

INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVENDA EN LA ZONA DE **SIERRA SUR DE SEVILLA**

**TERRITORIO DE ACTUACIÓN DEL CENTRO DE DESARROLLO RURAL
SASTIPEM THAJ MESTAPEM**

MARÍA RUIZ SASTRE, socióloga (Estudio Cuantitativo)

CLAUDIA RUEDA MARTOS, trabajadora social (Estudio Cualitativo)

XOSÉ ELIAS TRABADA CRENDE, sociólogo y urbanista (dirección investigación)

MALENA ALMARALES RODRÍGUEZ (comunicación COCEDER)

MARÍA JOSÉ ILLERA SUÁREZ (coordinación COCEDER)

JUAN MANUEL POLENTINOS CASTELLANOS (dirección-gerencia COCEDER)



COCEDER
www.coceder.org



DOCUMENTO BAJO LICENCIA:

Investigación sociológica del problema de la vivienda en la zona de Sierra Sur de Sevilla
© 2026 by COCEDER is licensed under CC BY-NC-ND 4.0. To view a copy of this
license, visit <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/>

ÍNDICE

0.- INTRODUCCIÓN	3
1.- ESTUDIO CUANTITATIVO	6
1.1.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN	10
1.1.1.- Distribución, densidad y evolución de población	11
1.1.2.- Nacionalidad: evolución y porcentaje de personas extranjeras	16
1.1.3.- La estructura por edad	20
1.1.4.- Estado civil	25
1.1.5.- Nupcialidad y natalidad	33
1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES	41
1.2.1.- Evolución y distribución del número de hogares	42
1.2.2.- Tamaño de los hogares	45
1.2.3.- Distribuciones de los hogares censados según su Estructura	49
1.2.4.- Distribuciones de los hogares censados según Tipo	55
1.2.5.- Distribuciones de los hogares censados según nº de núcleos	60
1.2.6.- Distribuciones de los hogares censados según sexo y nacionalidad de los miembros	62
1.3.- ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES	65
1.3.1.- Distribución y evolución del nº de Viviendas familiares censadas	66
1.3.2.- Distribución del nº de Viviendas familiares censadas según tipo de uso	72
1.3.3.- Viviendas Vacías	75
1.3.4.- Distribución de las Viviendas familiares según año de Construcción y Edad Media	78
1.3.5.- Distribución del nº de Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia ...	84
1.3.6.- Edad Media de las Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia	89
1.3.7.- Porcentajes de Viviendas familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo Una vivienda	91
1.3.8.- Distribución de las Viviendas Principales y No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m2)	93
1.3.9.- Evolución de la Superficie Media (m2) de las Viviendas Principales	98
1.3.10.- Superficie Media (m2) de las Viviendas Principales según Régimen de Tenencia ...	101
1.4.- ANÁLISIS RELACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES	104
1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados	105
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	113
1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados	115
1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados	118
1.4.6.- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad y de Alquiler según Tipo de Hogar	120
1.4.7.- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad o Alquiler según Sexo y Nacionalidad	129
1.5.- CONCLUSIONES CUANTITATIVAS	135

2.- ESTUDIO CUALITATIVO.....	145
2.1.- ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS SEMI-DIRECTIVAS	147
2.1.1.- Mercado de la vivienda en propiedad y en alquiler	148
2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales	150
2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales	153
2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda	157
2.1.5.- Conclusiones.....	159
2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE MUJERES JÓVENES	161
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	165
2.2.4.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial	167
2.2.5.- Influencia de la convivencia – las relaciones con padres, madres y hermanos/as en la emancipación residencial.....	170
2.2.6.- Opiniones sobre la situación e influencia de los mercados de la vivienda en la emancipación.....	172
2.2.7.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas	173
2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE HOMBRES JÓVENES.....	179
2.3.1.- Motivos del retraso de la emancipación juvenil	179
2.3.2.- Significados y valores de la emancipación: aspectos positivos y negativos	181
2.3.3.- Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse	182
2.3.4.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial	183
2.3.5.- Factores, aspectos o situaciones que dificultan la emancipación	184
2.3.6.- Influencia de la familia en la emancipación residencial	186
2.3.7.- Opiniones sobre la situación e influencia de los mercados de la vivienda en la emancipación.....	187
2.3.8.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas	188
2.4.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE PROPIETARIAS	190
2.4.1.- Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en la zona.....	190
2.4.2.- Aspectos y factores positivos que favorecen a propietarios para alquilar	191
2.4.3.- Aspectos y factores negativos que desaniman a propietarios para alquilar	193
2.4.4.- Motivos de las viviendas vacías	194
2.4.5.- Opiniones sobre los inquilokupas.....	195
2.4.6.- Valoraciones sobre los desahucios por impago de renta de alquiler.....	197
2.4.7.- Opiniones sobre los seguros para propietarios que alquilan	197
2.4.8.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas	199
2.5.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES	201
REFERENCIAS	203

0.- INTRODUCCIÓN

En las siguientes páginas se recogen los resultados de la “**Investigación Sociológica del Problema de la Vivienda en la Zona Sierra Sur de Sevilla**”, que constituye el territorio de actuación del Centro de Desarrollo Rural *Sastipem thaj Mestapem*¹, resultados que son producto de un proceso de investigación efectuado a lo largo del 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 implementó 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 datos e 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 5 municipios de la Zona de Sierra Sur de Sevilla (Los Corrales, Gilena, Martín de la Jara, Pedrera y El Saucejo), territorio de actuación del Centro de Desarrollo Rural *Sastipem thaj Mestapem* [en las siguientes páginas nos referiremos a la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla] utilizando una

¹ Centro de Desarrollo Rural *Sastipem thaj Mestapem*: <https://sastipem.es/>

perspectiva comparativa entre esta comarca con los totales de la provincia de Sevilla, C.A. de Andalucía 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 mediante el empleo de dos técnicas cualitativas (Entrevistas abiertas semi-directivas y Grupos de Discusión), que se implementaron de mayo a julio de 2025 en la Zona objeto de estudio. La técnica de la Entrevista abierta semi-directiva (13 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). Mientras la técnica cualitativa del Grupo de Discusión (3 GD en total) se utilizó con respecto a informantes de dos actores sociales: por un lado, desde la demanda-necesidad social de vivienda, se recogieron los relatos y discursos de jóvenes residentes (2 GD: 1 con mujeres / 1 con hombres) en la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla con dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible; y, por otro, desde la oferta de vivienda, se captaron los relatos y discursos de propietarias de viviendas (1 GD) que alquilan o poseen viviendas vacías. 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 las que se expresaron en los relatos y discursos de las personas que participaron en el Trabajo de Campo cualitativo.

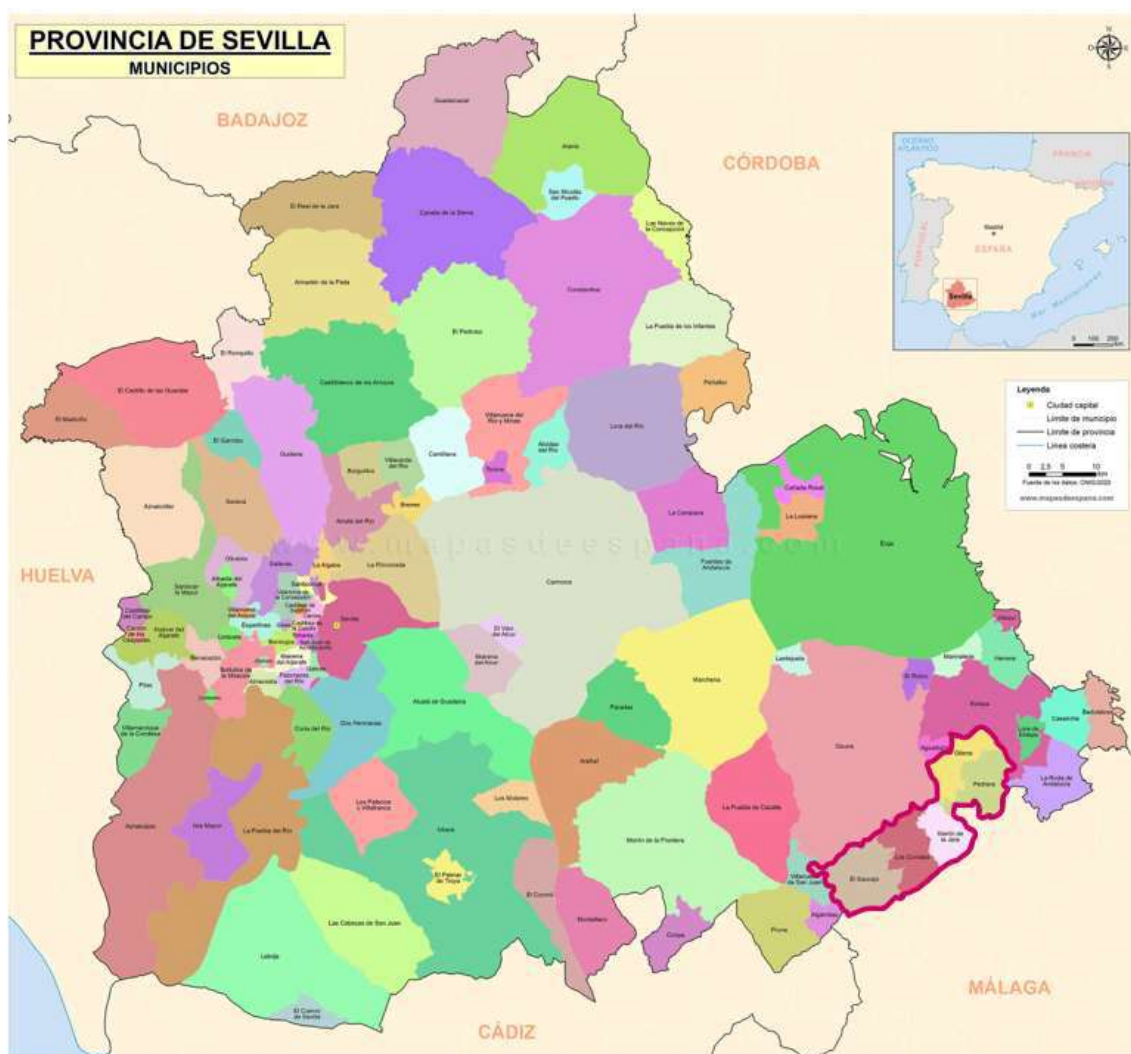
En cuanto al territorio rural objeto de investigación se trata de la Zona de actuación del CDR *Sastipem thaj Mestapem*, situada en la Sierra Sur de Sevilla, que comprende 5 municipios: Los Corrales, Gilena, Martín de la Jara, Pedrera y El Saucejo.

Hay que señalar que los resultados de la “Investigación Sociológica del Problema de la Vivienda en la Zona de Sierra Sur de Sevilla” 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

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

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 Mujeres Jóvenes, 3) Análisis del Grupo de Discusión de Hombres Jóvenes, 4) Análisis del Grupo de Discusión de Propietarias y 5) se finaliza con las Conclusiones Cualitativas y las Recomendaciones para las políticas de vivienda en la Zona del CDR *Sastipem thaj Mestapem*.



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

1.- ESTUDIO CUANTITATIVO

El “*Estudio Cuantitativo del Problema de la Vivienda en la Zona de Sierra Sur de Sevilla*”, se territorializa en la comarca de actuación del Centro de Desarrollo Rural *Sastipem thaj Mestapem*, integrada por 5 municipios sevillanos: Los Corrales, Gilena, Martín de la Jara, Pedrera y El Saucejo. La zona se ubica en la parte sureste de la provincia de Sevilla. Sus límites son: al norte, los términos municipales de Osuna, Aguadulce y Estepa; al este, los municipios de Villanueva de San Juan y Algámitas; al sur, la provincia de Málaga; y, al oeste, el término de Estepa. A 1 de enero de 2024 la población censada ascendió a 19.625 habitantes, de los cuales 5.122 estaban censados en Pedrera, el municipio más poblado, mientras Martín de la Jara con 2.645 habitantes es el municipio con menos población de esta comarca de la Sierra Sur de Sevilla.



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

Este Estudio Cuantitativo, promovido en 2025 por la Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER), 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 el análisis cuantitativo-distributivo se consideran cinco ámbitos territoriales y administrativos:

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

- Municipios (5): Los Corrales, Gilena, Martín de la Jara, Pedrera y El Saucejo.
- Zona Sierra Sur de Sevilla: sumatorio de los cinco municipios mencionados, que es la comarca de actuación del CDR Sastipem thaj Mestapem.
- La provincia de Sevilla.
- Comunidad Autónoma de Andalucía.
- España.

En el trabajo de análisis cuantitativo-distributivo de carácter secundario de los datos e indicadores cuantitativos se procedió considerando, en primer lugar, la comparación entre la comarca o zona de la Sierra Sur de Sevilla (agregado de los cinco municipios) y los ámbitos supramunicipales de la provincia de Sevilla, Andalucía y España. En segundo lugar, se abordó el trabajo de análisis de los datos e indicadores referidos a los cinco municipios que constituyen la zona objeto de estudio.

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

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

la evolución del tamaño medio de los hogares censados entre 2001 y 2021, así como su distribución en 2021 según nº de miembros. En tercer lugar, conoceremos la distribución de los Hogares censados en 2011 y 2021, según la variable Estructura de los hogares. Proseguimos, con la distribución de los Hogares censados en 2011 y 2021, según la variable Tipo de hogar. Después analizamos la distribución de los hogares censados en 2021 según el nº de núcleos que componen cada hogar. Y finalizamos con un sexto apartado dedicado a conocer la distribución de los hogares censados en 2021 según sexo y nacionalidad de sus miembros.

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

de Hogares censado en 2021 que residen en régimen de Propiedad y Alquiler según Tipo de Hogar. Y, finalizamos el cuarto capítulo, con un séptimo apartado dedicado a los Porcentajes de Hogares censados en 2021 que residen en régimen de Propiedad o Alquiler según Sexo y Nacionalidad de sus miembros.

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

Por último, hay que comentar que la información estadística secundaria analizada en este Estudio Cuantitativo procede de los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021, así como del Censo anual de Población de 2024, del Instituto Nacional de Estadística (INE): <https://www.ine.es/censo/es/inicio.jsp>

1.1.- ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

En el primer capítulo dedicado al estudio de la población del Comarca - Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem: Sierra Sur (Sevilla) vamos a llevar a cabo un análisis cuantitativo a través de los siguientes indicadores demográficos:

- Distribución (%) de la población censada en 2001 y 2024 en Comarca - Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem: Sierra Sur (Sevilla) entre sus 5 municipios: absolutos y % respecto total de la Zona; y % respecto totales de otros territorios (Tabla 1.1. del Anexo)
- Densidad de Población en 2001 y 2024: nº habitantes por km2 (Tabla 1.2. del Anexo)
- Evolución de la población censada entre 2001 y 2024: absolutos y Tasas de evolución (%;-%) (Tabla 1.3. del Anexo)
- Evolución de la población Extranjera censada entre 2001 y 2024: absolutos y Tasas de evolución (%;-%) (Tabla 1.4. del Anexo)
- Porcentajes de población Extranjera entre el total de población censada en 2001, 2021 y 2024 (Tabla 1.5. del Anexo).
- Edad Media de la población censada en 2001, 2021 y 2024 (Tabla 1.6. del Anexo)
- Evolución del nº de personas censadas en cada cohorte, ambos sexos, entre 2021 y 2024: Absolutos y Tasas de evolución (%;-%) (Tabla 1.7. del Anexo)
- Porcentajes que representan las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021 y 2024: porcentaje de cada cohorte con respecto al total de ambos sexos (Tabla 1.8 del Anexo)
- Porcentajes de personas Solteras en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de cada estado civil con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla. 1.9.1 del Anexo)
- Porcentajes de personas Casadas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de cada estado civil con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla. 1.9.2 del Anexo)
- Porcentajes de personas Divorciadas-Separadas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de cada estado civil con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla. 1.9.3 del Anexo)
- Porcentajes de personas Viudas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de cada estado civil con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (Tabla. 1.9.4 del Anexo)

- Evolución anual, Media de Matrimonios y Tasa Bruta de Nupcialidad (x1.000) entre 2021 y 2023 (Tabla. 1.10 del Anexo)
- Evolución anual, Media de Nacimientos y Tasa Bruta de Natalidad (x1.000) entre 2021 y 2023 (Tabla. 1.11 del Anexo)

Para ello vamos a servirnos de los datos estadísticos que provienen del Censo de Población y Viviendas a 1 de noviembre 2001; Censo de Población y Viviendas a 1 de enero de 2021; Censo anual de Población a 1 de enero de 2021-2024; Estadísticas de Nacimientos y de Matrimonios, Movimiento Natural de la Población 2021-2023. Estas fuentes oficiales secundarias del INE se pueden consultar en su página web: <https://www.ine.es/>

El contenido del capítulo se despliega en cinco apartados: comenzamos por la distribución, densidad y evolución de población entre 2001 y 2024; a continuación la nacionalidad: evolución y porcentaje de personas extranjeras en 2001 y 2024; continuamos con el análisis de la variable estructura por edad en los años 2001, 2021 y 2024 para ambos sexos; proseguimos con el análisis del estado civil por cohortes de edad y ambos sexos en 2021; y cerramos el capítulo con los fenómenos demográficos de la nupcialidad y la natalidad entre 2021 y 2023.

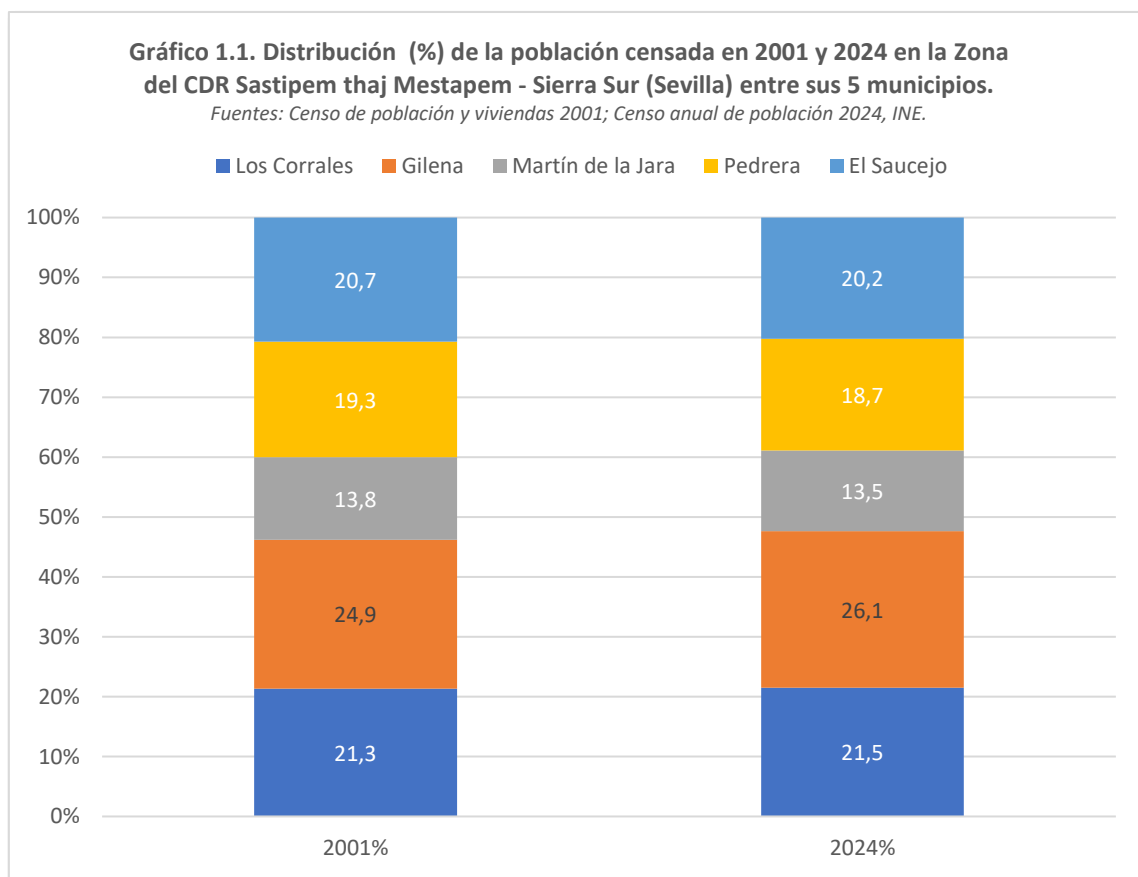
1.1.1.- Distribución, densidad y evolución de población

Comenzamos con la Distribución (%) de la población censada a 1 de enero de 2024 en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem, en la Sierra Sur de Sevilla, según se recoge en el Gráfico 1.1 (véase Tabla 1.1 del Anexo), que desglosa la población de la zona entre sus 5 municipios. Pedrera es el municipio que más población aporta al territorio, al concentrar el 26,1% de la población zonal, más de una cuarta parte del total. Le siguen El Saucejo con 21,5%, Los Corrales con 20,2%, y Gilena con 18,7%, mientras que el restante 13,5% corresponde a Martín de la Jara.

La comparación entre los Censos de 2001 y 2024 muestra una pérdida de población en tres de los cinco municipios a lo largo de los 23 años analizados (Los Corrales, Gilena y Martín de la Jara), mientras que Pedrera y El Saucejo son los únicos que registran crecimiento. Esta evolución ha modificado ligeramente la distribución relativa de la población dentro de la zona: solo Pedrera

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

(+1,2 puntos) y El Saucejo (+0,2 puntos) incrementan su peso en el total zonal, mientras que Los Corrales (-0,5 puntos), Gilena (-0,6 puntos) y Martín de la Jara (-0,3 puntos) pierden presencia. En términos absolutos, la zona ha pasado de 19.928 habitantes en 2001 a 19.625 en 2024, lo que supone una reducción de 303 personas, equivalente a un decremento del 1,5% de la población censada en el periodo considerado.



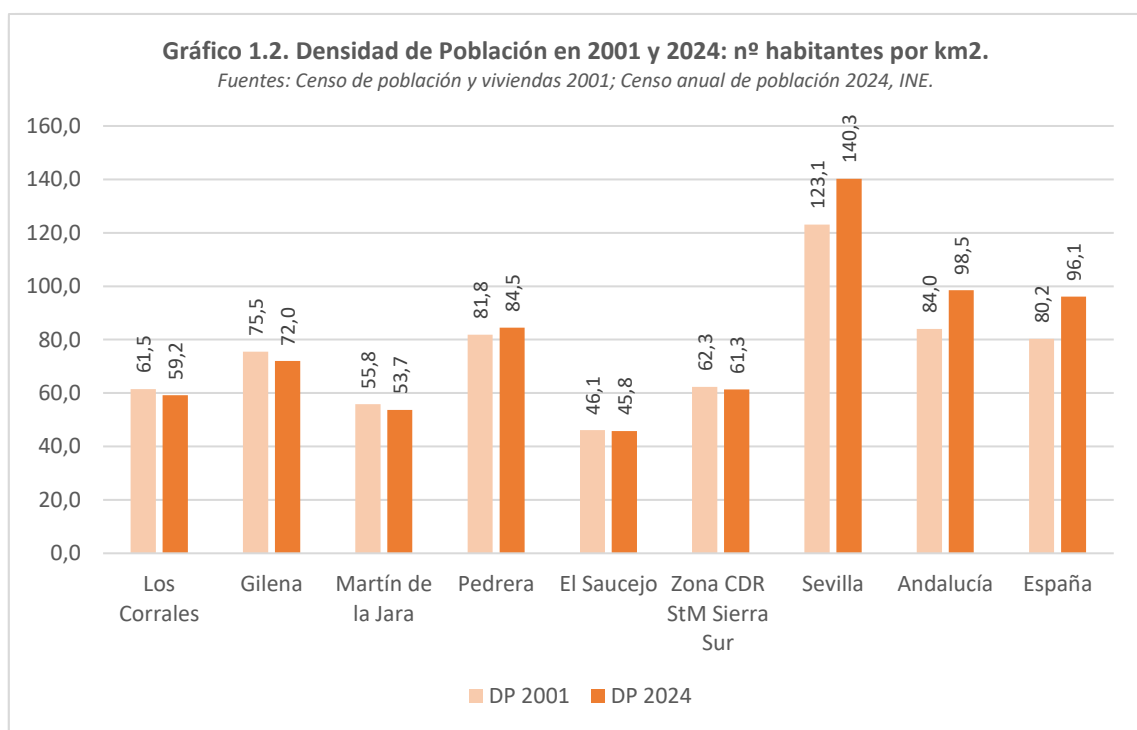
En el Gráfico 1.2 se recoge la densidad de población, expresada en habitantes por km², en los años 2001 y 2024 (véase Tabla 1.2 del Anexo). En la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem la densidad demográfica en 2024 era de 61,3 hab/km², un valor muy inferior al registrado en la provincia de Sevilla (140,3 hab/km²), y también alejado del correspondiente a Andalucía (98,5 hab/km²) o al conjunto de España (96,1 hab/km²). Esta comparación pone de relieve el marcado carácter rural y proporcionalmente de menor ocupación del territorio de la zona, cuya densidad es menos de la mitad de la andaluza y nacional.

La evolución en el periodo 2001-2024 muestra que, mientras la Zona del CDR pierde ligeramente densidad (-0,9 hab/km²), los tres territorios supralocales -provincia de Sevilla, Andalucía y

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

España- la incrementan de forma significativa, con aumentos de +17,2, +14,6 y +15,4 hab/km², respectivamente. Esto nos advierte de la pauta emigratoria desde áreas rurales hacia zonas urbanas, donde se concentran mayores oportunidades laborales y de servicios.

Con relación a 2024, los cinco municipios de la zona presentan diferencias notables en su densidad poblacional. Pedrera alcanza el valor más elevado con 84,5 hab/km², seguida de Gilena (72 hab/km²) y, en tercer lugar, Los Corrales (59,2 hab/km²). Por debajo de la comarca se sitúan Martín de la Jara (53,7 hab/km²) y El Saucejo (45,8 hab/km²), que registra la densidad más baja. La diferencia entre el municipio más y el menos denso en población asciende así a 38,7 hab/km², lo que refleja la disparidad interna en la distribución de la población dentro del territorio.

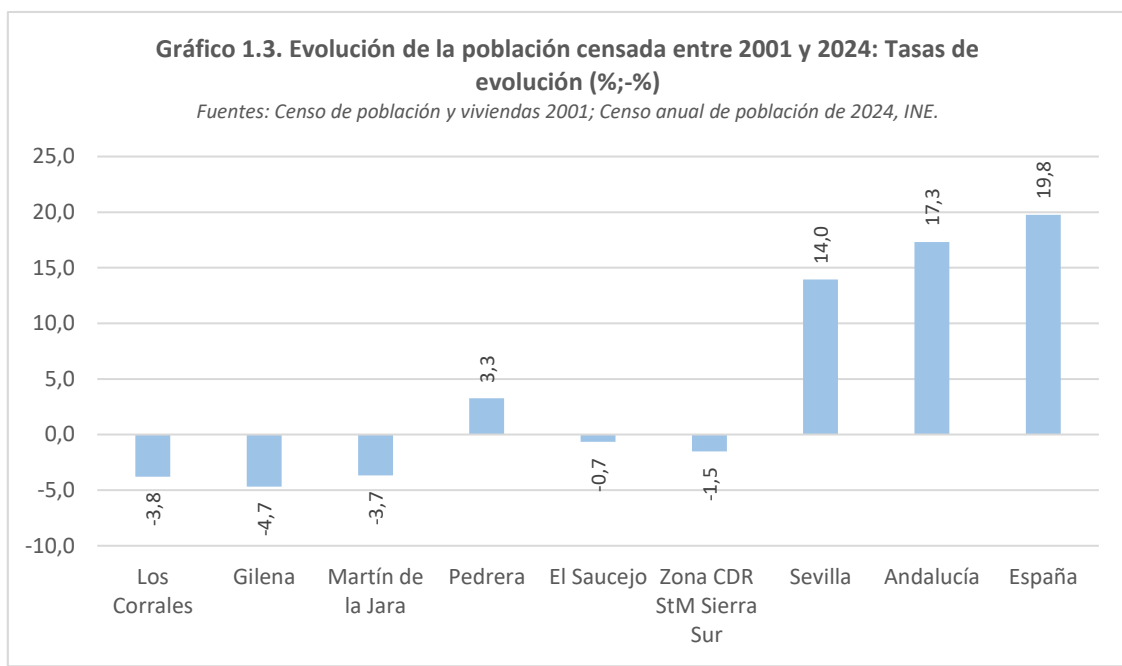


En el conjunto del periodo analizado 2001-2024, cuatro de los cinco municipios reducen su densidad de población, siendo la disminución más acusada la de Gilena (-3,5 hab/km²), mientras que Pedrera es el único municipio que aumenta su densidad (+2,7 hab/km²). Esta pérdida generalizada de densidad en la mayoría de los municipios se alinea con la tendencia observada en otros territorios rurales del interior, donde la reducción demográfica y la concentración en áreas urbanas continúan marcando el patrón territorial.

Continuamos con el análisis de la evolución de la población censada en el periodo 2001-2024, que se recoge en el Gráfico 1.3 (véase Tabla 1.3 del Anexo). La Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla ha experimentado una pequeña pérdida demográfica (-1,5%) en el conjunto de los 23 años analizados, mostrando una clara divergencia respecto a los tres territorios supralocales de referencia, todos ellos en crecimiento. Mientras que la provincia de Sevilla aumenta su población un +14%, Andalucía lo hace un +17,3%, y España alcanza un incremento del +19%, la zona Sierra Sur de Sevilla mantiene una trayectoria regresiva, reflejo de la pérdida de peso de las áreas rurales frente al crecimiento sostenido de los núcleos urbanos y costeros.

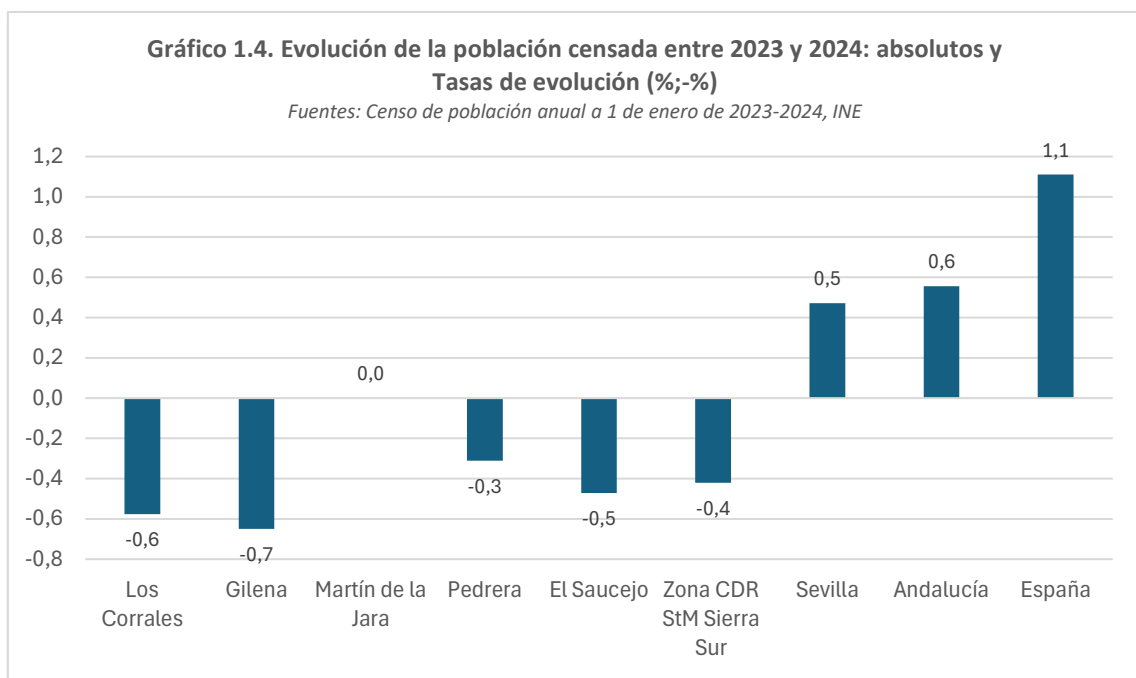
A escala municipal, las Tasas de Evolución (2001-2024) evidencian un patrón de descenso generalizado, con caídas en Gilena (-4,7%), Los Corrales (-3,8%), Martín de la Jara (-3,7%) y El Saucejo (-0,7%). Solo Pedrera rompe la tendencia negativa, registrando un aumento del +3,3% en su población censada. Esta evolución refuerza el diagnóstico de un declive demográfico en los municipios rurales de la zona, frente al dinamismo poblacional de las áreas urbanas y metropolitanas de la provincia y de Andalucía. Tal y como señala El País, “Andalucía se hace urbana y se sangra en las zonas rurales”, constatando que más de la mitad de sus municipios presentan problemas de despoblación, concentrados principalmente en el interior y las zonas de montaña, mientras que la franja litoral y las capitales absorben la mayor parte del crecimiento poblacional (Donaire, 2025). Este contraste territorial refleja un proceso sostenido de pérdida de población rural en favor de los municipios con mayor dinamismo económico, oferta laboral y servicios, especialmente en las áreas costeras y metropolitanas.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA



En el Gráfico 1.4 (véase Tabla 1.3 del Anexo) se representa la Tasa de Evolución (TE) de la población censada entre 2023 y 2024. En este periodo, la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestra una ligera contracción de su población, con una TE de -0,4%, en contraste con la tendencia de crecimiento observada en los territorios supralocales. La provincia de Sevilla incrementa su población en +0,5%, la C. de Andalucía en +0,6%, y España en +1,1%, lo que refleja un comportamiento demográfico más dinámico. La diferencia entre la Zona del CDR y la media nacional alcanza 1,5 puntos porcentuales, mientras que respecto a la provincia de Sevilla y al conjunto andaluz se sitúa en torno a 1 punto. Este contraste pone de manifiesto la debilidad demográfica de la zona Sierra Sur de Sevilla, en un contexto donde las áreas urbanas y metropolitanas concentran los mayores flujos de crecimiento poblacional.

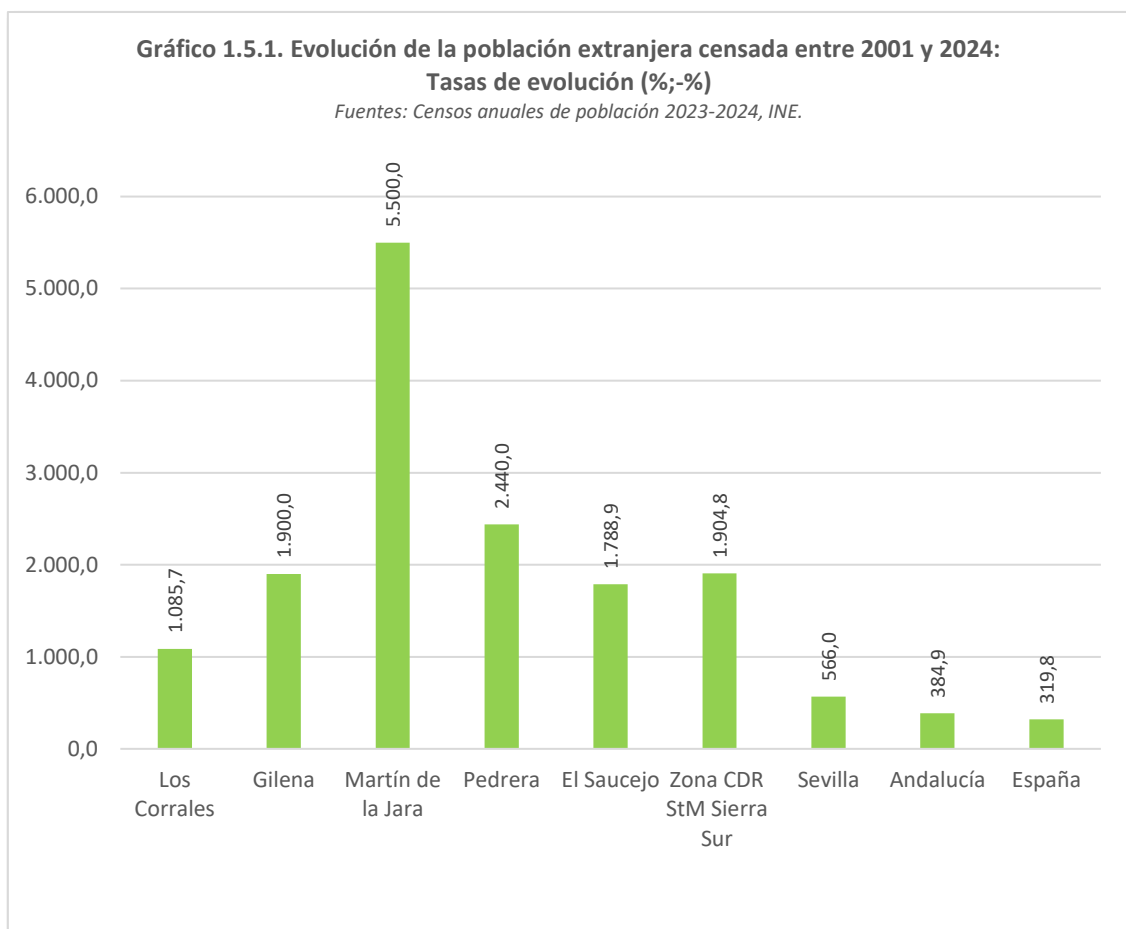
En el ámbito municipal, las variaciones son leves, pero de signo predominantemente negativo. Gilena (-0,7%), Los Corrales (-0,6%), El Saucejo (-0,5%) y Pedrera (-0,3%) registran descensos moderados, mientras que Martín de la Jara (0,0%) mantiene la población censada. Estos datos confirman la continuidad de una tendencia de declive demográfico generalizada en la comarca, solo interrumpida excepcionalmente por Pedrera en el conjunto del periodo 2001-24 (+3,3%). En conjunto, la Zona del CDR StM de Sierra Sur continúa perdiendo población, mostrando así una trayectoria regresiva.



1.1.2.- Nacionalidad: evolución y porcentaje de personas extranjeras

En el Gráfico 1.5.1 (véase Tabla 1.4 del Anexo) se representa la Tasa de Evolución (TE) de la población extranjera censada entre 2001 y 2024 en la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla. La TE comarcal alcanzó un 1.904,8%, lo que pone de manifiesto un incremento significativo del colectivo extranjero durante el periodo analizado, aunque la elevada Tasa de Evolución se debe a que se partía de pocos efectivos censados en 2001 (solo 42 personas que crecieron hasta 842 en 2024). Este crecimiento relativo superó ampliamente al registrado en los demás territorios supralocales: provincia de Sevilla (566%), Andalucía (384,9%) y España (319,8%), lo que reflejó una mayor intensidad en la incorporación de población extranjera en la zona. Partiendo de una base inicial muy reducida, el incremento acumulado ha tenido un papel decisivo como factor de compensación frente al retroceso demográfico general, contribuyendo sin duda a moderar el declive de población en la zona rural analizada. Como señala el Banco de España (2024), la inmigración ha sido uno de los principales factores que han sostenido el crecimiento poblacional y económico del país desde comienzos de siglo, contribuyendo a mitigar los efectos del envejecimiento demográfico y a mantener la actividad en regiones con menor dinamismo natural.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

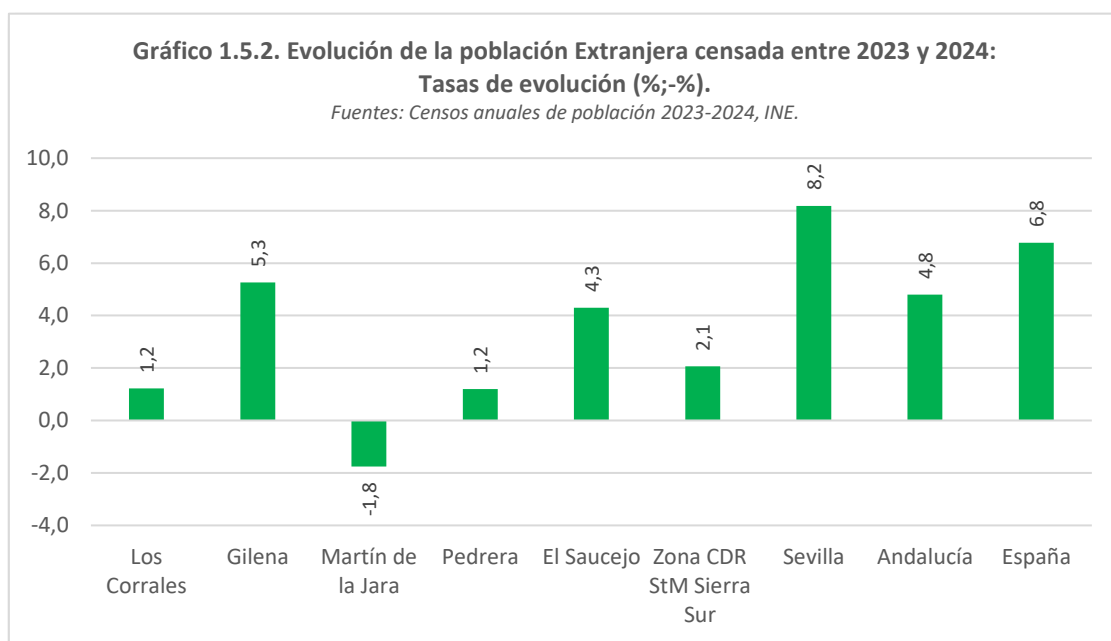


Las Tasas de Evolución (TE) de la población extranjera censada entre 2001 y 2024 en los cinco municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla ponen de manifiesto un importante crecimiento del colectivo, pues se partía en 2001 de pocos efectivos censados, de ahí los más que notables incrementos que se manifiestan de 2001 a 2024 . El mayor crecimiento relativo se registra en Martín de la Jara (5.500%), donde la población extranjera pasó de 2 personas censadas en 2001 a 114 en 2024. Le sigue Pedrera (2.440%), que también muestra un incremento significativo, consolidándose como el municipio de la zona con mayor capacidad de atracción de residentes extranjeros (254 en 2024). En un nivel intermedio se sitúan los incrementos de Gilena (1.900%) y El Saucejo (1.788,9%), sumando 140 y 170 personas de nacionalidad extranjera en 2024. Por último, Los Corrales (1.085,7%) presenta el aumento relativo menos elevado, si bien en términos absolutos solo suman 166 personas en 2024. En conjunto, la tendencia comarcal refleja una dinámica de crecimiento de la población extranjera, que ha contribuido a compensar la pérdida de población autóctona y a mantener la vitalidad demográfica interna. Las diferencias locales sugieren que el atractivo migratorio ha estado condicionado por factores como la disponibilidad de vivienda de alquiler asequible, la presencia

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

de empleo en sectores agrarios y de servicios, así como por las redes de apoyo social que van estableciendo en el territorio.

En el del Gráfico 1.5.2, (véase Tabla 1.4 del Anexo) recogemos la Tasa de Evolución (TE) de la población Extranjera censada entre 2023 y 2024. Este periodo más reciente sitúa la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem en una posición de crecimiento moderado, claramente por debajo de los incrementos que muestran los demás territorios supralocales. El aumento de población extranjera censada en la Zona es de 2,1%, un incremento que refleja dinamismo, aunque queda lejos del 8,2% alcanzado por la provincia de Sevilla y del 4,8% que experimenta Andalucía o en relación con España, que presenta un 6,8%. La diferencia con la provincia de Sevilla se sitúa en -6,8 puntos porcentuales, mientras que respecto a Andalucía la brecha asciende a -2,7 puntos y a -4,7 puntos respecto a España, lo que confirma que los municipios rurales del interior crecen en población extranjera a un ritmo más bajo que el resto de los territorios. Este desfase señala que, aunque la zona Sierra Sur de Sevilla se incorpora a la tendencia de crecimiento de población extranjera, no lo hace con el mismo impulso que los municipios urbanos y costeros de mayor atracción económica y de empleo frente a las comarcas del interior.

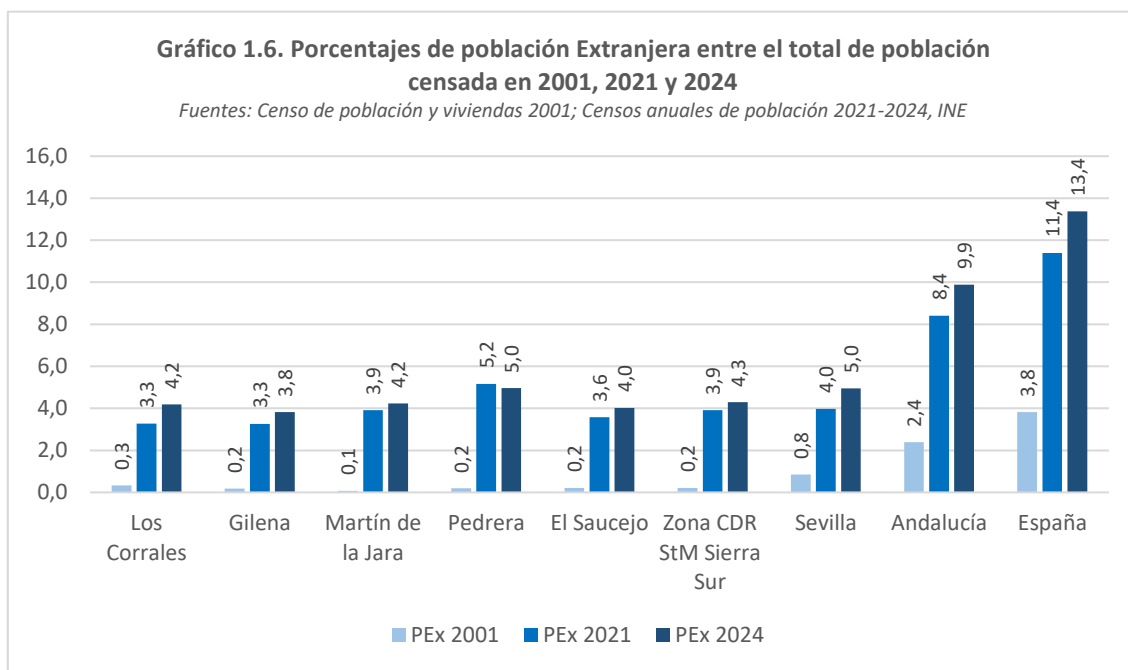


A nivel municipal, la evolución de la población extranjera entre 2023 y 2024 muestra una tendencia general al alza en cuatro de los cinco municipios de la zona, con excepción de Martín de la Jara (-1,8%), que presenta una caída. Destacan los crecimientos relevantes de Gilena (+5,3%) y El Saucejo (+4,3%), seguidos de los avances más moderados en Pedrera (+1,2%) y Los

Corrales (+1,2%). Estas variaciones reflejan un proceso de consolidación del colectivo extranjero en el territorio, aunque con intensidades desiguales según el dinamismo local de los municipios y su capacidad para generar empleo y ofrecer vivienda asequible.

A continuación, analizamos los Porcentajes de población Extranjera entre el total de población censada en 2001, 2021 y 2024, que recogemos en el Gráfico 1.6. (véase Tabla 1.5 del Anexo). En 2024, la Zona del CDR StM de Sierra Sur alcanza un 4,3% de población extranjera, un porcentaje claramente por debajo de los valores observados en los niveles supralocales: provincia de Sevilla (5%), Andalucía (9,9%) y España (13,4%). En comparación con 2021, cuando la comarca registraba un 3,9%, se observa un ligero aumento de 0,4 puntos porcentuales, en línea con la tendencia general de crecimiento de la inmigración extranjera tras la superación de la crisis sociosanitaria de la pandemia del Covid-19. La evolución es aún más destacable si se toma como referencia 2001, año en el que la proporción comarcal apenas alcanzaba el 0,2%, evidenciando un cambio estructural a lo largo de dos décadas. El año 2001 recoge los porcentajes más bajos, ya que es el inicio del cambio sociodemográfico que supusieron los cuantiosos flujos de inmigrantes extranjeros atraídos por la fuerte creación de empleo que tuvo lugar hasta el estallido de la Gran Recesión de 2008-2013. En ese año, los valores de los demás territorios también experimentaron aumentos pronunciados: la provincia de Sevilla pasó de 0,8% en 2001 a 4% en 2021, Andalucía de 2,4% a 8,4%, y España de 3,8% a 11,4%. En conjunto, la dinámica comarcal reproduce la pauta ascendente general, aunque con una menor intensidad relativa, lo que refleja su posición periférica dentro de los flujos de atracción inmigratoria a escala regional y nacional.

Por municipios, los datos confirman un avance sostenido en los tres cortes temporales mencionados, aunque con ritmos diferenciados. En 2024, los porcentajes más elevados corresponden a Pedrera (5%), seguida de Los Corrales y Martín de la Jara (ambos con 4,2%), El Saucejo (4%) y Gilena (3,8%). En 2021, los porcentajes eran más contenidos: Pedrera destacaba con un 5,2%, mientras Gilena se situaban en 3,3%. En 2001 todos los municipios partían de niveles casi testimoniales (Martín de la Jara 0,1% - Los Corrales 0,3%), lo que subraya la magnitud del cambio demográfico experimentado desde entonces. Esta evolución sostenida refleja un proceso de asentamiento progresivo y moderado de población extranjera en la zona, con especial concentración en aquellos municipios con mayor dinamismo laboral o disponibilidad de vivienda asequible, como Pedrera y Los Corrales, donde la integración de este colectivo ha contribuido a atenuar el impacto del despoblamiento rural.

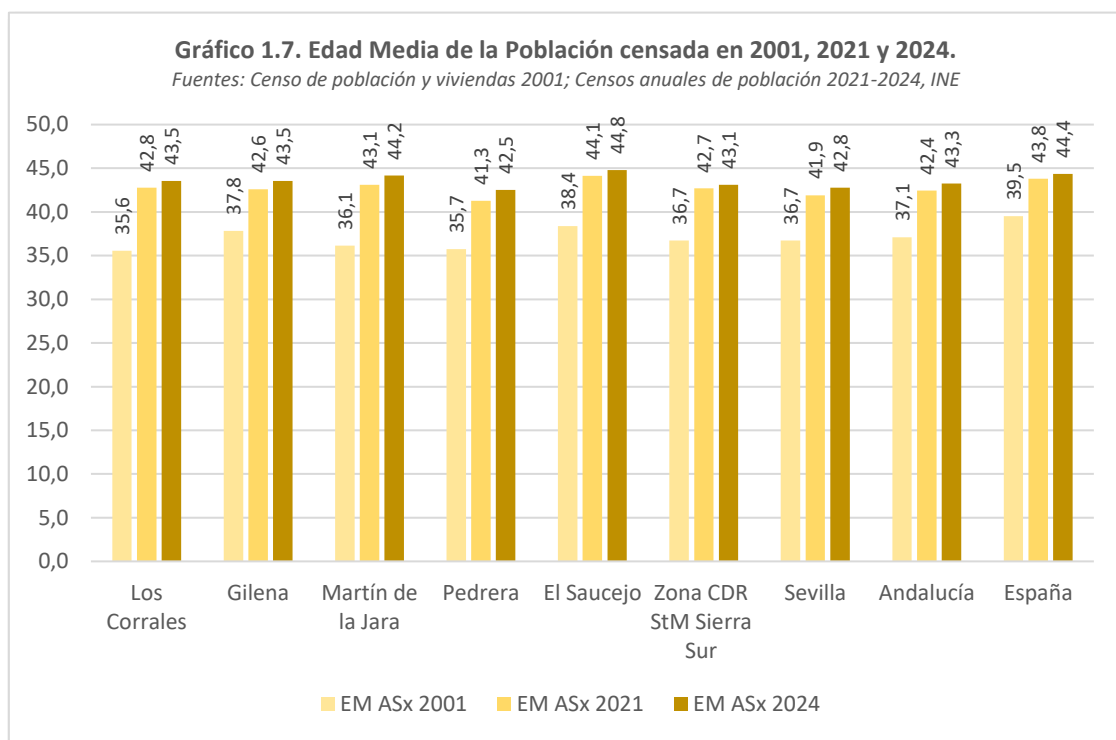


1.1.3.- La estructura por edad

Ahora, conozcamos la Edad Media de la Población (EMP) censada en los años 2001, 2021 y 2024 para ambos sexos (véase Tabla 1.6. del Anexo), que se recoge en el Gráfico 1.7. La Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem con una EMP en 2001 de 36,7 años, asciende a 42,7 años en 2021 y prosigue subiendo hasta 43,1 años en 2024. Los otros tres territorios supramunicipales también ven cómo crece la Edad Media de su población censada según se suceden los años de 2021 a 2024. Precisamente, en el año 2024 en Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem la EMP (43,1 años), supone únicamente 0,3 años más que en la provincia de Sevilla (42,8 años) y -0,2 años menos que en Andalucía (42,8 años), y -1,3 años menos que en España (44,4 años); estamos analizando unos territorios donde predomina la población adulta, y que en el ámbito comarcal solo se muestra la EMP algo más elevada con respecto a la provincia. No obstante, de 2001 a 2024 es donde se produce el salto cuantitativo en las Edades Medias; la población de la zona Sierra Sur pasa de 36,7 años a 43,1 años, la provincia de Sevilla cambia la EMP de 36,7 años a 42,7 años; en el caso de Andalucía se eleva desde los 37,1 años a los 43,3 años y en España aumenta la Edad Media de la Población de los 39,5 años a los 44,4 años en 2024. Ahora bien, mientras el crecimiento de la EMP de España y de Andalucía en estos 23 años alcanzó los 4,9 años y 6,1 años respectivamente y en la provincia de Sevilla el diferencial fue de 6 años, en la comarca aumentó a los 6,4 años, el más elevado de los cuatro territorios. La EMP de la comarca

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

es la 2ª más alta de los 4 territorios (tras Andalucía), advirtiendo de un mayor avance del proceso de envejecimiento, probablemente por acoger menos flujos de inmigración extranjera de la cohorte joven y preadulta durante el período.



Con relación a la EMP en 2024 de los 5 municipios integrantes de la Zona Sierra Sur, en 4 municipios se supera el promedio de la comarca (43,1 años). El Saucejo con 44,8 años registra la EMP más alta, seguido de Martín de la Jara con 44,2 años, mientras Pedrerera con 42,5 años se posiciona con la EMP más baja de la comarca, lo que determina una diferencia de 2,3 años entre los dos extremos municipales de EMP. Con relación a la evolución de la EMP en los años 2001 y 2024, los cinco municipios incrementan la Edad Media de su Población. En todo caso, la evolución reciente de las Edades Medias en estos municipios apunta a una tendencia de maduración de la estructura por edad de sus poblaciones. Este comportamiento se enmarca en una tendencia general observada en amplias zonas rurales de Andalucía, donde la falta de relevo generacional y el envejecimiento de la población provocan un aumento sostenido de la edad media, situando a muchos municipios en riesgo de despoblación (Benot, 2025).

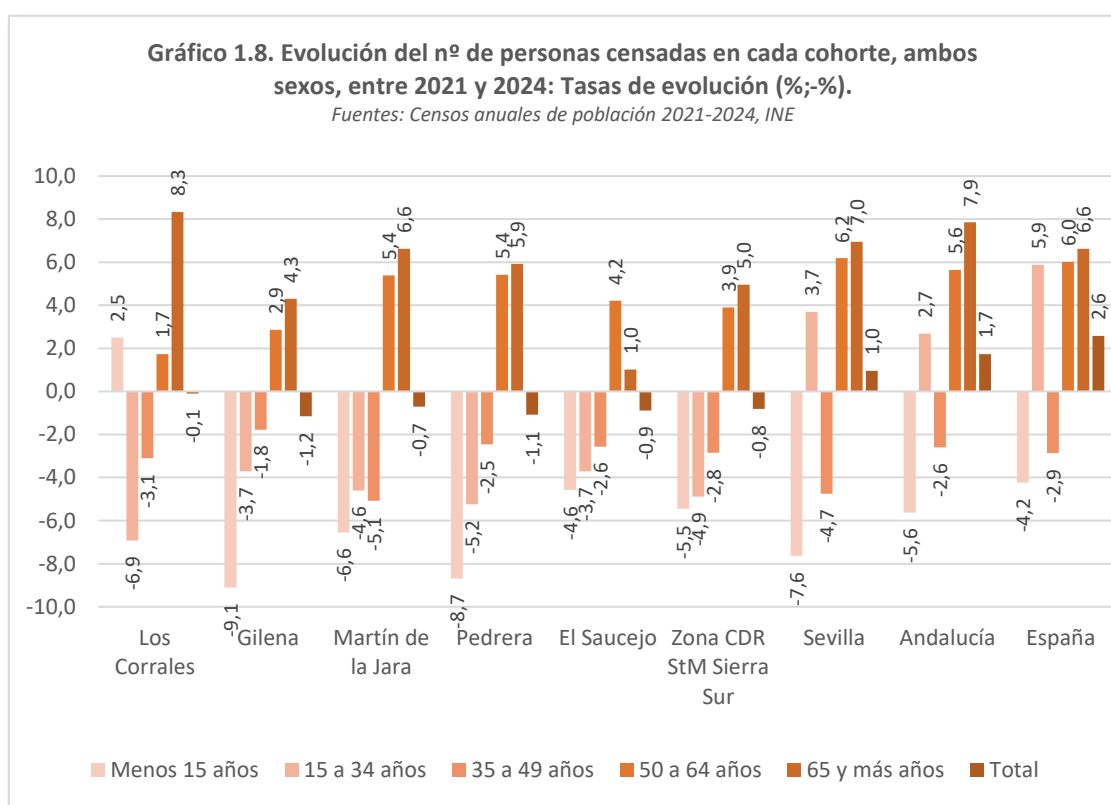
En el Gráfico 1.8 (véase Tabla 1.7 del Anexo) se representan las Tasas de Evolución (TE) del número de personas censadas por cohortes de edad y ambos sexos en el periodo comprendido entre 2021 y 2024. En la Zona del CDR StM Sierra Sur, las variaciones por cohortes de edad reflejan un comportamiento desigual: las cohortes de menores de 15 años (-5,5%) y de 15 a 34 años (-4,9%) registran descensos significativos, al igual que la de 35 a 49 años (-2,8%). En cambio, las cohortes de 50 a 64 años (3,9%) y 65 y más años (5%) muestran incrementos también significativos, evidenciando un proceso de envejecimiento demográfico y pérdida de base infantil y joven. En conjunto, el total comarcal desciende un -0,8% en habitantes censados, lo que indica una ligera contracción poblacional en el trienio analizado.

En el contexto comparativo, la provincia de Sevilla presenta un patrón más dinámico, con descensos en los grupos de menores de 15 años (-7,6%) y 35 a 49 años (-4,7%), pero crecimiento en 15 a 34 años (3,7%), que es notable de 50 a 64 años (6,2%) y de 65 y más años (7%), lo que le permite cerrar el periodo con un balance positivo (1%). Andalucía reproduce un comportamiento similar, con caídas en la cohorte de la infancia (-5,6%) y también en la cohorte de 35 a 49 años (-2,6%), mientras registra aumentos más intensos en las cohortes más adultas (5,6% en 50 a 64 años y 7,9% en mayores de 65 años), pero también crece en la cohorte joven de 15 a 34 años (2,7%), alcanzando un crecimiento total del 1,7%. En el caso de España, la tendencia se consolida: las cohortes de menores de 15 años (-4,2%) y de 35 a 49 años (-2,9%) retroceden, mientras las de 15 a 34 años (5,9%), 50 a 64 años (6%) y 65 y más años (6,6%) crecen de forma destacada, situando el total nacional en un incremento del 2,6%. Estos datos confirman que la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestra una dinámica más regresiva entre las cohortes de menores de 50 años, lo que ha impulsado su envejecimiento.

Las Tasas de Evolución (TE) del número de personas censadas por cohortes de edad y ambos sexos entre 2021 y 2024 en los cinco municipios integrantes de la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestran comportamientos heterogéneos, aunque con una tendencia general de descenso en las cohortes más jóvenes y un ligero incremento en los grupos de mayor edad. En la cohorte de menores de 15 años, las variaciones son negativas en cuatro municipios, con descensos especialmente acusados en Gilena (-9,1%), Pedrera (-8,7%) y Martín de la Jara (-6,6%), seguidos por El Saucejo (-4,6%), mientras en Los Corrales (2,5%) es el único que presenta un leve crecimiento. En la cohorte de 15 a 34 años, todos los municipios registran decrementos, destacando Pedrera (-5,2%) y Martín de la Jara (-4,6%), con Los Corrales (-6,9%) marcando el declive más intenso frente al mínimo registrado tanto en Gilena como El Saucejo con -3,7%. Las

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

tasas correspondientes a la cohorte de 35 a 49 años confirman la tendencia negativa en todos los municipios, aunque con variaciones más moderadas: Martín de la Jara (-5,1%) y Los Corrales (-3,1%) muestran las mayores pérdidas relativas. En contraste, los grupos de edad más avanzada presentan un comportamiento inverso. La cohorte de 50 a 64 años muestra incrementos generalizados, encabezados por Martín de la Jara y Pedrera (ambos con 5,4%), seguidos por El Saucejo (4,2%), Gilena (2,9%) y Los Corrales (1,7%). Finalmente, la cohorte de 65 y más años crece en los cinco municipios, con aumentos más pronunciados en Los Corrales (8,3%), Martín de la Jara (6,6%) y Pedrera (5,9%), mientras que El Saucejo (1%) presenta el incremento más moderado. En conjunto, las variaciones municipales reflejan un patrón demográfico caracterizado por la pérdida sostenida de efectivos en los grupos de niños y jóvenes y el aumento progresivo en los grupos de edad madura y anciana, reflejando un proceso de envejecimiento demográfico.



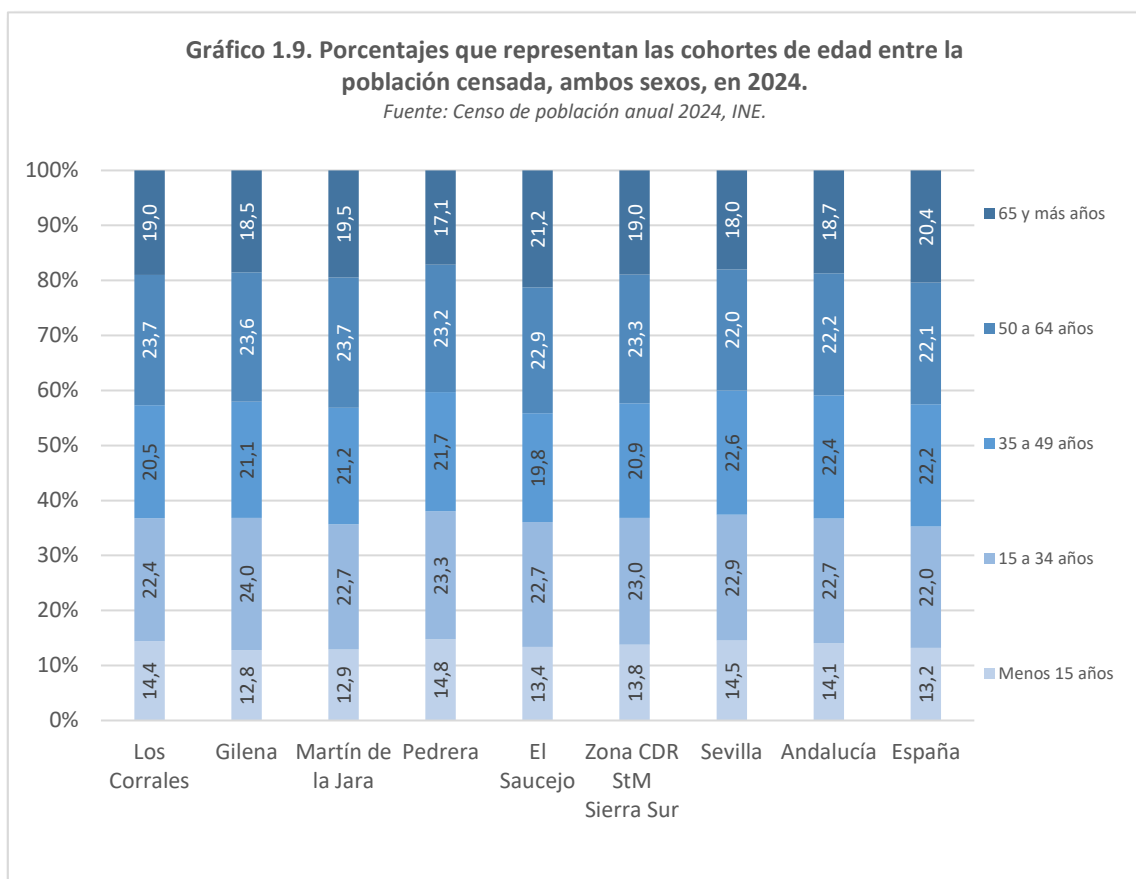
Observemos el Gráfico 1.9., que recoge los porcentajes que representan las cohortes de edad entre la población censada total, de ambos sexos, en 2024 (véase Tabla 1.8. del Anexo). En Zona del CDR StM Sierra Sur, la distribución porcentual de las cohortes de edad presenta un perfil entre adulto y maduro. Así, las personas menores de 15 años representan el 13,8% del total,

mientras que las cohortes de 15 a 34 años y 35 a 49 años concentran 23% y 20,9%, respectivamente. A partir de los 50 años, el peso demográfico aumenta hasta alcanzar el 23,3% en la cohorte de 50 a 64 años, y culmina con un 19% en la de 65 y más años. Esta estructura de edad evidencia el proceso de envejecimiento, dado que la población mayor (65 y más) representa una proporción significativamente superior a la de los menores de 15 años. En comparación, la provincia de Sevilla muestra una distribución algo más equilibrada: aunque el grupo de 15 a 34 años alcanza el porcentaje más alto (22,9%), la cohorte de 65 y más años supone el 18%, 1 punto menos que la comarca. En Andalucía, la estructura es similar a la provincial, con un 22,7% en el grupo de 15 a 34 años y un 18,7% en la cohorte más mayor, mientras que en España, los valores son casi idénticos 22% y 20,4%, respectivamente-, aunque con una ligera representación de las edades avanzadas respecto al ámbito autonómico. En conjunto, los datos ponen de relieve que la Zona del CDR StM de Sierra Sur registra impacto del proceso de envejecimiento demográfico, algo más acentuado que la provincia. La proporción relativamente baja de población infantil y juvenil, junto con el predominio de los grupos de edad media y avanzada, refleja una estructura poblacional entre adulta y madura, típica de los espacios rurales del interior andaluz, donde se consolida el avance del proceso de envejecimiento.

Las distribuciones porcentuales según cohortes de edad de la población censada en 2024 en los cinco municipios que integran la Zona del CDR StM de Sierra Sur reflejan una estructura por edad adulta-madura, aunque con ciertas diferencias internas. En todos los municipios, el peso relativo de la población aumenta a medida que se avanza en edad, hasta alcanzar su valor máximo en las cohortes maduras. Así, los porcentajes más altos se registran en las cohortes de 50 a 64 años, con valores entre 22,9% de El Saucejo y 23,7% de Los Corrales, seguidas por las de 15 a 34 años, que oscilan entre 22,4% de Los Corrales y 24% de Gilena. La cohorte más envejecida, de 65 y más años, registra el mínimo con 17,1% en Pedrera y el máximo de 21,2% en El Saucejo, evidenciando que en todos los municipios la población mayor tiene una importancia significativa. Por el contrario, las cohortes de la infancia mantienen una presencia reducida: los menores de 15 años apenas suponen entre 12,8% (Gilena) y 14,8% (Pedrera). La base poblacional es relativamente estrecha, pero todavía sostenida por la presencia de grupos de jóvenes, especialmente en Gilena y Pedrera. En términos generales, la distribución por edades en estos cinco municipios describe una estructura demográfica adulta-madura, con una ligera predominancia de las cohortes intermedias (35 a 64 años) y un progresivo envejecimiento de la población total. El Saucejo destaca como el municipio más afectado por el proceso de

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

envejecimiento (21,2% de población de 65 y más años y 44,8 años de edad media), mientras Pedrera presenta la estructura menos afectada, con la proporción más baja de mayores (17,1%) y el porcentaje más alto de menores de 15 años (14,8%). Estas diferencias internas, aunque moderadas, muestran la coexistencia de dinámicas locales diversas, pero en todos los casos dentro de un patrón común de avance del proceso de envejecimiento entre la población de la Sierra Sur sevillana.



1.1.4.- Estado civil

En este apartado analizamos la población según estado civil y cohortes de edad. En primer lugar, y con el Gráfico 1.10. (véase Tabla 1.9.1. del Anexo), se representa el porcentaje de personas solteras por grupos de edad, según el Censo de Población y Viviendas de 2021. En la Zona del CDR StM Sierra Sur, los datos reflejan que el 100% de las personas menores de 15 años están solteras, conforme a la legislación vigente (Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria), que establece los 16 años como edad mínima legal para contraer matrimonio. A

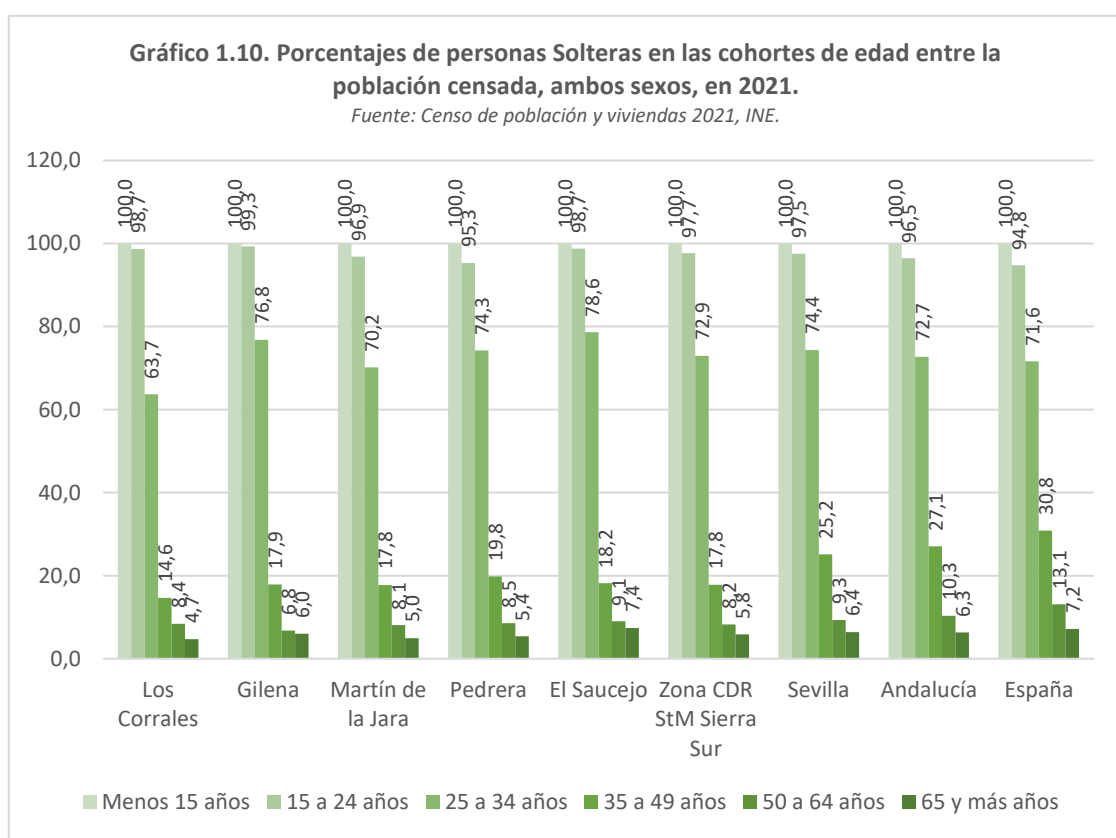
partir de esa cohorte, los porcentajes de soltería van descendiendo de forma gradual con la edad: entre los 15 a 24 años, el 97,7% son solteros; entre los 25 a 34 años, el 72,9%; y en la cohorte de 35 a 49 años, se produce la mayor reducción, hasta el 17,8%, mostrando la transición más clara hacia la vida conyugal. En los grupos de mayor edad, la soltería continúa disminuyendo, situándose en el 8,2% entre los 50 a 64 años y en el 5,8% entre los 65 y más años. En conjunto, el 41,5% de la población total censada en la comarca en 2021 era soltera.

En la provincia de Sevilla, la evolución de la soltería por cohortes presenta un comportamiento similar, aunque con un ligero incremento en las edades adultas: el 74,4% en la cohorte de 25 a 34 años, un 25,2% en la de 35 a 49 años y un 9,3% en la de 50 a 64 años. En los grupos de edad más avanzada, el porcentaje de solteros desciende hasta el 6,4%, valores muy próximos a los comarcales. En Andalucía, el patrón es prácticamente coincidente con el provincial, aunque se aprecia un ligero aumento de soltería en las edades intermedias: el 72,7% entre 25 a 34 años y el 27,1% entre 35 a 49 años, subiendo hasta el 10,3% entre 50 a 64 años. Las diferencias con la comarca son mínimas, lo que muestra una homogeneidad territorial en la evolución de esta variable. Por su parte, en España los porcentajes de solteros en las cohortes jóvenes son algo inferiores, con un 94,8% en el grupo de 15 a 24 años y un 71,6% entre los 25 a 34 años, pero a partir de los 35 años los porcentajes superan los comarcales: un 30,8% en la cohorte de 35 a 49 años, frente al 17,8% de la comarca. Sin embargo, en los tramos de edad más avanzada la situación difiere mínimamente: la proporción de solteros aumenta al 13,1% entre 50 a 64 años y al 7,2% en los mayores de 65 años, porcentajes superiores a los de la Sierra Sur. En síntesis, el análisis muestra que la Zona del CDR StM de Sierra Sur mantiene una estructura de soltería similar a la del entorno provincial y autonómico, aunque con una proporción más baja de personas solteras en edades avanzadas, un rasgo que podría estar vinculado al carácter rural de la comarca y a dinámicas sociodemográficas más tradicionales en relación con la convivencia y el matrimonio.

Los porcentajes de personas solteras según cohortes de edad en los cinco municipios integrantes de la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestran en el Censo de 2021 una estructura bastante homogénea, aunque con matices internos. En todos ellos, el 100% de las personas menores de 15 años están solteras, conforme a la edad legal mínima para contraer matrimonio. En la cohorte de 15 a 24 años, los porcentajes de soltería se mantienen en niveles muy elevados, superando el 95% en todos los municipios: desde el 95,3% de Pedrera hasta el 99,3% de Gilena, siendo el municipio con el porcentaje más alto. En esta etapa vital, las diferencias son poco significativas

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

y reflejan la prolongación generalizada del estado civil de soltería en edades jóvenes. En la cohorte de 25 a 34 años, se observa una reducción sustancial en la soltería, aunque con diferencias notables entre municipios. El Saucejo (78,6%) y Gilena (76,8%) son los que registran los porcentajes más elevados de solteros, mientras que Los Corrales (63,7%) presenta el más bajo. En conjunto, esta cohorte marca el tránsito más evidente hacia el matrimonio. La disminución continúa en la cohorte de 35 a 49 años, donde los porcentajes de soltería caen notablemente y se sitúan entre el 14,6% de Los Corrales y el 19,8% de Pedrera, que presenta el porcentaje más alto. En esta franja de edad se aprecia una consolidación de la vida conyugal, aunque en municipios pequeños persiste un leve retraso en la edad de matrimonio.



Entre las personas de 50 a 64 años, la soltería se vuelve residual, situándose entre el 6,8% de Gilena y el 9,1% de El Saucejo, mientras que en el grupo de 65 y más años, los porcentajes oscilan entre el 4,7% en Los Corrales y el 7,4% en El Saucejo, con la mayor proporción de solteros de edad avanzada. En conjunto, la proporción total de solteros varía entre el 39,2% de Los Corrales y el 43,7% de Pedrera (la comarca se posiciona en el 41,5%), lo que evidencia un patrón bastante uniforme. Estas cifras reflejan una tendencia a la prolongación de la soltería en edades jóvenes y adultas, posiblemente vinculada a factores estructurales como la inestabilidad laboral, la

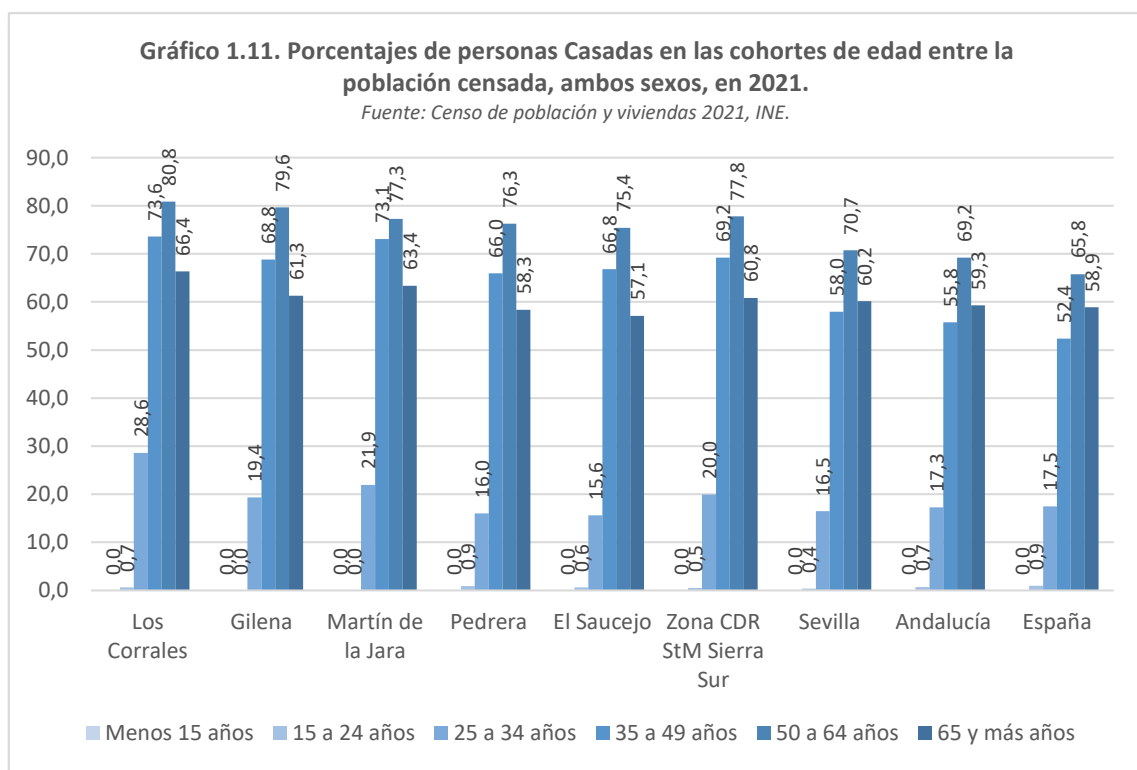
dificultad de acceso a la vivienda y la emigración diferencial por sexo, especialmente en los municipios más pequeños.

En el Gráfico 1.11 se recogen los porcentajes de personas casadas en cada cohorte de edad entre la población censada en 2021, de ambos sexos (ver Tabla 1.9.2 del Anexo). En la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem de la Sierra Sur de Sevilla las personas casadas comienzan a reflejarse en la cohorte de 15 a 24 años (0,5%), con una presencia muy reducida. El porcentaje aumenta de manera notable en la cohorte 25 a 34 años (20%) y se eleva con fuerza en la de 35 a 49 años (69,2%), donde más de dos tercios de la población está casada. El valor máximo se registra entre las personas de 50 a 64 años (77,8%), para descender ligeramente hasta el 60,8% en las de 65 y más años. Los porcentajes de la provincia de Sevilla muestran un patrón similar, aunque con valores ligeramente inferiores en las cohortes centrales: 0,4% de 15 a 24 años, 16,5% en 25-34 años (3,5 puntos por debajo de la comarca), 58% en la cohorte de 35 a 49 años, 70,7% en 50-64 años (7,1 puntos menos) y 60,2% en los de 65 y más años. En Andalucía, los porcentajes son algo más bajos que los comarcales en todas las cohortes, destacando la diferencia en la de 50-64 años (69,2%), que supone 8,6 puntos menos que en la zona comarcal y los 13,4 puntos diferenciales en la cohorte de 35 a 49 años (55,8%); mientras las personas casadas de 25 a 34 años representan 17,3% y las de 65 y más años un 59,3%. Por su parte, España mantiene porcentajes cercanos a los autonómicos y siempre inferiores a los comarcales; el porcentaje más similar con la comarca lo registra entre los mayores de 65 años, donde el 58,9% iguala prácticamente el valor de Andalucía y se sitúa algo por debajo del 60,8% comarcal.

Los porcentajes de personas casadas por cohortes de edad (ambos sexos) entre la población censada en 2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (Sierra Sur) muestran un patrón claramente vinculado al ciclo vital. En la cohorte de 15 a 24 años, la presencia de personas casadas es muy reducida, con valores inferiores al 1% del total; los porcentajes oscilan entre el 0,6% de El Saucejo y el 0,9% de Pedrera, mientras que Gilena y Martín de la Jara no registran ningún caso en esta franja de edad (0,0%). A partir de la cohorte de 25 a 34 años, el porcentaje de casados aumenta de forma generalizada, situándose entre el 15,6% de El Saucejo y el 28,6% de Los Corrales, siendo este último el municipio con la proporción más alta de matrimonios jóvenes. En el grupo de 35 a 49 años, el estado civil de casado pasa a ser claramente mayoritario, con cifras que van desde el 66% de Pedrera y el 66,8% de El Saucejo hasta el 73,6% de Los Corrales y 73,1% de Martín de la Jara, lo que indica que cerca de tres de cada cuatro personas de estas edades están casadas. Entre la cohorte de 50 a 64 años, los

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

porcentajes alcanzan su máximo, con valores comprendidos entre el 75,4% en El Saucejo y el 80,8% en Los Corrales, lo que refleja la consolidación de las uniones matrimoniales en estas edades. Finalmente, en la cohorte de 65 y más años, el porcentaje de personas casadas sigue siendo mayoritario pero se observa un descenso respecto al grupo anterior. Los valores oscilan entre el 57,1% en El Saucejo y el 66,4% en Los Corrales, lo que responde tanto al efecto de la viudedad como a la soltería prolongada entre varones de los municipios rurales. En conjunto, los datos de los 5 municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur confirman unos porcentajes de Casados/as entre cohortes de edad similares entre municipios, con una presencia creciente del estado civil casado al subir en la pirámide de edad con un descenso moderado en la vejez. Estas pautas están condicionadas por el envejecimiento demográfico, la emigración diferencial por sexo, sobre todo de mujeres jóvenes y adultas, y la menor renovación poblacional en los municipios de menor tamaño.



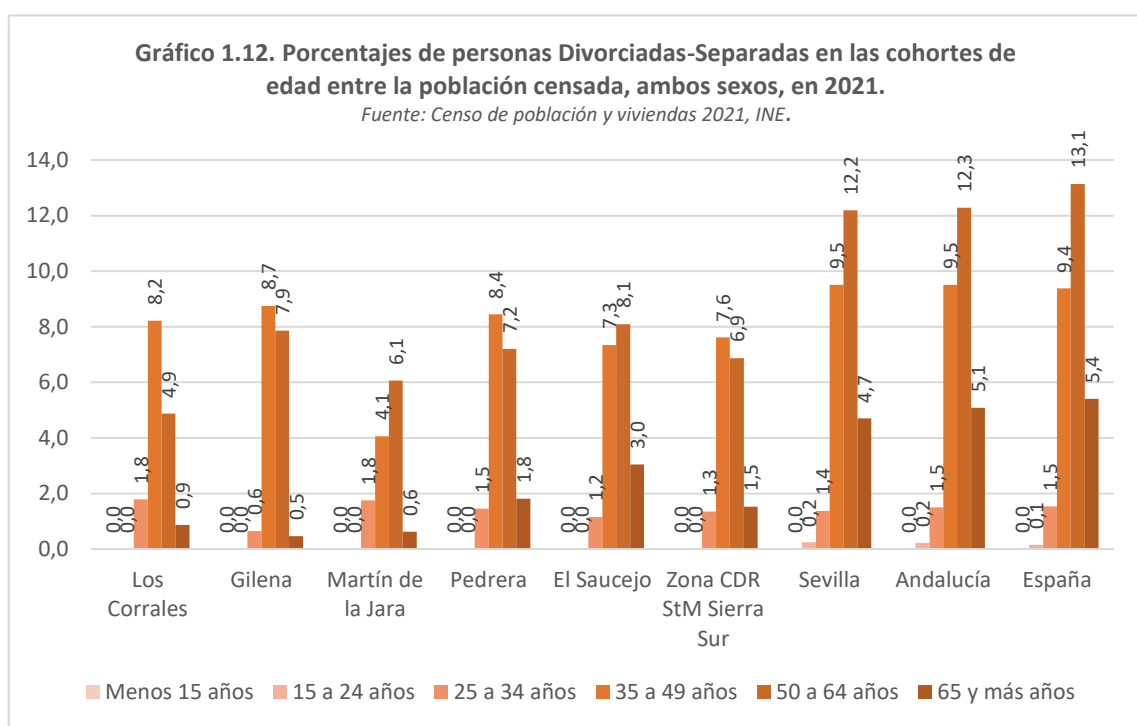
El Gráfico 1.12 recoge los porcentajes de personas divorciadas o separadas en las distintas cohortes de edad entre la población censada, de ambos sexos, en 2021 (ver Tabla 1.9.3 del Anexo). En la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (Sierra Sur) no hay registro de personas divorciadas-separadas hasta la cohorte de 25 a 34 años, donde aparece un 1,3%, lo que indica una presencia muy reducida. El porcentaje aumenta de forma apreciable en la cohorte de 35 a

49 años (7,6%), alcanzando su valor máximo en la de 50 a 64 años (6,9%), y posteriormente descendiende de manera clara hasta el 1,5% entre las personas de 65 y más años. En conjunto, la comarca se sitúa en 3,6%, reflejando una incidencia baja de este estado civil en comparación con ámbitos territoriales superiores. Los porcentajes de la provincia de Sevilla son más elevados en todas las cohortes, destacando el 12,2% en el grupo de 50 a 64 años, que supera en 5,3 puntos el valor comarcal, y el 9,5% en la cohorte de 35 a 49 años, 1,9 puntos por encima de la comarca. En Andalucía, las cifras son prácticamente idénticas a las provinciales, con una ligera diferencia al alza en el grupo de 50 a 64 años (12,3%), lo que supone 5,4 puntos más que en la zona Sierra Sur. Por su parte, España presenta porcentajes también similares, aunque con un máximo más alto en la cohorte de 50 a 64 años (13,1%), lo que representa una diferencia de 6,2 puntos respecto al porcentaje de la comarca. En síntesis, la incidencia del estado civil de persona divorciada o separada en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem es claramente inferior a la observada en los niveles provincial, autonómico y estatal, reflejando una pauta de mayor estabilidad matrimonial o menor frecuencia de ruptura conyugal formalizada, en consonancia con un contexto demográfico rural, donde perviven valores sociales conservadores contrarios a la ruptura de las uniones conyugales.

Los porcentajes de personas divorciadas-separadas por cohortes de edad, ambos sexos, entre la población censada en 2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem muestran una incidencia muy baja en los grupos jóvenes y una mayor frecuencia a partir de los 35 años, con ligeras diferencias entre municipios que se explican por el reducido tamaño poblacional y posibles particularidades locales. Entre las personas menores de 25 años no se registra ningún caso de persona divorciada o separada en ninguno de los cinco municipios. En la cohorte de 25 a 34 años aparece una presencia residual de este estado civil, con porcentajes que van del 0,6% en Gilena al 1,8% en Los Corrales y Martín de la Jara, valores propios de rupturas tempranas en matrimonios de corta duración. El estado civil de persona divorciada-separada adquiere mayor relevancia en la cohorte de 35 a 49 años, donde los porcentajes alcanzan el 8,7% en Gilena, 8,4% en Pedrera y 8,2% en Los Corrales, mientras que el valor más bajo se registra en Martín de la Jara (4,1%), marcando el inicio del impacto visible de las rupturas conyugales en la zona. En la cohorte de 50 a 64 años se concentran los mayores porcentajes, con máximos en El Saucejo (8,1%) y Gilena (7,9%), seguidos por Pedrera (7,2%) y Martín de la Jara (6,1%), mientras que Los Corrales se sitúa en el nivel más bajo con un 4,9%. En el grupo de 65 y más años, el porcentaje de personas divorciadas-separadas descendiende de forma generalizada, con valores que van desde el 0,5% en Gilena hasta el 3% en El Saucejo,

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

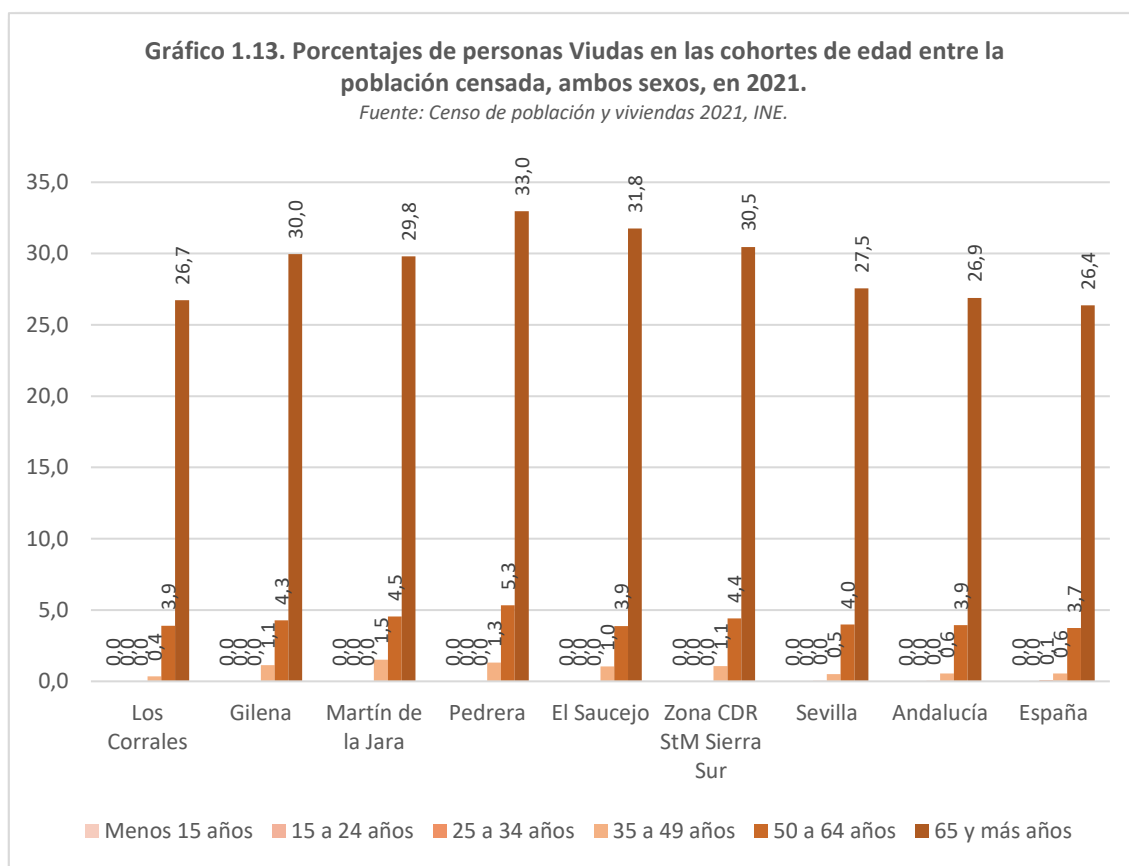
manteniéndose como un estado civil minoritario entre las generaciones mayores. En conjunto, los municipios de la zona Sierra Sur presentan un patrón de baja incidencia del estado civil de divorcio-separación, concentrado principalmente entre las personas de 35 a 64 años, con porcentajes que no superan el 9%. Las diferencias entre municipios se asocian al tamaño poblacional y el mayor grado de cambio social respecto a la mentalidad rural conservadora, siendo algo más elevadas las proporciones en los núcleos con mayor población activa (Gilena, Pedrera, El Saucejo).



El último de los estados civiles analizados corresponde a las personas viudas. El Gráfico 1.13 muestra los porcentajes de población viuda por cohortes de edad, ambos sexos, según el censo de 2021 (ver Tabla 1.9.4 del Anexo). En la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem de Sierra Sur de Sevilla no se registran personas viudas hasta la cohorte de 35 a 49 años (1,1%), porcentaje que se incrementa de forma progresiva con la edad hasta alcanzar el 4,4% entre las personas de 50 a 64 años y elevarse de manera más significativa entre las de 65 y más años (30,5%), lo que evidencia que prácticamente una de cada tres personas de esa franja de edad es viuda, seguramente mujeres debido a su mayor longevidad. Los porcentajes de la provincia de Sevilla son muy similares a los comarcales, con valores del 0,5% en la cohorte de 35 a 49 años, 4% entre las de 50 a 64 y 27,5% en el grupo de 65 y más años, es decir, 3 puntos menos que en la comarca

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

en este último tramo. En Andalucía, la incidencia de viudedad mantiene una pauta casi idéntica, con 0,6%, 3,9% y 26,9% respectivamente en las tres cohortes mencionadas, mientras que en España los valores son también muy próximos: 0,6%, 3,7% y 26,4%. En conjunto, las diferencias entre los niveles comarcal, provincial, autonómico y estatal son mínimas, lo que refleja la homogeneidad del patrón de viudedad, estrechamente asociado al envejecimiento de la población y a la mayor longevidad femenina. Según un análisis de Funcas, en España residen alrededor de 2,32 millones de mujeres viudas, de las cuales más de tres cuartas partes (1,65 millones) tienen 70 o más años, lo que pone de manifiesto la estrecha vinculación entre viudedad y longevidad femenina (Funcas, 2023). La fuerte concentración de personas viudas en la cohorte de 65 y más años es un indicador demográfico característico del medio rural, donde el envejecimiento y la sobremortalidad masculina explican la elevada proporción de viudedad en las edades avanzadas.

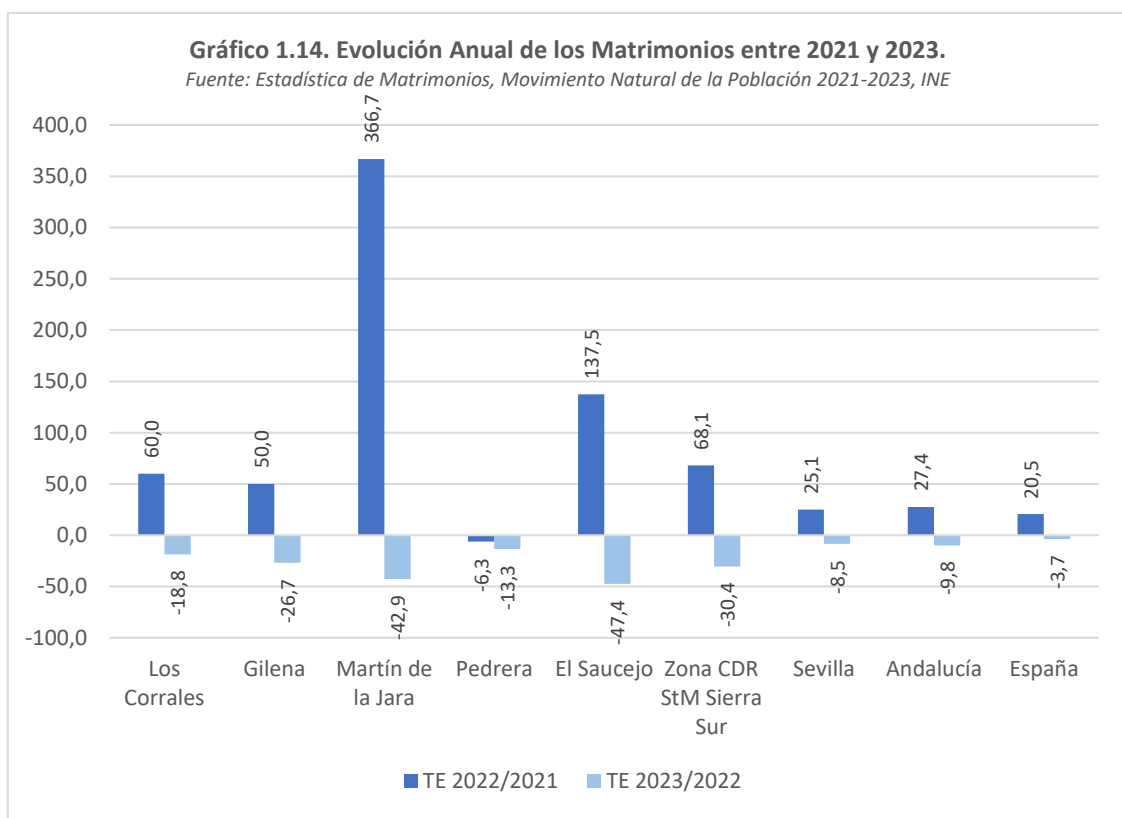


Los porcentajes de personas viudas en las cohortes de edad en 2021 para los cinco municipios de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem muestran un patrón muy definido: la viudedad aparece únicamente a partir de la cohorte de 35 a 49 años y aumenta de forma progresiva con la edad. No se registran personas viudas en ninguno de los municipios hasta superar los 34 años.

En la cohorte de 35 a 49 años, los porcentajes son aún muy reducidos, aunque presentes en todos los municipios, con valores entre el 0,4% en Los Corrales y el 1,5% en Martín de la Jara, lo que refleja casos asociados a pérdidas conyugales tempranas. A partir de los 50 a 64 años, la viudedad empieza a adquirir cierta relevancia, con porcentajes que oscilan entre el 3,9% en Los Corrales y El Saucejo y el 5,3% en Pedrera, destacando la progresiva incidencia de este estado civil en edades medias-altas. Es en la cohorte de 65 y más años donde los porcentajes se disparan y la viudedad se convierte en un fenómeno frecuente: los valores superan el 26% en todos los municipios, alcanzando el máximo en Pedrera (33%) y el mínimo en Los Corrales (26,7%). En conjunto, los datos reflejan una distribución del estado civil típica del medio rural, donde la viudedad se concentra en las edades más avanzadas, vinculada al envejecimiento de la población y a la mayor longevidad femenina, lo que explica el incremento acusado de este estado civil en la última cohorte de edad.

1.1.5. Nupcialidad y natalidad

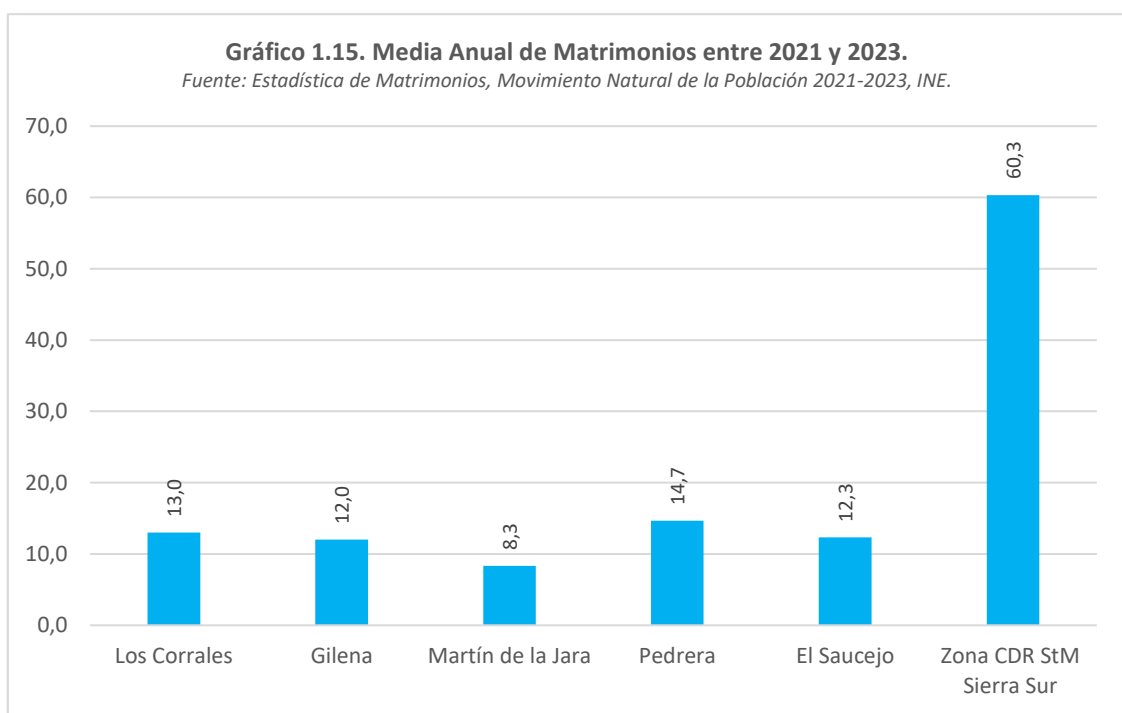
Continuamos con las Tasas de Evolución anual (TE) de los Matrimonios celebrados entre 2021 y 2023, a través del Gráfico 1.14., (ver Tabla 1.10. del Anexo). Con relación a la variación anual de 2022 a 2023 la Zona del CDR StM de Sierra Sur registra una caída de -30,4% en el número de matrimonios, una reducción mucho más intensa que la observada en los ámbitos superiores: provincia de Sevilla (-8,5%), Andalucía (-9,8%) y España (-3,7%). Esto sitúa a la comarca con una pérdida 21,9 puntos más intensa que la provincial, 20,6 puntos más que la autonómica y 26,7 puntos más que la nacional. Por el contrario, en la variación 2021-2022 la Sierra Sur sevillana mostró un fuerte repunte de +68,1%, muy superior al incremento registrado en la provincia de Sevilla (+25,1%), Andalucía (+27,4%) y España (+20,5%); en ese salto interanual la TE comarcal superó a la provincial en 43 puntos, a la autonómica en 40,7 puntos y a la nacional en 47,6 puntos; unos incrementos de los matrimonios motivados por la superación de la crisis sociosanitaria del Covid-19, ya que la mayoría de los matrimonios que se suspendieron entre 2020 y 2021 debido a la pandemia se celebraron en 2022. En conjunto, la serie 2021-2023 evidencia una fuerte oscilación comarcal: gran alza de 2021 a 2022, seguida de un descenso marcado en 2023, frente a variaciones más moderadas en los niveles supralocales, lo que sugiere que la dinámica matrimonial en la Sierra Sur de Sevilla, además del efecto Covid-19 también ha respondido a factores locales.



Entre 2022 y 2023, los cinco municipios de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem registran descensos generalizados en el número de matrimonios, con Tasas de Evolución anuales negativas en todos ellos. Los Corrales presenta una caída de -18,8%, Gilena -26,7%, Martín de la Jara -42,9%, Pedrerera -13,3% y El Saucejo -47,4%, siendo este último el que experimenta el retroceso más acusado. Estas disminuciones reflejan una tendencia comarcal de pérdida en la celebración de matrimonios durante 2023, digamos que un efecto de corrección a la baja tras el crecimiento más que notorio en la evolución interanual 2021-2022: todos los municipios, salvo Pedrerera (-6,3%), registran incrementos importantes. Martín de la Jara destaca con un espectacular aumento del +366,7%, seguido de El Saucejo (+137,5%), Los Corrales (+60%) y Gilena (+50%). Estas variaciones tan amplias responden al desbloqueo del fenómeno de la nupcialidad al superarse la pandemia de la Covid-19. En conjunto, la serie 2021-2023 evidencia una fuerte oscilación en la evolución matrimonial local predeterminada por la crisis de la pandemia: un repunte intenso en 2022, seguido de un descenso generalizado en 2023.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

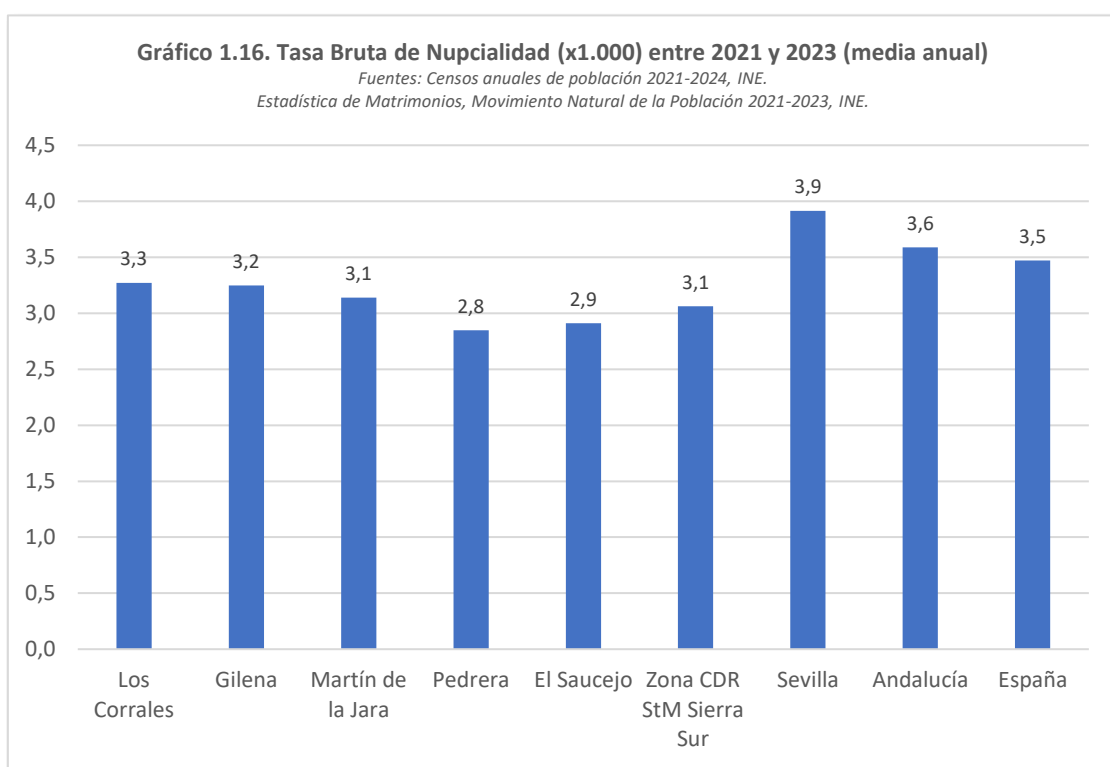
En cuanto, a la media anual de matrimonios entre 2021 y 2023 en los municipios de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem de la Sierra Sur de Sevilla (Gráfico 1.15) se evidencia la influencia directa del tamaño poblacional en los valores. Entre las localidades analizadas, Pedrera presenta la mayor media con 14,7 matrimonios anuales, seguida de Los Corrales (13), El Saucejo (12,3) y Gilena (12), mientras que Martín de la Jara registra una media inferior, con 8,3 matrimonios por año. Estas diferencias, aunque numéricamente pequeñas, reflejan que los municipios con mayor población concentran también un mayor número de enlaces matrimoniales. La escasa magnitud de los valores en conjunto pone de manifiesto la limitada dinámica nupcial de la comarca (60,3 matrimonios anuales), coherente con un contexto rural caracterizado por una población reducida, envejecida y con menor renovación demográfica, donde la celebración de matrimonios constituye un fenómeno cuantitativamente modesto pero relevante como indicador de vitalidad social local.



Continuamos con la estimación de la Tasa Bruta de Nupcialidad (TBNp x1.000 habitantes) entre 2021 y 2023 (media de los tres años), recogida en el Gráfico 1.16 (ver Tabla 1.10 del Anexo). En dicho periodo la TBNp de Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem alcanza los 3,1 matrimonios por cada 1.000 habitantes censados, 4 décimas menos que la TBNp de la provincia de Sevilla (3,9‰), 5 décimas por debajo de Andalucía (3,6‰) y 4 décimas inferiores a la de España (3,5‰),

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

lo que indica que apenas hay diferencias territoriales. Aun así, partiendo de que el territorio comarcal de Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem es eminentemente rural y presenta la TBNp más baja, este hecho se puede explicar en parte por la mayor masculinización de la comarca, fenómeno demográfico propio de la sociedad rural actual. En general, se trata de tasas bajas como consecuencia de factores económicos (empleo inestable, falta de oferta y encarecimiento del acceso a la vivienda principal) y socioculturales (aceptación de la soltería prolongada o emparejamientos sin formalizar). En el conjunto nacional, la TBNp aumentó 0,6 puntos en 2022 y se situó en 3,7 matrimonios por cada 1.000 habitantes, según los datos del INE (Europa Press, 2023), lo que refuerza la idea de un leve repunte coyuntural tras el estancamiento provocado por la pandemia.

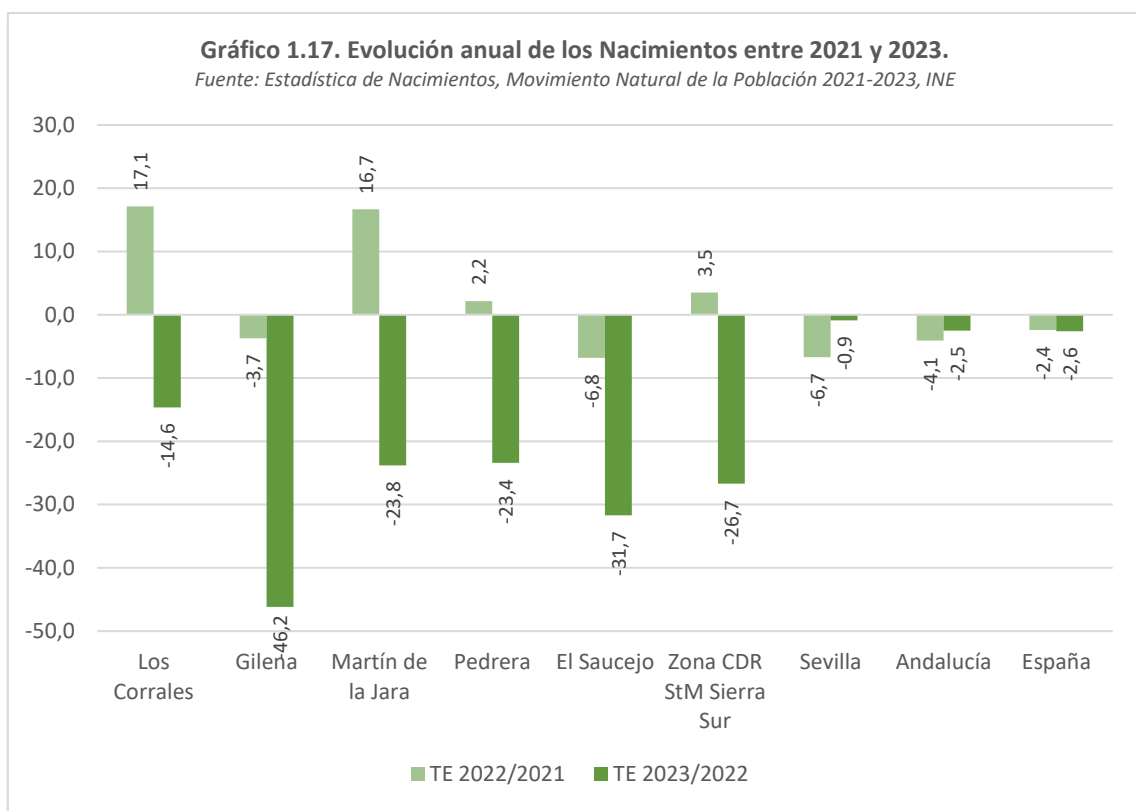


La Tasa Bruta de Nupcialidad (TBNup) para el periodo 2021-2023 en los cinco municipios de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (Sierra Sur): Los Corrales presenta la TBNup más alta con 3,3‰, seguido de Gilena (3,2‰) y Martín de la Jara (3,1‰), valores muy próximos a la comarca (3,1‰). Por debajo se sitúan Pedrera (2,8‰) y El Saucejo (2,9‰), con tasas ligeramente inferiores pero aún dentro de un margen reducido, lo que muestra una notable homogeneidad territorial.

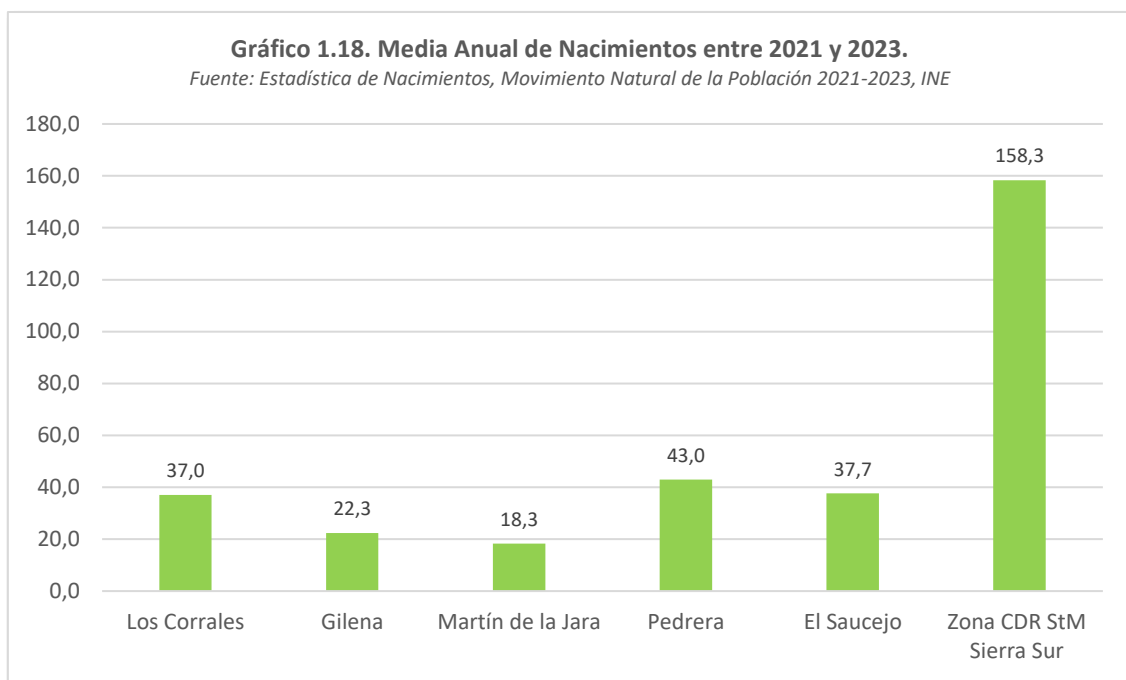
Seguidamente, analizamos la evolución anual de los nacimientos entre 2021 y 2023, recogida en el Gráfico 1.17 (ver Tabla 1.11 del Anexo). En la variación anual de 2022 a 2023, la Tasa de Evolución en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem muestra una caída muy pronunciada (-26,7%), en claro contraste con los tres ámbitos supralocales, donde las variaciones son mucho más moderadas: la provincia de Sevilla (-0,9%), Andalucía (-2,5%) y España (-2,6%). Este fuerte descenso en la comarca puede explicarse por el reducido tamaño poblacional y la baja natalidad estructural, donde una mínima variación en el número absoluto de nacimientos genera cambios porcentuales muy significativos. En la variación anual anterior (2021/2022), la situación fue diferente: la Sierra Sur experimentó un incremento del 3,5% en los nacimientos, mientras que en los otros territorios las TE fueron negativas: provincia de Sevilla (-6,7%), Andalucía (-4,1%) y España (-2,4%), lo que mostraba entonces una leve recuperación comarcal frente a la tendencia descendente general. En conjunto, las cifras evidencian la alta volatilidad del indicador en la comarca y la consolidación de un proceso de declive de la natalidad en todos los niveles territoriales, especialmente en 2023.

Con relación a la Tasa de Evolución anual de los nacimientos entre 2021 y 2023 en los municipios de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem de la Sierra Sur, se aprecia una tendencia general de descenso en la evolución anual más reciente (2022/2023), aunque con diferencias notables entre localidades. En este último periodo, los cinco municipios registran tasas negativas, destacando Gilena con la mayor caída (-46,2%), seguido de El Saucejo (-31,7%), Martín de la Jara (-23,8%) y Pedrera (-23,4%), mientras que Los Corrales muestra un descenso más moderado (-14,6%). En cambio, en la evolución anual anterior (2021/2022) la situación fue más heterogénea, ya que tres municipios presentaron incrementos: Los Corrales (+17,1%), Martín de la Jara (+16,7%) y Pedrera (+2,2%), mientras que Gilena (-3,7%) y El Saucejo (-6,8%) experimentaban retrocesos. Esta oscilación entre años consecutivos refleja la fragilidad demográfica del fenómeno de la natalidad en estos territorios locales: son pocos nacimientos anualmente y variaciones pequeñas en el número absoluto generan tasas de evolución muy amplificadas en términos relativos. En conjunto, las TE de los municipios de la Sierra Sur confirman la oscilación del fenómeno de la natalidad en ámbitos rurales con baja densidad poblacional, donde la reposición por natalidad es insuficiente.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



En cuanto a la Media Anual de Nacimientos registrada entre 2021 y 2023 (Gráfico 1.18), en los cinco municipios que conforman la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (Sierra Sur), se observan diferencias notables asociadas al tamaño poblacional. Pedrera destaca con la media más alta, 43 nacimientos anuales, seguida de El Saucejo (37,7) y Los Corrales (37), los tres municipios más poblados de la zona. En un nivel intermedio se sitúan Gilena (22,3) y Martín de la Jara (18,3), que mantienen valores más moderados. En conjunto, la media anual comarcal es de 158,3 nacimientos, lo que refleja la concentración de la natalidad en los núcleos con mayor población. Los datos confirman una relación directa entre el tamaño demográfico de los municipios y los promedios anuales de nacimientos, mientras que en las localidades de menor población la natalidad mantiene valores más contenidos.

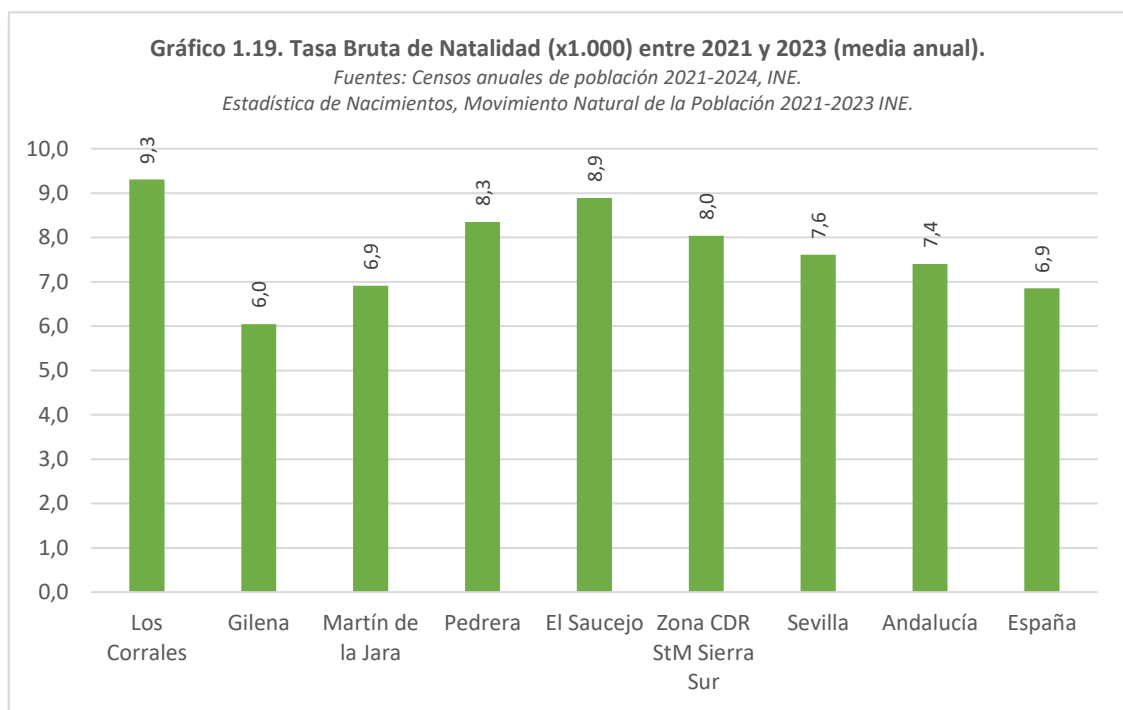


Concluimos el capítulo de Análisis de la Población examinando la Tasa Bruta de Natalidad (TBN, por 1.000 habitantes) correspondiente al periodo 2021-2023 (media de los tres años), recogida en el Gráfico 1.19 (véase también la Tabla 1.11 del Anexo). En este periodo, la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (Sierra Sur) presenta una TBN de 8‰, ligeramente superior a la provincia de Sevilla (7,6‰) y a la de Andalucía (7,4‰), y visiblemente más por encima de la media nacional (6,9‰). Aun siendo un valor reducido, la tasa comarcal refleja una intensidad de la natalidad mayor en comparación con el resto de los entornos supramunicipales. En todo caso, estas Tasas Brutas de Natalidad 2021-2023 son bajas, coherentes con la tendencia general de la natalidad en España y también de la Unión Europea que se sitúa por debajo de 10 nacimientos por cada 1.000 habitantes; aA modo de referencia, en la UE-27 la TBN se situó en torno a 8,2‰ en 2023 (fuente: Gencat, 2024).

Entre 2021 y 2023 (media de los tres años), la Tasa Bruta de Natalidad (TBN) en los cinco municipios que integran la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (Sierra Sur) muestra diferencias notables. Dos de ellos se sitúan por debajo del valor comarcal (8‰): Gilena (6‰) y Martín de la Jara (6,9‰), mientras por encima del promedio comarcal se encuentran Pedrera (8,3‰) y, sobre todo, El Saucejo (8,9‰) y Los Corrales (9,3‰). Este patrón indica que los municipios con mayor tamaño poblacional o función de cabecera comarcal tienden a registrar una natalidad más alta, mientras que los núcleos más pequeños o envejecidos muestran una

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

menor intensidad del fenómeno de la natalidad. En conjunto, las TBN municipales reflejan la relación directa entre estructura demográfica y dinámica natural, en la que el proceso de envejecimiento poblacional y la reducción de mujeres en edad fértil son factores determinantes del bajo nivel de natalidad.



1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES

En el segundo capítulo dedicado al estudio de los Hogares censados en la comarca de la Sierra Sur de Sevilla, territorio de actuación del CDR Sastipem thaj Mestapem (CDR StM), vamos a llevar a cabo un análisis secundario cuantitativo a través de los siguientes indicadores demográficos:

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

El Hogar lo constituyen el conjunto de personas que residen en la misma vivienda familiar. Para su estudio cuantitativo vamos a servirnos de los datos estadísticos de los Censos de Población y Viviendas a 1 de noviembre de 2001 y de 2011 y a 1 de enero de 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE). Estas fuentes oficiales secundarias se pueden consultar en la página web del INE: <https://www.ine.es/>

El capítulo se estructura en seis apartados: Evolución y distribución del número de hogares; Tamaño de los hogares; Distribución de los hogares censados según Estructura; Distribución de los hogares censados según Tipo; Distribución de los hogares censados según nº de Núcleos; y, finalmente, Distribución de los hogares censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros.

1.2.1.- Evolución y distribución del número de hogares

Comenzamos el capítulo con los datos sobre la evolución del número de hogares censados entre 2001 y 2021, tal como se muestra en el Gráfico 2.1 (véase Tabla 2.1 del Anexo). En la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, el número de hogares censados en 2021 supone un incremento del +6,6% con respecto a 2001, una tasa de evolución claramente menor con respecto a las tasas provincial (30,2%), autonómica (34,2%) y estatal (30,7%), como consecuencia de una evolución negativa de la población censada en la comarca (-0,7%), mientras en los otros tres territorios supralocales aumentó con significación (+12,9%, +15,3% y +16,8%, respectivamente), así como de un proceso de diversificación de los tipos de hogares en la zona menos intenso. Entre los cinco municipios, de 2001 a 2021 los hogares censados crecieron en cuatro localidades, desde el 4,4% de Pedrera hasta el 16% en Los Corrales, a diferencia de Gilena donde disminuyeron en número (-2,3%).

Ahora, observamos el periodo 2011-2021, durante el cual la Zona del CDR StM de Sierra Sur presenta una ligera tendencia expansiva, con un aumento del +3,3% en el número de hogares censados. Este crecimiento resulta similar al registrado en la provincia de Sevilla (+3,5%) pero algo menor con relación al de Andalucía (+5%), mientras supera en 0,8 puntos el incremento de hogares en España (+2,5%). En ese mismo periodo, la Tasa de Evolución del número de personas censadas en la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestra una caída del -4%, frente al aumento registrado en la provincia de Sevilla (+1,3%), en Andalucía (+1,7%) y en España (+1,8%). Este comportamiento opuesto entre las tasas de evolución de la población y de los hogares evidencia una transformación en las formas de convivencia: mientras la población se reduce, el número de hogares crece, lo que sugiere un descenso del tamaño medio de los hogares y un incremento de los hogares unipersonales.

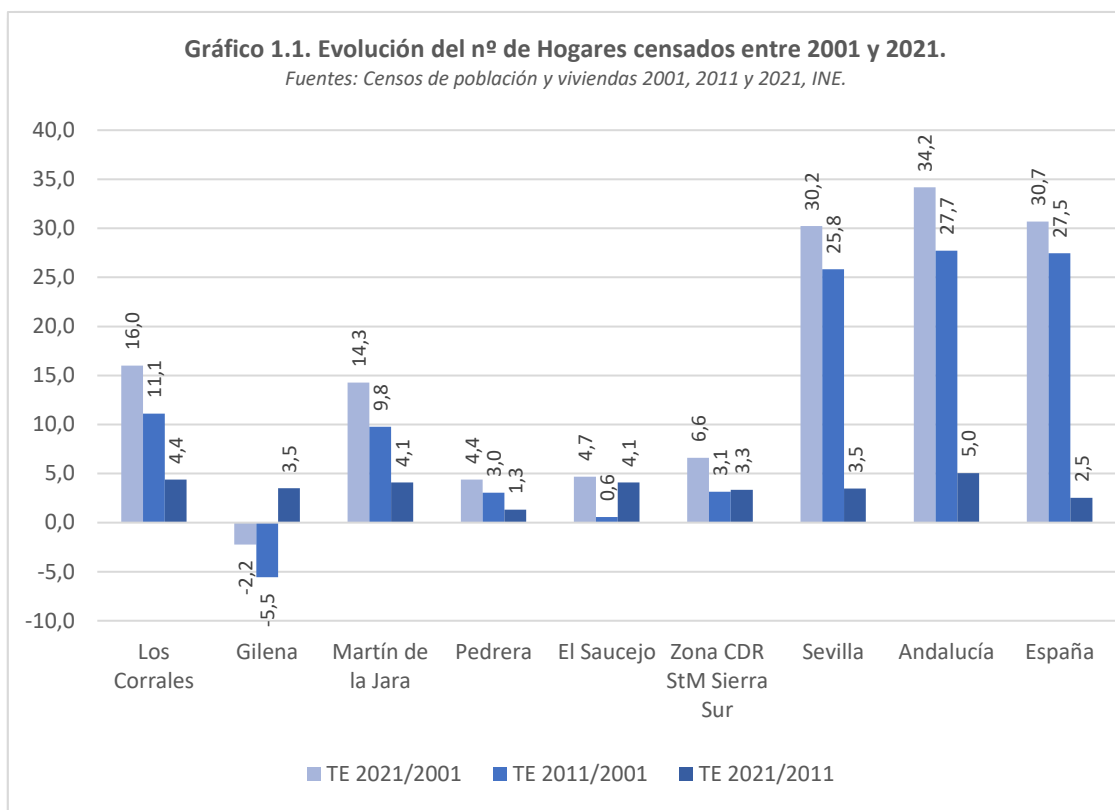
En cuanto a las tasas de evolución municipales del número de hogares censados entre 2011 y 2021, los cinco municipios muestran una tendencia moderadamente positiva. Todos registran incrementos en el número de hogares, con diferencias en el grado: Los Corrales (+4,4%), Gilena (+3,5%), Martín de la Jara (+4,1%), Pedrera (+1,3%) y El Saucejo (+4,1%). Este comportamiento indica un cierto crecimiento residencial en la comarca, donde, pese al contexto demográfico regresivo, el parque de viviendas ocupadas logra crecer moderadamente. Durante ese mismo periodo, las Tasas de Evolución de la población confirman un patrón más desfavorable. Los cinco municipios experimentan descensos demográficos: Los Corrales (-2,5%), Gilena (-5,1%), Martín

de la Jara (-4,9%), Pedrera (-3,8%) y El Saucejo (-4,3%). El contraste entre la reducción de población y el aumento del número de hogares evidencia una transformación estructural de las formas de convivencia, con hogares más pequeños y un incremento de unipersonales.

El periodo intercensal 2001-2011 fue de crecimiento parecido en la Zona del CDR StM Sierra Sur, con un aumento de +3,1% en el número de hogares censados, muy inferior al registrado en la provincia de Sevilla (+25,8%), Andalucía (+27,7%) y España (+27,5%). La diferencia de -22,7 puntos porcentuales respecto al ámbito provincial evidencia que, incluso en los años de expansión económica y de fuerte dinamismo del mercado inmobiliario, el interior de Sevilla apenas participó del impulso residencial que caracterizó a las áreas urbanas y metropolitanas de la provincia. Las Tasas de Evolución de la población censada en la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestran un incremento del +3,5%, lo que indica una cierta estabilidad demográfica apoyada en hogares con un tamaño medio aún elevado. En cambio, en la población censada la provincia de Sevilla experimentó un incremento del +11,5%, que superó el +13,4% de Andalucía y el +14,7% nacional. Mientras en la comarca el número de hogares crece moderadamente, en la provincia, Andalucía y España el aumento fue mucho más intenso, reflejo de un contexto general de bonanza económica, llegada masiva de población extranjera y expansión del mercado de la vivienda entre 2001 y 2008. Este periodo estuvo además favorecido por las condiciones financieras del momento: la liberalización del mercado hipotecario y la reducción de los tipos de interés tras la adopción del euro facilitaron el acceso a la vivienda en propiedad mediante créditos más amplios y asequibles. Todo ello contribuyó al aumento del número de hogares y a una mayor emancipación juvenil, incluso en municipios del interior que tradicionalmente mantenían tipos familiares más amplios.

Entre los municipios la evolución del nº de hogares entre 2001 y 2011 fue heterogénea. En ese decenio, cuatro de los cinco municipios aumentaron su número de hogares, destacando Los Corrales (+11,1%) y Martín de la Jara (+9,8%), mientras que Pedrera (+3%) y El Saucejo (+0,6%) mostraron avances más discretos. Gilena fue el único municipio con una tasa negativa (-5,5%), lo que refleja una pérdida de dinamismo demográfico y residencial. Las tasas de evolución de la población en ese mismo periodo apuntan a un comportamiento también desigual: el retroceso en Los Corrales (-1,1%), frente a los aumentos en Gilena (+1,9%), Martín de la Jara (+2%), Pedrera (+8,5%) y El Saucejo (+4,6%). Se observa así que, en tres municipios, el aumento de población y de los hogares se produce de forma paralela (Martín de la Jara, Pedrera y El Saucejo), mientras en dos de municipios la evolución es inversa (Los Corrales y Gilena).

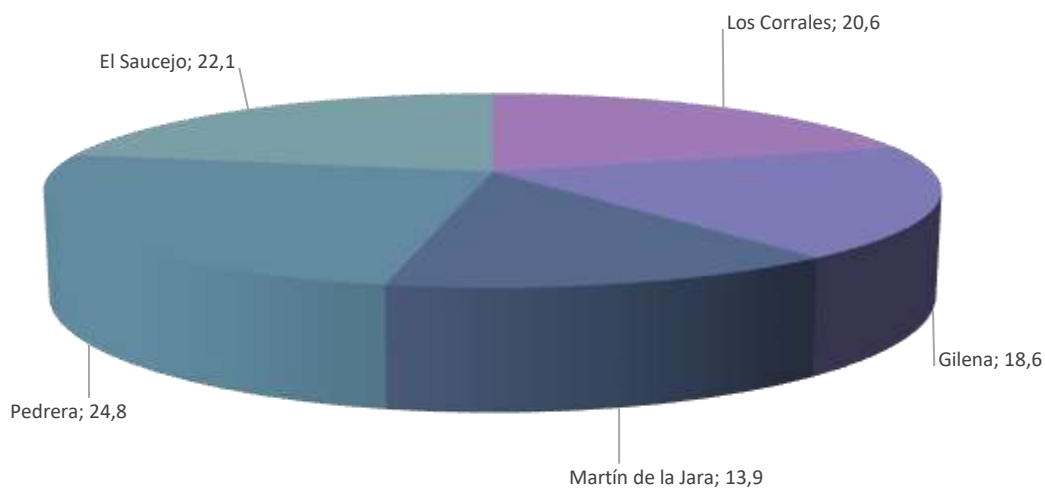
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



Continuamos con el análisis de la distribución porcentual del número de hogares censados en 2021 en la Zona del CDR StM Sierra Sur, entre sus cinco municipios, según se muestra en el Gráfico 2.2 (véase Tabla 2.2 del Anexo). Pedrera concentra el 24,8% del total de hogares comarcales, seguido de El Saucejo (22,1%), Los Corrales (20,6%), Gilena (18,6%) y Martín de la Jara (13,9%). En conjunto, los tres municipios con mayor peso demográfico, Pedrera, El Saucejo y Los Corrales, agrupan el 67,5% del total de hogares. La correspondencia entre el porcentaje de hogares y el de población es notable. En 2021, Pedrera reúne el 26,2% de la población de la Zona del CDR StM Sierra Sur, El Saucejo el 21,5% y Los Corrales el 20,1%, seguidos de Gilena (18,8%) y Martín de la Jara (13,4%). Estos datos reflejan una estructura territorial donde los municipios más poblados son también los que cuentan con un mayor número de hogares.

Gráfico 2.2. Distribución (%) del nº de Hogares censados en 2021 en la zona del CDR Sastipem thaj Mestapem entre sus municipios: % respecto total zona.

Fuente: Censo de población y viviendas 2021, INE.

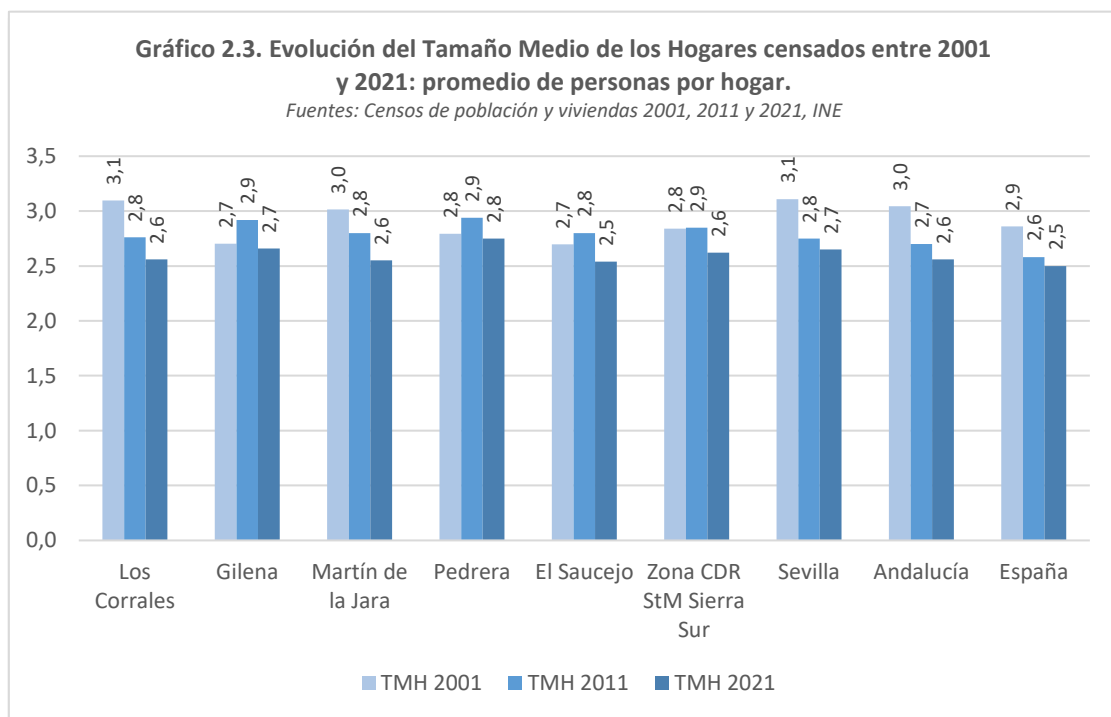


1.2.2.- Tamaño de los hogares

En primer lugar, examinamos la evolución del Tamaño Medio de los Hogares (TMH) censados entre 2001 y 2021 en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) Sierra Sur de Sevilla, tal como se muestra en el Gráfico 2.3 (véase también la Tabla 2.3 del Anexo). En 2021, el TMH de la comarca se situaba en 2,6 personas por hogar, una media ligeramente superior a la media nacional (2,5), igual al promedio andaluz (2,6), y una décima por debajo del valor provincial (2,7). Comparando estos datos con los censos anteriores, se aprecia una reducción contenida y sostenida del tamaño medio de los hogares a lo largo de las dos décadas. En 2011, el TMH en la Zona del CDR StM de Sierra Sur alcanzaba 2,9 personas por hogar, una décima por encima del valor provincial (2,8) y situándose por encima de Andalucía (2,7) y España (2,6). Sin embargo, diez años antes, en 2001, los hogares comarcales contaban con un promedio de 2,8 personas, el más bajo frente a 3,1 en la provincia de Sevilla, 3 en Andalucía y 2,9 en el conjunto nacional. La comparación global de 2001 a 2021 indica un descenso generalizado del tamaño medio de los hogares: -0,2 décimas en la Zona del CDR StM Sierra Sur, y -0,5 en la provincia de Sevilla y en Andalucía, así como -0,4 en España. Es decir, la reducción ha sido algo más contenida en los

hogares censados el ámbito comarcal que en los territorios de mayor nivel territorial y administrativo. Esta disminución del tamaño medio de los hogares en la comarca está estrechamente vinculada con la evolución demográfica y social: el envejecimiento de la población, la baja natalidad, la emigración de jóvenes en edad activa y el incremento de los hogares unipersonales, sobre todo por el proceso de envejecimiento, son factores que explican la consolidación de hogares cada vez más pequeños. En conjunto, los datos confirman una tendencia hacia tipos familiares más diversos y de menor tamaño.

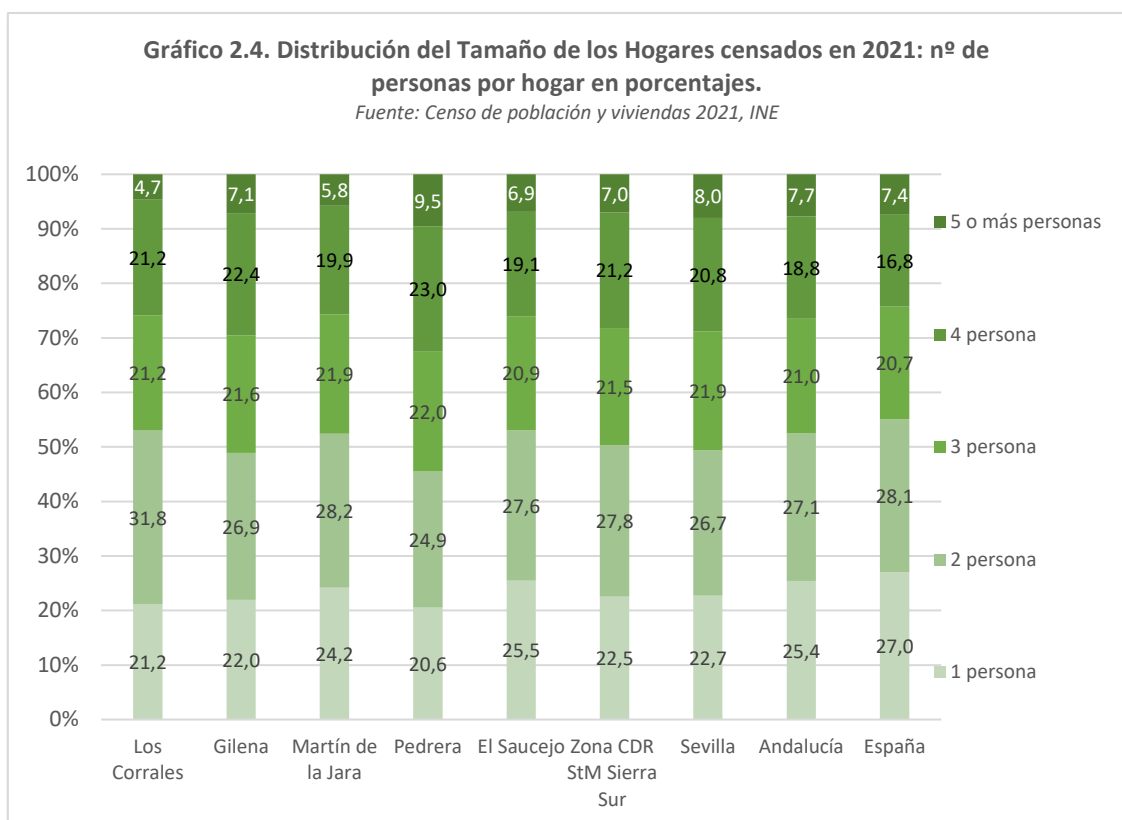
Centrándonos en los cinco municipios que conforman la Zona del CDR StM Sierra Sur y considerando la evolución del Tamaño Medio de los Hogares (TMH) entre 2001 y 2021, se observa una tendencia generalizada de reducción en casi todos los casos, en línea con el comportamiento de los territorios supralocales. En 2021, los valores del TMH oscilan entre El Saucejo que presenta el tamaño medio más reducido (2,5) y Pedrera que muestra el promedio más alto (2,8). Los Corrales y Martín de la Jara comparten un Tamaño Medio por Hogar de 2,6, y Gilena se sitúa ligeramente por encima, con 2,7. En conjunto, la comarca se mantiene en torno a 2,6 personas por hogar, reflejando una estructura residencial caracterizada por hogares más pequeños en 2021 y con una elevada proporción de unipersonales y bipersonales. Si se comparan estos datos con los de 2011, se aprecia que tres municipios: Los Corrales, Gilena y Martín de la Jara reducen su tamaño medio en dos décimas, mientras que El Saucejo lo hace en tres décimas y Pedrera únicamente en una décima. En 2011, el TMH oscilaba entre 2,9 personas por hogar (Gilena y Pedrera) y 2,8 en los otros tres municipios. En el año 2001, los hogares eran sensiblemente mayores: Los Corrales registraba el valor más alto (3,1), seguido de Martín de la Jara (3), Pedrera (2,8), Gilena (2,7) y El Saucejo (2,7). Si consideramos el período completo de 2001 a 2021, el descenso del TMH se acentúa en Los Corrales (-0,5) y Martín de la Jara (-0,4), mientras que en Gilena y Pedrera se mantienen estables y El Saucejo, por su parte, disminuye solo dos décimas (-0,2). Esta evolución refleja el impacto combinado del envejecimiento poblacional, la baja natalidad y el aumento de hogares unipersonales o con dos miembros. Factores como la emigración de jóvenes, la menor presencia de familias nucleares con hijos/as y el incremento de situaciones como la separación – divorcio o la viudedad contribuyen directamente a la consolidación de hogares más pequeños. En síntesis, el periodo 2001-2021 muestra una reducción sostenida y generalizada del tamaño medio de los hogares en la Zona del CDR StM Sierra Sur de Sevilla, más pronunciada en los municipios con mayor pérdida de población y envejecimiento demográfico, y más contenida allí donde la estructura por edad y sexo se mantuvo más equilibrada.



Según la distribución porcentual de los hogares censados en 2021 según su tamaño en la Zona del CDR StM de Sierra Sur (Gráfico 2.4, véase Tabla 2.4 del Anexo), se observa que la mayoría de los hogares, un 50,3%, están formados por 1 o 2 personas, con un 22,5% de hogares unipersonales y un 27,8% de dos miembros. Los hogares de tres personas representan el 21,5%, los de cuatro el 21,2% y los de cinco o más, el 7%. Esta distribución confirma la tendencia a hogares pequeños, asociados en gran medida al envejecimiento poblacional, la baja natalidad y la mayor presencia de personas mayores que viven solas, especialmente mujeres por su mayor longevidad. A medida que aumenta el número de integrantes del hogar, es más probable encontrar unidades familiares con hijos no emancipados o convivencias de dos núcleos familiares, aunque su peso es cada vez menor. En la provincia de Sevilla la estructura es muy similar: el 49,4% de los hogares están formados por una o dos personas (22,7% y 26,7% respectivamente), mientras que los hogares de tres, cuatro y cinco o más personas representan el 21,9%, 20,8% y 8%, respectivamente. En Andalucía, se aprecia una proporción ligeramente menor de hogares de mayor tamaño: los de 1 o 2 miembros suponen el 52,5%, mientras que los de tres alcanzan el 21%, los de cuatro el 18,8% y los de cinco o más el 7,7%. En el conjunto de España se mantiene un patrón similar, aunque con un mayor porcentaje de hogares unipersonales (27%) y de dos personas (28,1%), lo que eleva al 55,1% los hogares de pequeño tamaño; los de tres personas representan el 20,7%, los de cuatro el 16,8% y los de cinco o más el 7,4%. Estos datos corroboran una tendencia generalizada a la reducción del tamaño de los

hogares y al predominio de unidades de convivencia más pequeñas, reflejando procesos sociodemográficos como el envejecimiento, el descenso de la natalidad y el aumento de los hogares unipersonales y bipersonales (parejas sin hijos/as).

El análisis de la distribución de los hogares censados en 2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR StM Sierra Sur revela una distribución diversa según el tamaño del hogar. En conjunto, predominan los hogares pequeños, formados por una o dos personas, que concentran más de la mitad de las unidades familiares en todos los municipios, reflejo del creciente envejecimiento demográfico y del aumento de hogares unipersonales y bipersonales. En cuanto a los hogares unipersonales, Pedrera registra el valor más bajo, con un 20,6%, seguido de Los Corrales (21,2%), mientras El Saucejo alcanza el porcentaje más elevado (25,5%). Estos valores, comprendidos en una horquilla de apenas cinco puntos porcentuales, muestran un patrón relativamente homogéneo en la comarca, aunque con ligeras variaciones asociadas a la edad media de la población. Los hogares de dos miembros constituyen el grupo más numeroso en la mayoría de los municipios, situándose entre el 24,9% de Pedrera y el 31,8% de Los Corrales, donde alcanzan su máxima representación. Este predominio de los hogares bipersonales responde, en gran medida, a la elevada proporción de parejas sin descendencia conviviente, reflejando tanto la baja natalidad como la prolongación de la esperanza de vida entre parejas de mayores con descendencia emancipada. Los hogares de tres miembros presentan una proporción equilibrada, con valores muy próximos a la comarca (21,5%), destacando Pedrera (22%), Martín de la Jara (21,9%) y Gilena (21,6%) como los municipios ligeramente por encima de la zona, mientras El Saucejo marca el mínimo con 20,9%. En cambio, los hogares de cuatro miembros muestran una mayor dispersión: mientras Pedrera registra el valor más alto (23%), Martín de la Jara desciende hasta el 19,9% y El Saucejo al 19,1%. Finalmente, los hogares de cinco o más personas, minoritarios en toda la zona, alcanzan su mayor proporción en Pedrera (9,5%) y su menor presencia en Los Corrales (4,7%). En conjunto, esta distribución confirma el predominio de los hogares pequeños, aunque con diferencias internas que responden a factores locales como la composición por edades, los flujos migratorios y la disponibilidad de vivienda. La reducción de los hogares más numerosos y el aumento de los unipersonales y de las parejas sin hijos/as son tendencias consolidadas en toda la comarca.



1.2.3.- Distribuciones de los hogares censados según su Estructura

El análisis de la distribución porcentual de los hogares censados en 2001 y 2021 según su Estructura² en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) Sierra Sur de Sevilla (Gráfico 2.5; véase Tabla 2.5 del Anexo) muestra un patrón complejo y diverso, característico de las poblaciones en proceso de envejecimiento. En primer lugar, en 2021, los hogares formados por parejas con hijos en los que al menos uno es menor de 25 años constituyen la categoría más numerosa en todos los ámbitos territoriales: en la comarca alcanzan un 29,6%, proporción algo superior a la registrada en la provincia de Sevilla (29,2%) y claramente por encima de Andalucía (26,1%) y España (22,9%). Esta mayor relevancia de los hogares de parejas con hijos menores refleja una persistencia de las familiares nucleares en proceso de crianza. En segundo lugar, los hogares formados por parejas sin hijos representan el 18,5% en la comarca, valor algo superior al provincial (16,5%) y autonómico (16,5%), y 1,4 puntos por encima del promedio nacional

² Estructura del hogar: clasificación de las diferentes composiciones de los hogares basada en la edad, sexo y parentesco de sus miembros. Fuente: Glosario, Censo de Población y Viviendas de 2021, INE.

(17,1%). Esta proporción relativamente alta sugiere la coexistencia de dos perfiles: parejas de jóvenes y preadultos sin descendencia y parejas de personas maduras o mayores cuyos hijos ya se han emancipado. En conjunto, ambas categorías -parejas con y sin hijos- suman casi la mitad de los hogares comarcales, evidenciando el predominio de estructuras familiares nucleares.

En cuanto a los hogares unipersonales, se observa una marcada diferencia por sexo y edad. Los hogares con una mujer sola de 65 años o más alcanzan el 6,3% en la comarca, frente al 6,9% en la provincia de Sevilla, 7,2% en Andalucía y al 8% en España, mientras que los hogares con un hombre solo de 65 años o más descienden al 2,8%, porcentaje similar al autonómico (2,9%), ligeramente superior al provincial (2,4%), pero medio punto menor al porcentaje nacional (3,3%). En cambio, los hogares con una mujer sola menor de 65 años representan el 4,1%, en tanto asciende al 5,5% en la provincia de Sevilla, al 6,1% en Andalucía y al 6,6% en España, mientras los encabezados por un hombre solo menor de 65 años alcanzan el 9,6% en la comarca, valor similar a los de Andalucía (9,1%) y España (9,1%), cuando el valor provincial desciende al 7,9%. Este diferencial de género, con mayor prevalencia de hombres que viven solos en edades activas, podría vincularse a dinámicas migratorias y laborales específicas de los entornos rurales, donde la movilidad femenina hacia áreas urbanas es más intensa.

Respecto a los hogares monoparentales, aquellos con un solo progenitor que convive con hijos menores de 25 años representan un 4,8% del total comarcal, mientras los formados por un solo progenitor con todos los hijos de 25 años o más suponen un 4,5%. Ambos porcentajes son inferiores a los observados en los niveles provincial (6,8% y 5,1%), autonómico (6,9% y 4,8%) y nacional (6,7% y 5%). Esta diferencia indica una menor presencia de estructuras monoparentales, posiblemente por valores socioculturales más conservadores. Las estructuras familiares mixtas -aquellas en las que conviven una pareja o un progenitor con algún hijo menor de 25 años y otras personas- representan el 5,8%, una cifra ligeramente inferior a la nacional (7%) y similar a la andaluza (6,8%) y a la provincial con un 6,6%; mientras que los hogares con parejas cuyos hijos tienen 25 años o más alcanzan el 6,5%, situándose también algo por encima de la media estatal (6,2%), pero por debajo de la provincia de Sevilla (6,8%) y de Andalucía (6,3%). Finalmente, la categoría “otros tipos de hogar” -que agrupa hogares compuestos por personas sin vínculo de parentesco- supone un 7,7% en la Sierra Sur de Sevilla, valor superior al registrado en la provincia (6,3%) y Andalucía (7,3%), pero ligeramente menor con relación a España (8,2%). En síntesis, la comarca del CDR StM de Sierra Sur presenta una estructura de hogares en la que conviven hogares tradicionales (mayor proporción de parejas con hijos), con

hogares impulsados por la Segunda Transición Demográfica, como los hogares unipersonales y de parejas sin descendencia. Este equilibrio entre continuidad y cambio refleja un proceso de transición familiar moderado, condicionado por el envejecimiento, la emigración juvenil y la persistencia de redes familiares amplias, elementos definitorios del hábitat rural contemporáneo.

En el diferencial intercensal 2011-2021, el hogar formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años registra el mayor descenso porcentual en la comarca del CDR StM Sierra Sur, con -7,4 puntos, una reducción más acusada que la observada en la provincia de Sevilla (-4,9 puntos), en Andalucía (-6,9 puntos) y en el conjunto nacional (-5,4 puntos). Este retroceso evidencia la pérdida progresiva de importancia de los hogares familiares nucleares con hijos dependientes, asociada al descenso de la fecundidad y al retraso de la natalidad. La otra categoría que desciende en la comarca corresponde a Hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(a), que disminuye -1,4 puntos, frente al incremento de 1,3 puntos en la provincia de Sevilla, 1,6 puntos en Andalucía y 2 puntos en España. Esta diferencia territorial refleja una transformación de la estructura familiar rural, con una menor presencia de núcleos familiares y un avance de formas de convivencia menos nucleares. En contraste, nueve categorías de estructura de hogar registran un aumento porcentual en la comarca durante el periodo, sin que ninguno destaque en gran medida. Lo que más crece son los hogares con un hombre solo menor de 65 años, +2,5 puntos en la comarca, y los hogares con una mujer sola menor de 65 años, que aumentan +1,4 puntos; mientras en la provincia de Sevilla crece ++1,3 y 0,5 puntos respectivamente, +1,9 y +1,1 en Andalucía los hombres y mujeres, y en el caso de España el crecimiento se cifra en +1,8 puntos el hombre solo menor de 65 años y +0,8 puntos la mujer. Ambos casos reflejan el avance de los hogares unipersonales, fenómeno vinculado a la emancipación tardía, la movilidad laboral y los cambios socioculturales en las pautas de convivencia. Hogar formado por pareja sin hijos tiene un diferencial positivo en la comarca de + 0,7 puntos, cuando en el resto de los territorios retrocede; -1,4 puntos en la provincia de Sevilla, -2,7 puntos en Andalucía y hasta los -3,9 puntos en España. Asimismo, los hogares con personas mayores de 64 años que viven solas también presentan incrementos muy moderados en su porcentajes, con +0,6 puntos en el caso de mujeres y +0,3 puntos en el de hombres de 65 años o más, en consonancia con el progresivo envejecimiento de la población comarcal. Los hogares monoparentales muestran igualmente ligeros incrementos en su porcentajes de 2011 a 2021: +1,9 puntos en los que conviven con hijos menores de 25 años y +0,7 puntos en aquellos cuyos hijos son mayores de 25 años, siendo esta última la categoría más estable en el conjunto del periodo analizado. En los otros tres niveles

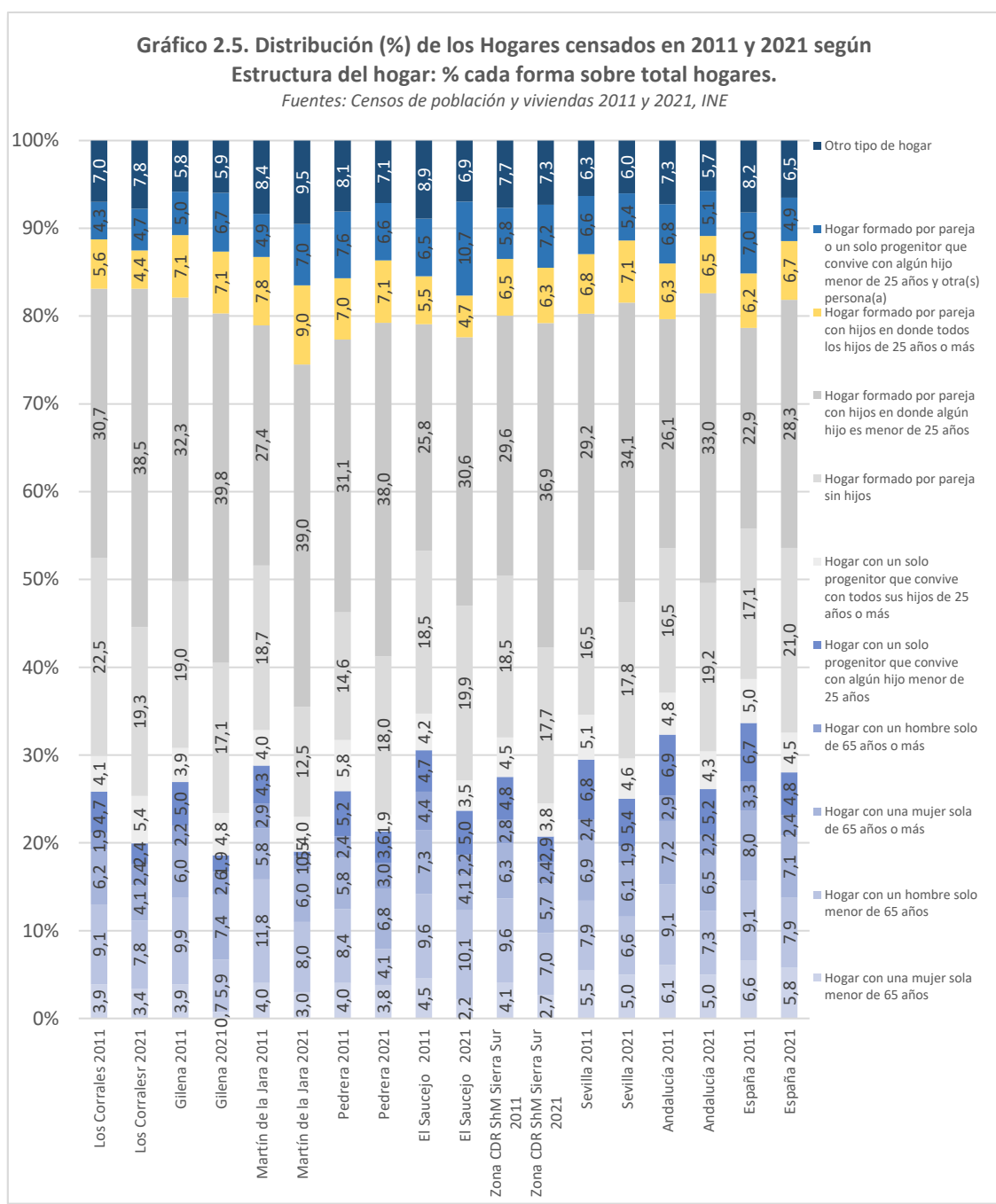
territoriales, las variaciones de esta estructura son mínimas, inferiores a 0,5 puntos, lo que refuerza su carácter de estabilidad relativa. Finalmente, Otro tipo de hogar, tiene diferenciales positivos, marginales en el caso de la comarca y de la provincia de Sevilla, que suben hasta los +1,5 puntos en Andalucía y +1,7 en España. En conjunto, los cambios observados entre 2011 y 2021 reflejan una transformación progresiva de la estructura de los hogares en la Sierra Sur, marcada por el incremento de los hogares unipersonales y la disminución de los hogares familiares nucleares, especialmente los formados por parejas con hijos menores o sin hijos. Esta evolución es coherente con las tendencias demográficas generales del medio rural andaluz, donde el envejecimiento, la emigración juvenil y la reconfiguración de los vínculos familiares están modificando de forma sostenida las formas de convivencia.

La distribución porcentual de los hogares censados en 2021 según su estructura en los cinco municipios de la Zona del CDR Sierra Sur en Sevilla muestra una notable heterogeneidad. La categoría de hogar formado por pareja con hijos, al menos uno menor de 25 años, es la más representativa en todos los municipios, alcanzando su mayor peso en Gilena (32,3%) y su menor valor en El Saucejo (25,8%). En segundo lugar, los hogares formados por parejas sin hijos destacan especialmente en Los Corrales (22,5%) y en Gilena (19%), mientras que Pedrera registra el valor más bajo (14,6%). Los hogares unipersonales muestran diferencias marcadas por sexo y edad. En la categoría de hogar con un hombre solo menor de 65 años, Martín de la Jara alcanza el porcentaje más alto (11,8%) y Pedrera el más bajo (8,4%), mientras que el valor comarcal se sitúa en torno al 9,6%. Por su parte, los hogares con una mujer sola menor de 65 años se mantienen más homogéneos, entre 3,9% de Los Corrales y Gilena y 4,5% de El Saucejo como máximo. En los hogares de personas mayores de 64 años, los hombres solos de 65 años o más representan porcentajes más bajos que las mujeres de la misma edad, situándose entre 1,9% en Los Corrales y 4,4% en El Saucejo; las mujeres solas de 65 años o más oscilan entre 5,8% en Martín de la Jara y Pedrera y 7,3% en El Saucejo. Los hogares monoparentales también muestran variabilidad: los que conviven con hijos menores de 25 años van de 4,3% en Martín de la Jara a 5,2% en Pedrera, mientras que los hogares con hijos mayores de 25 años oscilan entre 3,9% en Gilena y 5,8% en Pedrera, siendo esta última la categoría más estable en términos relativos. La categoría de hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s) alcanza su valor máximo en Pedrera (7,6%) y su mínimo en Los Corrales (4,3%). Hogar con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años tiene valores muy próximos entre el 4,3% de Martín de la Jara y el 5,2% de Pedrera. A su vez, el Hogar con un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más,

oscila entre el 3,9% de Gilena y el 5,8% de Pedrera; mientras el Hogar formado por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más tiene en Martín de la Jara con un 7,8% el valor máximo y el mínimo recae en El Saucejo con un 5,5%. Por último, la categoría “Otro tipo de hogar” representa un porcentaje relevante, especialmente en El Saucejo (8,9%), Martín de la Jara (8,4%) y Pedrera (8,1%) evidenciando la presencia de formas de convivencia diversas más allá de los hogares nucleares, mientras Los Corrales desciende al 7%. En conjunto, estos datos muestran que la estructura de los hogares en la comarca de la Sierra Sur sevillana combina predominio de hogares con hijos menores, parejas sin hijos y hogares unipersonales, con diferencias significativas entre municipios que reflejan la influencia del tamaño poblacional, la disponibilidad de viviendas y los patrones migratorios y envejecimiento de la población.

La mayor diferencia entre las distribuciones porcentuales de 2011 y 2021 en la categoría de hogar con una mujer sola menor de 65 años se observa en Gilena, con un aumento de +3,1 puntos, mientras que Pedrera presenta el menor cambio (+0,2 puntos), junto con Los Corrales (+0,5 puntos). En los hogares con un hombre solo menor de 65 años, Pedrera alcanza el incremento más destacado (+4,3 puntos), frente al descenso registrado en El Saucejo (-0,5 puntos). En la categoría de hogar con una mujer sola de 65 años o más, El Saucejo muestra el aumento más significativo (+3,2 puntos), junto a Los Corrales (+2,2 puntos), mientras que los otros tres municipios registran descensos: Gilena el que más (-1,4 puntos), frente a los -0,2 puntos de Martín de la Jara. Por su parte, los hogares con un hombre solo de 65 años o más crecen porcentualmente en El Saucejo (+2,2 puntos) y en Martín de la Jara (+1,4 puntos), mientras que Los Corrales y Gilena registran reducciones ligeras (-0,4 puntos en ambos casos) y Pedrera lo hace en -0,6 puntos. Entre los hogares con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años, los mayores incrementos se producen en Martín de la Jara (+3,8 puntos) y Gilena (+3,1 puntos), mientras que El Saucejo muestra variaciones más moderadas (+2,3 puntos) y El Saucejo pierde 0,3 puntos. En cuanto a los hogares con un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más, Pedrera lidera el aumento (+3,9 puntos), mientras que Los Corrales y Gilena registran descensos (-1,3 y -1 puntos, respectivamente), y Martín de la Jara se mantiene estable. En la categoría de hogar formado por pareja sin hijos, Martín de la Jara presenta el incremento más destacado (+6,2 puntos), mientras que El Saucejo retrocede ligeramente (-1,3 puntos) y Pedrera lo hace en -3,5 puntos. En los hogares formados por pareja con hijos, al menos uno menor de 25 años, todos los municipios muestran descensos significativos, con mayor magnitud en Martín de la Jara (-11,6 puntos) y menor en El Saucejo (-4,8 puntos).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



En cuanto a los hogares con todos los hijos de 25 años o más, las variaciones son moderadas, con Gilena sin cambios, Los Corrales y Martín de la Jara mostrando un leve descenso (-1,2 puntos, ambos), mientras Los Corrales y El Saucejo crecen +1,2 y +0,7 puntos respectivamente. En la categoría de hogar formado por pareja o un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y otra(s) persona(s), Pedrera registra un aumento (+1 puntos), mientras que El Saucejo, Gilena y Martín de la Jara experimentan reducciones en sus representación porcentual (-4,2, -1,7 y -2,1 puntos, respectivamente), reflejando la heterogeneidad en la

evolución de las estructuras familiares entre los municipios de la comarca. Y, finalmente, en Otro tipo de hogar, solo Pedrea y El Saucejo crecen en su porcentaje, en +1 y +2 puntos respectivamente, mientras sufren ligeras pérdidas los otros tres municipios, hasta el -1,1 de Martín de la Jara. En conjunto, estos datos evidencian una transformación de los hogares sevillanos del CDR StM de Sierra Sur hacia un aumento de la representación de los hogares unipersonales de personas de menos de 65 años que viven solas y de los monoparentales, acompañado de una disminución de los hogares familiares nucleares con o sin hijos.

1.2.4.- Distribuciones de los hogares censados según Tipo

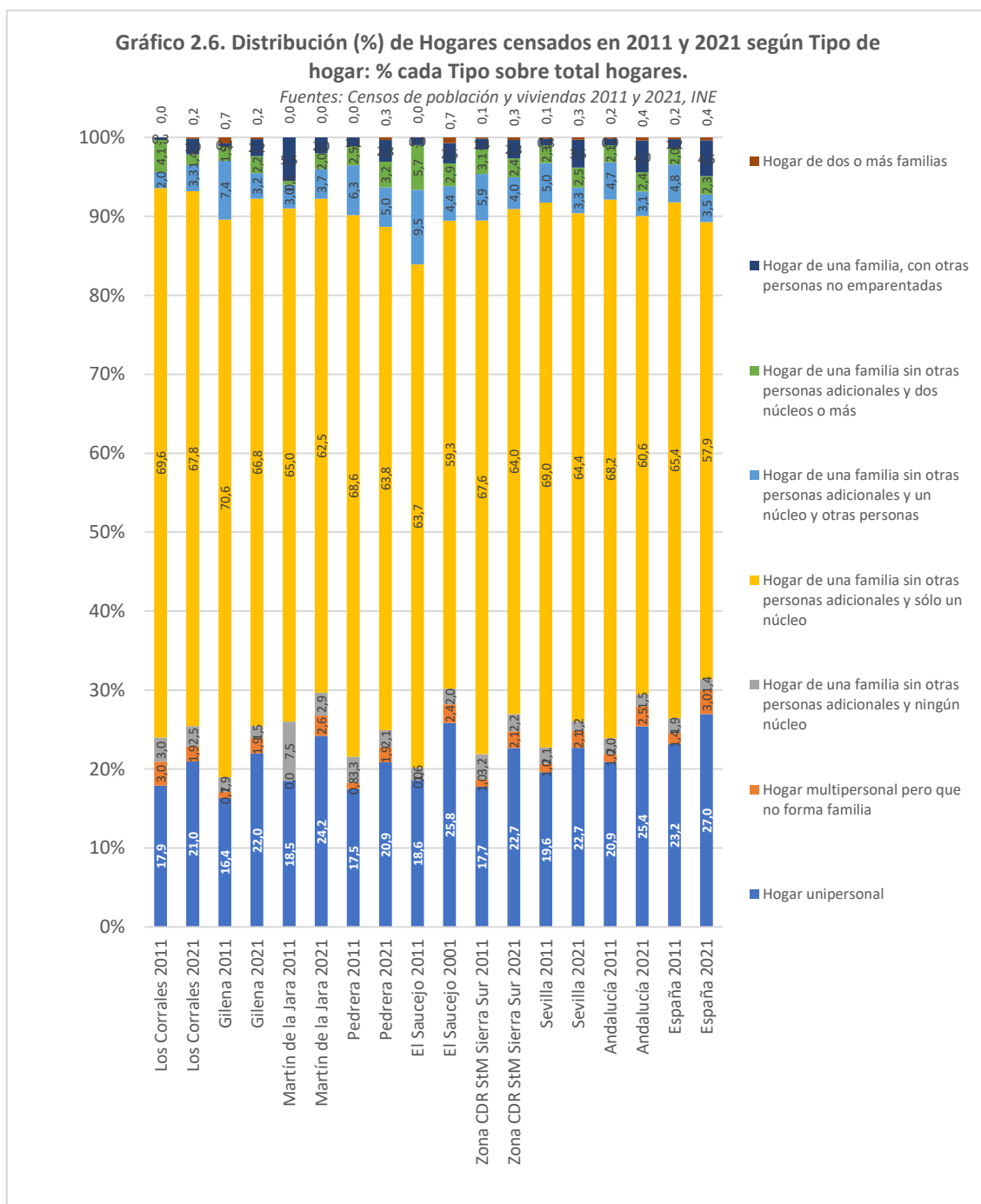
El análisis de la distribución porcentual de los hogares censados en 2011 y 2021 según Tipo de hogar³, como se muestra en el Gráfico 2.6. (véase Tabla 2.6 del Anexo), revela patrones claros en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) Sierra Sur de Sevilla. En 2021, el tipo de hogar más frecuente es el hogar de una familia sin otras personas adicionales y con un único núcleo, que concentra el 64% de los hogares censados, porcentaje ligeramente inferior al registrado en la provincia de Sevilla (64,4%), superior al de Andalucía (60,6%) y notablemente mayor que la proporción nacional (57,9%). Esto evidencia el predominio de la familia uninuclear como unidad residencial básica, caracterizada por relaciones de parentesco entre sus miembros (por ejemplo, una pareja con hijo/a). El segundo tipo de hogar más común es el unipersonal, que representa el 22,7% tanto en la comarca como en la provincia de Sevilla, inferior al porcentaje de Andalucía (25,4%) y al nacional (27%). Este porcentaje coincide con la tendencia nacional reflejada en prensa: “En la actualidad, los hogares unipersonales ya suponen el 27% de los hogares en España, lo que pone de manifiesto un cambio profundo en las formas de convivencia familiar” (Stoneweg Living, 2025). Estos datos indican que aproximadamente un cuarto de la población vive sola, en su mayoría personas mayores, reflejando los efectos del proceso envejecimiento, con la reducción del tamaño medio de los hogares. Entre los tipos de hogar con menor presencia relativa destaca el hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo con otras personas (por ejemplo, una pareja que convive con una madre/suegra), que representa un 4% en la comarca, 3,3% en la provincia de Sevilla, 3,1% en Andalucía y 3,5% en España. El hogar de una familia sin otras personas adicionales y con dos núcleos o más (por ejemplo, pareja de padre-madre que conviven con hijo/a y su pareja) supone solo el 2,4% en la comarca, similar al 2,5% de la provincia de Sevilla y al 2,4% en Andalucía y 2,3% a nivel nacional, evidenciando

³ Tipo de hogar: clasificación de los hogares censados según relaciones de parentesco entre las personas que conviven en una misma vivienda y el núcleo o núcleos familiares que constituyen. Fuente: *Glosario, Censo de Población y Viviendas de 2021, INE*.

formas de convivencia de varias generaciones de la misma familia. La menor incidencia corresponde al hogar de dos o más familias, modalidad marginal que alcanza apenas el 0,3% en la comarca y en la provincia de Sevilla, 0,4% en España y en Andalucía, reflejando su escasa relevancia en la tipología convivencial. El hogar multipersonal que no forma familia, como la vivienda que comparten estudiantes o inmigrantes, se sitúa en un 2,1% en la comarca y en la provincia de Sevilla, 2,5% en Andalucía y 3% en España, mostrando que esta forma de convivencia no familiar es poco frecuente. Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas (por ejemplo, una pareja de personas mayores que conviven con una persona interna que las cuida) supone un 2,3% en la comarca, por debajo del resto de territorios que registran el 3,5% en la provincia de Sevilla, el 4% en Andalucía y el 4,6% en España. Finalmente, el hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, como el caso de dos hermanos que conviven sin formar un núcleo, representa el 2,2% en la comarca, 1,2% en la provincia de Sevilla, 1,5% en Andalucía y 1,4% en España. En conjunto, estos datos confirman que la gran mayoría de los hogares continúan siendo uninucleares, mientras que las formas residenciales más complejas o compartidas tienen una presencia muy limitada, tanto en la comarca como en los niveles supramunicipales comparados.

La comparación entre las distribuciones de 2011 y 2021 evidencia en la comarca de la Sierra Sur sevillana un crecimiento destacado del porcentaje de los hogares unipersonales, que aumentan 4,9 puntos; le siguen Andalucía con 4,5 puntos, España con 3,8 puntos y la provincia de Sevilla con 3,1 puntos. También aumentan los hogares multipersonales que no forman familia: +1,2 puntos en la comarca, +1,1 puntos en la provincia de Sevilla, +1,5 puntos en Andalucía y +1,6 puntos en España. Entre los tipos familiares, los hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo registran descensos importantes (por ejemplo, pareja con o sin hijos): -3,6 puntos en la comarca, -4,7 puntos en la provincia de Sevilla, -7,7 puntos en Andalucía y -7,5 puntos en España. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo retroceden -1 puntos en la comarca, -0,9 puntos en la provincia de Sevilla, -0,4 puntos en Andalucía y -0,5 puntos en España. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas también disminuyen: -1,9 puntos en la comarca, -1,7 puntos en la provincia de Sevilla, -1,6 puntos en Andalucía y -1,3 puntos en España.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



En cambio, los hogares de una familia con otras personas no emparentadas crecen en todos los ámbitos, aunque con mayor intensidad fuera de la comarca: +0,9 puntos en la Sierra Sur, +2,7 puntos en la provincia de Sevilla, +3,2 puntos en Andalucía y +3,4 puntos en España. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más muestran variaciones pequeñas: un descenso de -0,7 puntos en la comarca, +0,3 puntos en la provincia de Sevilla, +0,3 puntos en Andalucía y +0,3 puntos en España. Finalmente, los hogares de dos o más familias permanecen prácticamente estables, con ligeros aumentos de +0,2 puntos en la comarca, +0,1

puntos en la provincia de Sevilla, +0,2 puntos en Andalucía y +0,1 puntos en España. En conjunto, la variación de la distribución de los tipos de hogares entre 2011 y 2021 refleja un proceso claro de diversificación y reducción del tamaño medio familiar. La comarca Sierra Sur destaca por el fuerte avance de los hogares unipersonales y la disminución de los modelos familiares de un solo núcleo, un patrón que se reproduce con distinta intensidad en los restantes ámbitos. Aunque algunos tipos de hogar muestran variaciones muy moderadas o prácticamente estables, el saldo global apunta a una creciente diversificación de los hogares y a una presencia cada vez mayor de formas de convivencia más simples y menos nucleares.

En los cinco municipios que integran la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, la distribución porcentual de los hogares según tipo en 2021 se concentra claramente en dos modalidades que estructuran la convivencia en la comarca. El tipo de hogar más frecuente es el hogar de una familia sin otras personas adicionales y con un solo núcleo, que alcanza su valor máximo en Los Corrales con 67,8% y su mínimo en El Saucejo con 59,3%. El segundo tipo de hogar predominante es el hogar unipersonal, que muestra su mayor presencia en El Saucejo con 25,8%, seguido de Martín de la Jara con 24,2%, mientras que su valor más reducido se registra en Pedrera con 20,9% y en Los Corrales con 21%. Su elevada representación, especialmente en algunos municipios, está estrechamente vinculada con el proceso de envejecimiento demográfico que caracteriza a la comarca, asimismo con mujeres por su mayor longevidad. Un tercer tipo de hogares presenta valores más moderados pero homogéneamente distribuidos en los cinco municipios: el hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo con otras personas, que alcanza 5% en Pedrera y desciende hasta 3,2% en Gilena y 3,3% en Los Corrales. También el hogar multipersonal que no forma familia está presente en todos los municipios, con una horquilla que oscila entre 2,6% en Martín de la Jara y 1,9% en Los Corrales, Gilena y Pedrera. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo presentan valores más reducidos, con un máximo de 2,9% en Martín de la Jara y un mínimo de 1,5% en Gilena. Una distribución similar se observa en los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, que alcanzan 3,2% en Pedrera frente al mínimo de 1,4% en Los Corrales. Por su parte, los hogares de una familia con otras personas no emparentadas también están representados en los cinco municipios, con valores que van desde 2,8% en Pedrera a 1,9% en Los Corrales y 2% en Martín de la Jara. Finalmente, los hogares de dos o más familias muestran una presencia porcentual mucho más residual, con valores que se sitúan entre 0,7% en El Saucejo y 0,2% en Los Corrales y Gilena y 0,3% en Pedrera, y una ausencia total en Martín de la Jara.

La comparación entre las distribuciones (%) según tipo de hogar de 2011 y 2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestra que el hogar unipersonal es el único que crece en puntos porcentuales en todos los municipios, siendo además el que registra el aumento más intenso del conjunto de tipologías. Las variaciones oscilan entre +7,2 puntos en El Saucejo y +3,1 puntos en Los Corrales y +3,4 puntos de Pedrera, lo que indica un avance significativo de los hogares formados por personas que viven solas, estrechamente vinculado al proceso de envejecimiento demográfico y a la consolidación social de modelos residenciales individuales. El hogar multipersonal que no forma familia presenta un comportamiento mixto, con aumentos en cuatro municipios, aunque con intensidades muy distintas: desde +2,6 puntos en Martín de la Jara y +2,4 puntos en El Saucejo, hasta +1,1 puntos en Pedrera y +1,2 en Gilena, mientras pierde -1,1 puntos en Los Corrales. Este crecimiento refleja la presencia de convivencias no familiares, posiblemente vinculadas a situaciones laborales o económicas que predeterminan viviendas compartidas. En el hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo predominan los descensos, destacando Martín de la Jara (-4,6 puntos) y Pedrera (-1,2 puntos); en cambio, El Saucejo registra un ligero aumento (+0,4 puntos), lo que introduce cierta heterogeneidad territorial en esta tipología. El tipo de hogar con mayor retroceso corresponde a una familia sin otras personas adicionales y solo un núcleo, con pérdidas que alcanzan -4,8 puntos en Pedrera, -4,4 puntos en El Saucejo y -3,8 puntos en Gilena; Los Corrales presenta también un descenso (-1,8 puntos), sin que ningún municipio registre aumentos. Se confirma así la reducción generalizada del modelo familiar nuclear.

El hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo con otras personas muestra variaciones divergentes: dos municipios registran incrementos (Los Corrales +1,3 puntos y Martín de la Jara +0,7 puntos), mientras que los otros tres presentan descensos, especialmente El Saucejo (-5,1 puntos) y Gilena (-4,2 puntos). Por su parte, el hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más presenta incrementos en Martín de la Jara (+1,5 puntos), Pedrera (+0,8 puntos) y Gilena (+0,3 puntos), mientras que retrocede en Los Corrales (-2,7 puntos) y El Saucejo (-2,8 puntos), manteniendo así un patrón muy desigual entre municipios. Los hogares de una familia con otras personas no emparentadas crecen en cuatro municipios, con aumentos que oscilan entre +1,8 puntos en Gilena, +1,7 puntos en Pedrera y +1,6 puntos en Los Corrales y El Saucejo, mientras en Martín de la Jara se pierden -3,5 puntos. Finalmente, los hogares de dos o más familias presentan las variaciones más reducidas de todo el conjunto tipológico: aumentan ligeramente en Pedrera (+0,3 puntos), El Saucejo (+0,7 puntos) y Los Corrales (+0,2 puntos), mientras que Gilena registra un leve descenso (-0,5 puntos) y

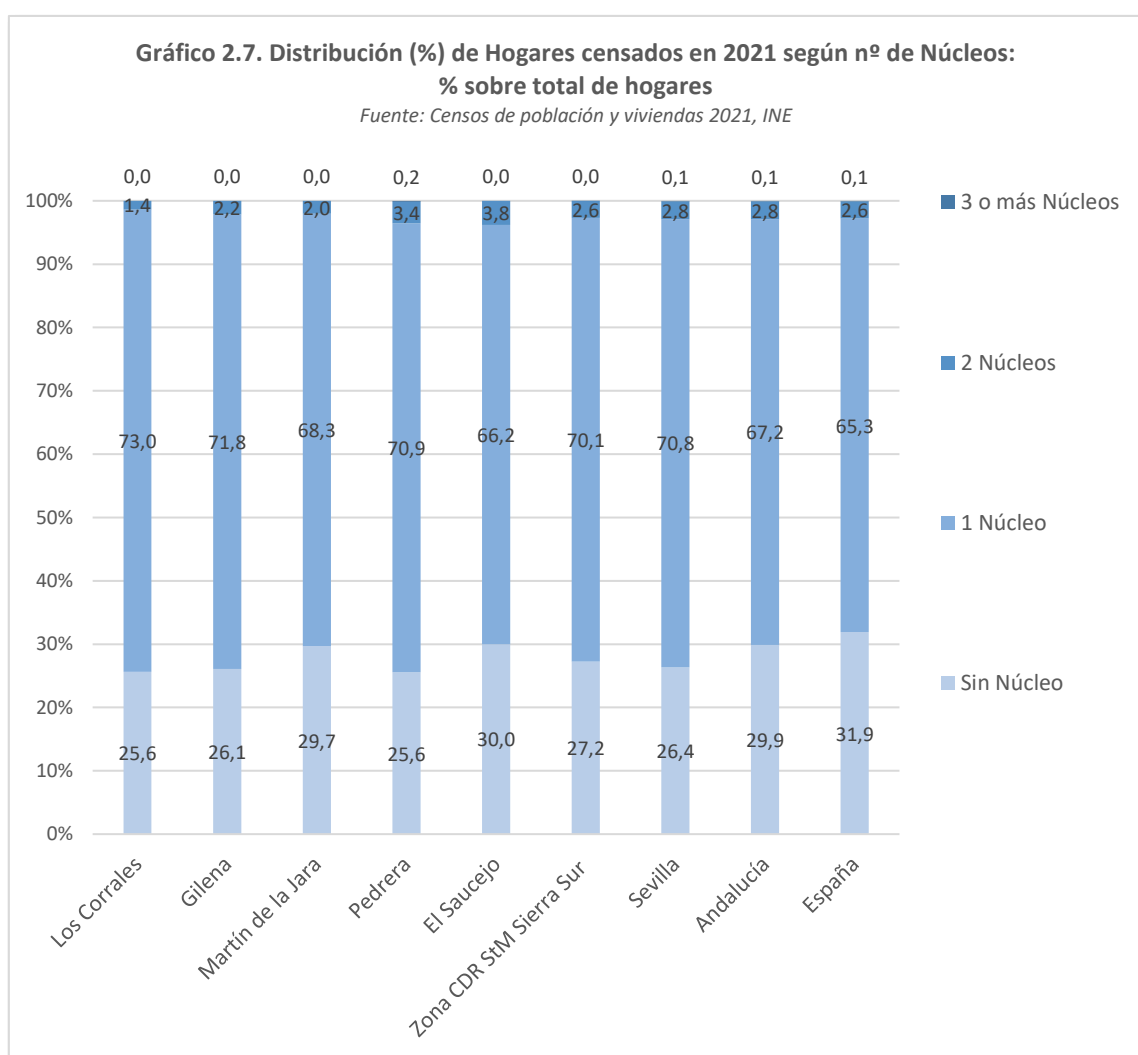
Martín de la Jara permanece estable. Los municipios de la comarca muestran un avance claro de los hogares unipersonales y un retroceso del hogar familiar de un solo núcleo, mientras que el resto de los tipos experimentan cambios moderados y desiguales entre municipios.

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

Al analizar la distribución (%) de los hogares censados en 2021 según número de núcleos, como se recoge en el Gráfico 2.7. (véase Tabla 2.7 del Anexo), los datos muestran una clara concentración en los hogares con un solo núcleo, que constituyen la modalidad dominante en todos los ámbitos territoriales. En la comarca del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla alcanzan un 70,1%, situándose ligeramente por debajo de la provincia de Sevilla (70,8%), y claramente por encima de Andalucía (67,2%) y el conjunto de España (65,3%). Este patrón confirma que el hogar uninuclear (que incluye parejas con o sin hijos y familias monoparentales) continúa siendo el tipo de convivencia más extendido en la zona. La segunda categoría en importancia corresponde a los hogares sin núcleo, que en la comarca representan 27,2%, ligeramente por encima del valor de la provincia de Sevilla (26,4%), aunque por debajo de Andalucía (29,9%) y de España (31,9%). Esta categoría agrupa mayoritariamente hogares unipersonales vinculados al envejecimiento demográfico, pero también contempla personas solas divorciadas o solteras, así como grupos multipersonales que no forman familia. En este sentido, a nivel nacional se observa un fenómeno paralelo: el número de personas que viven solas en España se ha multiplicado por ocho en los últimos 50 años, alcanzando aproximadamente 5,4 millones de hogares unipersonales, un crecimiento estrechamente vinculado al envejecimiento y a la transformación de las estructuras familiares (Europa Press, 2024). A gran distancia se sitúan los hogares con 2 núcleos, cuya presencia es reducida pero relativamente homogénea entre territorios: 2,6% en la comarca Sierra Sur, 2,8% en la provincia de Sevilla y en Andalucía y 2,6% en España. Este grupo incluye hogares intergeneracionales (progenitores que conviven con los hijos ya formados como nuevos núcleos o dos núcleos no emparentados que comparten vivienda). Finalmente, los hogares con 3 o más núcleos presentan una incidencia meramente testimonial, en tanto no tiene incidencia en la comarca y registra únicamente un 0,1% en el resto de los ámbitos. La comarca Sierra Sur presenta una estructura de hogares marcada por la hegemonía del hogar de un solo núcleo y un peso significativo de los hogares sin núcleo, reflejo del envejecimiento y de la diversificación de las formas de convivencia, mientras que los hogares con múltiples núcleos se mantienen en niveles mínimos.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

En la distribución (%) de los hogares censados en 2021 según número de núcleos en los municipios de la Zona del CDR Sierra Sur se observa un claro predominio de los hogares con un único núcleo en todos los municipios. Los valores son elevados en esta categoría, con un máximo de 73% en Los Corrales y un mínimo de 66,2% en El Saucejo. Esta predominancia de hogares uninucleares confirma que el sistema de los hogares de la comarca sigue estando centrado en modelos de convivencia familiares simples (por ejemplo, pareja con o sin hijos), además no parece guardar relación estricta con el tamaño poblacional, dado que Pedrera, con 5.178 habitantes, presenta un valor de 70,9%, mientras que el municipio más pequeño, Martín de la Jara (2.662 habitantes), alcanza 68,3%.



La segunda categoría más frecuente corresponde a los hogares sin núcleo, que reflejan un peso importante de hogares unipersonales y convivencias no familiares, vinculado al proceso de envejecimiento, pero también a la emancipación y ruptura de núcleos familiares (separación-divorcio). Su proporción oscila entre 25,6% en Los Corrales y Pedrera, 26,1% en Gilena, hasta 30% en El Saucejo y 29,7% en Martín de la Jara, evidenciando cierta variabilidad local que no se relaciona directamente con el tamaño demográfico de cada municipio. Los hogares complejos de 2 núcleos son minoritarios, situándose entre 1,4% en Los Corrales y 3,8% en El Saucejo, mientras que los hogares más complejos de 3 o más núcleos tienen una incidencia prácticamente testimonial, apareciendo únicamente en Pedrera (0,2%) y ausentes en el resto de los municipios. En general, la distribución de los hogares censados en 2021 según número de núcleos en la comarca refleja un modelo mayoritariamente uninuclear, pero con un peso significativo de hogares sin núcleo, una presencia marginal de núcleos múltiples y una tendencia clara hacia la simplificación y diversificación de las estructuras familiares.

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

Y llegamos al último de los apartados con la distribución (%) de los hogares censados en 2021 según sexo y nacionalidad de los miembros, que se recoge en el Gráfico 2.8. (véase Tabla 2.8 del Anexo). En la comarca del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla predominan los hogares censados con hombres españoles, que representan el 88,2% del total, superando a los hogares con mujeres españolas (83,1%). Este rasgo difiere del resto de territorios, donde la prevalencia de hogares con mujeres españolas supera a la de los hombres españoles; así, en la provincia de Sevilla, 84,7% de hogares con mujeres españolas frente a 80,6% de hogares con hombres españoles, en Andalucía el 79,3% frente a 76,3%, y en España un 77,4% de hogares con mujeres frente a un 73,5% de hogares con hombres españoles. La singular prevalencia de hogares con hombres españoles en la zona Sierra Sur sugiere una estructura demográfica por sexo diferenciada, vinculada a patrones migratorios que retienen más población masculina que femenina, a diferencia de la dinámica más inclinada hacia los hogares de mujeres españolas observada en los ámbitos territoriales mayores, en la medida que reflejan la inmigración de mujeres hacia las áreas urbanas y la mayor longevidad femenina.

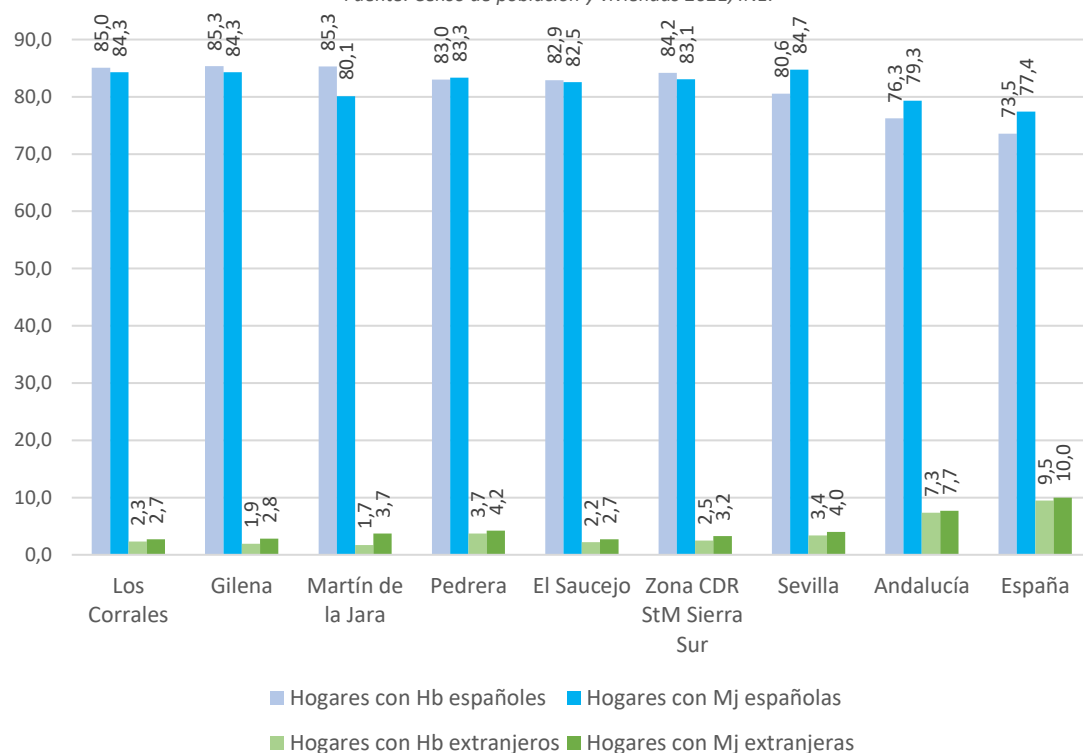
En cuanto a los hogares con miembros extranjeros, los hogares con hombres extranjeros representan el 2,5% en la comarca, 3,4% en la provincia de Sevilla, 7,3% en Andalucía y 9,5% en España, mientras que los hogares con mujeres extranjeras son más frecuentes en los cuatro territorios y así ascienden al 3,2% en la comarca, 4% en la provincia de Sevilla, 7,7% en Andalucía y 10% en España. Estas proporciones se corresponden aproximadamente con la presencia de población extranjera censada en 2021: 4,9% en la comarca y la provincia de Sevilla, 8,4% en Andalucía y 11,4% en España. En la comarca, los porcentajes anteriores reflejan una presencia dominante de hogares con miembros de nacionalidad española (alrededor del 85% de los hogares), con una ligera preeminencia de hogares con hombres (emergente masculinización de la población rural), y una presencia todavía pequeña de hogares con hombres o con mujeres de nacionalidad extranjera (alrededor del 3% de los hogares).

La distribución (%) de los hogares censados según sexo y nacionalidad de sus miembros en 2021 en los cinco municipios de la comarca de la Sierra Sur de Sevilla permite varias lecturas. En primer lugar, muestra un predominio claro de los hogares con miembros españoles frente a los extranjeros. En términos generales, los Hogares con hombres españoles y mujeres españolas representan más del 80% en todos los municipios analizados, mientras que los hogares con miembros extranjeros se mantienen por debajo del 5%. En cuatro municipios el porcentaje de hogares con hombres españoles supera al de hogares con mujeres españolas, destacando Gilena y Martín de la Jara, donde la diferencia alcanza 1 punto y 5,2 puntos respectivamente (85,3% frente a 84,3% y 85,3% frente a 80,1%). En los hogares con hombres españoles, El Saucejo presenta el valor inferior (82,9%), mientras Martín de la Jara y Gilena registran el más alto (85,3%). En cuanto a los hogares con hombres extranjeros, la mayor presencia se observa en Pedrera (3,7%), mientras que el mínimo corresponde a Martín de la Jara (1,7%). La proporción de hogares con mujeres extranjeras es superior a la de hogares con hombres extranjeros en los cinco municipios, destacando Martín de la Jara por la diferencia de 2 puntos (1,7% frente a 3,7%). En general, la presencia de personas extranjeras en los hogares de la Zona Sierra Sur de Sevilla es muy reducida, oscilando entre 1,7% y 4,2%, mientras que los hogares con personas españolas superan el 80% en todos los municipios, reflejando que es una comarca rural que ha permanecido al margen de los flujos de la inmigración extranjera.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

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

Fuente: Censo de población y viviendas 2021, INE.



1.3.- ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

En el tercer capítulo dedicado al estudio de las Viviendas familiares censados en la Comarca o Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla desarrollamos un análisis secundario cuantitativo de los siguientes indicadores demográficos:

- Evolución del nº de Viviendas Familiares censadas entre 2001, 2011 y 2021 (Tabla 3.1. del Anexo).
- Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021 en la zona/comarca del CDR StM de Sierra Sur entre sus cinco municipios (Tabla 3.2. del Anexo).
- Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021 según tipo de uso (Tabla 3.3. del Anexo).
- Viviendas Familiares Vacías censadas en 2001, 2011 y 2021 (Tabla 3.4. del Anexo).
- Distribución de las Viviendas Familiares censadas en 2021 según tipo de uso de la vivienda y año de construcción (Tabla 3.5. del Anexo).
- Edad Media de las Viviendas Familiares censadas en 2021 según tipo de uso de la vivienda (Tabla 3.6. del Anexo).
- Distribución del nº de Viviendas Familiares principales censadas según Régimen de Tenencia en 2001, 2011 y 2021 (Tabla 3.7. del Anexo).
- Edad Media de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia (Tabla 3.8. del Anexo)
- Porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios residenciales con solo una vivienda (Tabla 3.9. del Anexo).
- Distribución del nº de Viviendas Familiares principales censadas en 2021 según Superficie útil y tipo de uso de la vivienda (Tabla 3.10. del Anexo).
- Evolución de la Superficie Media de las Viviendas Principales censadas en 2001, 2011 y 2021 y Diferencia Viv. Principales y No Principales en 2021 (Tabla 3.11. del Anexo)
- Superficie Media de las Viviendas Familiares principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia (Tabla 3.12. del Anexo)

Para ello vamos a servirnos de los datos estadísticos de los Censos de Población y Viviendas a 1 de noviembre de 2001 y de 2011, y a 1 de enero de 2021 del Instituto Nacional de Estadística

(INE). Estas fuentes oficiales secundarias se pueden consultar en la página web del INE:
<https://www.ine.es/>

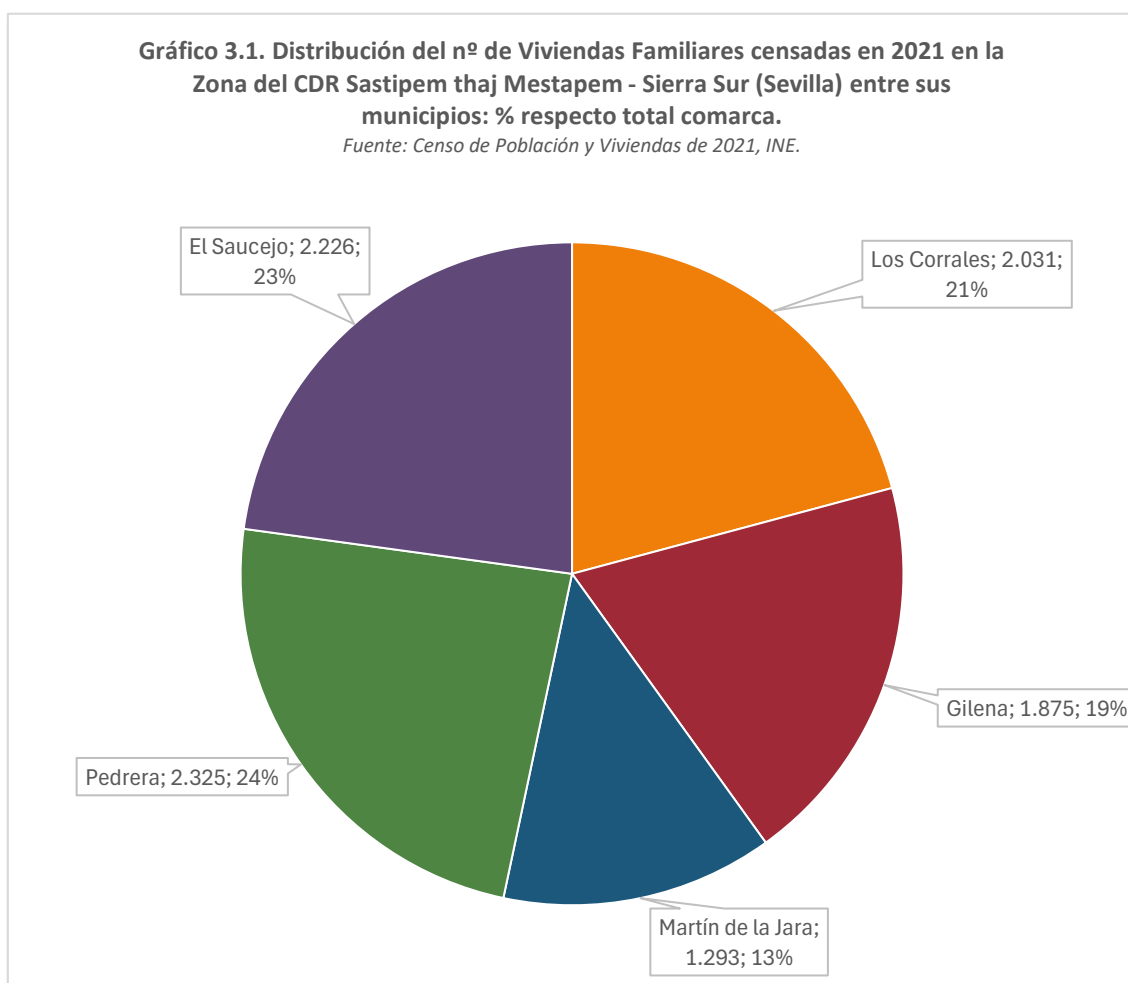
El contenido del capítulo se despliega en diez apartados: comenzamos con la Distribución y Evolución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001, 2011 y 2021; a continuación la Distribución del nº de Viviendas Familiares censadas en 2001 y 2021 según Tipo de Uso para continuar con la Distribución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

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

Iniciamos el capítulo considerando la distribución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas en 2021 entre los cinco municipios de la Sierra Sur, según el Gráfico 3.1 y la Tabla 3.2 del Anexo. Pedrera destaca como el municipio con mayor presencia de stock inmobiliario residencial, concentrando 23,8% del total de VF, seguida muy de cerca por El Saucejo (22,8%) y Los Corrales (20,8%). Entre los tres suman 67,4% de las viviendas familiares censadas en 2021, configurando la gran mayoría del parque de viviendas de la zona. Gilena aporta 19,2%, mientras que Martín de la Jara representa 13,3% y se sitúa como el municipio con menor participación relativa en el parque de VF comarcal. La distribución descrita refleja de manera coherente la distribución poblacional de 2021: Pedrera y El Saucejo, con 5.178 y 4.254 habitantes, concentran igualmente los mayores volúmenes demográficos; Los Corrales y Gilena se ubican en posiciones

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

intermedias (3.980 y 3.719 personas), y Martín de la Jara, con 2.662 habitantes, coincide nuevamente en el tramo inferior. En su conjunto, los datos apuntan a una relación directa entre tamaño poblacional y número de viviendas familiares, lo que sugiere trayectorias demográficas y socioeconómicas afines entre estos municipios rurales, donde la evolución de la población y la del parque residencial parecen avanzar de forma paralela.

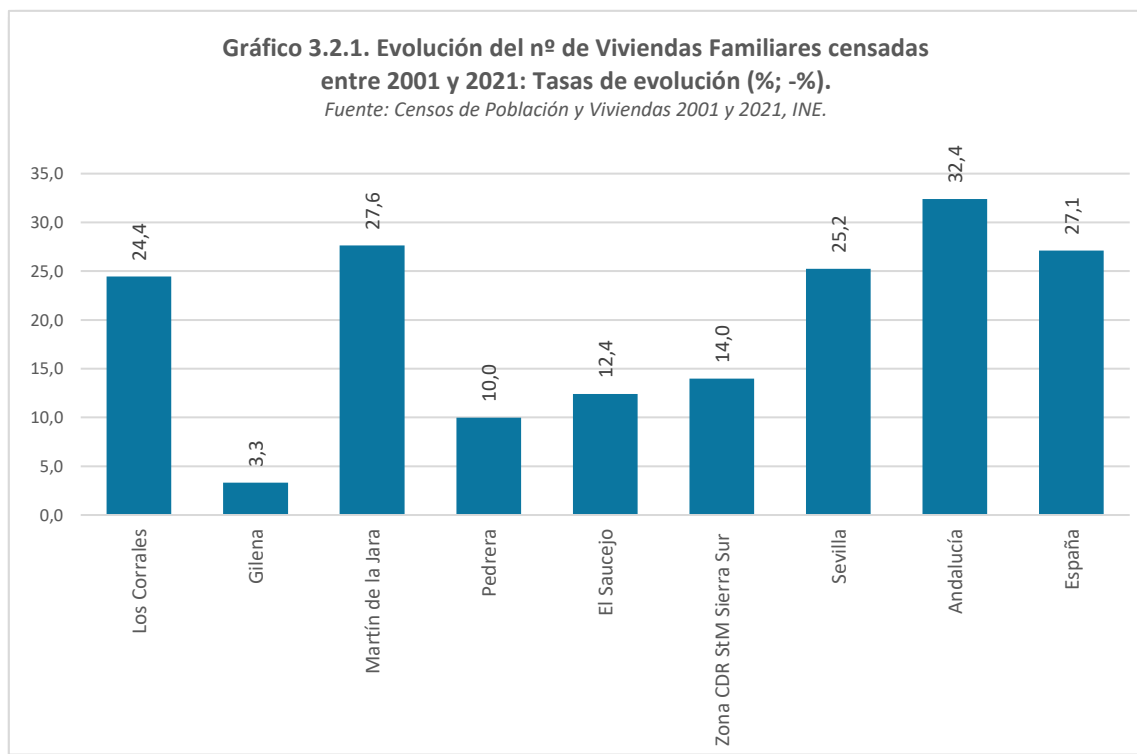


Proseguimos con el análisis de la evolución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas entre 2001 y 2021, según el Gráfico 3.2.1 y la Tabla 3.1 del Anexo. La Tasa de Evolución (TE) más baja corresponde a la Zona del CDR StM de Sierra Sur, con 14%, un crecimiento significativamente más moderado que el registrado en la provincia de Sevilla (25,2%), Andalucía (32,4%) y España (27,1%). Durante las dos primeras décadas del siglo XXI, el crecimiento del parque residencial en la Zona Sierra Sur fue moderado, reflejando un ritmo de expansión menos intenso que el asociado al ciclo de crecimiento inmobiliario de 2000 a 2007. Este patrón sugiere una presión constructiva menor y una demanda más estable, más de carácter social que de

inversión y especulación, frente a los incrementos más que notorios observados en territorios con mayor atracción económica o residencial. La diferencia resulta especialmente relevante al considerar que, en el mismo periodo, el número de hogares en la zona también aumentó (+6,6%), aunque de forma mucho más moderada que en los otros territorios, donde los crecimientos fueron muy superiores. Esta menor expansión simultánea de hogares y viviendas apunta a un comportamiento del mercado residencial marcado por la demanda-necesidad social, posiblemente ligado a una demanda más local y menos influida por fenómenos como la vivienda de inversión o la segunda residencia. En conjunto, la TE del número de Viviendas Familiares en la zona Sierra Sur refleja una ampliación moderada del parque residencial, coherente con dinámicas demográficas contenidas y un uso del espacio habitacional más estable que el observado en otros ámbitos.

La evolución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas entre 2001 y 2021 en los cinco municipios de la Sierra Sur evidencia una dinámica desigual entre ellos. Las Tasas de Evolución (TE) más elevadas se registran en Martín de la Jara (27,6%) y Los Corrales (24,4%), configurándose como los municipios con mayor crecimiento del parque residencial. En un nivel intermedio se sitúan El Saucejo (12,4%) y Pedrera (10%), mientras que Gilena presenta la TE más baja, con tan solo 3,3%. Entre los valores extremos (27,6% y 3,3%) se establece un margen diferencial de +24,3 puntos, lo que pone de relieve la notable heterogeneidad en la expansión del parque de viviendas dentro del propio ámbito comarcal. La comparación entre la evolución del número de viviendas y la de hogares también muestra patrones divergentes. Martín de la Jara y Los Corrales combinan incrementos elevados tanto en hogares (14,3% y 16%) como en viviendas, lo que apunta a un crecimiento residencial más coherente con la dinámica sociodemográfica. Por el contrario, municipios como Pedrera y El Saucejo presentan crecimientos de viviendas (10% y 12,4%) muy superiores a sus respectivas TE de hogares (4,4% y 4,7%), sugiriendo un aumento del parque residencial no estrictamente asociado al crecimiento de la demanda social. El caso de Gilena es aún más significativo: pese a una pérdida de hogares (-2,2%), el número de viviendas aumenta ligeramente (+3,3%), revelando una posible reconversión del uso residencial, probablemente vinculada a segundas residencias o a estrategias de inversión inmobiliaria. En conjunto, los datos confirman que el incremento de las viviendas familiares en la zona Sierra Sur no sigue de forma lineal la evolución del número de hogares. Este desajuste puede apuntar a factores como la consideración del inmueble rural como activo patrimonial, la demanda estacional o la adquisición de viviendas no destinadas al

uso habitual (segundas residencias) que, posiblemente, contribuyen a explicar el crecimiento del parque residencial incluso en contextos de estancamiento o retroceso de los hogares.



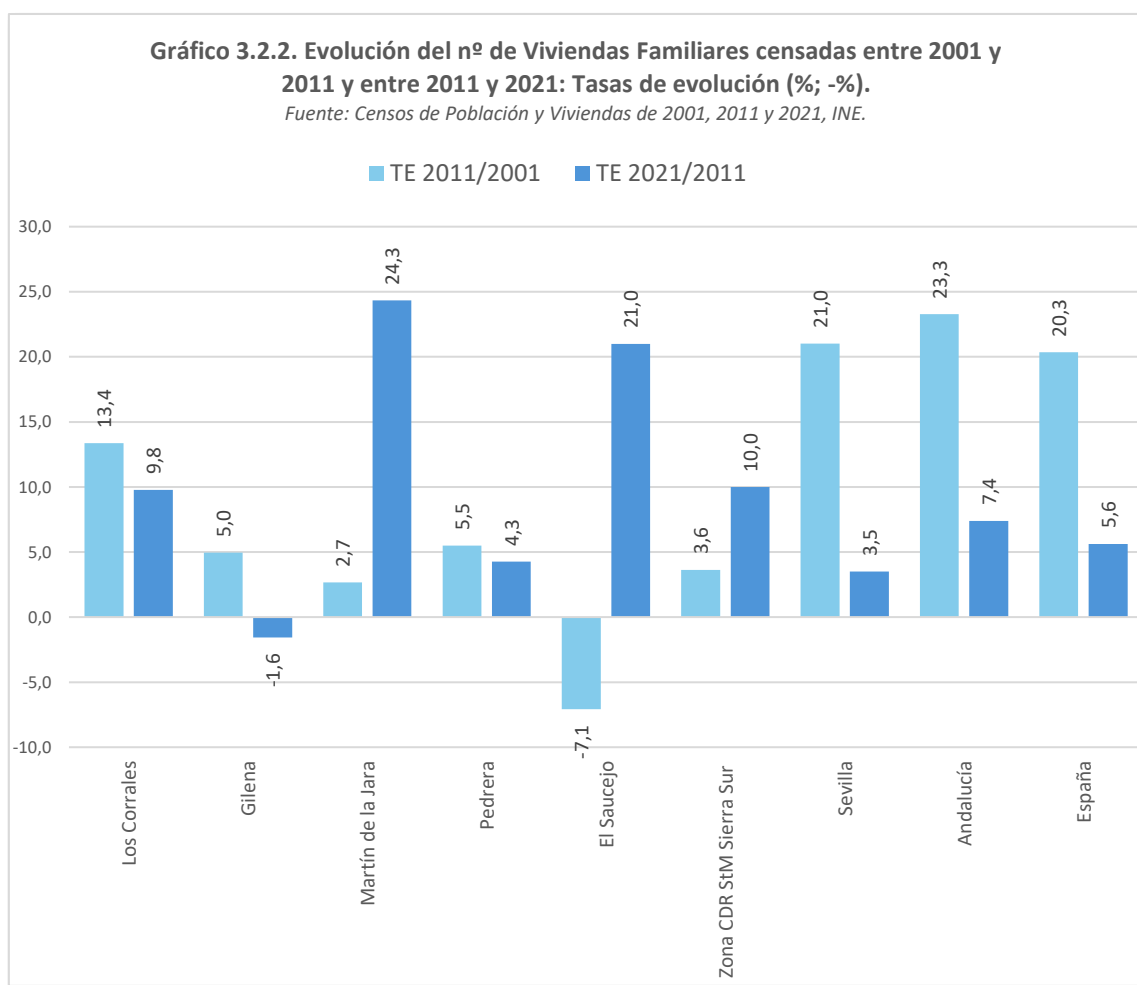
Continuamos con la evolución del número de Viviendas Familiares censadas entre 2011 y 2021, según se muestra en el Gráfico 3.2.2 y la Tabla 3.1 del Anexo, la Zona del CDR StM de Sierra Sur presenta una Tasa de Evolución (TE) del 10%, un crecimiento claramente superior al registrado en la provincia de Sevilla (3,5%), en Andalucía (7,4%) y en España (5,6%). El diferencial alcanza +6,5 puntos respecto a la provincia de Sevilla, +2,6 puntos en relación con Andalucía y +4,4 puntos frente al promedio nacional, lo que refleja un incremento del parque residencial significativamente más intenso en la zona durante la última década intercensal. En paralelo, la evolución del número de hogares muestra un comportamiento más moderado. La TE de hogares de la comarca alcanza 3,3%, un valor muy próximo al de la provincia de Sevilla (3,5%), inferior al de Andalucía (5%) y superior al del conjunto de España (2,5%). Estas diferencias ponen de manifiesto que, aunque la formación de hogares avanza a un ritmo contenido, el crecimiento del parque de viviendas lo hace a un ritmo muy superior. La combinación de un aumento notable de las Viviendas Familiares y un crecimiento moderado del número de hogares sugiere un creciente desajuste entre oferta residencial y demanda social. Este desfase apunta a factores como la vivienda vacía y la expansión de segundas residencias, lo que indicaría un mercado más

orientado hacia la disponibilidad y acumulación de vivienda que hacia su uso residencial continuado.

La Tasa de Evolución (TE) del número de Viviendas Familiares entre 2001 y 2011 muestra un escenario inverso al observado en la década siguiente. En este periodo, la Zona del CDR StM de Sierra Sur alcanza una Tasa de 3,6%, el valor más bajo frente a la provincia de Sevilla (21%), Andalucía (23,3%) y España (20,3%), lo que refleja un crecimiento residencial claramente más moderado en la zona durante los años de mayor expansión inmobiliaria. La comparación entre 2001-2011 y 2011-2021 pone de manifiesto que la comarca quedó al margen en la fase de expansión inmobiliaria previa a la crisis de 2008, mientras que en la etapa posterior logró mantener un ritmo de crecimiento más elevado que el del resto de territorios, probablemente porque el impacto de la Gran Recesión de 2008-2013, con su fuerte ajuste en la construcción y en el sistema financiero, frenó de forma más acusada la capacidad de crecimiento residencial en los ámbitos de mayor desarrollo previo, moderando su expansión entre 2011 y 2021.

En relación con la Tasa de Evolución del número de Viviendas Familiares (VF) censadas en los cinco municipios de la Zona del CDR Sierra Sur durante el periodo 2011-2021, los resultados muestran una dinámica claramente heterogénea. Cuatro municipios registran incrementos significativos, destacando Martín de la Jara (+24,3%) y El Saucejo (+21), que se sitúan como los núcleos con mayor expansión del parque residencial. Los Corrales (+9,8%) y Pedrera (+4,3%) presentan crecimientos más moderados pero igualmente positivos, mientras que Gilena constituye la única excepción con una TE negativa (-1,6%), reflejo un leve ajuste del número de viviendas familiares (ruinas-derribos o reclasificaciones estadísticas efectuadas por el INE entre Censos). El diferencial entre el valor más elevado (Martín de la Jara) y el más bajo (Gilena) alcanza 25,9 puntos, lo que evidencia una evolución desigual dentro del propio ámbito comarcal. La mayoría de los municipios se sitúan por encima del valor medio de la Zona del CDR StM de Sierra Sur (+10), lo que indica que el impulso residencial se concentra especialmente en aquellos con dinámicas de mayor actividad constructiva o reposición del parque edificado. En conjunto, los datos muestran que el crecimiento de las Viviendas Familiares no responde de forma homogénea a las tendencias demográficas, sino que está condicionado por factores locales vinculados a la disponibilidad de suelo, el atractivo residencial o para segundas residencias, la renovación del parque inmobiliario de cada municipio en la última década.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



En el periodo intercensal 2001-2011, los cinco municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestran una evolución diversa en el número de Viviendas Familiares (VF). Los Corrales registra el mayor incremento (+13,4%), seguido de Pedrera (+5,5%) y Gilena (+5), mientras que Martín de la Jara presenta un crecimiento muy moderado (+2,7%) y El Saucejo constituye la única excepción, con una evolución negativa (-7,1%). El diferencial entre el crecimiento más elevado (Los Corrales) y el retroceso más acusado (El Saucejo) alcanza 20,5 puntos, reflejando una evolución residencial desigual dentro del ámbito comarcal. El conjunto de valores indica que, durante la fase expansiva del ciclo inmobiliario 2001-2011, la zona mantuvo un crecimiento contenido, alejado de las intensidades observadas en los territorios supralocales, condicionado por dinámicas locales específicas. La caída registrada en El Saucejo sugiere procesos de ajuste del parque residencial, posiblemente vinculados a demolición de vivienda en ruina o cambios en la clasificación censal, mientras que los incrementos del resto de municipios revelan una expansión moderada pero sostenida. Esta evolución contrasta con el periodo posterior, en el

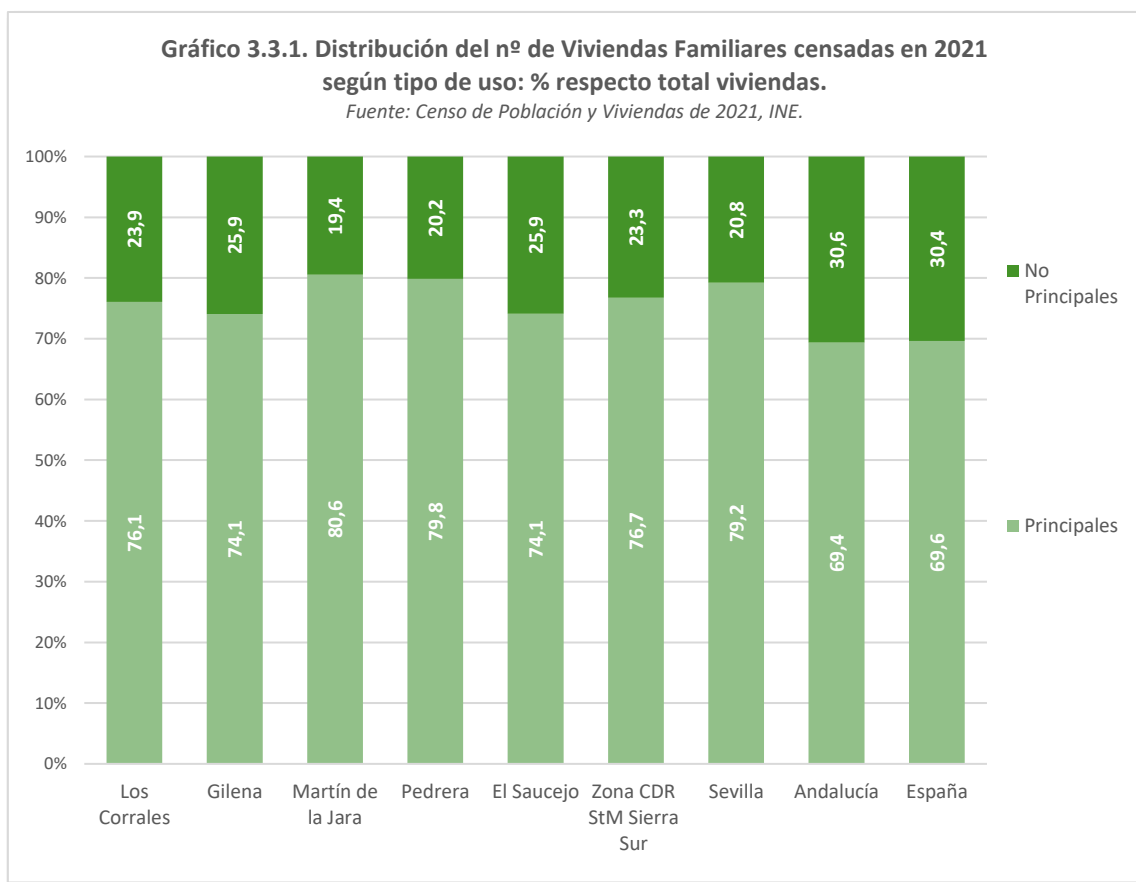
que la mayoría de los municipios experimenta una recuperación relevante (salvo Gilena), aunque en un contexto general de menor intensidad constructiva.

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

Seguimos con la distribución (%) del número de Viviendas Familiares censadas en 2021 según tipo de uso, recogida en el Gráfico 3.3.1 (véase Tabla 3.3 del Anexo). En la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla predominan claramente las Viviendas Principales (VP), que representan el 76,7% del total, frente al 23,3% de Viviendas No Principales (VNP). El diferencial entre ambos tipos de uso es de +53,4 puntos, lo que indica un parque residencial mayoritariamente ocupado de forma habitual y una presencia relativamente reducida de segundas residencias o viviendas vacías. En comparación con los demás ámbitos supralocales, la estructura residencial muestra matices pero mantiene la misma orientación general. En la provincia de Sevilla, las VP ascienden al 79,2% del total (+58,4 puntos respecto a las VNP); en Andalucía, al 69,4% (+38,8 puntos); y en España, al 69,6% (+39,2 puntos). Aunque todos los territorios presentan un claro predominio de las Viviendas Principales, la Zona del CDR StM de Sierra Sur se sitúa en valores similares a la provincia de Sevilla y notablemente por encima de los promedios andaluz y estatal. En conjunto, estos datos reflejan una elevada tasa de ocupación de las viviendas familiares en la Sierra Sur, coherente con un parque residencial orientado principalmente al uso permanente y con una menor incidencia relativa de viviendas de uso no principal (secundarias o vacías).

En relación con las distribuciones (%) del número de Viviendas Familiares según tipo de uso en los cinco municipios de la Zona del CDR Sierra Sur en 2021, se aprecia un patrón común caracterizado por el claro predominio de las Viviendas Principales (VP), aunque con matices entre municipios. Martín de la Jara alcanza el valor más elevado, con 80,6% de VP frente a 19,4% de Viviendas No Principales (VNP). Le siguen Pedrera, con 79,8% de VP, y Los Corrales, con 76,1%, ambos mostrando distribuciones según uso donde la residencia habitual es claramente dominante. En Gilena y El Saucejo, aun manteniendo una proporción amplia de viviendas ocupadas de manera permanente (74,1% en ambos casos), se observa un peso algo mayor de las VNP en comparación con los otros municipios, situándose en 25,9%. En conjunto, los cinco municipios presentan porcentajes de VP $\geq 74\%$, lo que refleja una configuración residencial orientada principalmente al uso habitual y con una incidencia limitada de viviendas secundarias o vacías.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

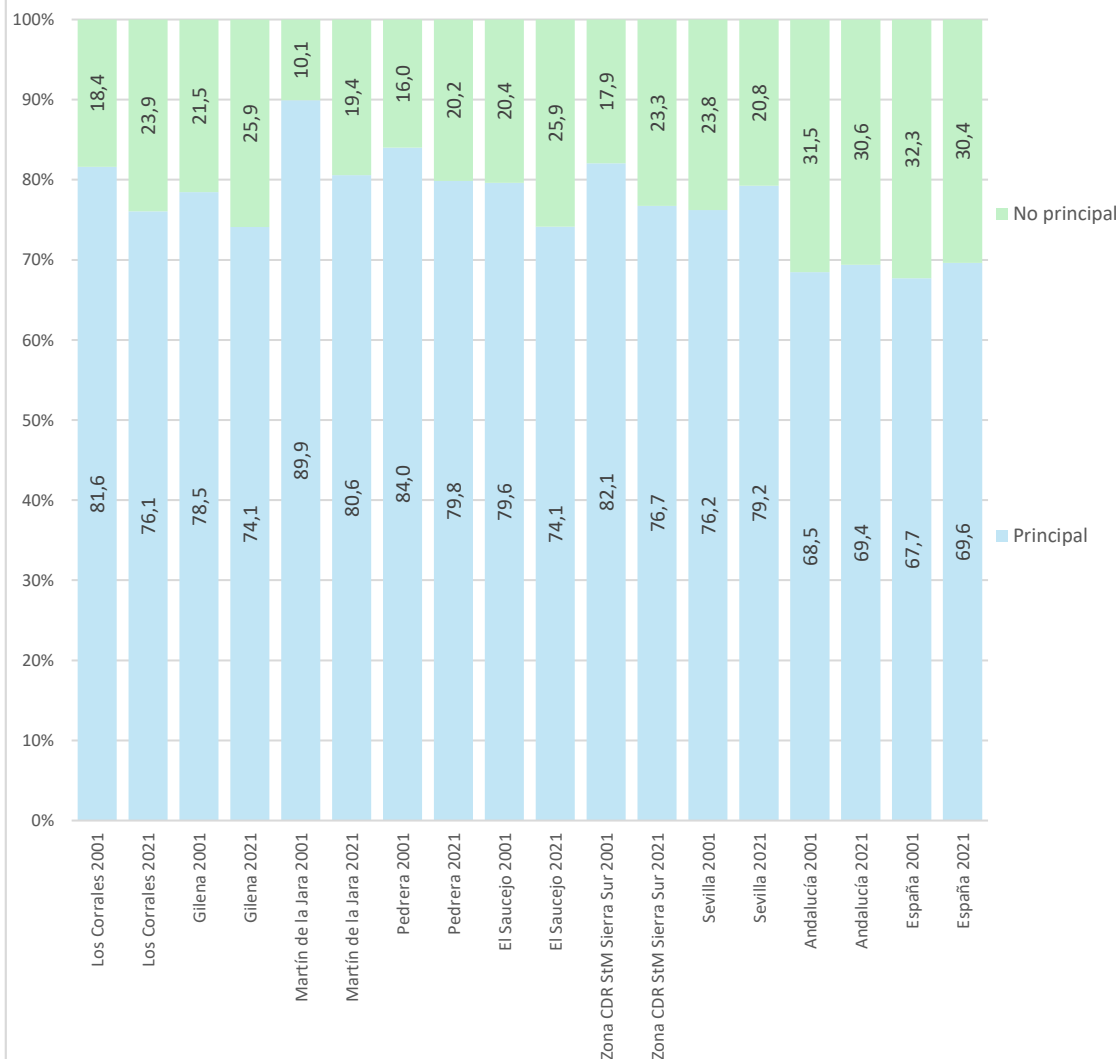


Y terminamos con las distribuciones (%) del número de Viviendas Familiares censadas en 2001 y 2021 según tipo de uso. A partir de las variaciones registradas, la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) Sierra Sur presenta un descenso de las Viviendas Principales (VP) de -5,3 puntos y un aumento simétrico de las Viviendas No Principales (VNP) de +5,3 puntos. En la provincia de Sevilla la evolución es contraria, con un incremento de las VP de +3 puntos y una reducción de las VNP de -3 puntos. En Andalucía los cambios son más moderados, con un ligero aumento de las VP de +0,9 puntos y una disminución equivalente en las VNP de -0,9 puntos. En el conjunto de España la tendencia es de crecimiento de las VP de +1,9 puntos y una caída paralela de las VNP de -1,9 puntos. Que la zona Sierra Sur reduzca de manera marcada el peso de las VP mientras que en la provincia de Sevilla, Andalucía y España se produce un mantenimiento o aumento responde a dinámicas demográficas diferenciadas: la comarca sufre la pérdida de población joven y adulta, en un contexto de creciente envejecimiento de la estructura por edad, lo que disminuye la ocupación habitual y eleva la proporción de viviendas destinadas a uso esporádico o vacías, mientras que en los ámbitos supralocales con crecimiento demográfico, sobre todo por numerosos flujos de inmigración extranjera, el uso principal se mantiene o crece.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

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

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



La comparativa entre las distribuciones (%) municipales de las viviendas familiares censadas en 2001 y 2021 según tipo de uso muestra que en los cinco municipios de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) Sierra Sur se produce un retroceso generalizado en la representación de las Viviendas Principales (VP), acompañado de un aumento equivalente en las Viviendas No Principales (VNP). Los Corrales y El Saucejo presentan importantes caídas, ambas de -5,5 puntos, mientras que Martín de la Jara registra un descenso aún más acusado (-9,4 puntos); en menor medida, Gilena (-4,4) y Pedrera (-4,2) completan este patrón compartido, que evidencia una pérdida de peso relativo del uso residencial habitual en todos los municipios analizados. Este desplazamiento hacia una mayor presencia de VNP, asociado tanto a segundas residencias como

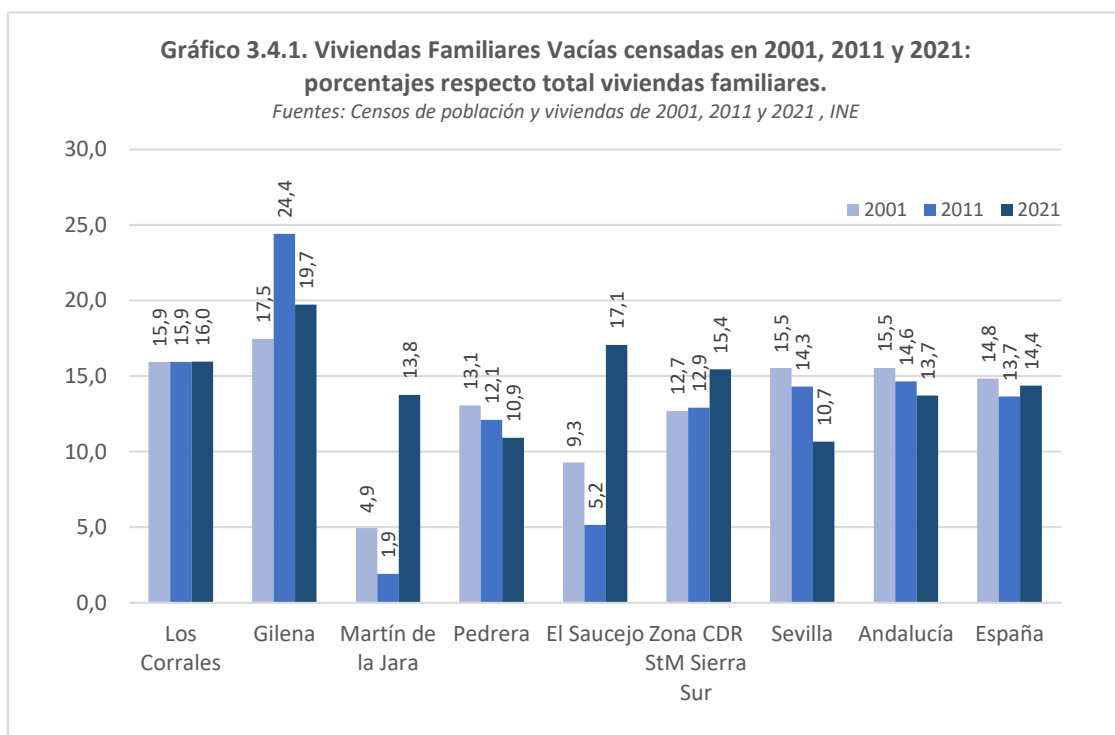
a viviendas vacías, se relaciona con las dinámicas demográficas regresivas que afectan a la comarca rural, caracterizadas por la pérdida de población joven y adulta, el envejecimiento de la estructura de edades.

1.3.3.- Viviendas Vacías

A continuación nos centramos en las Viviendas familiares Vacías (VV) censadas en 2001, 2011 y 2021, según se recoge en el Gráfico 3.4.1 (véase Tabla 3.4 del Anexo). En 2021, las viviendas vacías en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) Sierra Sur representaban el 15,4% de las viviendas familiares; 4,7 puntos por encima de la provincia de Sevilla, donde las viviendas vacías alcanzan un 10,7%, mientras que en Andalucía representan un 13,7%, muy próximo al porcentaje nacional del 14,4 %. Este 15,4% comarcal supera los porcentajes de VV del resto de territorios, lo que refleja una brecha entre entornos rurales y más urbanos, y apuntan a un fenómeno de abandono del parque inmobiliario especialmente en áreas rurales que sufren el proceso de despoblación. La emigración de jóvenes y adultos, el cierre de explotaciones agrarias y de negocios locales, junto al envejecimiento de la población, están detrás del creciente número de viviendas familiares desocupadas. Muchas de estas viviendas no se reutilizan ni siquiera como segundas residencias; en cambio, permanecen vacías de forma permanente por problemas hereditarios o por su deterioro progresivo, lo que debilita el tejido residencial local. Esta realidad coincide con lo que reporta la prensa: según el Diario de Sevilla, Andalucía encabeza el ranking de comunidades con más viviendas vacías en 2021, con más de 640.000 inmuebles desocupados.

En 2011, la Zona del CDR StM de Sierra Sur registraba un 12,9% de viviendas vacías, un valor inferior al observado en la provincia de Sevilla (14,3%), en Andalucía (14,6%) y en el conjunto de España (13,7%). Una década antes, en 2001, la proporción comarcal de viviendas vacías ascendía al 12,7%, situándose 2,8 puntos por debajo del nivel provincial y autonómico (ambos 15,5%) y también por debajo del valor estatal (14,8%). En conjunto, la evolución evidencia que, entre 2001 y 2011, la Zona del CDR StM de Sierra Sur mantiene una tendencia creciente en la desocupación residencial, mientras que en la provincia de Sevilla, Andalucía y España se observa una ligera reducción. Este comportamiento diferencial se relaciona con la pérdida sostenida de población en los municipios rurales, en su progresivo envejecimiento demográfico y el deterioro del parque residencial desocupado. En los núcleos más afectados por la despoblación, la transformación de viviendas hacia usos esporádicos como segundas residencias o viviendas

vacías definitivas constituye un rasgo estructural que contribuye al debilitamiento del sistema residencial local.



En 2021, los porcentajes de viviendas vacías en los cinco municipios de la Zona del CDR Sierra Sur muestran una notable variabilidad interna. El valor más elevado corresponde a Gilena (19,7%), seguido por El Saucejo (17,1%), ambos con incrementos significativos respecto a etapas anteriores. En Martín de la Jara, el porcentaje asciende al 13,8%, representando uno de los crecimientos más intensos del periodo 2011-2021. En una situación diferente se sitúan Pedrerá (10,9%), que registra el valor más reducido, y Los Corrales (16%), cuyo nivel se mantiene prácticamente estable. En 2011, los porcentajes de vivienda vacía presentaban un perfil distinto. Pedrerá (12,1%) y Los Corrales (15,9%) mostraban cifras muy próximas a las actuales, mientras que Gilena (24,4%) y El Saucejo (5,2%) evidenciaban comportamientos contrapuestos: el primero con un nivel de VV especialmente elevado y el segundo con un mínimo que posteriormente revertiría con intensidad. Martín de la Jara, con un 1,9% de viviendas vacías, presentaba en 2011 la menor proporción comarcal, antes del incremento registrado en 2021. La comparación del periodo completo 2001-2021 confirma trayectorias diferenciadas entre municipios. Los Corrales mantiene una estabilidad en la significación de las viviendas vacías (15,9% en 2001 y 16% en 2021), mientras que Pedrerá reduce su proporción de viviendas vacías

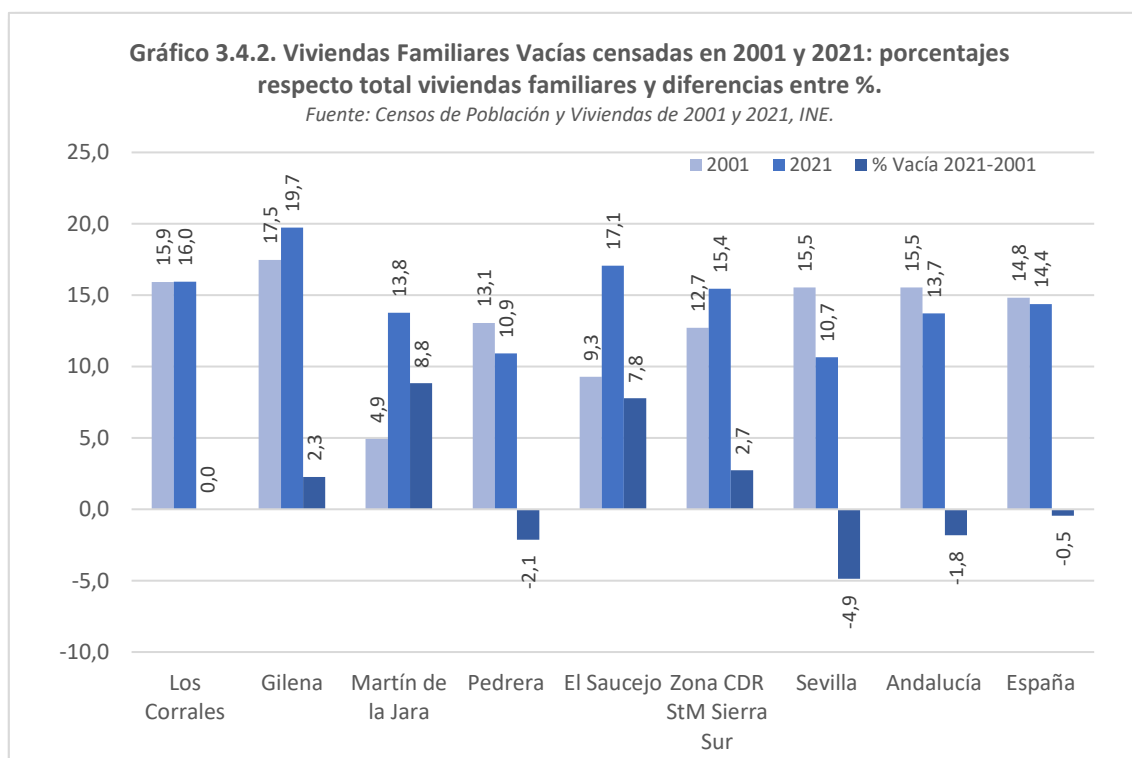
(de 13,1% a 10,9%). Por el contrario, Martín de la Jara registra el aumento relativo más intenso del conjunto (+8,8 puntos), seguido de El Saucejo (+7,8 puntos) y Gilena (+2,3 puntos). Estas dinámicas reflejan la incidencia desigual de la despoblación, la pérdida de hogares y el envejecimiento sobre el parque residencial, de manera que algunos municipios consolidan procesos de infrautilización del parque inmobiliario mientras otros muestran mayor ocupación.

Siguiendo con las Viviendas Vacías censadas en 2001 y 2021, según se recoge en el Gráfico 3.4.2 (véase Tabla 3.4 del Anexo), la diferencia entre los porcentajes de 2001 y 2021 en la Zona Sierra Sur muestra que el porcentaje de viviendas vacías aumentó +2,7 puntos, un comportamiento opuesto al registrado en la provincia de Sevilla, donde descendió -4,9 puntos, en Andalucía con un descenso de -1,8 puntos y en España con una ligera reducción de -0,5 puntos. Este incremento en áreas rurales como la Sierra Sur responde a dinámicas demográficas bien conocidas: la pérdida de población joven y adulta activa que emigra por motivos laborales, el envejecimiento progresivo, y la desaparición por fallecimiento o desplazamiento residencial de las personas mayores, lo que deja un número creciente de viviendas desocupadas. Estos procesos, característicos de comarcas rurales en retroceso demográfico, explican la tendencia al alza del parque residencial vacío frente a la estabilización o disminución observada en ámbitos más urbanizados.

Los porcentajes diferenciales de viviendas vacías entre 2001 y 2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR Sierra Sur muestran una dispersión notable, reflejo de dinámicas demográficas y residenciales divergentes dentro de un mismo espacio comarcal. En un extremo se sitúa Martín de la Jara, con el aumento más acusado (+8,8 puntos), pasando de 4,9% a 13,8%, un comportamiento asociado a su pérdida progresiva de población y al incremento de viviendas que quedan desocupadas por envejecimiento o abandono. También registran aumentos significativos El Saucejo (+7,8 puntos) y Gilena (+2,3 puntos), mientras Los Corrales, se mantiene estable entre 2001 y 2021 (0,0 puntos). En el extremo opuesto se encuentra Pedrera, que reduce su porcentaje de viviendas vacías en -2,1 puntos (de 13,1% a 10,9%), un comportamiento que contrasta con la tendencia creciente de otros municipios y que puede vincularse a su mayor dinamismo interno y capacidad de absorción demográfica-residencial, dado su mayor tamaño poblacional. Estas diferencias internas evidencian la heterogeneidad territorial de la comarca y la coexistencia de municipios con procesos de vaciamiento residencial y retroceso demográfico

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

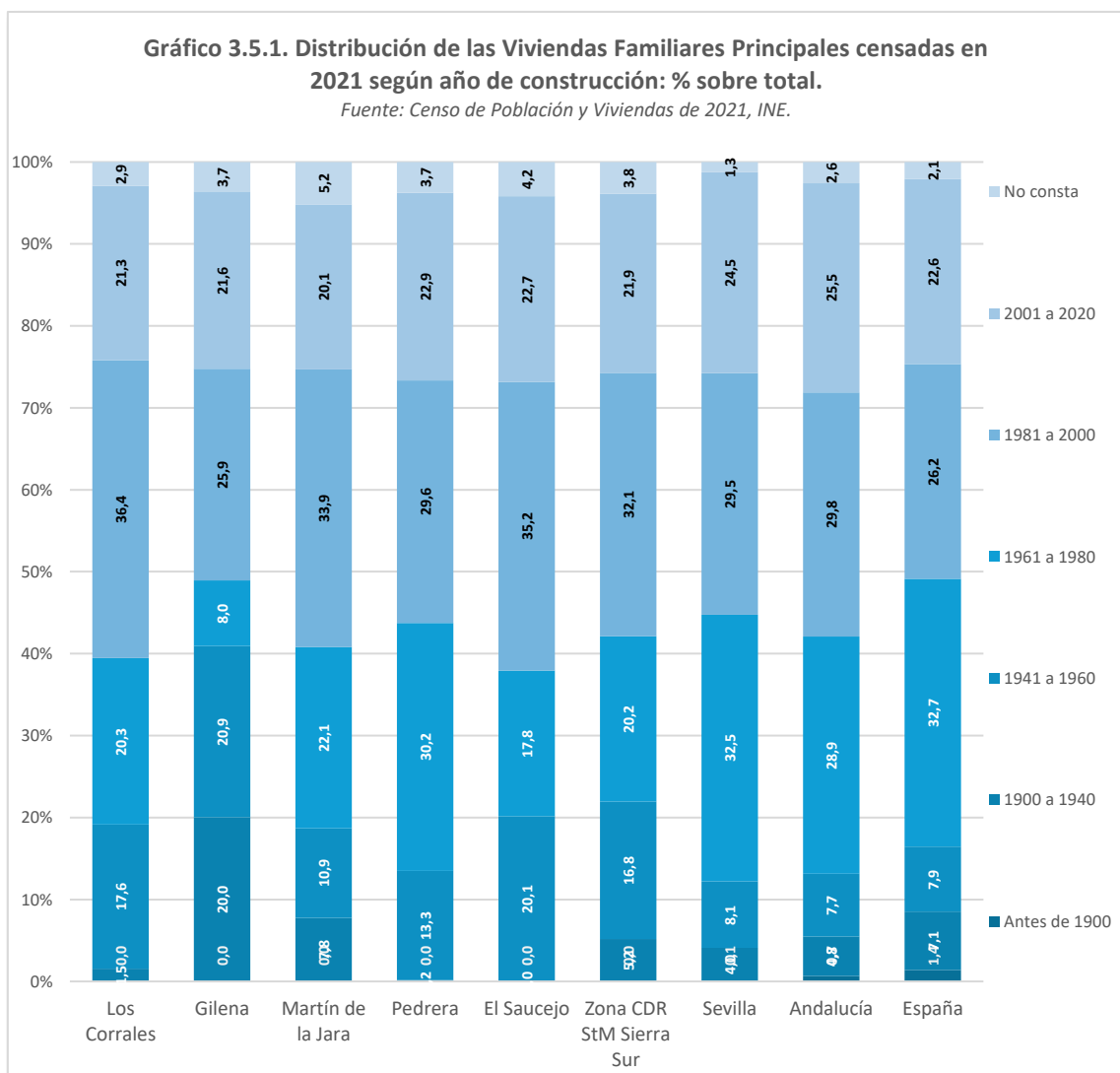
frente a otros que logran frenar, estabilizar o incluso revertir la presencia de viviendas vacías a lo largo del periodo 2001-2021.



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

La distribución porcentual de las Viviendas Principales (VP) censadas en 2021 según año de construcción, que se recoge en el Gráfico 3.5.1 (véase Tabla 3.5 del Anexo), indica que en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur muestra una distribución concentrada en el intervalo temporal más reciente, de 1981 a 2020, que concentra el 54% del parque principal, que refleja una fuerte construcción residencial. El porcentaje comarcal se equipara al de la provincia de Sevilla (54%) y Andalucía (55,3%). En segundo lugar, resaltan las viviendas principales construidas de 1940 a 1980, el 37% en la zona, una proporción similar a la autonómica (36,6%), pero inferior con relación a la provincial (40,7%) y estatal (40,6%).

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



En la distribución porcentual de las Viviendas Familiares Principales (VP) censadas en 2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR Sierra Sur se observan diferencias internas relevantes según el año de construcción. No se registran VP anteriores a 1900 en ninguno de los municipios, lo que indica que el parque más antiguo ha sido sustituido. Entre 1900 y 1940, Gilena destaca con un 20%, seguido muy de lejos por Martín de la Jara (7,8%), Pedrera (0,2%) y Los Corrales (1,5%), mientras que El Saucejo no tiene registros, reflejando la limitada actividad constructiva en las primeras décadas del siglo XX en los municipios menos dinámicos. En el intervalo 1941 a 1960, las diferencias se reducen: los porcentajes oscilan entre el 10,9% en Martín de la Jara y el 20,9% en Gilena y El Saucejo (20,1%), con Los Corrales (17,6%) y Pedrera (13,3%) mostrando un reparto más homogéneo. A partir de 1961 a 1980 se amplían nuevamente las diferencias: Pedrera alcanza el valor más elevado (30,2%), seguida de Martín de la Jara (22,1%), Los Corrales (20,3%) y El Saucejo (17,8%), mientras que Gilena (8%) presenta el menor porcentaje, lo que

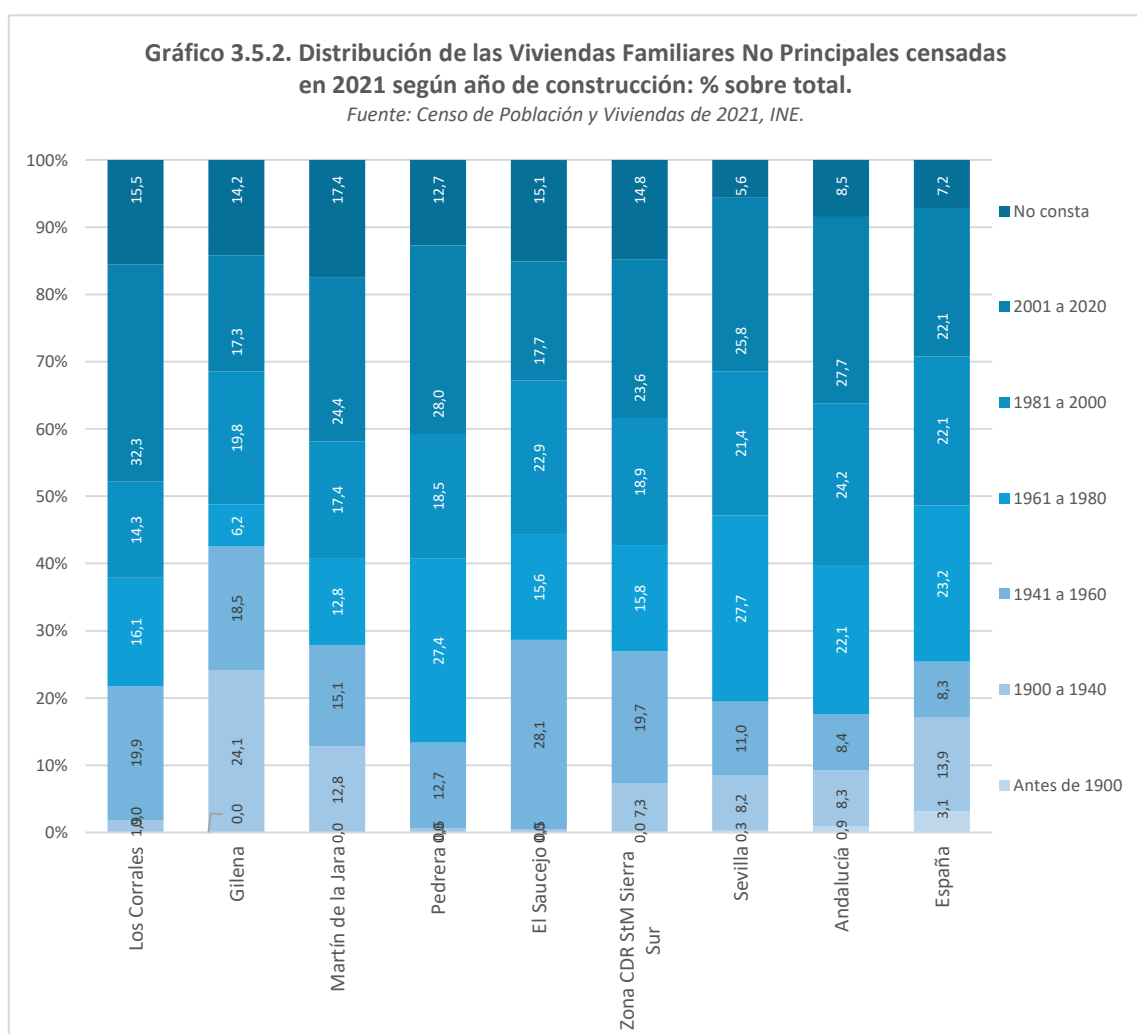
refleja el impacto desigual del desarrollismo franquista y el crecimiento de nuevas construcciones en municipios de distinto tamaño y dinamismo económico. Durante el periodo 1981 a 2000, Los Corrales (36,4%), El Saucejo (35,2%) y Martín de la Jara (33,9%) concentran la mayor proporción de VP, mientras que también el resto de los municipios se mantienen en valores altos: Pedrera (29,6%) y Gilena (25,9%); esto evidencia que los municipios más poblados y con mayor actividad económica absorbieron buena parte de la construcción durante la primera etapa del período democrático. Finalmente, de 2001 a 2020, los cinco municipios tienen unos valores similares: Los Corrales (21,3%), Gilena (21,6%), Martín de la Jara (20,1%), Pedrera (22,9%) y El Saucejo (22,7%), reflejando así que la construcción más moderna se distribuye más equilibradamente, aunque los municipios más pequeños mantienen un parque relativamente más envejecido. En síntesis, la distribución de las VP según año de construcción evidencia que los municipios menos poblados presentan un parque algo más antiguo, mientras que los municipios con mayor población concentran la mayor parte de las viviendas construidas entre 1961 y 2020, evidenciando parque residencial más moderno.

Continuamos con la distribución porcentual de Viviendas Familiares No Principales (VFNP) censadas en 2021 en la Zona del CDR StM Sierra Sur, reflejada en el Gráfico 3.5.2 (véase Tabla 3.5 del Anexo). La comarca presenta un stock histórico de VFNP más antiguo que el resto de los territorios y puede agruparse en tres grandes bloques temporales. En primer lugar, las construidas hasta 1940 concentran solo un 7,3% del total (1900-1940), ya que no se registran VNP anteriores a 1900. Entre 1941 y 1980 la suma alcanza 35,5%, reflejando la construcción durante la dictadura y el desarrollismo franquista, aunque en menor medida que en los territorios urbanos. Finalmente, durante el periodo democrático, 1981-2020 se alcanza un 42,5%, indicando que la mayor parte de las VNP actuales se construyó en las últimas décadas, pero todavía en proporción inferior a la registrada en la provincia, Andalucía o España. En síntesis, la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestra una evolución desigual y retardada de las VNP, con predominio de viviendas construidas antes de 1981 y una incorporación relativamente limitada de stock reciente, en contraste con la dinámica más homogénea y moderna observada en la provincia de Sevilla, Andalucía y España.

Sobre la distribución de Viviendas Familiares No Principales (VNP) censadas en 2021 en los cinco municipios de la zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur se aprecian diferencias internas significativas según la época de construcción. La construcción se agrupa en tres grandes bloques temporales: hasta 1940, de 1941 a 1980 y de 1981 a 2020. En el bloque

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

más antiguo, hasta 1940, se observan los siguientes porcentajes: Los Corrales 1,9%, Gilena 24,1%, Martín de la Jara 12,8%, Pedrera 0,6% y El Saucejo 0,5%. Estos datos reflejan que Gilena y Martín de la Jara conservan un parque histórico relativamente alto, mientras que Los Corrales, Pedrera y El Saucejo presentan un volumen mínimo de VNP antiguas. Entre 1941 y 1980, los porcentajes en Los Corrales 36%, Gilena 24,7%, Martín de la Jara 27,9%, Pedrera 40,1% y El Saucejo 43,7%. Este periodo refleja una construcción relativamente homogénea, aunque Pedrera y El Saucejo muestran un desarrollo más intenso de VNP, probablemente vinculado al abandono de viviendas principales y al uso como segundas residencias durante la dictadura y el desarrollismo franquista, mientras que otros municipios tuvieron un crecimiento más moderado.

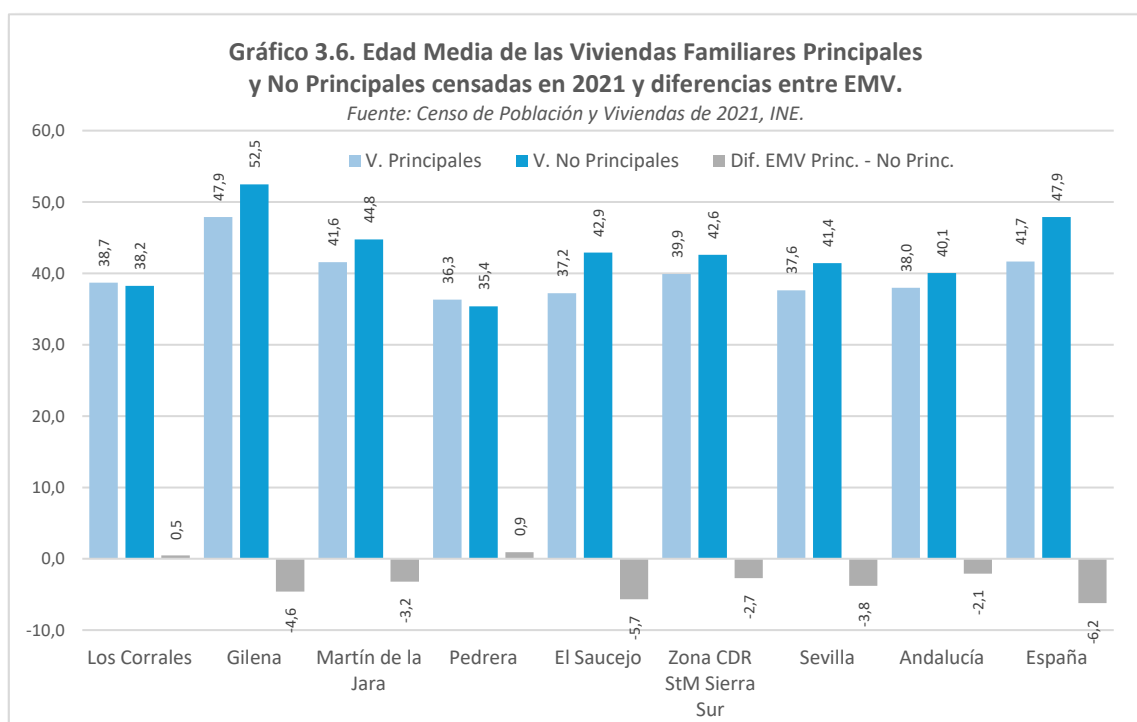


Finalmente, en el periodo democrático 1981-2020, los porcentajes son: Los Corrales 46,6%, Gilena 37,1%, Martín de la Jara 41,8%, Pedrera 46,5% y El Saucejo 40,6%. Este bloque evidencia que la construcción más reciente de VNP responde de manera bastante homogénea a la demanda vinculada a segundas residencias, inversión familiar y dinámica económica local, destacando la importancia de los municipios con mayor disponibilidad de suelo y recursos para nuevas construcciones. En conjunto, estos datos muestran que cada municipio ha seguido su propia trayectoria en el desarrollo del parque de VNP, con velocidades de transformación distintas y modelos municipales diversos. Esta heterogeneidad da lugar a un desarrollo desigual entre municipios, reflejando la influencia de factores demográficos y socioeconómicos en el parque de viviendas no principales en la comarca.

Con relación a la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 y las diferencias entre ellas, que se recoge en el Gráfico 3.6 (véase Tabla 3.6 del Anexo). La Edad Media de las Viviendas Familiares Principales en la zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla asciende a 39,9 años, con una diferencia de -2,7 años respecto a la EM de las Viviendas No Principales (42,6 años). Estos promedios apenas contrastan con las Edades Medias de la VP en la provincia de Sevilla (37,6 años, +2,3 años en la comarca), de Andalucía (38 años, -1,1 años en la comarca) y de España (41,7 años, -1,8 años). Se observan mayores diferencias con la EM de las VNP, en tanto en la comarca asciende a 42,6 años, la VNP de la provincia de Sevilla (41,4 años, +1,2 años en la comarca), pero se acentúa algo más con la EM de VNP de Andalucía (40,1 años, +2,5 años en la comarca), y sobre todo con la diferencia en la Vivienda No Principal de España (47,9 años), en tanto alcanza un diferencial de -5,3 años con la comarca. Estas Edades Medias del parque de vivienda reflejan varios aspectos: por un lado, en los cuatro territorios la EM de la VNP es más elevada (viviendas secundarias y vacías) y, por otro, la Edad Media de ambos tipos de vivienda en la Zona del CDR StM de Sierra Sur es mínimamente superior a las de la provincia de Sevilla y Andalucía y, sensiblemente inferior a la de España. En resumen, el parque de viviendas familiares censado en 2021 en la comarca de la Sierra Sur es sensiblemente más antiguo (40,5 años), que en la provincia y en Andalucía, consecuencia directa de la pérdida de población y la falta de demanda constructiva. A su vez, los conjuntos de la provincia de Sevilla (38,4 años) y de Andalucía (38,6 años) representan un parque residencial más moderno que el de España (43,4 años), resultado de la concentración demográfica y económica en las áreas urbanas, que impulsó la construcción masiva de viviendas familiares durante el desarrollismo franquista y la posterior etapa democrática.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

Con relación a la Edad Media (EM) de las Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas en 2021 en los cinco municipios de la zona del CDR StM Sierra Sur, se constata que la EM de la Vivienda No Principal (VNP) supera en tres municipios a la EM de la Vivienda Principal (VP), salvo en Los Corrales y Pedrera, donde la EM de la VP es ligeramente superior a la de la VNP. La EM de la VP presenta valores que oscilan entre un máximo de 47,9 años en Gilena y un mínimo de 36,3 años en Pedrera, mientras que la EM de la VNP alcanza un máximo de 52,5 años en Gilena y un mínimo de 35,4 años en Pedrera. La mayor diferencia entre ambos usos se observa en El Saucejo, con -5,7 años (VP más nueva que VNP), y la menor en Los Corrales, con +0,5 años (VP ligeramente más antigua que VNP). El promedio para el total de las viviendas familiares en los municipios refleja una edad media de 49 años en Gilena, 42,1 años en Martín de la Jara, 38,6 años en Los Corrales y El Saucejo y 36,1 años en Pedrera, mostrando un parque residencial sensiblemente heterogéneo. Este patrón evidencia que, en la mayoría de los municipios, las VNP tienden a ser más antiguas que las VP, por la edad media más alta de viviendas secundarias o vacías.



En Los Corrales y Pedrera, donde la VP es ligeramente más antigua que la VNP, se podría interpretar un dinamismo constructivo más reciente en el conjunto de las segundas residencias o un parque de VP con menor renovación. En síntesis, los cinco municipios muestran una clara diferencia entre la EM de las VP y la VNP, con oscilaciones que van de +0,5 años (Los Corrales) a

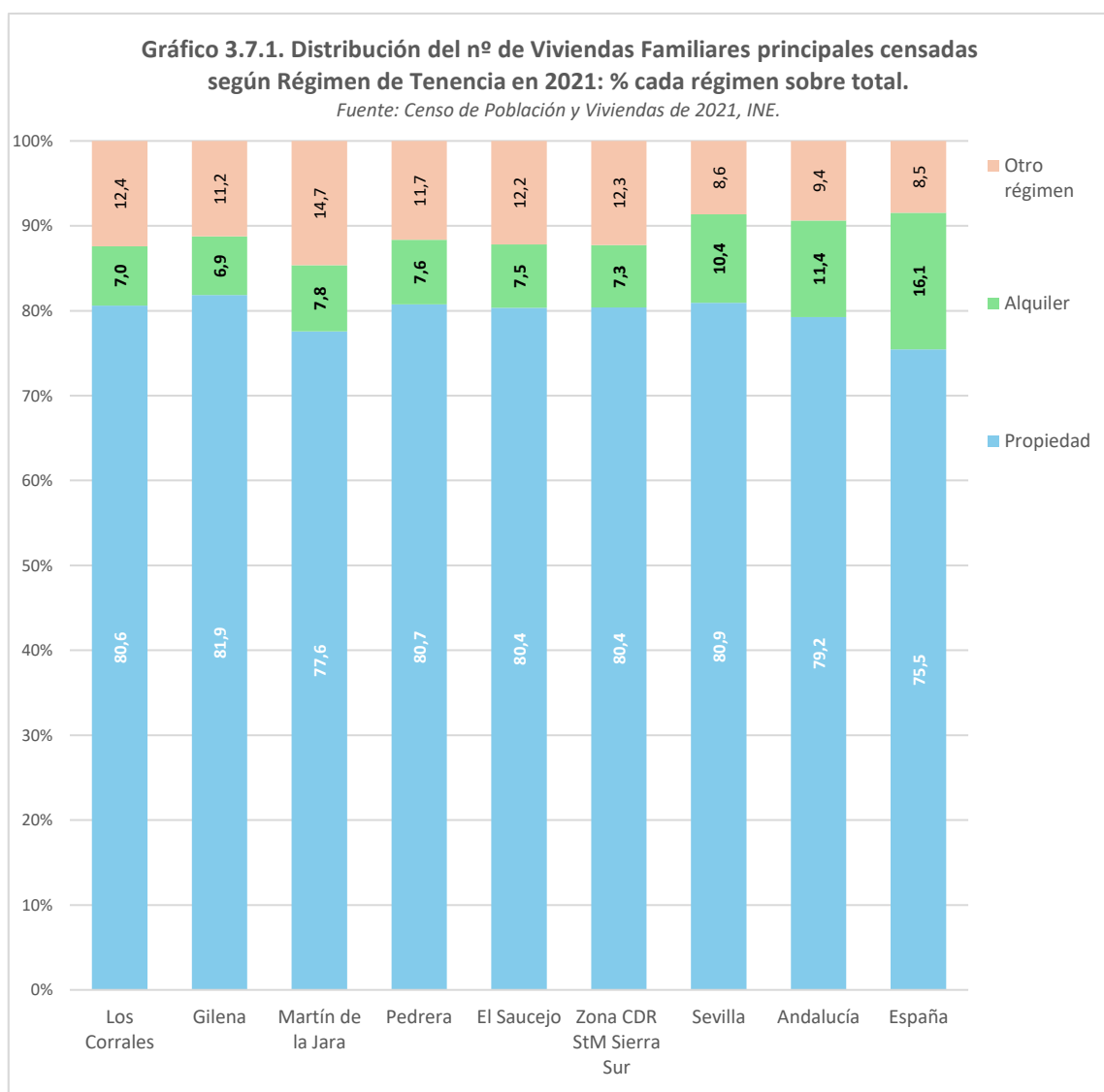
-5,7 años (El Saucejo), lo que refleja la variabilidad en la antigüedad del parque residencial familiar y la mayor concentración de viviendas secundarias o vacías con cierta antigüedad en determinados municipios. Estas dinámicas locales posiblemente reflejarán los procesos descritos por El País sobre la “escasez de vivienda en la España despoblada” (Navarro, 2024), donde la débil renovación del parque inmobiliario y la reducción de la demanda residencial en áreas rurales acentúan la brecha territorial en la disponibilidad y el estado de las viviendas.

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

Seguimos con el análisis de la Distribución (%) del número de Viviendas Familiares Principales según Régimen de Tenencia censadas en 2021, representada en el Gráfico 3.7.1 (véase Tabla 3.7 del Anexo). En la zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla, hay un claro predominio del régimen de propiedad, que alcanza el 80,4% del total, frente al 7,3% correspondiente al régimen de alquiler. El 12,3% restante, “Otro régimen de tenencia”, incluye desde viviendas cedidas gratuitamente por familiares o conocidos, usufructos y alquileres simbólicos sin contrato formal, hasta fórmulas no convencionales de uso de la vivienda principal. Esta última modalidad se muestra especialmente relevante en el medio rural, donde la tenencia informal de la vivienda a través de redes familiares o vecinales es más habitual. En la provincia de Sevilla, el porcentaje de vivienda principal en propiedad (80,9%) es similar a la comarca; el alquiler registra el 10,4%, y “Otro régimen” el 8,6%. En el conjunto de Andalucía, la proporción de vivienda principal en propiedad supone el 79,2%, -1,2 puntos menos que en la zona de Sierra Sur; el alquiler se sitúa en el 11,4%, y “Otro régimen” en el 9,4%. Finalmente en España, la distribución se reparte entre el 75,5% de vivienda en propiedad, un 16,1% en alquiler y un 8,5% en “Otro régimen”; en este caso, el porcentaje de propiedad es claramente inferior al comarcal, mientras que el de alquiler resulta 8,8 puntos más elevado. En la provincia de Sevilla tanto el indicador de alquiler supera el valor de la comarca, mientras desciende el correspondiente a “Otro régimen”; y en Andalucía el indicador de propiedad es ligeramente inferior al de la comarca, mientras el de alquiler lo supera. En conjunto, estos datos muestran que la zona del CDR StM de Sierra Sur presenta un menor grado del régimen de tenencia en alquiler en el parque de viviendas principales respecto a los niveles provincial, autonómico y, sobre todo, estatal. Al mismo tiempo, destaca la mayor presencia relativa de la categoría “Otro régimen de tenencia”; menor frecuencia de alquiler y mayor de Otro régimen constituyen un rasgo distintivo del hábitat rural y de las pautas tradicionales de tenencia de la vivienda principal.

Sobre la distribución (%) del número de Viviendas Familiares Principales censadas según Régimen de Tenencia en 2021 en los cinco municipios de la comarca del Sierra Sur, el régimen de propiedad se mantiene como la forma dominante de tenencia, aunque con variaciones internas: desde el 77,6% en Martín de la Jara hasta el 81,9% en Gilena. En Los Corrales, el 80,6% de las viviendas principales están en propiedad, frente a un 7% en alquiler y un 12,4% en otro régimen. En Gilena, la propiedad representa el 81,9%, el alquiler el 6,9% y otro régimen el 11,2 %. En Martín de la Jara, el 77,6% son viviendas en propiedad, con un 7,8% en alquiler y un 14,7% bajo otro régimen. En Pedrera, el 80,7% de las viviendas principales son en propiedad, el 7,6% en alquiler y el 11,7% en otro régimen. Por su parte, en El Saucejo, la propiedad equivale al 80,4%, el alquiler al 7,5% y otro régimen al 12,2%. Estos porcentajes indican que, aunque la propiedad es dominante en todos los municipios, existe una presencia significativa de otros regímenes de tenencia. En particular, Martín de la Jara destaca con el mayor porcentaje en “otro régimen” (14,7%), lo que sugiere formas alternativas de tenencia que van más allá del alquiler convencional. El arrendamiento, por su parte, se mantiene en niveles bajos, lo que evidencia un parque de viviendas principales más orientado a la propiedad, seguramente por tradición cultural-familiar. Este patrón se enmarca en un contexto más amplio de políticas públicas recientes: la Diputación de Sevilla ha anunciado planes para impulsar viviendas protegidas en la provincia, movilizando 250 millones de euros para construir 2.000 VPO de alquiler asequible (rentas máximas de 350 €/mes) (Delgado, 2025). Este tipo de iniciativas podría, en el futuro, contribuir a modificar la tenencia de viviendas principales en municipios con poca presencia del alquiler, promoviendo a una mayor diversificación entre propiedad y alquiler. En síntesis, en los cinco municipios de la comarca, la propiedad constituye el régimen dominante, mientras que las variaciones en las categorías de alquiler y otro régimen reflejan dinámicas locales propias del medio rural.

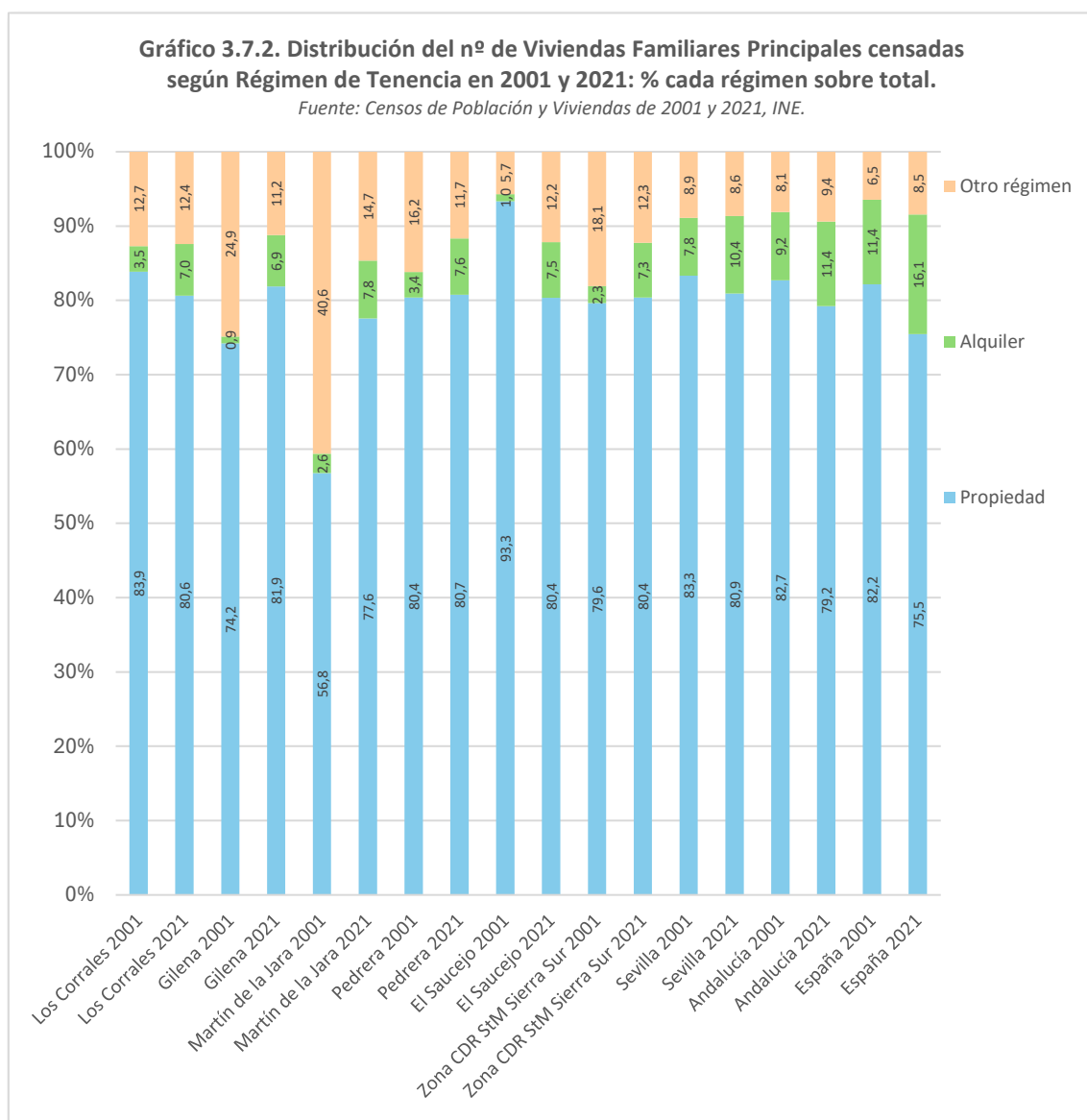
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



Avanzamos con la Distribución(%) del nº de Viviendas Familiares Principales según Régimen de Tenencia en la comparativa entre los Censos de Vivienda de 2001 y 2021, recogida en los Gráficos 3.7.2 y 3.7.3 (véase Tabla 3.7 del Anexo). En la zona del CDR StM de Sierra Sur se aprecia un retroceso notable de la categoría “Otro régimen”, que pierde -5,8 puntos, mientras aumenta con fuerza el alquiler (+5,1 puntos) y la propiedad registra un ligero avance (+0,8 puntos). Esta trayectoria difiere parcialmente de la observada en el resto de los ámbitos supralocales: en la provincia de Sevilla la propiedad desciende -2,4 puntos, el alquiler crece +2,6 puntos y “Otro régimen” apenas retrocede, solo -0,2 puntos; en Andalucía la propiedad cae -3,5 puntos, sube el alquiler +2,2 puntos y también destaca el incremento de “Otro régimen” (+1,3 puntos). En España, en similitud con la dinámicas autonómica, la propiedad experimenta la mayor pérdida (-6,7 puntos), al tiempo que se intensifican tanto el alquiler (+4,7 puntos) como “Otro régimen” (+2 puntos). En conjunto, los datos muestran que la comarca presenta una pauta particular: gana

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

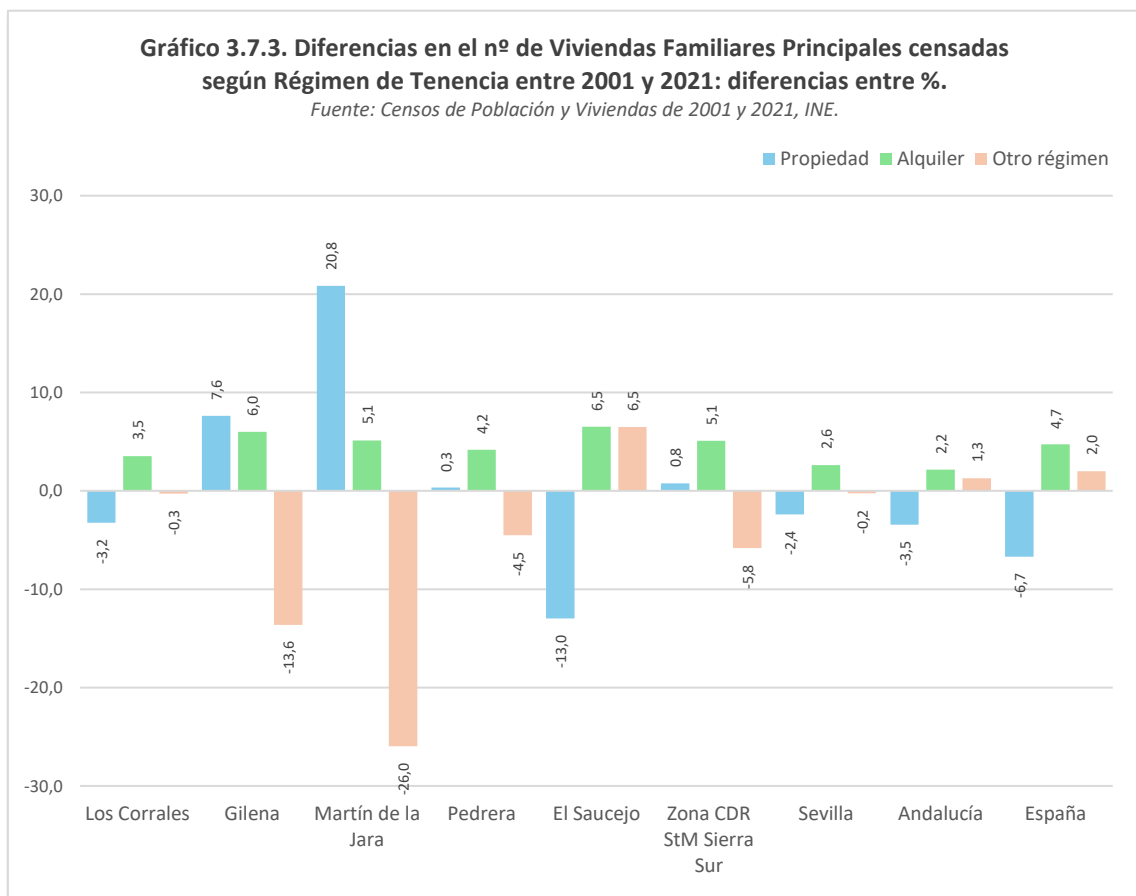
peso el alquiler, pero el ajuste se produce sobre todo a costa de “Otro régimen”, manteniéndose la propiedad prácticamente estable en términos porcentuales.



Comparando la Distribución (%) del Régimen de Tenencia de las Viviendas Familiares Principales entre 2001 y 2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, observamos una evolución diferenciada según el tipo de tenencia. En primer lugar, el régimen de propiedad presenta evoluciones muy diversas: mientras en Gilena (+7,6 puntos) y especialmente en Martín de la Jara (+20,8 puntos) aumenta con fuerza su peso relativo, en Pedrera (+0,3 puntos) las variaciones son muy leves; mientras que en Los Corrales (-3,2 puntos) y sobre todo en El Saucejo se produce un retroceso (-13 puntos). Esta heterogeneidad refleja que la prevalencia de la propiedad no evoluciona de forma homogénea en el territorio. En

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

cuanto al régimen de alquiler, los cinco municipios muestran incrementos a lo largo del periodo, aunque con intensidades distintas: desde el aumento más moderado de Los Corrales (+3,5 puntos) y Pedrera (+4,2 puntos), hasta los aumentos más acusados de Martín de la Jara (+5,1 puntos) y sobre todo de El Saucejo (+6,5 puntos), y Gilena (+6 puntos). Estos avances sugieren un proceso de diversificación del régimen de tenencia hacia el alquiler, aunque sin configurarse todavía como alternativa que compita con la propiedad.



Por su parte, la categoría de “Otro régimen de tenencia” experimenta fuertes descensos sobre todo en Martín de la Jara (-26 puntos) y Gilena (-13,6 puntos), y más moderados en Pedrera (-4,5 puntos) y Los Corrales (-0,3 puntos), mientras que únicamente en El Saucejo aumenta (+6,5 puntos). Estos retrocesos reflejan la progresiva reducción de las fórmulas informales de acceso a la vivienda, como son las cesiones familiares, usufructos o acuerdos no formalizados, que tradicionalmente han caracterizado al medio rural, salvo en contextos muy concretos como El Saucejo, donde estas modalidades parecen haber ganado más relevancia. En conjunto, la evolución del régimen de tenencia entre 2001 y 2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR

StM de Sierra Sur muestra complejidad: conviven incrementos muy significativos de la propiedad en algunos municipios con retrocesos intensos en otros, mientras el alquiler avanza de forma generalizada y las formas no convencionales de acceso a la vivienda incluidas en Otro régimen tienden a reducirse, excepto en El Saucejo. Estas evoluciones diversas apuntan a transformaciones locales específicas vinculadas a dinámicas demográficas, familiares y patrimoniales propias de las localidades rurales.

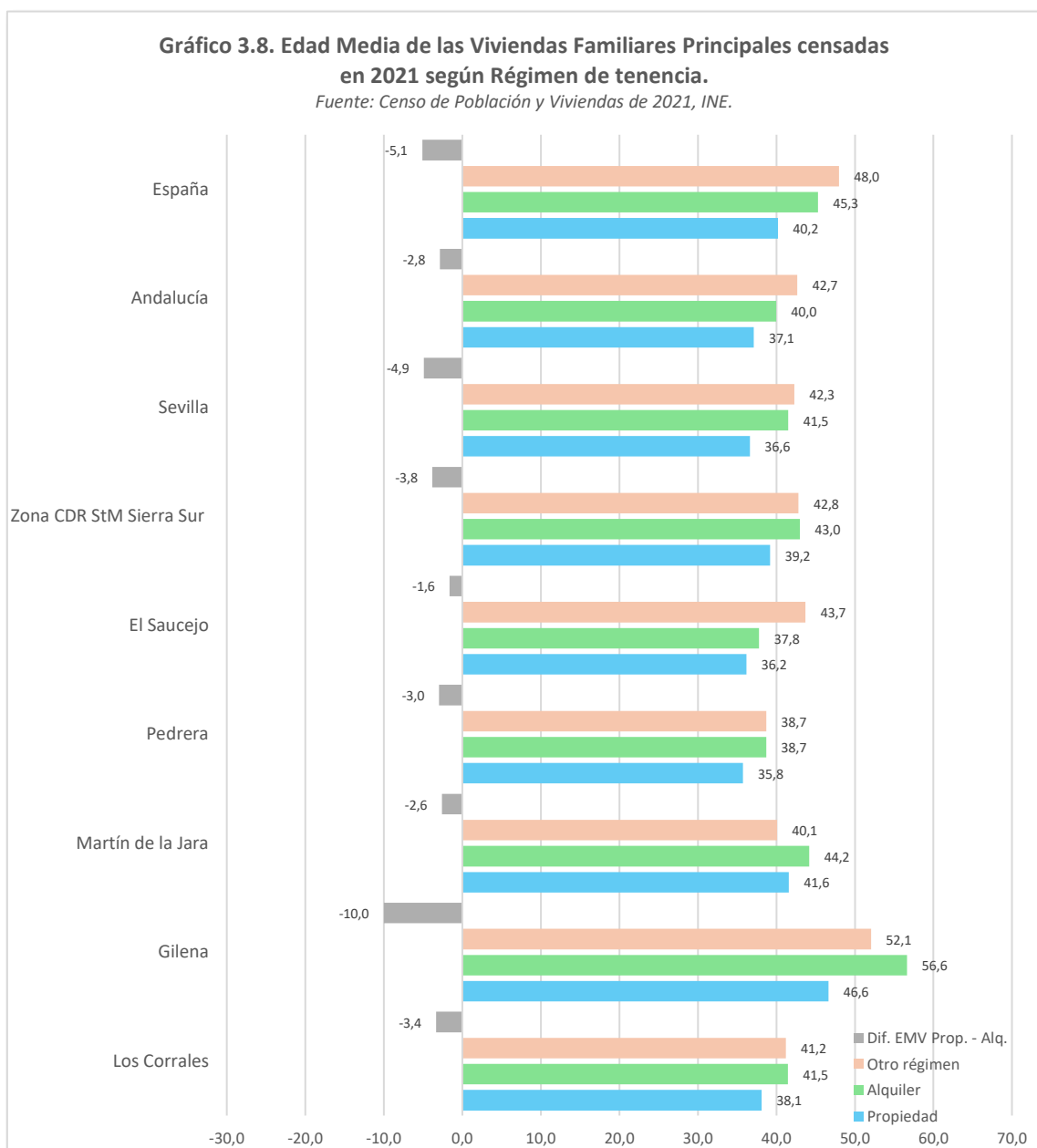
1.3.6.- Edad Media de las Viviendas Principales censadas según Régimen de Tenencia

Nos adentramos en la Edad Media (EM) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según Régimen de Tenencia, que se recoge en el Gráfico 3.8 (véase Tabla 3.8 del Anexo). En la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem de Sierra Sur de Sevilla, la EM es de 39,2 años para las viviendas en propiedad, 43 años para las viviendas en alquiler y 42,8 años para las de Otro régimen. El promedio total de las viviendas principales se sitúa en 39,9 años, y la diferencia entre la propiedad y el alquiler es de -3,8 años, lo que indica que las viviendas alquiladas son algo más antiguas que las de propiedad. En comparación, en la provincia de Sevilla la EM es de 36,6 años para la propiedad, 41,5 años para el alquiler, 42,3 años para Otro régimen, y de 37,6 años para todas las viviendas principales, con una diferencia de -4,9 años entre propiedad y alquiler. En Andalucía, la EM es 37,1 años (propiedad), 40 años (alquiler), 42,7 años (otro régimen) y un total de 38 años, con una brecha de -2,8 años entre propiedad y alquiler. En España, estos valores son 40,2 años (propiedad), 45,3 años (alquiler), 48 años (otro régimen) y un total de 41,7 años, con una diferencia de -5,1 años entre la propiedad y el alquiler. En conjunto, estos datos muestran que la Zona del CDR StM de Sierra Sur tiene un parque de viviendas principales algo envejecido respecto a la provincia de Sevilla y Andalucía, especialmente en el régimen de alquiler. La brecha negativa entre la edad de la vivienda en propiedad y en alquiler refuerza esta idea: las viviendas alquiladas en la comarca son menos modernas que las de propiedad, lo que podría apuntar a un mercado de alquiler de segundas viviendas menos actualizadas con necesidades de rehabilitación.

El análisis de la Edad Media de las Viviendas Familiares Principales (EMVP) en 2021 según régimen de tenencia en los cinco municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur revela diferencias moderadas pero significativas en la antigüedad del parque residencial. En el régimen de propiedad, las viviendas principales más antiguas se localizan en Gilena (46,6 años) y después

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

en Martín de la Jara (41,6 años), mientras que los valores más bajos corresponden a Pedrera (35,8 años) y El Saucejo (36,2 años). Estas variaciones apuntan a dinámicas locales distintas en cuanto a renovación de vivienda y demanda constructiva. En el régimen de alquiler, la antigüedad se incrementa en todos los municipios, situándose por encima de la correspondiente a la propiedad. Destaca Gilena, donde la EMVP en alquiler alcanza 56,6 años, muy por encima del resto de municipios, lo que sugiere un stock de viviendas en alquiler más antiguo y probablemente con mayores necesidades de rehabilitación.



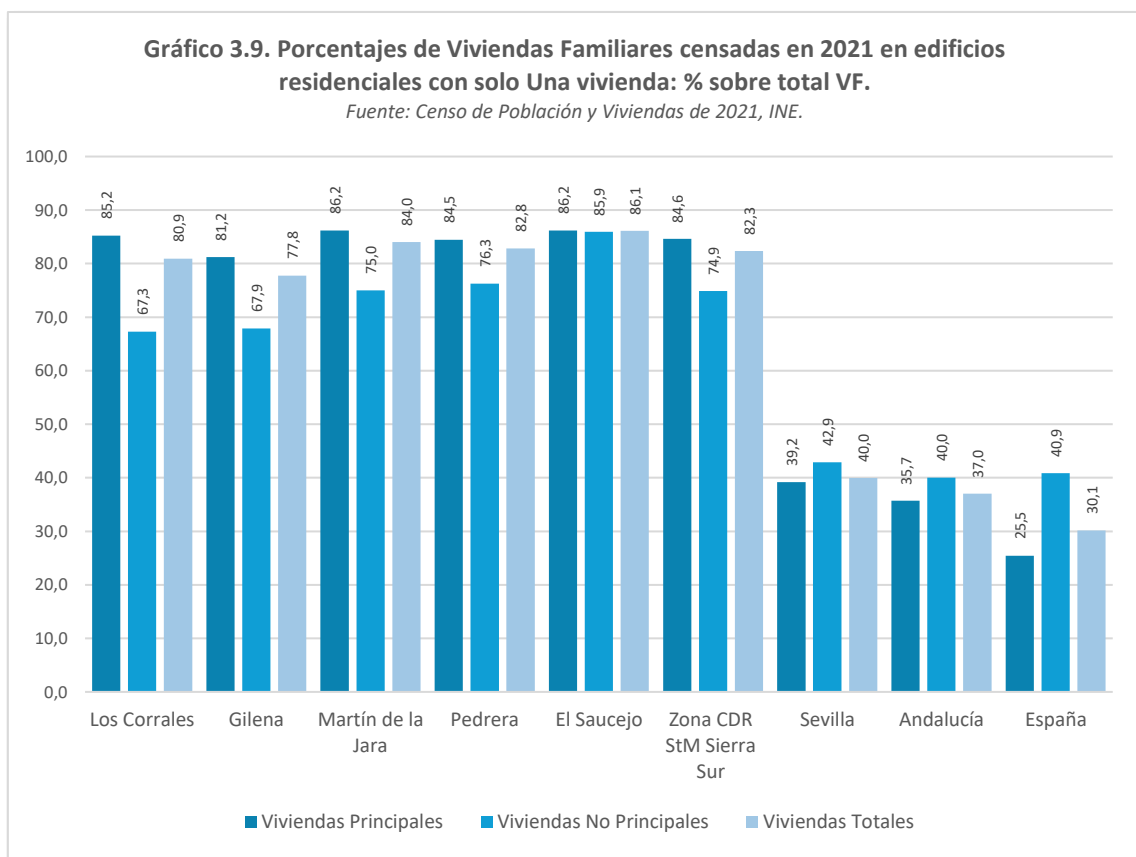
En el resto del territorio, las viviendas en alquiler presentan promedios más moderados, con Martín de la Jara (44,2 años), Los Corrales (41,5 años), Pedrera (38,7 años) y El Saucejo (37,8 años). En la categoría de Otro régimen, que integra cesiones gratuitas, usufructos o formas no formalizadas de ocupación, el parque residencial también muestra una notable antigüedad, destacando Gilena (52,1 años) y El Saucejo (43,7 años). En cambio, Martín de la Jara (40,1 años) y Pedrera (38,7 años) presentan promedios ligeramente inferiores, lo que apunta a una mayor renovación relativa dentro de este tipo de tenencia. Las diferencias internas entre regímenes confirman este patrón general. En los cinco municipios, las viviendas en alquiler son siempre más antiguas que las de propiedad, con diferenciales que oscilan entre -1,6 años en El Saucejo y -10 años en Gilena, este último el caso más extremo, lo que refuerza la idea de un parque de alquiler mayormente antiguo. En resumen, los cinco municipios de la Zona del CDR Sierra Sur se caracterizan por un parque residencial principal más envejecido en los regímenes de alquiler y en “Otro régimen de tenencia”. Este patrón está vinculado a dinámicas propias del medio rural: menor actividad constructiva, escasa rotación del mercado inmobiliario y una mayor presencia de viviendas heredadas o transmitidas dentro de redes familiares.

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

A través del Gráfico 3.9 (véase la Tabla 3.9 del Anexo) nos aproximamos a la distribución porcentual de Viviendas Familiares censadas en 2021 que se ubican en edificios con una sola vivienda. En la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur, este modelo unifamiliar es claramente dominante: hasta un 84,6% de las viviendas principales se encuentran en casas de una única unidad, un porcentaje muy superior al de la provincia de Sevilla (39,2%), Andalucía (35,7%) y España (25,5%). Algo similar sucede con las Viviendas No Principales: en la Sierra Sur, el 74,9% corresponde a viviendas unifamiliares, frente a 42,9% en la provincia de Sevilla, 40% en Andalucía y 40,9% en España. Considerando todas las viviendas familiares, el 82,3% del parque comarcal se encuadra en edificaciones unifamiliares. La diferencia interna entre Viviendas Principales y No Principales en viviendas de una sola unidad en la Sierra Sur es de +9,7 puntos porcentuales, lo que informa que el predominio del modelo unifamiliar es aún más fuerte entre las viviendas principales que entre las no principales. En contraposición, otros territorios muestran una caída importante: en la provincia de Sevilla la diferencia es de -3,7 puntos, en Andalucía de -4,3 puntos y en España de -15,4 puntos, pues en esos ámbitos la vivienda unifamiliar está relativamente más presente entre las viviendas no principales

(segundas residencias, vacías, etc.). Por todo ello, estos datos refuerzan que la comarca de la Sierra Sur sevillana mantiene un parque residencial típicamente rural, con baja densidad en horizontal y vivienda unifamiliar, muy distinto al modelo urbano vertical y edificios plurifamiliares dominante en las áreas urbanas o ciudades. Esta configuración responde a patrones propios del medio rural: parcelas más amplias, propiedad de la familia, tejido residencial desconcentrado, escasa presión edificatoria y especulativa, una demanda residencial vinculada a la vivienda familiar tradicional.

El análisis de los porcentajes de Viviendas Familiares censadas en 2021 en edificios con una sola vivienda entre los cinco municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur revela contrastes internos ligados al tamaño demográfico y el carácter más o menos rural de cada municipio. En Martín de la Jara y en El Saucejo se alcanza un 86,2% en viviendas principales que se encuentran en edificaciones unifamiliares; seguidos de Los Corrales con el 85,2%, Pedrera con el 84,5% y de Gilena con el 81,2%. Respecto a las Viviendas No Principales, los porcentajes también son elevados y ofrecen más diferencias internas: entre el 85,9% en El Saucejo y el 67,3% en Los Corrales, pasando por el 67,9% en Gilena, 75% en Martín de la Jara, 76,3% en Pedrera. Considerando todas las viviendas familiares, los porcentajes unifamiliares oscilan entre 77,8% en Gilena y 86,1% en El Saucejo, confirmando un tejido residencial atomizado dominado por la vivienda individual. La diferencia porcentual entre Viviendas Principales y No Principales en estos municipios (VP-VNP) es especialmente significativa en Los Corrales (18 puntos), seguida por Gilena (13,3) y Martín de la Jara (11,2), indicando que el modelo unifamiliar está aún más presente en las viviendas habitadas habitualmente. En Pedrera la diferencia es más modesta (8,2 puntos) y en El Saucejo casi inexistente (0,2 puntos). En definitiva, estos datos confirman que en los cinco municipios del CDR Sierra Sur predomina con fuerza la vivienda unifamiliar, tanto en el uso habitual como en el ocasional o en las viviendas vacías. Este patrón refleja la persistencia de un modelo rural tradicional, caracterizado por parcelas más amplias, baja densidad poblacional y escasa concentración de dos o más viviendas en un mismo edificio, en contraste con los modelos plurifamiliares y compactos de áreas urbanas densamente pobladas. Esta estructura residencial se mantiene también en la política pública reciente: según Ser Andalucía Centro (2025), la Sierra Sur, incluyendo municipios como Pedrera y Martín de la Jara, ha recibido 10 millones de euros de la Diputación de Sevilla para impulsar cerca de 200 viviendas públicas, reforzando la lógica de construcción tradicional del territorio y evidenciando la necesidad de modernizar y renovar un parque residencial mayoritariamente unifamiliar.

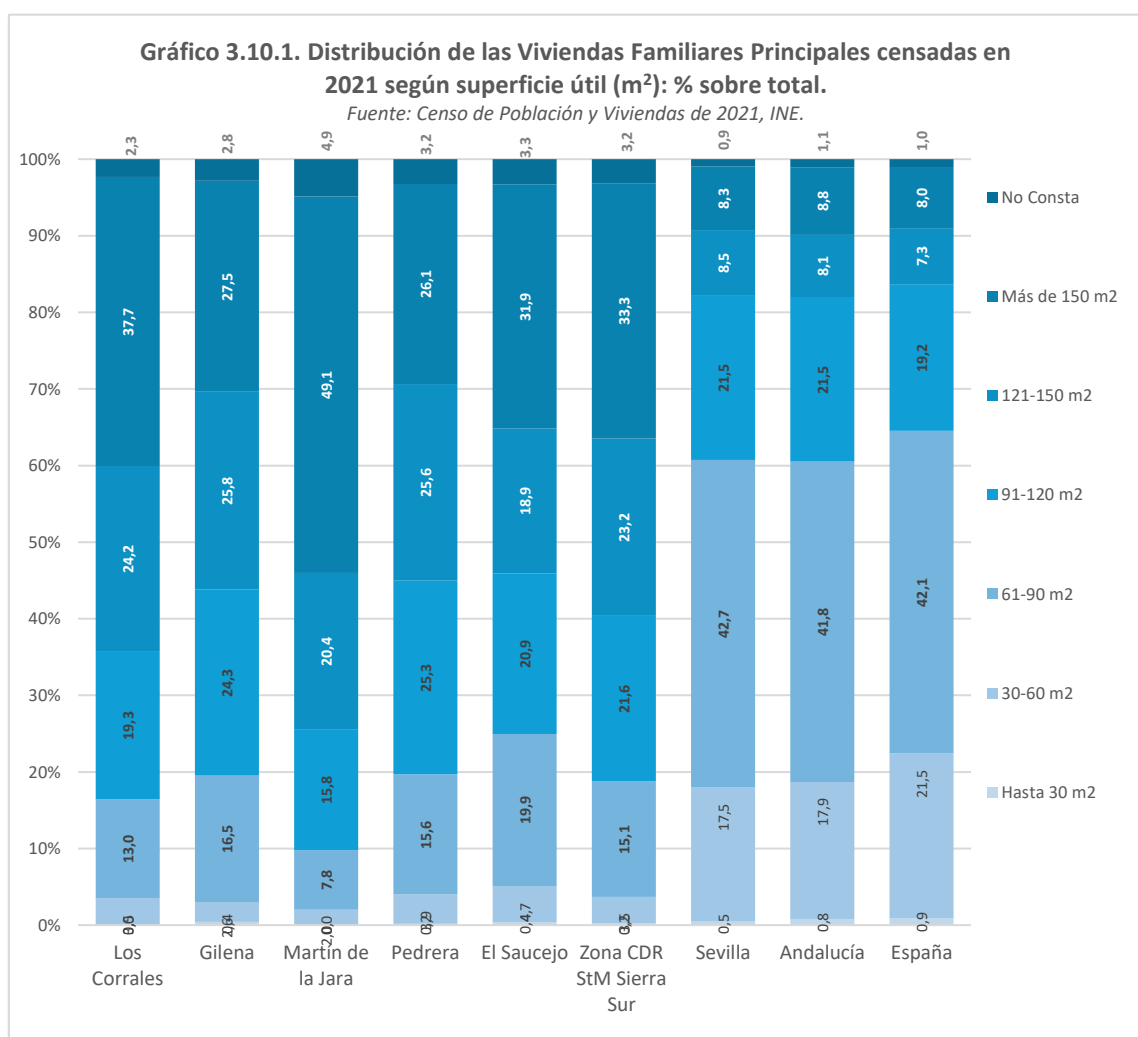


1.3.8.- Distribución de las Viviendas Principales y No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m²)

Ahora, atendamos a la Distribución (%) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según superficie útil (m²), tal y como se recoge en el Gráfico 3.10.1 (véase Tabla 3.10 del Anexo). Entre las Viviendas Principales, el intervalo de más de 150 m² en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla, mientras en los otros tres territorios supralocales destacan las viviendas principales de 61-90 m²: si en la Zona del CDR de Sierra Sur representa solo el 15,1%, en Sevilla se eleva hasta el 42,7% de la viviendas principales, en Andalucía el 41,8% y en España el 42,1%. El segundo intervalo más común en la comarca es 121-150 m² (23,2%), bastante por encima de los porcentajes provincial (8,5%), autonómico (8,1%) y estatal (7,3%). Las viviendas más pequeñas (Hasta 30 m²) son las menos frecuentes en todos los territorios (0,2% en la comarca, 0,5% en la provincia de Sevilla, 0,8% en Andalucía y 0,9% en España), mientras que las de 30-60 m² tienen mayor presencia fuera de la comarca: 3,5% en Sierra Sur, frente al 17,5% en la provincia de Sevilla, 17,9% en Andalucía y 21,5% en España. En resumen, en la comarca las viviendas tienden a ser bastante más amplias que en la provincia, Andalucía o

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

España, con una mayor proporción de Viviendas Principales que superan los 90 m². Este patrón es característico de las áreas rurales, donde la propiedad familiar de la finca, el menor precio del suelo y la menor presión especulativa influyen en que las viviendas tengan mayor superficie, además de viviendas que en el pasado fueron diseñadas para ser funcionales con las actividades agropecuarias (almacén, herramientas, ganadería doméstica...).



Entre los cinco municipios de la comarca del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur, el intervalo más frecuente en las Viviendas Principales por superficie útil es Más de 150 m². Destaca Martín de la Jara con un 49,1%, seguido de Los Corrales (37,7%), El Saucejo (31,9%), Gilena (27,5%) y Pedrera (26,1%). El segundo intervalo más relevante varía entre municipios, predominando 121-150 m², salvo en El Saucejo, donde sobresale la categoría 91-120 m² (20,9%). Así, en Gilena el 25,8% de las viviendas se sitúan entre 121-150 m², en Pedrera el 25,6%, en Los Corrales el 24,2% y en Martín de la Jara el 20,4%. El intervalo 61-90 m² presenta porcentajes

menores: Los Corrales 13%, Gilena 16,5%, Martín de la Jara 7,8%, Pedrera 15,6% y El Saucejo 19,9%, lo que indica que las viviendas de tamaño medio son menos frecuentes en la comarca. Las viviendas de 30-60 m² tienen una presencia bastante reducida (desde el 2% en Martín de la Jara hasta 4,7% en El Saucejo), mientras que las de Hasta 30 m² son prácticamente residuales (0-0,4%). En conjunto, los datos muestran que las superficies de las Viviendas Principales en estos cinco municipios tienden a ser amplias, con un claro predominio de viviendas superiores a 120 m² y, especialmente, de Más de 150 m². Este patrón es característico del medio rural, donde la disponibilidad de terreno familiar o el menor precio del suelo permiten viviendas unifamiliares de gran tamaño, a menudo combinando usos residenciales y productivos.

Pasemos a conocer la Distribución (%) de las Viviendas Familiares No Principales censadas en 2021 según superficie útil (m²), que se recoge en el Gráfico 3.10.2 (véase Tabla 3.10 del Anexo). Con relación a la distribución de la Zona del CDR StM de Sierra Sur se observa un modelo particular en comparación con la provincia de Sevilla, Andalucía y España. En la comarca, las viviendas de 61-90 m² representan el mayor porcentaje con un 22,6%, mientras que en la provincia de Sevilla lo superan con un 32,7%, en Andalucía con un 34,3% y en España con un 33,7%, lo que indica que en la comarca de Sierra Sur este intervalo no domina tanto como en otros territorios. Sin embargo, en la zona Sierra Sur otros segmentos de superficie muestran un peso significativo y relativamente equilibrado: las viviendas de 30-60 m² suponen el 18,3%, y las de 91-120 m² alcanzan el 20,9%, valores bastante cercanos al del grupo de 61-90 m². Este equilibrio contrasta fuertemente con la distribución observada fuera de la comarca, donde los tamaños más pequeños e intermedios concentran una proporción más clara: en la provincia de Sevilla, 30-60 m² y 61-90 m² representan el 30,6% y el 32,7% respectivamente; en Andalucía, el 29,6% y el 34,3%; y en España, el 30,5% y el 33,7%. Además, la Sierra Sur presenta una notable presencia de viviendas no principales más amplias: las de 121-150 m² constituyen el 16%, frente al 7,1% en la provincia de Sevilla, el 7,3% en Andalucía y el 7,2% en España. Aún más, las viviendas de más de 150 m² suponen un 21,3% en la comarca, mientras que en la provincia de Sevilla son únicamente el 9,3%, y en Andalucía y en España el 9,6%. Las viviendas de hasta 30 m² apenas existen entre los territorios comparados (0,8% en Sierra Sur, 2,6% en la provincia de Sevilla, 1,8% en Andalucía y 1,9% en España). Este perfil sugiere varias dinámicas posibles: la disponibilidad de suelo más asequible y propiedad de las familias en la Sierra Sur podría facilitar la construcción de viviendas más amplias; muchas de estas casas podrían estar destinadas a segundas residencias familiares o vacacionales, no exclusivamente a estancias breves; y la posible orientación hacia el turismo rural podría favorecer inmuebles con más metros y mayor

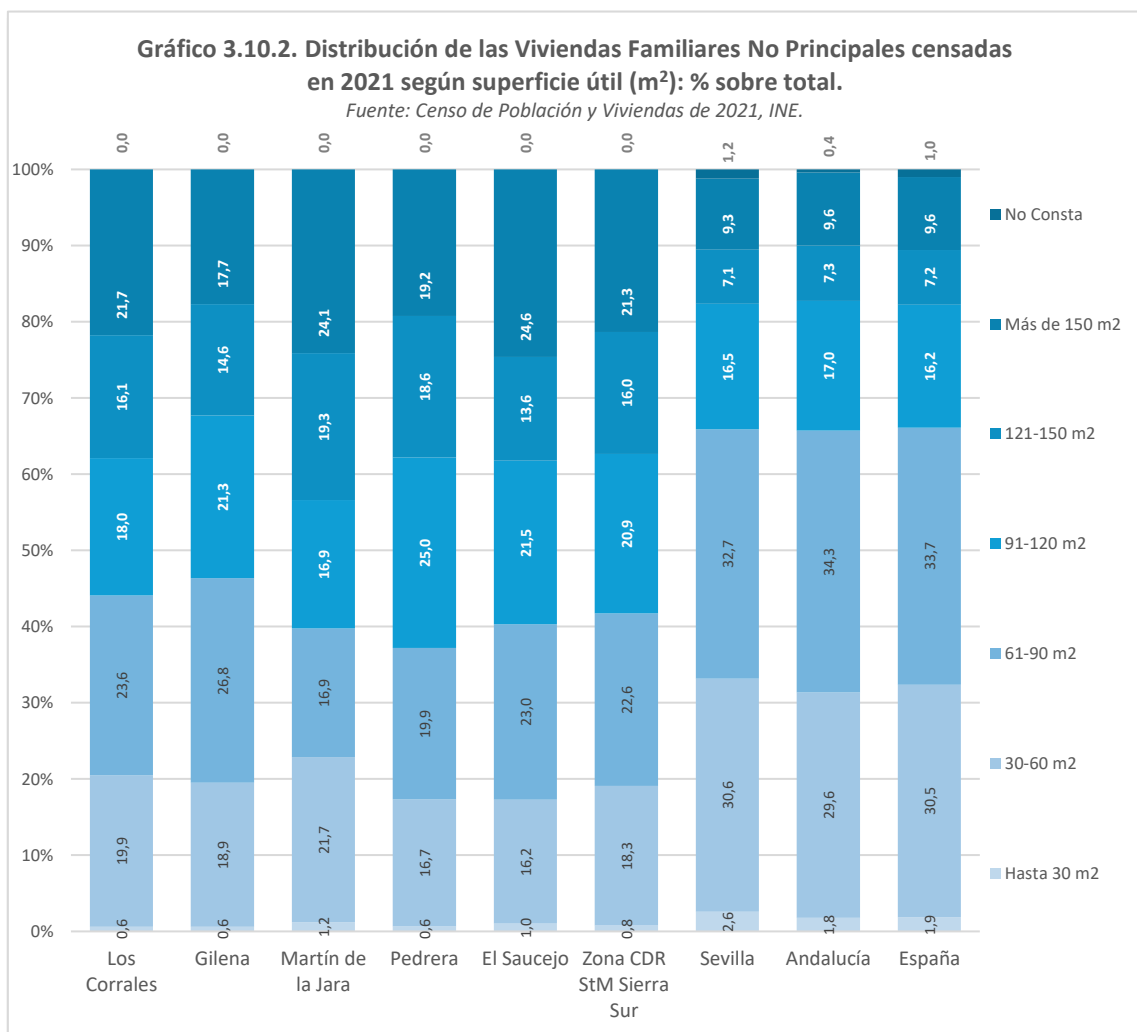
confort para estancias temporales. Además, la preferencia de los propietarios por una vivienda con más superficie es coherente con estas proporciones. Estos datos se enmarcan en una realidad más amplia que trasciende la comarca. Como señala un reportaje de ABC, “uno de cada cuatro municipios andaluces tiene la mitad de sus casas como segunda residencia” (Aguilera, 2025), lo que evidencia un fenómeno generalizado de viviendas no habituales en muchas localidades.

El estudio de las Viviendas No Principales (VNP) censadas en 2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur muestra una estructura diversa, aunque con un patrón común caracterizado por la concentración en los tamaños intermedios. En términos generales, los intervalos de 61-90 m², 91-120 m² y más de 150 m² reúnen la mayor parte del parque de VNP, si bien cada municipio presenta matices propios derivados de su parcelario, tradición residencial y disponibilidad de suelo. En el tramo más frecuente, 61-90 m², destacan Gilena (26,8%), Los Corrales (23,6%) y El Saucejo (23%), municipios donde este tamaño resulta especialmente representativo y refleja una preferencia por viviendas funcionales y de mantenimiento moderado. Por debajo, aunque aún con valores significativos, se sitúa Pedrera (19,9%), mientras que Martín de la Jara (16,9%) presenta la proporción más baja, probablemente ligada a la existencia de un parque más envejecido y con presencia relevante de viviendas tradicionales de mayor superficie. Por su parte, las viviendas de 91-120 m² muestran un peso significativo en varios municipios y se convierten en el intervalo dominante en Pedrera (25%), donde este tamaño podría asociarse a una combinación de vivienda rural adaptada y segunda residencia familiar. También alcanzan cifras elevadas en El Saucejo (21,5%) y Gilena (21,3%), mientras que Los Corrales (18%) y Martín de la Jara (16,9%) presentan proporciones más contenidas.

De especial interés es la elevada presencia de viviendas no principales amplias; en el intervalo de 121-150 m², destacan Martín de la Jara (19,3%), Pedrera (18,6%) y Los Corrales (16,1%), lo que evidencia un stock notable de segundas residencias o viviendas vacías de carácter más espacioso. En el tramo de más de 150 m², los porcentajes alcanzan niveles especialmente altos en El Saucejo (24,6%), Martín de la Jara (24,1%) y Los Corrales (21,7%), valores que indican la persistencia de viviendas tradicionales desocupadas de gran superficie o de segundas residencias. En conjunto, la distribución de las VNP según superficie en la comarca muestra cierta concentración entre las viviendas de tamaño medio y grande, coherente con un entorno rural interior caracterizado por la menor presión especulativa sobre el precio del suelo, mayor

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

disponibilidad de parcelas extensas y una tradición constructiva en la que priman las superficies amplias y adaptadas a formas de vida vinculadas a actividades agrarias y usos familiares multifuncionales.



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

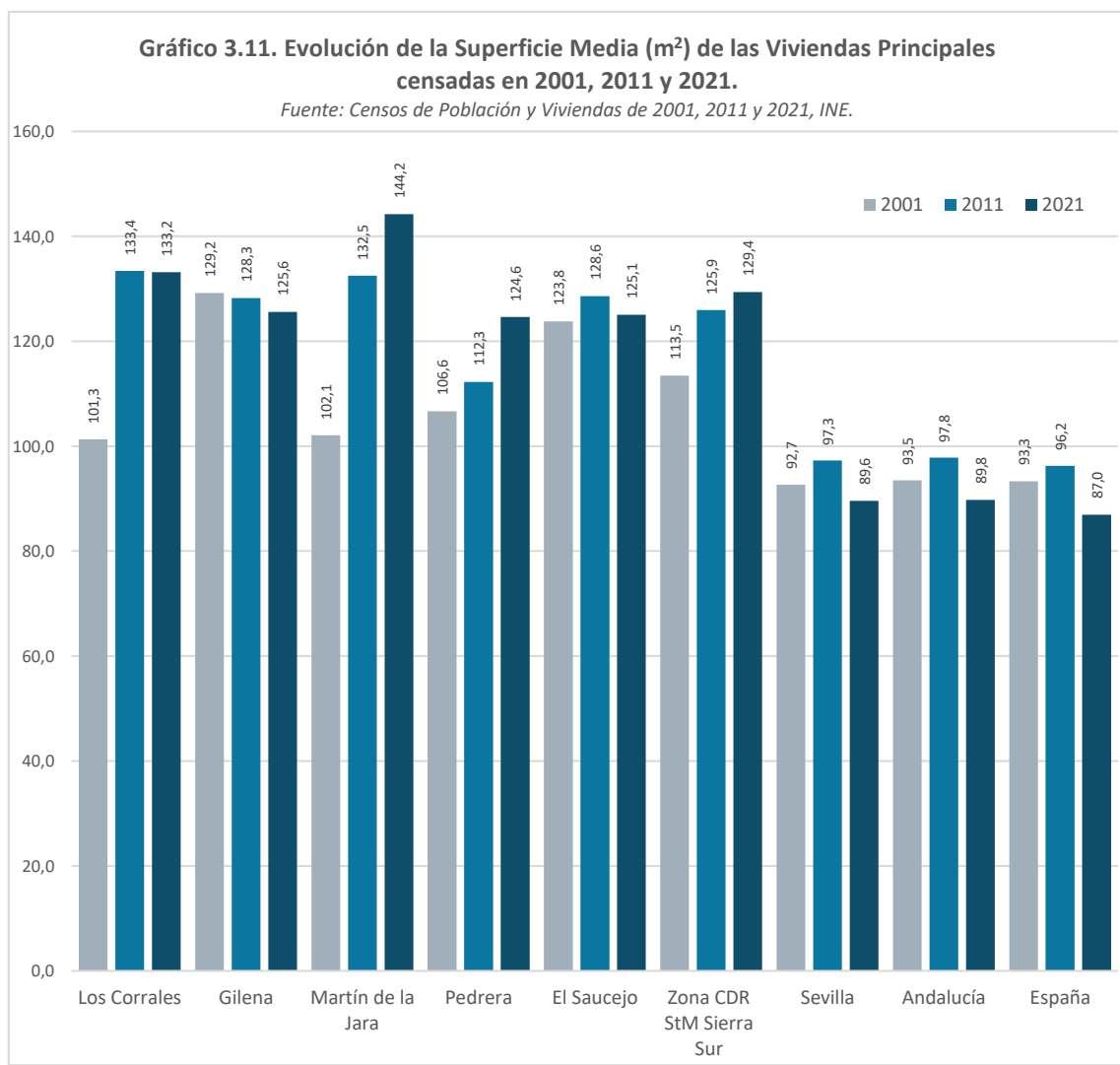
En cuanto a la evolución de la superficie media (m²) de las viviendas principales censadas en 2001, 2011 y 2021, que se recoge en el Gráfico 3.11 (ver Tabla 3.11), observamos que en 2021 la comarca del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de la Sierra Sur presenta un promedio en la vivienda principal de 129,4 m², muy superior al de la provincia de Sevilla (89,6 m²), de Andalucía (89,8 m²) y de España (87 m²). Este dato sitúa a la comarca en una posición destacada, lo que refleja un parque residencial bastante espacioso, propio de zonas rurales donde el suelo es más asequible y las viviendas suelen tener mayores superficies en su dimensión horizontal.

Retrocediendo a 2011, la superficie media en la comarca era de 125,9 m², lo que implica un incremento de 3,5 m² en el decenio 2011-2021. Esta evolución contrasta con las tendencias de los otros ámbitos supralocales, ya que la provincia de Sevilla pasó de 97,3 m² en 2011 a 89,6 m² en 2021 (-7,7 m²), Andalucía de 97,8 m² a 89,8 m² (-8 m²) y España de 96,2 m² a 87 m² (-9,2 m²). Esta divergencia indica que, mientras en los tres grandes territorios supralocales se observa una reducción clara de la superficie media de la vivienda, la comarca del Sierra Sur incrementa ligeramente su superficie, lo que sugiere una menor presión del mercado del suelo, dinámicas demográficas más estables y un modelo residencial menos condicionado por la concentración urbana y la especulación inmobiliaria.

Con relación a los datos de 2001, en la comarca la superficie media era de 113,5 m², lo que implica un crecimiento neto de 15,9 m² a lo largo de las dos décadas analizadas (2001-2021). Este aumento refleja la consolidación de un parque de vivienda principal significativamente más amplio, coherente con un entorno rural donde la disponibilidad de suelo más económico y los modelos constructivos tradicionales permiten mantener e incluso ampliar la superficie habitable por hogar. En contraste, tanto la provincia de Sevilla (92,7 m² en 2001), como Andalucía (93,5 m²) y España (93,3 m²) muestran una evolución marcada por dos fases: una primera etapa de expansión de la superficie media entre 2001 y 2011, seguida de una contracción clara entre 2011 y 2021. Este patrón sugiere que en estos ámbitos influyó con mayor intensidad el posterior ajuste a la crisis de 2008-2013, así como transformaciones sociodemográficas asociadas al envejecimiento, la reducción del tamaño medio del hogar y la compactación residencial. En resumen, la evolución de la superficie media evidencia que el parque de vivienda principal de la zona Sierra Sur no solo se mantiene más espacioso que en los ámbitos superiores, sino que además ha logrado sostener un crecimiento continuo, diferenciándose de la fuerte contracción

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

registrada en la provincia de Sevilla, Andalucía y el conjunto del Estado tras 2011. Este diferencia responde a dinámicas específicas del medio rural, donde la menor tensión en los precios del suelo y de la vivienda, la disponibilidad de suelo familiar y las preferencias residenciales de más m² por persona favorecen viviendas de mayor superficie.



En cuanto a la evolución de la superficie media de las viviendas principales censadas en 2001, 2011 y 2021 en los cinco municipios de la comarca sevillana de Sierra Sur muestra una marcada variabilidad territorial. En 2021, los valores oscilan entre 124,6 m² en Pedrerá, que representa el mínimo, y 144,2 m² en Martín de la Jara, el máximo comarcal. Entre ambos extremos, Los Corrales presenta 133,2 m², Gilena 125,6 m² y El Saucejo 125,1 m², configurando un conjunto de municipios con superficies medias elevadas y propias de contextos rurales donde el suelo disponible y más asequible permite construir y mantener viviendas de mayor superficie. El contraste entre 2011 y 2021 revela dinámicas diferenciadas: Martín de la Jara registra un

aumento muy significativo (132,5 a 144,2 m²; +11,7 m²), mientras que Pedrera también incrementa la superficie media (112,3 a 124,6 m²; +12,3 m²). Los Corrales mantiene prácticamente estable su superficie media (133,4 a 133,2 m²; -0,2 m²), y en cambio Gilena (128,3 a 125,6 m²; -2,7 m²) y El Saucejo (128,6 a 125,1 m²; -3,5 m²) experimentan ligeros descensos. Estas variaciones locales muestran que, aunque persiste la tendencia general hacia viviendas principales amplias, algunos municipios comienzan a registrar ajustes moderados vinculados a posibles cambios demográficos y a transformaciones en los mercados del suelo y la vivienda. Entre 2001 y 2011 predominó un ciclo inmobiliario expansivo muy acusado: todos los municipios aumentaron la superficie media de la vivienda principal. Destacan Los Corrales (101,3 a 133,4 m²; +32,1 m²) y Martín de la Jara (102,1 a 132,5 m²; +30,4 m²), donde el crecimiento fue especialmente notable, lo que refleja una fase de renovación residencial y ampliación de la superficie de las viviendas familiares principales. Pedrera (106,6 a 112,3 m²; +5,7 m²) y Gilena (129,2 a 128,3 m²; -0,9 m²) muestran aumentos más suaves, mientras que El Saucejo (123,8 a 128,6 m²; +4,8 m²) mantiene un avance moderado. Este ciclo de expansión de la superficie media es coherente con la etapa del boom inmobiliario, con un aumento de las promociones residenciales y de la construcción de viviendas de mayor tamaño.

Al observar el conjunto del periodo intercensal 2001-2021, el mayor crecimiento en la superficie media de las viviendas principales corresponde a Martín de la Jara (+42,1 m²) y Los Corrales (+31,9 m²), seguidos por Pedrera (+18 m²) y en menor medida por El Saucejo (+1,3 m²). Gilena es el único municipio que presenta un ligero descenso en el total del periodo (129,2 a 125,6 m²; -3,6 m²), lo que puede asociarse a cambios demográficos, con hogares más pequeños o a procesos de sustitución de viviendas hacia tipologías más compactas. En conjunto, el análisis evidencia que todos los municipios, salvo Gilena, alcanzan su mayor crecimiento en 2011, mientras que la consolidación de 2021 presenta un comportamiento más heterogéneo: algunos municipios continúan ampliando la superficie media, mientras que otros inician una fase de ajuste contractivo.

En 2021, la Superficie Medias de las viviendas principales en los cinco municipios analizados se mantiene en valores elevados, situándose todos por encima de los 120 m². Este patrón indica que el parque de viviendas principales del Sierra Sur se caracteriza por dimensiones amplias, coherentes con un entorno rural donde la disponibilidad y menor coste del suelo, la tipología unifamiliar y los modelos de vida vinculados o influenciados por el sector agrario tradicional han favorecido históricamente viviendas de mayor tamaño. La comparación entre municipios muestra que Martín de la Jara se posiciona como el núcleo con viviendas más grandes (144,2

m²), mientras que Pedrera registra las menores (124,6 m²). En definitiva, la tendencia evidencia que las viviendas principales mantienen una superficie media elevada, consolidando un parque residencial característico de áreas rurales interiores con menor especulación y tensión en los precios inmobiliarios y mayor estabilidad en los patrones de ocupación del espacio.

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

Concluimos el capítulo con la Superficie Media (m²) de las Viviendas Familiares Principales censadas en 2021 según régimen de tenencia, que se presenta en el Gráfico 3.12 (véase Tabla 3.12 del Anexo). En todos los regímenes de tenencia, la superficie media de las viviendas principales en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de la Sierra Sur de Sevilla supera ampliamente las respectivas de la provincia de Sevilla, Andalucía y España, lo que refleja una mayor disponibilidad de espacio residencial, asociada a la menor densidad poblacional, a la hegemonía de la tipología unifamiliar y a una presión especulativa reducida. En la Zona del CDR StM Sierra Sur, las viviendas en propiedad presentan una superficie media de 130,6 m², las de alquiler descienden a 121,6 m², mientras que las de Otro régimen alcanzan los 125,6 m². Por su parte, en la provincia de Sevilla, los valores correspondientes son 91,2 m², 79,6 m² y 86,7 m²; en Andalucía, 91,4 m², 81,1 m² y 86,7 m²; y en España, 89,5 m², 75,9 m² y 85,1 m², respectivamente. La diferencia en la superficie media entre viviendas principales en propiedad y en alquiler es de 9 m² en la comarca, inferior a la registrada en la provincia de Sevilla (11,6 m²), en Andalucía (10,3 m²) y en España (13,6 m²). Esta diferencia indica que las viviendas en alquiler en la comarca Sierra Sur presentan dimensiones más próximas a las de propiedad que en los ámbitos urbanos, lo que sugiere un mercado menos tensionado y la existencia de tipologías de mayor superficie disponibles también para el arrendamiento, seguramente unifamiliares y con más metros por ocupante. En contraposición, los territorios de la provincia, C. Autónoma y del Estado español más condicionados por el hábitat urbano-metropolitano presentan un parque de alquiler más compacto en su superficie media, con viviendas heredadas del desarrollismo franquista de menor superficie y mayor densificación residencial, más afectadas por la especulación y el encarecimiento del metro cuadrado construido. En conjunto, la superficie media según régimen de tenencia refuerza la idea de que la Sierra Sur mantiene un parque de viviendas principales amplio y unifamiliar, donde incluso las de alquiler pueden ofrecer espacios comparables a las de propiedad.

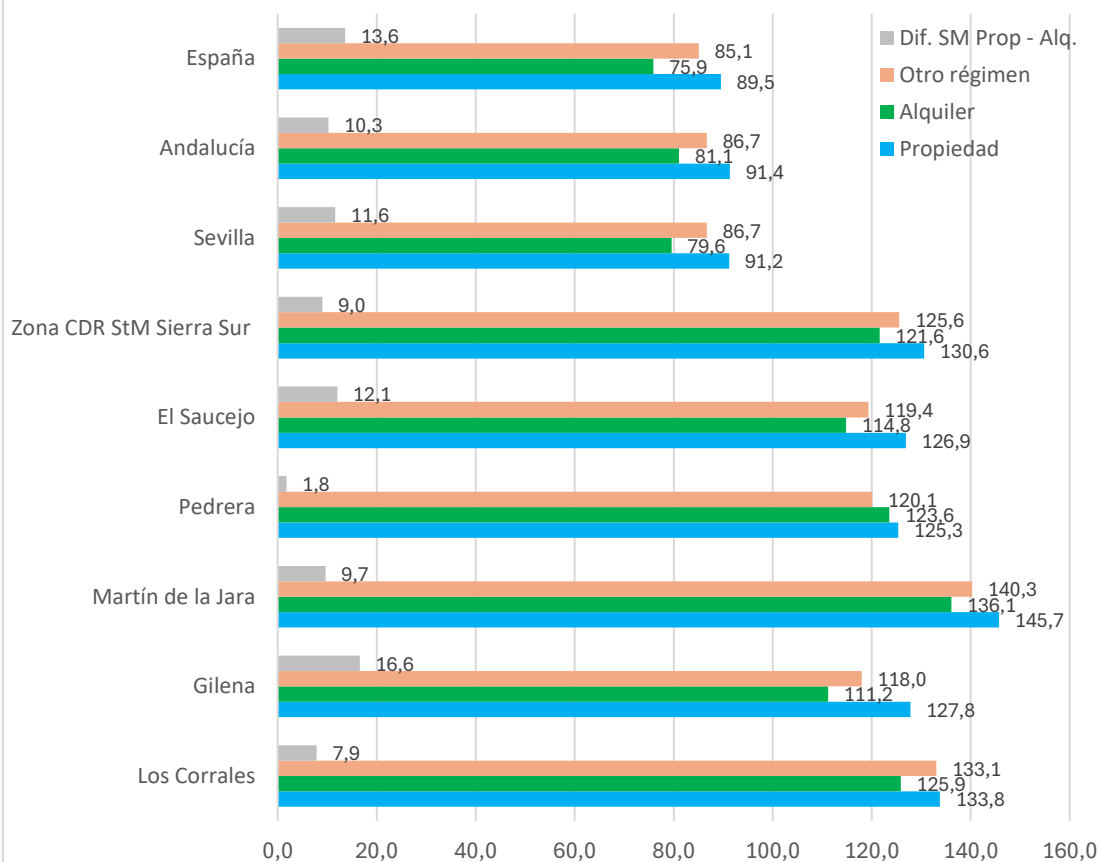
La superficie media de las viviendas principales según régimen de tenencia en los cinco municipios del Sierra Sur muestra una clara heterogeneidad. En cuanto a las viviendas en propiedad, los valores oscilan entre 125,3 m² en Pedrera y 145,7 m² en Martín de la Jara, situándose en una posición intermedia Los Corrales (133,8 m²), Gilena (127,8 m²) y El Saucejo (126,9 m²). Estos promedios reflejan un parque residencial característico de entornos rurales de propiedades familiares, con predominio de viviendas unifamiliares y con menor presión o tensión especulativa, que permite mantener superficies residenciales elevadas. En la categoría de alquiler, se observan mayores diferencias: Pedrera mantiene un valor cercano a la propiedad (123,6 m²), mientras que Martín de la Jara alcanza 136,1 m², por debajo de la propiedad. Los Corrales presenta 125,9 m², Gilena 111,2 m² y El Saucejo 114,8 m², mostrando que, aunque la oferta de alquiler es algo más reducida que la de propiedad, sigue siendo amplia en su superficie media con relación a los estándares provinciales, autonómicos y nacionales, probablemente debido a la presencia de viviendas unifamiliares o antiguas destinadas al arrendamiento. En cuanto a las viviendas de Otros regímenes de tenencia (cesión, cooperativas, usufructo familiar, etc.), los municipios con mayor superficie media son Martín de la Jara (140,3 m²) y Los Corrales (133,1 m²), seguidos de El Saucejo (119,4 m²) y Pedrera (120,1 m²), mientras que Gilena registra (118 m²).

Estos promedios muestran que, incluso en regímenes alternativos a la bipolaridad propiedad/alquiler, las viviendas principales muestran superficies elevadas, asociadas a contextos rurales y menor presión especulativa en los mercados del suelo y la vivienda. La diferencia entre superficie media de viviendas en propiedad y en alquiler es variable: mínima en Pedrera (1,8 m²), media en Los Corrales (7,9 m²) y Martín de la Jara (9,7 m²), más elevada en Gilena (16,6 m²) y El Saucejo (12,1 m²), lo que indica que en algunos municipios el alquiler tiende a concentrarse en viviendas de menor tamaño, mientras que en otros la oferta arrendada se acerca a las superficies de la propiedad. En conjunto, la estructura residencial evidencia una fuerte influencia del contexto socioterritorial: los municipios con menor densidad poblacional, como Martín de la Jara o Los Corrales, disponen de viviendas principales más amplias en todos los regímenes, mientras que los de mayor urbanización relativa, como Pedrera, Gilena y El Saucejo, concentran superficies más contenidas, en consonancia con un parque construido más compacto y con predominio de tipologías unifamiliares de menor tamaño. Esta dinámica refleja la relación directa entre entorno rural, disponibilidad de suelo y tamaño de la vivienda principal en la comarca.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

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

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



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

En el cuarto capítulo dedicado al estudio de la Población, Hogares y Viviendas Familiares censadas en la comarca o Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem de Sierra Sur (Sevilla) vamos a llevar a cabo un análisis secundario cuantitativo a través de los siguientes indicadores demográficos:

- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2001, 2011, 2021 y 2024 (Tabla 4.1. del Anexo).
- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (Tabla 4.2. del Anexo).
- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (Tabla 4.3. del Anexo).
- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (Tabla 4.4. del Anexo).
- Superficie Media (m²) por Ocupante en los Hogares censados en 2001, 2011 y 2021: cociente entre la Superficie Media de la Vivienda Principal y el Tamaño Medio de los Hogares (Tabla 5.5. del Anexo).
- Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Propiedad en 2021: % de Propiedad respecto total de hogares de cada tipo (Tabla 4.6.1. del Anexo).
- Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Alquiler en 2021: % Alquiler respecto total hogares de cada tipo (Tabla 4.6.2. del Anexo).
- Diferencias Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Propiedad y Alquiler en 2021: % Propiedad - % Alquiler de hogares de cada tipo. (Tabla 4.6.3. del Anexo).
- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Propiedad respecto total de (Tabla 4.7.1 del Anexo).
- Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Alquiler respecto total de hogares (Tabla 4.7.2 del Anexo).

- Diferencias de Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad y Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % (Tabla 4.7.3 del Anexo).

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

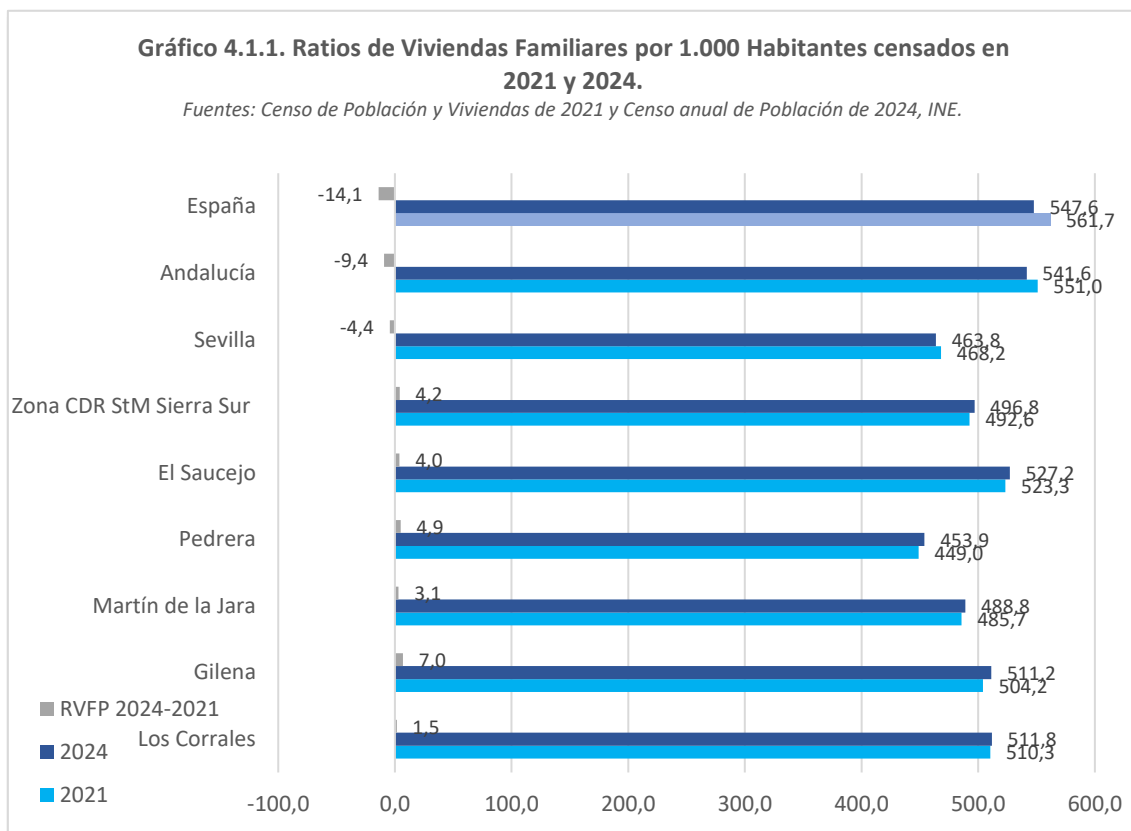
El contenido del capítulo se estructura en siete apartados: comenzamos con las Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2001, 2011, 2021 y 2024, así como las diferencias intercensales en el valor de esas Ratios. Continuamos con las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares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

1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados

Comenzamos con el análisis de las Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2024 en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla, según se representa en el Gráfico 4.1.1 (véase la Tabla 4.1 del Anexo). En el año 2024, la Zona del CDR StM de Sierra Sur alcanza una ratio de 496,8 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes, situándose por encima del valor registrado en la provincia de Sevilla (463,8) y, a su vez, por debajo de los observados en Andalucía (541,6) y en España (547,6). Este indicador apunta a un parque residencial elevado con relación a la población, lo que puede asociarse a la existencia de

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

viviendas no principales, como segundas residencias y viviendas vacías; con todo, la ratio comarcal muestra un valor claramente menor con relación a las ratios autonómica y estatal.

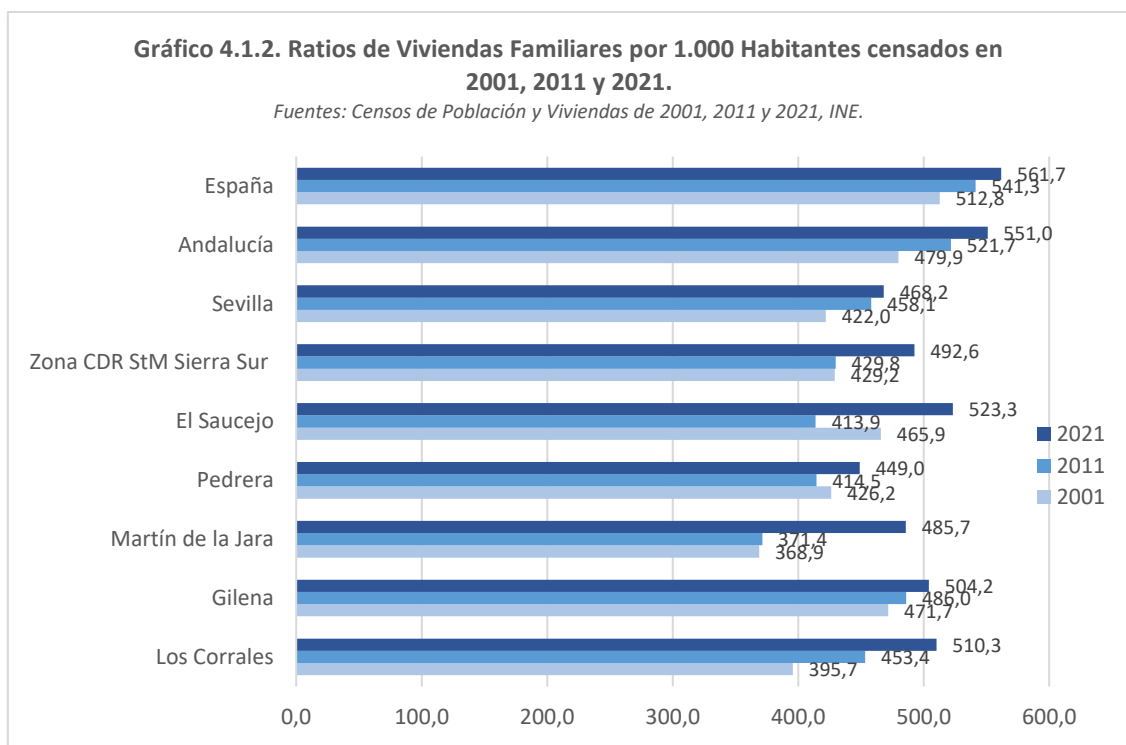


Sobre las ratios de viviendas familiares por 1.000 habitantes censados en 2024 en los cinco municipios que integran la Zona CDR StM Sierra Sur se aprecia una variabilidad más contenida que en otros ámbitos rurales, aunque igualmente significativa para interpretar el sistema residencial del territorio. Destacan El Saucejo con 527,2 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes y Los Corrales con 511,8, seguidos muy de cerca por Gilena (511,2), lo que sugiere un parque residencial relativamente elevado en relación con su población censada, asociado a dinámicas de envejecimiento demográfico, pérdida progresiva de habitantes y una presencia apreciable de viviendas no principales (segundas residencias y viviendas vacías). En el extremo opuesto, Pedrera presenta la ratio más baja en 2024 (453,9), junto a Martín de la Jara (488,8), vinculándose estos valores a municipios con mayor estabilidad demográfica relativa y una utilización más intensiva del parque de viviendas como residencia habitual.

Proseguimos con las Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2011, según se representa en el Gráfico 4.1.2 (véase la Tabla 4.1 del Anexo): la ratio en la Zona CDR StM Sierra Sur se situaba en 429,8 viviendas por 1.000 habitantes, un valor ligeramente superior al registrado en la provincia de Sevilla (458,1) y sensiblemente inferior al de Andalucía (521,7) y sobre todo al de España (541,3). Este dato refleja un parque de viviendas familiares que, en 2011, mantenía un grado de ajuste relativamente mayor respecto a su población censada, en comparación con ámbitos territoriales más amplios, aunque ya evidenciaba una tendencia progresiva al desajuste entre número de viviendas y residentes efectivos. En la comparación intercensal de 2011 a 2021 se constata un incremento notable de la ratio en la Zona del CDR StM de Sierra Sur, +62,8 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes, frente a aumentos más contenidos en la provincia de Sevilla (+10,1), en Andalucía (+29,3) y en España (+20,4); en este sentido, los procesos de despoblación persistente y de envejecimiento poblacional en los municipios del interior, junto al mayor peso de las segundas residencias con su revalorización con la pandemia de la Covid-19, han contribuido a intensificar el desequilibrio entre parque residencial y población censada, incrementando la proporción de viviendas vacías y de uso secundario o no habitual.

Aunque durante la primera década del siglo XXI se produjo un intenso boom inmobiliario-financiero, la evolución de la ratio entre 2001 y 2011 fue más moderada que la registrada entre 2011 y 2021 en la Zona del CDR StM de Sierra Sur, al pasar de 429,2 a 429,8, lo que indica una estabilidad aparente en ese primer periodo, en contraste con el posterior repunte observado en la última década intercensal. Si se comparan los extremos del periodo 2001-2021, se aprecia con claridad el acusado crecimiento de la ratio de viviendas familiares por cada 1.000 habitantes en la Zona CDR StM Sierra Sur (+63,4), frente a incrementos más contenidos en la provincia de Sevilla (+46,2), en Andalucía (+71,1) y en España (+45,7), evidenciando que el declive demográfico y la limitada capacidad de atracción de nueva población, especialmente de origen extranjero, han favorecido la acumulación progresiva de viviendas secundarias y vacías en municipios envejecidos o en retroceso demográfico, reforzando la tendencia hacia un parque residencial sobredimensionado respecto a las necesidades reales de la población residente.

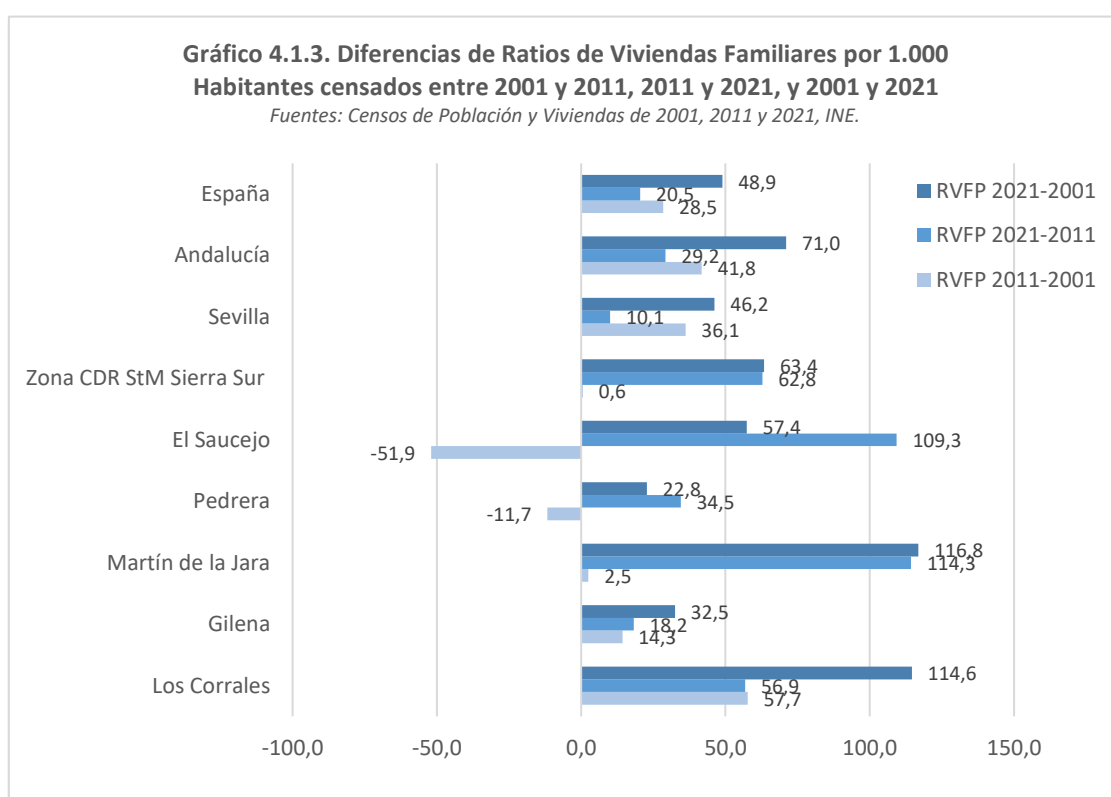
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



Con relación a los cinco municipios de la Zona CDR StM Sierra Sur, observando la evolución de 2001 a 2011, la ratio de viviendas familiares por 1.000 habitantes manifiesta una tendencia desigual. Se registran incrementos en Los Corrales (+57,7) y Gilena (+14,3), así como un crecimiento muy moderado en Martín de la Jara (+2,5), mientras que Pedrerá (-11,7) y El Saucejo (-51,9) presentan descensos, lo que apunta una mayor ocupación del parque residencial en relación con su población en este primer periodo. En términos generales, estas variaciones reflejan dinámicas locales diferenciadas, donde la evolución demográfica y la menor presión constructiva explican una estabilidad relativa de la ratio en comparación con otros territorios más afectados por procesos especulativos y de expansión residencial. En segundo lugar, con relación a la variación intercensal de 2011 a 2021, se constata un aumento generalizado de la ratio en todos los municipios analizados, si bien con intensidades muy desiguales. El incremento más acusado se registra en El Saucejo (+109,4) y Martín de la Jara (+114,3), seguidos por Los Corrales (+56,9) y Gilena (+18,2), mientras que Pedrerá muestra un crecimiento más contenido (+34,5). Esta evolución se enmarca en un contexto marcado por la persistencia de procesos de envejecimiento y pérdida progresiva de población, junto con un crecimiento del parque de viviendas, lo que ha contribuido a reforzar el desequilibrio entre número de viviendas familiares y población residente censada, incrementando la presencia de viviendas vacías o de uso secundario, no principal. Y, por último, respecto al período más amplio 2001-2021, las ratios definen un crecimiento generalizado en casi todos los municipios de la Sierra Sur, destacando

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

especialmente El Saucejo (+57,4), Martín de la Jara (+116,8) y Los Corrales (+114,6), mientras que registran un aumento más moderado Gilena (+32,5) y Pedrera (+22,8). Esta evolución evidencia que, incluso en un contexto de menor dinamismo urbanístico que otras áreas, la combinación de declive demográfico (Los Corrales, Gilena y Martín de la Jara), envejecimiento poblacional y consolidación de viviendas no principales ha favorecido un incremento sostenido de la ratio, reforzando la tendencia hacia un parque residencial sobredimensionado respecto a las necesidades reales de la población censada y subrayando la diversidad interna entre municipios con estabilidad o crecimiento demográfico (El Saucejo y Pedrera, respectivamente) y aquellos afectados por la pérdida de habitantes (Los Corrales, Gilena y Martín de la Jara).



1.4.2.- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados

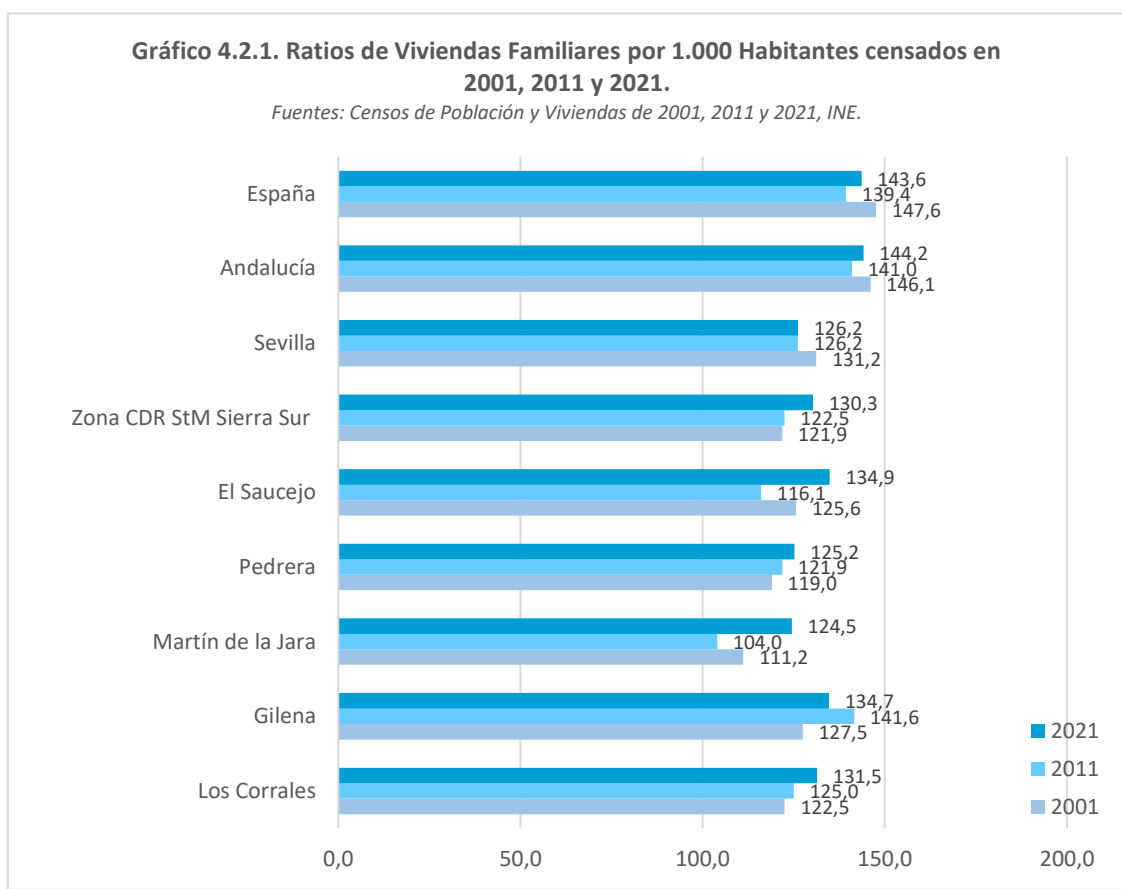
Pasemos a conocer las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.2.1 (véase la Tabla 4.2 del Anexo). En 2021, la Zona del CDR StM de Sierra Sur registra una ratio de 130,3 viviendas por cada 100 hogares censados, una ratio superior a la de la provincia de Sevilla (126,2), aunque inferior a la de Andalucía (144,2) y la ratio de España (143,6). Ese valor evidencia un desequilibrio entre el número de viviendas familiares y los hogares que las habitan, reflejando un parque residencial que supera las

necesidades de alojamiento de los hogares censados. Esta situación se debe a la presencia de viviendas vacías y de segundas residencias, como consecuencia de la emigración de personas jóvenes y adultas y el avance del proceso de envejecimiento de la estructura de edad. Según CC.OO., en la provincia de Sevilla existen 95.000 viviendas vacías, mientras los alquileres han subido un 63%, lo que pone de manifiesto la infrautilización del parque residencial frente a la demanda real de vivienda (Europa Press, 2024). En 2011, la Zona del CDR StM de Sierra Sur ya mostraba una ratio elevada, de 122,5 viviendas familiares por cada 100 hogares, situándose ligeramente por debajo de Sevilla (126,2), y sobre todo de Andalucía (141) y España (139,4), indicando que, aunque el nivel de sobredimensionamiento era más moderado que en 2021, ya se percibía una tendencia hacia una menor utilización efectiva del parque residencial. En el año censal 2001, la ratio en la Zona del CDR StM de Sierra Sur era de 121,9 viviendas familiares por cada 100 hogares, levemente por debajo de la provincia de Sevilla (131,2), así como claramente inferior a las ratios de Andalucía (146,1) y España (147,6), lo que señala que el desequilibrio entre viviendas familiares y hogares era menos acentuado al comienzo del siglo XXI y que el proceso de acumulación de viviendas no principales (secundarias y vacías) se ha intensificado en las dos últimas décadas, en paralelo al declive demográfico y al progresivo envejecimiento de la población en los municipios que integran esta zona de la Sierra Sur de Sevilla.

Con relación a las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados entre los cinco municipios de la comarca Sierra Sur en 2021, se aprecia una notable variabilidad interna. Los municipios con las ratios más elevadas fueron El Saucejo (134,9), Gilena (134,7) y Los Corrales (131,5 viviendas familiares por 100 hogares censados), lo que indica un parque residencial relativamente sobredimensionado respecto al número de hogares, posiblemente vinculado a viviendas vacías y de segunda residencia. Por otro lado, Pedrera (125,2) y Martín de la Jara (124,5) presentan ratios más moderadas, por tanto, una menor proporción de parque infrautilizado. Al observar los datos de 2011, los municipios con las ratios más altas fueron Gilena (141,6) y Los Corrales (125), mientras que El Saucejo (116,1) y Martín de la Jara (104) mostraban ratios más bajas, evidenciando que el desequilibrio entre viviendas familiares y hogares residentes ya era perceptible, aunque con menor intensidad que en 2021. En 2001, Los Corrales (122,5), Gilena (127,5) y El Saucejo (125,6) presentaban las ratios más elevadas, mientras que Martín de la Jara (111,2) y Pedrera (119 viviendas familiares por 100 hogares censados) registraban las ratios más bajas en 2001. La evolución 2001-2021 evidencia un aumento progresivo de la ratio de viviendas por cien hogares a lo largo de las dos últimas décadas, informando que el parque residencial en estos municipios tiende al aumento de la infrautilización, reflejando la acumulación de viviendas secundarias y vacías en un contexto de

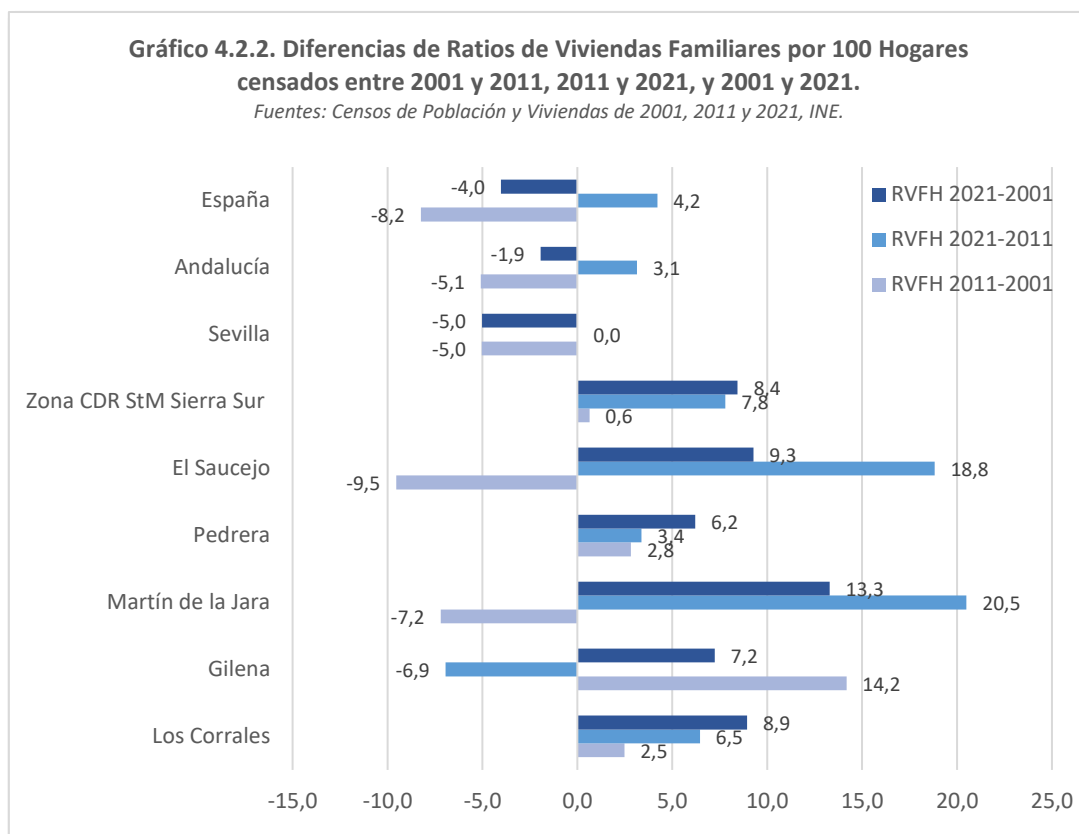
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

creciente envejecimiento de la estructura por edad y menor renovación de los hogares por la emigración de jóvenes y adultos de la cohorte fértil.



Prosigamos con las Diferencias entre las Ratios de Viviendas Familiares (RVFH) por 100 Hogares censados en 2001-2021 y 2011-2021, según se representa en el Gráfico 4.2.2 (véase la Tabla 4.2 del Anexo). La RVFH 2001-2021 en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla alcanza 8,4 puntos, un aumento relevante frente a los 0,6 puntos registrados en el periodo 2001-2011, y claramente superior a la evolución negativa observada en la provincia de Sevilla (-5) y a los descensos de Andalucía (-1,9) y España (-4) en el mismo periodo. Esta evolución muestra un aumento sostenido del número de viviendas familiares en relación con los hogares censados, como efecto de procesos de emigración y envejecimiento demográfico, que derivan en la presencia creciente de viviendas vacías o de segunda residencia. Entre 2011 y 2021, la diferencia de RVFH en la comarca fue de +7,8 puntos, frente a un comportamiento estable en la provincia de Sevilla (0,0), mientras superó a los valores de Andalucía (+3,1) y España (+4,2), lo que confirma la aceleración del proceso de desequilibrio entre viviendas y hogares en la comarca durante la última década censal.

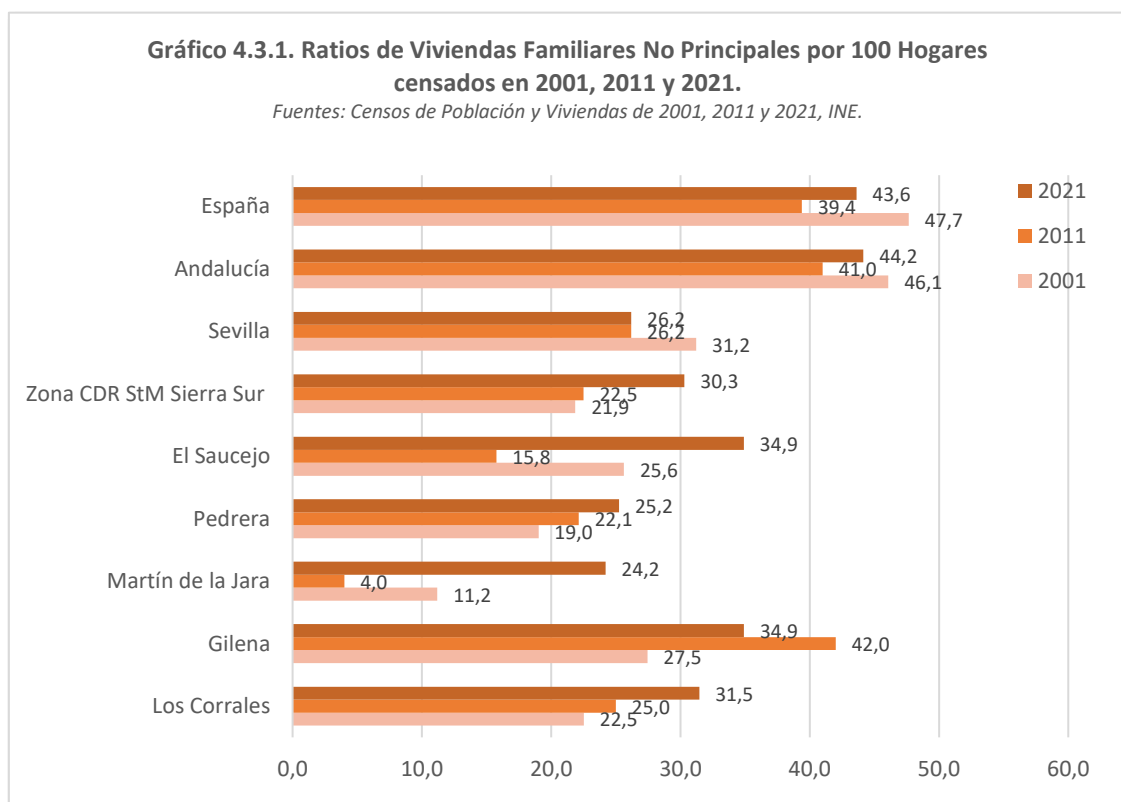
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



Con relación a las Diferencias entre las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados entre 2001-2021 y 2011-2021 en los cinco municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur, se observa una evolución diferenciada. Entre 2001 y 2021, el aumento más destacado se constata en Martín de la Jara (+13,3), después en El Saucejo (+9,3) y Los Corrales (+8,9), seguidos por Gilena (+7,2) y Pedrera (+6,2). Esta variabilidad refleja que algunos municipios han experimentado un crecimiento más sostenido del parque de viviendas familiares en relación con los hogares censados, mientras otros muestran incrementos más moderados o fluctuaciones intermedias. Durante la última década, 2011-2021, los crecimientos fueron especialmente intensos en Martín de la Jara (+20,5) y El Saucejo (+18,8), mientras que Los Corrales (+6,5) y Pedrera (+3,4) presentan valores más contenidos, con un decrecimiento relativo en el caso de Gilena (-6,9). Esta evolución evidencia que, incluso dentro de la comarca, los procesos de envejecimiento poblacional, infrautilización del parque residencial por una mayor presencia de viviendas vacías o de segunda residencia, afectan de manera desigual a cada municipio, en todo caso aumentó el desajuste en cuatro municipios entre el número de viviendas familiares y los hogares censados.

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

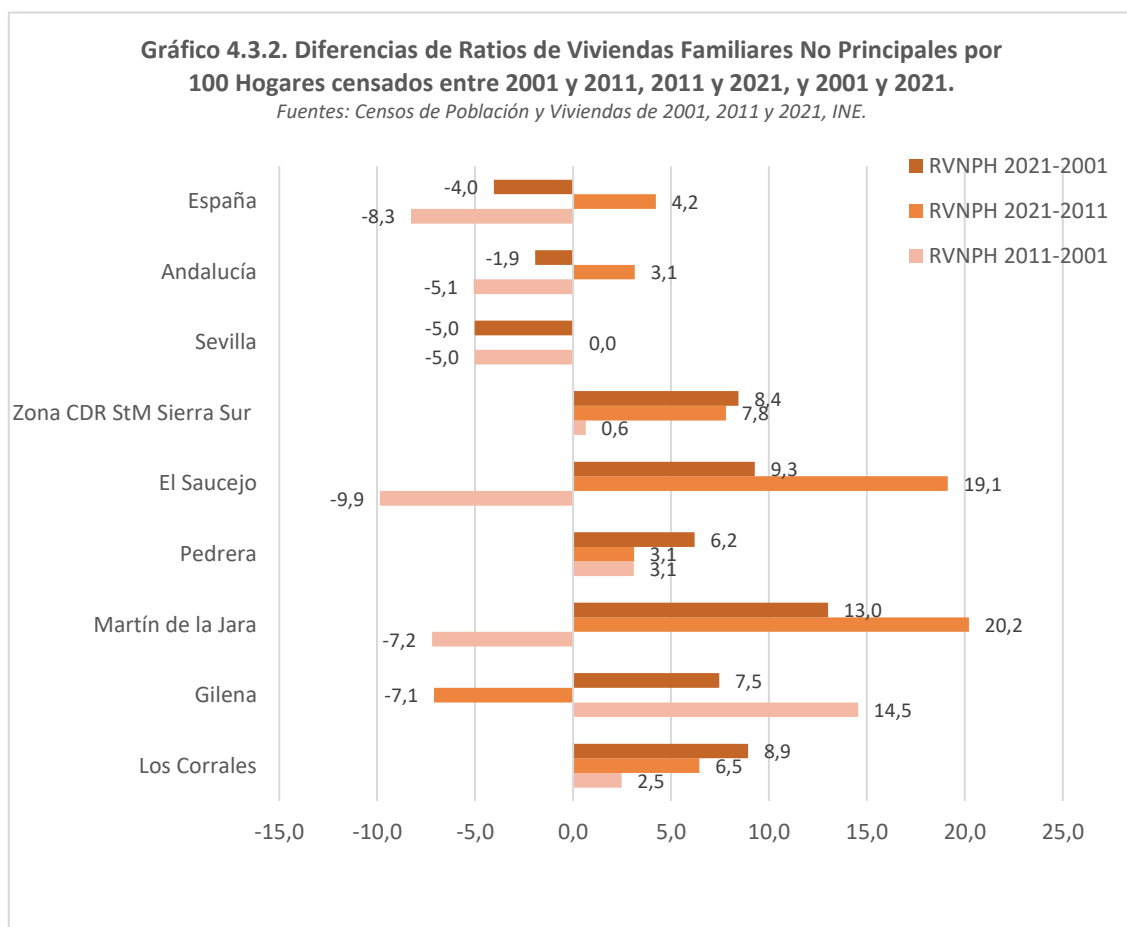
Ahora, analicemos las Ratios de Viviendas familiares No Principales (VNP) por 100 hogares censados en 2001, 2011 y 2021, según Gráfico 4.3.1 (véase la Tabla 4.3 del Anexo). La comarca de la Sierra Sur de Sevilla, en la que actúa el CDR Sastipem thaj Mestapem (StM), registra en 2021 una ratio de 30,3 de VNP por 100 hogares, lo que supone un aumento apreciable respecto a 2001 (21,9) y 2011 (22,5), confirmando una evolución claramente ascendente en la presencia de viviendas no principales. La ratio comarcal en 2021 es superior a la de la provincia de Sevilla (26,2), aunque se sitúa por debajo de las ratios de Andalucía (44,2) y España (43,6), lo que indica que, pese al crecimiento observado, la intensidad del fenómeno de infrautilización del parque de viviendas familiares en la comarca no alcanza los valores más elevados del conjunto autonómico y nacional. En 2011, la ratio de VNP por 100 hogares en la Sierra Sur era de 22,5, inferior a la registrada en la provincia de Sevilla (26,2), y bastante menor con relación a la de Andalucía (41) y del conjunto estatal (39,4).



La evolución 2001-2021 pone de manifiesto un aumento sostenido (+8,4 puntos) de la representación de las viviendas no principales (VNP) en la comarca, asociado tanto a segundas residencias, incluidas las de uso turístico, como a viviendas vacías, configurando un modelo de desocupación residencial que se consolida especialmente en la última década. Mientras en la

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

provincia de Sevilla en el mismo periodo 2001-2021 disminuyó el valor de la ratio (-5), sucediendo otro tanto en Andalucía (-1,9) y España (-4 viviendas no principales por cada 100 hogares).



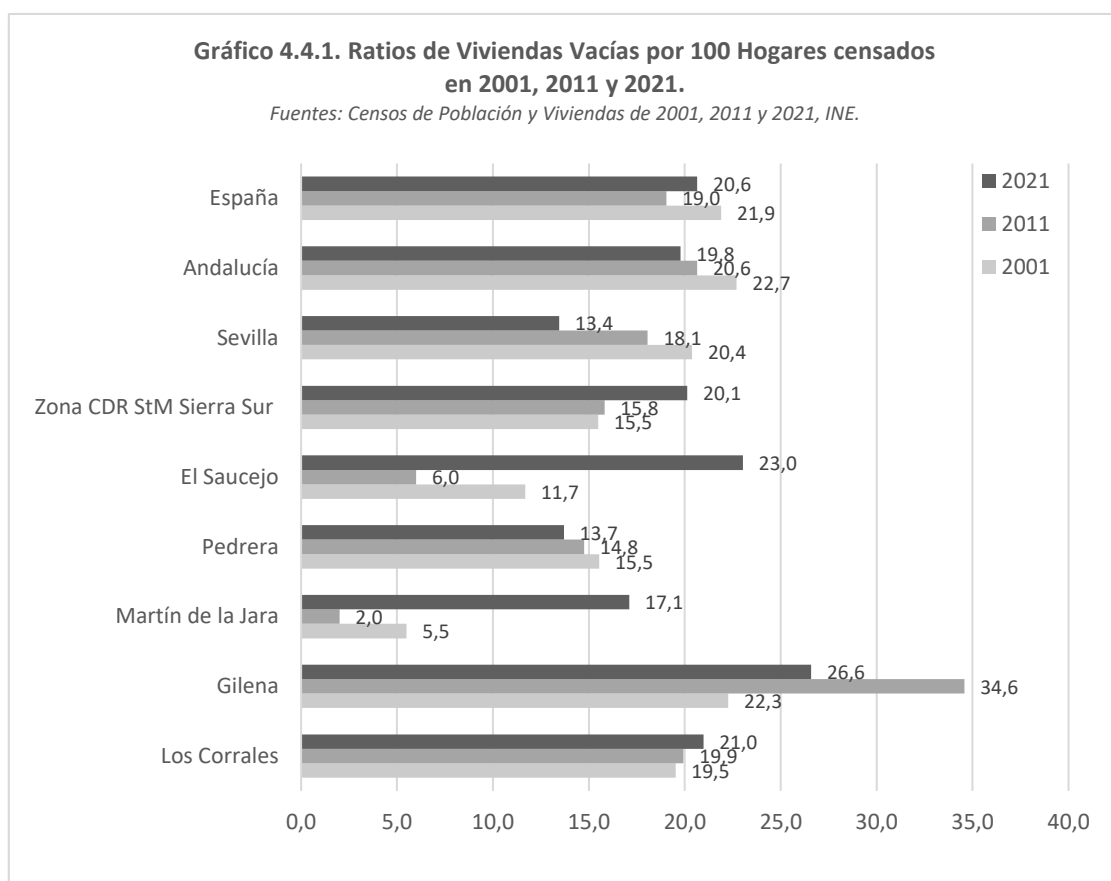
Con relación a las Ratios de Viviendas familiares No Principales (VNP) por 100 hogares censados en los cinco municipios integrantes de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla, en 2021 se observa un incremento generalizado respecto a 2001, con intensidad en Los Corrales, que alcanza en 2021 las 31,5 VNP por 100 hogares (+8,9 puntos: 22,5 en 2001), y mayormente en El Saucejo, que pasa de 25,6 a 34,9 (+13 puntos), situándose ambos como los municipios con mayor presencia de viviendas no principales sobre 200 hogares en 2021. Gilena, pese a registrar un fuerte aumento en 2011 (42), experimenta un descenso en 2021 hasta 34,9 VNP por 100 hogares, aunque mantiene un nivel elevado en relación con su serie 2001-2021. Pedrera muestra una evolución moderada pero sostenida, pasando de 19 en 2001 a 25,2 en 2021. Por su parte, Martín de la Jara presenta un comportamiento más irregular, con un notable descenso en 2011 hasta 4 y una posterior recuperación en 2021 hasta 24,2, reflejando una variabilidad significativa en la utilización de su parque residencial. En general, estas ratios

evidencian una tendencia hacia una mayor presencia de viviendas no principales en la zona, asociada al incremento de segundas residencias y de viviendas vacías, configurando un patrón de creciente infrautilización residencial que se ha acentuado especialmente en la última década censal 2011-2021.

1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados

Avanzamos con las Ratios de Viviendas Vacías (RVV) por 100 hogares censados en 2001, 2011 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.4.1 (véase la Tabla 4.4 del Anexo). En 2021, la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla registra una RVV de 20,1, lo que supone un incremento respecto a 2011 (15,8) y 2001 (15,5), evidenciando una intensificación progresiva del fenómeno de la desocupación residencial en la última década. Este valor se sitúa por encima del registrado en la provincia de Sevilla (13,4) y ligeramente por encima del observado en Andalucía (19,8), manteniéndose en un nivel similar a España (20,6). Aunque la comarca no presenta una ratio excesiva, sí muestra una tendencia de 2001 a 2021 hacia una mayor presencia de viviendas vacías con respecto a los hogares censados. Esta evolución apunta a un proceso de progresiva infrautilización asociado a la pérdida de población, el envejecimiento y la menor renovación de la demanda social residencial. En este sentido, un reportaje de EFE señala que, según el Censo de 2021, Andalucía contaba con 641.437 viviendas vacías, lo que representa el 13,7 % de su parque residencial (Ortega, 2025). Esta cifra refuerza la idea de que el desajuste entre oferta y demanda residencial no es solamente local, sino que forma parte de una problemática estructural más amplia, pues afecta a la comunidad autónoma y al conjunto estatal. En 2011, la ratio comarcal se situaba en 15,8 viviendas vacías por 100 hogares, prácticamente repitiendo el valor de 2001 (15,5), lo que revela una etapa inicial de estabilidad pero seguida de un crecimiento acusado en el periodo 2011-2021, cuando se produce el principal repunte (+4,3 VV por 100 hogares). Mientras que, en 2011, tanto la provincia de Sevilla (18,1) como Andalucía (20,6) y España (19) tenían valores sensiblemente más altos. Estos datos advierten que la desocupación de viviendas en la Sierra Sur se ha convertido en un rasgo más significativo en la última década censal 2011-2021, reflejando un desajuste creciente entre las viviendas familiares y los hogares censados.

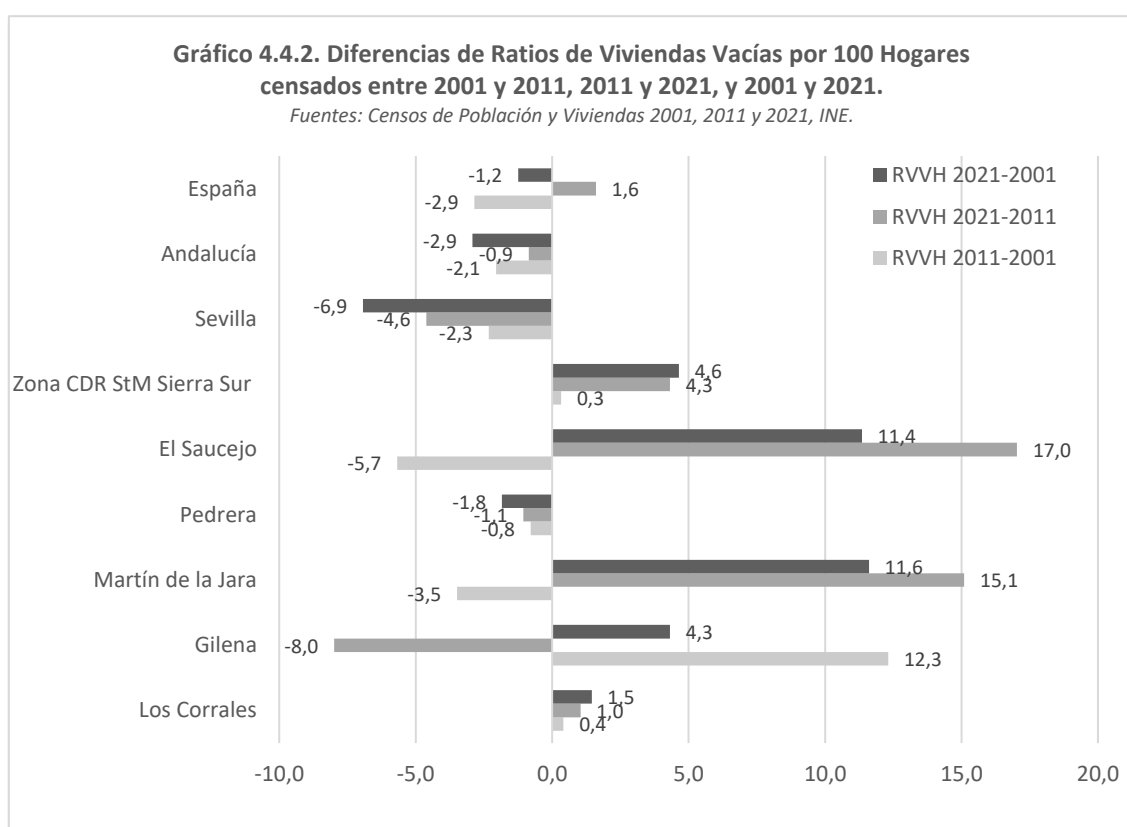
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



A nivel municipal, en 2021, entre los cinco municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur, los valores más elevados en la Ratio de Viviendas Vacías (RVV) por 100 hogares corresponden a Gilena (26,6) y El Saucejo (23), seguidos de Los Corrales (21). Estos resultados reflejan municipios con un parque residencial más infrautilizado, vinculado a procesos de despoblación y envejecimiento demográfico, que suponen una mayor presencia de viviendas vacías. En el extremo opuesto se sitúan Pedrera (13,7) y Martín de la Jara (17,1), que presentan las ratios más contenidas, indicando una menor intensidad del fenómeno de la desocupación. En 2011, Gilena destacaba con 34,6, mientras que Martín de la Jara registraba el valor más bajo con 2, evidenciando ya entonces una heterogeneidad interna notable. En 2001, las mayores ratios se observaban en Gilena (22,3), Los Corrales (19,5) y Pedrera (15,5), mientras que Martín de la Jara (5,5) y El Saucejo (11,7) mostraban niveles bastante reducidos, lo que pone de manifiesto situaciones de desocupación residencial muy diferenciadas dentro de la comarca. En general, estos datos reflejan dinámicas residenciales heterogéneas en la Sierra Sur, donde coexisten municipios con un aumento sostenido del stock de viviendas vacías con respecto a los hogares censados, así como otros con estabilización o ligera recuperación del uso residencial.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

Terminamos este apartado con las diferencias de Ratios de Viviendas Vacías (RVV) por 100 hogares censados entre 2001 y 2021, según se representa en el Gráfico 4.4.2 (véase la Tabla 4.4 del Anexo). La Zona CDR StM Sierra Sur muestra un incremento acumulado de 4,6 puntos, resultado de un ligero aumento de 0,3 puntos entre 2001 y 2011 y de un crecimiento más marcado de 4,3 puntos en 2021 respecto a 2011, lo que evidencia que la intensificación del fenómeno se concentra principalmente en la última década. En contraste, la provincia de Sevilla presenta un descenso total de -6,9 puntos, Andalucía de -2,9 y España de -1,2, reflejando un comportamiento contrario al comarcal. Este aumento en la Sierra Sur pone de manifiesto un proceso de vaciamiento demográfico y residencial significativo durante las dos últimas décadas, vinculado al envejecimiento poblacional, a la pérdida de hogares y a la emigración de población joven y adulta hacia áreas urbanas, generando un desajuste creciente entre el parque de viviendas censadas y la ocupación de estas por los hogares censados.

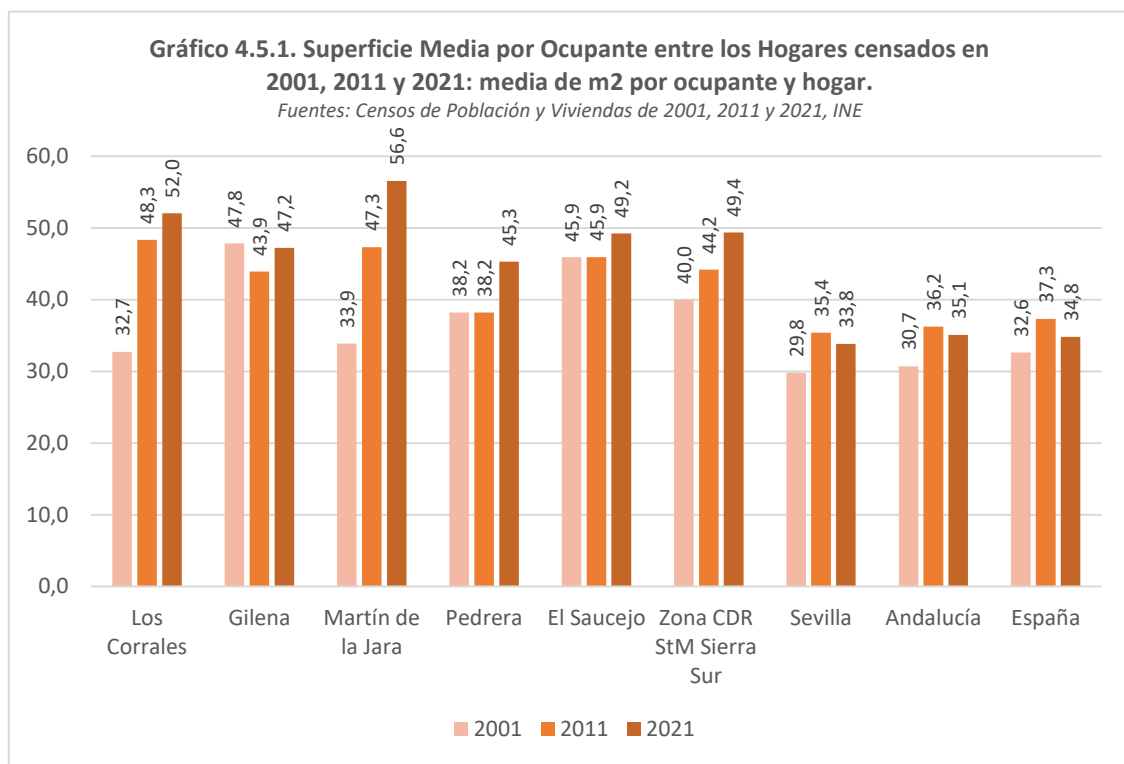


Entre los cinco municipios que integran la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, durante el periodo 2001-2021 destacan por un aumento acusado en su Ratio de Viviendas Vacías (RVV) por cien hogares las localidades de El Saucejo (+11,4) y Martín de la Jara (+11,6), reflejando un crecimiento considerable de viviendas desocupadas en relación con los hogares censados.

Gilena presenta una evolución más irregular, con un aumento de 4,3 puntos, tras un descenso de -8 puntos en la última década 2011-2021, mientras que Los Corrales registra un incremento moderado de 1,5 puntos y Pedrera muestra un ligero descenso de -1,8 puntos, evidenciando dinámicas locales heterogéneas dentro de la comarca. En general, las ratios de viviendas vacías por 100 hogares censados ponen de relieve que la comarca de la Sierra Sur ha experimentado un aumento de la desocupación residencial, con municipios como Gilena, El Saucejo y Los Corrales que muestran en 2021 una infrautilización mayor del parque de viviendas. Se evidencia la necesidad de diseñar políticas de vivienda y revitalización demográfica adaptadas a las particularidades locales, combinando estrategias de rehabilitación y reutilización de viviendas vacías con programas de atracción de población, cuya eficacia dependerá de la coordinación intermunicipal y autonómica y de los recursos públicos destinados a su implementación.

1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados

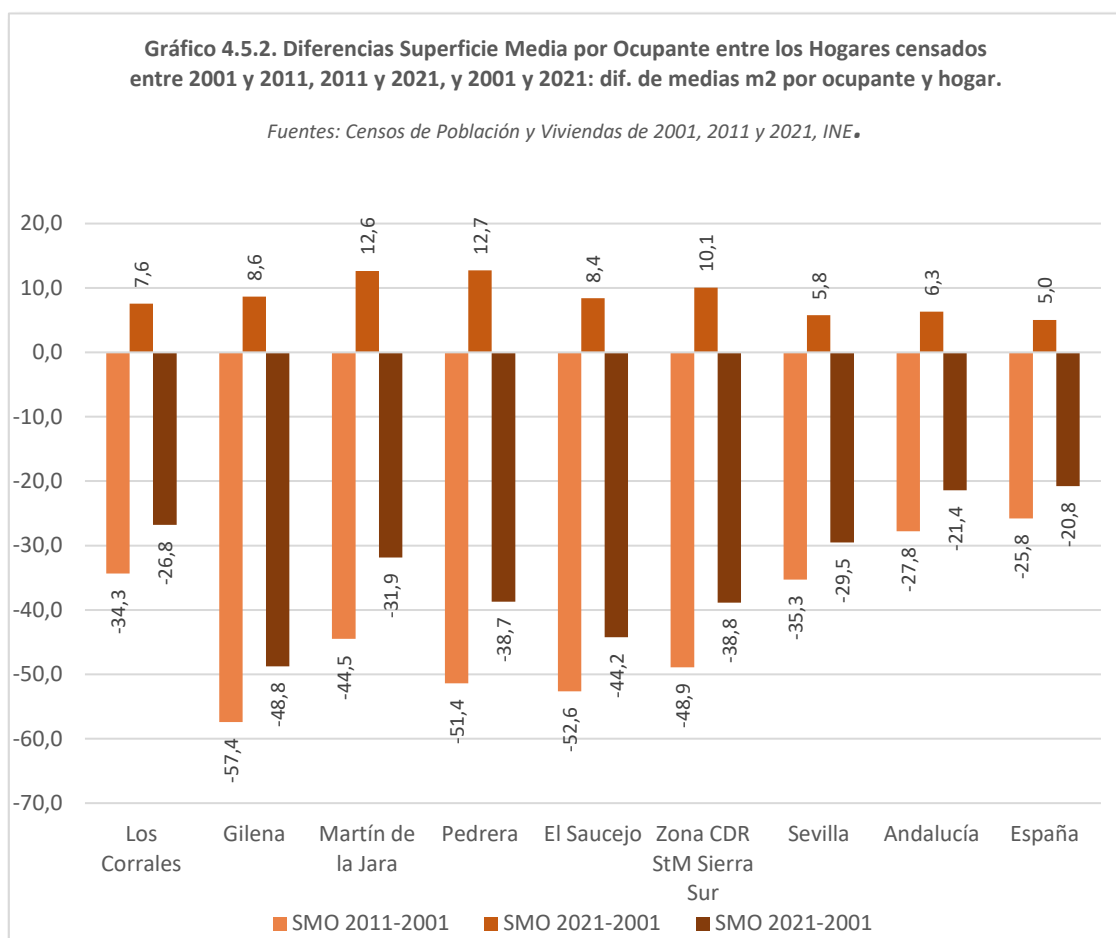
A continuación, atendamos al análisis de la Superficie Media por Ocupante en los Hogares (SMOH) censados en 2001, 2011 y 2021, expresada en metros cuadrados por ocupante, según se representa en el Gráfico 4.5.1 (véase la Tabla 4.5 del Anexo). En 2001, la SMOH de la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur era de 40 m²/ocupante, aumentando a 44,2 m² en 2011 y alcanzando 49,4 m² en 2021. En comparación, en 2021 la provincia de Sevilla registró 33,8 m², Andalucía 35,1 m² y España 34,8 m² por ocupante de hogar, lo que evidencia que las viviendas en la comarca son, en promedio, considerablemente más espaciales en relación con el tamaño de los hogares. Este fenómeno se asocia habitualmente a la predominancia de viviendas unifamiliares en entornos rurales, al envejecimiento de la población, a la emigración de jóvenes y adultos en edad activa, y a la reducción de los hogares nucleares con hijos/as. La combinación de viviendas amplias con hogares de tamaño pequeño amplifica la infraocupación de la vivienda principal.



En 2021, la Superficie Media por Ocupante entre los Hogares (SMOH) en la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla alcanzó los 49,4 m², lo que supone un aumento de +9,4 m² respecto a 2001. Esta evolución refleja una ampliación del espacio disponible por persona en un hogar, asociada al descenso del tamaño medio de los hogares por dinámicas de envejecimiento y pérdida de población. A escala municipal se observa una marcada diversidad interna. Los valores más elevados en 2021 corresponden a Martín de la Jara (56,6 m²) y Los Corrales (52m²), municipios de menor tamaño demográfico y con estructuras por edad envejecidas. Por el contrario, las superficies medias por ocupante de hogar menos elevadas se localizan en Gilena (47,2 m²), Pedrerá (45,3 m²) y El Saucejo (49,2 m²). Durante el periodo 2001-2011, la SMOH a nivel municipal, los mayores incrementos se concentran en Martín de la Jara (+22,7 m²) y Los Corrales (+19,3 m²), lo que apunta a una intensificación de la infraocupación de la vivienda principal vinculada al envejecimiento y la reducción del número de residentes por vivienda. En cambio, Gilena presenta un ligero retroceso (-0,6 m²), mientras que Pedrerá (+7,1 m²) y El Saucejo (+3,3 m²) muestran aumentos más contenidos. En conjunto, la zona de la Sierra Sur consolida un patrón residencial caracterizado por viviendas principales de mayor superficie media y baja ocupación, aunque con diferencias internas, donde algunos de los municipios con menor población tienden a registrar los incrementos más pronunciados de superficie media por

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

ocupante de hogar, frente a una evolución más moderada en los núcleos de mayor tamaño demográfico.

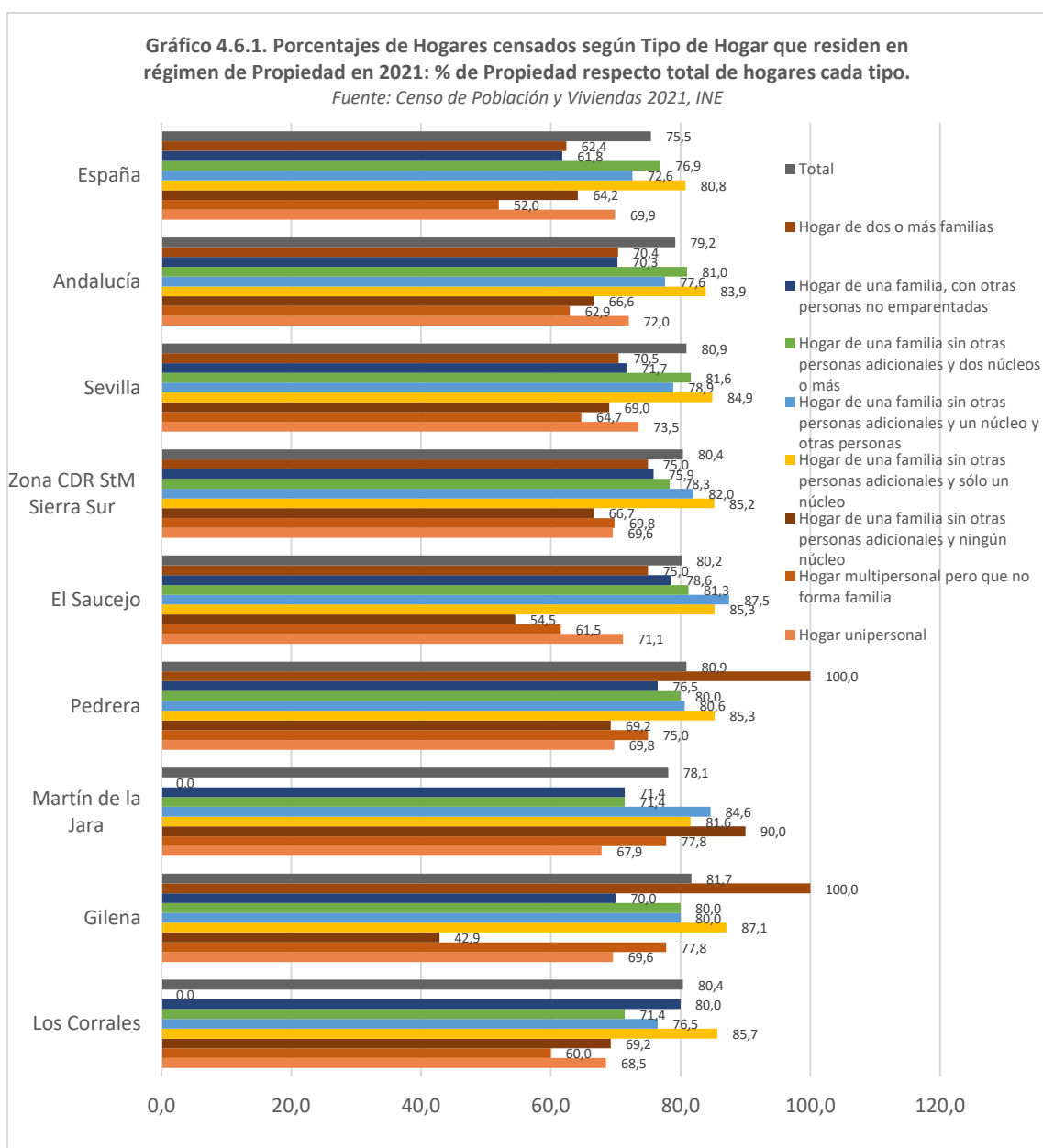


1.4.6.- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad y de Alquiler según Tipo de Hogar

A continuación, se presenta el análisis de los porcentajes de hogares censados según tipo de hogar que residen en régimen de propiedad en 2021, representados en el Gráfico 4.6.1 (véase la Tabla 4.6.1 del Anexo). En términos generales, el régimen de propiedad se manifiesta como la modalidad predominante de tenencia de la vivienda principal en la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur, con un 80,4%, valor ligeramente inferior al registrado en la provincia de Sevilla (80,9%), muy próximo al de Andalucía (79,2%) y por encima del conjunto de España (75,5%). Esta representación porcentual reafirma la persistencia de un modelo residencial en el que la vivienda en propiedad desempeña un papel hegemónico, asociada a

patrones de arraigo y estabilidad. El mayor porcentaje de hogares propietarios por tipo de hogar en la Zona del CDR StM de Sierra Sur corresponde al hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo (por ejemplo, una pareja con hijos/a), que alcanza el 85,2%, evidenciando la fuerte vinculación entre la familia nuclear y la propiedad de la vivienda. Esta pauta se reproduce también en los restantes ámbitos, con valores elevados en la provincia de Sevilla (84,9%), Andalucía (83,9%) y España (80,8%). Seguidamente, resaltan los hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas, con un 82% de propiedad en la Zona, reflejando que, incluso en configuraciones familiares más complejas, la propiedad sigue siendo mayoritaria; en este caso, los porcentajes son inferiores en la provincia de Sevilla (78,9%), Andalucía (77,6%) y España (72,6%). Por su parte, los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, un tipo familiar aún más complejo, son propietarios de la vivienda principal en el 78,3% de los hogares censados en la comarca, porcentaje que supera el de España (76,9%), aunque por debajo de la provincia de Sevilla (81,6%) y Andalucía (81%), lo que podría vincularse a modelos de convivencia intergeneracional. En los hogares de dos o más familias, la propiedad alcanza el 75% en la Sierra Sur, porcentaje que pone de manifiesto que incluso en situaciones convivenciales de mayor complejidad la vivienda en propiedad presenta una importancia muy significativa, situándose este valor por encima de la provincia de Sevilla (70,5%), Andalucía (70,4%) y España (62,4%). Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo (por ejemplo, dos hermanos/as que conviven en la misma vivienda principal) registran un 66,7%, mientras que los hogares de una familia con otras personas no emparentadas (por ejemplo, un matrimonio de personas mayores con una interna que las cuida) alcanzan el 75,9%, mostrando una notable presencia de la propiedad incluso en configuraciones menos convencionales.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**



Por su parte, en la Zona del CDR StM de Sierra Sur los hogares unipersonales en un 69,6% de los casos residen como propietarios en su vivienda principal, valor inferior al de la provincia de Sevilla (73,5%) y Andalucía (72%), pero idéntico al de España (69,9%). Finalmente, los hogares multipersonales que no forman familia en el 69,8% de los casos residen en una vivienda principal en propiedad, porcentaje que refuerza la idea de la hegemonía de la tenencia en propiedad, ya que, aun en modalidades de convivencia no familiar, la propiedad mantiene una presencia preponderante en la comarca y en los demás ámbitos territoriales. En general, la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla muestra un patrón de propiedad de la vivienda principal sólido y generalizado en prácticamente todos los tipos de hogar, vinculado previsiblemente a la

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

denominada cultura de la propiedad, a un mercado inmobiliario menos tensionado o encarecido, a la vivienda familiar heredada y una limitada movilidad residencial.

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

	Hogar unipersonal	Hogar multipersonal pero que no forma familia	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas	Hogar de dos o más familias	Total
Los Corrales	68,5	60,0	69,2	85,7	76,5	71,4	80,0	...	80,4
Gilena	69,6	77,8	42,9	87,1	80,0	80,0	70,0	100,0	81,7
Martín de la Jara	67,9	77,8	90,0	81,6	84,6	71,4	71,4	...	78,1
Pedrerá	69,8	75,0	69,2	85,3	80,6	80,0	76,5	100,0	80,9
El Saucejo	71,1	61,5	54,5	85,3	87,5	81,3	78,6	75,0	80,2
Zona CDR StM Sierra Sur	69,6	69,8	66,7	85,2	82,0	78,3	75,9	75,0	80,4
Sevilla	73,5	64,7	69,0	84,9	78,9	81,6	71,7	70,5	80,9
Andalucía	72,0	62,9	66,6	83,9	77,6	81,0	70,3	70,4	79,2
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.

En cuanto a los porcentajes de hogares censados según tipo de hogar que residen en régimen de propiedad en 2021 en los municipios de Los Corrales, Gilena, Martín de la Jara, Pedrerá y El Saucejo: los hogares unipersonales muestran valores relativamente elevados en el conjunto de municipios, con máximos en El Saucejo (71,1%) y Pedrerá (69,8%). Respecto a los hogares multipersonales que no forman familia, se observan contrastes más marcados, destacando Gilena y Martín de la Jara con un 77,8% y Pedrerá con un 75%, frente a valores más reducidos en El Saucejo (61,5%) y especialmente en Los Corrales (60%). Esta dispersión sugiere una mayor heterogeneidad en las dinámicas residenciales de hogares no familiares, posiblemente relacionadas con situaciones de alquiler o cesión. En los hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo también se detecta una fuerte variabilidad, sobresaliendo Martín de la Jara con un 90%, muy por encima del resto, seguido de Los Corrales y Pedrerá (69,2%) y de El Saucejo (54,5%), mientras que Gilena registra el valor más bajo (42,9%). La categoría de hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo presenta los porcentajes más elevados de propiedad en todos los municipios, consolidándose como el modelo más vinculado a la vivienda en propiedad. Los valores oscilan entre el 81,6% de Martín de la Jara y el 87,1% de Gilena, situándose Los Corrales (85,7%), Pedrerá (85,3%) y El Saucejo (85,3%) en posiciones también muy altas, lo que refleja la solidez de la familia nuclear como pilar

del arraigo residencial. En los hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas destacan El Saucejo (87,5%) y Martín de la Jara (84,6%), seguidos de Pedrera (80,6%) y Gilena (80%), mientras que Los Corrales presenta un valor inferior (76,5%), evidenciando igualmente una elevada vinculación con la propiedad incluso en contextos familiares más extensos. De forma similar, los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más registran porcentajes altos, con máximos en El Saucejo (81,3%) y Gilena y Pedrera (80%), frente a cifras más moderadas en Los Corrales y Martín de la Jara (71,4%). En cuanto a los hogares de una familia con otras personas no emparentadas, los valores se sitúan entre el 70% de Gilena y el 80% de Los Corrales, con registros intermedios en Martín de la Jara (71,4%), Pedrera (76,5%) y El Saucejo (78,6%), indicando que incluso en situaciones de convivencia no familiar la propiedad mantiene un peso relevante. Por último, los hogares de dos o más familias presentan información incompleta en algunos municipios, aunque allí donde existen datos se observan porcentajes elevados, como en Gilena y Pedrera (100%) y El Saucejo (75%), lo que refuerza la idea de que, aun en configuraciones residenciales de mayor complejidad, la vivienda en propiedad continúa siendo predominante. En conjunto, los cinco municipios manifiestan un patrón generalizado de alta presencia de vivienda en propiedad, especialmente en los hogares familiares nucleares, aunque con diferencias internas notables en los tipos de hogar menos convencionales. Este comportamiento puede relacionarse con la tradición cultural de acceso a la vivienda en propiedad, la importancia de la herencia familiar y una movilidad residencial más limitada, configurando un modelo residencial caracterizado por el arraigo y la estabilidad que se proyecta en la tenencia en propiedad.

En cuanto a los porcentajes de hogares censados según tipo de hogar que residen en régimen de alquiler en 2021, que se representan en el Gráfico 4.6.2 (véase la Tabla 4.6.2 del Anexo), se observa que en el conjunto de la Zona del CDR StM de Sierra Sur (7,5%) la representación del alquiler es claramente inferior al conjunto de la provincia de Sevilla (10,4%), Andalucía (11,4%) y España (16,1%). Este patrón refleja un modelo residencial fuertemente orientado a la propiedad, característico de territorios rurales, donde predominan la estabilidad familiar, la herencia intergeneracional de la vivienda y una menor movilidad residencial. En el análisis por tipos de hogar, los hogares unipersonales presentan un 11% de viviendas en alquiler, inferior al 14% de la provincia de Sevilla, al 14,6% de Andalucía y por debajo del 18,3% de España. Los hogares multipersonales que no forman familia constituyen uno de los grupos con mayor presencia del alquiler dentro de la Sierra Sur (7,5%), aunque muy por debajo del 21,3% de la provincia de Sevilla, del 21,9% de Andalucía y del 35,1% de España. Este menor peso puede

vincularse a la escasa presencia de población joven o inmigrante y a un mercado del alquiler limitado, menos asociado al fenómeno del alquiler compartido característico de las áreas urbanas. En los hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, el 7,4% reside en viviendas de alquiler, porcentaje inferior al 16,3% provincial, al 18,2% de Andalucía y al 22,7% nacional. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, es decir, los hogares familiares más convencionales, registran un 6,1% en régimen de alquiler, también inferior al 8,3% de la provincia de Sevilla, al 8,9% de Andalucía y al 12,8% de España. Este dato confirma la fortaleza del modelo de propiedad entre las familias nucleares, que constituyen el tipo de hogar más frecuente en la zona. En el caso de los hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas, el porcentaje de la Zona del CDR StM de Sierra Sur alcanza 7%, por debajo de los valores provincial (11,2%), autonómico (12,2%) y nacional (18,1%). Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más registran en la comarca un 10% en alquiler, una significación similar a la provincia de Sevilla (9,8%) y Andalucía (10,6%), pero menor con relación a España (15,2%); incluso las tipologías familiares más complejas tienden a residir en propiedad. En los hogares formados por una familia con otras personas no emparentadas, el 8,6% en la Zona Sierra Sur se encuentra en régimen de alquiler, situándose claramente por debajo del promedio de la provincia de Sevilla (17%), de Andalucía (17,7%) y del nacional (28,1%). Finalmente, los hogares de dos o más familias alcanzan en la Zona del CDR StM de Sierra Sur un 12,5% en alquiler, frente al 16,8% de la provincia de Sevilla, al 17% de Andalucía y al 26,9% de España. En este tipo de hogar, más vinculado a situaciones de convivencia por necesidad o transitoriedad, el alquiler sigue teniendo una presencia reducida, lo que refuerza la idea de un mercado de alquiler muy limitado. En conjunto, el patrón de la Zona del CDR StM de Sierra Sur muestra una clara hegemonía de la vivienda principal en propiedad, con escasa diversificación en los regímenes de tenencia y un mercado de alquiler muy reducido en comparación con los ámbitos provincial, autonómico y estatal.

En cuanto a los porcentajes del alquiler por municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur, se observan contrastes relevantes según el tipo de hogar. En los hogares unipersonales, Martín de la Jara (13,1%) presenta el porcentaje más elevado, seguida de Pedrera (11,6%) y Los Corrales (11,1%), mientras que Gilena (8,8%) registra el valor más bajo. En los hogares multipersonales que no forman familia, destacan Gilena (11,1%) y Los Corrales (10%), frente a Martín de la Jara, donde no se registra presencia de alquiler (0,0%). Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo muestran valores elevados en El Saucejo (18,2%), mientras que en

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

Gilena y Martín de la Jara no existe registro (0,0%). En los hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, los porcentajes son bajos en general, con Martín de la Jara (6,5%) y Pedrera (6,3%) como valores más altos, frente a Los Corrales (5,4%) como el más reducido, lo que refuerza el patrón dominante de propiedad en los hogares familiares convencionales. Los hogares de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas alcanzan los niveles más altos en Los Corrales (11,8%) y Martín de la Jara (7,7%), mientras que El Saucejo presenta el valor más bajo (4,2%). En los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, la incidencia del alquiler es muy desigual, con un máximo en Martín de la Jara (28,6%) y ausencia total en Los Corrales (0,0%). Los hogares formados por una familia con otras personas no emparentadas presentan también diferencias notables, destacando Gilena (20%) frente a la ausencia total en Martín de la Jara (0,0%). Por último, los hogares de dos o más familias prácticamente no tienen presencia del régimen de alquiler, con valores nulos en la mayoría de los municipios y sin datos disponibles en Los Corrales y Martín de la Jara, mientras en El Saucejo se alcanza un 25% lo que confirma el carácter marginal de esta tipología en el mercado de arrendamiento de la zona. En síntesis, el alquiler entre los municipios de la Zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla muestra una baja intensidad y una clara variedad municipal, concentrándose en determinados tipos de hogar y municipios concretos, pues en ellos se concentra la vivienda en alquiler disponible, mientras que el patrón general continúa siendo el de una fuerte orientación hacia la vivienda en propiedad y una escasa diversificación de las formas de tenencia.

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

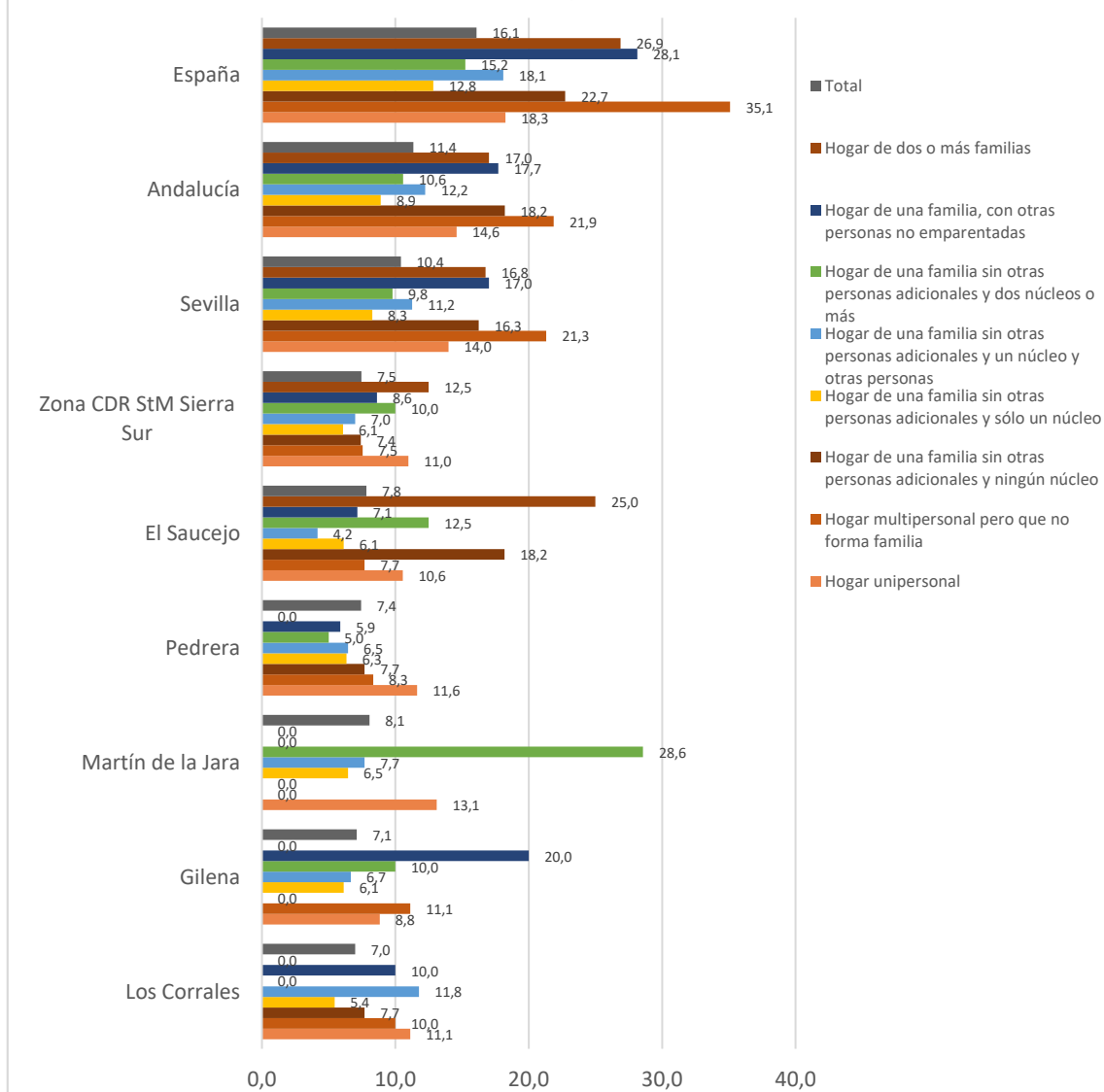
	Hogar unipersonal	Hogar multipersonal pero que no forma familia	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas	Hogar de dos o más familias	Total
Los Corrales	11,0	11,1	8,3	5,4	11,8	0,0	10,0	...	7,0
Gilena	8,8	11,1	0,0	6,1	6,7	11,1	18,2	0,0	7,1
Martín de la Jara	13,1	0,0	0,0	6,4	7,1	28,6	0,0	...	8,0
Pedrera	11,7	8,3	7,7	6,3	6,5	5,3	5,9	0,0	7,5
El Saucejo	10,7	7,7	18,2	6,1	4,2	12,5	6,7	25,0	7,8
Zona CDR StM Sierra Sur	11,0	7,7	7,7	6,1	6,9	10,3	8,3	14,3	7,5
Sevilla	14,0	21,3	16,3	8,3	11,2	9,8	17,0	16,8	10,4
Andalucía	14,6	21,9	18,2	8,9	12,2	10,6	17,7	17,0	11,4
España	18,3	35,1	22,7	12,8	18,1	15,2	28,1	26,9	16,1

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

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

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

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

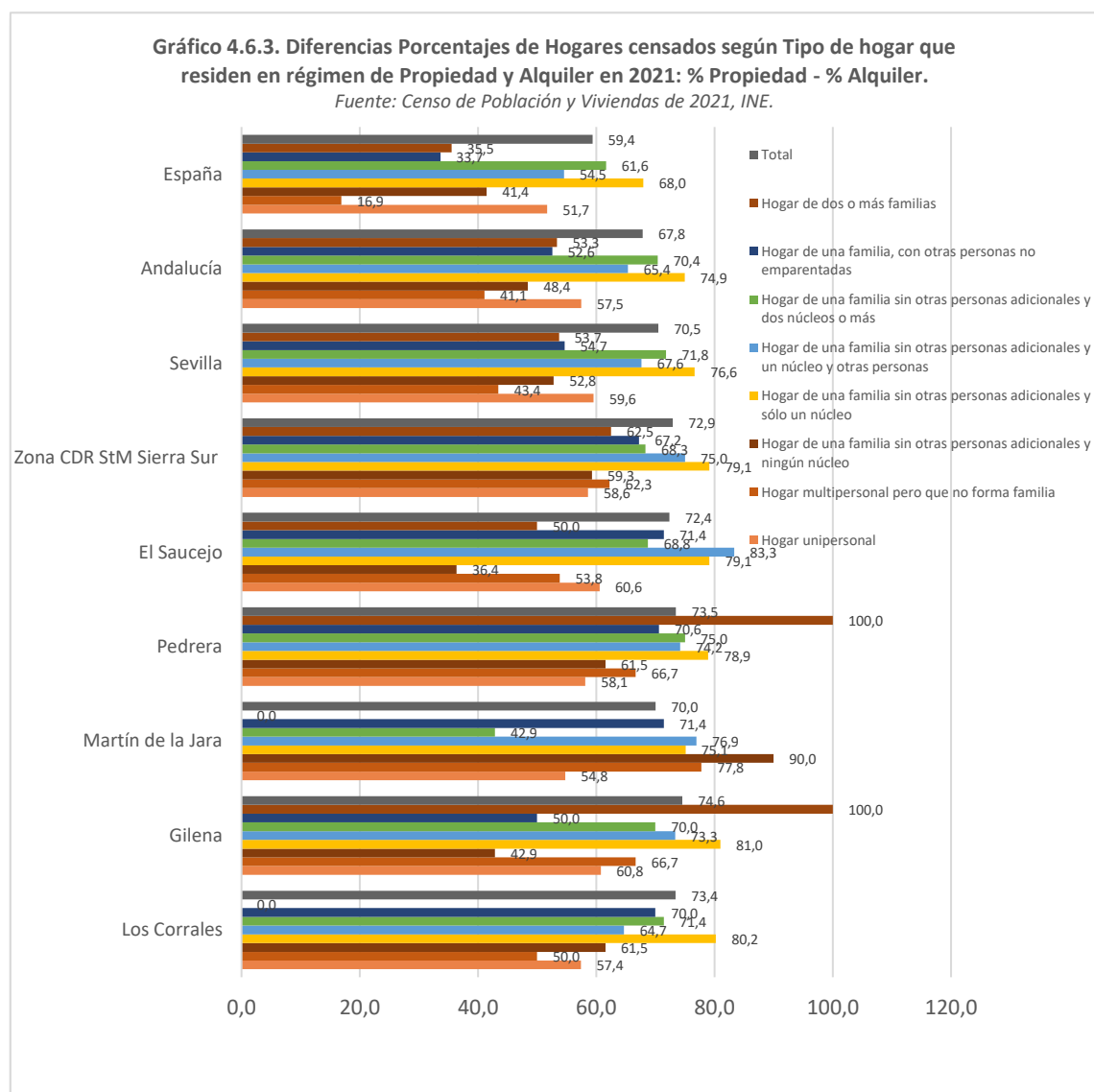


**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

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

	Hogar unipersonal	Hogar multipersonal pero que no forma familia	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas	Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más	Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas	Hogar de dos o más familias	Total
Los Corrales	57,4	50,0	61,5	80,2	64,7	71,4	70,0	...	73,4
Gilena	60,8	66,7	42,9	81,0	73,3	70,0	50,0	100,0	74,6
Martín de la Jara	54,8	77,8	90,0	75,1	76,9	42,9	71,4	...	70,0
Pedreira	58,1	66,7	61,5	78,9	74,2	75,0	70,6	100,0	73,5
El Saucejo	60,6	53,8	36,4	79,1	83,3	68,8	71,4	50,0	72,4
Zona CDR StM Sierra Sur	58,6	62,3	59,3	79,1	75,0	68,3	67,2	62,5	72,9
Sevilla	59,6	43,4	52,8	76,6	67,6	71,8	54,7	53,7	70,5
Andalucía	57,5	41,1	48,4	74,9	65,4	70,4	52,6	53,3	67,8
España	51,7	16,9	41,4	68,0	54,5	61,6	33,7	35,5	59,4

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



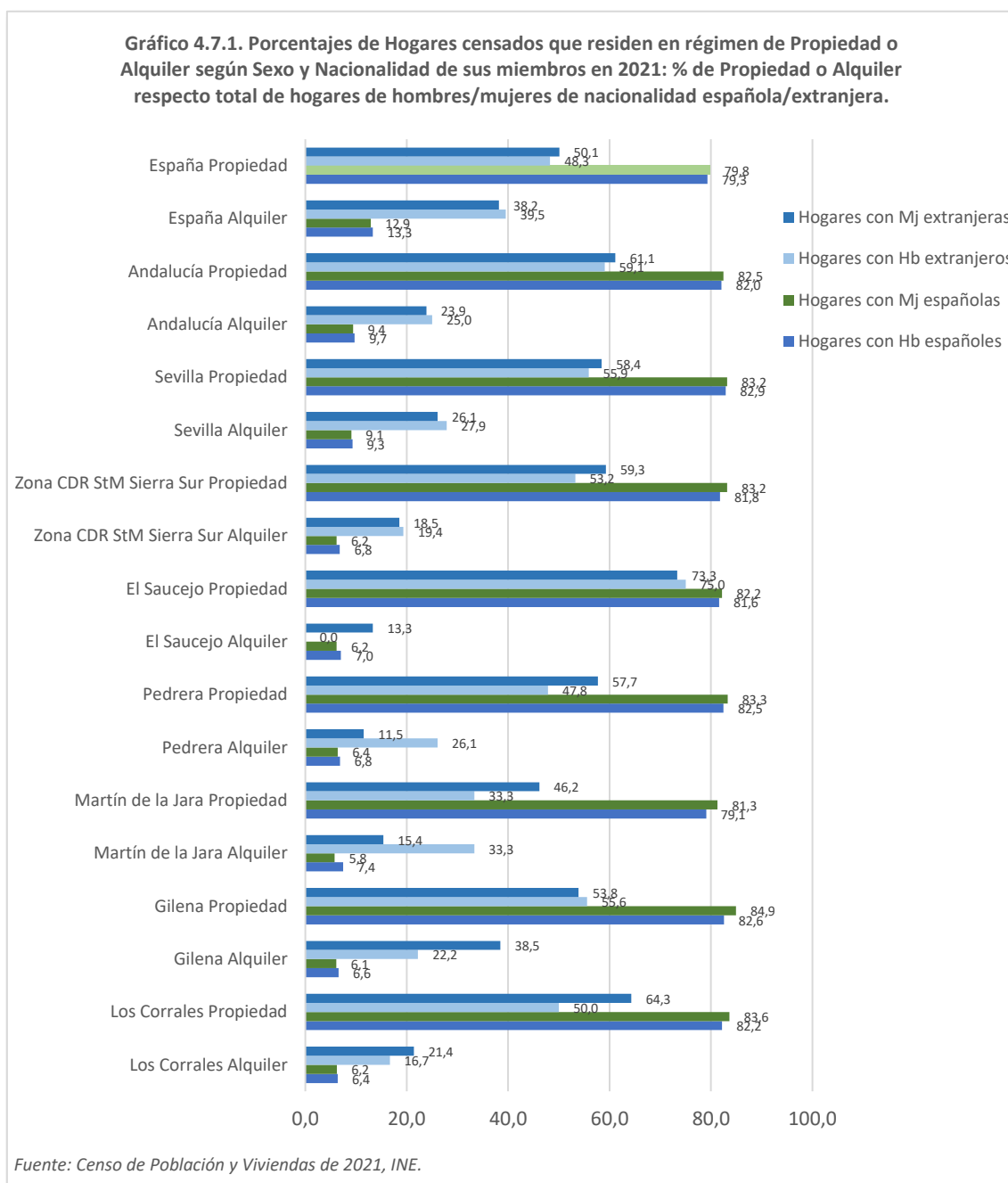
1.4.7. Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad o Alquiler según Sexo y Nacionalidad

Para finalizar conozcamos los porcentajes de hogares que residen en régimen de propiedad o alquiler censados según el sexo y la nacionalidad de sus miembros en 2021, representados en el Gráfico 4.7.1 (véase la Tabla 4.7.1 del Anexo). En general, los porcentajes muestran que los hogares que residen en propiedad son más frecuentes entre personas de nacionalidad española, independientemente del sexo, en todos los niveles territoriales analizados. En la Zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla, el 81,8% de los hogares con hombres españoles y el 83,2% de los hogares con mujeres españolas viven en régimen de propiedad, mientras que el alquiler tiene un peso reducido, siguiendo el patrón propio del entorno rural. Estos valores son muy similares a los registrados en la provincia de Sevilla (Hb 82,9% y Mj 83,2%) y en Andalucía (Hb 82% y Mj 82,5%), y superiores a los de España (Hb 79,3% y Mj 79,8%). En consecuencia, la propiedad se consolida como la forma dominante de tenencia de la vivienda principal en todos los niveles supralocales, sin diferencias relevantes entre hombres y mujeres de nacionalidad española, lo que refleja arraigo, estabilidad y posiblemente el predominio de la herencia familiar como forma de acceso a la vivienda.

En el caso de los hogares con hombres extranjeros, la Zona del CDR StM de Sierra Sur presenta un 53,2% de propiedad, valor inferior al de la provincia de Sevilla (55,9%) y de Andalucía (59,1%), aunque superior al promedio nacional (48,3%). En los hogares con mujeres extranjeras, el 59,3% reside en propiedad, en un nivel próximo al de la provincia de Sevilla (58,4%) y Andalucía (61,1%), y claramente por encima de España (50,1%). Esta ligera diferencia entre los porcentajes de hogares con hombres o con mujeres extranjeras sugiere que la población extranjera establecida en la comarca muestra una predisposición mayor a residir en vivienda principal de propiedad, aunque aún con menor intensidad que la población de nacionalidad española y también ligeramente inferior en hombres respecto a mujeres de nacionalidad extranjera. El patrón de tenencia por nacionalidad evidencia, por tanto, dos realidades diferenciadas: por un lado, una propiedad ampliamente extendida entre la población de nacionalidad española, muy homogénea en todos los ámbitos territoriales; y por otro, una propietarización mayoritaria entre la población extranjera, aunque con proporciones de hogares propietarios claramente menores, sobre todo en la comarca Sierra sur de Sevilla, posiblemente por una cultura rural más favorable a la propiedad y por un mercado de compraventa de vivienda más accesible o menos encarecido. En suma, la comarca muestra una pauta consolidada de preferencia por la propiedad en todos

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

los perfiles de hogares según sexo y nacionalidad, reflejo del modelo residencial de estabilidad y arraigo que caracteriza a la Sierra Sur.



En el ámbito de los cinco municipios de la Sierra Sur, los porcentajes de hogares en propiedad con hombres españoles son elevados en todos los municipios, si bien existen diferencias internas. Los valores más altos se observan en Gilena (82,6%), Pedrera (82,5%) y Los Corrales (82,2%), mientras que Martín de la Jara (79,1%) presenta el porcentaje más bajo, aunque incluso en este caso la propiedad sigue siendo la forma hegemónica de tenencia de la vivienda principal. Entre los hogares con mujeres españolas, el patrón es similar y los valores también se mantienen

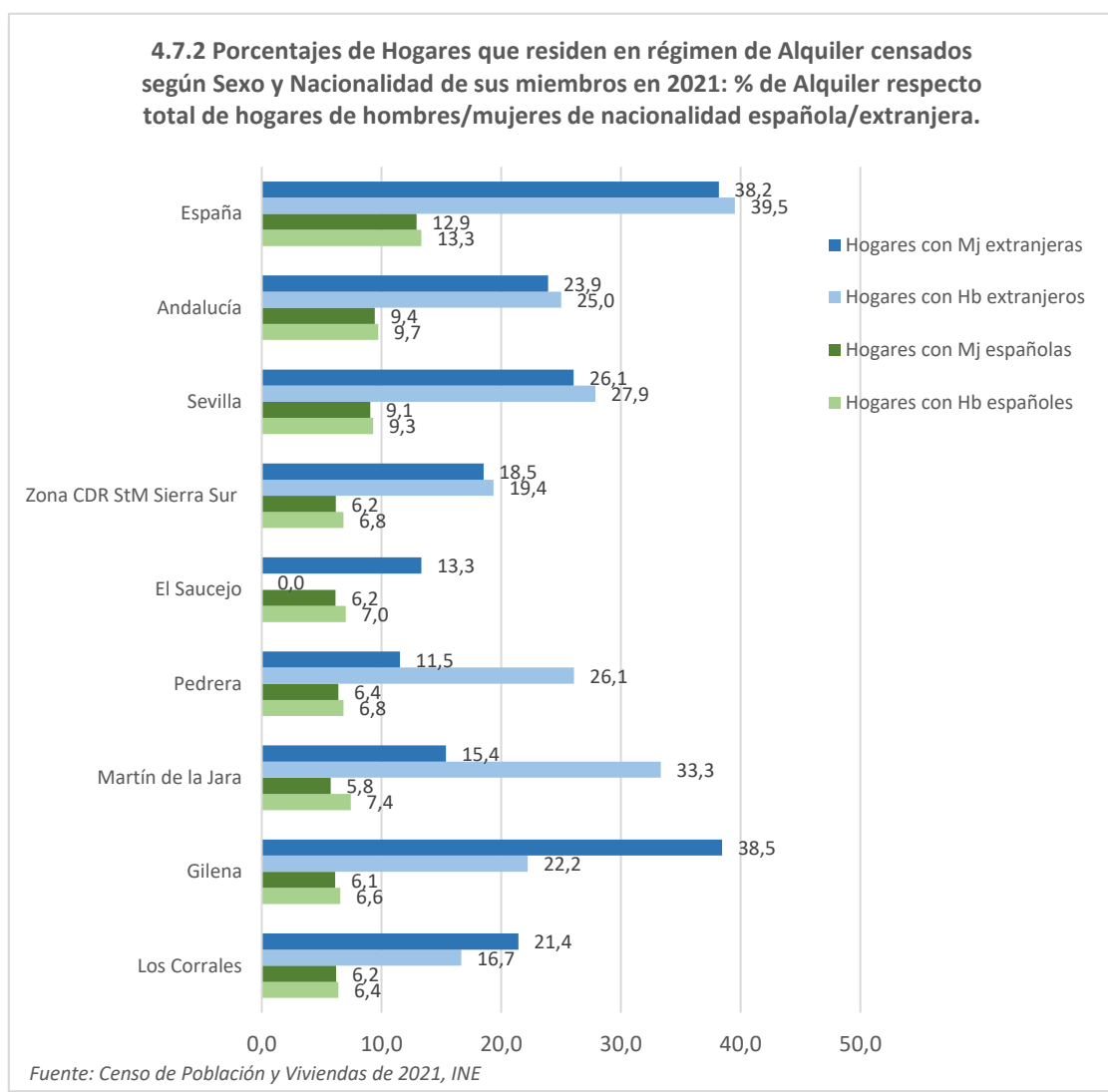
elevados, destacando Gilena (84,9%), Los Corrales (83,6%) y Pedrera (83,3%), mientras que Martín de la Jara registra el valor más bajo (81,3%). En conjunto, la distribución es homogénea, con diferencias reducidas entre hombres y mujeres de nacionalidad española, lo que indica que el acceso a la vivienda en propiedad entre la población española es un fenómeno cultural en estos municipios.

En cuanto a los hogares con hombres de nacionalidad extranjera, los porcentajes muestran mayor variabilidad. El valor más alto se da en El Saucejo (75%), mientras que Martín de la Jara alcanza el porcentaje más bajo (33,3%), lo que refleja distintas formas de tenencia de la vivienda principal entre localidades de la misma comarca. Respecto a los hogares con mujeres de nacionalidad extranjera, los porcentajes son en general superiores a los de los hombres extranjeros, con El Saucejo (73,3%) y Los Corrales (64,3%) destacando por su nivel más elevado, mientras que Martín de la Jara (46,2%) registra el valor más bajo. Esto sugiere que las mujeres extranjeras tienden a asentarse de forma más arraigada y estable que los hombres, manteniendo un acceso a la propiedad relativamente alto en algunos municipios. En general, el modelo de tenencia de la vivienda principal en estos cinco municipios de la Sierra Sur de Sevilla refleja un preeminencia clara de la propiedad entre los hogares españoles, con un nivel moderado de tenencia de la propiedad entre los hogares extranjeros, con diferencias notables entre municipios. La elevada proporción de propiedad entre los hogares con extranjeros en algunos municipios, por ejemplo El Saucejo, podría estar vinculada a factores como el arraigo residencial y la disponibilidad de vivienda asequible, mientras que en los municipios con menor porcentaje de propiedad entre los hogares con personas extranjeras probablemente se deba a la existencia de una oferta de alquiler accesible y situaciones sociolaborales vulnerables o precarias.

Respecto a los porcentajes de hogares que residen en régimen de alquiler censados según el sexo y la nacionalidad de sus miembros en 2021 (Gráfico 4.7.2; véase la Tabla 4.7.2 del Anexo), los datos manifiestan que el alquiler tiene una presencia claramente minoritaria entre la población española, aunque adquiere mayor peso entre la población extranjera, con notables diferencias según el ámbito territorial. En la Zona del CDR StM de Sierra Sur, el 6,8% de los hogares con hombres españoles y el 6,2% de los hogares con mujeres españolas viven en régimen de alquiler, mientras que en la provincia de Sevilla estos porcentajes se elevan al 9,3% y 9,1%, respectivamente, aumentando ligeramente en Andalucía hasta el 9,7% y 9,4%, y alcanzando valores más elevados en España, con un 13,3% y un 12,9%. En cuanto a los hogares

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

con población extranjera, el alquiler presenta una incidencia notablemente superior en todos los ámbitos, situándose en la Zona del CDR StM de Sierra Sur en el 19,4% de los hogares con hombres extranjeros y en el 18,5% de los hogares con mujeres extranjeras, frente al 27,9% y 26,1% registrados en la provincia de Sevilla, al 25% y 23,9% en Andalucía y al 39,5% y 38,2% en España.



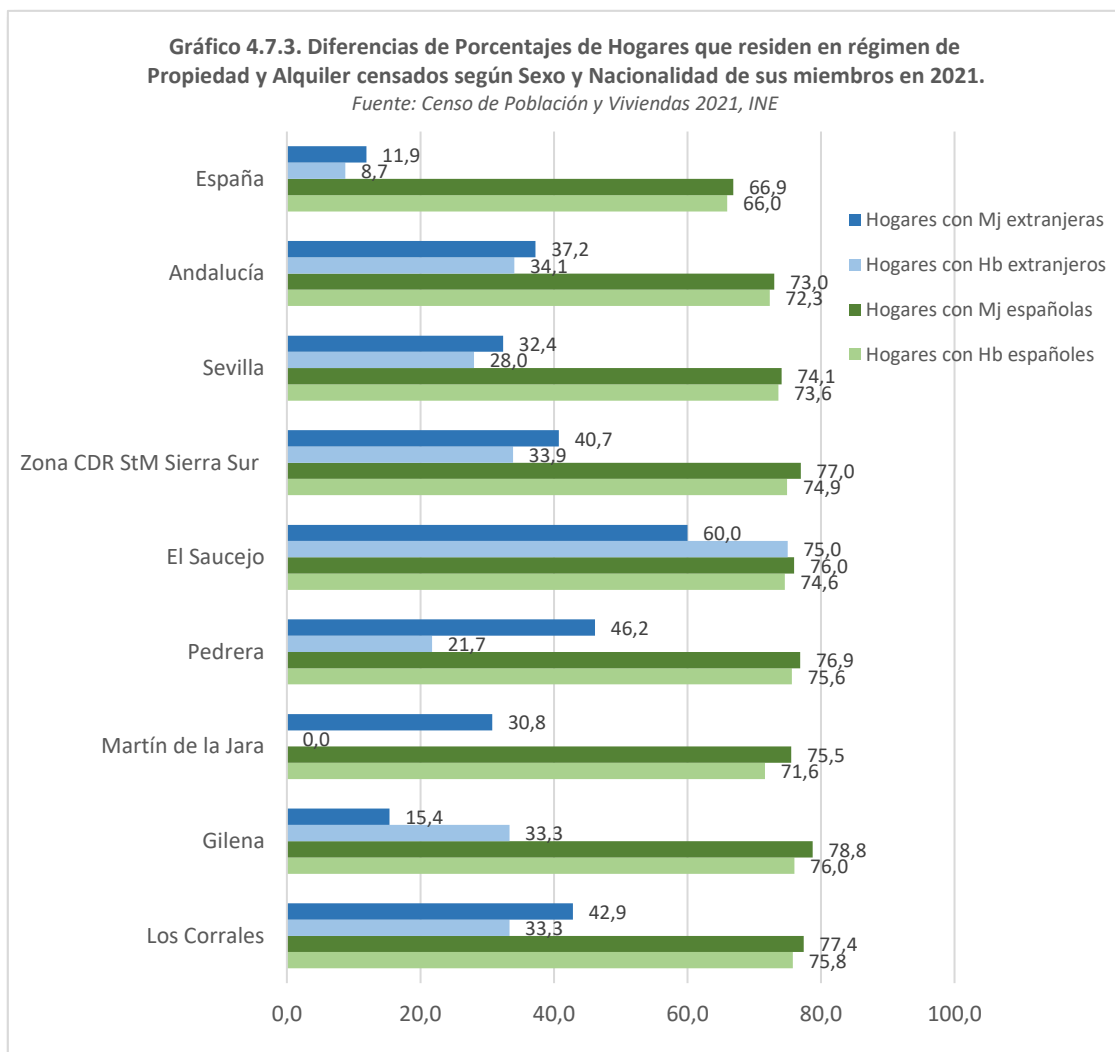
Esta diferencia respecto a la población española refleja una estructura dual de acceso a la vivienda, en la que la propiedad aun siendo hegemónica, el alquiler despunta como una opción más frecuente entre los hogares extranjeros, posiblemente vinculada a trayectorias sociolaborales más recientes y precarias, con temporalidad laboral y movilidad geográfica. Estas dinámicas coinciden con lo observado a escala nacional: según El País, aunque históricamente la mayoría de los hogares de población extranjera vivía de alquiler, “un número creciente accede

a la propiedad, especialmente en provincias con economías agrarias” (Medel, 2025), lo que sugiere un patrón de asentamiento más estable en las zonas rurales. En definitiva, la Zona del CDR StM de Sierra Sur mantiene un modelo residencial caracterizado por la fuerte hegemonía de la tenencia en propiedad de la vivienda principal, seguramente por factores culturales y familiares y porque la oferta en alquiler es bastante limitada, aunque apunta a una mayor apertura hacia el alquiler entre los hogares con varones o mujeres de nacionalidad extranjera.

En el ámbito municipal, los porcentajes de hogares en régimen de alquiler con hombres españoles muestran valores bajos y bastante homogéneos, situándose en una horquilla muy estrecha entre el 6,4% de Los Corrales y el 7,4% de Martín de la Jara, lo que confirma el carácter minoritario del alquiler entre la población española y el claro predominio de la propiedad como forma principal de tenencia. Gilena (6,6%), Pedrera (6,8%) y El Saucejo (7%) se mantienen igualmente en niveles reducidos, sin grandes diferencias entre municipios. Entre los hogares con mujeres españolas, la pauta es muy similar y se refuerza la homogeneidad intermunicipal, con valores que oscilan entre el 5,8% de Martín de la Jara y el 6,4% de Pedrera, situándose Los Corrales y El Saucejo en el 6,2% y Gilena en el 6,1%. La situación cambia de forma notable al analizar los hogares con población extranjera, donde el alquiler adquiere mayor peso y presenta una variabilidad mucho más acusada. En el caso de los hombres extranjeros, destacan Martín de la Jara (33,3%) y Pedrera (26,1%) con los niveles más elevados, seguidos de Gilena (22,2%) y Los Corrales (16,7%), mientras que El Saucejo registra un 0,0%, valor que debe interpretarse con cautela por el reducido volumen de hogares extranjeros. Este patrón refleja las diferencias entre los mercados locales de arrendamiento, además de posibles grados de inserción sociolaboral de la población extranjera según municipio. En los hogares con mujeres extranjeras se observa también una dispersión notable, con máximos muy elevados en Gilena (38,5%) y Los Corrales (21,4%), frente a valores más bajos en Martín de la Jara (15,4%), El Saucejo (13,3%) y Pedrera (11,5%). En conjunto, los porcentajes evidencian que el alquiler tiene un peso residual entre los hogares con población de nacionalidad española, así como una presencia más visible entre los hogares con población de nacionalidad extranjera, aunque con muestras diferenciadas según el municipio y el sexo. Estas diferencias pueden deberse tanto a la oferta y disponibilidad de vivienda en alquiler como al grado de estabilidad y arraigo de la población extranjera, donde el alquiler se vincula con mayor frecuencia a situaciones de temporalidad laboral o fases iniciales de asentamiento. En definitiva, la zona Sierra Sur de Sevilla mantiene un modelo de tenencia de la vivienda principal dominado por la propiedad, mientras que el alquiler desempeña un papel

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA
EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA**

residual, en todo caso más significativo entre los hogares con personas de nacionalidad extranjera.



1.5.- CONCLUSIONES CUANTITATIVAS

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

- **Distribución de la población en 2024:** Pedrera concentra el 26,1% de la población comarcal, seguido de El Saucejo (21,5%), Los Corrales (20,2%) y Gilena (18,7%). Martín de la Jara aporta el 13,5% restante.
- **Evolución de la población 2001-2024:** la zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla pierde -1,5% de personas censadas (-303 habitantes), contrastando con el crecimiento de la provincia de Sevilla (+14%), Andalucía (+17,3%) y España (+19%). Solo Pedrera (+3,3%) crece; El Saucejo, Los Corrales, Gilena y Martín de la Jara pierden población.
- **Densidad de población:** la zona Sierra Sur de Sevilla registra 61,3 hab/km² en 2024, muy inferior a la provincia de Sevilla (140,3), Andalucía (98,5) y España (96,1). Pedrera tiene la mayor densidad municipal (84,5 hab/km²) y El Saucejo la menor (45,8). La comarca pierde -0,9 hab/km² en el periodo 2001-2024, mientras los territorios superiores aumentan significativamente.
- **Evolución población extranjera 2001-2024:** la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla experimenta un aumento del 1.904,8% en población extranjera censada, superando ampliamente la provincia de Sevilla (566%), Andalucía (384,9%) y España (319,8%). Martín de la Jara lidera los incrementos municipales con +5.500%, seguido de Pedrera (+2.440%), no obstante se partía de valores absolutos muy bajos.
- **Porcentajes de extranjeros en 2024:** los vecinos de nacionalidad extranjera representan el 4,3% de la población censada en la zona, por debajo de la provincia de Sevilla (5%), Andalucía (9,9%) y España (13,4%). Pedrera presenta el mayor porcentaje municipal (5%), seguida de Los Corrales y Martín de la Jara (ambos 4,2%).
- **Edad Media de la población:** en la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla se alcanza 43,1 años en 2024, similar a la provincia de Sevilla (42,8) y Andalucía (43,3), pero inferior al promedio de España (44,4). El Saucejo es el municipio con población censada de más edad media (44,8 años) y Pedrera el de menos (42,5 años). La zona aumentó 6,4 años desde 2001 a 2024, el mayor aumento de todos los territorios supralocales.
- **Evolución por cohortes de edad 2021-2024:** la zona Sierra Sur de Sevilla pierde población en tres cohortes, -5,5% en menores de 15 años, -4,9% en 15-34 años y -2,8% en 35-49 años. Aumentan en efectivos censados las cohortes de 50-64 años (+3,9%) y la mayor de 64 años (+5%). Todos los municipios reducen población infantil y joven, destacando Gilena (-9,1% en menores de 15 años).

- **Distribución por cohortes de edad en 2024:** en la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, los menores de 15 años representan solo el 13,8% del total, mientras los mayores de 64 años alcanzan el 19%, evidenciando mayor envejecimiento que la provincia de Sevilla (18%), similar a Andalucía (18,7%) y menor con relación a España (20,4%). El Saucejo es el municipio con la estructura por edad más envejecida (21,2% de mayores de 64 años), al contrario que Pedrera (17,1%).
- **Estado civil de la población en 2021:** el 41,5% de la población censada en la zona de Sierra Sur de Sevilla está soltera, una proporción por debajo de la provincia de Sevilla (44%), Andalucía (43,7%), y España (43,2%). Destaca menor soltería en edades adultas: 17,8% en 35-49 años frente al 30,8% nacional. Gilena presenta los porcentajes más altos de soltería joven. Sierra Sur registra mayor proporción de casados que territorios superiores: 77,8% en 50-64 años vs 70,7% en la provincia de Sevilla. Los Corrales presenta los mayores porcentajes de casados en todas las cohortes (hasta 80,8% en 50-64 años). Incidencia muy baja del estado civil de Divorcio-separación: 3,6% total comarcal vs 5,8% en la provincia de Sevilla y Andalucía. Solo el 6,9% en 50-64 años frente al 12,2% provincial. Gilena y Pedrera presentan los mayores porcentajes municipales (8,7% y 8,4% en 35-49 años). El 30,5% de los mayores de 64 años son viudos, superando a la provincia de Sevilla (27,5%), Andalucía (26,9%) y España (26,4%). Pedrera alcanza el 33% en esta cohorte de 65 y más años, el mayor porcentaje municipal.
- **Nupcialidad 2021-2023:** en la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, se constata en 2022 un incremento anual de los matrimonios de +68,1%, seguido del decremento -30,4% en 2023, muy superior a las variaciones negativas registradas en la provincia de Sevilla (-8,5%), Andalucía (-9,8%) y España (-3,7%). Media anual 2021-2023 en la comarca: 60,3 matrimonios; Pedrera lidera los promedios municipales con 14,7 matrimonios al año. La Tasa Bruta de Nupcialidad 2021-2023: en la comarca, 3,1‰, ligeramente inferior a la provincia de Sevilla (3,9‰) y España (3,5‰). Los Corrales presenta la mayor tasa municipal (3,3‰), mientras Pedrera y Saucejo la menor (2,9‰).
- **Natalidad 2021-2023:** en la zona de Sierra Sur de Sevilla, el ligero aumento del nº de nacimientos en 2022 (+3,5%), contrasta con la notoria caída en 2023 (-26,7%), más moderada en la provincia de Sevilla (-0,9%), Andalucía (-2,5%) y España (-2,6%). Media anual de nacimientos 2021-2023 en la comarca: 158,3 nacimientos; Pedrera destaca con 43 nacimientos anuales, mientras Martín de la Jara representa el promedio menor (18). Tasa Bruta de Natalidad 2021-2023: media de 8‰ en la zona Sierra Sur de Sevilla, superior a la

provincia de Sevilla (7,6‰), Andalucía (7,4‰) y España (6,9‰). Los Corrales tiene la mayor tasa municipal (9,3‰) y Gilena la menor (6‰).

ANÁLISIS DE LOS HOGARES

- **Evolución nº de Hogares 2001-2021:** en la zona de Sierra Sur de Sevilla aumentó +6,6% el número de hogares censados, crecimiento muy inferior con respecto a la provincia de Sevilla (+30,2%), Andalucía (+34,2%) y España (+30,7%). En la comarca, el crecimiento del nº de hogares contrasta con la ligera pérdida poblacional (-0,7%) en el mismo periodo, evidenciando la reducción del tamaño medio de los hogares. Cuatro municipios crecieron en nº de hogares: Los Corrales (+16%), Martín de la Jara (+14,3%), Pedrera (+4,4%) y El Saucejo (+4,7%), al contrario de Gilena (-2,3%).
- **Tamaño Medio del Hogar (TMH) 2021:** la zona Sierra Sur de Sevilla registra 2,6 personas/hogar, igual a la provincia sevillana y Andalucía (2,6), ligeramente superior a España (2,5). Reducción sostenida desde 2001 (2,8) y 2011 (2,9). Pedrera presenta el TMH más alto (2,8) y El Saucejo el más bajo (2,5). Evolución municipal 2001-2021: todos los municipios reducen su TMH. Los Corrales experimenta el mayor descenso (-0,5), seguido de Martín de la Jara (-0,4). El Saucejo pierde -0,2, mientras Gilena y Pedrera se mantienen más estables. Factores motivadores: baja natalidad, emigración juvenil y adulta, envejecimiento y aumento de hogares unipersonales.
- **Distribución Hogares por tamaño en 2021:** en la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, el 50,3% son hogares de 1-2 personas (22,5% unipersonales y 27,8% de dos miembros), un porcentaje inferior con relación al autonómico (52,5%) y estatal (55%). Los de 3 personas representan 21,5%, los de 4 personas 21,2% y los de 5 o más solo el 7%. El Saucejo presenta el mayor porcentaje de unipersonales (25,5%) y Pedrera el menor (20,6%). Los Corrales destaca en hogares de dos personas (31,8%).
- **Estructura de los Hogares en 2021:** Pareja con hijos (al menos uno menor de 25 años) es la categoría más frecuente con 29,6% en la zona objeto de estudio, similar a la provincia de Sevilla (29,2%), pero superan a Andalucía (26,1%) y España (22,9%). Parejas sin hijos representan 18,5% (16,5% en la provincia de Sevilla). Hogares unipersonales: en la comarca, hombres solos menores de 65 años (9,6%), superior en % a todos los territorios comparados, reflejando la creciente masculinización en el medio rural de la estructura por sexo. Evolución 2011-2021: mayor descenso en parejas con hijos menores de 25 años (-7,4 puntos), más acusado que la provincia de Sevilla (-4,9) y España (-5,4). Mayores crecimientos en hogares de hombres solos menores de 65 años (+2,5 puntos) y mujeres solas menores de 65 años

(+1,4 puntos), así como los hogares monoparentales con hijos menores también aumentaron en su representación porcentual de 2011 a 2021 (+1,9 puntos). En 2021, Gilena presenta el mayor porcentaje de parejas con hijos (32,3%) y El Saucejo el menor (25,8%). Los Corrales destaca en parejas sin hijos (22,5%). Martín de la Jara tiene el mayor porcentaje de hombres solos menores de 65 años (11,8%). El Saucejo muestra mayor proporción de mayores de 64 años viviendo solos (7,3% de hogares con mujeres solas y 4,4% de hogares con varones solos).

- **Tipos de hogar en 2021:** en la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, el Hogar de una familia sin otras personas y un solo núcleo (por ejemplo, una pareja con hijo/a) concentra el 64%, similar a la provincia de Sevilla (64,4%) pero superior a Andalucía (60,6%) y España (57,9%). Hogares unipersonales: 22,7% en la comarca, igual a la provincia de Sevilla pero inferior a Andalucía (25,4%) y España (27%). Otros tipos de hogares tienen una presencia relativa marginal: hogares con dos núcleos o más (2,4%), multipersonales que no forman familia (2,1%). Evolución 2011-2021: crecimiento destacado de hogares unipersonales (+4,9 puntos), superior a provincia de Sevilla (+3,1), Andalucía (+4,5) y España (+3,8). Descenso importante en hogares de una familia con un solo núcleo (-3,6 puntos). Aumentan hogares multipersonales que no forman familia (+1,2 puntos). En 2021, Los Corrales presenta el mayor porcentaje de hogares de una familia uninuclear, sin otras personas adicionales, (67,8%) y El Saucejo el menor (59,3%). Este mismo municipio destaca en hogares unipersonales (25,8%), con el mayor crecimiento intercensal (+7,2 puntos). Pedrera muestra mayor diversidad tipológica. Todos los municipios experimentan descenso en hogares familiares nucleares.
- **Distribución de los hogares según Núcleos en 2021:** en la zona de Sierra Sur de Sevilla, los Hogares con 1 núcleo dominan con 70,1% de total, casi coincidiendo con la provincia de Sevilla (70,8%) pero superando a Andalucía (67,2%) y España (65,3%). Hogares sin núcleo representan 27,2% en la zona, por encima de la provincia de Sevilla (26,4%) pero por debajo de Andalucía (29,9%) y España (31,9%). Hogares con 2 núcleos son marginales (2,6%) y con 3 o más prácticamente inexistentes (0% comarcal). Los Corrales presenta el mayor porcentaje de hogares con 1 núcleo (73%) y El Saucejo el menor (66,2%). Los hogares sin núcleo oscilan entre 25,6% (Los Corrales y Pedrera) y 30% (El Saucejo). Los hogares con 2 núcleos varían entre 1,4% (Los Corrales) y 3,8% (El Saucejo). Solo Pedrera registra hogares con 3 o más núcleos aunque su presencia es exigua (0,2%).
- **Distribución de los hogares según sexo y nacionalidad en 2021:** en la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, predominan ligeramente hogares con hombres españoles (84,2%) sobre los hogares con mujeres españolas (83,1%), patrón inverso al de territorios superiores

donde prevalecen hogares con mujeres españolas (la provincia de Sevilla: 84,7% vs 80,6%, Andalucía: 79,3% vs 76,3%, España: 77,4% vs 73,5%); un signo de la masculinización que afecta a la estructura por sexo en el medio rural (mayor emigración de mujeres hacia las ciudades). En cuanto a los Hogares con miembros extranjeros son minoritarios: con hombres extranjeros 2,5% y con mujeres extranjeras 3,2% del total, porcentajes por debajo de la provincia de Sevilla (3,4% y 4%), y sobre todo de Andalucía (7,3% y 7,7%) y España (9,5% y 10%). En cuatro municipios predominan hogares con hombres españoles, destacando Martín de la Jara (85,3% vs 80,1% mujeres). Solo en Pedrera las mujeres españolas superan levemente a los hombres (83,3% vs 83%). Pedrera presenta mayor presencia de hogares con extranjeros (3,7% hombres y 4,2% mujeres), aunque su importancia es marginal.

ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

- **Distribución de Viviendas Familiares en 2021:** Pedrera concentra el 23,8% de las viviendas familiares censadas en la zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla, seguida de El Saucejo (22,8%), Los Corrales (20,8%), Gilena (19,2%) y, por último, Martín de la Jara (13,3%). Distribución coherente con el tamaño poblacional de los municipios.
- **Evolución de Viviendas Familiares 2001-2021:** en la zona Sierra Sur creció +14%, muy inferior a la provincia de Sevilla (+25,2%), Andalucía (+32,4%) y España (+27,1%). Martín de la Jara presenta mayor crecimiento (+27,6%) y Gilena el menor (+3,3%), con diferencial de 24,3 puntos entre esos dos extremos. Crecimiento de viviendas familiares superior al de hogares censados (+6,6%), indicando desajuste entre parque de viviendas y demanda social. Evolución 2011-2021: crecimiento comarcal del +10%, superior a la provincia de Sevilla (+3,5%), Andalucía (+7,4%) y España (+5,6%). Cuatro municipios aumentan en viviendas familiares: Martín de la Jara (+24,3%), El Saucejo (+21%), Los Corrales (+9,8%) y Pedrera (+4,3%); solo Gilena decreció (-1,6%). Patrón diferente al periodo 2001-2011, cuando la comarca solo creció +3,6%.
- **Distribución según tipo de uso en 2021:** las Viviendas Principales (VP) representan 76,7% del total en la zona Sierra Sur de Sevilla (79,2% en la provincia de Sevilla, 69,4% Andalucía, 69,6% España). Viviendas No Principales significan el 23,3%; diferencial de +53,4 puntos favorable a VP. Martín de la Jara presenta mayor proporción de VP (80,6%) y Gilena/El Saucejo la menor (74,1%). Evolución 2001-2021: singular descenso en importancia porcentual de VP (-5,3 puntos) y aumento de VNP (+5,3 puntos), contrario a la tendencia de la provincia de Sevilla (+3 VP), Andalucía (+0,9) y España (+1,9). Todos los municipios pierden

peso en VP: Martín de la Jara (-9,4 puntos), Los Corrales y El Saucejo (-5,5), Gilena (-4,4) y Pedrera (-4,2).

- **Viviendas Vacías en 2021:** la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla registra 15,4% de viviendas vacías, superando a la provincia de Sevilla (10,7%), Andalucía (13,7%) y España (14,4%). Se evidencia abandono inmobiliario en áreas que sufren declive de población. Gilena presenta mayor porcentaje (19,7%), seguida de El Saucejo (17,1%) y Los Corrales (16%). Pedrera tiene el menor (10,9%). Evolución 2001-2021: aumento de +2,7 puntos en porcentaje de viviendas vacías, contrario a la tendencia de la provincia de Sevilla (-4,9), Andalucía (-1,8) y España (-0,5). Martín de la Jara experimenta mayor aumento (+8,8 puntos), seguido de El Saucejo (+7,8). Pedrera reduce porcentaje de viviendas vacías (-2,1 puntos). Coherente con emigración de jóvenes y adultos y, en general, con envejecimiento de la estructura por edad.
- **Distribución viviendas principales según año de construcción:** en la zona de Sierra Sur de Sevilla, el 54% construidas entre 1981-2020, similar a la provincia de Sevilla (54%) y Andalucía (55,3%). Destaca periodo 1941-1960 (16,8%) que contrasta con la provincia de Sevilla (8,1%), por renovación en posguerra. Entre 1961-1980: solo 20,2% (vs 32,5% la provincia de Sevilla), evidenciando menor impacto del desarrollismo de la dictadura franquista. No hay VP anteriores a 1900. Gilena concentra su parque antiguo de 1900-1940 (20%).
- **Edad Media de viviendas 2021:** respecto a las Viviendas Principales (VP), 39,9 años en la zona del CDR StM de Sierra Sur (37,6 la provincia de Sevilla, 38 Andalucía, 41,7 años España). En cuanto las Viviendas No Principales (VNP): 42,6 años (41,4 la provincia de Sevilla, 40,1 Andalucía, 47,9 años España). Diferencial VP-VNP: -2,7 años en la zona. Gilena presenta parque más antiguo (VP 47,9 años, VNP 52,5 años) y Pedrera el más moderno (VP 36,3 años, VNP 35,4 años).
- **Distribución viviendas principales según Régimen de Tenencia en 2021:** predominio de la propiedad en la zona de Sierra Sur de Sevilla con 80,4% del total de VP (80,9% en la provincia de Sevilla, 79,2% Andalucía, 75,5% España). Alquiler: 7,3% en la zona, menor que los demás territorios supralocales (10,4% la provincia de Sevilla, 11,4% Andalucía, 16,1% España). Otro régimen (cesión, pago informal simbólico...): 12,3% en la zona, que es superior a territorios comparados, un rasgo distintivo del hábitat rural. Gilena mayor % de propiedad (81,9%), Martín de la Jara mayor % de otro régimen (14,7%). Evolución 2001-2021: descenso de otro régimen (-5,8 puntos), aumento de alquiler (+5,1) y leve crecimiento de propiedad (+0,8). Contrasta con la provincia de Sevilla (propiedad -2,4, alquiler +2,6) y España (propiedad -6,7,

alquiler +4,7). En municipios, Martín de la Jara mayor aumento en % de propiedad (+20,8 puntos) y mayor caída en % de otro régimen (-26 puntos). El Saucejo, presenta la única caída en % de propiedad de 2001 a 2021 (-13 puntos).

- **Edad Media de Viviendas Principales en 2021 según Régimen de Tenencia:** en la Sierra Sur de Sevilla, la Propiedad con 39,2 años (36,6 la provincia de Sevilla), el Alquiler con 43 años (41,5 la provincia de Sevilla), +3,8 años respecto a la propiedad. Otro régimen con 42,8 años. Parque más antiguo en alquiler. Gilena presenta viviendas principales más antiguas en todos los regímenes (propiedad 46,6 años; alquiler 56,6 años), Pedrera las VP más modernas (propiedad 35,8 años; alquiler 38,7 años).
- **Edificios con una sola vivienda:** en la Sierra Sur de Sevilla, el 84,6% de Viviendas Principales se encuentran en edificios unifamiliares (39,2% la provincia de Sevilla, 35,7% Andalucía, 25,5% España). En la Vivienda No Principal: 74,9% unifamiliares (vs 42,9% la provincia de Sevilla). Diferencial VP-VNP: +9,7 puntos. Martín de la Jara y El Saucejo lideran con 86,2% en VP. Refleja modelo rural tradicional de baja densidad.
- **Distribución de las viviendas principales según superficie útil en 2021:** mayor proporción de viviendas amplias: >150m² (33,3%) y 121-150m² (23,2%), muy superiores a la provincia de Sevilla (8,3% y 8,5%), Andalucía y España. Intervalo 91-120m²: 21,6%. Solo 15,1% en 61-90m² (42,7% en la provincia de Sevilla o 42% en España). Martín de la Jara concentra 49,1% de VP en >150m², Pedrera solo 26,1%. La superficie útil más amplia refleja disponibilidad de suelo más económico y modelo unifamiliar.
- **Superficie Media de las Viviendas Principales en 2021:** 129,4 m² en la zona de Sierra Sur de Sevilla (89,6 la provincia de Sevilla, 89,8 Andalucía y 87 m² España). Incremento sostenido desde 2001 (113,5m²) y 2011 (125,9m²), sumando +15,9m² en 20 años. Contrasta con reducción en la provincia de Sevilla (-3,1m²), Andalucía (-3,7) y España (-6,3 m²). En 2021, Martín de la Jara presenta mayor superficie (144,2m²) y Pedrera menor (124,6m²). Mayor crecimiento 2001-2021: Martín de la Jara (+42,1m²) y Los Corrales (+31,9m²). Crecimiento moderado: Pedrera (+18m²) y El Saucejo (+1,3m²). Único descenso: Gilena (-3,6m²). Máximo crecimiento en periodo 2001-2011; consolidación heterogénea en 2011-2021.
- **Superficie Media según Régimen de Tenencia en 2021:** en la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, la Propiedad con 130,6m² (91,2 la provincia de Sevilla, 91,4 Andalucía, 89,5 España), el Alquiler con 121,6m² (79,6 la provincia de Sevilla, 81,1 Andalucía, 75,9 España) y Otro régimen con 125,6m². Diferencial propiedad-alquiler: solo 9m² (11,6 en la provincia de Sevilla, 13,6 en España), indicando viviendas de alquiler más amplias que en los otros territorios. Martín de la Jara presenta mayores superficies en todos los regímenes

(propiedad 145,7m², alquiler 136,1m²). Pedrera registra menores superficies (propiedad 125,3m², alquiler 123,6m²) con mínimo diferencial propiedad-alquiler (1,8m²). Gilena mayor brecha (16,6m²).

ANÁLISIS RELACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES

- **Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 habitantes:** en 2024, la zona del CDR Sastipem thaj Mestapem (StM) de Sierra Sur de Sevilla alcanza 496,8 viviendas/1.000 hab., superior a la provincia de Sevilla (463,8) e inferior a Andalucía (541,6) y España (547,6). Refleja un parque residencial elevado con presencia de segundas residencias y viviendas vacías. Entre los municipios, El Saucejo lidera (527,2), seguido de Los Corrales (511,8) y Gilena (511,2). Pedrera presenta la ratio más baja (453,9). Evolución 2001-2021: incremento de +63,4 viviendas/1.000 hab., superior a la provincia de Sevilla (+46,2) y España (+45,7), a la vez que menor respecto Andalucía (+71,1). Refleja declive demográfico y acumulación de viviendas no principales. Mayor crecimiento municipal: Martín de la Jara (+116,8), Los Corrales (+114,6) y El Saucejo (+57,4). Pedrera más contenido (+22,8).
- **Ratios de Viviendas Familiares por 100 hogares en 2021:** la zona de Sierra Sur registra 130,3 viviendas por cada 100 hogares, superior a la provincia de Sevilla (126,2) e inferior a Andalucía (144,2) y España (143,6). Muestra sobredimensionamiento del parque residencial respecto a los hogares. El Saucejo (134,9) y Gilena (134,7) presentan ratios más altas; Martín de la Jara (124,5) y Pedrera (125,2) más moderadas. Evolución 2001-2021: Incremento de +8,4 puntos (-5 la provincia de Sevilla, -1,9 Andalucía, -4 España), evidenciando crecimiento de viviendas familiares superior a hogares. Mayor aumento en periodo 2011-2021 (+7,8) que 2001-2011 (+0,6). Martín de la Jara lidera aumento (+13,3), seguido de El Saucejo (+9,3).
- **Ratios de Viviendas No Principales por 100 hogares en 2021:** la zona de Sierra Sur alcanza 30,3 VNP/100 hogares, superior a la provincia de Sevilla (26,2) e inferior a Andalucía (44,2) y España (43,6). Incremento sostenido desde 2001 (21,9) y 2011 (22,5). En 2021, El Saucejo (34,9) y Gilena (34,7) lideran las ratios; Pedrera (25,2) y Martín de la Jara (24,2) presentan valores más bajos. Evolución 2001-2021: aumento de +8,4 puntos en la ratio (-5 la provincia de Sevilla, -1,9 Andalucía, -4 España), concentrado principalmente en 2011-2021 (+7,8). De 2001 a 2021, Martín de la Jara mayor crecimiento (+13), El Saucejo (+9,3) y Los Corrales (+8,9). Se refleja crecimiento de segundas residencias y viviendas vacías por encima de los hogares.
- **Ratios de Viviendas Vacías por 100 hogares en 2021:** la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla registra 20,1 viviendas vacías/100 hogares, superior a la provincia de Sevilla (13,4),

similar a Andalucía (19,8) y España (20,6). Aumento desde 2011 (15,8) y 2001 (15,5). Gilena presenta mayor ratio en 2021 (26,6), seguida de El Saucejo (23), mientras Pedrera la menor (13,7). Evolución 2001-2021: aumento de +4,6 puntos (-6,9 la provincia de Sevilla, -2,9 Andalucía, -1,2 España), concentrado en 2011-2021 (+4,3). El Saucejo (+11,4) y Martín de la Jara (+11,6) experimentan mayores aumentos de 2001 a 2021, con Pedrera único descenso (-1,8), vinculado de una estructura por edad más adulta y el crecimiento de hogares.

- **Superficie Media por Ocupante en los hogares en 2021:** la zona de Sierra Sur alcanza 49,4 m²/ocupante, claramente superior a la provincia de Sevilla (33,8), Andalucía (35,1) y España (34,8). Refleja viviendas más amplias. Martín de la Jara presenta mayor superficie (56,6 m²), seguida de Los Corrales (52 m²), Pedrera la menor (45,3 m²). Evolución 2001-2021: incremento sostenido de +9,4 m² (desde 40 en 2001), contrastando con retroceso en la provincia de Sevilla (-1,6), Andalucía (-1,2) y España (-2,5). Mayor crecimiento municipal: Martín de la Jara (+22,7 m²) y Los Corrales (+19,3). Gilena único descenso (-0,6 m²), asociado al declive demográfico.
- **Hogares según régimen de tenencia y tipo de hogar en 2021:** en la zona Sierra Sur, el 80,4% hogares en propiedad (80,9% la provincia de Sevilla, 79,2% Andalucía, 75,5% España). Mayor porcentaje de propiedad en hogares de familia sin otras personas adicionales y con un núcleo (85,2%), en tanto el menor en Hogares unipersonales (69,6%). Predominio en todos los tipos de hogar de la tenencia en propiedad, seguramente reflejo de arraigo rural, pauta cultural y herencia familiar. Solo 7,5% hogares en alquiler en la zona (10,4% la provincia de Sevilla, 11,4% Andalucía, 16,1% España). Los Hogares unipersonales presentan el porcentaje de vivienda en alquiler más relevante (11%), pero inferior a territorios comparados (14% la provincia de Sevilla, 14,6% Andalucía, 18,2% España). A continuación, el alquiler es más frecuente entre los hogares multipersonales que no forman familia (7,6% en la zona) y los Hogares de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo (7,4% en la zona), aunque con una representación visiblemente inferior a los mismos tipos de hogar en los demás territorios supralocales.
- **Hogares según régimen de tenencia de la vivienda principal por sexo y nacionalidad en 2021:** en la zona del CDR StM de Sierra Sur de Sevilla, la propiedad es hegemónica entre la población de nacionalidad española: muy homogénea en los hogares con hombres españoles (81,8%) y con mujeres españolas (83,2%), similar a la provincia de Sevilla (82,9% y 83,2%) y Andalucía (82% y 82,5%), pero superior a los porcentajes respectivos en España (79,3% y 79,8%). En suma, la propiedad es la forma dominante de tenencia de la vivienda principal entre los hogares con población española, que refleja una pauta cultural, la herencia familiar, también estabilidad y arraigo. Entre los hogares con población extranjera,

la propiedad muestra unos porcentajes menores pero significativos: hogares con hombres extranjeros 53,2% y con mujeres extranjeras 59,3%. Valores próximos a la provincia de Sevilla (55,9% y 58,4%) y superiores a España (48,3% y 50,1%). Propiedad entre los hogares con personas extranjeras en entornos rurales gracias al arraigo y viviendas más asequibles. En cuanto al alquiler entre los hogares con población española: es marginal entre los hogares con hombres españoles 6,8% y con mujeres españolas 6,2% (9,3% y 9,1% la provincia de Sevilla, 13,3% y 12,9% España). Entre los hogares con población extranjera, la representación del alquiler es muy superior: hogares con hombres extranjeros 19,4% y con mujeres extranjeras 18,5%, aunque inferior a la significación que alcanza en España (39,5% y 38,2%, respectivamente). Refleja cierta dualidad en el régimen de tenencia a la vivienda principal según nacionalidad, aunque francamente menor en Sierra Sur de Sevilla. Diferencial propiedad-alquiler en población española muy homogéneo entre hogares con hombres o con mujeres. Entre los hogares con extranjeros mayor heterogeneidad: desde 0 puntos (Martín de la Jara, hombres) hasta 75 (El Saucejo, hombres). En suma, se refleja indirectamente distintos grados de integración y estabilidad socioresidencial.

2.- ESTUDIO CUALITATIVO

En este Estudio Cualitativo se presentan los resultados del análisis sociológico cualitativo de los relatos y discursos recogidos con respecto al problema de la vivienda en la comarca de la Sierra Sur de Sevilla, territorio de actuación del Centro de Desarrollo Rural *Sastipem thaj Mestapem*, promovido en 2025 por la Confederación de Centros de Desarrollo Rural (COCEDER).

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 cinco municipios de la comarca Sierra Sur de Sevilla: El Saucejo, Los Corrales, Martín de la Jara, Pedrera y Gilena.

En cuanto a la metodología, se utilizaron dos técnicas cualitativas de investigación en el trabajo de campo efectuado sobre el problema de la vivienda en la zona objeto de estudio:

- Entrevistas abiertas (13), 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.
- Grupos de Discusión (3) 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 a personas jóvenes con demandas y necesidades residenciales insatisfechas o cubiertas inadecuadamente, tanto no emancipadas como emancipadas: en el primero, participaron 5 mujeres y, en el segundo, 5 hombres. Además, se celebró un tercer Grupo de Discusión con 4 mujeres propietarias de, al menos, una segunda vivienda alquilada o vacía en la zona objeto de estudio.

El Estudio Cualitativo se organiza en cinco capítulos: el primero, se centra en recoger los resultados del análisis 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 Mujeres Jóvenes (GD nº 1); el tercero, se especializa en analizar el discurso social del Grupo de Discusión de Hombres Jóvenes (GD nº 2); el cuarto capítulo, se concentra en analizar el discurso social del Grupo de

Discusión de Propietarias de vivienda alquilada o desocupada (GD nº 3). Hay que comentar que, en los cuatro capítulos de análisis especializados 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 cualitativo del significado que se ha efectuado.

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.

2.1.- ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS SEMI-DIRECTIVAS

Entrevistas semi-directivas realizadas en la comarca Sierra Sur de Sevilla

Nº	Fecha	Entidad	Localidad	Perfil profesional	Cohorte Edad	Sexo
1	23/05/2025	CDR Sastipem thaj Mestapem	Martín de la Jara	Técnico	Joven	H
2	28/05/2025	CDR Sastipem thaj Mestapem	Martín de la Jara	Trabajadora Social	Adulta	M
3	29/05/2025	Ayuntamiento	Pedrerá	Alcaldesa	Adulta	M
4	29/05/2025	Constructora José Cano Herrera SLU	Martín de la Jara	Arquitecta	Adulta	M
5	30/05/2025	Caritas	Gilena	Directora	Adulta	M
6	03/05/2025		Martín de la Jara	Intermediador informal inmobiliario	Adulto	H
7	03/05/2025	Centro de Servicios Sociales Comunitarios	El Saucejo	Trabajadoras Sociales	Adultas	M M
8	03/06/2025	Olimpia Cerámica e interiorismo	Martín de la Jara	Asesora de construcción	Adulta	M
9	04/06/2025	Cruz Roja	Los Corrales	Trabajadora Social	Adulta	M
10	04/06/2025	Pedro Ríos e Hijos	Los Corrales	Distribuidora de materiales de construcción	Adulta	M
11	05/06/2025	Ayuntamiento	Martín de la Jara	Arquitecto y arquitecto técnico	Adultos	H H
12	06/06/2025	Ayuntamiento	Marinaleda	Alcalde	Adulto	H
13	09/06/2025	Centro de Servicios Sociales Comunitarios	Pedrerá	Trabajadora Social	Adulta	M

Las opiniones recogidas mediante esta técnica cualitativa se estructuran en cuatro apartados a lo largo del presente capítulo. 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.

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 (secundarias y vacías). El análisis cualitativo pone de relieve la antigüedad de buena parte del parque residencial, la falta de mantenimiento en muchas viviendas 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 de análisis 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 de 1978.

El cuarto apartado analiza el papel de las políticas públicas y las medidas institucionales dirigidas a garantizar el derecho a una 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

Tras considerar las diversas perspectivas de profesionales sobre el mercado de la vivienda en contextos rurales, emerge un discurso dominante que describe un aumento generalizado de precios, tanto en compra como en alquiler, tras la pandemia del Covid-19, lo que genera una creciente dificultad de acceso a la vivienda, especialmente para jóvenes y parejas preadultas. Este mercado inmobiliario se caracteriza por una oferta escasa, predominancia de viviendas de segunda mano o antiguas, y pocas viviendas nuevas o en construcción.

Es verdad que no hay vivienda. Hay mucha vivienda vieja cerrada que sí se podría reformar para alquilar temporalmente, pero no se hace. Están cerradas.

Además, es común el fenómeno de “levantar la casa” o reformar la vivienda familiar, aunque el incremento en los costos de materiales limita la posibilidad de reformas integrales, obligando a realizarlas en fases o aquello que es imprescindible. En esta comarca rural, la oferta de vivienda es menor, con calidad inferior, en todo caso con un reducido impacto turístico, donde la movilidad poblacional se ha visto afectada por la pandemia del Covid-19, acelerando tendencias previas y generando movimientos de gente de la zona que vuelve o se va. La vivienda de uso turístico tiene una incidencia baja salvo excepciones puntuales, y muchas viviendas permanecen cerradas o en mal estado, con propietarios que las mantienen sin realizar grandes inversiones. Los profesionales que coinciden en este discurso dominante incluyen a informantes sociales-Tercer Sector, informantes técnicos del sector público, políticos y técnicos, así como del privado (representantes del empresariado y profesionales). Todos coinciden en señalar la dificultad creciente para acceder a la vivienda, el encarecimiento del precio de compraventa y de las rentas

de alquiler, la escasa oferta en alquiler, el perfil mayoritario de quienes buscan vivienda y la baja relevancia de la vivienda turística en esta zona de la Sierra Sur de Sevilla, salvo casos puntuales. Destacan además la insuficiente oferta de vivienda social y la necesidad de mayor intervención pública para garantizar una vivienda accesible, especialmente para jóvenes y familias de preadultos.

No obstante, uno de los informantes políticos ofrece una visión que, si bien reconoce las dificultades estructurales del mercado, presenta un discurso claramente contrahegemónico en el contexto rural, basado en una perspectiva optimista y proactiva. Defiende que su municipio ha desarrollado un modelo fuerte de vivienda pública que ha mitigado en parte la crisis habitacional, con vivienda pública en alquiler social a precios simbólicos, fomentando la participación ciudadana y apostando por la vivienda asequible.

En la fecha que has mencionado, nosotros construimos 24 viviendas de alquiler social que vamos a poner a disposición de los vecinos en apenas unos meses, por un precio simbólico de 15 euros. Yo creo que cuando existe un proyecto político firme y con decisión para hacer vivienda pública, este tipo de crisis no nos afecta.

Además, denuncia la especulación con viviendas destinadas al alquiler turístico y critica la falta de acción suficiente a nivel autonómico y estatal, posicionándose como un actor institucional que apuesta por políticas públicas robustas para proteger el derecho a la vivienda y construir comunidad, promoviendo el arraigo mediante proyectos específicos y programas municipales de vivienda protegida.

Por otro lado, un técnico del Tercer Sector rechaza la idea de que la pandemia del Covid-19 sea el principal factor que explica la problemática actual de la vivienda y subraya que problemas estructurales como la despoblación y la falta de oferta suficiente vienen de antes. Enfatiza la insuficiente oferta de alquiler frente a la compraventa, la inquietud creciente de los jóvenes por emanciparse, y manifiesta un fuerte recelo ante la transformación de viviendas en alojamientos turísticos, considerándolo una amenaza al arraigo poblacional más que solo un recurso económico. Su discurso es más crítico con el mercado inmobiliario y sus efectos sociales, señalando la necesidad urgente de políticas públicas que protejan a la comunidad. En paralelo, un informante político, aunque comparte muchos puntos del discurso dominante, pone mayor énfasis en las políticas públicas y los programas municipales para vivienda protegida, mostrando una visión institucional optimista sobre las acciones del ayuntamiento y señalando que la

despoblación y el envejecimiento explican gran parte de las viviendas vacías, más que el impacto de la pandemia de Covid-19.

Una informante del sector privado aporta una perspectiva técnico-económica, destacando el impacto del aumento en los precios de los materiales, que limita el mercado de reformas integrales y obliga a realizarlas por fases, además de describir diferencias entre la vida urbana y rural en términos de costos y calidad de vida.

No pueden abordar grandes proyectos porque los materiales están a precios elevados.

Los informantes técnicos del sector privado coinciden en que la oferta de vivienda en alquiler es limitada, que muchas viviendas están cerradas y sin reformas, y que la vivienda turística aún tiene poco impacto.

En conjunto, los discursos de las y los informantes perciben un mercado de la vivienda tensionado por la escasez de oferta y la creciente demanda social, con una necesidad clara de mayor intervención pública y políticas específicas que atiendan la demanda social, especialmente la de los jóvenes y las familias jóvenes, mientras que las visiones críticas alertan sobre problemas estructurales de largo plazo y los efectos del turismo en el parque residencial, mientras las visiones institucionales apuestan por la acción pública como vía para mitigar la actual crisis habitacional.

2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales

En las percepciones y valoraciones emitidas sobre el estado del parque de viviendas familiares, tanto principales (habitadas) como no principales (secundarias y vacías), se identifican discursos hegemónicos y contrahegemónicos que describen realidades y proponen diferentes interpretaciones y soluciones. El discurso hegemónico, sostenido principalmente por técnicos del sector privado y público, así como informantes sociales del Tercer Sector, reconoce que las viviendas principales o habitadas en general se mantienen en buen estado o con un mantenimiento aceptable, aunque se señala que existen problemas importantes en el acceso a la vivienda, especialmente para los jóvenes, debido a la falta de oferta de viviendas en buen estado, los altos costes de rehabilitación y la poca dinámica del mercado inmobiliario rural, al

estar al margen un porcentaje relevante de las viviendas familiares, ya que son secundarias o vacías.

Si estas viviendas que están devastadas y no están cuidadas estuviesen rehabilitadas, pues podrían más fácilmente comprarse o alquilarse.

Este discurso destaca el deterioro y abandono progresivo de muchas viviendas secundarias o vacías, que se encuentran en un “limbo” por conflictos familiares, problemas de herencias o falta de inversión, lo que dificulta aún más el acceso a la vivienda y contribuye a la despoblación.

Hay familias que se las ven y se las desean para encontrar una vivienda de alquiler en el municipio.

Se señala también que la reticencia de muchos propietarios a alquilar, motivada por el miedo a impagos o daños, limita la oferta de alquiler y genera una escasez significativa de viviendas en el mercado libre.

A ver si se mete alguien y después no se quiere salir, a ver si me hacen daño en la vivienda.

En consecuencia, se reconoce la necesidad de intervenciones públicas y colectivas, como ayudas y proyectos de rehabilitación, para reactivar el parque residencial desocupado y hacer frente a estas problemáticas, apoyando el acceso y fomentando la venta o el alquiler, especialmente para los sectores vulnerables y los jóvenes.

Entre los profesionales que representan este discurso, los informantes sociales del Tercer Sector hacen énfasis en que alrededor de una quinta parte de las viviendas familiares no están habitadas⁴, muchas por problemas de herencias o familiares, y que la falta de un mercado de alquiler accesible agrava la situación del problema de la vivienda en la zona.

Recientemente estuve investigando y nuestra zona tiene un 20% de casas no habitadas debido a herencias mal gestionadas y problemáticas familiares. El ayuntamiento de Martín de la Jara compro una vivienda en mal estado y se está haciendo cargo de construir pisos para ponerlos en venta y que personas jóvenes accedan a una propiedad.

⁴ Según los datos estadísticos del Censo de Población y Viviendas de 2021 (fuente: INE), en los cinco municipios que integran la zona de la Sierra Sur de Sevilla, el 15,4% de las viviendas familiares se encontraban vacías o desocupadas, resaltando El Saucejo (17,1%) y Gilena (19,7%) por sus porcentajes más elevados. Con relación al contexto provincial (10,7%) y autonómico (13,7%), el porcentaje de viviendas vacías es superior en la zona objeto de estudio (15,4%).

Los técnicos del sector privado explican las diferencias entre áreas despobladas, donde las viviendas no principales suelen estar abandonadas y en mal estado, con áreas en expansión donde los precios son altos y la rehabilitación resulta difícil por los costes.

Los técnicos del sector público coinciden en que el parque de viviendas principales está en mantenimiento aceptable, aunque con deficiencias en eficiencia energética, mientras que las viviendas no principales vacías sufren un deterioro progresivo por falta de uso y mantenimiento. Por su parte, los informantes políticos, dentro de este discurso dominante, resaltan las condiciones precarias de algunos alquileres y la explotación rentista de familias vulnerables o en situación de precariedad sociolaboral, y reconocen la dificultad de acceso a la vivienda para quienes tienen bajos ingresos (trabajadores pobres, precariado, inmigrantes extranjeros) subrayando la escasa oferta y los problemas de gestión por parte de los propietarios.

Las viviendas en alquiler, muchas de ellas, están bastante más deterioradas... no quiero generalizar, pero es verdad que algunas no están todo lo cuidadas que deberían.

Por otro lado, un discurso contrahegemónico, que se expresa de manera crítica y defiende la intervención pública y comunitaria, representado principalmente por un informante político y algunos técnicos del sector privado y social, presenta una mirada alternativa frente al modelo inmobiliario vigente. Este discurso subraya que la mayoría de las viviendas no están deterioradas ni inaccesibles, ya que la segunda residencia en la zona rural es un fenómeno minoritario, con la gran mayoría de la población poseyendo una única vivienda que se encuentra generalmente bien cuidada y habitada con normalidad. Se enfatiza que el miedo de los propietarios a alquilar es el principal obstáculo para aprovechar el parque de viviendas vacías, y que los conflictos derivados del alquiler son casos aislados más que una regla general. Además, este discurso reconoce la cultura local de mantenimiento y responsabilidad familiar, destacando excepciones en las que las familias mantienen las viviendas vacías para un uso futuro. En este sentido, se plantea una crítica explícita al mercado inmobiliario tradicional y a la falta de regulación, proponiendo modelos públicos fuertes o alternativas de acceso a la vivienda que no dependan de la compra o alquiler convencional, sino que garanticen la estabilidad social y eviten la especulación.

El informante político que representa esta perspectiva propone un modelo público de vivienda en usufructo sin propiedad privada, eliminando la mercantilización y subrayando la calidad y

tamaño de estas viviendas públicas, que ofrecen una estabilidad social que el mercado no garantiza.

Sería amoral entregar la propiedad de una vivienda financiada con recursos públicos. No queremos que nadie pueda especular con ellas.

Además, destaca que su municipio no enfrenta problemas de despoblación y recibe una demanda continua, lo que contrasta con la dinámica limitada del mercado rural descrita en el discurso hegemónico.

Técnicos del sector privado y sociales que apoyan esta visión señalan que el deterioro de las viviendas vacías está más relacionado con decisiones personales o familiares y con la falta de uso, no con un abandono generalizado ni falta de interés absoluto.

En resumen, el discurso hegemónico describe una realidad en la que las viviendas principales suelen estar bien mantenidas pero el acceso es difícil por la escasez de oferta, los altos costes y la falta de dinamismo del mercado inmobiliario, con un problema grave en las viviendas vacías o secundarias que se deterioran y permanecen bloqueadas por conflictos familiares o desinterés de la propiedad, mientras que el discurso contrahegemónico plantea una visión más equilibrada y crítica que cuestiona el modelo inmobiliario vigente, resaltando la importancia de una regulación pública fuerte y alternativas residenciales que garanticen la cohesión y estabilidad social y eviten la especulación, destacando además la existencia de una cultura local y pauta familiar favorable al mantenimiento de la vivienda que modera el abandono total y los conflictos asociados al alquiler.

2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales

A partir del análisis conjunto de las opiniones recogidas de distintos perfiles profesionales — técnicos del sector privado y público, así como representantes políticos— sobre el acceso a la vivienda en la comarca de la Sierra Sur de Sevilla, se observa con claridad la presencia de un discurso dominante que explica las dificultades habitacionales principalmente desde una lógica económica. Este discurso, compartido mayoritariamente por los distintos actores, parte de la idea de que el acceso a una vivienda depende de los ingresos disponibles de cada persona o familia. Se trata de un enfoque que naturaliza las desigualdades, asumiendo que quien tiene más recursos podrá acceder a mejores opciones y quien tiene menos, deberá conformarse con

lo que el mercado le permita. Frente a este discurso hegemónico, aparecen también otros discursos críticos, que, aunque están presentes, tienen menor fuerza y ocupan una posición más secundaria o marginal.

Desde el sector privado, el mensaje predominante refleja una actitud práctica frente a la realidad económica de los clientes. Los profesionales reconocen que atienden a personas con perfiles muy distintos, desde quienes tienen un poder adquisitivo alto hasta quienes apenas pueden permitirse una reforma mínima.

Para responder a esta diversidad, ofrecen materiales de distintas calidades y facilidades de pago. No obstante, en el fondo se acepta como algo normal que las personas con menos dinero accedan únicamente a productos básicos. Aunque se menciona que ciertos grupos —como jóvenes, personas mayores o divorciadas— tienen más dificultades, no se plantea una crítica al sistema que genera esas desigualdades sociales. Es un discurso dominante, que reconoce los problemas, pero los trata como algo inevitable, consecuencia lógica del funcionamiento de la sociedad capitalista o de mercado.

Este mismo enfoque aparece también en los discursos del sector público. Se asume como una realidad incuestionable que sólo quienes tienen ingresos medios o altos pueden plantearse comprar una vivienda, mientras que el resto debe optar por el alquiler, y muchas veces no por decisión propia, sino por necesidad.

La mayoría están en alquiler, por no decir todos.

Además, se señala que el precio de las viviendas nuevas ha aumentado bastante y que incluso las casas antiguas necesitan inversiones grandes en reformarlas para poder vivir en ellas. Todo esto refuerza la idea de que comprar una vivienda requiere un estatus económico fuerte. A pesar de que se reconoce la existencia de distintos perfiles entre quienes buscan vivienda —jóvenes, parejas, personas con contratos temporales—, el problema siempre se resume igual: poca oferta y precios altos. En lugar de cuestionar por qué se ha llegado a esta situación, el discurso mayoritario se limita a explicar las consecuencias, sin cuestionar la estructura de desigualdad social que las genera.

Dentro de este discurso público también se habla de la vivienda protegida, sobre todo en régimen de alquiler, pero como una intervención bastante subsidiaria con relación al mercado

inmobiliario, de ahí que su impacto sea limitado. Se establecen condiciones de acceso muy concretas, como no superar un determinado nivel de ingresos, lo que deja fuera tanto a las personas con menos recursos como a aquellas que superan por poco el umbral. Esto indica que el enfoque está pensado para un grupo muy específico: personas de clase media-baja que, aunque no viven en pobreza, tampoco pueden acceder al mercado de la vivienda sin ayuda pública. Además, se reconoce que en la práctica apenas hay oferta de vivienda protegida en alquiler en la zona.

Viviendas protegidas en alquiler ahora mismo no hay.

Muchas personas acuden a pedir información a los ayuntamientos, pero terminan buscando en el mercado privado, donde también hay poca disponibilidad y los precios son altos. Incluso quienes tienen empleo estable, como profesores que llegan con el inicio del año académico, tienen serias dificultades para alquilar. De nuevo, este discurso refuerza la lógica dominante, donde el acceso a la vivienda está condicionado casi por completo por el estatus económico.

Desde el plano político, se manifiesta un discurso que defiende la promoción-construcción de viviendas públicas de alquiler social y la preparación de terrenos para nuevas promociones. En estos proyectos, se da prioridad a colectivos más vulnerables como personas con rentas bajas, familias numerosas o con discapacidad. Como afirma un representante local:

Una persona con recursos económicos suficientes no necesita lo mismo que una persona vulnerable.

Se reconoce así que el mercado no cubre las necesidades residenciales de estos grupos, las soluciones que se proponen se orientan a estos perfiles de la demanda social pero no parece cambiar la lógica general. Este enfoque sigue dentro del discurso hegemónico, ya que asume que el sistema residencial funciona para quienes pueden valerse por sí mismos, mientras que el resto necesita ayudas específicas, planteando la vivienda más como un esfuerzo económico individual que como un derecho garantizado para todos y todas.

Ahora bien, surgen algunas opiniones secundarias que podrían considerarse voces emergentes, ya que introducen la reflexión de considerar las demandas residenciales de perfiles sociales que generalmente no se tienen en cuenta. Por ejemplo, se menciona que muchas mujeres que han

pasado por una ruptura de pareja —y que suelen quedarse con la custodia de los hijos— son quienes se acercan a buscar soluciones habitacionales. Como apunta una técnica:

Muchas veces son ellas las que se acercan a informarse cuando no tienen una vivienda en propiedad.

Otro de los discursos secundarios hace referencia al creciente impacto negativo que está teniendo el aumento de los pisos turísticos sobre el acceso a la vivienda. Aunque se asocia sobre todo a ciudades grandes, también está teniendo un impacto serio en pueblos pequeños, donde ya hay poca vivienda disponible, limitando aún más la oferta de vivienda de alquiler estable. Como destaca una técnica del sector público:

Eso ha disparado totalmente los precios, tanto de venta como de alquiler.

Esto empeora todavía más la situación, pero no se plantea una crítica directa a la falta de regulación ni a la acción del mercado: simplemente se describe como una nueva dinámica que está cambiando las reglas del juego.

En resumen, el análisis de estas opiniones muestra con claridad que el discurso hegemónico sobre el acceso a la vivienda en la zona de Sierra Sur de Sevilla está basado en la idea de que todo depende del nivel adquisitivo para acceder a los diferentes segmentos del mercado de inmobiliario, que se autorregula básicamente por el libre juego de la oferta y demanda. Las políticas públicas, aunque existen, operan dentro de esta misma lógica y no intentan cambiarla, más bien son subsidiarias y asistenciales con respecto a los perfiles sociales que sufren un mayor riesgo de exclusión residencial en el mercado inmobiliario. Mientras tanto, las desigualdades sociales se mantienen —e incluso se agravan— para los colectivos sociodemográficos que ya partían de una situación más difícil, ya sea por motivos económicos, sociales o personales. Frente a este enfoque dominante, las voces que ofrecen miradas críticas o alternativas existen, pero tienen poca fuerza y no logran plantear un modelo diferente ni un cambio estructural.

2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda

En la reflexión sobre las políticas y medidas públicas sobre la vivienda en zonas rurales, entre las y los informantes entrevistados aparece con claridad un discurso hegemónico o dominante, compartido por técnicos del sector público y servicios sociales. Este discurso parte de la constatación de que, con la Gran Recesión de 2008-2013, la promoción de vivienda pública y protegida se detuvo, y no se reactivó hasta hace muy poco, como consecuencia de los importantes recortes aplicados en los presupuestos públicos de vivienda por las Administraciones central y autonómica, en un contexto de crisis económica y fiscal en el que se implementó la doctrina neoliberal para reestructurar las cuentas públicas de cara a reducir el déficit público⁵. Este discurso dominante señala la inacción institucional prolongada y la dificultad de respuesta por parte de los pequeños municipios, que carecen de recursos propios para abordar el problema:

Si no hay un impulso desde arriba —desde el Estado o la comunidad autónoma—, a nivel local no se puede hacer prácticamente nada.

También forma parte del discurso mayoritario la idea de que la solución debe adaptarse al contexto rural, especialmente a través de la cesión de suelo a precios asequibles, porque la población local está acostumbrada a construirse su vivienda por fases:

Aquí la gente está acostumbrada a hacerse su casa. Si el suelo fuera asequible, habría muchas posibilidades de que funcionara.

En este marco hegemónico, se reconoce que las viviendas públicas en alquiler que se están construyendo tienen un valor, sobre todo para jóvenes, pero son vistas como algo transitorio. Por eso, se propone que una vez finalizado el alquiler, se facilite el acceso al suelo para construir en propiedad.

También se manifiesta un discurso secundario que no rompe con ese marco hegemónico, pero cuestiona ciertos aspectos del sistema residencial y mercantil desde dentro, especialmente desde los Servicios Sociales Comunitarios. Se reconoce que la política de vivienda pública ha sido

⁵ Sin embargo, se dedicó una cantidad ingente de recursos públicos para el denominado “rescate bancario”, centrado en sanear las Cajas de Ahorro que después se mal vendieron a la banca privada: desde 2009, el FROB y FDG aportaron más de 66.000 millones de euros, de los que solo se recuperó algo menos del 10% (fuente: Rescate bancario español, Wikipedia. https://es.wikipedia.org/wiki/Rescate_bancario_espa%C3%B1ol)

insuficiente. Se denuncia que muchas viviendas en alquiler están en manos privadas que no siempre respetan condiciones mínimas:

Muchas de las viviendas en alquiler están en manos de particulares que, en ocasiones, especulan con los precios o no mantienen las propiedades en condiciones adecuadas.

Este discurso secundario también pone énfasis en la dificultad de acceso para los jóvenes, y en la necesidad de priorizar a quienes están en situación de mayor vulnerabilidad. Aunque no llega a cuestionar de fondo el modelo de vivienda, este discurso abre críticas importantes al funcionamiento real del sistema y la falta de respuesta a la demanda social.

En general, el discurso hegemónico se centra en carencias y debilidades estructurales (falta de recursos, de vivienda protegida, lentitud burocrática, ausencia de inversión privada), en los perfiles de la demanda social y las necesidades residenciales que no se cubren adecuadamente, pero no plantea cambios profundos en el modelo de acceso a la vivienda principal y en las relaciones entre la administración pública y el mercado inmobiliario. Las críticas se dirigen al funcionamiento de las políticas públicas, no al sistema residencial y mercantil en sí.

En contraste, aparece un discurso contrahegemónico, aunque minoritario, claramente expresado por un representante político. Este discurso no solo denuncia la falta de vivienda pública, sino que cuestiona abiertamente el modelo económico y político que transforma la vivienda en un bien de mercado especulativo. Como afirma:

La vivienda ha dejado de ser un derecho para convertirse en un producto financiero.

Este discurso crítico alternativo denuncia la falta de compromiso institucional y la concentración de viviendas en manos de grandes entidades o tenedores. Además, reclama directamente una intervención estatal reguladora, algo que no aparece en el discurso dominante:

Deberían regularse los precios del alquiler en función de la zona.

Asimismo, este enfoque contrahegemónico apuesta por la acción local directa, sin esperar únicamente ayudas externas de las administraciones autonómica y estatal. En el municipio de este representante político, el ayuntamiento invierte fondos municipales y facilita recursos para la autoconstrucción:

La última promoción nos ha costado 40.000 euros, pagados con fondos municipales.

Aunque es una experiencia solitaria, representa una perspectiva diferente al discurso dominante, ya que el derecho a la vivienda digna y adecuada se pone por delante del beneficio económico, y se plantea un modelo alternativo de acceso a la vivienda basado en la regulación pública, la promoción de vivienda protegida de alquiler social y la participación social.

En resumen, el discurso hegemónico sobre las políticas de vivienda pone el foco en las limitaciones técnicas y estructurales para desarrollar políticas de vivienda en el mundo rural, sin cuestionar el modelo económico. Frente a este, aparece un discurso contrahegemónico, más ideológico, que denuncia la mercantilización de la vivienda y defiende un enfoque centrado en el derecho a la vivienda y en la acción pública directa.

2.1.5.- Conclusiones

El análisis cualitativo de los discursos de las y los informantes entrevistados en el marco del “Estudio Cualitativo del Problema de la Vivienda en la zona de la Sierra Sur de Sevilla” revela una realidad compleja acerca de las dificultades estructurales de acceso a la vivienda principal o habitual en esta comarca rural, seguramente comunes a las que se presentan en otras zonas rurales con características socioterritoriales parecidas. La combinación de un parque residencial *propietarizado*, con una proporción notoria de viviendas cerradas, desocupadas y en mal estado, y el encarecimiento tanto del alquiler como de la compra, ha generado un escenario residencial donde la demanda, especialmente de jóvenes y familias de preadultos (30 a 40 años), encuentra barreras importantes. A partir de este análisis, se pueden extraer varias conclusiones clave sobre la situación actual y las dinámicas sociales y económicas que la condicionan.

En primer lugar, el acceso a la vivienda es cada vez más complicado debido a la escasez de oferta en buen estado y al aumento sostenido de los precios y rentas tras la pandemia del Covid-19, lo que afecta especialmente a los sectores más vulnerables y precarios de la sociedad local, aunque también está afectando a sectores de las clases obrera y media con empleo estable pero con un nivel de ingresos insuficiente para acceder a un mercado de vivienda encarecido. La rehabilitación de viviendas existentes se ve limitada por los altos costes y la falta de inversión, lo que mantiene muchas propiedades cerradas o deterioradas y contribuye a la despoblación. Por otro lado, la oferta pública de vivienda es claramente insuficiente y los programas existentes

no logran revertir la dinámica alcista del mercado inmobiliario, donde la accesibilidad está totalmente condicionada por la capacidad económica de las personas y hogares.

Además, la movilidad residencial en el territorio rural se ve afectada por la falta de alternativas habitacionales asequibles, y la desconfianza hacia el alquiler entre las y los propietarios limita la disponibilidad de viviendas para este fin. Aunque la vivienda turística tiene un impacto menor en la zona, sin embargo contribuye a la falta de oferta para residentes permanentes. A pesar de ello, existen modelos y políticas locales que intentan mitigar estas dificultades, como la promoción de vivienda pública en alquiler social con precios simbólicos o la autoconstrucción en terrenos municipales, aunque estas iniciativas no alcanzan una escala que transforme el sistema residencial y de mercado imperante.

Finalmente, los discursos dominantes tienden a aceptar la mercantilización de la vivienda como una realidad inevitable, lo que limita las soluciones a medidas parciales. Sin embargo, voces alternativas señalan la necesidad de políticas públicas más decididas que prioricen el derecho a la vivienda digna y adecuada frente al interés económico, impulsando modelos comunitarios y la intervención directa en el espacio local para favorecer la satisfacción de las necesidades residenciales y el arraigo social en el medio rural.

En síntesis, la situación del problema de la vivienda en la Sierra Sur de Sevilla pone en evidencia las tensiones entre la oferta limitada y el aumento de la demanda social, el deterioro de un parque residencial fragmentado e infrautilizado, y la insuficiencia de respuestas públicas, todo ello enmarcado en un contexto donde la vivienda sigue siendo un bien profundamente desigual y mercantilizado en el entorno rural.

2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE MUJERES JÓVENES

Participantes en Grupo de Discusión de Mujeres Jóvenes realizado en la comarca Sierra Sur de Sevilla

Asistentes	Localidad	Emancipación	Reg. Vivienda	Grupos Edad	Sexo
1	Pedraera	Sí	Propiedad	30-35 años	M
2	Martín de la Jara	Sí	Herencia	30-35 años	M
3	Martín de la Jara	Sí	Alquiler	30-35 años	M
	Martín de la Jara	No	Convive con familiares	24-29 años	M
5	La Roda de Andalucía	No	Convive con familiares	24-29 años	M
6	Los Corrales	No	Convive con familiares	24-29 años	M

Ficha técnica:

Día: 24/06/2025. Hora de inicio: 19:00. Duración: 1 hora y 03 minutos. Lugar: Sala de reuniones CDR Sastipem thaj Mestapem (Martín de la Jara). Se invitaron a 8 personas de las que asistieron 6, siendo 6 mujeres. En este caso eran 3 emancipadas y 3 no emancipadas. Las 6 mujeres hablaron y participaron de una forma uniforme e igualitaria.

2.2.1.- Motivos del retraso de la emancipación juvenil

Uno de los principales motivos por los que tantas jóvenes retrasan su emancipación es, simplemente, que no tienen capacidad económica de acceso a una vivienda digna y adecuada. No es que no quieran irse de casa, sino que no tienen los medios para hacerlo, ni siquiera cuando se trata de alquilar.

Yo, por ejemplo, no tengo una vivienda que pueda cederse con facilidad o algo así para los jóvenes. No es que no quiera acceder, es que no tengo medios para comprarla.

La cuestión de los sueldos es clave. Tal como explican, aunque se trabaje y se tenga cierta estabilidad, los ingresos no suelen ser suficientes.

Yo creo que, en general, los sueldos que normalmente tenemos en una clase media no te suelen dar. No sé si me equivoco, pero si estás sola, si no estás con tu pareja o no tienes críos ni nada, no te da para afrontar una hipoteca tú sola, para recaudar todo lo que hace falta para la entrada. O sea, la compra se hace prácticamente imposible.

Ante esta dificultad, el alquiler aparece como la única opción viable, aunque tampoco es sencilla. En los pueblos, por ejemplo, el mercado del alquiler está muy limitado.

Cada vez hay menos casas para alquilar. Muchas están en malas condiciones, y tienes que hacerte cargo tú misma para poder entrar a vivir. No te encuentras casas nuevas a un precio asequible cuando solo cuentas con un sueldo.

Una joven relata su experiencia: estuvo a punto de alquilar, pero acabó tomando otro camino.

En vez de destinar el dinero que tenía a un alquiler, y gracias a la ayuda de mi familia — porque necesitaría como veinte años más para ahorrar para una entrada—, reformé una vivienda que teníamos a medio hacer y así pude emanciparme.

En resumen, o alquilas por tu cuenta en condiciones que no siempre son dignas, o necesitas la ayuda de la familia.

Porque si no, se hace bastante complicado para una sola persona.

Otra entrevistada añade su experiencia:

Yo no pago alquiler, y si no llega a ser por eso, no me puedo independizar. Con el dinero que habría usado para alquilar, lo invertí en adecuar una vivienda. Económicamente es imposible de otra manera. Y las viviendas que hay, tampoco están bien.

Además, encontrar piso no es solo una cuestión de dinero, también depende del capital relacional.

Si no es alguien de confianza, no te alquilan. Si no tienes suficiente dinero, tampoco. No es que falten anuncios, es que ya no hay ni del boca a boca. No es que no se publique, es que no hay.

Sí hay viviendas en venta, pero eso implica un coste adicional para reformas y, claro, contar con que te concedan la hipoteca.

Tienes que tener tu nómina, tus papeles... Yo, con mis 25 años, ahora mismo no puedo ni pensar en comprar una vivienda.

Mientras tanto, quienes consiguen emanciparse lo hacen, en muchos casos, con apoyo familiar. Otras, simplemente, no ven cómo hacerlo posible por sí solas. Esta realidad plantea una cuestión importante que va más allá del acceso a la vivienda. La emancipación juvenil depende en gran parte del apoyo familiar. Aunque se trabaje y se tenga estabilidad laboral, sin heredar una vivienda, acceder a ella en cesión de uso o recibir una ayuda económica, independizarse se vuelve casi imposible.

Esto refleja una clara desigualdad social: quienes tienen recursos familiares de apoyo logran emanciparse; quienes no, quedan bloqueados en el deseo frustrado. Así, el apoyo de la familia emerge como motor de avance, y la emancipación deja de ser un derecho universal para convertirse en un privilegio heredado. Para cambiar esto, no basta con esfuerzo individual. Se necesitan políticas que garanticen el acceso real a una vivienda y que equilibren las oportunidades entre quienes parten de contextos sociofamiliares desiguales.

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

Emanciparse tiene un significado muy profundo: supone un paso vital hacia la adultez psicosocial que, de un modo u otro, la mayoría siente como necesario. Se describía como

Un proyecto que, en el fondo, todo el mundo tiene.

Porque implica realizarse, progresar y construir una vida propia, ya sea en soledad, en pareja o de cualquier otra forma que cada cual prefiera. Resulta poco habitual que alguien que ya está en edad de emanciparse no quiera hacerlo; en esos casos, casi siempre es porque no existen las posibilidades, no por falta de voluntad.

Se comentó que existe una clara tendencia a preferir la independencia y la autonomía frente a quedarse en el hogar familiar, aunque muchas veces este paso se retrasa hasta que se tienen las condiciones necesarias para hacerlo. Por ejemplo, antes de disponer de una casa en el pueblo —una vivienda en la que apenas se puede estar más de un fin de semana por motivos de trabajo— ha sido necesario buscar alojamiento cada vez que surgía un contrato en otra provincia.

Cuando me sale un contrato en una provincia a la que tengo que alquilarme una habitación, lo hago.

Conciliar un empleo de calidad con una vivienda adecuada resulta complicado tanto en el medio rural como en la ciudad, aunque en los pueblos todavía es más difícil. Allí, el empleo suele ser precario, inestable y con remuneración baja, hay pocas ofertas de empleo y el tejido empresarial es muy limitado. Todo esto empuja a muchas personas a plantearse marcharse a zonas urbanas, aunque tampoco allí las condiciones sean fáciles.

En la ciudad, si quieres un apartamento en condiciones, como mínimo tienes que gastar de 800 a 1.000 euros.

Destacando que al final se acaba viviendo de forma precaria, compartiendo piso, porque no queda otra alternativa asequible.

Por muy bien y a gusto que se viva con los padres, se coincide en que llega un punto en que es necesario dar el paso de la emancipación. La independencia permite tomar decisiones propias, algo que dentro del hogar familiar no siempre es posible. Sin embargo, también conlleva más responsabilidades y menos tiempo disponible: hay que hacerse cargo de las tareas domésticas cotidianas que antes recaían en la familia, especialmente en la madre.

Por mucho que tú la ayudes, después la carga recae sobre todo en la mujer.

Todavía persiste cierta mentalidad que juzga de forma negativa que una persona soltera quiera irse a vivir sola, como si eso implicara tener una mala relación familiar, cuando en realidad se trata simplemente de crecer en lo personal.

Emanciparse es abrirte puertas nuevas que no puedes abrir con tus padres. Si tienes esa libertad con ellos, nunca es completa.

Se valoraba mucho que la independencia compensa: disponer de un espacio propio, intimidad, poder organizar la vida sin dar explicaciones. Al mismo tiempo, se reconoce que la falta de estabilidad económica, laboral y de vivienda frena a muchas personas a dar el paso. Algunas familias incluso ofrecen una vivienda en el pueblo, pero surge la duda de si asumir los gastos de reforma sin tener un trabajo seguro.

Si yo no tengo un trabajo estable, ¿cómo voy a gastar lo poco que tengo en reformar una casa?

La incertidumbre laboral condiciona la decisión de emanciparse. Si surge un empleo en otro pueblo o en la ciudad, hacen falta más recursos para poder instalarse allí. Aunque se valore mucho la vida en la localidad de origen y estar cerca de la familia, se insiste en la importancia de pensar en el futuro y valorar qué necesidades van a surgir, incluso cuando eso suponga retrasar la independencia.

Se comparó la situación actual con la de generaciones anteriores, cuando había más estabilidad y más opciones laborales, aunque menos oportunidades de formación. Se recordaba que antes,

por ejemplo, se trabajaba en el campo desde jóvenes mientras se estudiaba, porque se contaba con la tierra.

Mi padre desde pequeño trabajaba porque lo educaron así, desde que tenía 14 años en el campo con mi abuelo.

Hoy, en cambio, todo resulta más complejo y menos seguro, y eso hace que muchas personas se queden más tiempo en casa, no porque no quieran emanciparse, sino porque es muy difícil hacerlo en condiciones dignas. Esta realidad puede interpretarse desde la perspectiva de la “sociedad del riesgo” planteada por Beck (1992), quien sostiene que las transformaciones de la *segunda modernidad* han generado una incertidumbre estructural que atraviesa todos los ámbitos de la vida cotidiana, incluida la vivienda y la autonomía personal.

2.2.3.- Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse

Para emanciparse se considera importante, e incluso necesario, diseñar algún proyecto, un plan o una estrategia personal que permitirá lograrlo de forma sostenible. Se comentaba que en el caso de quienes todavía no se han emancipado, muchas veces están realizando alguna actividad o un esfuerzo continuado con ese objetivo. Y para quienes ya viven de manera independiente, ese proceso también implicó tomar decisiones y hacer ciertos sacrificios.

Ahorras y preparas tu vida, o sigues tu vida y no piensas en un futuro... ahí estás en un poquito el equilibrio.

Se coincide en que todo plan a largo plazo debía abordarse con paciencia, poco a poco, y sobre todo acompañado de cierta estabilidad económica que diera margen para afrontar los primeros meses de alquiler o, si se optaba por comprar, la hipoteca. Sea cual sea la forma de emancipación, resulta imprescindible contar con seguridad económica y un trabajo digno que permita asumir los pagos.

Te emancipas, sí, pero tienes que pagar. Si estás de alquiler, tienes que pagar alquiler, tienes que pagar la factura de la luz, la del agua, la contribución... son muchos gastos.

No se trata únicamente de pagar una renta mensual o la cuota de la hipoteca, sino de contemplar todo lo que implica mantener un hogar. Por eso, se insiste en que el punto de partida

es disponer de un sueldo digno y un empleo estable. Sin eso, se considera prácticamente inviable dar el paso emancipatorio. Se comparten experiencias sobre lo complicado que resulta alcanzar esa estabilidad, especialmente al terminar los estudios.

Saliendo de la carrera, yo por ejemplo estuve un año fuera de voluntariado donde no pude generar nada.

Para muchas personas, esa primera experiencia laboral se limita a prácticas o voluntariados que no permiten ahorrar nada. Durante este tiempo, se relata, el currículum permanece vacío, lo que complica aún más acceder a un empleo estable con un salario en condiciones.

A mí me ha costado como año y medio después de la carrera, o dos años, empezar a tener un sueldo ya a jornada completa con buenas condiciones.

La percepción es que, tras finalizar los estudios, hay que ir sumando años de experiencia, prácticas o voluntariados hasta que el currículum “engorde un poco” y finalmente se pueda optar a un contrato que garantice un sustento suficiente para afrontar los gastos mensuales.

Por otro lado, también se plantea la necesidad de preparar a la familia y al entorno cercano.

El plan era mentalizar a la gente que tenía a mi alrededor de que iba a hacerlo y prepararles un poquito el cuerpo, que no me iba porque estaba peleada con mi madre o porque no la soportara.

Se insistía en la importancia de transmitir que esta decisión no implica un rechazo personal, sino que responde a una necesidad de independencia que todos entendían y compartían.

Simplemente era que, como ellos ya sabían, soy una persona independiente que necesitaba dar ese paso.

Así, estos dos aspectos —asegurar los recursos económicos necesarios y preparar emocionalmente al entorno— se consideraban los pilares sobre los que se sostiene cualquier plan de emancipación.

Las jóvenes que estudian para adquirir titulaciones superiores no se conforman con empleos precarios y de menor cualificación, porque han invertido años en formarse para ejercer su profesión. Pero acceder a ese empleo cualificado lleva tiempo: primero se encadenan contratos temporales, incluso en sectores ajenos a su formación, luego llega, con suerte, una oportunidad

en su campo profesional, y solo tras años de esfuerzo se alcanza cierta estabilidad. Esta situación se agrava en los entornos rurales, donde apenas existen oportunidades acordes a su capacitación superior. Por eso, el proceso de emancipación se retrasa: no por falta de voluntad, sino porque hasta que no consiguen insertarse en un itinerario laboral adecuado a su titulación educativa y dispongan de una seguridad económica real, dar ese paso es inviable. Emanciparse sin una base económica sólida no es independencia, es una apuesta arriesgada que muchas no pueden permitirse.

2.2.4.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial

En relación con los deseos, aspiraciones y expectativas sobre emanciparse, en el Grupo de Discusión de Mujeres Jóvenes se plantea la cuestión de cómo les gustaría hacerlo: si en solitario, con pareja o compartiendo piso con otros jóvenes, y en qué lugar y condiciones. Se comentaba, por ejemplo, que si el precio del alquiler fuera asumible con el sueldo actual, se daría el paso sin problema en solitario.

Pero es que mi sueldo no me permite, ni tengo acceso a ninguna vivienda en la que yo diga puedo.

Aun así, se valora que no les importaría compartir vivienda con alguna amiga o algún compañero o compañera.

Por otro lado, quienes llevaban tiempo en pareja tenían claro que su proyecto pasaba por construir una vida en común.

A mí me gustaría emanciparme con mi pareja. Al final llevo con mi pareja muchos años y mi plan también es tener estabilidad tanto yo como él.

Se recordaba cómo ya se había vivido fuera estudiando durante cinco años, residiendo fuera de casa y teniendo la oportunidad de convivir. Sin embargo, por razones económicas, esa convivencia no pudo mantenerse y se decidió volver a casa de los padres.

El proyecto actual pasa, en gran parte, por alcanzar primero la independencia personal de cada una y después la independencia como pareja.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

Es verdad que hemos tenido la posibilidad de convivir y nos ha gustado, nos llevamos bien. Entonces, obviamente, deseo poder convivir con él porque sé lo que es esa experiencia y esa independencia, no solo como pareja sino también personal.

Sobre el lugar, se valoraba que no importaría mudarse a otro municipio o incluso a otra ciudad como Sevilla si eso facilitara encontrar un empleo estable. Pero también se pone de relieve que no se trataba solo de hablarlo y desearlo:

Hablarlo se habla mucho y querer queremos mucho, pero hasta que no se puede...

Se comparten vivencias sobre lo difícil que resulta coordinarlo todo:

Desde que nos vinimos, yo he tenido suerte porque he podido trabajar de mi profesión, pero él ha estado trabajando de cosas que no eran lo suyo.

A eso se sumaba la cuestión de la movilidad, que condiciona mucho las opciones de emancipación.

Si tú vives en un pueblo y tu pareja trabaja en otro, necesitas dos coches porque el transporte público es nulo.

Se recalca que el gasto es muy diferente al que puede tener una persona en la ciudad: allí la vivienda puede costar más, pero hay más variedad de transporte público y no es imprescindible tener un vehículo propio. En este sentido, se describe situaciones en las que se depende de familiares para disponer de un coche:

El coche de tu padre y tu madre se va a quedar en su casa, o sea que te vas con otra tarea más, que es invertir en una forma de desplazarte.

Conseguir un vehículo tampoco es sencillo:

Yo me pude comprar el vehículo porque me prestó mi hermano el dinero y luego se lo iba pagando, pero eso no es fácil.

Esta dependencia genera cierta tensión:

Mi pareja no ha tenido vehículo hasta ahora y, como yo digo, el pobre se agobiaba... dependes, y no solo eso, que piensas que estás molestando.

Aun contando con la buena disposición mutua, se veía que todo supone ajustes:

Trabajamos en equipo, pero si un día yo me voy directa al trabajo, él se tiene que quedar, levantarse antes, cambiar los horarios....

Respecto a quienes ya están emancipados, se comentaba el deseo de mejorar la situación actual.

A mí me gustaría adquirir la vivienda, comprarla... esa u otra, pero tener mi propia casa.

Se sueña incluso con un hogar con más espacio:

Me encantaría poder tener un patio grande con una piscina si puedo... por pedir, soñamos.

No obstante, se reconoce que no habría que quejarse porque las viviendas de los pueblos suelen ser amplias, en comparación con los pisos pequeños de la ciudad,

Están demasiado bien.

A pesar de ello, se considera que el cambio que supondría volver a vivir con los padres sería considerable.

Ahora estoy en una vivienda independiente con tres habitaciones, es muy diferente... y aunque podría mantener la casa de mi madre, tampoco hay tanta oferta de vivienda para comprar.

Así, emanciparse es un acto que conlleva mucho más que un cambio de vivienda: es la construcción de autonomía en un entorno que a menudo no facilita esa independencia. La dificultad para acceder a una vivienda propia, la necesidad de conciliar empleo y vida en pareja, y la gestión de recursos limitados muestran que la emancipación es un proceso complejo, gradual y condicionado, donde el deseo debe ajustarse a la realidad, y en el que el apoyo familiar sigue siendo un pilar fundamental.

Por otro lado, desde una mirada empoderada, muchas mujeres están resignificando la idea de emanciparse y “quedarse soltera” como una forma válida de estar en el mundo: no como un destino impuesto por la falta de opciones de emparejamiento estable, sino como una afirmación de libertad y autodeterminación. Ya no se mide el valor de una mujer por su estado civil, sino

por su capacidad de elegir cuándo, cómo y con quién compartir su vida —si es que decide hacerlo.

Aun así, este cambio no borra todas las dificultades: emanciparse sigue siendo complejo, costoso y lleno de incertidumbre. La falta de viviendas accesibles, la precariedad laboral y el peso de los vínculos familiares pueden retrasar el proceso. Pero lo que ha cambiado es la narrativa: ya no se trata de salir de casa por presión social ni de cumplir pautas y expectativas ajenas. Hoy emanciparse —en pareja o en solitario— es, sobre todo, un acto de voluntad y de afirmación personal. Una decisión que, cuando puede tomarse, refleja madurez, empoderamiento y libertad.

2.2.5.- Influencia de la convivencia – las relaciones con padres, madres y hermanos/as en la emancipación residencial

Respecto a la convivencia con los padres, quienes no están emancipadas coinciden en que supone ventajas y también limitaciones. Por un lado, el apoyo económico es evidente, ya que vivir en casa de la familia reduce gastos: no se paga alquiler, facturas o alimentación, lo que permite ahorrar. Además, se cuenta con cuidados cotidianos que facilitan la vida, como tener siempre

La comida hecha o la ropa lavada y planchada.

Sin embargo, esta situación implica adaptarse a normas ajenas y aceptar que el espacio y los tiempos de autonomía son reducidos. Se reconoce que

Te tienes que adaptar a sus normas, es su casa, y a veces te frustra, pero bueno, esas son las reglas y las tienes que cumplir.

La convivencia puede generar momentos de tensión o discusiones derivadas del día a día, las diferencias de carácter y la falta de intimidad. Estas fricciones son más frecuentes cuando la persona que convive con la familia ya ha vivido fuera y ha experimentado lo que significa gestionar su propio hogar. Esa comparación refuerza la percepción de que se ha perdido autonomía.

También pesa el factor emocional, ya que muchas personas sienten que mientras permanecen en casa de sus padres su proyecto vital queda paralizado. Al ver que su entorno avanza — amistades que se casan, se emancipan o forman familias— surgen comparaciones que pueden llevar a sentirse estancadas o incluso

Un poco fracasada, porque no puedo avanzar como esa persona.

La presión social y la percepción de “ir por detrás” se viven con frustración.

A pesar de estos sentimientos, se valora el lado positivo de compartir tiempo con la familia, sobre todo cuando la relación es buena. Se intenta disfrutar de esa etapa siendo conscientes de que en algún momento terminará. Sin embargo, muchas personas describen la situación como

Un día tiras para un lado y otro día para otro, intentando mantenerte y vivir de la mejor forma posible sin olvidar cuál es tu objetivo.

Se valora que en una relación se respetan los tiempos y las necesidades individuales, algo que no siempre ocurre igual al convivir con los padres.

No es que no te lo respeten, pero al final los padres tienen sus limitaciones, sus cosas, y no hay ni mala relación ni nada... pero esa intimidad y esa necesidad de aislarte o estar con amigos no la puedes tener igual en casa de tus padres.

Incluso se mencionaba cómo en los detalles cotidianos aparecen diferencias:

A mí me gusta poner la cocina de una manera y a mi madre le gusta de otra, y ya simplemente esa cosa te puede.

Al mismo tiempo, existe un esfuerzo constante por mantener el equilibrio: valorar la oportunidad de ahorrar y estar acompañado, pero sin perder de vista el deseo de emanciparse y alcanzar una independencia plena, tanto a nivel económico como personal.

La situación de quienes no se han emancipado es ambivalente. Por un lado, ofrece seguridad material y cercanía afectiva; por otro, conlleva falta de privacidad y una sensación de dependencia que limita el desarrollo de un proyecto de vida propio. La dificultad de acceder a la vivienda y la precariedad laboral siguen siendo los principales frenos que prolongan esta etapa más allá de lo deseable.

Se reconoce también que, aunque la preferencia sería emanciparse con la pareja porque esa experiencia ya se había vivido y había funcionado bien, en un futuro, si las circunstancias cambian, no se descartaría hacerlo en solitario. No obstante, actualmente la barrera principal seguía siendo económica:

Ahora mismo ni el trabajo ni el sueldo son estables, entonces por mucho que queramos....

La convivencia prolongada con los padres representa un equilibrio delicado entre la seguridad y la limitación. Por un lado, ofrece un respaldo económico y emocional invaluable, permitiendo ahorrar y contar con apoyo cotidiano. Sin embargo, esta convivencia también implica renunciar a parte de la autonomía y privacidad, lo que puede generar frustración y una sensación de estancamiento en el proyecto vital personal. La tensión entre el deseo de independencia y las circunstancias económicas y sociales adversas refleja un dilema que viven muchas personas hoy en día. Esta situación ambivalente invita a reflexionar sobre la importancia de valorar el apoyo familiar sin perder de vista el objetivo de crecer y construir una vida propia, así como sobre la necesidad de crear condiciones socio-institucionales que faciliten el acceso a la emancipación y el desarrollo personal.

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

En un contexto de ofertas escasas, tanto de vivienda de compraventa como de alquiler, se menciona que muchas personas están esperando que salgan casas a la venta o en alquiler:

Hay gente que está como esperando con el teléfono a que las saquen, porque saben que pronto saldrán y hay 40 personas esperando.

Se valora que debería hacerse algo para garantizar el acceso real a la vivienda:

Tengas el sueldo que tengas, ahora mismo es un pedazo de inversión.

Y no solo por el precio de compra, también se refieren a la necesidad de realizar una reforma de rehabilitación que supone un coste añadido al de compra:

Lo primero que tienes que hacer si compras algo es echar la casa abajo, porque el sitio en sí no es que haya mucho tampoco, y no hay casas medianamente asequibles.

Por último, se comparten ejemplos de cómo incluso pequeñas reformas se encarecen rápidamente:

Una semana me cambió el presupuesto de la cocina porque esperamos un poquito más y ya habían cambiado los precios de los materiales... se notan 200 euros.

2.2.7.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas

Las mujeres participantes expresaron con contundencia su descontento respecto a las políticas y actuaciones que desarrollan las Administraciones públicas para facilitar la emancipación residencial de los jóvenes. La sensación general fue que estas medidas “no están a la altura”, y que existe un abandono prolongado por parte de las instituciones, pese a que el acceso a una vivienda digna y adecuada es

Un derecho fundamental que recoge la Constitución española y que no se está cumpliendo ni a nivel autonómico, ni a nivel local, ni a nivel estatal, ni en ninguno de los niveles.

También se mencionaron dificultades administrativas y burocráticas para acceder a ayudas públicas, como las subvenciones al alquiler de la Junta de Andalucía. Algunas personas relataron casos en los que, tras haber solicitado y tramitado una ayuda no se les concedió, por eso se considera que deberían aplicarse criterios más flexibles y transparentes que faciliten a la juventud emanciparse en condiciones dignas. Se insistió en que esta situación supone una

Brecha que hay que sostener, que hay que reparar.

No puede afrontarse solo desde un ámbito administrativo, sino que requiere que

Todos los agentes sociales, ya sean Administraciones públicas, privadas, o quien sea, deberían volcarse para poner soluciones a esta problemática, porque es una problemática bastante compleja.

Entre los problemas señalados, destacaron la turistificación de las ciudades y la masificación del turismo como un factor que encarece y limita la oferta de vivienda residencial que también parece difundirse a los pueblos con atractivo turístico. Las participantes comentaron que este fenómeno debería regularse de forma equilibrada, pues

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

El turismo evidentemente no lo vamos a parar, también nos da de comer, pero vamos a limitar, vamos a poner un porcentaje razonable.

Se propuso que, por ejemplo, se permita que un máximo del 30% de la vivienda pueda destinarse a alquiler turístico y que el resto se dedique a viviendas principales o de uso habitual:

Se respete para que las personas puedan acceder a poder vivir en su tierra.

Asimismo, se compartió la percepción de que los intereses económicos privados

Están pisando de lleno a los intereses públicos y de la ciudadanía.

Esto ocurre en ámbitos esenciales como la vivienda y la sanidad.

Se describió un escenario en el que

Los sueldos no suben, pero la vivienda sí, tanto en alquiler como en compra

Y se afirmó que

Estamos en un momento verdaderamente insostenible y que nuestros derechos prácticamente se están tambaleando.

Para muchas personas, la imposibilidad de emanciparse se ha convertido en la norma, lo que provoca que las trayectorias vitales se bloqueen indefinidamente. Se compartieron reflexiones sobre la diferencia generacional respecto a cuándo se conseguía esa ansiada autonomía:

El otro día estaba escuchando en la radio que ahora suelen ser padres a los 33 o 34 años, cuando antiguamente a los 26 ya eras padre. Pero es que tu vida cuándo la tenías entre comillas resuelta, cuándo tenías una cierta estabilidad, tu vivienda, tu trabajo....

Algunas participantes compararon su situación con la de sus progenitores:

Mi padre me lo dice muchas veces: Yo antes sí ganaba 2.000 euros, pero con 2.000 euros levantaba a cuatro niños. Ahora si yo gano 2.000 euros es porque trabajo más horas o porque estoy hasta arriba, y aun así me cuesta ahorrar.

El discurso puso de relieve que el incremento de los precios de la vivienda no solo tiene que ver con la compra, sino también con las rentas de los alquileres, donde

Ya no hay opción [porque] si no puedes pagar la entrada de una vivienda, el alquiler también está súper alto.

Esta situación genera que “la gente verdaderamente va a llegar un momento en que ya no se va a poder empobrecer más”.

Se recalcó que esta precariedad impacta directamente en las oportunidades de desarrollo personal, profesional y social:

Si tú no puedes aportar como persona, si tú no puedes crecer como persona, no vas a poder crecer nunca como población o como país.

Desde esta perspectiva, se criticó que, pese a que se reconoce públicamente la necesidad de intervención política, los gobiernos no adoptan medidas eficaces:

O hacen algo, o al final no quedará nada.

Otra cuestión que se expuso fue la falta de incentivos para que la juventud permanezca en los pueblos. Las participantes señalaron que

Si tú después te quejas de que el pueblo está vacío, pero si no inviertes en trabajo para gente joven, tampoco se van a quedar.

Se nombró que en ocasiones, incluso cuando existen ayudas de alquiler para jóvenes que quieran residir en zonas rurales, los requisitos burocráticos no pueden ser cumplidos por la negativa de los propietarios:

Es una lucha constante, que si empadronate, que si el que te alquila no quiere que te empadrones.

El desamparo se traduce en frustración y desánimo:

Es verdad que te frustras mucho cuando llevas muchos años estudiando, formándote y luchando por encontrar un trabajo digno, y no lo hay.

También se expresó preocupación por la salud mental y adicciones de la población joven:

Si la gente no se puede desarrollar, no se puede independizar, no puede avanzar, todo eso repercute en problemas de salud mental y en problemas de adicciones.

Vivimos en una sociedad que ha inculcado durante décadas una narrativa muy concreta: si te esfuerzas, si estudias, si te formas, alcanzarás una vida mejor. Esa promesa ha sido la columna vertebral del discurso educativo, institucional y familiar hacia la juventud. Sin embargo, lo que estamos viendo hoy es el colapso de esa promesa de progreso, y con él, el surgimiento de una frustración generacional que no solo es individual y emocional, sino profundamente política y cultural.

Las voces recogidas en el texto revelan una verdad incómoda: el mérito académico ya no garantiza movilidad social ascendente ni autonomía personal. Jóvenes con años de formación, con títulos universitarios, másteres pero con experiencia laboral precaria, no pueden emanciparse. No porque no quieran, no porque no lo intenten, sino porque las condiciones estructurales de los mercados de trabajo y de la vivienda lo impiden. El mercado de la vivienda está completamente distorsionado por intereses económicos —turistificación, especulación, fondos de inversión— mientras las Administraciones públicas no actúan con la contundencia necesaria.

Este desajuste entre el discurso del esfuerzo y la realidad vivida genera un malestar profundo, casi existencial. La juventud no solo se enfrenta a una precariedad material, sino también a una pérdida de sentido vital: ¿para qué sirve tanto sacrificio si no hay un horizonte posible? Aquí no hablamos solo de salarios bajos o alquileres imposibles, sino de una ruptura simbólica con el contrato social. Es decir, cuando la sociedad deja de cumplir su parte del trato —cuando no garantiza los derechos básicos—, las personas dejan de confiar en ella. Este fenómeno no nace de la nada. Tiene raíces estructurales: la financiarización de la vivienda, la debilidad del estado del bienestar, la subordinación de lo público a los intereses privados.

Desde los años 80, en muchos países europeos y especialmente en España, se promovió un modelo en el que la vivienda no se entendía como derecho, sino como inversión. Este cambio cultural y político ha tenido consecuencias devastadoras: ha convertido el hogar en un bien de mercado, ha desplazado la planificación urbana hacia la rentabilidad, y ha vaciado de contenido las políticas públicas de acceso a vivienda. (Rodríguez Alonso, 2024).

Lo que esta generación nos está diciendo no es que quiera facilidades, sino justicia. No están pidiendo privilegios, están exigiendo condiciones mínimas para poder construir una vida digna. Y si no escuchamos esa demanda, no solo estamos empobreciendo el presente, sino hipotecando el futuro colectivo.

Esta reflexión nos lleva a una pregunta ineludible: ¿qué tipo de sociedad queremos construir? ¿Una donde solo quienes heredan pueden emanciparse y vivir con estabilidad? ¿Una donde los derechos fundamentales están subordinados al mercado? ¿O una donde el acceso a un hogar, al tiempo propio, a la autonomía, deje de ser un lujo y vuelva a ser un derecho real?

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

En cuanto a qué deberían hacer las Administraciones Públicas, como ejemplo de alternativas se mencionó un modelo de vivienda pública que funciona con éxito en otros municipios (Marinaleda):

Tienen un proyecto de viviendas públicas muy digno donde ya tienen no sé cuántas cientos de casas públicas, donde la gente vive durante toda su vida por 15 euros al mes. Oye, que tú estés empleado, desempleado o como estés, puedes tener una vivienda digna.

Ante esto, se insistió en que

Claro que se puede hacer, lo que pasa es que hay que querer y dejar los intereses de unos pocos, de los que se quieren enriquecer a costa de los derechos fundamentales de la mayoría.

La crítica se amplió a la especulación inmobiliaria, describiendo la figura de propietarios rentistas que:

No trabajan, que se dedican a cobrar el alquiler que quieran, porque tienen un edificio entero.

Se planteó la necesidad de regularizar los contratos de alquiler que son informales, crear un banco público de viviendas sociales y aplicar criterios de justicia social:

No tenemos tantos recursos, pero vamos a repartirlos lo mejor posible y vamos a hacer las cosas bien.

También se habló de los obstáculos que plantea la corrupción, el nepotismo y clientelismo político en el medio rural:

No puede ser que después de estar siempre ahí los que si el primo del alcalde, o el hermano de no sé quién, que ya tienen cuatro puntos más... Eso ya tiene que terminar.

La desconfianza hacia las instituciones se acentúa por la percepción de que

Los recursos que son de todos no se reparten igual, y que no tenemos la misma manera de acceder.

Las participantes subrayaron que la vivienda y el empleo

No pueden seguir siendo lo que se guarda en el cajón dentro del otro cajón lleno de polvo.

Advirtieron que son estos derechos los que sostienen la vida de los pueblos y, por tanto, hay que hacerlos efectivos:

Lo que va a dejar realmente a la gente aquí no son las fiestecitas o los eventos de turno. Lo que va a dejar a la gente es la vivienda, la salud y el trabajo.

La falta de oportunidades se relacionó directamente con el futuro del país:

Si no escuchamos a los jóvenes, que son los que van a levantar el país, al final no queda nada. Porque cuando tú llegues a cierta edad ya no vas a poder trabajar, y si no hay futuro, se destruye el país.

Por último, se hizo un llamamiento a que los gobiernos locales y autonómicos “se pongan las pilas”, convoquen asambleas ciudadanas, desarrollen presupuestos participativos y se comprometan a políticas que generen cambios reales. Se destacó la disposición de la ciudadanía a implicarse activamente:

Estoy segura de que la mayoría de las que estamos aquí estaríamos dispuestas incluso a hacer trabajo voluntario para construir viviendas en el pueblo. Yo la primera.

En conjunto, el relato del Grupo de Discusión es el de un profundo sentimiento de abandono institucional, combinado con la necesidad de un compromiso social fuerte para buscar soluciones que garanticen un futuro digno. Como se expresó de forma contundente:

Están empobreciendo al pueblo, la verdad. Y falta mucho de eso, falta mucho de voluntad y de poner a las personas por delante de los intereses económicos de unos pocos.

2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE HOMBRES JÓVENES

Participantes en Grupo de Discusión de Hombres Jóvenes realizado en la comarca Sierra Sur de Sevilla

Asistentes	Localidad	Emancipación	Reg. Vivienda	Grupos Edad	Sexo
1	Martín de la Jara	Sí	Alquiler	30-35	H
2	Martín de la Jara	No	Convive con familiares	24-29	H
3	Martín de la Jara	No	Convive con familiares	24-29	H
4	Los Corrales	Sí	Convive con familiares		H
5	Martín de la Jara	No	Convive con familiares	30-35	H

Ficha técnica:

Día: 24/06/2025. Hora de inicio: 19:00. Duración: 46:16 minutos. Lugar: Sala de reuniones CDR Sastipem thaj Mestapem (Martín de la Jara). Se invitaron a 6 personas de las que asistieron 5, siendo 5 hombres. En este caso eran 2 emancipados y 3 no emancipados. De los cinco hombres, no todos contribuyeron de forma igual ni participaron con el mismo grado de implicación.

2.3.1.- Motivos del retraso de la emancipación juvenil

Las personas participantes coincidieron en que la juventud actualmente tarda más en emanciparse que en la época de sus padres y madres, y explicaron que hay varios factores detrás de esta situación. Uno de los principales es la cuestión económica. Se destacó que, con los sueldos actuales, los contratos precarios y los precios de la vivienda, independizarse supone un gasto difícil de asumir:

Mayormente yo creo que por economía sale más barato vivir en casa con los padres.

Aun así, señalaron que en los pueblos el problema no es solo el coste económico, sino también el fuerte arraigo familiar y las costumbres más tradicionales que hacen que muchas personas jóvenes se queden más tiempo en casa:

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

La emancipación en los pueblos no es precisamente porque sea muy cara, sino también por arraigo familiar.

Además, se comentó que en las ciudades antes resultaba más sencillo encontrar un alquiler, mientras que ahora, incluso si se quiere, es complicado:

Era relativamente sencillo tener un alquiler; ahora mismo ni siquiera un alquiler te facilita emanciparte, es complicado.

En los entornos rurales, se añadió que hay menos oferta de vivienda disponible, lo que también supone un freno para la emancipación:

Quizás no lo permita con tanta facilidad como pueda haber con la oferta que pueda haber en la ciudad.

Este problema se une a la falta de oportunidades laborales que permitan sostenerse con independencia.

Otro aspecto que se debatió fue la influencia de tener pareja a la hora de decidir emanciparse. Algunas personas opinaban que el hecho de compartir gastos y emprender un proyecto común puede facilitar dar el paso de salir de casa:

Nos da la posibilidad de pensártelo menos al tener pareja o creer que tener pareja incita más a la emancipación.

Sin embargo, también se remarcó que no siempre es así, ya que cada persona puede tener otros planes vitales que no impliquen convivir necesariamente con una pareja:

No tiene por qué ser mi pareja de esa forma.

Se comentó que todavía persiste cierta pauta tradicional de que, cuando se tiene pareja estable, lo normal es formar un núcleo familiar y vivir juntos, aunque cada vez hay más jóvenes que prefieren otras opciones:

Quizá tenemos un pensamiento un poco deformado de la familia y eso hace que se dé más a convivir.

Finalmente, todos coincidieron en que, si hubiese más facilidades económicas, viviendas con precios razonables y apoyo institucional, muchas personas jóvenes darían el paso con más decisión.

La emancipación no depende solo del deseo de independencia, sino del entorno en el que se crece y de las posibilidades reales que este ofrece. En los pueblos, a pesar de que las viviendas puedan resultar más asequibles, la falta de oferta, el deterioro del parque inmobiliario, el empleo precario y la escasa presencia de servicios públicos hacen que muchos jóvenes no puedan o no quieran quedarse. Este fenómeno no solo retrasa la emancipación, sino que alimenta el ciclo de la despoblación rural: los jóvenes se marchan buscando oportunidades laborales y condiciones de vida más dignas, y con su marcha, desaparecen también el relevo generacional y se debilita el tejido socioeconómico de los territorios. A esto se suma el fuerte arraigo familiar y una cultura tradicional que puede condicionar las decisiones de independencia, generando un conflicto entre lo que se desea y lo que se espera. Por otro lado, las ciudades, aunque ofrecen mayor variedad de empleo y servicios, presentan viviendas a precios inasumibles para gran parte de la juventud, lo que convierte la emancipación en una meta cada vez más lejana. En ambos casos, el acceso digno a una vivienda deja de ser un derecho para convertirse en un privilegio. Afrontar esta realidad implica no solo políticas de vivienda accesible, en los pueblos también una verdadera estrategia de Reto Demográfico, que garantice oportunidades reales para vivir y crecer con dignidad en cualquier territorio rural.

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

Se reflexionó sobre los aspectos positivos y negativos de emanciparse. Entre los valores positivos señalaron principalmente la libertad personal, ya que vivir por cuenta propia permite organizarse, tomar decisiones y conocerse mejor:

Ganas libertad, estás más tranquilo en casa y puedes conocerte más a ti mismo.

También se destacó que la independencia ayuda a adquirir responsabilidad y disciplina, porque al vivir solo hay que gestionar tareas y gastos que antes recaían en la familia:

La disciplina ayuda también a alcanzar cosas que a veces no llegas porque cuando estás en casa de los padres estás muy limitado.

Por otro lado, reconocieron que emanciparse también implica aspectos negativos. El principal es el coste económico, ya que salir del hogar familiar supone asumir la renta de alquiler o el recibo de la hipoteca, suministros y otros gastos:

Hay un coste asociado.

Además, vivir en casa de los padres permite ahorrar más dinero y no tener tantas preocupaciones económicas.

En conjunto, valoraron que emanciparse es un paso importante que aporta crecimiento personal y autonomía, pero que también conlleva riesgos y sacrificios que no todo el mundo puede afrontar con facilidad.

2.3.3.- Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse

En el Grupo de Discusión se reflexionó sobre si para emanciparse es necesario o recomendable planificar un proyecto o estrategia personal, y qué experiencias habían tenido al respecto. Una de las personas compartió que su trayectoria laboral le llevó a vivir en varias comunidades autónomas y en el extranjero durante una década aproximadamente. Durante ese tiempo estuvo emancipado, unas veces con ayuda de otras personas y otras de manera completamente independiente, tanto a nivel económico como de pareja. Sin embargo, explicó que la emancipación no siempre es algo estable ni definitivo, ya que un solo cambio de trabajo o una separación pueden obligar a volver a la casa familiar:

La realidad es que el mero hecho de un solo cambio de trabajo puede hacer que retornes y no estar de nuevo emancipado.

También se comentó que muchas personas, mientras están cómodas en casa y tienen menos gastos, sienten menos urgencia por independizarse, y que no siempre existe un proyecto claro o planificado para lograrlo. A veces se da por circunstancias laborales o personales que obligan a mudarse, y otras se retrasa por la dificultad económica o por la falta de oportunidades. En ese sentido, se destacó que emanciparse puede ser un estado temporal que depende de la estabilidad laboral, económica y emocional. Por tanto, conviene que el proyecto o plan de emancipación sea flexible, para adaptarse a los posibles cambios laborales y de estado civil.

2.3.4.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial

Respecto a los deseos o aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial, varias personas coincidieron en que preferirían viviendas más modernas y acondicionadas. Una persona comentó:

A mí me gustaría más un apartamento más cómodo, porque la casa que estoy yo alquilado ahora mismo son casas muy viejas, no están acomodadas, incluso las tienes que acomodar tú para ponerlas un poco mejor.

Por eso, valora disponer de más oferta residencial, incluso más diversa (“más apartamentos o pisos de un dormitorio o dos”):

Algo un poquito más preparado y más facilidad por parte de los servicios públicos, más opciones, más variedad, más apartamentos o pisos de un dormitorio o dos, depende de la persona que se emancipa, y también mejor precio.

También se comentó que en los pueblos pequeños:

Hay algunas casas con precios un poquito altos, que es difícil acceder a una vivienda.

Mientras que en las ciudades la situación es todavía más complicada:

En ciudades como Sevilla o Málaga está parado completamente, o sea, es una locura. El parque de vivienda oficial es bajo, las concesiones son complicadas y no es porque no haya poder adquisitivo, porque hay gente que sí lo tiene y aun así no compra porque es un poco abusivo.

Otro participante explicó que incluso en los pueblos:

Yo conozco de una persona que tiene un piso de dos habitaciones, pero es pequeño, pequeño, pequeño, 300 euros más gastos. Y si abres la ventana del salón-cocina estás viendo a la gente de la calle pasar.

Sobre el tema de crear una familia, alguien opinó que:

La natalidad no creo que sea eso lo que más influye, yo creo que se va acomodando un poco más hacia los 30 o 30 y tantos, buscando el límite de embarazo mejor de la mujer.

Aunque se matizó que:

Quizá teniendo una facilidad de vivienda antes, por mejor tienes más comodidad y decides antes crear una familia.

La vivienda no es solo un espacio físico donde habitar, sino un componente esencial del bienestar y del proyecto de vida. Sin embargo, en muchos entornos rurales, lo que se ofrece dista mucho de cubrir las expectativas y necesidades de las personas jóvenes que desean emanciparse. Casas antiguas, poco acondicionadas, con falta de mantenimiento y a menudo sin reformas mínimas, son la norma más que la excepción. La falta de vivienda moderna y adaptada no solo condiciona el confort, sino también el sentido de dignidad y autonomía personal. Reformarlas supone un gasto adicional que muchas personas jóvenes no pueden asumir, especialmente en contextos donde los sueldos son bajos y la inestabilidad laboral es alta. Además, esta precariedad habitacional coexiste con precios que, incluso en pueblos, no siempre son accesibles, y con escasa intervención pública para facilitar otras soluciones reales.

Esta transformación también se extiende a los hombres, que se permiten ser más introspectivos, y que dejan de ver la soltería como una amenaza a la identidad tradicional de “cabeza de familia”.

Estas condiciones no solo retrasan la emancipación, sino que posponen decisiones tan importantes como formar una familia. No se trata simplemente de una cuestión biológica o de edad, sino de seguridad y estabilidad. Es lógico que muchas personas esperen hasta los treinta o más para tener hijos, no por desinterés, sino por responsabilidad: sin una vivienda digna, sin condiciones laborales sólidas, sin garantías mínimas, ¿cómo iniciar un proyecto familiar? La falta de acceso temprano a una vivienda adecuada no solo limita la libertad individual, sino que altera profundamente los tiempos de vida, desplazando momentos vitales hacia edades más tardías y generando una sensación constante de provisionalidad. La natalidad, entonces, no descende por falta de deseo, sino por falta de condiciones. Y en ese punto, la vivienda se convierte no solo en un derecho negado, sino en un freno estructural al desarrollo personal y colectivo.

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

Entre los factores que están dificultando o retrasando la emancipación, varias personas señalaron sobre todo el coste de la vivienda y la dificultad para dar el paso. Una persona comentó que,

Por mucho que se trabaje y se gane, si estás en casa de tus padres vives un poco más, pero no te da para poder comprar cosas o una casa.

Se destacó que no hay un parque de alquiler amplio que permita moverse con facilidad y lograr esa independencia de manera sencilla.

Si tienes que hacerlo, tienes que hacer una inversión, y la inversión en vivienda también es elevada.

En este sentido, se comentó que

No hay algo que te lo ponga en la balanza como algo normal, siempre y cuando no quieras que fuera o tengas la posibilidad de salir fuera.

Otro aspecto que mencionaron fue que la comodidad de seguir en casa de los padres puede hacer que se retrase el momento de afrontar todos los gastos. Así, un participante dijo que

Esa comodidad a lo mejor incluso retrasa el que quieras afrontar enfrentarte a todo eso, a todos esos gastos.

Por otra parte, se comentó que hoy en día la presión social para emanciparse y cambiar de estado civil hacia el matrimonio no es como antes. Ahora, hay menos dependencia de tener que salir de casa por obligación a seguir la pauta social.

No es lo mismo que la soltería como antiguamente, que con 25 años el que no se había casado ya se iba a quedar soltero toda su vida.

Durante décadas, la soltería y el hecho de vivir solo se asociaban con el fracaso personal, especialmente si se alcanzaba cierta edad sin haberse casado ni formado una familia. Era una percepción fuertemente arraigada en las normas sociales, donde la vida adulta parecía estar definida por el matrimonio y la convivencia en pareja. Esta visión tradicional, además, pesaba con más fuerza sobre las mujeres: quedarse soltera era casi sinónimo de haber sido “rechazada” o de no haber cumplido con el rol que se esperaba de ellas. En los hombres, aunque con matices distintos, también se leía como una falta de éxito social o estabilidad.

Hoy, sin embargo, ese relato ha empezado a romperse. Vivir solo o seguir soltero ya no es necesariamente signo de fracaso, sino —cada vez más— una forma de elección consciente. La autonomía se valora como un logro, no como una carencia. Mujeres y hombres jóvenes optan por postergar la convivencia en pareja o incluso por no priorizarla, porque desean construir antes una vida propia: desarrollarse profesionalmente, viajar, explorar intereses personales o simplemente disfrutar de su tiempo. La independencia se convierte en un objetivo en sí mismo, y no solo en un paso intermedio hacia la vida en pareja.

2.3.6.- Influencia de la familia en la emancipación residencial

En cuanto a la relación con la familia durante el proceso de emancipación, se comentó que:

La relación con ellos influía en varios aspectos en el proceso.

Una persona explicó que:

Llegó un momento que pensé yo tengo que cambiar y me fui a trabajar, me fui a vivir fuera, y bueno, venía de vacaciones y de maravilla.

Pero también añadió que:

Ya llegó un momento que dije bueno, ya tengo esa experiencia, ya prefiero volver a casa otra vez.

Se destacó que muchas veces se disfruta esa etapa en casa porque:

Es verdad que sí que tiene ganas o quieres, pero muchas veces como que vas viendo, sobre todo cuando falta alguien, sí que ves que, si queda una o uno hacerle esa compañía, ese bien.

También se mencionó que:

Cuando te sales por ahí, quieres una familia y aunque sea un proceso duro, te quitan esa comodidad. No hace falta llevarte mal con los padres, sino vas de visita, pero cada uno en su casa a dormir.

En cuanto al nivel económico de la familia y su posible influencia en la emancipación, se reconoce que la economía personal mejora viviendo con los padres en comparación a si se viviese de manera independiente, pero no siempre es el factor más determinante para permanecer en la casa familiar o emanciparse.

Una persona señaló que el poder adquisitivo acumulado viviendo con la familia puede influir para proseguir viviendo con los padres, gracias al ahorro que posibilita, pero en su caso particular no planea comprar una vivienda nueva ni una antigua para reformar, ya que se aprecia como costoso:

Hay casas con muchos años, pero no me voy a meter en eso.

En general, se percibe que la emancipación es “un proceso” que requiere mucho esfuerzo económico y emocional, y que muchas veces acaba retrasándose más de la cuenta por la falta de opciones residenciales asequibles y un empleo estable suficientemente remunerado, así como por la relación y estatus familiar que aporta confort y seguridad a las personas jóvenes.

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

En el caso de los que no están emancipados, se comenta que si hubiera más oferta de vivienda asequible en alquiler o compra, se animarían a independizarse. Una persona expresó:

Hombre, oferta, pues que yo intentaría y todo... tengo mi trabajo ahí, intentar meterme en una hipoteca o lo que sea e intentar comprar.

Sin embargo, también se reconoce que actualmente es muy difícil para quien no dispone de un empleo estable:

Intento buscar, pero sin tener un trabajo fijo alquilar o comprar en las zonas rurales resulta inviable.

En cuanto a tener un proyecto para emanciparse, algunos mencionan que un proyecto hipotecario o un alquiler pueden ser similares en coste si el préstamo se distribuye en muchos años, pero esto depende mucho del sueldo que se tenga. Por ejemplo,

Si cobra 1.500€, le tiene que quitar 500€ del sueldo y después gastos diarios [y ahora, con los salarios bajos], la gente no se puede permitir comprar una casa, antes estaba barato y con 23 años se podía permitir, pero ahora no se tiene para nada.

También se señala que hay falta de construcción de vivienda pública para alquilar, aunque a nivel local algunas iniciativas están ayudando, como las casas protegidas de menor tamaño, que ofrecen alquiler social más económico para parejas o personas necesitadas. Sin embargo, no hay una oferta pública suficiente:

No hay mucha cantidad como para que se anime.

Respecto al tamaño de estas viviendas, algunas personas comentan que son muy pequeñas, lo que puede no ser suficiente para formar una familia o incluso vivir una pareja cómodamente.

También se comentó que en esta zona rural hay pocas viviendas con la documentación administrativa adecuada y formalizada (falta o con errores en la inscripción del Registro de la Propiedad), lo que dificulta la compra de estas casas o la realización de reformas u otros proyectos. Se requiere un proceso de adecuación a la normativa vigente,

Un aprendizaje que están teniendo los rurales a nivel urbanístico, avanzan, pero lentamente.

Por lo demás, influye el hecho de que muchas viviendas antiguas requieren reparaciones importantes y que la población en estos lugares está en retroceso, lo que limita la construcción de nueva vivienda asequible.

Por eso, aunque existan ganas de emanciparse, sea de manera unipersonal o en pareja, la falta de ofertas asequibles en el mercado de la vivienda y las dificultades para acceder a viviendas dignas, con condiciones de habitabilidad adecuadas, frenan el proceso de emancipación. Se concluye que si hubiese más facilidades y opciones residenciales económicas, más gente se animaría a emanciparse o a independizarse en pareja.

2.3.8.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas

Sobre la valoración de las políticas y medidas que desarrollan las Administraciones públicas para facilitar la emancipación juvenil, especialmente a nivel estatal y autonómico, hay opiniones críticas. Se comenta que, aunque existen viviendas oficiales:

No han construido desde hace años y que no hacen nada para mejorar esta situación.

También se señala que el valor de la vivienda ha aumentado mucho, mientras que “los salarios no han crecido conforme a lo que ha aumentado el coste de la vivienda”, generando un “desfase” que dificulta el acceso para mucha gente.

Además, la falta de oportunidades laborales en esta zona rural hace que muchos jóvenes, aunque se formen bien, “tienen que salir fuera” para estudiar o trabajar”, ya que “no tienen posibilidad de trabajar aquí”. Esto obliga a buscar alquiler o compra fuera, lo que complica aún

más la emancipación. Se menciona la necesidad de fomentar políticas para facilitar el acceso a viviendas de alquiler asequible o social, ya que “no hay mucha oferta”.

Sobre las políticas de ayuda al alquiler juvenil, algunos opinan que: “No se ha vuelto ni siquiera a nombrar eso desde 2014 y que el tema es complicado”.

También se hace referencia a la dependencia del turismo en las zonas rurales, que ha desplazado modelos económicos más estables y locales, aumentando la brecha entre el entorno rural y la ciudad. Se comenta que, ante la falta de alternativas económicas, muchas familias aprovechan sus viviendas antiguas para generar ingresos mediante alquileres no declarados:

Muchos alquileres no están declarados para evitar impuestos.

Sobre sistemas como la copropiedad en modo alquiler, se valora que facilitan la rotación y evitan el mal uso, aunque “nunca termina siendo propiedad tuya”.

En resumen, la percepción general es que las políticas y medidas actuales son insuficientes y que falta una mayor inversión pública en vivienda protegida y apoyo real para que los jóvenes puedan emanciparse con mayor facilidad, sobre todo en zonas rurales con pocas oportunidades.

2.4.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE PROPIETARIAS

Participantes del Grupo de Discusión de Propietarias realizado en la comarca de Sierra Sur de Sevilla

Asistentes	Localidad	Vivienda	Grupos Edad	Sexo
1	Los Corrales	Vacía	40 a 65 años	M
2	Martín de la Jara	Alquilándola	40 a 65 años	M
3	Los Corrales	Vacía	40 a 65 años	M
4	Martín de la Jara	Alquilándola	40 a 65 años	M
5	Martín de la Jara	Vacía	40 a 65 años	M

Ficha técnica:

Día: 10/07/2025. Hora de inicio: 13:00. Duración: 53:29 minutos. Lugar: Sede CDR Sastipem thaj Mestapem (Martín de la Jara). Se invitaron a 6 personas y asistieron 5, siendo mujeres adultas. Las 5 personas hablaron, participando todas en la misma medida.

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

Cuando se pregunta por la situación del mercado de la vivienda en su pueblo, la respuesta es clara y rotunda:

En la comarca no sé, pero aquí en Martín de la Jara no hay viviendas.

Explican que muchas personas no tienen otra opción que marcharse a pueblos cercanos o, en el mejor de los casos, construir encima de la casa de sus padres.

No hay ni para alquilar ni para comprar, y lo poco que hay es caro y en condiciones desfavorables.

Recuerda el caso reciente de una pareja que tuvo que mudarse a El Saucejo. Estaban de alquiler en Martín de la Jara, buscando algo más estable, pero no encontraron nada accesible. Lo que había era demasiado caro o estaba en mal estado. Al final, no les quedó más remedio que marcharse. Algo similar le ocurre a una amiga suya, que está pensando en irse también. Pero no es una decisión fácil.

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA ZONA DE SIERRA SUR DE SEVILLA

Lo que pasa es que si vivimos aquí y tenemos aquí a los abuelos... ¿cómo nos vamos?
Yo mi casa, si la tengo que vender, la venderé. Pero ahora tengo que arreglar también
la de mi padre, que es una casa vieja.

Detalla que tiene que invertir en la estructura, en el patio, el lavadero... prácticamente hacerla
de nuevo. Y aunque no era su plan inicial, acabó quedándose en esa casa.

Yo me vine aquí para estar cuidando al abuelo, en la casa del abuelo, y dije: bueno, pues
ya que estamos, nos quedamos aquí. Pero a mí me cuesta un dinero, porque es una casa
vieja.

Yo preferiría vivir en mi casa, antes que en la heredada de mi padre. Pero ya no nos
vamos, nos quedamos aquí.

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

Aunque alquilar una vivienda puede ser una forma de obtener un ingreso extra, varias personas
del Grupo de Discusión tienen sus reservas. Una de las ventajas más claras, como comenta esta
vecina propietaria, es el incentivo económico. Pero también hay otro motivo que no siempre se
dice:

Una vivienda habitada no se deteriora tanto como una que está cerrada.

Por ejemplo, el hecho de poder ayudar a alguien que lo necesita. En su caso, alquiló su piso a
una persona sola. Digamos que es una muestra de responsabilidad social de la propiedad.

Yo quería un maestro o una maestra, porque a matrimonios no.

Prefiere evitar posibles conflictos o ruidos.

Un matrimonio con niños no, porque hacen ruido y se escucha todo.

Y al final, como dice, alquilar también puede significar un poco de compañía.

Aunque no vivas con la otra persona, saber que entra alguien por la misma puerta,
quieras que no, da cierta seguridad.

Cuenta también que su pareja, en su momento, quiso vender la casa para evitar complicaciones.

Tú no sabes lo que te puedes encontrar si vivimos en otro sitio y dejamos la casa alquilada.

Pero al final fue un familiar quien se interesó en quedarse de alquiler, con la posibilidad de comprar más adelante, y eso les dio confianza.

Si no llega a ser por ese familiar, igual la hubiéramos vendido del tirón.

Se reflexiona más allá de las razones económicas, el acto de alquilar una vivienda está cargado de prejuicios y miedos que condicionan las decisiones de las y los propietarios. Elegir bien a quién alquilar no es solo una cuestión de números, sino también de confianza, seguridad y convivencia. La idea de que una vivienda ocupada se mantiene mejor contrasta con el temor a perder el control sobre el espacio propio, lo que lleva a preferir perfiles “predecibles” o “menos conflictivos” como personas solas o profesionales sin niños, para evitar ruidos y tensiones.

Estos prejuicios, aunque a veces basados en experiencias reales, pueden reflejar también un miedo al cambio y a lo desconocido. El temor a los conflictos, a la invasión de la intimidad o a las complicaciones legales lleva a que muchas personas opten por cerrar puertas a quienes, quizás, solo buscan una oportunidad para construir su independencia. Sin embargo, alquilar puede ser más que una transacción: puede ser un acto de responsabilidad social, un puente que conecta a generaciones y que aporta compañía y seguridad, como señala la vecina que valora la presencia del inquilino más allá del mero contrato.

El hecho de que la confianza se genere cuando quien alquila es un familiar o alguien cercano también pone en evidencia la importancia de los vínculos sociales para superar las barreras del desconocimiento. La dificultad de “elegir bien” revela, en definitiva, cómo la vivienda no es solo un bien material, sino un espacio emocional y social donde las relaciones humanas se entrelazan con las condiciones económicas.

Esta reflexión invita a cuestionar y contrarrestar esas barreras y prejuicios para abrir la mirada hacia un alquiler más inclusivo, basado en el respeto mutuo y la confianza, y reconocer que la convivencia y la responsabilidad compartida pueden convertirse en un recurso valioso para afrontar juntos los retos de la vivienda hoy.

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

Aunque hay aspectos positivos, no todos los propietarios se animan a alquilar. Hay muchos miedos detrás. Ella misma reconoce que alquiló su piso a un muchacho que conocía porque confiaba en que lo cuidaría bien.

Sé quién es, sé cómo se comporta, y me da tranquilidad.

Pero no siempre es así. A veces, quienes alquilan no respetan la vivienda y la entregan en mal estado.

Te lo pagan, sí, pero luego te la devuelven hecha polvo.

Y eso, para alguien que ha trabajado duro para tener su casa, es muy difícil de asumir.

Además, está el temor a no poder recuperar la vivienda cuando se necesite.

Después no se quieren ni salir. Tú imagínate... que encima de que alquilas, luego no puedas ni entrar.

Ese miedo a perder lo propio en una cultura de propietarios/as pesa mucho, y más aún con la percepción de que los *okupas* están protegidos, una representación generada y difundida por los medios de comunicación de masas

Si los gobernantes hicieran casas que las personas pudieran pagar, no habría okupas. Muchos están ahí porque no tienen dinero y se ven en la calle con niños.

Esa sensación de desprotección legal hace que mucha gente, como ella, lo piense dos veces antes de alquilar.

Cuesta mucho ganar el dinero para tu casa, y luego llega alguien y te la quita y se lleva todo.

2.4.4.- Motivos de las viviendas vacías

Cuando se habla de por qué hay tantas viviendas vacías en los pueblos de la comarca, surgen varias razones, más allá de lo evidente. No es solo que no se vendan ni se alquilen: es que, en muchos casos, es un patrimonio familiar que se guarda para los hijos. Es una tradición muy arraigada en estos pueblos, sobre todo en Martín de la Jara. Las familias, con mucho esfuerzo, construyen casas "en bruto", dejándolas preparadas para que, en un futuro, sean los hijos quienes las terminen y las habiten. Y en el pueblo se oye mucho esa frase de "le voy a hacer la casa al niño", como si fuera una meta familiar ineludible.

Aquí es muy común que la casa se le haga al niño o a la niña, para cuando crezcan.

No es algo que ocurra en todos los pueblos, pero aquí sí. Y eso tiene su peso. Esta costumbre también genera desigualdades y frustraciones. Hay familias que no pueden dejarles una vivienda a sus hijos, y entonces los hijos se preguntan por qué ellos no tienen lo que otros sí.

Parece que ya es obligación que el padre te tenga que dejar la casa hecha.

Y si no la tienen, sienten que les falta algo que todos los demás sí poseen. Es una mentalidad que lleva a que muchos tiren hacia ese lado:

No queremos coche, no queremos nada... pero sí tener la casa para los hijos.

Pero incluso cuando hay casas disponibles, no siempre se venden o alquilan con facilidad. A veces, las viviendas están sin terminar o no se adaptan a lo que busca la gente. Otras veces, se pide demasiado dinero por una casa que no está en condiciones, y entonces no hay forma de que alguien pueda meterse en ella.

La criatura no puede meterse, porque es mucho dinero.

Y si no hay ayuda de los bancos, si no hay préstamos accesibles, la situación se complica aún más.

Así que parte de las viviendas se quedan vacías, no por falta de necesidad-demanda, sino por una mezcla de tradición, expectativas familiares, precios poco realistas y falta de apoyo económico para quienes sí querrían habitarlas.

2.4.5.- Opiniones sobre los *inquiokupas*

El fenómeno de los ocupas es algo que preocupa y que, sin duda, limita la oferta de viviendas en alquiler. Así lo expresan varias personas cuando se les pregunta por este tema: “Sí, totalmente”, responden sin dudar. Aunque reconocen que se habla mucho del asunto en los medios de comunicación, lo cierto es que en los pueblos de esta comarca no se han conocido casos cercanos.

Aquí, en el pueblo, no se escucha. Si ha existido, ha sido muy poco.

La sensación es que se trata de un fenómeno más habitual en las ciudades, y que lo que llega a los pueblos es la representación mediática que se ve en la televisión, especialmente en los magazines matinales que realizan una cobertura generadora de pánico moral, identificando la ocupación con un comportamiento conflictivo y delictivo con respecto a la propiedad privada. Aun así, algunas personas sí conocen casos indirectos o a través de familiares. Por ejemplo, una vecina cuenta el caso de un conocido que tiene un piso en Benalmádena y que no puede recuperar la propiedad porque los inquilinos no se marchan.

Los inquilinos no se salen... eso es más en ciudades, pero da miedo.

Esa preocupación o temor, aunque no sea algo común en la zona, pesa a la hora de tomar decisiones. Las propietarias con viviendas vacías prefieren no alquilar sus viviendas por miedo a perderlas o a meterse en problemas legales. La incertidumbre legal y la protección percibida hacia los okupas generan desconfianza.

Por eso, aunque haya viviendas vacías, muchas no se alquilan. El miedo a que los inquilinos dejen de pagar, no se vayan, o que causen daños en la vivienda y su mobiliario, es suficiente para que propietarios decidan dejar sus casas cerradas, aun sabiendo que podrían ser útiles y necesarias para otras familias.

El miedo al fenómeno de los *inquiokupas*, tal como se refleja en este texto, es un claro ejemplo de cómo la percepción y opinión pública puede estar moldeada más por imágenes mediáticas que por la realidad cotidiana. Este temor, aunque comprensible, parece estar alimentado en gran medida por un discurso sensacionalista y demagógico que magnifica casos puntuales y los convierte en una amenaza generalizada, cuando en entornos rurales, como se ha señalado, los casos son escasos o prácticamente inexistentes. Así, lo que debería ser un problema concreto y limitado, se transforma en un prejuicio y representación estereotipada que paraliza a parte de las y los propietarios de viviendas vacías, impidiéndoles poner sus viviendas en alquiler y contribuyendo a la escasez habitacional dominante.

Este miedo, sin embargo, se basa en una idea distorsionada y en buena medida infundada, pues no considera la diversidad de situaciones ni las herramientas legales existentes, aunque a veces lentas, para resolver estos conflictos. La sobreexposición mediática crea una narrativa de inseguridad que afecta la confianza social y genera un efecto negativo en el mercado de la vivienda. El temor a perder la propiedad o a enfrentarse a complicaciones legales lleva a decisiones conservadoras, como mantener las viviendas vacías, que no solo perjudican a los dueños, sino también a quienes podrían beneficiarse de su uso pagando una renta razonable.

Esta situación invita a reflexionar sobre cómo los prejuicios y los miedos colectivos generados interesadamente por medios de comunicación de masas, empresas de seguridad y también algunos partidos políticos, pueden bloquear soluciones efectivas como la movilización de parte del stock de viviendas vacías hacia el alquiler y perpetuar problemas estructurales como la falta de vivienda accesible. Más allá de la amenaza real o percibida, es fundamental fomentar un diálogo informado y equilibrado que permita a las personas distinguir entre riesgos reales y exageraciones mediáticas infundadas. Solo así se podrá recuperar la confianza necesaria para aprovechar de manera responsable y solidaria el parque inmobiliario existente, evitando que el miedo se convierta en un obstáculo mayor que el propio fenómeno que se pretende evitar.

2.4.6.- Valoraciones sobre los desahucios por impago de renta de alquiler

Cuando se pregunta por los impagos de alquiler, la respuesta general es que no parece ser un problema frecuente en Martín de la Jara y Los Corrales. Al menos, no uno del que se hable abiertamente en el pueblo.

Aquí en el municipio no se escucha que existan los impagos de alquiler, comentan con tranquilidad.

Hay, eso sí, una sensibilidad especial hacia las personas más vulnerables. Se menciona el caso de familias con niños pequeños o personas mayores, que viven de alquiler y hacen todo lo posible por pagar a tiempo.

Hay criaturas con niños chicos, o con personas mayores, que están aquí, pagando su alquiler como pueden... y que aun así los echan.

Esa situación genera inquietud y compasión. No se entiende del todo cómo, cumpliendo con sus pagos, algunas personas puedan verse en riesgo de desalojo. Aunque también se reconoce que, cuando ocurre un desahucio, quizás

Sea por otro motivo.

En cualquier caso, la idea que se transmite es que, en pueblos pequeños como este, los impagos no son una realidad extendida ni habitual. Es un fenómeno que puede existir de manera marginal, pero que no se ha convertido en una preocupación generalizada.

2.4.7.- Opiniones sobre los seguros para propietarios que alquilan

Cuando se menciona la posibilidad de contratar un seguro de alquiler —que cubren impagos de renta, suministros, daños y hasta los gastos legales en caso de ocupación y desahucio—, la reacción entre las propietarias suele ser de escepticismo. Aunque en teoría les suenan bien, ya que prometen dar seguridad al propietario, en la práctica no se utilizan:

Aquí en los pueblos no tiene nadie ese seguro.

Y hay varios motivos. El primero es económico:

Si de por sí el alquiler es pequeño, tener que pagar un seguro ya no te renta.

Los márgenes que se manejan en zonas rurales son muy ajustados, y cualquier gasto extra hace que muchos propietarios lo descarten directamente.

Pero, sobre todo, influye algo muy habitual en estos entornos: el hecho de que muchos alquileres no están regularizados. Es decir, se hacen “en negro”, sin contrato, sin declarar, sin que figure en ningún sitio. Eso, por supuesto, imposibilita acceder a un seguro formal. Nadie puede asegurar el alquiler de una vivienda que no está regularizada oficialmente.

A esto se suma la falta de información sobre los impuestos y obligaciones fiscales. Hay personas que no saben bien lo que se paga, o que piensan que declarar el alquiler solo supondrá un gasto añadido.

Te hacen pagar mucho si lo declaras.

Todo eso hace que, aunque en otros contextos este tipo de seguros puedan ofrecer cierta tranquilidad y seguridad, en pueblos como Martín de la Jara y Los Corrales apenas se conozcan o se consideren como una opción poco realista. La menor rentabilidad, la informalidad de muchos contratos y el desconocimiento fiscal hacen que, por ahora, sigan siendo algo lejano para la mayoría de los propietarios locales.

La desinformación y el desconocimiento en torno a los seguros de alquiler reflejan una barrera importante para la formalización del mercado inmobiliario en este tipo de zonas rurales. Muchos propietarios, atrapados en márgenes económicos ajustados, rechazan estos seguros por considerarlos un gasto innecesario, sin comprender que, a largo plazo, podrían ofrecer una protección clara frente a posibles impagos y daños. Esta falta de conocimiento se entrelaza con la práctica extendida de contratos informales o “en negro”, que no solo evitan la declaración fiscal, sino que también excluyen a los propietarios de acceder a mecanismos de seguridad como los seguros de alquiler.

Además, el temor a las consecuencias fiscales por declarar los ingresos derivados del alquiler contribuye a perpetuar esta informalidad, creando un círculo vicioso de desprotección y falta de transparencia. La percepción de que declarar el alquiler genera un gasto mayor desvía a muchos hacia la ilegalidad o el silencio fiscal, lo que a su vez dificulta el acceso a servicios legales y financieros que podrían facilitar una gestión más segura y rentable de las viviendas. Esta realidad revela la necesidad de una mayor educación financiera y fiscal, así como de políticas que incentiven la formalización e inspeccionen fiscalmente el mercado de alquiler, para que tanto propietarios como inquilinos puedan beneficiarse de relaciones contractuales claras, seguras, justas y de las deducciones y reducciones fiscales en la declaración anual del IRPF a las que pueden acogerse.

2.4.8.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones Públicas

Cuando se pregunta por las políticas públicas de vivienda, la respuesta que surge entre estas propietarias es clara: se percibe una falta de medidas efectivas y, sobre todo, de información. Aunque algunas ayudas existen para alquilar, no se conocen bien ni cómo funcionan, ni a quién van dirigidas, lo que provoca que parte de su población objetivo quede fuera del sistema público simplemente por no saber cómo y a qué acceder.

La gente no alquila porque no sabe, porque nadie les orienta. Si vinieran y nos explicaran bien, igual más de uno se animaba.

En su opinión, la desinformación es uno de los principales obstáculos, tanto para los propietarios que podrían poner sus viviendas en alquiler, como para los jóvenes que las necesitan.

Por otro lado, también se hace evidente la desconexión entre las políticas públicas y la realidad rural. Muchas medidas parecen pensadas para las ciudades, sin tener en cuenta que aquí, en los pueblos, el contexto es distinto: los alquileres son bajos, muchas viviendas están sin registrar, y los trámites burocráticos resultan complejos para quien no está familiarizado con ellos.

Aquí si el alquiler es chico, ¿cómo vas a pagar un seguro, o declarar un alquiler y encima pagar impuestos?

La falta de vivienda asequible no solo impide que las personas jóvenes formen una familia o se independicen, también obliga a muchos a marcharse del pueblo.

La gente se va porque no hay casas ni para alquilar ni para comprar... y eso vacía el pueblo. Incluso quienes tienen trabajo no encuentran una opción de vivienda adecuada y asequible.

También hay una crítica a la escasez de vivienda pública construida en las últimas décadas.

Desde que tengo 40 años hasta los 60 que tengo ahora, no he visto que se haya hecho mucha vivienda. Las casas que hay son las de antes, las que se hicieron hace años... y ya no hay más.

Y con relación a qué deberían hacer las Administraciones públicas, se cuestiona que las viviendas vacías sigan sin uso mientras hay jóvenes sin posibilidades de independizarse. Se plantea incluso que el Ayuntamiento o las Administraciones públicas puedan intervenir de alguna manera para facilitar que esas casas —aunque sean de propietarios privados— puedan alquilarse a precios asequibles, con apoyo económico o mediación institucional.

Yo, por mi casa pediría 300 euros, pero si el Ayuntamiento diera una ayuda al inquilino y otra al propietario, pues ya no hay que pedir más... y todos salimos ganando.

La sensación general es que la Administración va por detrás de las necesidades reales, y que haría falta una intervención directa, no solo en forma de ayudas, sino también de información, acompañamiento y gestión activa del parque de viviendas vacías. Y, por supuesto, más trabajo estable y suficiente remunerado, porque sin empleo digno no hay forma de acceder a una vivienda digna y adecuada.

2.5.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES

El conjunto de opiniones y actitudes recogidas a lo largo del análisis cualitativo desarrollado en las páginas anteriores revela un panorama complejo y desafiante en torno a la emancipación juvenil y el problema del acceso a la vivienda asequible en esta comarca rural. La juventud actual se enfrenta a un cruce de caminos en el que la independencia residencial, lejos de ser una opción sencilla y accesible, se ha convertido en un privilegio que no siempre es posible ejercer. Los condicionantes económicos —como los sueldos bajos, la precariedad laboral o el elevado coste de vida— se suman a un mercado inmobiliario poco flexible y, en muchos casos, hostil. A esto se añade una notable escasez de vivienda adecuada en los pueblos, donde las opciones disponibles suelen ser casas antiguas, mal acondicionadas y a precios desproporcionados respecto al nivel adquisitivo local.

Al mismo tiempo, se observa cómo los imaginarios sociales y las normas culturales siguen influyendo en las decisiones habitacionales. Mientras que antes la soltería o el hecho de vivir solo eran vistos como fracasos personales, hoy se perciben cada vez más como decisiones legítimas, conscientes y empoderadas. Esto resulta especialmente importante para muchas mujeres jóvenes, que reclaman su derecho a construir vidas independientes, alejadas de los mandatos tradicionales del matrimonio o la maternidad temprana. Sin embargo, esa transformación simbólica aún no siempre encuentra un respaldo real en el mercado de vivienda ni en las políticas públicas, lo que provoca una tensión constante entre deseo y realidad.

También se ha evidenciado un entorno marcado por la desinformación, el desconocimiento fiscal y una extendida subcultura de informalidad en los alquileres. Parte de las y los propietarios optan por no declarar sus arrendamientos para obtener un mayor beneficio, ahorrándose la carga fiscal correspondiente, o por miedo a trámites administrativos complejos, lo que a su vez les impide acceder a deducciones fiscales, ayudas públicas para la rehabilitación o recursos como los seguros de impago. Esta falta de contratos formales contribuye a perpetuar un mercado opaco, desprotegido para los inquilinos e inaccesible para aquellos nuevos vecinos que no disponen de capital relacional en la zona. A ello se suma un miedo social extendido entre la clase propietaria —pero poco fundamentado— al fenómeno de los *okupas e inquilocupas*. Aunque apenas se registran casos reales en estos pueblos de la Sierra Sur de Sevilla, la manipulación y demagogia mediática de *mass media*, empresas de seguridad y de algunos partidos políticos, ha

instalado en la opinión pública una percepción de amenaza que condiciona bastante la voluntad de alquilar, alimentando prejuicios y estereotipos infundados hacia inquilinos potenciales.

Todo este entramado de dificultades económicas, desinformación, prejuicios y carencias estructurales requiere una respuesta integral. Es necesario un compromiso firme desde lo público y lo social para garantizar que la vivienda sea tratada como un derecho y no como una mercancía sujeta únicamente a la lógica mercantil del beneficio. Al mismo tiempo, hace falta promover cambios culturales que desestigmaticen nuevos estilos de vida, fomentar la información legal y fiscal en las zonas rurales, y recuperar la confianza entre propietarios e inquilinos, favoreciendo un mercado de alquiler regulado, más transparente, seguro y justo para todas las partes. Solo así se podrá avanzar hacia un modelo residencial más inclusivo, equitativo y adaptado a las realidades diversas de la juventud rural.

En este marco, resulta urgente y prioritario potenciar políticas públicas ambiciosas en materia de vivienda de alquiler social. Experiencias como la de Marinaleda (Sevilla) demuestran que con voluntad política sostenida es posible garantizar el derecho a la vivienda de forma estructural. En Marinaleda, el Ayuntamiento ha promovido modelos de autoconstrucción y alquiler público a precios simbólicos (entre 15 y 20 euros al mes), mediante una gestión municipal integral que proporciona suelo, técnicos y financiación parcial de las obras, evitando la especulación y priorizando el arraigo vecinal. Este enfoque ha permitido que más del 30% del parque residencial del municipio sea vivienda pública, frente al escaso 2,5% del promedio estatal.

Inspirándose en este tipo de modelos, sería fundamental ampliar significativamente el parque de vivienda protegida en régimen tanto de alquiler como de propiedad en los pueblos. Para ello, puede aprovecharse el abundante suelo sin uso y las edificaciones vacías existentes. En el caso de la vivienda protegida en propiedad, se recomienda que se mantenga bajo un régimen de protección permanente, que impida su descalificación y su posterior venta a precio libre.

De igual manera, es prioritario movilizar el stock de viviendas vacías hacia el alquiler asequible. Para ello, deben impulsarse programas públicos que ofrezcan ayudas directas para su rehabilitación, así como mecanismos de gestión pública o concertada del arrendamiento que generen confianza entre propietarios y garanticen condiciones dignas y estables para los inquilinos. Solo a través de medidas estructurales y sostenidas en el tiempo se podrá transformar el modelo residencial rural, haciéndolo más justo, accesible y sostenible para las nuevas generaciones.

REFERENCIAS

- Aguilera, J. M. (3 noviembre, 2025). *Uno de cada cuatro municipios andaluces tiene la mitad de sus casas como segunda residencia*. ABC. <https://www.abc.es/espana/andalucia/cuatro-municipios-andaluces-mitad-casas-segunda-residencia-20251103144447-nts.html>
- Beck, U. (1992). *Risk society: Towards a new modernity*. SAGE. <https://uk.sagepub.com/en-gb/eur/risk-society/book203234>
- Benot, S. (20 julio, 2025). *Los andaluces huyen del norte de la comunidad: los municipios con más riesgo de despoblación superan los 50 años de edad media*. Diario de Sevilla. https://www.diariodesevilla.es/andalucia/andaluces-huyen-norte-comunidad_0_2004410643.html
- Diario de Sevilla. (8 agosto, 2023). *Andalucía encabeza el ranking de casas vacías*. Diario de Sevilla. https://www.diariodesevilla.es/andalucia/Andalucia-encabeza-ranking-casas-vacias_0_1818718538.html
- Donaire, G. (4 octubre, 2025). *Andalucía se hace urbana y se desangra en las zonas rurales*. El País. <https://elpais.com/espana/andalucia/2025-10-04/andalucia-se-hace-urbana-y-se-desangra-en-las-zonas-rurales.html>
- Europa Press. (8 agosto, 2023). *Andalucía registra más de 641.437 viviendas vacías, el 13,73 % del total regional*. Europa Press. <https://www.europapress.es/andalucia/noticia-andalucia-registra-mas-640000-viviendas-vacias-14-total-regional-4200-mas-hace-diez-anos-20230808103448.html>
- Europa Press. (22 noviembre, 2023). *El número de matrimonios en España aumenta un 20,5 % en 2022 hasta 179.107 enlaces, cifra más alta desde 2008*. EUROPA PRESS. <https://www.europapress.es/sociedad/noticia-numero-matrimonios-espana-aumenta-205-2022-cifra-mas-alta-2008-20231122142851.html>
- Europa Press. (10 octubre, 2024). *El número de personas que viven solas en España se multiplica por ocho en los últimos 50 años*. Europa Press. <https://www.europapress.es/epsocial/igualdad/noticia-numero-personas-viven-solas-espana-multiplica-ocho-ultimos-50-anos-estudio-20241010141904.html>
- Europa Press. (21 febrero, 2024). *Los nacimientos caen en Andalucía un 0,63% en 2023 y en España alcanzan su cifra más baja desde 1941*. Europa Press. <https://www.europapress.es/sociedad/noticia-espana-registro-322075-nacimientos-2023-nuevo-record-baja-1941-ine-20240221103359.html>
- Europa Press. (5 noviembre, 2024). *CCOO avisa de “crisis habitacional” en Sevilla al subir los alquileres un 63 por ciento y seguir vacías 95 000 viviendas*. Europa Press. <https://www.europapress.es/andalucia/sevilla-00357/noticia-ccoo-avisa-crisis-habitacional-sevilla-subir-alquileres-63-ciento-seguir-vacias-95000-viviendas-20241105161026.html>
- Fernández Ordóñez, M. A. (16 octubre, 2008). *La inmigración en España: impacto económico y demográfico*. Jornadas sobre Inmigración - Presentación del I Informe FEDEA. Banco de España. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/24/May/Files/art1.pdf>
- Funcas. (23 junio, 2023). *Las viudas españolas de 70 años o más ascienden a 1,65 millones, casi el 80 % del total, frente a 370 000 viudos*. Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas).

- <https://www.funcas.es/prensa/las-viudas-espanolas-de-70-anos-o-mas-ascienden-a-165-millones-casi-el-80-del-total-frente-a-370-000-viudos>
- Inmodiario. (13 noviembre, 2025). *El 55 % de los jóvenes españoles entre 25 y 29 años vive con sus padres*. <https://inmodiario.com/160/29514/elde-jovenes-espanoles-entreyanos-vive-padres/?utm>
 - Medel Vicente, A. (21 noviembre, 2025). *Los inmigrantes pobres compran casas en la España vacía, los ricos en la costa*. El País / Cinco Días. <https://cincodias.elpais.com/opinion/2025-11-21/los-inmigrantes-pobres-compran-casas-en-la-espana-vacia-los-ricos-en-la-costa.html?utm>
 - Navarro, J. (17 noviembre, 2024). *El embudo de la escasez de vivienda en la España despoblada*. El País. <https://elpais.com/economia/2023-01-14/el-embudo-de-la-escasez-de-vivienda-en-la-espana-despoblada.html>
 - Ortega, L. (13 noviembre, 2025). *Andalucía lidera viviendas vacías, bajan desahucios y ocupaciones ilegales*. EFE. <https://efe.com/andalucia/2025-11-13/andalucia-lider-en-viviendas-vacias-mientras-bajan-desahucios-y-ocupaciones-ilegales->
 - Rodríguez Alonso, R. (2024). *La vivienda en España: entre la especulación y el derecho*. *Iniciativa Social*. <https://www.iniciativasocial.net/?p=1773>
 - Ser Andalucía Centro. (23 octubre, 2025). *La Sierra Sur y la Campiña logran diez millones de Diputación para impulsar cerca de 200 viviendas públicas*. Ser Andalucía Centro. <https://www.andaluciacentro.com/sevilla/osuna/52394/la-sierra-sur-y-la-campina-logran-diez-millones-de-diputacion-para-impulsar-cerca-de-200-viviendas-publicas>
 - Stoneweg Living. (s.f.). *Nuevas dinámicas familiares y su impacto en la vivienda*. <https://www.stonewegliving.com/hogares-unipersonales-impacto-vivienda>