privadas hablan de los seguros como algo que puede ayudar y así lo corrobora la propietaria entrevistada. No parece, cuentan, ser suficiente sin establecer precios desorbitadamente lucrativos.

Aquí aparece de nuevo la supuesta desafección política ante el problema de la ocupación indebida, sobrevalorado según las cifras, y podemos estudiar también una mirada únicamente económica de deseo de un gran beneficio que, de no ser este producido fácilmente, se decantarían por no querer alquilar debido a los problemas. Así una informante relata detalladamente los ejemplos en su territorio y la falta de compromiso social por parte de los y las propietarias que, por vivir fuera, no se sentirían atraídos a alquilar teniendo que gestionar cualquier trámite por pequeño que sea.

Podemos afirmar entonces que, junto con la inacción de las esferas públicas, existe una inacción también política, en cuanto a su definición más extensa y radical de convivencia y proporción de servicios, entre conciudadanos o vecinos y vecinas. Aunque aparece en dos entrevistas de las trece realizadas, es interesante mencionar esa pasividad, derrotismo y espera constante ante un cambio que venga desde arriba donde se ha pasado de la economía circular y emprendedora (con nichos boyantes industriales y extractivistas), a una de supervivencia con más empleados por cuenta ajena y donde muchas personas se ven obligadas a irse. Aquellas que permanecen, parece ser, buscarían pocas complicaciones y que otros solucionen los problemas.

RECOMENDACIONES

-  Sea cual sea la forma, se debe de crear algún actor que proporcione confianza a aquellas personas propietarias que no alquilan su vivienda. Esta confianza debe de ser a través de la sensibilización como un problema social actual, pero también como aclarador de posibles miedos o prejuicios ante las malas prácticas sobreexpuestas en los medios de comunicación. La sensibilización debe tocar también la regularización de los precios y sentimientos comunitarios que están hoy en jaque debido al éxodo rural, el individualismo y otros factores que deberían de ser trabajados de manera sistémica desde las distintas comunidades, barrios, pueblos o entidades públicas y educativas. Es un gran problema de nuestros tiempos y la vivienda no se escapa; en forma de especulación.

-  El parque de vivienda de protección oficial sea por arrendamiento, compra, o con fines de integración social, es un posible alivio para esta situación. Es una medida existente y utilizada en el pasado y, además, en esta investigación, se ve un ejemplo donde el municipio cuenta con un índice de crecimiento cercano a cero debido a números fomentos de este tipo. La compra de inmuebles abandonados, edificios industriales o edificaciones públicas en desuso podría ser una alternativa a la construcción desde cero. En todo caso, el bloqueo de la emancipación juvenil y la acusada precariedad residencial en la que malviven las y los inmigrantes extranjeros, nos advierte de la necesidad de crear y gestionar un parque básico de viviendas sociales en los pueblos, tanto públicas como protegidas (cooperativismo, empresariado privado), imprescindible para revitalizar una demografía rural en declive y sobreenviejecida.

-  Estas construcciones de carácter social podrían aunarse, como de hecho ya lo hacen, con prácticas empresariales de estudios profesionales de construcción y otras labores relacionadas. Una persona, de hecho, durante el trabajo de campo nos comenta que trabaja con estos acuerdos de prácticas para ayudar a las escuelas de albañilería. Esto podría incentivar la formación en esta área, pues parece ser un problema, a la par de cerrar un circuito con unas condiciones laborales básicas justas desde el control de las Administraciones públicas.

-  Ligado al anterior, desde el Tercer Sector se habla del trabajo irregular como traba para la estabilidad y éxito habitacional para personas con alto nivel de precariedad. La regulación

de personas en situación irregular aumentaría el acceso a la vivienda con contratos de trabajo formales, disminuiría el déficit de mano de obra en el sector de la construcción y reduciría los posibles casos de abuso con contratos fraudulentos de alquiler o prácticas como la ocupación. Esta es una medida básica para el bienestar de un gran número de personas que se encuentran en un círculo vicioso con muros para la integración al mundo laboral y residencial.

📁 El incentivo de la creación de entidades financieras denominadas “éticas”, públicas o no, o bien cooperativas de crédito, podría aportar mayor confianza a la hora de la adquisición de préstamos o financiaciones para proyectos laborales o de vivienda sin un ánimo de lucro. Estas ya existen pero son muy minoritarias. Entidades como fueron las antiguas cajas de ahorros sin ánimo de lucro, con intereses más atractivos y cláusulas más suaves, adaptadas y justas, podrían evitar futuras crisis financieras, siempre y cuando no se vuelquen en el negocio del ladrillo como sucedió en la crisis anterior.

📁 Y cada vez más se observan ejemplos, sobre todo en grandes ciudades donde el problema arrecia con más potencia y donde deben surgir ideas y alternativas de una forma más acelerada, de cooperativas de vivienda. Esta alternativa para evitar la especulación, crear comunidad y estabilidad habitacional no es solo una solución urbana para las últimas etapas de la vida, sino que podría incentivarse para la construcción con la adquisición de solares, búsqueda de proveedores o compraventa de antiguos edificios reformables. Si bien esta alternativa es la menos económica para aquellas personas con menor poder adquisitivo.

REFERENCIAS

- Abellán García, A., Ayala García, A., y Pujol Rodríguez, R. (2017). Un perfil de las personas mayores en España 2017. Indicadores estadísticos básicos. *Informes Envejecimiento en red*, (15), 1-48.
- Alberdi, I. (1999). *La nueva familia española*. Taurus.
- Arango, J. (2007). Las migraciones internacionales en un mundo globalizado. *Vanguardia Dossier*, (22), 6-15.
- Bauman, Z. (2000). *Modernidad líquida*. Fondo de Cultura Económica.
- Bauman, Z. (2003). *Amor líquido: Acerca de la fragilidad de los vínculos humanos*. Fondo de Cultura Económica
- Camarero, L. (coord.) et al. (2009). *La población rural de España: De los desequilibrios a la sostenibilidad social*. Fundación La Caixa.
- Collantes, F. y Pinilla, V. (2019). *¿Lugares que no importan? La despoblación de la España rural desde 1900 hasta el presente*. Colección Monografías de Historia Rural, nº 15. Prensas Universitarias de Zaragoza.
- Del Molino, S. (2016). *La España vacía: Viaje por un país que nunca fue*. Turner.
- Del Pino, J. A. y Camarero, L. (2017). Envejecimiento demográfico y sostenibilidad territorial: Retos y oportunidades. En J. A. Camarero (Ed.), *Despoblación y transformaciones sociodemográficas de los territorios rurales* (pp. 85-106). Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación.
- Lesthaeghe, R. (2010). The unfolding story of the second demographic transition. *Population and Development Review*, 36(2), 211-251.
- Meil, G. (2011). *Individualización y solidaridad familiar*. Colección Estudios Sociales nº 32. Obra Social "La Caixa".
- Pumares, P., García, A., & Asensio, A. (2006). *La movilidad laboral y geográfica de la población extranjera en España*. Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales.
- Vinuesa Angulo, J. (2005). Dinámica demográfica, mercado de la vivienda y territorio. *Papeles de Economía Española*, (104), 253-270.
- Van de Kaa, D. J. (1987). Europe's second demographic transition. *Population Bulletin*, 42(1), 1-59.