

# INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVENDA EN LA COMARCA DE **VERÍN (OURENSE)**

**TERRITORIO DE ACTUACIÓN DEL CENTRO DE DESARROLLO RURAL  
PORTAS ABERTAS**

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](http://www.coceder.org)



**DOCUMENTO BAJO LICENCIA:**

Investigación sociológica del problema de la vivienda en la comarca de Verín (Ourense)

© 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.....                                                                                            | 7   |
| 1.1 – ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN .....                                                                                     | 11  |
| 1.1.1.- Distribución, evolución y densidad de población .....                                                            | 13  |
| 1.1.2.- Nacionalidad: distribución, evolución y porcentaje de personas extranjeras .....                                 | 16  |
| 1.1.3.- La estructura demográfica por edad .....                                                                         | 19  |
| 1.1.4.- Estado civil de la población.....                                                                                | 26  |
| 1.1.5.- Nupcialidad y natalidad.....                                                                                     | 31  |
| 1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES .....                                                                                      | 38  |
| 1.2.1.- Distribución y evolución de los hogares censados .....                                                           | 39  |
| 1.2.2.- Evolución y distribución de los hogares según tamaño .....                                                       | 42  |
| 1.2.3.- Distribución de los hogares según Estructura .....                                                               | 46  |
| 1.2.4.- Distribución de los hogares según Tipo .....                                                                     | 52  |
| 1.2.5.- Distribución de los hogares según número de núcleos .....                                                        | 56  |
| 1.2.6.- Distribución de los hogares según sexo y nacionalidad.....                                                       | 58  |
| 1.3 – ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES.....                                                                          | 60  |
| 1.3.1.- Distribución y evolución de las viviendas familiares .....                                                       | 61  |
| 1.3.2.- Distribución de las viviendas según tipo de uso .....                                                            | 65  |
| 1.3.3.- Distribución y evolución de las viviendas vacías .....                                                           | 69  |
| 1.3.4.- Distribución de las viviendas familiares según tipo de uso y año de construcción .....                           | 72  |
| 1.3.5.- Distribución de las viviendas familiares según tipo de uso y régimen de tenencia .....                           | 79  |
| 1.3.6.- Distribución de las viviendas en edificios de una sola vivienda.....                                             | 86  |
| 1.3.7.- Distribución de las viviendas según tipo de uso y superficie .....                                               | 88  |
| 1.4.- ANÁLISIS RELACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDAS FAMILIARES .....                                             | 95  |
| 1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados .....                                               | 96  |
| 1.4.2.- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados.....                                                     | 98  |
| 1.4.3.- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados .....                                     | 99  |
| 1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados .....                                                        | 101 |
| 1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados .....                                                      | 103 |
| 1.4.6.- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad y de Alquiler<br>según Tipo de Hogar .....   | 105 |
| 1.4.7. Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad o Alquiler<br>según Sexo y Nacionalidad ..... | 113 |
| 1.5.- CONCLUSIONES CUANTITATIVAS .....                                                                                   | 118 |
| 2.- ESTUDIO CUALITATIVO .....                                                                                            | 125 |
| 2.1.- ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS .....                                                                                  | 127 |
| 2.1.1.- Mercado de la vivienda en propiedad y en alquiler.....                                                           | 127 |
| 2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales .....                                                | 138 |
| 2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales.....                                                                        | 144 |
| 2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda .....                                                                | 149 |



|                                                                                                                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE JÓVENES .....                                                                                                                        | 158 |
| 2.2.1.- Motivos del retraso de la emancipación juvenil .....                                                                                                                  | 158 |
| 2.2.2.- Significados y valores de la emancipación: aspectos positivos y negativos .....                                                                                       | 159 |
| 2.2.3.- Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse .....                                                                                                           | 160 |
| 2.2.4.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial .....                                                                                                   | 161 |
| 2.2.5.- Factores, aspectos o situaciones que dificultan la emancipación .....                                                                                                 | 162 |
| 2.2.6.- Influencia de la familia en la emancipación .....                                                                                                                     | 164 |
| 2.2.7.- Opiniones sobre la situación de los mercados de la vivienda en alquiler y en propiedad en la zona o comarca y su influencia en la emancipación .....                  | 165 |
| 2.2.8.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones públicas para facilitar la emancipación .....                                                      | 166 |
| 2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE INMIGRANTES EXTRANJERAS .....                                                                                                        | 168 |
| 2.3.1.- Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en alquiler en la zona .....                                                                                  | 168 |
| 2.3.2.- Factores o aspectos que han dificultado el acceso a una vivienda adecuada .....                                                                                       | 169 |
| 2.3.3.- Ser inmigrante extranjero, ¿afecta al acceso a una vivienda en la zona? .....                                                                                         | 170 |
| 2.3.4.- Opiniones sobre las relaciones con los propietarios .....                                                                                                             | 171 |
| 2.3.5.- Características de la vivienda en la que residen .....                                                                                                                | 171 |
| 2.3.6.- Afectación del precio-renta de alquiler en su nivel de consumo y calidad de vida ...                                                                                  | 172 |
| 2.3.7.- Motivos de abandono de la vivienda alquilada antes de finalizar el contrato .....                                                                                     | 173 |
| 2.3.8.- Opiniones sobre las políticas de las Administraciones públicas para facilitar el acceso de las y los inmigrantes a una vivienda adecuada .....                        | 173 |
| 2.4.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE PROPIETARIAS .....                                                                                                                   | 175 |
| 2.4.1.- Opiniones sobre la situación del mercado de la vivienda en la comarca .....                                                                                           | 175 |
| 2.4.2.- Factores positivos que actualmente favorecen que la propiedad alquile una vivienda .....                                                                              | 176 |
| 2.4.3.- Factores negativos que actualmente desaniman a que la propiedad alquile una vivienda .....                                                                            | 177 |
| 2.4.4.- ¿Por qué hay viviendas vacías? .....                                                                                                                                  | 178 |
| 2.4.5.- Los inquilinos okupas, ¿es un asunto que preocupe? ¿limita la oferta de viviendas en alquiler? .....                                                                  | 179 |
| 2.4.6.- Los desahucios por impago, ¿es un asunto que preocupe? ¿las pólizas de seguro no generan suficiente garantía a la propiedad? .....                                    | 179 |
| 2.4.7.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones públicas para promover y regular ofertas de viviendas en los mercados de alquiler y de compraventa | 180 |
| 2.4.8.- ¿Qué deberían hacer las Administraciones públicas para aumentar las ofertas de vivienda de alquiler y propiedad? ¿y para que las rentas y precios se moderen? .....   | 181 |
| 2.5.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES .....                                                                                                                       | 183 |
| REFERENCIAS .....                                                                                                                                                             | 186 |

## 0.- INTRODUCCIÓN

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

- **1ª Fase Documental** en la que se efectuó la búsqueda y selección de información documental escrita (artículos, libros...) y, sobre todo, estadística producida por fuentes oficiales secundarias, principalmente los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE). Asimismo, se definieron con detalle los métodos y técnicas de investigación sociológica, tanto cuantitativas como cualitativas, y su programación durante el calendario de investigación que se ejecutó en 2025.
- **2ª Fase Cuantitativa** en la que desarrolló un Estudio Cuantitativo basado en un sistema de 47 indicadores referidos a población, hogares y viviendas familiares, elaborados a partir de los datos estadísticos producidos por las fuentes oficiales secundarias de los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021 (INE), así como por el Censo anual de Población de 2024 (INE), los cuales se recogen en Tablas y Gráficos tipo Excel (Anexo Cuantitativo). Los indicadores cuantitativos se analizaron mediante la técnica del análisis secundario del método cuantitativo-distributivo, con el propósito de conocer y caracterizar la población, los hogares y las viviendas familiares censadas en los 8 municipios de la comarca de Verín, utilizando una perspectiva comparativa entre esta comarca y los totales de la provincia de Ourense, C.A. de Galicia y España.
- **3ª Fase Cualitativa** en la que se realizó un Estudio Cualitativo basado en recoger y analizar los relatos y discursos producidos por informantes de los actores-sectores formales e informales de la comarca, los cuales se grabaron digitalmente durante el Trabajo de Campo mediante el empleo de dos técnicas cualitativas (Entrevistas abiertas semi-directivas y Grupos de Discusión), que se implementaron de mayo a julio de 2025 en la comarca objeto

---

<sup>1</sup> Centro de Desarrollo Rural *Portas Abertas*: <https://www.cdrportasabertas.org/>

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 en total) se utilizó para recoger los relatos y discursos de jóvenes (1 GD) e inmigrantes extranjeros (1 GD) con dificultades para acceder a una vivienda digna y asequible en la comarca, y también de propietarias de viviendas alquiladas o vacías (1 GD); en las tres reuniones de grupo participaron residentes en la comarca. Los relatos y discursos se transcribieron literalmente de manera selectiva y posteriormente el texto transcrito se analizó mediante la técnica cualitativa del análisis sociológico del discurso.

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

En cuanto al territorio rural objeto de investigación se trata de la comarca gallega de Verín situada en el sur de la provincia de Ourense y de la C.A. de Galicia, que incluye ocho concellos gallegos: Castrelo do Val, Cualedro, Laza, Monterrei, Oímbra, Riós, Verín y Vilardevós. La comarca de Verín limita geográficamente al Norte con las comarcas gallegas de Terra de Caldelas y Terra de Trives, al Este con la comarca gallega de Viana, al Sur con la Comunidad Intermunicipal del Alto Támega de la Región del Norte de Portugal y al Oeste con la comarca gallega de A Limia.

Mapa 1. Comarca de Verín.



Fuente: [https://gl.wikipedia.org/wiki/Comarcas\\_de\\_Galicia#/media/Ficheiro:Comarcas\\_of\\_Galicia\\_with\\_names\\_in\\_Galician.svg](https://gl.wikipedia.org/wiki/Comarcas_de_Galicia#/media/Ficheiro:Comarcas_of_Galicia_with_names_in_Galician.svg)

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

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



## 1.- ESTUDIO CUANTITATIVO

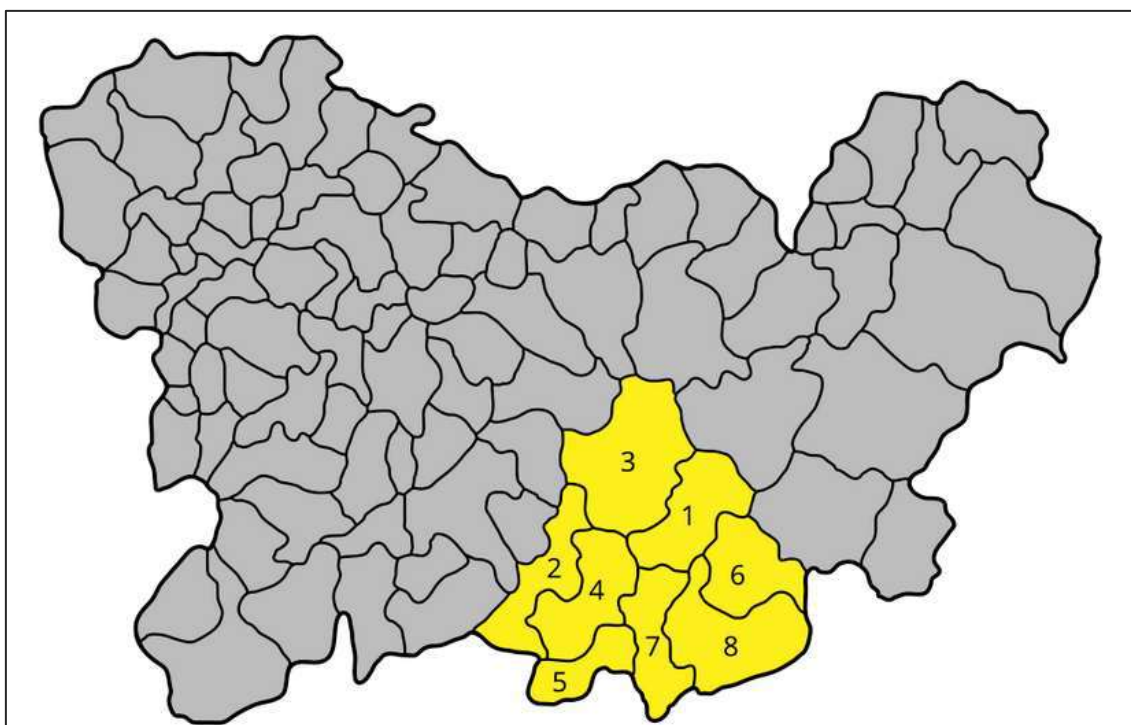
En este Estudio Cuantitativo se analiza exclusivamente información estadística procedente de organismos oficiales: los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), junto con el Censo Anual de Población a 1 de enero de 2024 (INE). Del análisis cuantitativo-distributivo se utiliza la técnica del análisis secundario de datos e indicadores cuantitativos mediante la comparación de cinco niveles territoriales y administrativos:

- Municipal (Castrelo do Val, Cualedro, Laza, Monterrei, Oímbra, Riós, Verín y Vilardevós).
- Comarca de Verín (sumatorio de los ocho municipios mencionados anteriormente), que es el territorio de actuación del CDR Portas Abertas.
- Provincia de Ourense.
- Comunidad Autónoma de Galicia.
- España.

El análisis secundario cuantitativo basado en la comparación de estos niveles territoriales-administrativos permite detectar tanto singularidades propias de cada territorio como convergencias con los demás niveles, estableciendo un diálogo constante entre lo local y lo supralocal que resulta imprescindible para contextualizar adecuadamente los fenómenos observados.

24.646 personas: esta es la población que registra el Censo Anual de Población a 1 de enero de 2024 (INE) entre los ocho municipios que conforman la comarca de Verín: Castrelo do Val (el menos poblado, con 951 habitantes), Cualedro, Laza, Monterrei, Oímbra, Riós, Verín (cabecera comarcal con 13.767 residentes) y Vilardevós. Geográficamente, hablamos del extremo suroccidental ourensano, un territorio que ocupa la comarca verinense y específicamente la subcomarca histórica de Monterrei, caracterizada por tres elementos distintivos: vino, termas y frontera portuguesa. Su posición es estratégica: Valdeorras al norte, León al este, las comarcas lusas de Chaves y Vinhais cerrando el sur, y hacia poniente A Baixa Limia junto a O Ribeiro. El Tamega y su sistema fluvial estructuran un paisaje de transición donde las sierras orientales gallegas dialogan con las llanuras interiores, generando un mosaico de alto valor ambiental y cultural que define la personalidad territorial de la zona.

Mapa 2. Municipios que forman la comarca de Verín.



(1) Castrelo do Val, (2) Cualedro, (3) Laza, (4) Monterrei, (5) Oímbra, (6) Riós, (7) Verín y (8) Vilardevós.

Fuente: <https://commons.wikimedia.org/wiki/File:ComarcaVer%C3%ADnOU.svg>

El Estudio Cuantitativo se estructura en cuatro grandes ejes y apartados analíticos que se complementan entre sí. El primero, aborda la dimensión demográfica con una pregunta central: ¿cómo ha sido la evolución de la población en esta comarca? Así, se analiza su evolución desde 2001 hasta 2024, prestando atención a la etapa post-COVID 19 mediante el análisis de los intervalos anuales de 2021 a 2024. Además, se analiza la densidad de población y la distribución territorial de la población comarcal entre sus ocho municipios; la evolución y significación porcentual de la población de nacionalidad extranjera; la variable estructura de edad de la población en 2021 y 2024 a través de la edad media y la distribución según cohortes de edad; pero también se consideran indicadores demográficos sobre el estado civil de la población censada en 2021, además de la evolución del número de matrimonios y nacimientos registrados en el trienio 2021-2023 y las respectivas Tasas Brutas de Nupcialidad y Natalidad.

El segundo eje-apartado desplaza el foco del individuo a la unidad convivencial: los hogares. Fotografía tres momentos temporales (Censos de 2001, 2011 y 2021) para conocer y entender cómo han evolucionado los hogares: cuántos son, cómo se distribuyen por municipios, cuántas

personas los integran de media. Profundiza en la composición interna de los hogares censados, distinguiendo, por un lado, su Estructura (diferentes composiciones de los hogares basada en la edad, sexo y parentesco de sus miembros) y, por otro, su Tipología (según relaciones de parentesco de sus miembros: hogares unipersonales, multipersonales que no forman familia, familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, etc.). El análisis de los hogares se cierra con su composición según sexo y nacionalidad (españoles/extranjeros).

El tercer eje-apartado se centra en el parque de viviendas familiares censadas, estableciendo una distinción fundamental entre viviendas familiares principales (habitadas) y no principales (secundarias y vacías). Se comparan los datos e indicadores cuantitativos generados para los Censos de Viviendas de 2001, 2011 y 2021, con la finalidad de conocer la evolución del parque de viviendas familiares y su distribución territorial entre los municipios de la comarca, pero considerando además: ¿cuándo se construyeron estas viviendas? ¿Cuál es su edad media? La distinción entre las viviendas principales (ocupadas) y no principales (secundarias y vacías) resulta especialmente reveladora en los territorios rurales que han sufrido fuertes dinámicas de despoblación, como es el caso de la comarca de Verín, de ahí que se considere la evolución de los porcentajes de viviendas vacías entre 2001 y 2021. En el análisis cuantitativo-distributivo sobre las viviendas familiares también se incluye la evolución del régimen de tenencia de las viviendas principales (propiedad, alquiler y otro, como la cesión) y de su edad media entre 2001 y 2021, la relevancia porcentual del modelo de edificación unifamiliar característico del hábitat rural gallego, y sus superficies medias disponibles, comparando las viviendas principales con las no principales (secundarias y vacías) en el período 2001-2021.

El cuarto eje-apartado pretende un análisis cuantitativo relacional, integrando las tres dimensiones previas mediante indicadores sintéticos que interrelacionan población, hogares y viviendas familiares. Así, para el período 2001-2021 se calculan y analizan ratios del tipo de nº viviendas familiares por 1.000 habitantes, nº de viviendas familiares por 100 hogares, nº de viviendas familiares no principales por 100 hogares y nº de viviendas vacías por 100 hogares. También se calcula y analiza la superficie media por ocupante de hogar y su evolución temporal 2001-2021. Por último, se considera el régimen de tenencia según tipo de hogar (unipersonales, multipersonales que no forman familia, etc.), así como respecto al sexo y la nacionalidad de los miembros de los hogares censados en 2021.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

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>

Por último, mencionar que con Estudio Cuantitativo hemos pretendido ofrecer con rigor un diagnóstico sociológico sobre la población, los hogares y las viviendas familiares censadas entre 2001 y 2021 en la comarca de Verín y sus ocho municipios, el territorio de actuación del CDR *Portas Abertas*, para que pueda ser de utilidad en la reflexión y el diseño colectivo de políticas y actuaciones públicas y sociales más adecuadas y eficaces para afrontar el problema de la vivienda que sufren parte de los habitantes de la comarca, especialmente las personas jóvenes e inmigrantes, pero también los hogares que surgen de un proceso de disolución/ruptura de un hogar nuclear (separación-divorcio), los hogares monomarentales (una mujer con hijos a su cargo) o los hogares de personas mayores que requieren adecuar su alojamiento residencial con respecto a las características personales de su etapa del ciclo vital.

## 1.1 – ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

---

El primer capítulo del Estudio Cuantitativo se dedica al análisis secundario de datos e indicadores cuantitativos correspondientes a la población censada entre 2001 y 2024 en los ocho municipios de la comarca de Verín. A lo largo de las páginas siguientes examinamos cómo ha evolucionado la población de este ámbito territorial, prestando atención a las variaciones experimentadas por los principales parámetros demográficos durante el período 2001-2024. El análisis de tipo cuantitativo se iniciará revisando los datos de los Censos de Población y Vivienda y el Censo Anual de Población del Instituto Nacional de Estadística (INE) centrándonos en el total de la población censada, su reparto entre municipios y cómo ha variado la densidad poblacional, incluyendo también el análisis de la evolución de población de nacionalidad extranjera. A continuación, abordaremos la composición etaria mediante el seguimiento de variables relacionadas con la edad (media de edad y cohortes etarias), lo que nos permitirá conocer el nivel de envejecimiento demográfico de la comarca estudiada. Como cierre, examinaremos algunos indicadores vinculados a la nupcialidad y la natalidad, focalizándonos en el lapso temporal más reciente que abarca de 2021 a 2023. Los datos e indicadores cuantitativos se presentan en 14 tablas recogidas en la primera hoja del documento Excel del Anexo. Los datos e indicadores cuantitativos de población objeto de análisis en este capítulo son los que se detallan a continuación:

- Distribución (%) de la población censada en 2001 y 2024 en la comarca de Verín entre sus municipios: absolutos y % respecto total de la comarca; y % respecto totales de otros territorios. (ver Tabla 1.1 del Anexo).
- Densidad de Población en 2001 y 2024: número de habitantes por km<sup>2</sup> (ver Tabla 1.2 del Anexo).
- Evolución de la población censada entre 2001 y 2024: absolutos y Tasas de evolución (%; -%) (ver Tabla 1.3 del Anexo).
- Evolución de la población Extranjera censada entre 2001 y 2024: absolutos y Tasas de evolución (%; -%) (ver Tabla 1.4 del Anexo).
- Porcentajes de población Extranjera entre el total de población censada en 2001, 2021 y 2024 (ver Tabla 1.5 del Anexo).
- Edad Media de la población censada de ambos sexos en 2001, 2021 y 2024, y por sexo en 2024 (ver Tabla 1.6 del Anexo).

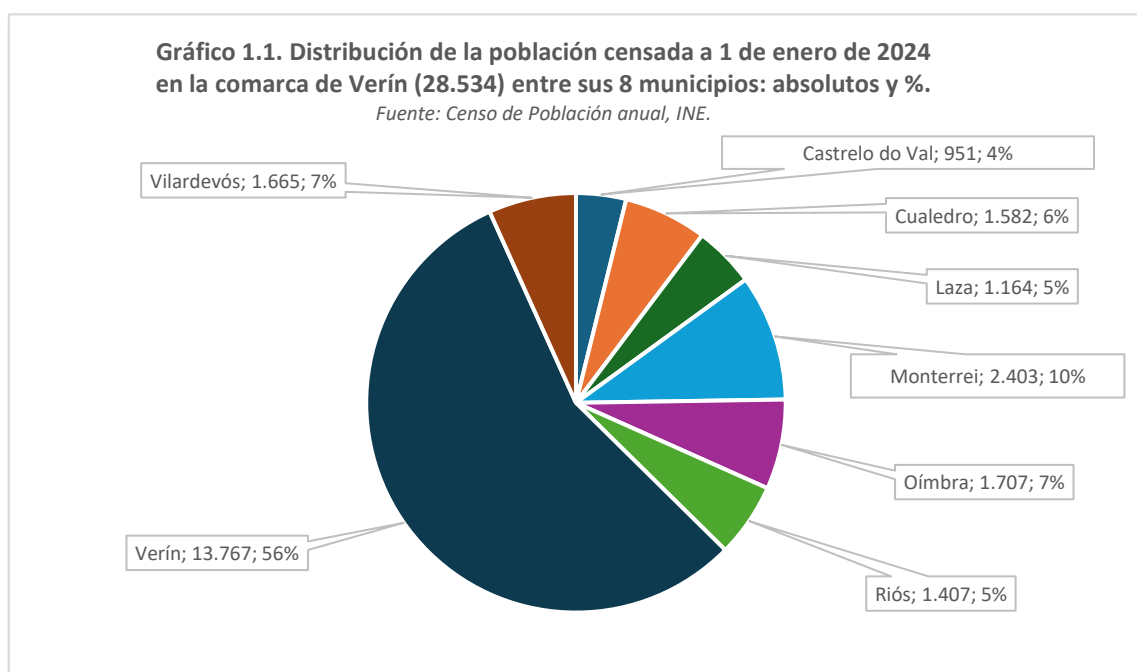


- Evolución del número de personas censadas en cada cohorte, ambos sexos, entre 2021 y 2024: Absolutos y Tasas de evolución (%; -%) (ver Tabla 1.7 del Anexo).
- Porcentajes que representan las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021 y 2024: porcentaje de cada cohorte con respecto al total de ambos sexos (ver Tabla 1.8 del Anexo).
- Porcentajes de personas Solteras en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de personas solteras con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (ver Tabla 1.9.1 del Anexo).
- Porcentajes de personas Casadas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de personas casadas con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (ver Tabla 1.9.2 del Anexo).
- Porcentajes de personas Divorciadas-Separadas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de personas Divorciadas-Separadas con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (ver Tabla 1.9.3 del Anexo).
- Porcentajes de personas Viudas en las cohortes de edad entre la población censada, ambos sexos, en 2021: porcentaje de personas Viudas con respecto al total de cada cohorte de ambos sexos (ver Tabla 1.9.4 del Anexo).
- Evolución anual, Media de Matrimonios y Tasa Bruta de Nupcialidad (x1.000) entre 2021 y 2023 (ver Tabla 1.10 del Anexo).
- Evolución anual, Media de Nacimientos y Tasa Bruta de Natalidad (x1.000) entre 2021 y 2023 (ver Tabla 1.11 del Anexo).

Este capítulo dedicado al Análisis de la Población se organiza en cinco apartados diferenciados. El primero examina cómo se distribuye la población por el territorio, su evolución temporal y su densidad durante el período 2001-2024. En segundo lugar, se aborda la presencia de población extranjera: su distribución espacial, evolución cuantitativa y significación porcentual en tres momentos específicos (2001, 2021 y 2024). El tercer apartado profundiza en la estructura demográfica según edad, analizando tanto las medias de edad en 2001-2024 como la distribución y cambios experimentados por los diferentes cohortes etarias a lo largo del período 2021-2024. El cuarto apartado analiza los datos e indicadores sobre estado civil, desglosando los porcentajes por grupos de edad de ambos sexos. Finalmente, el quinto apartado se centra en los fenómenos de nupcialidad y natalidad: se estudia su evolución interanual 2021-2022 y 2022-2023, los promedios de matrimonios y nacimientos registrados, y se calculan las Tasas Brutas correspondientes a estos dos fenómenos para el trienio 2021-2023.

### 1.1.1.- Distribución, evolución y densidad de población

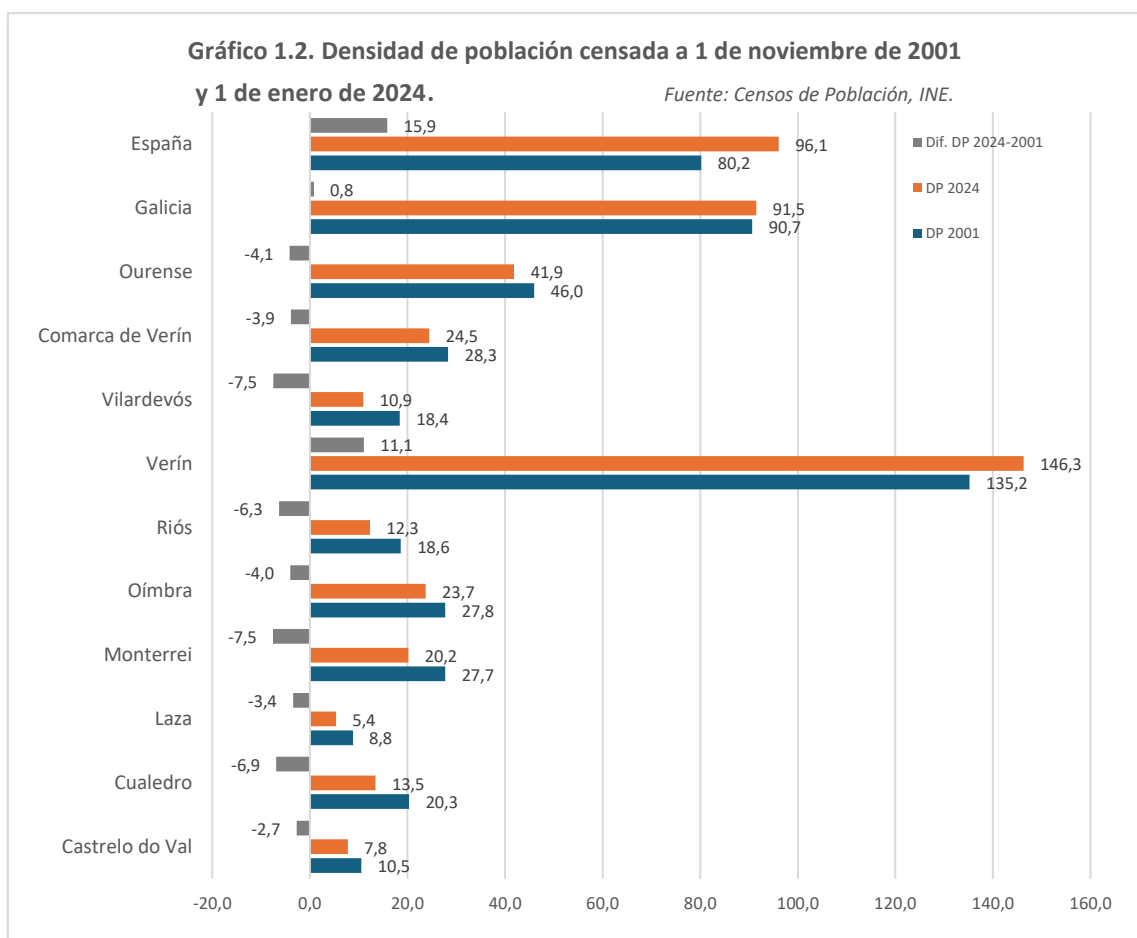
Según el Censo Anual de Población del INE a 1 de enero de 2024, la comarca de Verín contaba con 24.646 personas censadas (ver Tabla 1.1 del Anexo). El municipio de Verín concentra más de la mitad de la población (13.767 habitantes, el 55,9%), mientras que el resto se distribuye de forma relativamente equilibrada: Monterrei (9,8%), Oímbra (6,9%), Vilardevós (6,8%), Cualedro (6,4%), Riós (5,7%), Laza (4,7%) y Castrelo do Val (3,9%), este último con 951 habitantes, el municipio menos poblado de la comarca (Gráfico 1.1).



La densidad de población, expresada en habitantes por kilómetro cuadrado, resulta fundamental para evaluar la concentración territorial. Cuando desciende por debajo de 10 hab/km<sup>2</sup> se configura un desierto demográfico, situación vinculada a procesos de despoblación, envejecimiento y abandono territorial con importantes repercusiones socioeconómicas y medioambientales. En 2024, la comarca de Verín presenta una densidad de 24,5 hab/km<sup>2</sup> (ver Tabla 1.2 del Anexo), notablemente inferior a Ourense (41,9), Galicia (91,5) y España (96,1) (Gráfico 1.2). Entre 2001 y 2024, tanto la comarca como la provincia experimentan descensos moderados (-3,9 y -4,1 puntos respectivamente), mientras que en Galicia permanece estable (+0,8) y en España crece significativamente (+15,9). Aunque la variación no resulta drástica en términos absolutos, evidencia la despoblación característica de las áreas rurales interiores, explicada por la falta de oportunidades laborales diversificadas, el envejecimiento demográfico y los flujos migratorios hacia entornos urbanos con mayor dinamismo económico y laboral.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

A escala municipal emerge un patrón dual característico de las comarcas rurales con núcleo urbano central. Verín, como cabecera comarcal, alcanza 135,2 hab/km<sup>2</sup>, superando incluso las medias autonómica y estatal. Su función como centro de servicios sanitarios, educativos, administrativos y comerciales ejerce un efecto de atracción sobre la población del entorno, fenómeno que refleja la concentración urbana típica de los procesos de modernización socioeconómica. Oímbra y Monterrei mantienen densidades próximas al registro comarcal (23,7 y 20,2 hab/km<sup>2</sup>), mientras que otros municipios se aproximan o ya configuran desiertos demográficos: Cualedro (13,5), Riós (12,3), Castrelo do Val (7,8) y especialmente Laza (5,4), evidenciando la vulnerabilidad de los núcleos pequeños ante la emigración juvenil y el proceso de sobreenvjecimiento. La evolución 2001-2024 refuerza esta dualidad: únicamente Verín incrementa su densidad (+11,1 puntos) mediante la absorción migratoria intracomarcal, mientras el resto experimenta reducciones generalizadas.



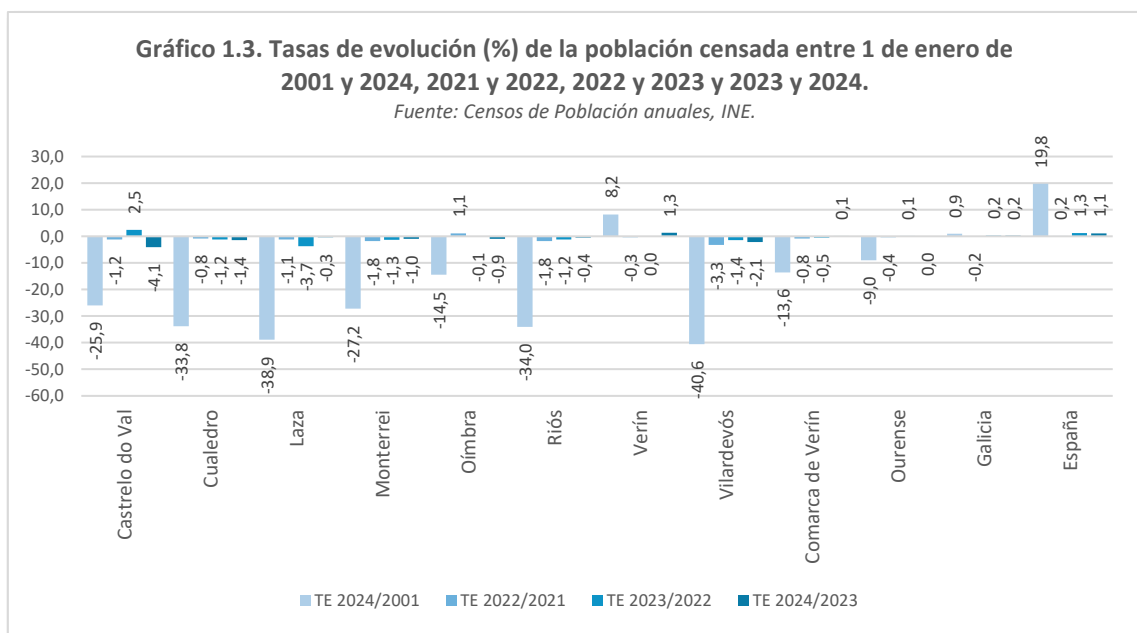
Esta dinámica de concentración poblacional en la villa de Verín se refleja también en la evolución demográfica del período 2001-2024 (Gráfico 1.3). La comarca ha perdido un -13,6% de su población, pasando de 28.534 a 24.646 habitantes. Este descenso estructural responde a procesos típicos de las áreas rurales interiores: envejecimiento avanzado, bajas tasas de

natalidad y emigración sostenida de la juventud hacia centros urbanos con mayores oportunidades. La provincia de Ourense muestra un comportamiento similar, aunque menos pronunciado (-9%), lo que sitúa a la comarca en una posición comparativamente más vulnerable. Galicia y España, en cambio, presentan variaciones positivas (+0,9% y +19,8% respectivamente), esta última impulsada por la capacidad de atracción de las áreas metropolitanas y los flujos migratorios internacionales.

El análisis municipal confirma el patrón dual. Verín crece un +8,2% (de 12.723 a 13.767 habitantes). Sin embargo, este dinamismo no revierte la tendencia descendente del resto de municipios, que registran pérdidas muy acusadas: Vilardevós (-40,6%), Laza (-38,9%), Riós (-34%), Cualedro (-33,8%), Monterrei (-27,2%), Castrelo do Val (-25,9%) y Oímbra (-14,5%). Estos descensos reflejan las dinámicas regresivas de la ruralidad periférica, donde el aislamiento geográfico, la debilidad económica y la menor disponibilidad de servicios aceleran la despoblación.

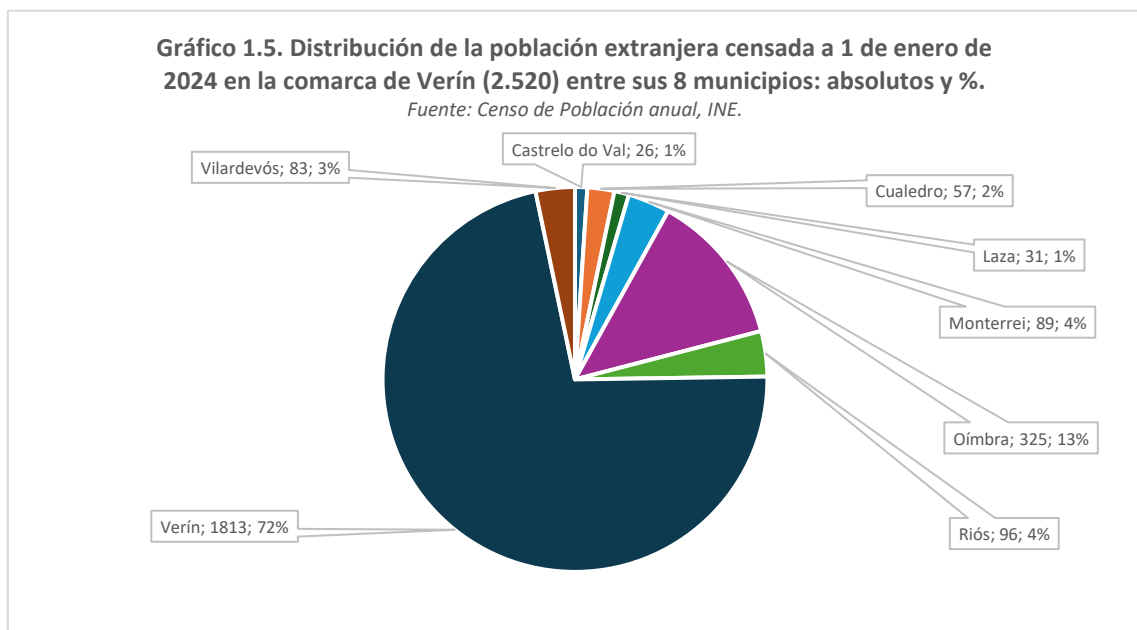
Los intervalos interanuales más recientes mantienen esta deriva regresiva, aunque con matices. En 2021-2022 la comarca desciende un -0,8%, en línea con la provincia (-0,3%) y Galicia (-0,2%), mientras España crece ligeramente (+0,2%) gracias a la inmigración. A escala municipal predominan las pérdidas, salvo Oímbra (+1,1%); destaca el descenso de Vilardevós (-3,3%), que ilustra la fragilidad de los municipios más pequeños y envejecidos. En 2022-2023 el patrón se repite: la comarca pierde un -0,5% mientras la provincia y Galicia se estabilizan (+0,1% y +0,2%) y España crece (+1,3%), evidenciando la divergencia entre territorios rurales de interior y áreas receptoras de inmigración. Solo Castrelo do Val registra crecimiento (+2,5%), mientras Laza sufre la mayor caída (-3,7%). Y en 2023-2024 se aprecia un leve cambio de tendencia. La comarca crece un +0,1%, en consonancia con Galicia (+0,2%) y en un contexto de mayor crecimiento estatal (+1,1%). Este modesto repunte se sustenta en Verín (+1,3%), cuya función de cabecera comarcal resulta clave para amortiguar el declive rural. El resto de los municipios registran descensos moderados (inferiores al -1% en Laza, Monterrei, Oímbra y Riós), salvo Vilardevós (-2,1%) y Castrelo do Val (-4,1%), que continúan mostrando una dinámica demográfica especialmente frágil.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)



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

La distribución de la población extranjera en la comarca según el Censo Anual de Población de 2024 reproduce el patrón de concentración observado en la población general, aunque de forma más acentuada. El municipio de Verín acoge a 1.813 personas extranjeras, el 72% del total comarcal. El 28% restante se reparte entre los demás municipios, destacando Oímbra (12,9%), seguido de Ríós (3,8%), Monterrei (3,5%), Vilardevós (3,3%), Cualedro (2,3%), Laza (1,2%) y Castrelo do Val (1%).



Entre 2001 y 2024 (Tabla 1.4 del Anexo), la población extranjera en la comarca de Verín ha crecido un +174,2%, pasando de 919 a 2.520 personas. Este incremento refleja el impacto de los flujos inmigratorios que, desde comienzos del siglo XXI, consolidaron a España como país de destino para la inmigración internacional. El crecimiento resulta más intenso en ámbitos de mayor concentración urbana: Ourense (+201,2%), Galicia (+351,5%) y España (+319,8%) (Gráfico 1.4), lo que confirma la mayor capacidad de atracción de los entornos urbanos-metropolitanos y los mercados laborales más diversificados.

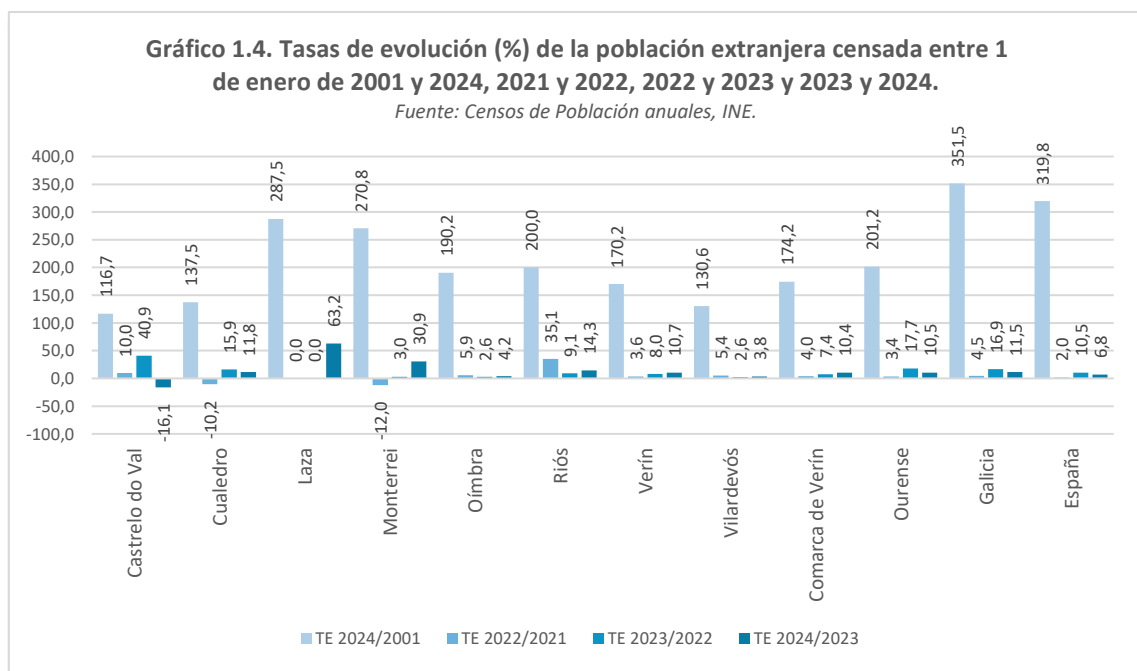
Todos los municipios registran incrementos relativos significativos, destacando Laza (+287,5%), Monterrei (+270,8%) y Riós (+200%). Sin embargo, en términos absolutos el crecimiento más relevante corresponde a Verín, que suma 1.142 nuevos residentes extranjeros (+170,2%), coherente con su papel como principal nodo de oportunidades laborales y acceso a servicios.

En los intervalos recientes (2021-2024), la población extranjera comarcal mantiene una evolución claramente ascendente: +4% en 2021-2022, +7,4% en 2022-2023 y +10,4% en 2023-2024. Estos valores se aproximan a los registrados en ámbitos superiores, con variaciones más pronunciadas en 2022-2023 a nivel provincial (+17,7%), autonómico (+16,9%) y estatal (+10,5%). Esta tendencia al alza responde a la recuperación de los flujos migratorios tras la pandemia del Covid-19 y a la creciente demanda laboral en sectores dependientes de mano de obra extranjera.

A escala municipal se aprecian dos dinámicas diferenciadas. Los municipios con mayor volumen de población extranjera y mercados laborales más dinámicos mantienen crecimientos sostenidos: Oímbra (+5,9%, +2,6%, +4,2%), Verín (+3,6%, +8%, +10,7%) y Vilardevós (+5,4%, +2,6%, +3,8%). En cambio, los municipios con bases poblacionales reducidas presentan oscilaciones más acusadas pero de impacto estadístico limitado. Monterrei pasa de un descenso del -12% en 2021-2022 a un incremento del +30,9% en 2023-2024; Cualedro registra una evolución similar (-10,2% y +11,8%). Estas variaciones, frecuentes en poblaciones pequeñas, sugieren una presencia extranjera vinculada a oportunidades laborales o residenciales puntuales, también a posibles procesos de reagrupamiento familiar.

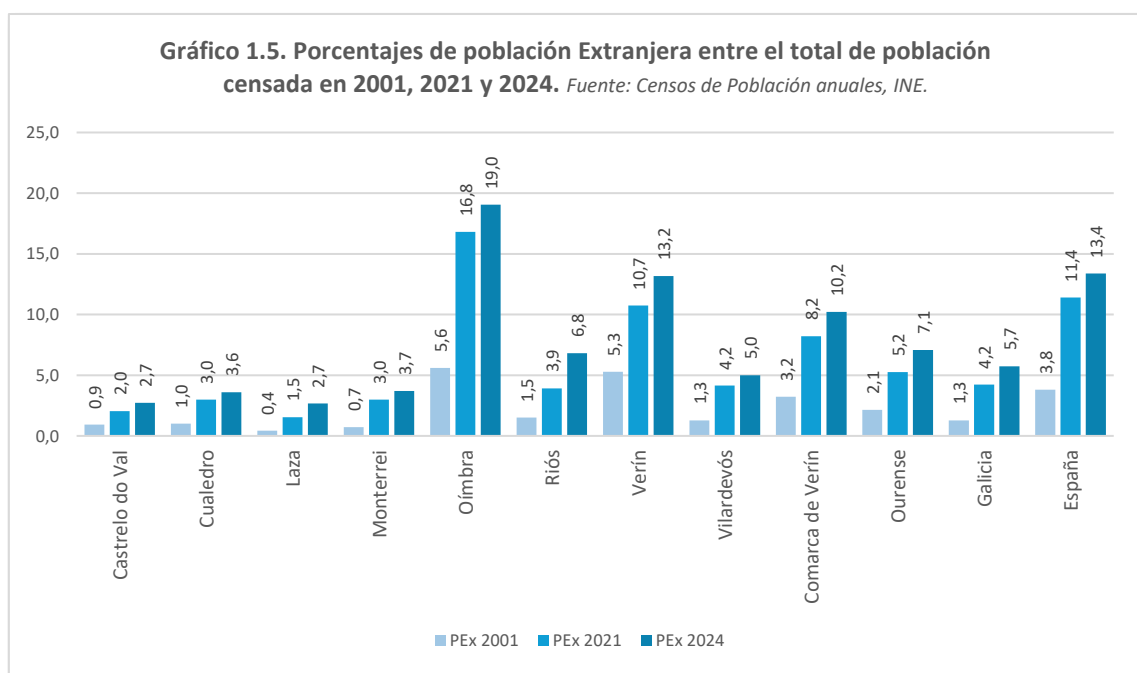


**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**



En cuanto a la importancia relativa sobre la población total (Tabla 1.5 del Anexo), el 10,2% de la población comarcal en 2024 es de nacionalidad extranjera, proporción superior a Ourense provincia (7,1%) y Galicia (5,7%), y más próxima al conjunto estatal (13,4%). Este porcentaje indica que la comarca presenta una estructura demográfica más abierta a la inmigración que su entorno provincial y autonómico, reflejando tanto su dinamismo relativo dentro del conjunto rural orensano y gallego como su dependencia creciente de la población extranjera para sostener segmentos del mercado laboral y compensar los desequilibrios de la pirámide de edades.

Los porcentajes de extranjeros por municipios muestran contrastes significativos. Oímbra alcanza el mayor porcentaje (19%), por encima incluso de Verín (13,2%). Este porcentaje se explica por su situación en la *Raia*, es decir en la frontera con Portugal, que atrae a vecinos portugueses a residir en el municipio de Oímbra para acceder no solo al mercado laboral, sino también a servicios colectivos como la sanidad o la educación que aprecian de mayor calidad. Verín, pese a su menor porcentaje relativo, concentra el mayor volumen absoluto de residentes extranjeros, por tanto es el principal punto de asentamiento en la comarca. El resto de los municipios presentan proporciones más reducidas: Riós (6,8%), Vilardevós (5%), Monterrei (3,7%) y Cualedro (3,6%). Estas diferencias responden a la lógica de los espacios rurales periféricos: menor diversificación económica y mercado laboral limitado, falta de oferta de viviendas en alquiler y de servicios colectivos.



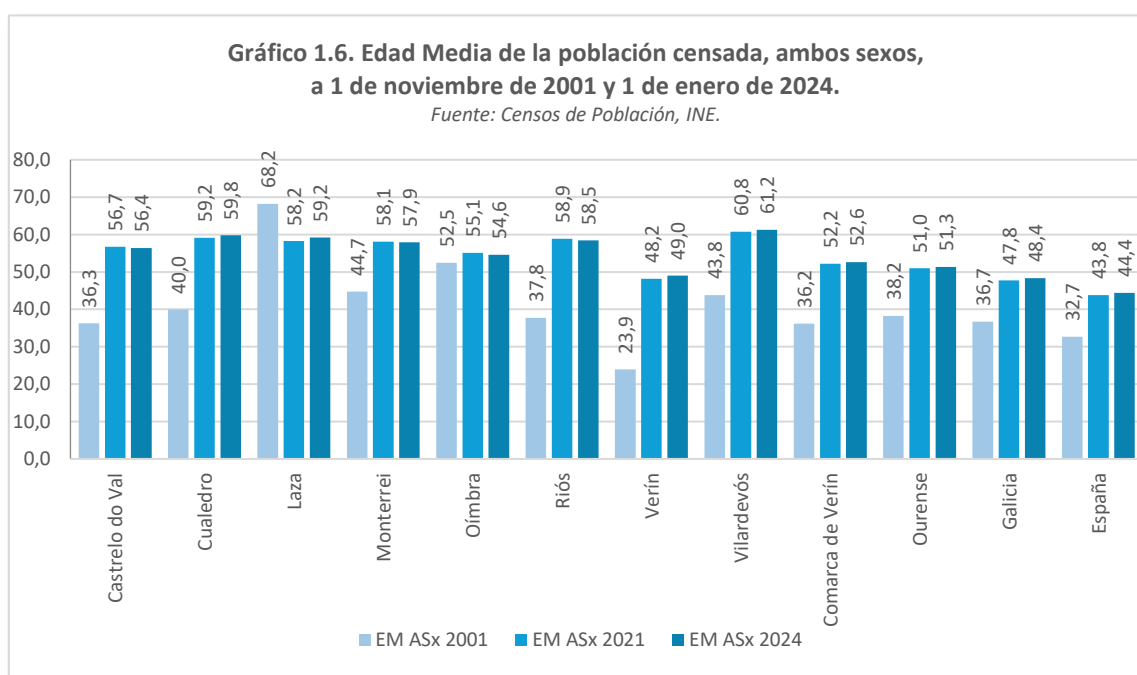
### 1.1.3.- La estructura demográfica por edad

Este epígrafe analiza la evolución de la población según la variable edad, considerando la edad media como indicador inicial y la distribución por cohortes de edad entre 2001 y 2024. En primer lugar, en cuanto a la edad media (Tabla 1.6 del Anexo), la comarca de Verín no es ajena al envejecimiento demográfico que caracteriza a las sociedades contemporáneas. Este proceso, resultado del aumento de la esperanza de vida, la mejora de las condiciones sanitarias y socioeconómicas, y el descenso sostenido de la natalidad, presenta rasgos particularmente acusados en el ámbito rural gallego, donde la emigración de población joven ha intensificado la dinámica. La edad media en la comarca se sitúa en 53,1 años a 1 de enero de 2024, y desciende progresivamente en ámbitos de mayor carácter urbano: 51,3 años en Ourense, 48,4 en Galicia y 44,4 en España (Gráfico 1.6). Desde 2001, el incremento más acusado se ha producido a nivel autonómico (+6 años), seguido de la comarca (+5,6), la provincia (+5,1) y el conjunto estatal (+4,9).

A escala municipal, todos los términos registran incrementos de la edad media en el período 2001-2024, aunque con intensidades muy dispares que refuerzan el patrón dual ya descrito. Vilardevós alcanza la edad media más elevada (61,2 años), con un aumento de +8,3 años, seguido de Cualedro (59,8) y Laza (59,2). En el extremo opuesto, Verín presenta una edad media

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

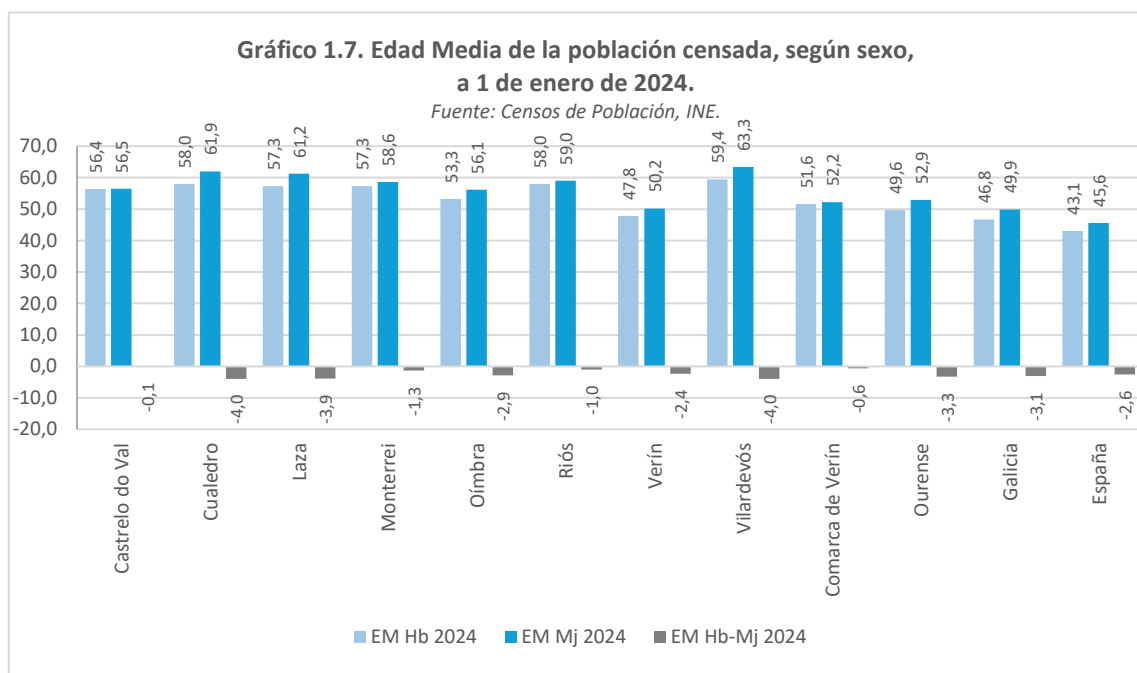
de 49 años, más próxima al promedio autonómico que al comarcal, pese a registrar también un incremento notable de 2001 a 2024 (+7,4 años). En el período más reciente 2021-2024 se observa, sin embargo, un leve descenso de la edad media en algunos municipios: Oímbra (-0,5 años, hasta 54,6), Riós (-0,4, hasta 58,5), Castrelo do Val (-0,3, hasta 59,8) y Monterrei (-0,2, hasta 57,9). Aunque ligero, este dato merece seguimiento para determinar si responde a una tendencia incipiente —posiblemente vinculada a la llegada de población extranjera joven— o a una fluctuación puntual.



Al desagregar por sexo respecto a 2024 (Gráfico 1.7), las mujeres presentan una edad media más elevada que los hombres, patrón común en todos los ámbitos territoriales. Sin embargo, la brecha en la comarca de Verín resulta considerablemente más moderada: 52,2 años para las mujeres frente a 51,6 para los hombres, una diferencia de apenas +0,6 años. En Ourense la diferencia alcanza +3,3 años (52,9 frente a 49,6), en Galicia +3,1 años (49,9 frente a 46,8) y en España +2,6 años (45,6 frente a 43,1). Esta menor brecha en el ámbito rural puede explicarse porque la emigración hacia entornos urbanos ha afectado en mayor proporción a mujeres jóvenes y adultas, reduciendo las diferencias en la edad media por sexo de la población que permanece. A escala municipal se mantiene la tendencia general, con mujeres de mayor edad media que los hombres en todos los casos. Castrelo do Val presenta la diferencia mínima (+0,1 años: 56,5 frente a 56,4), mientras que en el extremo opuesto destacan Vilardevós y Cualedro,

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

ambos con +4 años de diferencia (63,3 frente a 59,4 y 61,9 frente a 58 respectivamente), seguidos de Laza (+3,9 años: 61,2 frente a 57,3).



El análisis por cohortes de edad permite localizar con precisión qué segmentos poblacionales experimentan expansión o contracción, trascendiendo la mera cuantificación del total de habitantes. Se distinguen cinco cohortes de edad: infantil (menores de 15 años), juvenil (15-34), adulta (35-49), madura (50-64) y mayor (65 y más) (Tabla 1.7 del Anexo). En la comarca, durante el período 2021-2024 (Gráfico 1.8), todos los grupos etarios descienden en efectivos, salvo la población mayor de 64 años, que crece un +1,6%. La población infantil retrocede un -2,5%, la juvenil un -1,5%, la adulta un -5,3% y la madura un -1%.

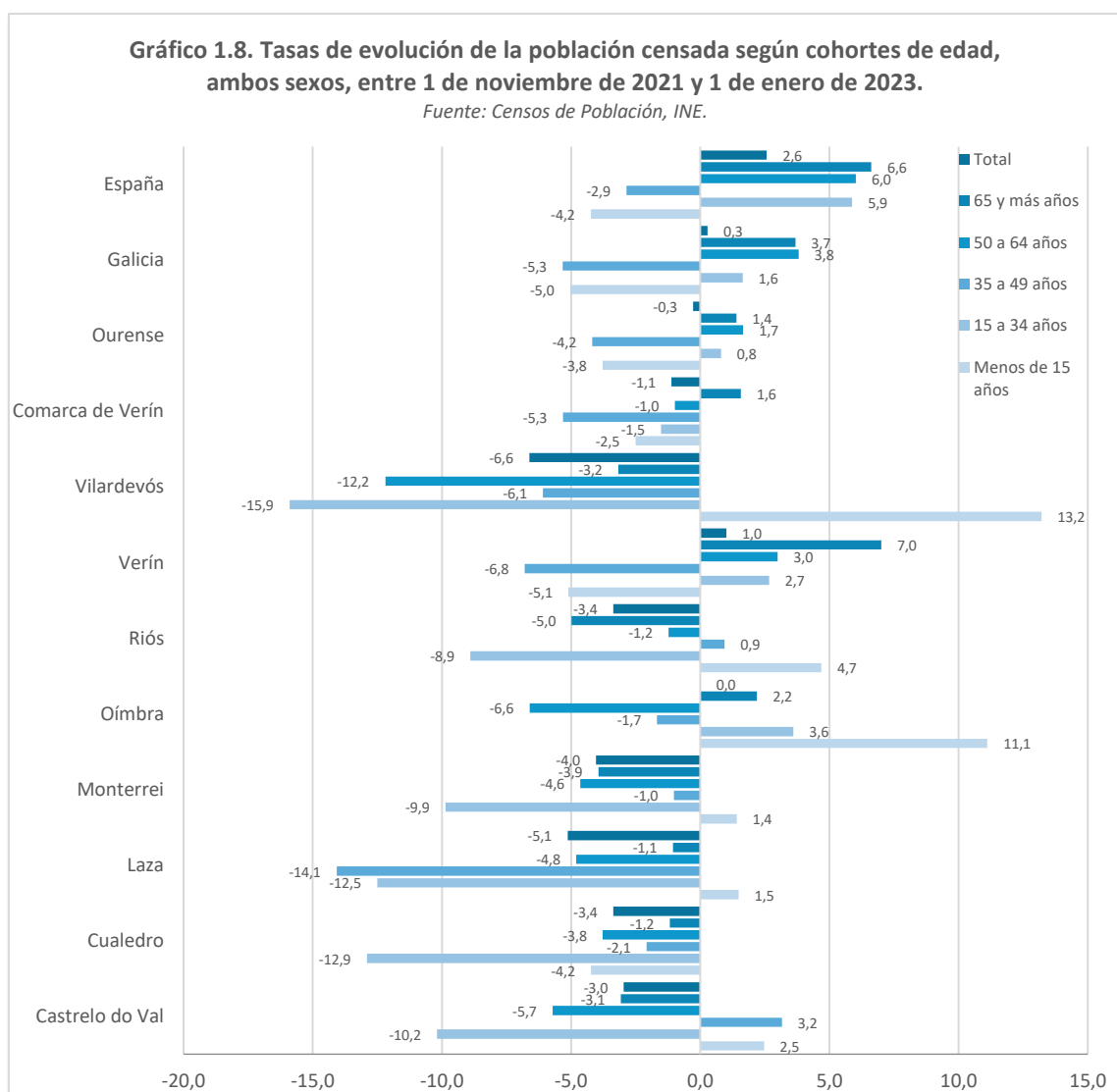
La comparación con ámbitos supramunicipales revela divergencias sustanciales no solo en intensidad, sino en la dirección de los cambios. Mientras la comarca pierde población en las cohortes de 15-34 y 50-64 años, estos mismos grupos crecen a nivel provincial, autonómico y estatal, consecuencia de los flujos inmigratorios hacia áreas urbanas. El contraste resulta especialmente acusado con el conjunto estatal, donde la población juvenil y madura se incrementan un +5,9% y +6% respectivamente, evidenciando la capacidad de atracción de los núcleos urbanos frente al vaciamiento de los rurales.

A escala municipal, Verín exhibe un comportamiento diferencial que se aproxima a los patrones urbanos: descienden las cohortes infantil (-5,1%) y adulta (-6,8%), pero crecen la juvenil (+2,7%),

la madura (+3%) y la mayor (+7%). Este patrón confirma su función como polo urbano de atracción comarcal, al concentrar servicios, equipamientos y oportunidades laborales no disponibles en los municipios rurales periféricos. Los municipios de menor tamaño presentan mayor vulnerabilidad demográfica. Algunos incrementos en la cohorte infantil resultan llamativos en términos relativos —Vilardevós (+13,2%) y Oímbra (+11,1%)—, aunque en cifras absolutas representan cambios modestos. Mayor significación tienen las pérdidas en las cohortes de 15-34 y 35-49 años, que evidencian la emigración de población en edad reproductiva y laboralmente activa: Vilardevós (-15,9% y -6,1%), Cualedro (-12,9% en juventud) y Laza (-12,5% y -14,1%) presentan descensos que comprometen su capacidad de reproducción demográfica.

No obstante, el descenso del -6,8% en la población adulta del municipio cabecera indica que este no concentra toda la población que abandona los núcleos menores; parte de estos flujos se dirige hacia destinos exteriores a la comarca. En la cohorte madura, mientras Verín crece (+3%), Vilardevós registra una pérdida del -12,2%, consolidando un patrón de envejecimiento acelerado y pérdida de capital humano en múltiples generaciones. La evolución de la población mayor de 64 años revela dinámicas aparentemente contradictorias. El incremento del +7% en Verín —coherente con su dotación de servicios sociosanitarios— contrasta con los descensos en la mayoría de los núcleos pequeños: Riós (-5%), Monterrei (-3,9%), Vilardevós (-3,2%) y Castrelo do Val (-3,1%). Este fenómeno responde a dos factores complementarios: la migración de personas mayores hacia la cabecera en busca de mejor acceso a servicios sociosanitarios, y el efecto de la mortalidad en poblaciones ya muy envejecidas sin reemplazo generacional. Solo Oímbra (+2,2%) presenta un comportamiento ligeramente positivo, quizás por su atracción con respecto a municipios fronterizos de Portugal.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**



La evolución demográfica por edad descrita previamente se refleja directamente en la distribución de la población censada por cohortes de edad en la comarca de Verín durante el periodo 2021-2024 (Gráfico 1.9). Se constata un ligero descenso, inferior a un punto porcentual, en los tres primeros grupos etarios, que en 2024 representan el 8,2% de la población en la cohorte de menores de 15 años, el 15,5% en el segmento de 15 a 34 años y el 17,9% en el de 35 a 49 años. La población de 50 a 64 años se mantiene prácticamente estable, pasando del 22,4% al 22,5%. En contraste, el grupo de 65 y más años incrementa su importancia relativa en un +1%, alcanzando el 35,9% del total poblacional. Esta distribución configura una estructura demográfica característica de territorios con bajo dinamismo demográfico y alto grado de envejecimiento.

La comparación con otros ámbitos territoriales supralocales evidencia una relación inversa entre tamaño poblacional e intensidad del envejecimiento demográfico. Los tres primeros grupos de edad presentan un peso relativo considerablemente superior en los niveles supramunicipales: en España alcanzan el 13,2% (menores de 15 años), el 22% (15-34 años) y el 22,2% (35-49 años), aproximadamente 5 puntos porcentuales por encima de la comarca de Verín. El grupo de 50 a 64 años mantiene una notable estabilidad estructural, situándose en torno al 22,5% en todos los niveles territoriales analizados. Las diferencias más acusadas emergen en el grupo de 65 años o más, cuyo peso relativo desciende escalonadamente: 32,1% en la provincia de Ourense, 26,6% en Galicia y 20,4% en España, más de 15 puntos porcentuales por debajo del valor comarcal. Esta gradación refleja el proceso de concentración urbana de la población joven y adulta en edad activa, mientras las áreas rurales experimentan un envejecimiento acelerado por la combinación de emigración juvenil y el envejecimiento in situ de la población remanente.

Respecto a la evolución durante 2021-2024, las variaciones en las cohortes tienden a moderarse a medida que se amplía la escala territorial, exceptuando el grupo de 65 y más años, cuyo incremento resulta más contenido en los niveles superiores (+0,8% en España, +0,9% en Galicia y +0,5% en Ourense frente al +1% comarcal). Esta diferencia sugiere que el envejecimiento demográfico se está acelerando con mayor intensidad en los espacios rurales periféricos.

El análisis municipal reproduce esta tendencia al envejecimiento, con variaciones más pronunciadas según el tamaño poblacional. Verín, como núcleo de mayor población, presenta en 2024 la estructura más equilibrada de la comarca: 10,2% de menores de 15 años, 18,7% de 15 a 34 años, 19,9% de 35 a 49 años, 22,7% de 50 a 64 años y 28,4% de 65 y más años. Estos valores, significativamente más favorables que la distribución comarcal, se aproximan a los registrados en el conjunto de Galicia, confirmando el papel del municipio cabecera como espacio relativamente más dinámico demográficamente.

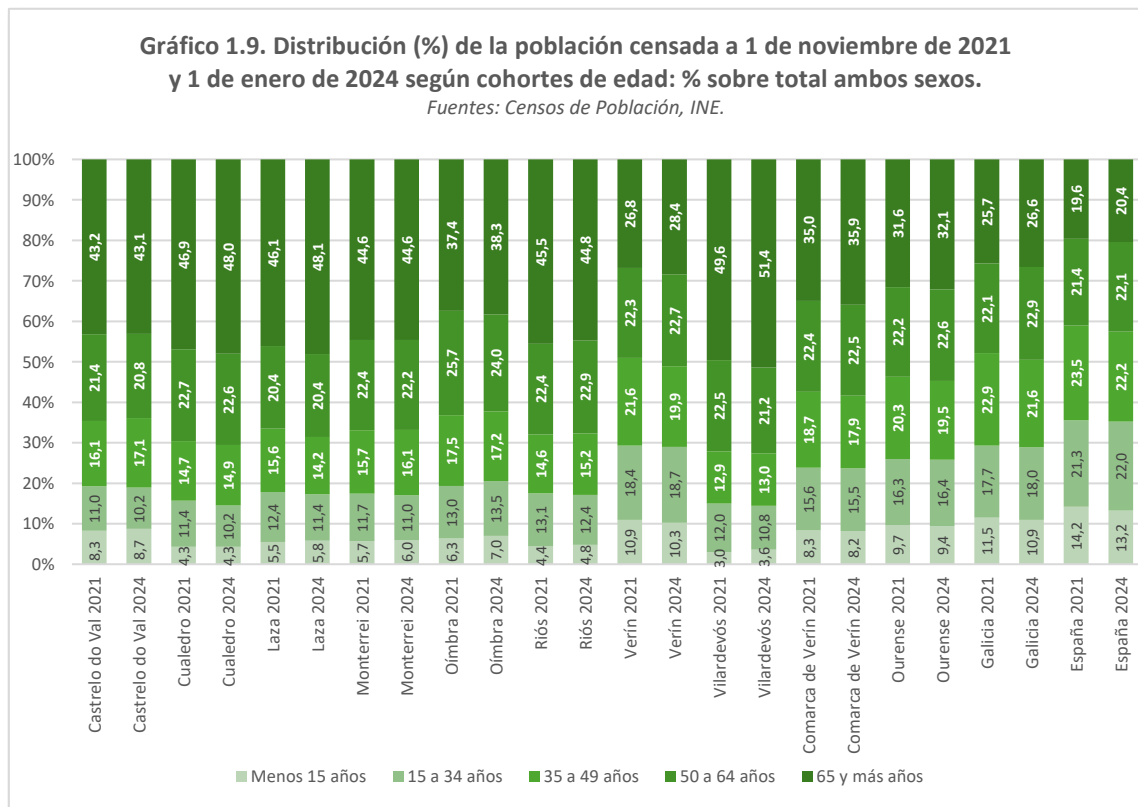
En contraste, los municipios de menor tamaño evidencian estructuras demográficas marcadamente envejecidas que comprometen su sostenibilidad a largo plazo. Vilardevós representa el caso más extremo: apenas el 3,6% de su población tiene menos de 15 años y solo el 10,8% se sitúa entre los 15 y 34 años, mientras que el grupo de 65 y más años alcanza un 51,4% del total, superando la mitad del censo municipal. Cualedro y Laza presentan patrones similares, con una población infantil próxima al 5% y en torno al 48% de personas mayores de 64 años. Esta configuración demográfica refleja décadas de sangrado emigratorio y ausencia de



## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

renovación generacional, situando a estos municipios en un escenario de declive demográfico estructural.

Las variaciones en la distribución por cohortes entre 2021 y 2024 a nivel municipal resultan moderadas, aunque ciertos movimientos merecen atención por su potencial significado. El grupo de menores de 15 años muestra indicios de leve recuperación en varios municipios, con incrementos discretos pero simbólicamente relevantes: +0,7% en Oímbra, +0,6% en Vilardevós y +0,5% en Castrelo do Val. Aunque estos cambios no alteran sustancialmente su estructura demográfica por edad, podrían apuntar hacia ciertos procesos de repoblación o retención de familias jóvenes que convendría potenciar. La cohorte de 15 a 34 años presenta mayoritariamente una evolución negativa, alineada con la tendencia comarcal, salvo las excepciones de Verín (+0,3%) y Oímbra (+0,5%), lo que refuerza la hipótesis de cierta capacidad de atracción o retención del municipio cabecera y la existencia de dinámicas específicas en Oímbra relacionadas por su localización en la *Raia*. En los grupos de 50 a 64 y de 65 y más años, las variaciones municipales son concordantes con los valores registrados a escala comarcal, confirmando la homogeneidad del proceso de envejecimiento en el conjunto territorial.



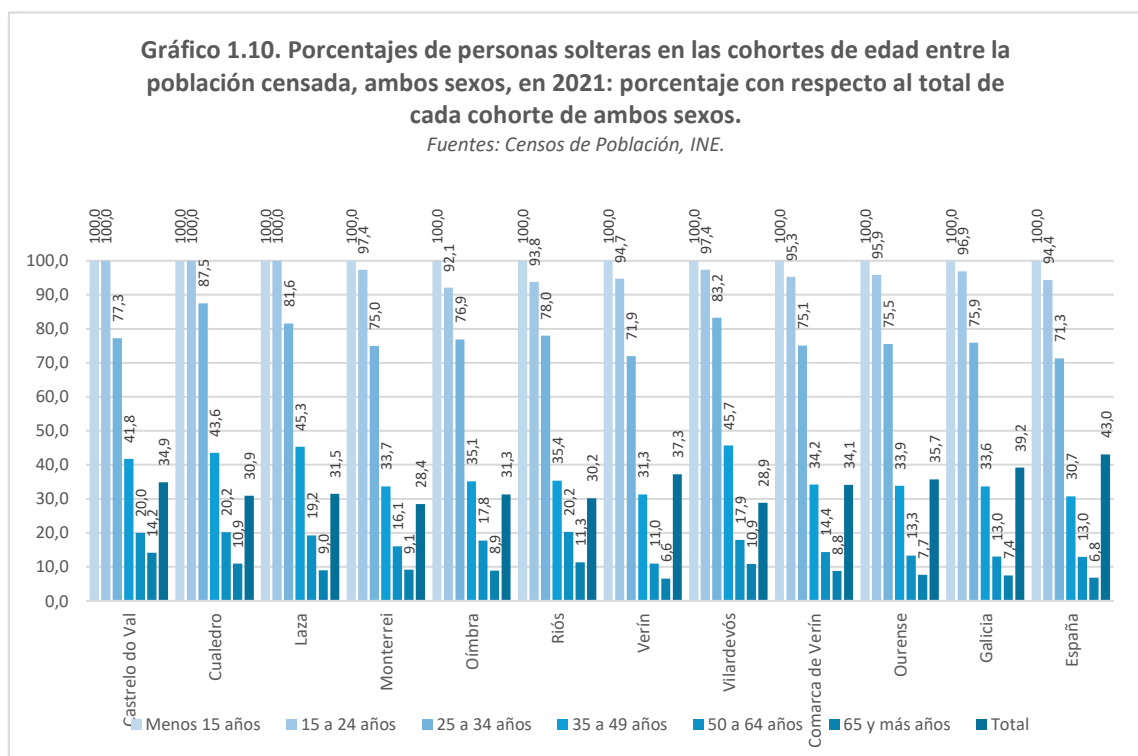
#### 1.1.4.- Estado civil de la población

El análisis del estado civil permite comprender las dinámicas familiares que caracterizan al territorio. Se examina la distribución de la población en 2021 según estado civil (solteros, casados, separados/divorciados y viudos), desagregada por cohortes de edad: menores de 15 años, 15-24, 25-34, 35-49, 50-64 y 65 y más años. El porcentaje de personas solteras (Tabla 1.9.1 del Anexo) revela patrones diferenciados según el grado de ruralidad. La comarca registra un 34,1% de población soltera, valor próximo al provincial (35,7%) pero inferior al autonómico (39,2%) y, especialmente, al estatal (43%). Esta gradación sugiere que en las zonas rurales persiste un mayor alineamiento con patrones tradicionales de nupcialidad, vinculados a estructuras sociales conservadoras donde el matrimonio continúa ocupando un papel central en la organización familiar (Gráfico 1.10).

Las diferencias más significativas emergen a partir de la cohorte de 25-34 años, donde tradicionalmente se concentran las transiciones hacia la vida en pareja. En este segmento, el contexto gallego muestra notable homogeneidad: 75,1% de soltería en la comarca, 75,5% en Ourense y 75,9% en Galicia, aproximadamente 4 puntos por encima del conjunto estatal. Esta convergencia gallega se reproduce en cohortes posteriores con brechas variables: en el grupo de 35-49 años, la soltería oscila entre el 34,2% comarcal y el 30,7% estatal; en la cohorte de 50-64, entre el 14,4% y el 13%; y entre los mayores de 64 años, desde el 8,8% comarcal hasta el 6,8% estatal. Esta reducción progresiva refleja el modelo matrimonial predominante en las generaciones adultas y mayores, aunque las diferencias territoriales evidencian la pervivencia de pautas matrimoniales regionales diferenciadas.

A escala municipal, Verín se aproxima más a los registros estatales que al contexto gallego, reflejando la influencia de su carácter urbano sobre las pautas de convivencia. En sentido opuesto, varios municipios pequeños presentan porcentajes de soltería notablemente superiores. Cualedro registra un 87,5% de solteros entre 25 y 34 años, más de 12 puntos por encima del valor comarcal, lo que podría reflejar dificultades para formar parejas en contextos de fuerte despoblación o emigración selectiva de población joven y adulta. Vilardevós destaca en la cohorte de 35-49 años con un 45,7%, también unos 12 puntos por encima de la media comarcal. Entre las personas de 50-64 años sobresalen Cualedro y Riós (20,2% ambos), y en el grupo de 65 y más años destaca Castrelo do Val (14,2%). Estos porcentajes elevados de soltería en las cohortes mayores pueden interpretarse como resultado de trayectorias vitales marcadas

por la emigración, que dejó en los municipios de origen una proporción significativa de personas que no llegaron a contraer matrimonio.

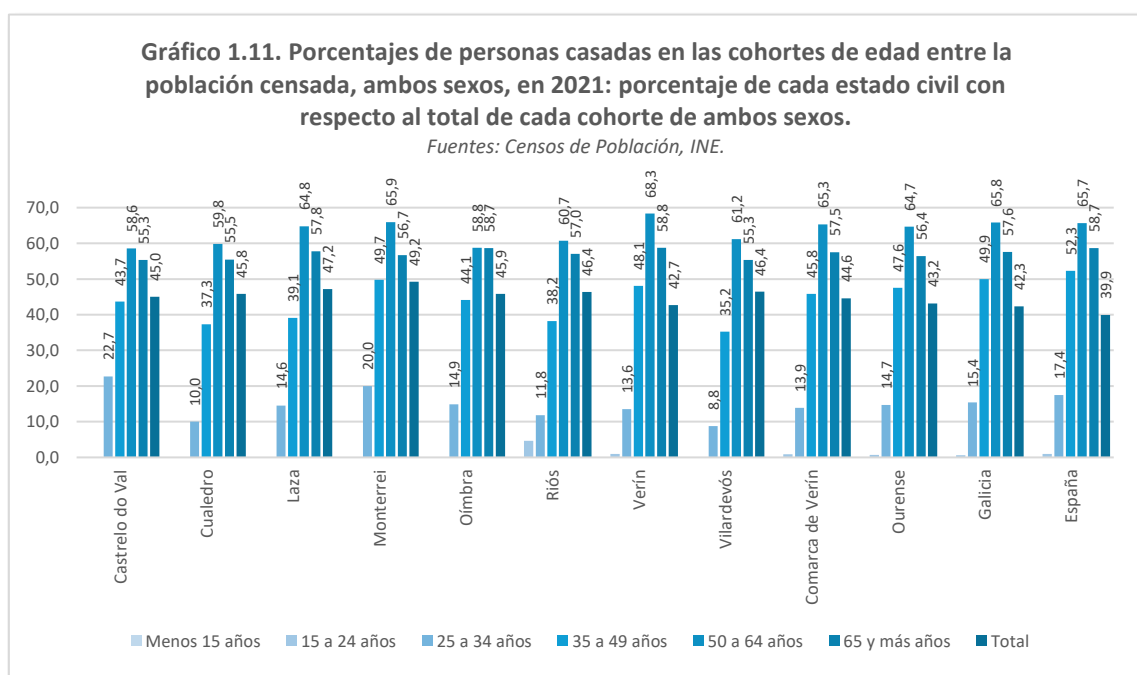


El porcentaje de personas casadas por cohortes de edad (Tabla 1.9.2 del Anexo) presenta una evolución inversa a la soltería, con incrementos progresivos asociados a la edad. Este patrón refleja el peso del matrimonio como institución estructurante de la vida adulta en las generaciones nacidas hasta finales del siglo XX, para quienes contraer matrimonio constituía una transición vital normalizada y socialmente esperada. Los porcentajes son prácticamente nulos en las cohortes jóvenes, sin alcanzar el 1% en el grupo de 15-24. Las primeras diferencias emergen en la cohorte de 25-34 años, donde la distribución oscila entre el 13,9% comarcal y el 17,4% estatal, evidenciando el inicio de trayectorias matrimoniales diferenciadas según el contexto territorial (Gráfico 1.11). La nupcialidad alcanza sus valores más elevados a partir de los 35 años. En la cohorte de 35-49 se observan diferencias sustanciales: del 45,8% comarcal al 52,3% estatal, una brecha de casi 7 puntos que refleja la mayor precocidad y universalidad del matrimonio en contextos urbanos. En las cohortes mayores, las diferencias tienden a converger: entre 50 y 64 años los porcentajes oscilan entre el 64,7% y el 65,7%, y entre los mayores de 64 años entre el 56,4% y el 58,7%. Esta convergencia sugiere que las generaciones de más edad

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

compartían pautas matrimoniales más homogéneas, independientemente del carácter rural o urbano de su entorno.

A escala municipal se observan singularidades puntuales. Riós destaca en la cohorte de 15-24 años con un 4,7% de población casada, unos 4 puntos por encima del % comarcal, lo que podría reflejar la pervivencia de pautas matrimoniales más tempranas. En el grupo de 25-34 años, Castrelo do Val alcanza el 22,7%, superando el % estatal, mientras Vilardevós presenta un valor notablemente inferior (8,8%), evidenciando heterogeneidad incluso entre municipios de características similares. En la cohorte de 35-49 años, Monterrei (49,7%) y Verín (48,1%) se sitúan ligeramente por encima del porcentaje comarcal. En el grupo de 65 y más años no se aprecian desviaciones relevantes, confirmando la homogeneidad de las pautas matrimoniales en las generaciones de mayor edad.



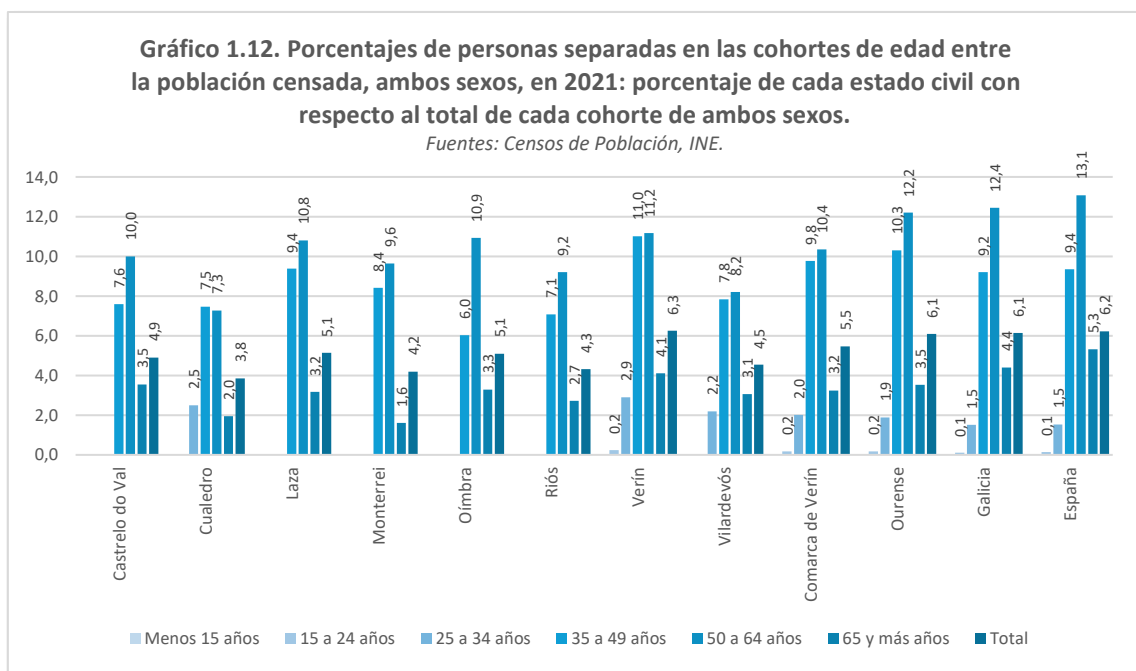
El porcentaje de personas divorciadas y separadas (Tabla 1.9.3 del Anexo) refleja las transformaciones sociales en materia de disolución matrimonial. Los valores son prácticamente nulos en las cohortes jóvenes, alcanzan sus máximos en las edades adultas intermedias y descienden en el grupo de mayor edad. Esta distribución evidencia el cambio generacional en las actitudes hacia el divorcio, con mayor aceptación social y facilitación legal a partir de las dos últimas décadas del siglo XX. En la comarca, este colectivo representa el 5,5% de la población,

proporción ligeramente inferior a Ourense y Galicia (6,1%) y España (6,2%). Como en indicadores anteriores, los porcentajes de ruptura matrimonial se incrementan con el carácter urbano del territorio, lo que sugiere que contextos con mayor diversidad social y menor control comunitario facilitan tanto la decisión de ruptura como su aceptación.

El análisis por cohortes de edad revela patrones coherentes con el ciclo vital. Obviamente no se registran divorcios entre menores de 15 años, y en el tramo de 15-24 la incidencia es residual (0,2% comarcal). En la cohorte de 25-34 años comienzan las primeras rupturas: 2% en la comarca, similar al ámbito provincial y ligeramente superior a Galicia y España (1,5%). Este dato, con valores rurales superiores a los urbanos, podría relacionarse con la menor duración de matrimonios contraídos a edades más tempranas. Los porcentajes más elevados se concentran en las cohortes de 35-49 y 50-64 años, donde se acumulan rupturas recientes y divorcios anteriores. En el grupo de 35-49 oscilan entre el 9,2% autonómico y el 10,3% provincial; en la cohorte de 50-64, entre el 10,4% comarcal y el 13,1% estatal, la cifra más alta de toda la distribución, reflejo de las generaciones que experimentaron la plena normalización del divorcio. Entre los mayores de 64 años los porcentajes descienden (del 3,2% comarcal al 5,3% estatal), consecuencia de la socialización bajo normas sociales más conservadoras.

A escala municipal, Verín presenta sistemáticamente los valores más elevados: 2,9% en la cohorte de 25-34 años, 11% en la de 35-49 y 11,2% en la de 50-64, confirmando que los contextos más urbanos registran más rupturas matrimoniales. Esta divergencia puede interpretarse como resultado de mayor presencia de valores menos conservadores, mayor autonomía económica de las mujeres y menor presión social contra el divorcio. Los municipios pequeños presentan valores inferiores, especialmente en el grupo de 65 y más años: Monterrei (1,6%) y Cualedro (1,9%) evidencian la menor normalización del divorcio en las generaciones mayores de estos núcleos.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

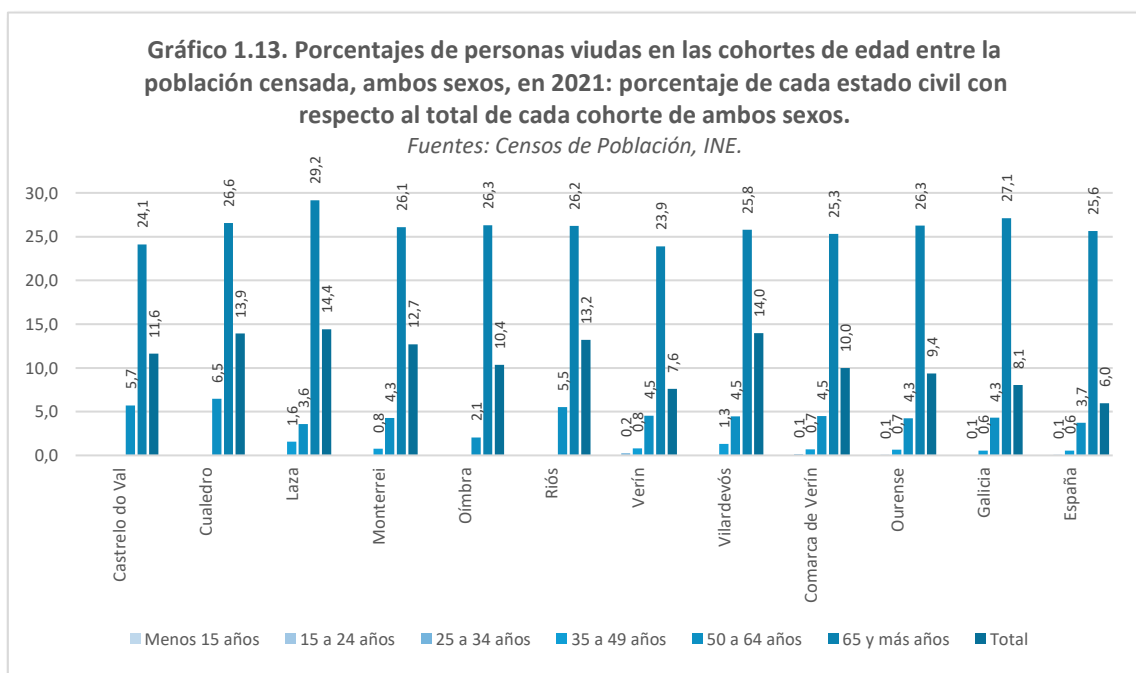


El porcentaje de personas viudas (Tabla 1.9.4 del Anexo) constituye un indicador directo de la mortalidad diferencial por edad y sexo. Los valores son prácticamente inexistentes en las cohortes jóvenes y crecen progresivamente hasta alcanzar sus máximos en las edades avanzadas, donde la viudedad se configura como uno de los estados civiles predominantes, especialmente entre las mujeres, resultado de su mayor longevidad y de las pautas históricas de menor incidencia de segundas nupcias. Hasta los 25 años la viudedad es prácticamente inexistente. En la cohorte de 25-34 años el porcentaje comarcal se sitúa en el 0,1%, idéntico al resto de ámbitos territoriales. En el tramo de 35-49 años se observa un leve incremento: 0,7% en la comarca y la provincia, 0,6% a nivel autonómico y estatal. El primer aumento significativo se produce en la cohorte de 50-64 años, con porcentajes que oscilan entre el 3,7% estatal y el 4,5% comarcal. El valor más elevado corresponde a la población de 65 y más años: el 25,3% en la comarca, proporción similar a los niveles superiores, dada la mayor probabilidad de viudedad asociada al envejecimiento y la esperanza de vida diferencial por sexo.

A escala municipal, la viudedad es prácticamente inexistente hasta los 35-49 años, salvo en Verín (0,2% en la cohorte de 25-34). En el tramo de 35-49 años, aproximadamente la mitad de los municipios no registra casos, mientras Vilardevós (1,6%) y Laza (1,3%) presentan valores superiores al comarcal, posiblemente relacionados con fenómenos de mortalidad prematura en contextos rurales con menor acceso a servicios sanitarios especializados.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

En la cohorte de 50-64 años la mayoría de los municipios se aproxima al valor comarcal, con variaciones que reflejan tanto la aleatoriedad estadística de poblaciones reducidas como posibles diferencias en los perfiles de mortalidad. Los mayores porcentajes se concentran en la población de 65 y más años, oscilando entre el 23,9% de Verín y el 29,2% de Laza. La menor incidencia en Verín podría explicarse por una combinación de factores: por ejemplo, mejor acceso a servicios sociosanitarios, y posiblemente mayores tasas de segunda nupcialidad tras el fallecimiento del cónyuge.



### 1.1.5.- Nupcialidad y natalidad

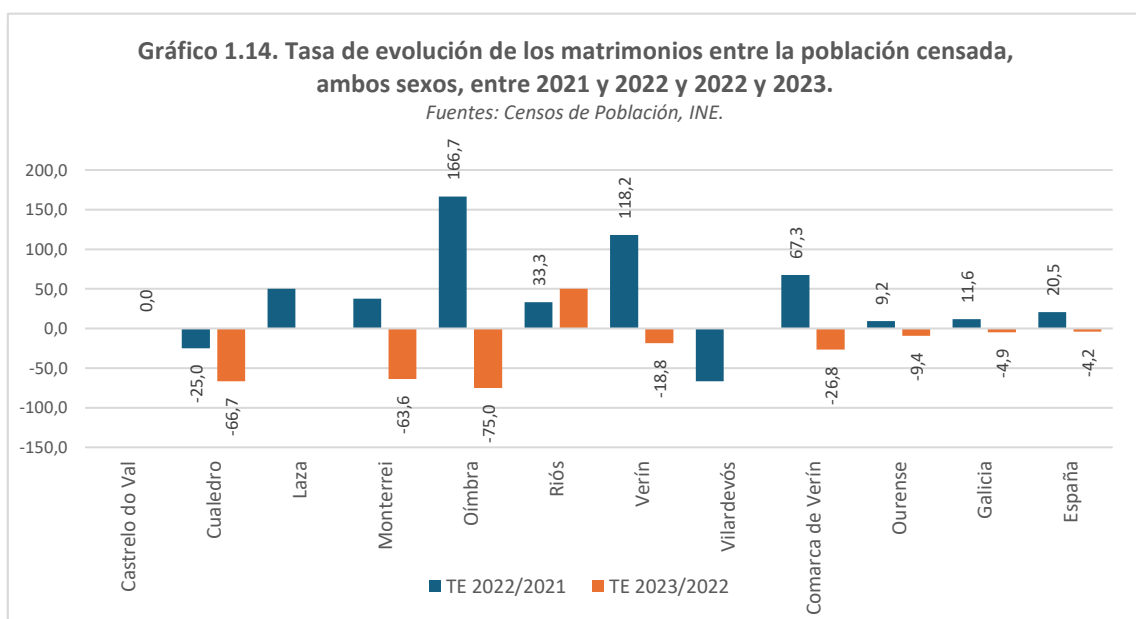
Para cerrar este capítulo se analizan dos fenómenos demográficos esenciales para comprender la formación de hogares y anticipar las demandas de vivienda: la nupcialidad y la natalidad (Tabla 1.10 del Anexo). La evolución de los matrimonios (Gráfico 1.14) presenta variaciones significativas en 2021-2022 y 2022-2023, seguramente fuertemente condicionadas por los efectos de la pandemia COVID-19. El primer intervalo muestra un marcado incremento compensatorio; el segundo, una reducción intensa que refleja el retorno a la tendencia estructural de declive nupcial.



## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

Entre 2021 y 2022 todos los ámbitos territoriales experimentan aumentos sustanciales: Ourense (+9,2%), Galicia (+11,6%), España (+20,5%) y la comarca (+67,3%). Este incremento responde al efecto de recuperación tras las restricciones sociosanitarias que aplazaron celebraciones durante 2020 y parte de 2021, generando una demanda embalsada materializada en 2022. La mayor intensidad del repunte comarcal sugiere que el aplazamiento fue particularmente acusado en contextos rurales, donde las celebraciones nupciales mantienen un carácter más comunitario y tradicional. En 2022-2023 la tendencia se invierte drásticamente: -4,2% en España, -4,9% en Galicia, -9,4% en Ourense y -26,8% en la comarca. Esta corrección, especialmente pronunciada en el ámbito comarcal, evidencia la naturaleza coyuntural del repunte y confirma el retorno al declive nupcial característico de las sociedades contemporáneas, donde el matrimonio ha perdido centralidad como institución estructurante.

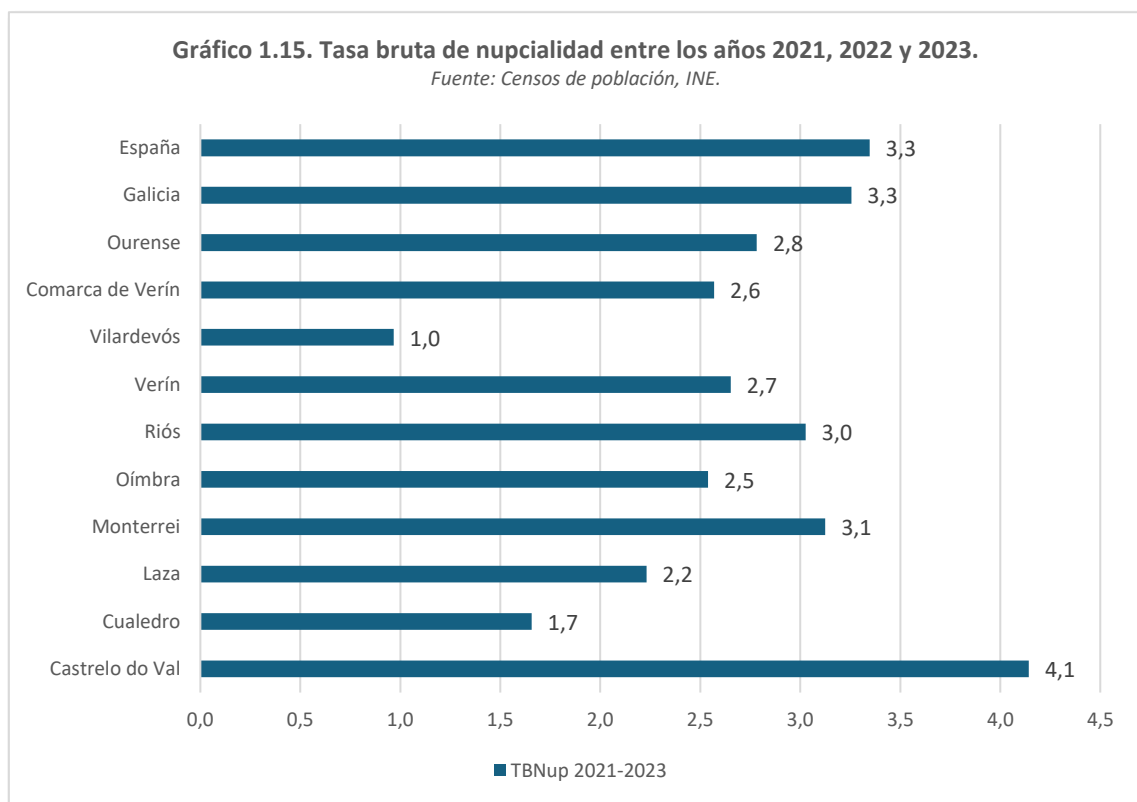
A escala municipal las variaciones resultan aún más extremas, condicionadas por las reducidas bases poblacionales. En 2021-2022 destacan los incrementos de Oímbra (+166,7%) y Verín (+118,2%), frente a los descensos de Cualedro (-25%) y Vilardevós (-66,7%), donde el efecto recuperación fue inexistente, posiblemente por escasez de población preadulta en edades nupciales. En 2022-2023 el descenso se generaliza, con caídas especialmente pronunciadas en Monterrei (-63,6%), Cualedro (-66,7%) y Oímbra (-75,0%), este último ilustrativo del efecto compensatorio: tras el incremento excepcional de 2022, los valores retornan a su tendencia estructural. Solo Riós registra un aumento (+50%), dato que, dada su reducida población, responde probablemente a circunstancias puntuales.



## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

Más allá de las oscilaciones coyunturales, esos datos evidencian una transformación profunda en los patrones de la nupcialidad y la formación de nuevas familias. Las sociedades contemporáneas se caracterizan por una nupcialidad progresivamente más tardía, selectiva y desprovista de su anterior carácter normativo. Esta reconfiguración responde a causas estructurales interrelacionadas: la precariedad económica y laboral que dificulta consolidar proyectos familiares durante la juventud y preadultez, la prolongación de las trayectorias formativas y la redefinición de las etapas del ciclo vital, y un cambio cultural que ha diversificado las formas de convivencia y relativizado el matrimonio como requisito para la vida en pareja. La tasa bruta de nupcialidad para el período 2021-2023 (Gráfico 1.15) refleja estas dinámicas. España y Galicia presentan el valor más elevado (3,3‰), seguidas de Ourense (3,2‰) y la comarca (2,6‰).

A escala municipal, los valores oscilan entre el 1‰ de Vilardevós y el 4,1‰ de Castrelo do Val, único municipio que supera las tasas autonómica y estatal, aunque este dato debe interpretarse con cautela dada su reducida población. Verín alcanza 2,7‰, ligeramente por encima de la media comarcal; Monterrei y Riós se sitúan en torno al 3‰; mientras que Oímbra (2,5‰), Laza (2,2‰) y Cualedro (1,7‰) registran valores inferiores.

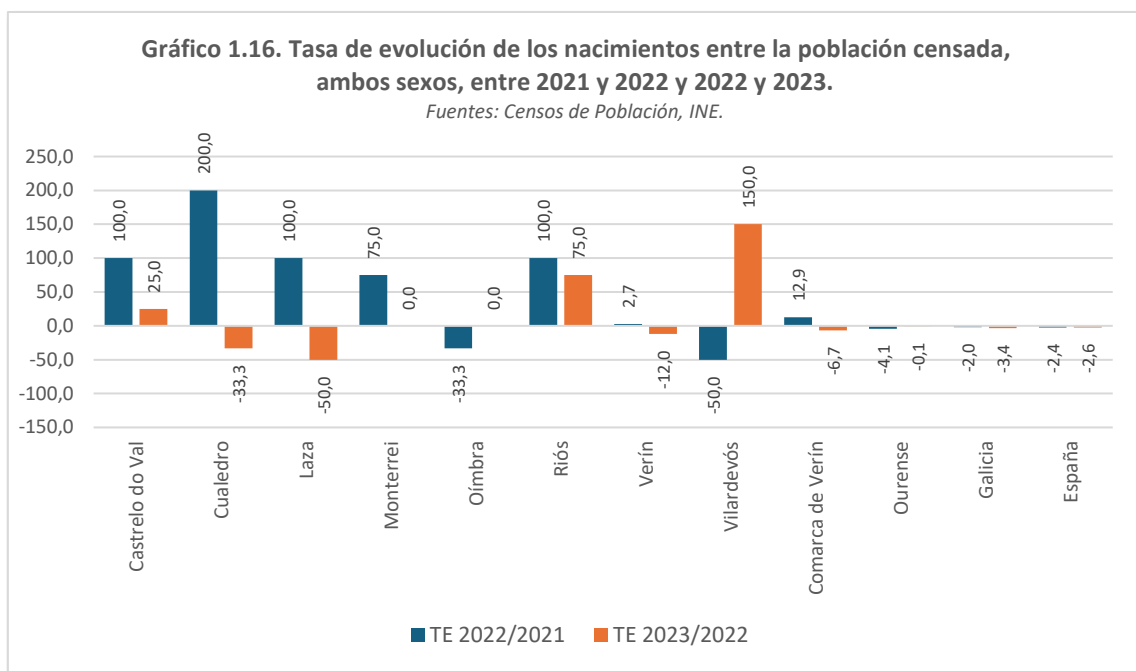


En cuanto a la natalidad, la evolución de los nacimientos (Tabla 1.11 del Anexo) pone de manifiesto una situación demográfica crítica, caracterizada por fuertes oscilaciones que evidencian la debilidad reproductiva de la población rural. Esta debilidad se explica por dos procesos estrechamente vinculados: la emigración sostenida de población joven, particularmente mujeres en edad reproductiva, hacia contextos urbanos con mayores oportunidades sociolaborales, y la consiguiente contracción de la cohorte potencialmente fértil. Ambos factores actúan sinérgicamente, comprometiendo no solo la renovación generacional actual sino la capacidad reproductiva futura.

Las tasas de evolución en 2021-2022 y 2022-2023 (Gráfico 1.16) presentan fluctuaciones significativas. En el primer período, la comarca registra excepcionalmente un crecimiento (+12,9%) que contrasta con los descensos de Ourense (-4,1%), Galicia (-2%) y España (-2,4%), sugiriendo un efecto de rebote tras el fin de la pandemia del Covid-19 similar al observado en la nupcialidad. Sin embargo, en 2022-2023 todos los territorios muestran tasas negativas: la comarca experimenta el descenso más intenso (-6,7%), seguida de Galicia (-3,4%), España (-2,6%) y Ourense (-0,1%), confirmando el retorno a la tendencia estructural de declive.

A escala municipal las oscilaciones resultan aún más pronunciadas, especialmente en municipios pequeños donde variaciones de uno o dos nacimientos generan tasas porcentuales que deben interpretarse con cautela. En 2021-2022, Castrelo do Val, Laza y Riós registran incrementos del +100%, y Cualedro del +200%; cifras que reflejan más la aleatoriedad estadística que cambios en el comportamiento reproductivo. Verín, cuyo peso poblacional resulta determinante para la tendencia comarcal, crece un moderado +2,7%, mientras Oímbra (-33,3%) y Vilardevós (-50%) profundizan su vulnerabilidad. En 2022-2023, destacan los descensos de Laza (-50%), Cualedro (-33,3%) y Verín (-12%). Este último condiciona directamente la tasa comarcal negativa, pese a los incrementos de Vilardevós (+150%) y Riós (+75%), que en términos absolutos representan variaciones mínimas. Esta dinámica evidencia la fragilidad de la natalidad comarcal, fuertemente dependiente del núcleo principal y sometida a la volatilidad propia de poblaciones envejecidas con bases reproductivas cada vez más reducidas.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**



La Tasa Bruta de Natalidad promedio del periodo 2021-2023 constituye un indicador fundamental para valorar la intensidad del comportamiento reproductivo de la población en cada territorio, al relacionar el número de nacimientos con los habitantes. Expresada en número de nacimientos por cada 1.000 habitantes, esta tasa permite comparar la capacidad reproductiva entre territorios de diferente magnitud demográfica.

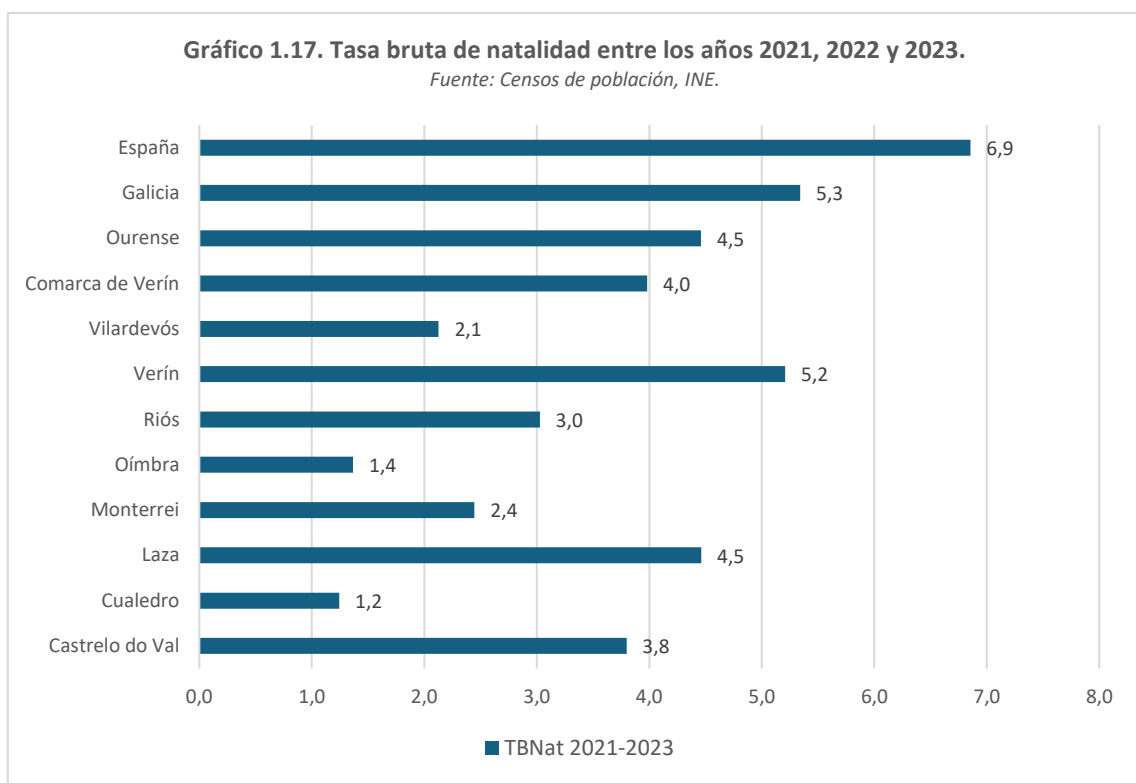
A nivel supramunicipal, la tasa bruta de natalidad promedio del periodo 2021-2023 (Gráfico 1.17) revela una relación directa entre el grado de urbanización del territorio y la intensidad de la natalidad. España encabeza los registros con 6,9 nacimientos por cada 1.000 habitantes, valor que supera a los ámbitos territoriales de menor tamaño y carácter más rural. A medida que disminuye el tamaño poblacional y aumenta el grado de ruralidad, desciende también esta tasa: Galicia registra 5,3‰, la provincia de Ourense 4,5‰ y la comarca de Verín 4‰. Esta gradación descendente refleja tanto el mayor envejecimiento de las poblaciones rurales, con menor proporción de mujeres en edad fértil, debido a los procesos de emigración selectiva de población joven y adulta en edad reproductiva hacia núcleos urbanos.

En el ámbito municipal, la situación evidencia una acusada polarización demográfica. Únicamente Verín (5,2‰) y Laza (4,5‰) alcanzan valores próximos a los supracomarcas, posicionándose el municipio cabecera en los registros del ámbito autonómico. Este comportamiento diferencial de Verín confirma su papel como núcleo relativamente más

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

dinámico desde el punto de vista demográfico, gracias a la mayor concentración de población joven y adulta en edad fértil, así como a una oferta de servicios (sanitarios, educativos, laborales) más favorable para la formación y desarrollo de proyectos familiares.

El resto de los municipios presentan tasas brutas de natalidad notablemente inferiores que evidencian situaciones de crisis demográfica. Destacan por su gravedad los casos de Cualedro (1,2‰) y Oímbra (1,4‰), con niveles de natalidad extraordinariamente bajos que comprometen seriamente su viabilidad demográfica futura. Estas tasas reflejan la combinación de estructuras de edad extremadamente envejecidas, bases reproductivas reducidas a su mínima expresión y la ausencia de políticas o condiciones que favorezcan la retención o atracción de población joven y adulta con proyectos familiares. Los demás municipios se sitúan en torno a 3‰, valores que, aunque ligeramente superiores, continúan siendo insuficientes para garantizar el reemplazo generacional y apuntan hacia escenarios de declive demográfico progresivo en ausencia de flujos inmigratorios compensatorios.



En resumen, el análisis demográfico de la comarca de Verín revela un territorio marcado por dinámicas regresivas características del rural interior gallego. A lo largo del período 2001-2024 se constata una pérdida sostenida de población, un envejecimiento acelerado y una contracción progresiva de la base reproductiva, procesos que comprometen la sostenibilidad demográfica del conjunto comarcal.

El rasgo más definitorio es la configuración de un modelo dual que articula la población en torno a la cabecera comarcal: Verín concentra algo más de la mitad de la población comarcal, presenta una estructura etaria más equilibrada, registra las tasas de natalidad más elevadas y actúa como polo de atracción tanto para la población del entorno rural como para los flujos inmigratorios internacionales. Su comportamiento demográfico se aproxima más a los patrones urbanos que al contexto rural en el que se inscribe.

Frente a este dinamismo de Verín, los municipios rurales periféricos de la comarca evidencian una debilidad estructural severa. El envejecimiento alcanza en ellos niveles extremos, con edades medias que superan los 60 años y proporciones de población mayor de 64 años que, en algunos casos, rebasan la mitad del censo municipal. La emigración de población joven y adulta en edad reproductiva ha vaciado progresivamente estos territorios, erosionando su capacidad de renovación generacional y comprometiendo su viabilidad futura. Las oscilaciones en indicadores como la natalidad o la nupcialidad reflejan la fragilidad estadística propia de poblaciones muy reducidas, donde variaciones mínimas generan fluctuaciones porcentuales que dificultan identificar tendencias estables.

La inmigración extranjera ha atenuado parcialmente el declive demográfico, aportando población joven y adulta que contribuye a sostener determinados segmentos del mercado laboral. Sin embargo, esta presencia se concentra fundamentalmente en Verín y, en menor medida, en Oímbra, sin alcanzar a revertir las dinámicas regresivas del conjunto comarcal.

En definitiva, la comarca de Verín presenta un escenario demográfico de marcada polarización territorial centro-periferia, donde la cabecera comarcal amortigua parcialmente un declive estructural que afecta con especial intensidad a los municipios de menor tamaño, situados en una trayectoria de despoblación y sobreenvjecimiento difícilmente reversible.

## 1.2.- ANÁLISIS DE LOS HOGARES

---

Este capítulo aborda el análisis de las características de los hogares en la comarca de Verín, un territorio que, como buena parte del rural gallego, se enfrenta a profundos procesos de transformación demográfica vinculados al envejecimiento poblacional, la despoblación y los cambios en las estructuras familiares. El estudio de los hogares resulta fundamental para comprender estas dinámicas, ya que constituyen la unidad básica de organización social y residencial, reflejando tanto las transformaciones en los modelos de convivencia como las estrategias de reproducción social en contextos rurales. Para ello, se examinan los datos de los Censos de Población y Vivienda de 2001, 2011 y 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE), analizando tanto la evolución del número de hogares como otros aspectos relacionados con su tamaño, estructura, tipología, composición por núcleos familiares y características sociodemográficas de sus miembros según sexo y nacionalidad. Los indicadores analizados son los siguientes:

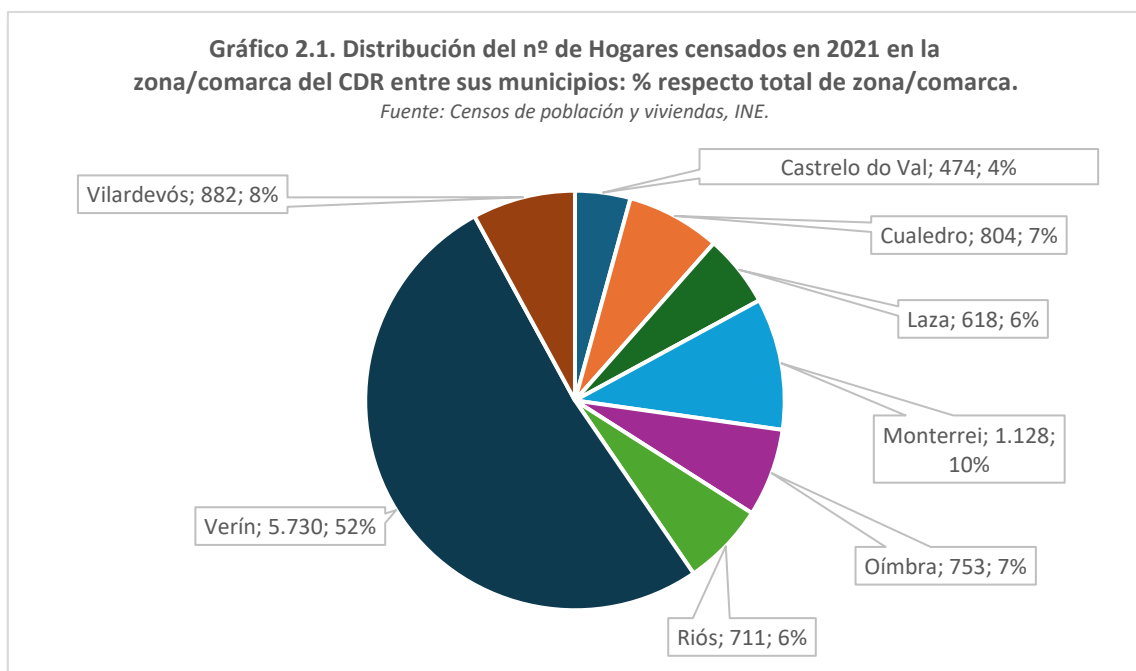
- Distribución del número de Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 en la comarca de Verín entre sus municipios: % respecto total comarca (ver Tabla 2.1 del Anexo).
- Evolución del número de Hogares censados entre 2001 y 2021 (ver Tabla 2.2 del Anexo).
- Evolución del tamaño medio de los hogares censados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

El capítulo se estructura en seis apartados que abordan progresivamente los diferentes indicadores sobre los hogares censados, entendidos como el conjunto de personas que residen habitualmente en la misma vivienda familiar. El primer apartado examina la distribución y evolución del número de hogares en los años 2001, 2011 y 2021, permitiendo identificar las tendencias de crecimiento o contracción de las unidades residenciales. El segundo apartado analiza el tamaño medio de los hogares a lo largo del periodo censal, así como la distribución del tamaño en términos absolutos y relativos para 2021, un indicador clave para comprender los procesos de atomización residencial característicos de las sociedades contemporáneas. El tercer apartado estudia la estructura de los hogares en 2021, desagregando categorías como hogares unipersonales según edad y sexo, hogares monoparentales u otras configuraciones específicas. El cuarto apartado complementa esta mirada analizando los tipos de hogar, distinguiendo, por ejemplo, entre hogares unipersonales, multipersonales que no forman familia, y hogares familiares con uno o varios núcleos. El quinto apartado profundiza precisamente en el número de núcleos familiares (entendidos como las unidades básicas de parentesco: parejas con o sin hijos, o progenitores solos con hijos) que conforman cada hogar. Finalmente, el sexto apartado examina la composición de los hogares según el sexo y la nacionalidad de sus miembros, aspectos relevantes para entender fenómenos como la feminización del envejecimiento o la incidencia de la población extranjera.

### **1.2.1.- Distribución y evolución de los hogares censados**

Según el Censo de Población y Vivienda del Instituto Nacional de Estadística, a 1 de enero de 2021 se registraban 11.100 hogares en la comarca de Verín (ver Tabla 2.1 del Anexo). La distribución territorial muestra un marcado desequilibrio proporcional al peso demográfico de cada municipio: más de la mitad de los hogares (51,6%) se concentra en Verín, la cabecera comarcal, con 5.730 hogares censados (ver Gráfico 2.1). Esta concentración refleja el papel centralizador que ejerce Verín como núcleo urbano de referencia, donde se aglutinan servicios, equipamientos y oportunidades laborales que no están presentes en los municipios más pequeños, un patrón común en las áreas rurales afectadas por procesos de despoblación (Camarero, 2009; Del Pino & Camarero, 2017). Entre el resto de los municipios, solo Monterrei alcanza el 10,2% del total comarcal (1.128 hogares), mientras que los demás presentan pesos relativos significativamente menores: Vilardevós concentra el 7,9% de los hogares y Castrelo do Val apenas el 4,3%, con 474 hogares, evidenciando la fragilidad demográfica de estos pequeños municipios.





Si analizamos la evolución del número de hogares censados durante las dos primeras décadas del siglo XXI (ver Tabla 2.2 del Anexo), observamos que la comarca de Verín apenas experimenta variaciones, con un ligero crecimiento del +1,3% (145 hogares más) entre 2001 y 2021 (Gráfico 2.2). Este dato adquiere relevancia al contrastarlo con la evolución demográfica del territorio: mientras la población disminuyó un -12,7% en el mismo periodo, el número de hogares se mantuvo prácticamente estable. Esta aparente paradoja responde a un fenómeno ampliamente documentado en las sociedades contemporáneas y particularmente intenso en contextos rurales: la reducción del tamaño medio del hogar (Camarero, 2009; Módenes & López-Colás, 2014). El envejecimiento poblacional, el incremento de hogares unipersonales (especialmente de personas mayores) y los cambios en los modelos de convivencia familiar explican que cada vez más viviendas estén ocupadas por menos personas.

Este comportamiento solo es comparable, a nivel supramunicipal, al de la provincia de Ourense, que aumentó un +5,9% su número de hogares en el mismo periodo, pasando de 126.194 a 133.632. En cambio, Galicia registró un incremento más notable del +21,2%, alcanzando 1.091.091 hogares, mientras que España destacó con un crecimiento del +30,7%, llegando a 18.539.223 hogares. Estas diferencias reflejan la distinta intensidad de los procesos de urbanización, crecimiento demográfico y llegada de población extranjera, factores que han sido más dinámicos en las áreas urbanas que en los territorios rurales (Del Pino & Camarero, 2017).

A escala municipal, la mayoría de las localidades presentan una evolución negativa en el periodo 2001-2021. Siete de los ocho municipios registran descensos en su número de hogares, encabezados por Vilardevós y Laza, con caídas del -25,9% y -24,6% respectivamente. Estos datos evidencian procesos de despoblación severa que vacían progresivamente estos pequeños núcleos rurales, afectando no solo a la viabilidad demográfica sino también a la sostenibilidad de servicios básicos y tejido social (Camarero & Oliva, 2019). Les siguen Cualedro (-19,9%), Riós (-18,5%), Monterrei (-14,1%) y Castrelo do Val (-11,1%), con Oímbra (-1,1%) en una posición intermedia. Finalmente, destaca el municipio de Verín, cabecera comarcal, que registra un crecimiento del +28,4% en 2001-2021. Debido a su peso demográfico, este incremento ejerce una influencia decisiva en las cifras del conjunto de la zona, evitando que esta registre un descenso en el número de hogares censados. Se refleja un proceso de concentración territorial característico de las áreas rurales: la población tiende a abandonar los núcleos más pequeños para instalarse en las cabeceras comarcales, donde existe mayor oferta de servicios, equipamientos y oportunidades laborales (Collantes & Pinilla, 2019).

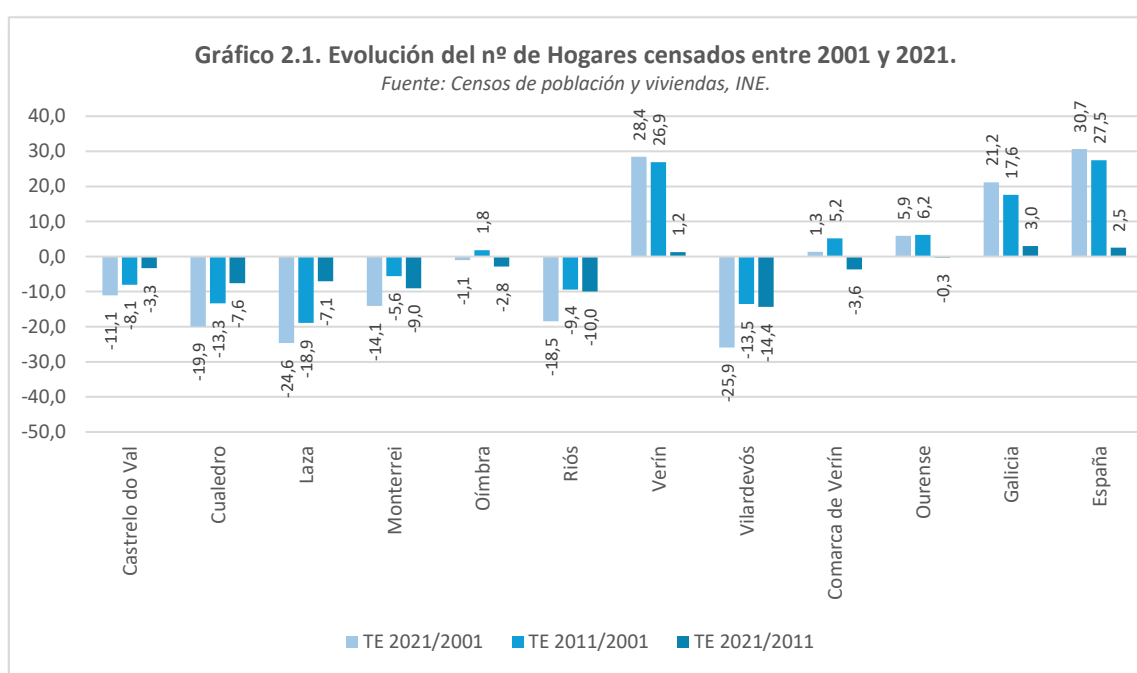
Para comprender mejor la variación 2001 a 2021, resulta necesario analizar los subperiodos 2001-2011 y 2011-2021, que permiten detectar un crecimiento generalizado durante la primera década, seguido de una ralentización o incluso descensos en la segunda. Así, en el intervalo 2001-2011 se registraron incrementos en todos los niveles territoriales supramunicipales, más intensos cuanto mayor era la población: la comarca de Verín aumentó +5,2% su número de hogares y la provincia de Ourense +6,2%, mientras los crecimientos fueron más elevados en Galicia (+17,6%) y España (+27,5%), dinamismo impulsado fundamentalmente por la llegada de población extranjera a partir del año 2000 (Arango, 2007).

A escala municipal, solo Verín y Oímbra registraron crecimientos en este periodo (+26,9% y +1,8% respectivamente), mientras que el resto de los municipios ya mostraban descensos que oscilaban entre el -8,1% de Castrelo do Val y el -18,9% de Laza.

En cuanto al periodo 2011-2021, los datos muestran una tendencia a la estabilización o incluso al retroceso. Destaca el descenso de la comarca (-3,6%) y de la provincia de Ourense (-0,3%), frente a los discretos aumentos registrados en Galicia (+3%) y España (+2,5%). Este cambio de tendencia está vinculado a la crisis económica de 2008 y sus efectos prolongados, que frenaron

los flujos inmigratorios y acentuaron la pérdida poblacional en las áreas rurales (López-Gay et al., 2021).

A nivel municipal, todos los municipios, excepto Verín, experimentaron descensos en este segundo subperiodo. El municipio cabecera mantuvo un crecimiento moderado del +1,2%, mientras que localidades como Vilardevós (-14,4%), Riós (-10%) y Monterrei (-9%) continuaron su sangría demográfica, consolidando la concentración territorial en la cabecera comarcal como única alternativa de permanencia para la población en la comarca.

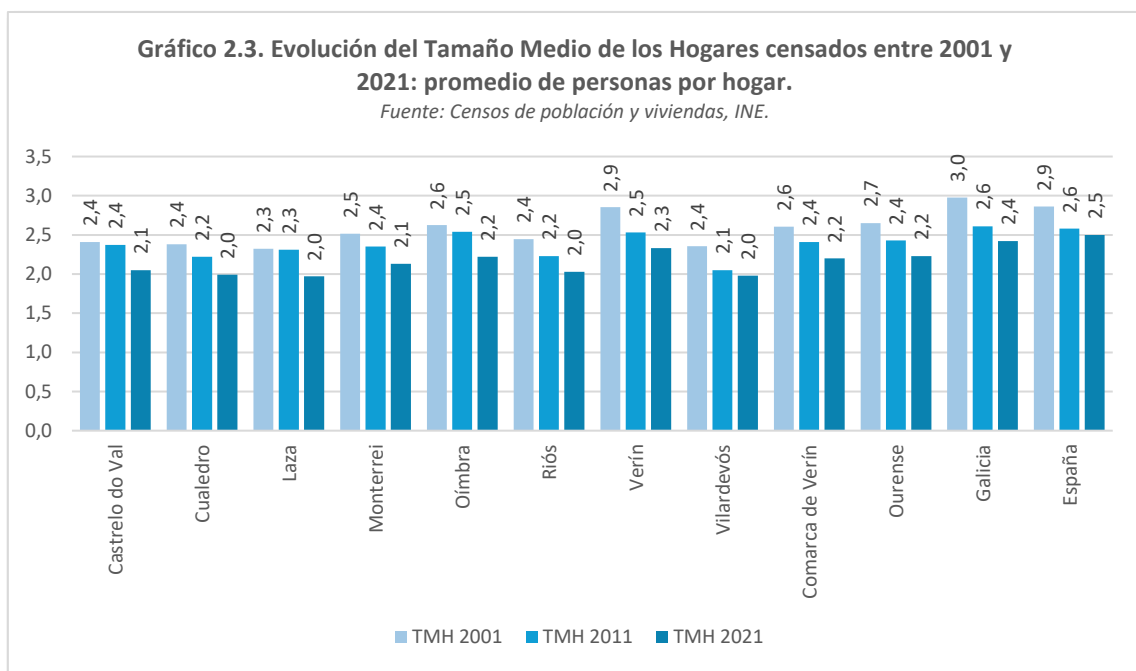


### 1.2.2.- Evolución y distribución de los hogares según tamaño

La tendencia global de las sociedades postindustriales hacia la reducción del tamaño medio de los hogares se confirma también en la comarca de Verín y en todos los niveles territoriales analizados (ver Tabla 2.3 del Anexo). Este proceso, vinculado al envejecimiento poblacional, la baja natalidad, los cambios en las pautas de emancipación, el incremento de hogares unipersonales (especialmente de personas mayores) y la diversificación de las formas de convivencia familiar, se manifiesta tanto en el periodo general 2001-2021 como en los dos subperiodos analizados (Módenes & López-Colás, 2014; Cabré & Módenes, 2004).

En 2021, el tamaño medio del hogar en la comarca se sitúa, al igual que en el conjunto provincial, en 2,2 personas, por debajo de los promedios autonómico (2,4) y estatal (2,5). Esta cifra refleja una reducción de -0,4 personas por hogar respecto a 2001, cuando el promedio era de 2,6. El descenso es idéntico al registrado en España (de 2,9 a 2,5 personas por hogar) pero menos acusado que en Galicia, que experimenta la caída más pronunciada (-0,6 puntos), pasando de 3 personas por hogar en 2001, el promedio más alto del conjunto estudiado, a 2,4 en 2021. Por su parte, la provincia de Ourense registra un descenso de -0,5 puntos (de 2,7 a 2,2). En todos los casos, el año 2011 representa un punto intermedio en esta evolución decreciente, confirmando la continuidad del proceso de atomización residencial a lo largo de las dos primeras décadas del siglo XXI (Gráfico 2.3).

A escala municipal, la tendencia a la reducción del tamaño medio del hogar se confirma de forma generalizada: todos los municipios experimentan descensos entre 2001 y 2021, con ligeras variaciones en su intensidad. En 2021, los promedios municipales más bajos, 2 personas por hogar, se registran en municipios caracterizados por un marcado envejecimiento demográfico y una intensa emigración juvenil hacia áreas urbanas como Laza, Vilardevós, Cualedro y Riós, que evidencian la fragilidad de las estructuras demográficas rurales, donde predominan hogares unipersonales de personas mayores y configuraciones familiares reducidas. El resto de los municipios oscilan entre las 2,1 personas por hogar en localidades como Castrelo do Val y Monterrei, los 2,2 de Oímbra y hasta los 2,3 en Verín, la cabecera comarcal si bien, este último, registra el descenso más acusado del territorio (-0,5 puntos desde 2001). A pesar de situarse por debajo de los promedios autonómico y estatal, Verín supera las medias provincial y comarcal, reflejando un comportamiento demográfico más próximo al de contextos urbanos, con estructuras familiares más diversificadas y menor incidencia relativa del envejecimiento extremo que caracteriza a los municipios rurales (Del Pino & Camarero, 2017).



En el ámbito supramunicipal se observa una clara concentración de hogares unipersonales, que constituyen la tipología predominante tanto en la comarca de Verín (34,7%) como en la provincia de Ourense (34,3%) y en Galicia (29,1%). En España alcanzan el 27% del total, siendo en este caso el segundo grupo más numeroso, por detrás de los hogares de 2 personas (28,1%). Los hogares de 2 personas ocupan la segunda posición en los demás territorios, con un peso del 31,2% en la comarca, del 29,8% en la provincia y del 28,2% en el conjunto autonómico. La suma de hogares de 1 y 2 personas es mayoritaria en todos los niveles territoriales, superando siempre el 60%, con una tendencia que se intensifica en los contextos más rurales: desde el 55,1% en España, más influenciada por los hogares urbanos, hasta el 65,9% en la comarca, marcadamente rural. Este patrón refleja los procesos de envejecimiento demográfico, atomización residencial y diversificación de las formas de convivencia característicos de las sociedades postindustriales, siendo especialmente pronunciados en contextos rurales donde predominan hogares unipersonales de personas mayores viudas (Camarero, 2009; Módenes & López-Colás, 2014).

En cuanto a los hogares formados por 3 personas, el patrón territorial se invierte: su peso aumenta en los territorios más poblados, con España (20,7%) y Galicia (21,2%) presentando los valores más elevados, mientras que en niveles inferiores su importancia es ligeramente menor: Ourense (19,6%) y, especialmente, la comarca de Verín (18,8%). A pesar de estas diferencias, este grupo es el más homogéneo en el conjunto territorial, lo que sugiere que los modelos de

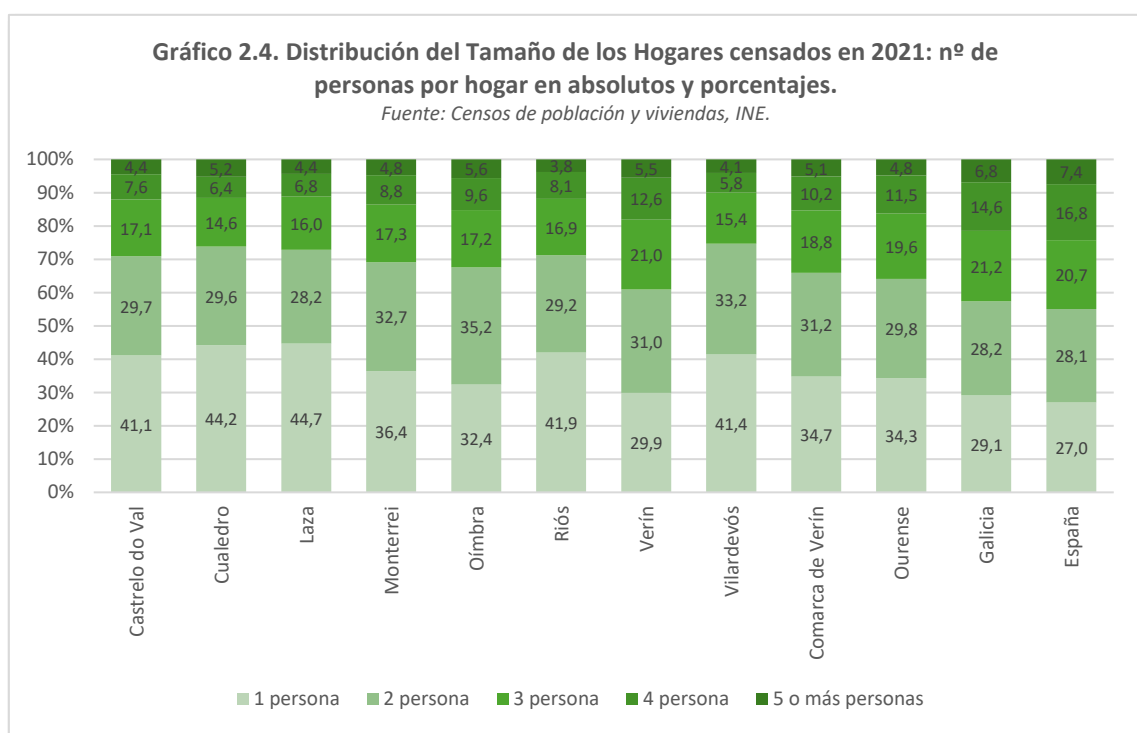
convivencia basados en núcleos familiares reducidos, típicamente parejas con un hijo, están menos condicionados por el tamaño poblacional y responden a patrones sociodemográficos ampliamente extendidos (Del Pino & Camarero, 2017). En los hogares de 4 personas vuelve a apreciarse heterogeneidad territorial: su peso es menor en el ámbito comarcal (10,2%), aumenta ligeramente en el provincial (11,5%) y se distancia progresivamente en los niveles autonómico (14,6%) y estatal (16,8%). Los hogares de 5 personas o más siguen una tendencia similar: representan el 5,1% en la zona del CDR, descienden ligeramente en el ámbito provincial (4,8%) y aumentan progresivamente en el autonómico (6,8%) y estatal (7,4%), pudiendo estar influenciados por modelos familiares más extensos presentes en contextos urbanos con mayor diversidad sociodemográfica.

A escala municipal no se aprecian cambios sustanciales en la distribución del tamaño de los hogares, aunque sí variaciones significativas en función del volumen poblacional, especialmente entre Verín, como cabecera comarcal, y los municipios rurales más despoblados. En los hogares unipersonales, los tres municipios más poblados presentan porcentajes inferiores al resto, destacando Verín con el valor más bajo (29,9%), seguido de Oímbra (32,4%) y Monterrei (36,4%). Los otros cinco municipios superan el 40%, sobresaliendo Laza con un 44,7%, dato que refleja el severo envejecimiento y despoblación de este territorio, donde la viudedad y el aislamiento residencial de las personas mayores configuran la realidad demográfica dominante (Camarero & Oliva, 2019). La distribución de hogares de 2 personas muestra una mayor homogeneidad, situándose la mayoría de los municipios en torno al 30%, con valores ligeramente superiores en los de mayor población: Verín (31%), Monterrei (32,7%), Vilardevós (33,2%) y Oímbra (35,2%), mientras que el resto queda ligeramente por debajo. En conjunto, la suma de hogares de 1 y 2 personas continúa siendo mayoritaria en todos los municipios, en niveles comparables a los provinciales, oscilando entre el 60,9% en Verín y el 74,7% en Vilardevós, el más elevado del territorio.

La distribución de los hogares de 3 personas es algo menos homogénea debido, por un lado, al peso de Verín, que alcanza un 21%, cifra incluso superior a la estatal y muy cercana al conjunto gallego, y por otro, a los valores más bajos de Cualedro (14,6%) y Vilardevós (15,4%). El resto de los municipios se sitúa en torno al 17%. Estas diferencias se acentúan en los hogares de 4 personas: el valor mínimo corresponde a Vilardevós (5,8%) y el máximo, nuevamente, a Verín (12,6%), mientras que los demás municipios se distribuyen en una horquilla de apenas tres puntos porcentuales, sin alcanzar los valores comarcales. Por último, los hogares con 5 personas o más muestran un patrón diferenciado: tres municipios superan la media comarcal, Oímbra

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

(5,6%), Cualedro (5,2%) y Verín (5,5%), siendo este último el que eleva el promedio comarcal hasta situarlo por encima del nivel provincial. La relativa presencia de hogares más numerosos en Verín podría vincularse a familias numerosas y más complejas de etnia gitana. Todo ello evidencia el papel determinante de Verín como cabecera comarcal, que permite que la comarca muestre porcentajes próximos a los demás niveles supramunicipales en los hogares de 3, 4 y 5 o más personas, evitando que los municipios rurales, con su predominio de hogares pequeños, incrementen aún más su peso relativo frente a los ámbitos superiores.



### 1.2.3.- Distribución de los hogares según Estructura

En este apartado se analiza la distribución de los hogares según su Estructura, una variable compleja que clasifica las distintas composiciones de los hogares tomando como referencia la edad, el sexo y el parentesco de sus miembros. El análisis cuantitativo se basa en los datos del Censo de Población y Viviendas de 2021, y, cuando las diferencias son especialmente relevantes, se mencionan también las variaciones significativas respecto al Censo anterior de 2011 (ver Tabla 2.5 del Anexo). La clasificación del Instituto Nacional de Estadística (INE) distingue once estructuras de hogares: 1) mujer sola menor de 65 años, 2) hombre solo menor de 65 años, 3) mujer sola mayor de 65 años, 4) hombre solo mayor de 65 años, 5) progenitor solo con hijos menores de 25 años, 6) progenitor solo con todos los hijos de 25 años o más, 7) pareja sin hijos,

8) pareja con hijos menores de 25 años, 9) pareja con todos los hijos de 25 años o más, 10) pareja o progenitor con algún hijo menor de 25 años y otras personas convivientes, y 11) otros tipos de hogar (Gráfico 2.5).

○ ***Hogares unipersonales en el ámbito supramunicipal***

En el contexto supramunicipal se observa un patrón diferenciado según la edad y el sexo en los hogares unipersonales en el año 2021. Entre los menores de 65 años, predominan los hogares formados por hombres solos en todos los ámbitos territoriales. La comarca de Verín registra un 9,9% de hogares con hombres solos menores de 65 años, cifra similar a la de Ourense (9,5%), Galicia (8,8%) y España (9,1%), con variaciones destacadas a nivel autonómico (+2,1 puntos) y, especialmente, a nivel provincial (+3 puntos) entre 2011 y 2021. En cuanto a las mujeres solas menores de 65 años, la comarca presenta un porcentaje ligeramente inferior (5,9%) respecto a los ámbitos provincial y autonómico (6,8% ambos) y al estatal (6,6%), aunque su incremento en la última década ha sido de +2,3 puntos, igual que en la provincia y de mayor importancia que en Galicia y España (+1,2 y +0,8 puntos respectivamente). El mayor peso de hombres solos de menos de 65 años en contextos rurales puede vincularse al fenómeno de la soltería masculina rural, documentado ampliamente en la literatura sociológica como consecuencia de la emigración femenina selectiva y las dificultades para el emparejamiento en territorios despoblados (Camarero & Sampedro, 2008).

En los hogares unipersonales de personas mayores de 65 años el patrón se invierte claramente: los hogares con mujeres solas superan ampliamente a los de hombres solos en todos los territorios. En comarca de Verín alcanzan el 11,1% frente al 7,9%, en Ourense el 11,7% frente al 6,2%, en Galicia el 9,2% frente al 4,3%, y en España el 8% frente al 3,3%. Este fenómeno pone de manifiesto los procesos de feminización del envejecimiento, vinculados a la mayor esperanza de vida femenina y a la permanencia en el domicilio tras la viudedad, patrón especialmente pronunciado en contextos rurales donde las mujeres mayores tienden a envejecer en el lugar (Abellán et al., 2017; Camarero, 2009), si bien los incrementos de ambas categorías a nivel comarcal son prácticamente iguales: +2,7 y +2,6 puntos respectivamente.



○ ***Hogares monoparentales y de parejas en el ámbito supramunicipal***

Los hogares formados por un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años representan el 4,8% en la comarca de Verín, cifra inferior a las registradas en Ourense (6,1%), Galicia (5,8%) y España (6,7%). Estas diferencias pueden responder a la mayor frecuencia de separaciones y divorcios en áreas urbanas, favorecida por factores como la movilidad residencial, la mayor independencia económica femenina y una menor presión social hacia el mantenimiento de vínculos conyugales tradicionales. En las ciudades también proliferan modelos alternativos de crianza, como mujeres que optan por la maternidad en solitario o estructuras familiares menos convencionales, que suelen encontrar más barreras en los entornos rurales debido a factores culturales y de menor acceso a recursos de apoyo (Del Pino & Camarero, 2017). Aun así, la brecha entre ambos contextos no es especialmente amplia, reflejando una cierta convergencia en los modelos familiares contemporáneos, además las variaciones con respecto al año 2011 son más notables en contextos con una mayor carga rural (comarca, +2,1 y provincia, +2,7) que a nivel autonómico (+1,8) y estatal (+1,9).

Los hogares formados por un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más, reflejan porcentajes similares en el contexto gallego (6,4% en la comarca, 7% en Ourense y 6,6 en Galicia) alcanzando un 5% a nivel estatal. El mayor peso relativo de esta categoría en contextos rurales refleja tanto las dificultades de emancipación juvenil como la mayor permanencia de hijos adultos en el hogar familiar por razones económicas o de cuidado intergeneracional (Módenes & López-Colás, 2014).

Los hogares formados por parejas constituyen el grupo más numeroso en todos los territorios. En la categoría pareja sin hijos los valores se sitúan en torno al 17% en los niveles provincial, autonómico y estatal, mientras que en la comarca de Verín ascienden al 19,4%. Este valor superior se explica en parte por el mayor envejecimiento de la población rural, donde abundan parejas mayores cuyos hijos ya se han emancipado, así como por la menor presencia de parejas jóvenes con descendencia. Este patrón contrasta con los porcentajes comarcales de las categorías pareja con hijos menores de 25 años (11,8%) y pareja con todos los hijos de 25 años o más (6,9%), que son inferiores a los registrados en territorios más poblados, especialmente España (22,9% con respecto a la primera de las dos categorías). La menor presencia de hogares con hijos menores refleja el envejecimiento demográfico y la escasa renovación generacional característica de las áreas rurales despobladas.

La categoría pareja o progenitor con algún hijo menor de 25 años y otras personas convivientes alcanza el 5,7% en la comarca de Verín, coincidiendo con la provincia de Ourense (5,8%), situándose por debajo de Galicia (7,8%) y España (7%), siendo la comarca el único ámbito supramunicipal donde disminuyó la importancia de esta categoría desde 2011. Por último, otros tipos de hogar, que incluye desde hogares sin núcleo familiar hasta formas de convivencia más complejas, alcanza en la comarca un 10,2%, mientras que en los niveles superiores ronda el 8,5%.

○ ***Escala municipal: divergencia urbano-rural***

A escala municipal se confirma la dicotomía entre Verín, como cabecera comarcal con características que lo asemejan más a un contexto de carácter urbano, y los siete municipios rurales restantes, en línea con los patrones observados a nivel supramunicipal. Esta divergencia se evidencia especialmente en varias categorías donde el contraste entre ambos contextos resulta más pronunciado. Verín presenta porcentajes significativamente superiores a los comarcales y más próximos a los estatales en cuatro categorías específicas. En primer lugar, los hogares con una mujer sola menor de 65 años alcanzan el 7,4% en la cabecera comarcal, frente a valores que no superan el 5% en los municipios rurales (siendo Castrelo do Val el único que alcanza dicho porcentaje), reflejando una mayor presencia de mujeres independientes en contextos urbanos donde existe mayor oferta laboral, acceso a servicios y menor presión social hacia modelos de convivencia tradicionales. En segundo lugar, los hogares formados por un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años ascienden al 7,2% en Verín, superando incluso la cifra estatal (6,7%), mientras que en los demás municipios no superan el 3,8% (Castrelo do Val). Este marcado contraste evidencia la mayor viabilidad de la monoparentalidad en entornos urbanos, donde existen más recursos de apoyo institucional, redes de cuidado y mayor aceptación social. Por el contrario, los hogares formados por un solo progenitor con todos sus hijos de 25 años o más registran en Verín el porcentaje más bajo de todo el conjunto municipal (5,3%), lo que puede evidenciar menores barreras para la emancipación juvenil en contextos con mayor dinamismo económico y disponibilidad de vivienda, frente a los patrones de permanencia prolongada característicos de entornos rurales con escasas oportunidades laborales (Módenes & López-Colás, 2014). En tercer lugar, los hogares formados por pareja con hijos menores de 25 años alcanzan el 17,1% en Verín, más de 5 puntos por encima del registro comarcal (11,8%) y muy por encima de los valores rurales, cuyo máximo es el 8% en Monterrei, reflejando la mayor presencia de familias nucleares con descendencia en la cabecera comarcal. Finalmente, en la categoría pareja o progenitor donde algún hijo menor de 25 años y otras

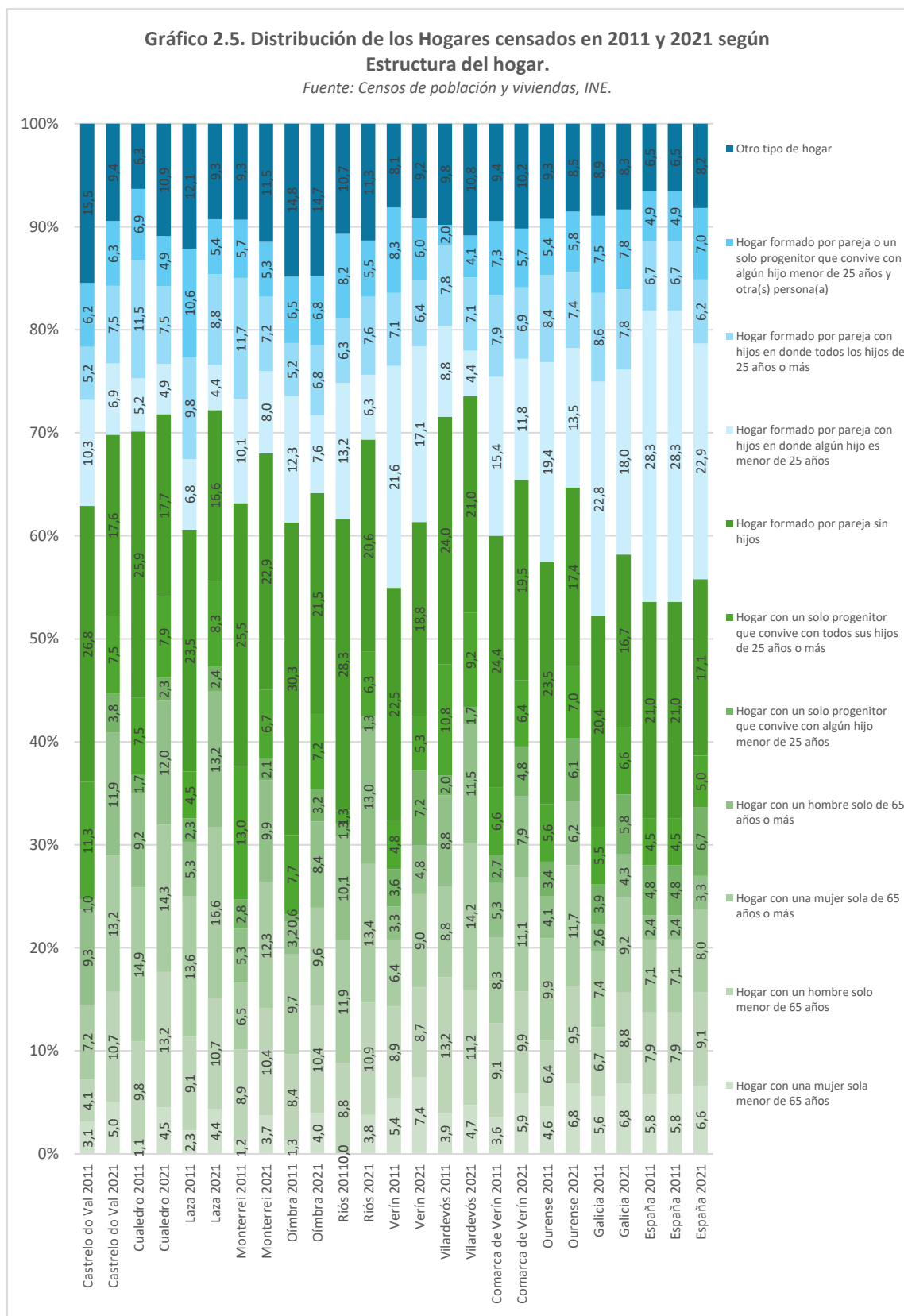
personas, Verín registra un 6%, aunque no es el valor más alto, ya que Oímbra (6,8%) y Castrelo do Val (6,3%) presentan porcentajes ligeramente superiores, sugiriendo la persistencia de estructuras residenciales complejas o multigeneracionales en algunos municipios rurales.

Por el contrario, existen varias categorías de estructuras de hogares en las que los municipios rurales superan claramente los porcentajes de Verín y, en muchos casos, también los supramunicipales. Los hogares con un hombre solo menor de 65 años se sitúan en una horquilla entre el 10,4% de Monterrei y Oímbra y el 13,2% de Cualedro, mientras que Verín (8,7%) registra el porcentaje más bajo del conjunto, evidenciando el fenómeno de masculinización y soltería rural vinculado a la emigración femenina selectiva hacia áreas urbanas en busca de oportunidades educativas y laborales (Camarero & Sampedro, 2008). Esta situación también se detecta entre los hogares formados por una mujer de 65 o más años, donde todas las localidades de marcado carácter rural superan el 12,3% de Monterrei, hasta alcanzar el 16,6% en Laza, frente al 9% de Verín, reflejando la intensa feminización del envejecimiento rural y la permanencia de mujeres viudas en sus domicilios habituales, fenómeno especialmente pronunciado en municipios con despoblación severa (Abellán et al., 2017). En cuanto a los hogares con un hombre solo mayor de 65 años, Verín presenta el porcentaje más bajo (4,8%), mientras que varios municipios rurales alcanzan el 13%, como en Riós, o incluso lo superan, como es el caso del 13,2% en Laza, evidenciando tanto el envejecimiento masculino como la persistencia de pautas de soltería entre varones mayores en contextos rurales.

En otras categorías las diferencias son menos pronunciadas o no siguen un patrón claramente definido por el carácter urbano o rural. La categoría pareja sin hijos registra valores elevados en todos los municipios, aunque con cierta heterogeneidad: Verín se sitúa ligeramente por debajo del registro comarcal (18,8% frente a 19,4%), mientras que municipios como Laza (16,6%), Castrelo do Val (17,6%) y Cualedro (17,7%) presentan porcentajes aún inferiores, sin un patrón territorial claro que pueda atribuirse únicamente al tamaño poblacional o grado de urbanización. Este tipo de hogar, predominante en todos los territorios, refleja tanto la presencia de parejas mayores cuyos hijos ya se han emancipado como parejas jóvenes sin hijos. En la categoría pareja con todos los hijos de 25 años o más tampoco se observan grandes desviaciones, con valores que oscilan entre el 6,4% de Verín y el 8% de Laza, reflejando una distribución relativamente homogénea de esta configuración familiar en el conjunto municipal. Por último, en la categoría otros tipos de hogar, Verín registra el porcentaje más bajo (9,2%), valor similar al de Laza (9,3%) y Castrelo do Val (9,4%), mientras que el resto de los municipios rurales supera el 10%, sin que pueda establecerse una interpretación de estas diferencias más

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

allá de la mayor heterogeneidad de formas de convivencia no convencionales en algunos núcleos rurales.



#### 1.2.4.- Distribución de los hogares según Tipo

En este apartado se analiza la distribución de los hogares según Tipo, atendiendo a las relaciones de parentesco entre los miembros y a si constituyen o no un núcleo familiar, a partir de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2021 del Instituto Nacional de Estadística (INE) y de los cambios observados respecto al año 2011 (ver Tabla 2.6 del Anexo). El INE distingue ocho tipos de hogares: 1) hogares unipersonales, 2) hogares multipersonales que no forman familia, integrados por dos o más personas sin relación de parentesco, 3) hogares familiares sin otras personas y sin núcleo, compuestos por personas emparentadas que conviven sin constituir un núcleo familiar (por ejemplo, dos hermanas solteras que viven juntas), 4) hogares familiares sin otras personas y con un solo núcleo, correspondientes a familias nucleares simples (como una pareja con hijos), 5) hogares familiares con un núcleo y otras personas emparentadas, donde convive una familia junto a otros miembros de la red familiar (por ejemplo, una pareja con hijos y la madre viuda de uno de los cónyuges), 6) hogares familiares con dos o más núcleos (por ejemplo, una pareja con su hijo casado y su nuera), 7) hogares familiares con otras personas no emparentadas (por ejemplo, una familia que aloja a un estudiante de intercambio), y 8) hogares con dos o más familias, como dos parejas que comparten vivienda pero mantienen su independencia familiar (Gráfico 2.6).

##### ○ *Distribución de tipos de hogar en el ámbito supramunicipal*

En el ámbito supramunicipal, dos tipos concentran entre el 83,9% y el 85,6% del total de hogares. La más relevante es la de un hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo, que representan en la comarca de Verín el 49,4% del total, porcentaje superado por Ourense (51,4%), Galicia (54,8%) y España (57,9%). Este tipo de hogar, correspondiente al modelo de familia nuclear, el cual mantiene su centralidad en la estructura residencial española, aunque con diferencias territoriales que reflejan el mayor peso de otras formas de convivencia en contextos rurales. El segundo tipo en importancia es el hogar unipersonal, que alcanzan su valor más alto precisamente en la comarca (34,7%), coincidiendo con el ámbito provincial (34,3%), autonómico (29,1%) y estatal (27%), evidenciando la mayor incidencia del envejecimiento y la soledad residencial en territorios rurales despoblados (Camarero, 2009).

A continuación, se sitúan otros tipos de hogares según su importancia estadística. Los hogares familiares con un núcleo y otras personas emparentadas suponen el 4,6% en la comarca, valor similar al provincial (4,5%), inferior al autonómico (5,4%) y superior al estatal (3,5%). Los hogares

con una familia y personas no emparentadas representan el 4,5% en la comarca de Verín, dato casi idéntico al estatal (4,6%). Los hogares multipersonales que no forman familia alcanzan el 2,4%, con cifras parecidas en ámbitos superiores, reflejando formas de convivencia no familiares aún minoritarias, pero en aumento (comparten piso amigos, compañeros, otros convivientes, etc.). Los hogares con dos o más núcleos familiares representan el 2,3% tanto en la comarca como en el conjunto de España, mientras que Galicia registra un 3,7%, posiblemente vinculado a la mayor persistencia de estructuras familiares complejas en el contexto gallego. En cambio, los hogares familiares sin núcleo alcanzan el 1,8% en la comarca, por encima del 1,4% observado en el resto de los niveles, dato que podría relacionarse con la presencia de hermanos mayores o familiares que conviven como soleros o viudos. Por último, la categoría con menor presencia es la de hogares de dos o más familias, que oscila entre el 0,4% (comarca y España) y el 0,3% (Ourense y Galicia), reflejando su carácter excepcional en los contextos gallego y español.

La evolución intercensal entre 2011 y 2021 (véase Tabla 2.6 del Anexo) muestra un notable aumento de los hogares unipersonales, especialmente en el ámbito comarcal (+8,3 puntos) y provincial (+9,3 puntos). Este crecimiento contrasta con el marcado descenso de los hogares familiares uninucleares, reflejando transformaciones sociodemográficas vinculadas al envejecimiento poblacional, los cambios en los valores y expectativas sobre la vida familiar, la diversificación de las trayectorias vitales, la caída sostenida de las tasas de nupcialidad y el descenso de la fecundidad (Alberdi, 1999; Jurado Guerrero, 2008). En contextos rurales, estos procesos se intensifican por la emigración juvenil, que vacía progresivamente los hogares familiares y deja tras de sí una población envejecida que vive mayoritariamente sola o en pareja sin hijos (Del Pino & Camarero, 2017).

○ ***Escala municipal: heterogeneidad urbano-rural***

A escala municipal se confirma una fuerte heterogeneidad, condicionada nuevamente por la distinción entre entorno rural y urbano. El municipio de Verín presenta porcentajes próximos a los supramunicipales, mientras que los siete municipios rurales muestran mayores divergencias. En Verín, la categoría con mayor peso son los hogares familiares uninucleares (54,9%), seguida de los hogares unipersonales (29,9%), con variaciones menos acusadas entre 2011 y 2021 que en los ámbitos territoriales superiores. Esta misma jerarquía se observa en la mayoría de los municipios rurales, aunque con dos excepciones significativas: en Laza (45,3%) y Cualedro (44,2%) los hogares unipersonales ocupan la primera posición, seguidos por los hogares

familiares uninucleares (40,4% y 40,1% respectivamente). Riós, por su parte, presenta un equilibrio absoluto entre ambas categorías (41,3% en cada una). Estos datos evidencian la severidad de los procesos de despoblación y envejecimiento en estos tres municipios, donde la atomización residencial ha alcanzado niveles críticos que comprometen la sostenibilidad demográfica y social del territorio (Camarero & Oliva, 2019).

En cuanto a las categorías de menor peso relativo, se reproduce el patrón urbano-rural observado en apartados anteriores. Los hogares multipersonales que no forman familia alcanzan su máximo en Verín (2,7%) y disminuyen progresivamente hasta el 0,6% de Castrelo do Val, reflejando la mayor presencia de formas de convivencia no familiares en contextos urbanos. Lo mismo ocurre con los hogares con una familia y personas no emparentadas: Verín registra el valor más alto (5%), frente al 2% de Laza, evidenciando mayor diversidad de modelos residenciales en la cabecera comarcal.

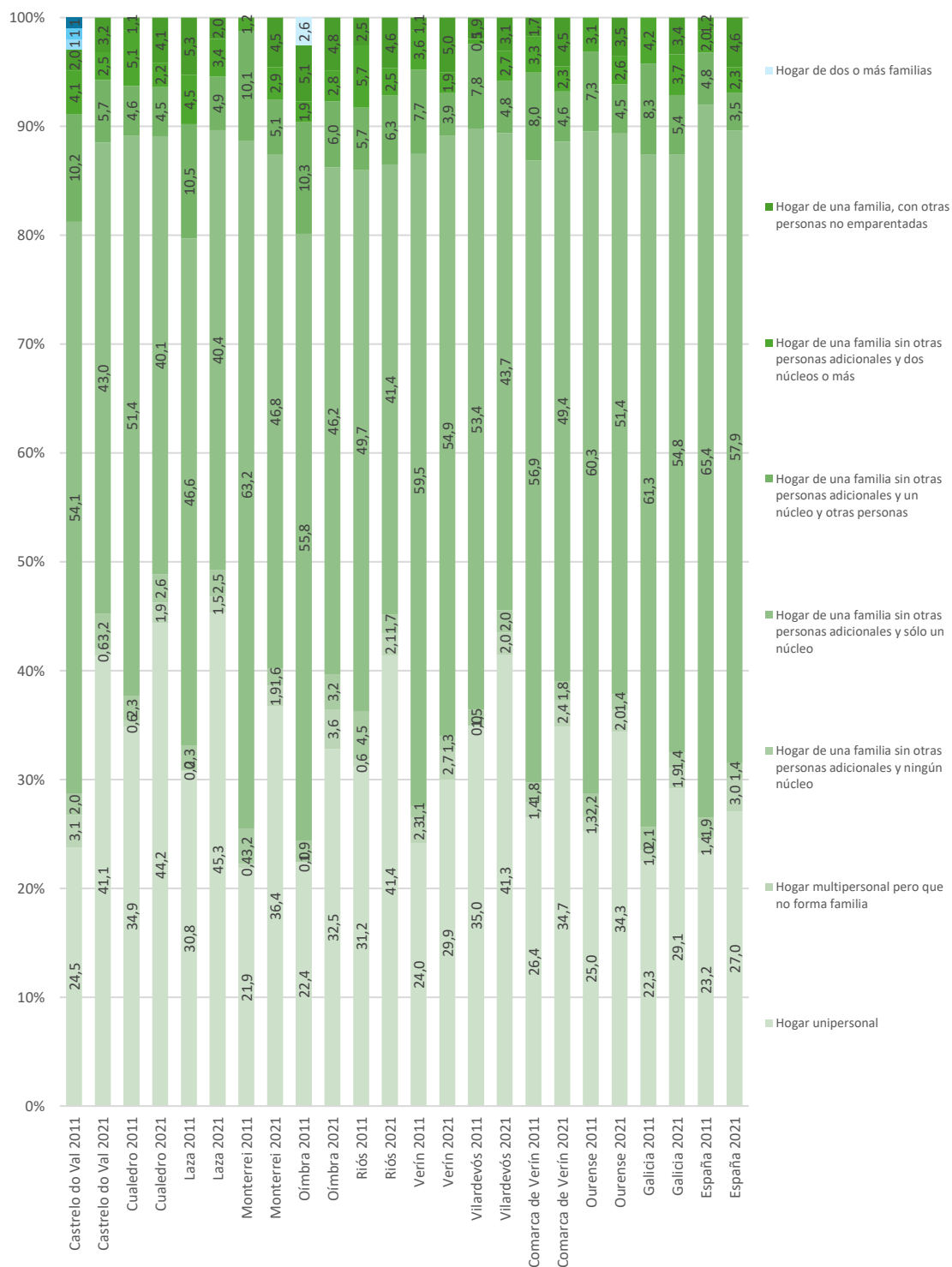
Por el contrario, existen tres categorías en las que el patrón urbano-rural se mantiene pero en sentido inverso. Los hogares familiares sin núcleo presentan porcentajes más elevados en los municipios rurales (hasta el 3,2% en Oímbra) frente a Verín (1,3%), cuyos valores son similares a los del conjunto supramunicipal, posiblemente relacionado con la convivencia de hermanos o familiares mayores, solteros o viudos, más frecuente en contextos rurales envejecidos. De igual manera, los hogares con un núcleo y otras personas emparentadas aumentan desde el 3,9% de Verín hasta alcanzar el 6,3% en Riós, reflejando la persistencia de tipologías multigeneracionales o extensas en los municipios rurales, donde las redes de cuidado intrafamiliar siguen siendo fundamentales ante la ausencia de servicios formales (Tobío et al., 2010). Este patrón se repite en los hogares con dos o más núcleos familiares: los municipios rurales exhiben cifras que oscilan entre el 2,5% de Riós y Castrelo do Val y el 3,4% de Laza, mientras que Verín se sitúa por debajo (1,9%).

Finalmente, hay dos tipos sin un patrón territorial claro, ambas con escaso peso relativo. Los hogares multipersonales que no forman familia oscilan entre el 0,6% de Castrelo do Val y el 3,6% de Riós, situándose Verín en un valor intermedio (2,7%). Los hogares de dos o más familias varían entre el 0% de Riós y el 0,8% de Oímbra y Monterrei, con Verín nuevamente en un punto medio (0,4%). La ausencia de un patrón definido en estas categorías residuales sugiere que responden a peculiaridades específicas de cada municipio más que a dinámicas estructurales urbano-rurales.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

**Gráfico 2.6. Distribución de los Hogares censados en 2011 y 2021 según Tipo del hogar.**

*Fuente: Censos de población y viviendas, INE.*



Para concluir, conviene destacar que las variaciones más significativas entre 2011 y 2021 corresponden precisamente a los hogares unipersonales y a los hogares familiares uninucleares. Los primeros aumentan con especial intensidad en las localidades rurales (hasta +16,6 puntos),



en contraste con Verín (+5,9 puntos), reflejando la aceleración de los procesos de atomización residencial en los núcleos más despoblados. Los hogares familiares uninucleares experimentan un descenso más acusado en los municipios rurales (−16,4 puntos en Monterrei), mientras que en Verín la caída es más moderada (−4,7 puntos). En el resto de los tipos de hogares se observan también variaciones, aunque no resultan especialmente relevantes por su limitada magnitud y escaso peso estadístico.

#### **1.2.5.- Distribución de los hogares según número de núcleos**

Los hogares censados pueden clasificarse según el número de núcleos familiares que los conforman, entendiendo por núcleo familiar la unidad básica de parentesco constituida por una pareja con o sin hijos, o por un progenitor solo con hijos (ver Tabla 2.7 del Anexo). Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021, los hogares con un núcleo familiar son predominantes en todos los territorios supramunicipales, superando el 50% y evidenciando la preeminencia de este modelo de convivencia (Gráfico 2.7). En la comarca de Verín representan el 57,7% y, a medida que ampliamos el ámbito territorial, el porcentaje aumenta: 58,9% en Ourense, 63,2% en Galicia y 65,3% en España.

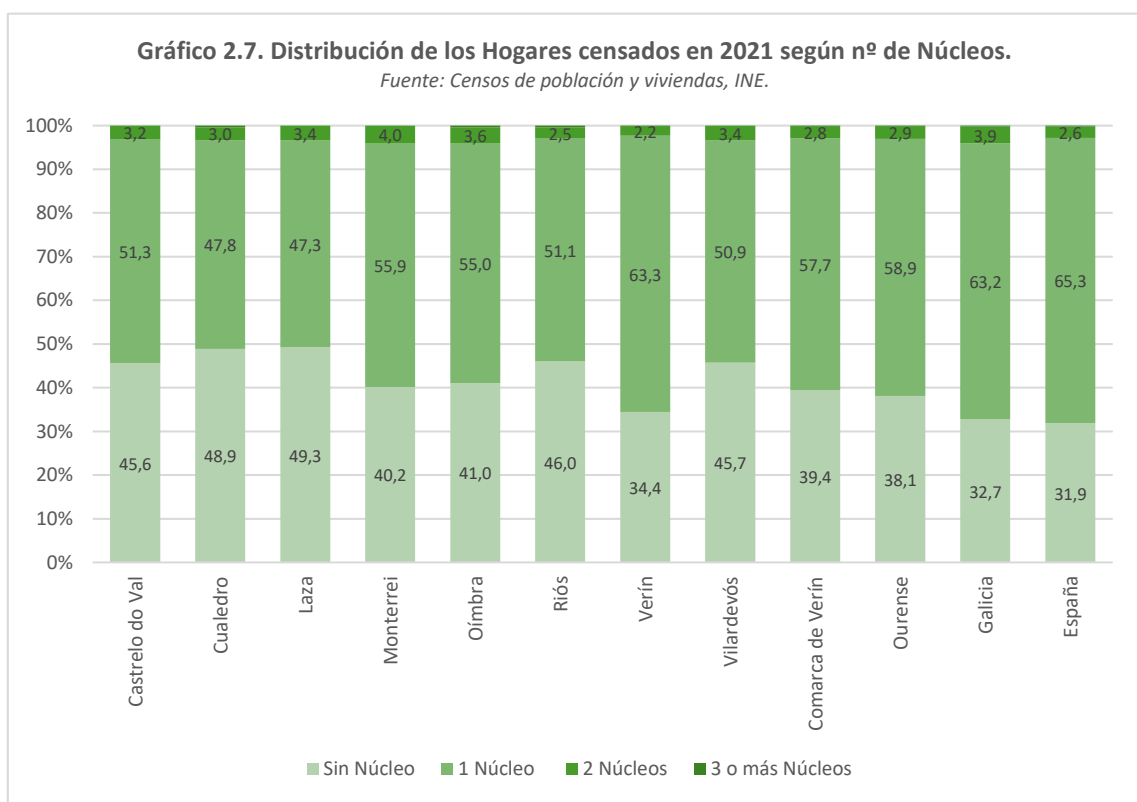
Por su parte, los hogares sin núcleo familiar, que incluye tanto a personas que viven solas como a quienes conviven sin constituir un núcleo (hermanos, amigos u otras formas de convivencia no familiar), alcanza en la comarca el 39,4%. Este valor disminuye progresivamente en los territorios más poblados: 38,1% en Ourense, 32,7% en Galicia y 31,9% en España. Este patrón refleja el mayor envejecimiento demográfico de las zonas rurales, donde la despoblación y el éxodo juvenil han dado lugar a una sobrerrepresentación de hogares unipersonales de personas mayores, mayoritariamente mujeres debido a la mayor esperanza de vida femenina y a los procesos de viudedad (Camarero, 2009; Abellán et al., 2017). La feminización del envejecimiento rural es un fenómeno ampliamente documentado que intensifica la atomización residencial en estos territorios (Del Pino & Camarero, 2017).

Los hogares con dos núcleos familiares presentan porcentajes muy reducidos en todos los territorios: 2,8% en la comarca, cifra similar a la de Ourense (2,9%) y España (2,6%), y ligeramente inferior al 3,9% registrado en Galicia. Finalmente, los hogares con tres o más

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

núcleos resultan prácticamente residuales, con presencia testimonial en todos los ámbitos territoriales.

En el ámbito municipal las diferencias son limitadas, aunque destaca nuevamente Verín como cabecera comarcal, cuyos valores se aproximan más a los observados en los niveles estatal y autonómico que a los de la propia comarca y sus municipios rurales. Así, los hogares con un núcleo familiar continúan siendo los más representativos: en Verín alcanza el 63,3%, cifra muy superior a la del resto de municipios, que se sitúan entre el 55,9% de Monterrei y el 47,3% de Laza. En contraposición, los hogares sin núcleo familiar son menos relevante en Verín (34,4%), mientras que en los siete municipios rurales oscila entre el 40,2% (Monterrei) y el 49,3% (Laza), evidenciando la mayor incidencia del envejecimiento y la soledad residencial en estos núcleos más despoblados. Respecto a los hogares con dos núcleos familiares, solo dos municipios registran valores inferiores al 3%: Verín (2,2%) y Riós (2,5%). El resto supera esa cifra, aproximándose a los valores autonómicos y encabezados por Monterrei (4%). Los hogares con tres o más núcleos mantienen su carácter residual en todos los municipios.



### 1.2.6.- Distribución de los hogares según sexo y nacionalidad

La distribución de hogares censados en 2021 según sexo y nacionalidad de sus miembros muestra cierta heterogeneidad tanto en el ámbito supramunicipal como en el municipal (ver Gráfico 2.8). En los hogares con personas españolas, la comarca de Verín registra un 74,3% tanto para hogares con presencia masculina como femenina. Sin embargo, en los ámbitos superiores se observa una mayor presencia de hogares con mujeres: 78,5% en Ourense, 81,9% en Galicia y 77,4% en España, valores superiores a los de los hogares con hombres (73,2%, 76,5% y 73,5%, respectivamente). Esta diferencia responde fundamentalmente a la mayor esperanza de vida de las mujeres.

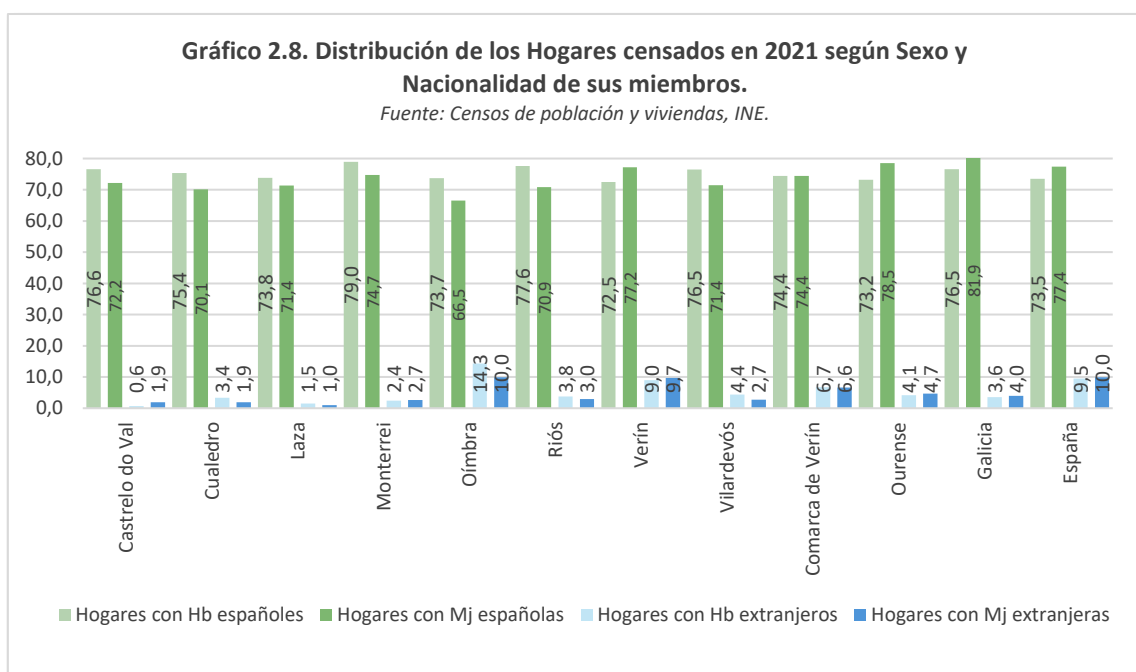
En los hogares con población extranjera se aprecia un mayor equilibrio entre sexos en todos los territorios. En la comarca se registran un 6,8% de hogares con hombres extranjeros y un 6,6% con mujeres extranjeras, mientras que en Ourense los valores se reducen al 4,1% y 4,7%. La misma tendencia se mantiene en Galicia (3,6% y 4%), mientras en España se acrecienta su relevancia (9,5% y 10%); por un lado, se reflejan patrones migratorios contemporáneos más equilibrados en cuanto a la composición por sexo y, por otro, a la menor relevancia de la inmigración extranjera entre los hogares verinenses, ourensanos y gallegos.

En el ámbito municipal la heterogeneidad es más marcada, con diferencias claras entre la cabecera comarcal y los municipios rurales. En estos últimos se observa un mayor porcentaje de hogares con hombres que con mujeres españolas, con diferencias que superan los 6 puntos porcentuales en algunos casos: Oímbra presenta un 73,7% de hogares con hombres y un 66,5% con mujeres, mientras que Riós registra un 77,6% y un 70,9%, respectivamente. Este patrón rural de hogares masculinizados se invierte en contextos más urbanos y podría explicarse por la mayor emigración femenina desde el medio rural hacia áreas urbanas en busca de oportunidades educativas y laborales, un proceso ampliamente documentado que ha contribuido a la masculinización demográfica del territorio rural (Camarero & Sampedro, 2008; Collantes & Pinilla, 2019). Verín, como cabecera comarcal, invierte esta tendencia y se aproxima a los valores supramunicipales, con un 72,5% de hogares con hombres y un 77,2% con mujeres, reflejando una estructura demográfica más equilibrada y próxima a patrones urbanos.

Por último, en cuanto a los hogares con personas extranjeras, la mayoría de los municipios muestran porcentajes bajos, debido a la inferior presencia de población extranjera, y un cierto

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

equilibrio entre hogares con hombres y con mujeres. No obstante, destacan dos municipios: Oímbra alcanza un 14,3% de hogares con hombres extranjeros y un 10% con mujeres extranjeras, superando incluso los niveles estatales; su carácter fronterizo, en la *Raia*, con los municipios portugueses de la Comunidad Intermunicipal del Alto Támega, ha favorecido la residencia de vecinos portugueses atraídos por los servicios públicos y las oportunidades laborales de Oímbra. Por su parte, Verín vuelve a diferenciarse del patrón rural y se sitúa en valores próximos a los estatales, con un 9% de hogares con hombres extranjeros y un 9,7% con mujeres extranjeras, reflejando la mayor capacidad de atracción de población inmigrante que caracteriza a las cabeceras comarcales.



### 1.3 – ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES

---

El presente capítulo analiza la evolución de las viviendas familiares en la comarca de Verín mediante un análisis secundario cuantitativo de datos e indicadores correspondientes a los años 2001, 2011 y 2021 extraídos de los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE). Se examinan diversos indicadores relacionados con el tipo de uso (principales y no principales, así como vacías), año de construcción y edad media, régimen de tenencia y superficie útil medida en metros cuadrados (m<sup>2</sup>). El análisis cuantitativo se desarrolla sobre un total de 12 indicadores:

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

- Distribución del número de Viviendas Familiares principales censadas en 2021 según Superficie útil y tipo de uso de la vivienda (ver Tabla 3.10 del Anexo).
- Evolución de la Superficie Media de las Viviendas Principales censadas en 2001, 2011 y 2021 y Diferencia Viviendas Principales y No Principales en 2021 (ver Tabla 3.11 del Anexo).
- Superficie Media de las Viviendas Familiares principales censadas en 2021 según Régimen de tenencia (ver Tabla 3.12 del Anexo).

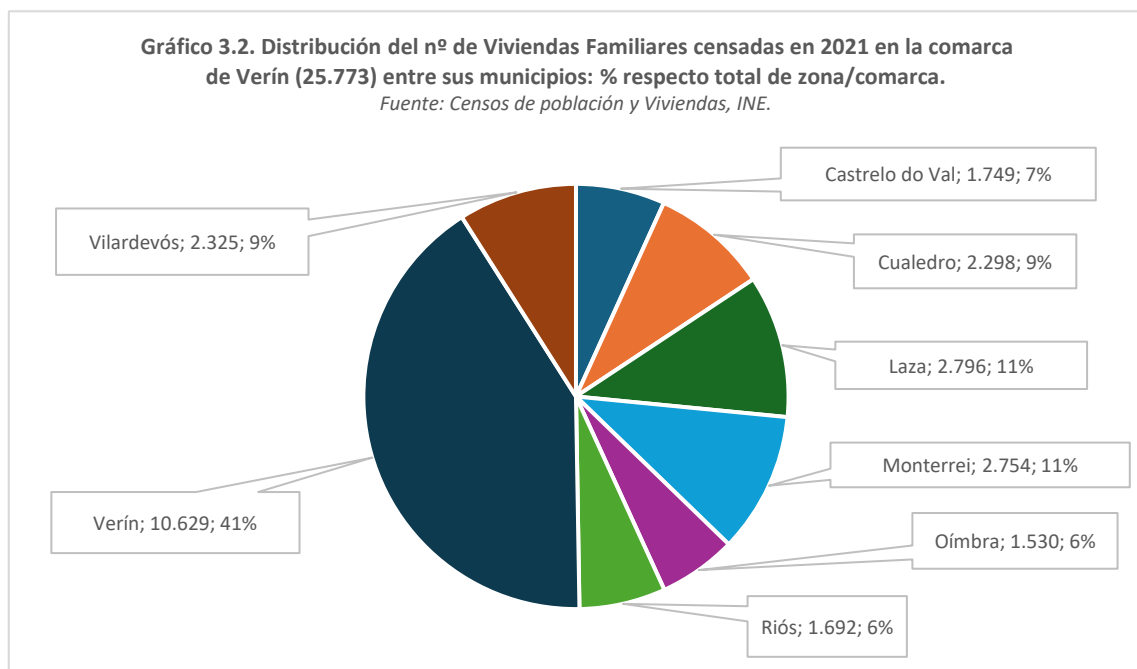
A partir de estos indicadores, el capítulo se estructura en siete apartados: el primero analiza la distribución y evolución del parque de viviendas familiares entre 2001, 2011 y 2021; el segundo examina la distribución según tipo de uso, distinguiendo entre principales y no principales (secundarias y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

### **1.3.1.- Distribución y evolución de las viviendas familiares**

Según el Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE), a 1 de enero de 2021 se encontraban censadas en la comarca de Verín un total de 25.773 viviendas familiares (ver Tabla 3.1 del Anexo). La distribución entre los municipios que integran la comarca presenta un notable desequilibrio territorial, reflejo directo de las diferencias demográficas y del peso de la cabecera comarcal. El 41% de las viviendas familiares se concentran en el municipio de Verín (10.629), mientras que el 59% restante se reparte de forma relativamente homogénea entre los otros siete municipios. Esta concentración en Verín responde a su condición de núcleo urbano de referencia, donde históricamente se ha concentrado la población, los servicios y la actividad económica, generando una mayor demanda y construcción de viviendas (Gráfico 3.1). Laza (10,8%) y Monterrei (10,7%) son las localidades que registran el mayor porcentaje después de Verín, con 2.796 y 2.754 viviendas respectivamente. A continuación, se sitúan Vilardevós y Cualedro, con 2.325 y 2.298 viviendas, representando el 9% y el 8,9% del total comarcal respectivamente. Castrolo do Val, con 1.749 viviendas, y Riós, con 1.692, suponen el 6,8% y el 6,6% del conjunto, mientras que Oímbra suma 1.530 viviendas, equivalentes al 5,9% del parque residencial comarcal. Esta distribución relativamente equilibrada entre los municipios rurales

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

contrasta con la primacía absoluta de Verín, consolidando un modelo territorial caracterizado por la concentración residencial en la cabecera frente a la dispersión en núcleos rurales de menor tamaño.



En relación con la evolución del número de viviendas familiares entre 2001 y 2021, se aprecia un incremento generalizado en todos los territorios supramunicipales (Gráfico 3.1.1). La comarca de Verín experimenta un aumento del +40,2%, pasando de 18.386 viviendas en 2001 a 25.773 en 2021, lo que supone 7.387 viviendas adicionales. Este crecimiento se sitúa por encima de los valores registrados en los ámbitos provincial (+38,8%) y autonómico (+34,4%), y supera en más de 13 puntos porcentuales el estatal (+27,1%). Estos datos evidencian que el incremento del parque de viviendas ha sido especialmente intenso en la comarca, resultado del boom inmobiliario de la primera década del siglo XXI que impulsó una expansión constructiva generalizada en todo el territorio español, incluyendo áreas rurales donde la demanda social no justificaba tal crecimiento. Este notable incremento de viviendas contrasta de forma llamativa con la evolución demográfica del territorio: mientras el parque residencial creció un +40,2%, la población disminuyó un -12,7% en el mismo periodo, configurando un profundo desajuste entre la oferta de viviendas y las necesidades reales de la población residente. Esta paradoja, característica de muchas áreas rurales españolas, refleja la desconexión entre las dinámicas del mercado inmobiliario (impulsado por factores especulativos, expectativas de retorno migratorio

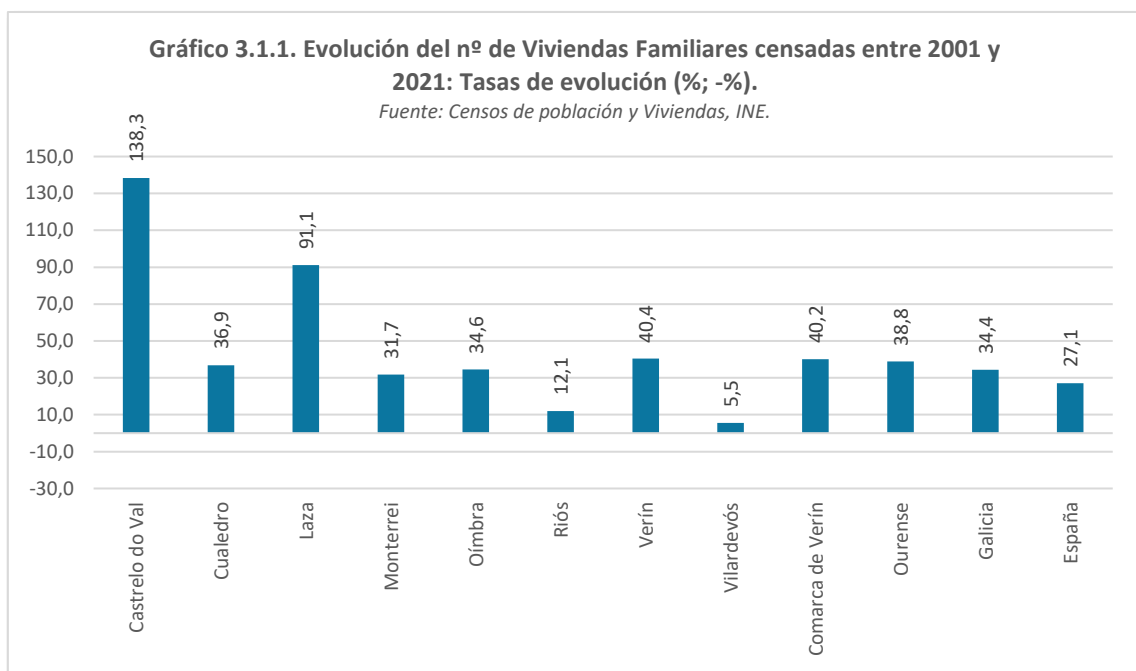
y políticas de fomento de la construcción) y las dinámicas demográficas marcadas por la despoblación y el envejecimiento.

En el ámbito municipal se observa un incremento del parque de viviendas en todas las localidades, si bien la evolución presenta una notable heterogeneidad que refleja diferentes intensidades del fenómeno constructivo. El municipio con mayor crecimiento relativo es Castrelo do Val, que pasa de 734 viviendas en 2001 a 1.749 en 2021 (+138,3%), seguido de Laza con un +91,1%, al aumentar de 1.463 a 2.796 viviendas. Estos incrementos extraordinarios en dos de los municipios más despoblados del territorio resultan especialmente chocantes y podrían vincularse a múltiples factores: construcción de viviendas por parte de emigrantes que proyectan su retorno, proliferación de segundas residencias vinculadas a población con orígenes en estos municipios, expansión constructiva especulativa durante el boom inmobiliario sin correspondencia con la demanda social, o políticas urbanísticas municipales que facilitaron el crecimiento residencial sin criterios de sostenibilidad demográfica. El análisis de indicadores posteriores permitirá contrastar algunas hipótesis explicativas.

Verín, la cabecera comarcal, incrementa su parque de 7.568 a 10.629 viviendas (+40,4%), crecimiento similar al del conjunto comarcal y coherente con su mayor dinamismo demográfico relativo. Tres municipios presentan incrementos de magnitud intermedia: Cualedro con +36,9% (619 viviendas nuevas), Oímbra con +34,6% (393 viviendas nuevas) y Monterrei con +31,7% (663 viviendas nuevas), valores que, si bien elevados, resultan más contenidos que los de Castrelo do Val y Laza. Por último, aunque mantienen también una evolución positiva, Riós y Vilardevós registran incrementos más moderados: Riós crece un +12,1% (182 viviendas nuevas) y Vilardevós muestra un ligero +5,5% (121 viviendas nuevas), siendo los únicos municipios donde el crecimiento del parque residencial guarda cierta proporción con las necesidades demográficas del territorio.



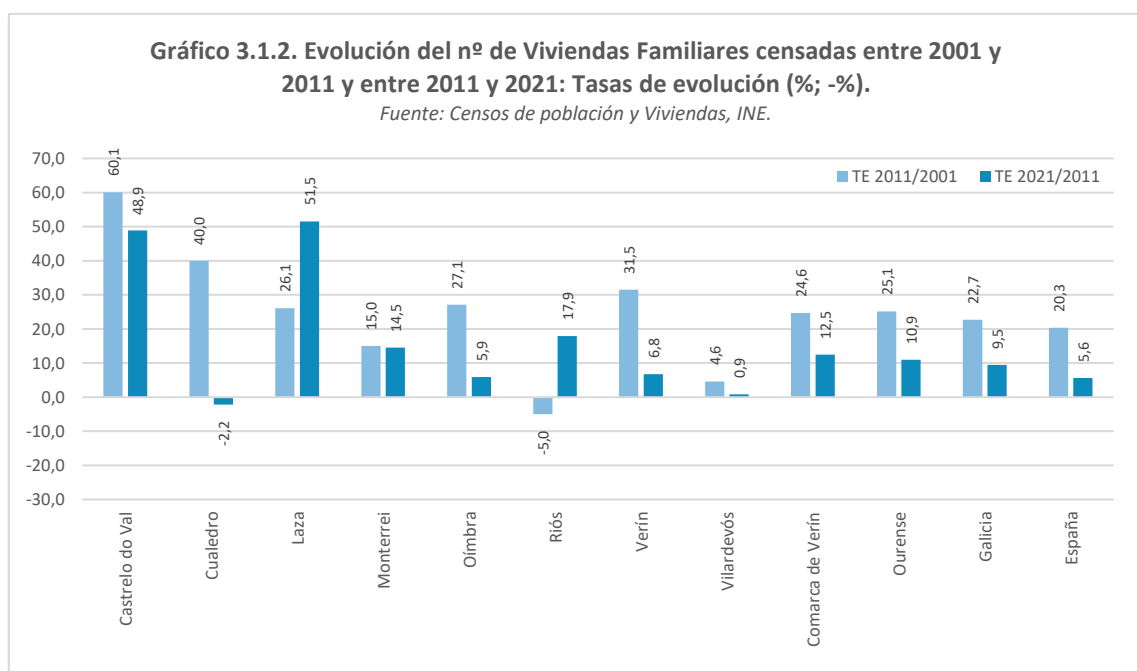
**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**



Al analizar la evolución entre los periodos censales 2001-2011 y 2011-2021 a nivel supramunicipal, se observa que el crecimiento continúa siendo generalizado, aunque resulta considerablemente mayor en la primera década que en la segunda en todos los ámbitos (Gráfico 3.1.2). La comarca de Verín incrementa su número de viviendas familiares un +24,6% en el primer intervalo y un +12,5% en el segundo, patrón similar al observado en la provincia de Ourense (+25,1% y +10,9% respectivamente), Galicia (+22,7% y +9,5%) y España (+20,3% y +5,6%). Esta desaceleración del ritmo constructivo en la segunda década responde al estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008 y a la crisis económica-financiera, que paralizó el sector de la construcción, impidiendo el acceso al crédito y reduciendo la demanda de vivienda en todo el territorio español.

En el ámbito municipal, esta tendencia de mayor crecimiento en el primer periodo se mantiene en la mayoría de las localidades. Así, municipios como Castrelo do Val (+60,1% en 2001-2011 y +48,9% en 2011-2021), Verín (+31,5% y +6,8%) u Oímbra (+27,1% y +5,9%) reproducen el patrón de desaceleración característico del conjunto territorial, evidenciando cómo el boom inmobiliario impulsó una expansión constructiva desproporcionada en la primera década que se frenó bruscamente tras la crisis. No obstante, existen tres excepciones destacables que rompen esta norma general. Laza registra un incremento del +26,1% en 2001-2011, pero acelera notablemente su crecimiento en 2011-2021 hasta alcanzar un +51,5%, dato que confirma la intensidad del fenómeno constructivo en este municipio incluso durante el periodo de crisis y

postcrisis, posiblemente vinculado a construcciones de emigrantes retornados o de segundas residencias que continuaron desarrollándose al margen de la dinámica general del mercado. Más llamativo resulta el caso de Riós, que decrece un -5% en la primera década para posteriormente recuperarse con un +17,9% en la segunda, invirtiendo completamente la tendencia dominante. Finalmente, Monterrei muestra una evolución atípicamente estable, con valores muy similares entre ambos periodos (+15% y +14,5%), evidenciando un ritmo constructivo constante ajeno a las fluctuaciones del ciclo inmobiliario. Estas excepciones sugieren dinámicas locales específicas.



### 1.3.2.- Distribución de las viviendas según tipo de uso

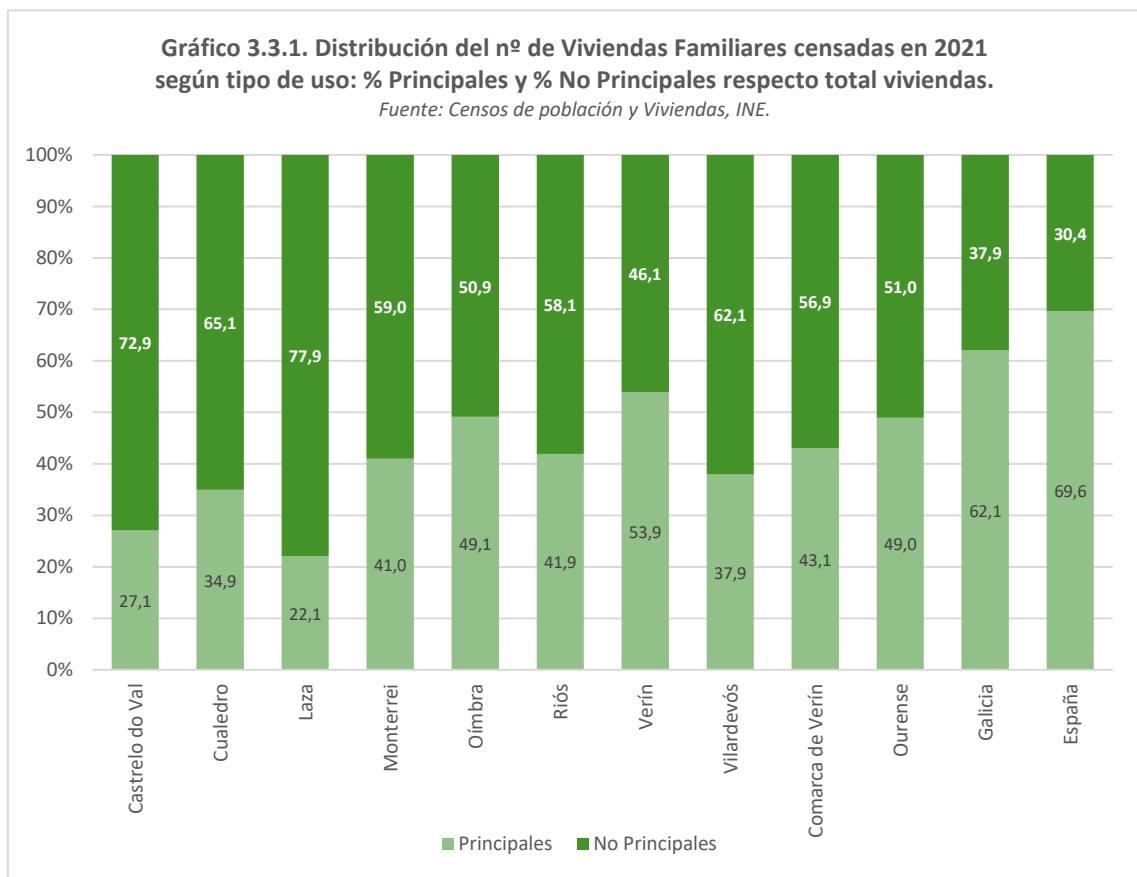
Este apartado se centra en la distribución de las viviendas según su tipo de uso, diferenciando entre viviendas principales, aquellas que constituyen la residencia habitual de un hogar, y viviendas no principales, categoría que engloba tanto las viviendas secundarias como las vacías (ver Tabla 3.3 del Anexo). Este indicador resulta fundamental para comprender el grado de ajuste/desajuste entre el parque residencial disponible y su ocupación efectiva, fenómeno especialmente pronunciado en territorios rurales afectados por procesos de despoblación.

Según el Censo de Población y Viviendas de 2021, se observan claras divergencias en el ámbito supramunicipal (Gráfico 3.3.1). En la comarca de Verín y en la provincia de Ourense, las viviendas principales no alcanzan el 50% del total, quedando en minoría frente a las no principales. Concretamente, la comarca registra un 43,1% de viviendas principales frente al 56,9% de no principales, mientras que en Ourense estos valores se sitúan en 49% y 51% respectivamente. Estos datos revelan una realidad residencial caracterizada por el predominio de viviendas desocupadas habitualmente o de uso estacional, consecuencia directa de la despoblación y del sobredimensionamiento del parque de viviendas construido durante las décadas de expansión inmobiliaria (Módenes & López-Colás, 2014). Este patrón contrasta significativamente con los observados en los ámbitos autonómico y estatal, donde las viviendas principales sí constituyen la mayoría: Galicia presenta un 62,1% de viviendas principales y un 37,9% de no principales, mientras que en España la diferencia es aún mayor, con un 69,6% de principales y un 30,4% de no principales. Estas divergencias reflejan el mayor peso de las áreas urbanas en los agregados autonómico y estatal, territorios donde la ocupación residencial permanente es predominante y el mercado inmobiliario mantiene mayor dinamismo gracias a la inmigración.

En el ámbito municipal se aprecian tres patrones diferenciados según la intensidad del fenómeno de desocupación residencial. En primer lugar, destacan dos municipios con valores extremos de vivienda principal: Laza (22,1%) y Castrelo do Val (27,1%), donde más de siete de cada diez viviendas no constituyen residencias habituales. Estos datos extraordinarios evidencian situaciones de despoblación severa en las que el parque residencial se encuentra mayoritariamente desocupado, ya sea en forma de viviendas vacías o segundas residencias utilizadas esporádicamente por población emigrada que mantiene vínculos con el territorio. En estos municipios, el desajuste entre el stock de viviendas y las necesidades reales de la población residente alcanza niveles críticos que comprometen la sostenibilidad del modelo territorial. En segundo lugar, se sitúa un grupo de cinco municipios con valores intermedios de vivienda principal que oscilan entre el 34,9% de Cualedro y el 49,1% de Oímbra. Este grupo incluye también a Vilardevós (37,9%), Monterrei (41%) y Riós (41,9%), municipios donde, si bien las viviendas principales siguen siendo mayoritarias (excepto en Oímbra, donde la distribución es prácticamente equilibrada), el peso de las viviendas no principales resulta considerablemente elevado, superior al observado en contextos urbanos y evidenciando igualmente procesos de desocupación vinculados a la despoblación y el envejecimiento. Finalmente, el municipio de Verín presenta el patrón más diferenciado del conjunto comarcal, con un 53,9% de viviendas principales y un 46,1% de viviendas no principales, reflejando su condición de cabecera comarcal con mayor dinamismo demográfico, concentración de servicios y capacidad de retención

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

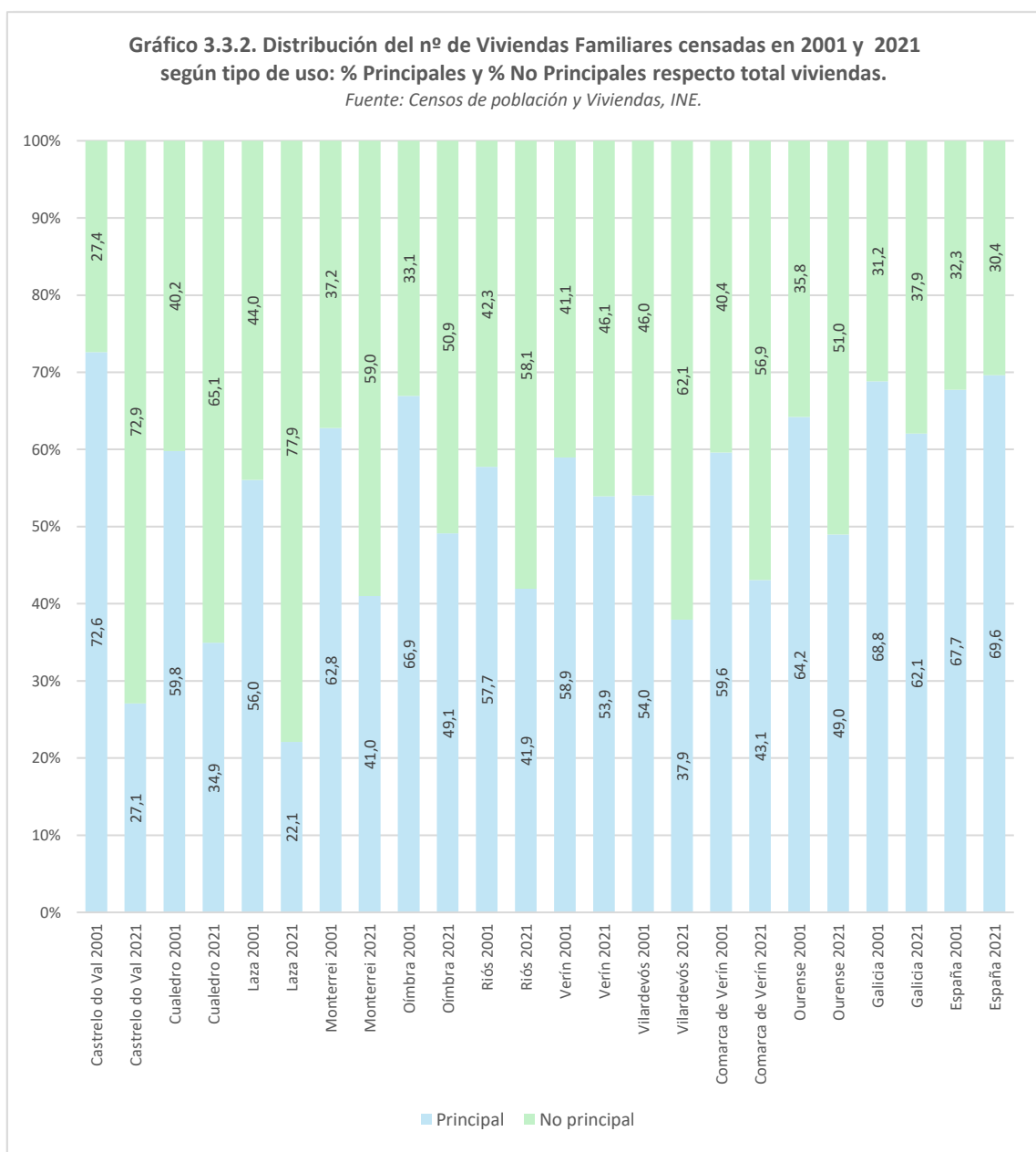
poblacional. No obstante, resulta destacable que incluso en este contexto relativamente más urbano, el porcentaje de viviendas no principales (46,1%) supera ampliamente los valores autonómico (37,9%) y estatal (30,4%), confirmando que el fenómeno de la desocupación residencial afecta al conjunto del territorio analizado, aunque con diferentes intensidades según el perfil demográfico, económico y funcional de cada municipio.



Al analizar la evolución de la distribución de viviendas familiares según su tipo de uso en el periodo 2001-2021, el ámbito supramunicipal evidencia dinámicas territoriales claramente diferenciadas. El nivel estatal es el único que registra un incremento de las viviendas principales, con un leve aumento de +1,9 puntos porcentuales, reflejando que en contextos predominantemente urbanos el crecimiento demográfico (impulsado por la inmigración y la formación de nuevos hogares) ha permitido mantener o incrementar ligeramente la ocupación residencial permanente. En el resto de los territorios se observa un retroceso progresivo más acusado a medida que se acentúa el carácter rural del contexto territorial analizado: Galicia registra un descenso de -6,8 puntos, mientras que los descensos más pronunciados se producen en Ourense (-15,2 puntos) y en la comarca de Verín (-16,5 puntos). Estas divergencias responden

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

a procesos de despoblación y vaciamiento demográfico que han transformado progresivamente el uso del parque residencial en las áreas rurales. El abandono poblacional, impulsado por la escasez de servicios, oportunidades laborales y envejecimiento extremo, ha convertido estos territorios en espacios donde predominan las viviendas de uso vacacional o estacional, así como las viviendas abandonadas o en desuso. El resultado es una reconfiguración del paisaje residencial rural caracterizado por el crecimiento absoluto del parque de viviendas junto con el descenso relativo de las viviendas principales, paradoja que evidencia el profundo desajuste entre las viviendas construidas y las necesidades reales de la población residente.



Esta situación se refleja de manera especialmente clara en el ámbito municipal. Verín, como cabecera comarcal, es el único municipio que no experimenta una caída especialmente acusada en el porcentaje de viviendas principales, aunque también presenta una contracción de -5 puntos porcentuales, dato que refleja que incluso en el contexto más urbano del territorio comarcal los procesos de despoblación han afectado a la ocupación residencial permanente. Los siete municipios rurales experimentan descensos considerablemente más pronunciados, con reducciones que oscilan entre los -15,8 puntos de Riós y valores extremos en Laza (-34) y Castrelo do Val (-45,5 puntos), este último el municipio de menor población en la comarca. Estos datos confirman que, en los municipios con despoblación más severa, el crecimiento del parque de viviendas durante el boom inmobiliario no solo no respondía a la demanda social, sino que se produjo simultáneamente a un proceso de vaciamiento de las viviendas existentes, generando un stock residencial mayor progresivamente más desocupado y ajeno a las dinámicas habitacionales efectivas del territorio.

### **1.3.3.- Distribución y evolución de las viviendas vacías**

Los análisis previos sobre vivienda no principal resultan determinantes para este apartado, en el que se examina específicamente la situación de las viviendas vacías en los distintos territorios del estudio. Para ello, el Censo de Población y Viviendas 2021 utiliza la digitalización de los medidores o contadores de electricidad, técnica que permite detectar con precisión la desocupación de las viviendas mediante el registro de consumos eléctricos (ver Tabla 3.4 del Anexo). Esta técnica ha mejorado la calidad de los datos sobre vivienda vacía, categoría que puede englobar inmuebles desocupados por abandono, deterioro estructural, procesos de herencia sin resolver, por inversión o expectativas de uso futuro que no se materializan. Con todo, el INE solamente publica datos estadísticos para los municipios de 1.000 y más habitantes; además, en los casos de Oímbra y Riós detectamos sendos errores estadísticos del INE (más viviendas vacías que No Principales en 2021) del que le advertimos pero que no corrigió antes de finalizar este Estudio Cuantitativo. Por tanto, cuando nos referimos a la comarca de Verín, los indicadores de Viviendas Vacías resultan del sumatorio de los datos estadísticos de cinco municipios: Cualedro, Laza, Monterrei, Verín y Vilardevós.

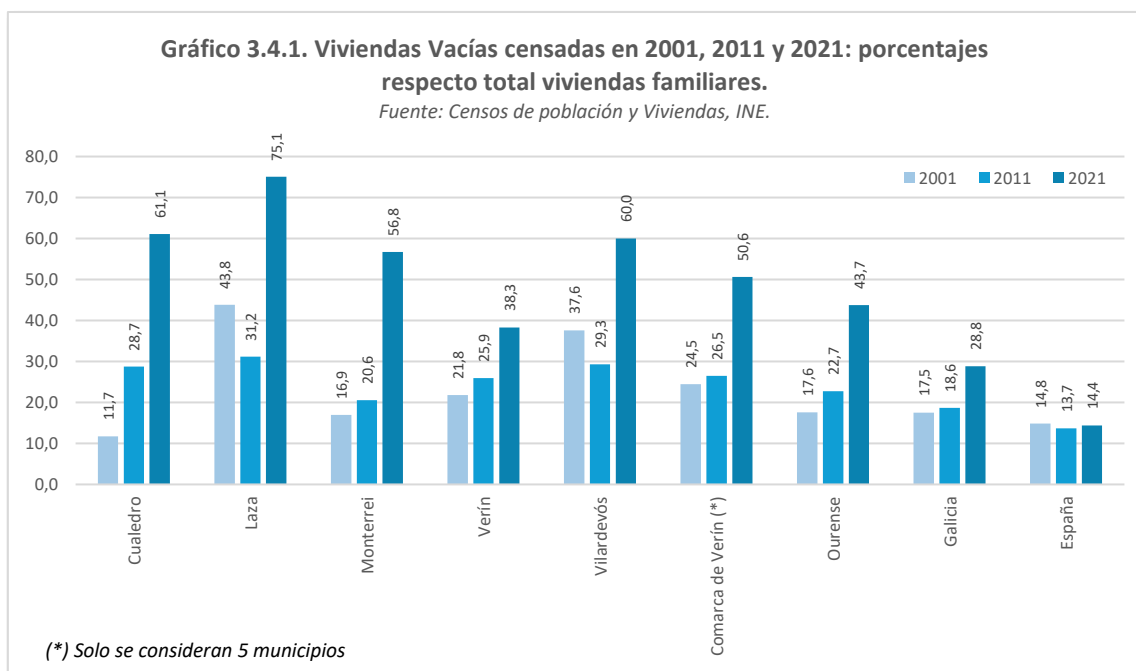
Según los datos correspondientes al año 2021, en el ámbito supramunicipal se constata un porcentaje extraordinariamente elevado de viviendas vacías respecto al total de viviendas

familiares (Gráfico 3.4.1). La comarca de Verín (cinco municipios) presenta el valor más alto de todos los ámbitos analizados, con un 50,6%, seguida por el conjunto provincial, que alcanza el 43,7%. Estos datos revelan que en la comarca la mitad del parque de viviendas familiares se encuentra desocupado de manera continuada, situación que refleja la severidad del desajuste residencial en territorios rurales afectados por despoblación extrema. Con valores todavía elevados pero sensiblemente inferiores se sitúan Galicia (28,8%) y España (14,4%), donde el mayor peso de las áreas urbanas con mercados inmobiliarios y poblaciones más dinámicas, incluyendo flujos de inmigración extranjera más relevantes, reduce el porcentaje de viviendas vacías sobre el total de viviendas familiares.

En el ámbito municipal vuelven a evidenciarse las marcadas diferencias entre los núcleos rurales y la cabecera comarcal. El municipio de Verín es el único de los cinco municipios que se sitúa por debajo del 50% de viviendas vacías según el Censo de Viviendas de 2021, alcanzando un 38,3% del total de las viviendas familiares censadas, porcentaje que, si bien resulta elevado y supera ampliamente los valores autonómico y estatal, es sensiblemente inferior al de los municipios rurales circundantes. En estos, los porcentajes de vivienda vacía oscilan entre el 56,7% de Monterrei y el excesivo 75,1% de Laza, donde las viviendas vacías alcanzan tres cuartas partes del total del parque inmobiliario censado en 2021. Los otros dos municipios presentan valores del 60% en Vilardevós y 61,1% en Cualedro, configurando una situación particularmente grave que evidencia el vaciamiento demográfico extremo que sufrieron las localidades rurales del territorio comarcal.

Este fenómeno de desocupación acusada de la vivienda familiar responde a múltiples causas convergentes: el abandono progresivo de viviendas por parte de población que emigra sin vender o alquilar su patrimonio inmobiliario, el deterioro estructural de inmuebles antiguos que quedan inhabitables sin capacidad económica por las y los propietarios para su rehabilitación, la existencia de viviendas heredadas por varios propietarios que residen fuera del territorio y no llegan a acuerdos sobre su gestión, o la construcción especulativa durante el boom inmobiliario de 2000-2007 de viviendas que nunca llegaron a ocuparse por ausencia de una demanda social real. El resultado es un paisaje residencial caracterizado por núcleos rurales poblados de viviendas cerradas, en ruina o en proceso de degradación, fenómeno que plantea importantes desafíos no solo demográficos sino también urbanísticos, patrimoniales y de seguridad.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**



La evolución de la vivienda vacía entre 2001 y 2021 evidencia un incremento extraordinario en todos los territorios supramunicipales, con excepción del nivel estatal (Gráfico 3.4.2). La comarca de Verín (5 municipios de 1.000 y más habitantes) experimenta el mayor crecimiento relativo de los ámbitos analizados, que supone un incremento +23 puntos porcentuales, pasando de 3.670 a 10.532 viviendas vacías (+6.862 viviendas). La provincia de Ourense registra un incremento muy similar en términos relativos (+26,1 puntos), pasando de 34.063 a 119.280 viviendas vacías en cifras absolutas, evidenciando la magnitud del fenómeno en el contexto comarcal y provincial. Galicia experimenta un crecimiento más moderado, pero todavía muy significativo (+11,3 puntos), mientras que, por el contrario, España es el único ámbito donde el porcentaje de vivienda vacía desciende ligeramente (-0,5 puntos), pasando del 14,8% al 14,4%, aunque en términos absolutos el stock de viviendas vacías aumenta de 3.106.422 a 3.828.307. Esta divergencia territorial refleja dinámicas opuestas: en las áreas rurales gallegas la despoblación, el envejecimiento y el abandono han generado una acumulación notoria de viviendas desocupadas.

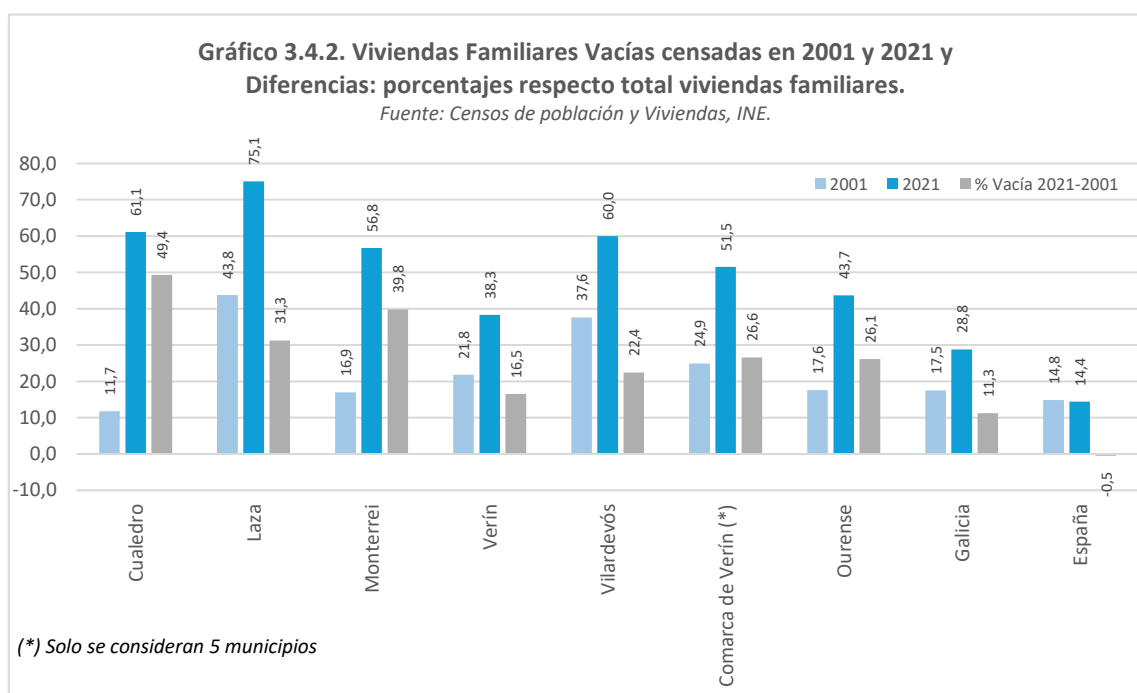
A escala municipal se observan crecimientos muy elevados del porcentaje de viviendas vacías en el periodo 2001-2021, aunque con intensidades diferenciadas. Verín es el único municipio con el incremento más bajo entre 2001 y 2021, creciendo un total de +16,5 puntos, reflejando que incluso en el contexto más urbano de la comarca y en municipios con cierto dinamismo, el fenómeno de acumulación de vivienda vacía ha sido muy significativo. Con incrementos ya especialmente preocupantes se sitúan Vilardevós (+22,4 puntos), Laza (+31,3 puntos) y



## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

Monterrei (+39,8 puntos), municipios donde el vaciamiento residencial ha alcanzado dimensiones críticas. Finalmente, Cualedro presenta el mayor incremento del conjunto comarcal, con valores excesivamente elevados que alcanzan +49,4 puntos. Estos datos extraordinarios evidencian que en esos municipios prácticamente la mitad del parque de viviendas ha pasado de estar ocupado en 2001 a encontrarse desocupado en 2021, consecuencia directa de la emigración y el sobreenviejamiento extremos que han implicado el abandono masivo del parque inmobiliario en los núcleos rurales.

Estos incrementos confirman que el fenómeno de acumulación de vivienda vacía constituye uno de los principales desafíos territoriales de la comarca de Verín, consolidando un modelo caracterizado por el sobredimensionamiento del parque inmobiliario frente a una población en retroceso continuado y un número creciente de viviendas abandonadas y en deterioro progresivo.



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

En este apartado se analiza la distribución del número de viviendas familiares según el año de construcción y el tipo de uso, distinguiendo entre viviendas principales y no principales. El análisis se basa en los datos del Censo de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE) de 2021 (ver Tabla 3.5 del Anexo). En primer lugar, se examina la distribución

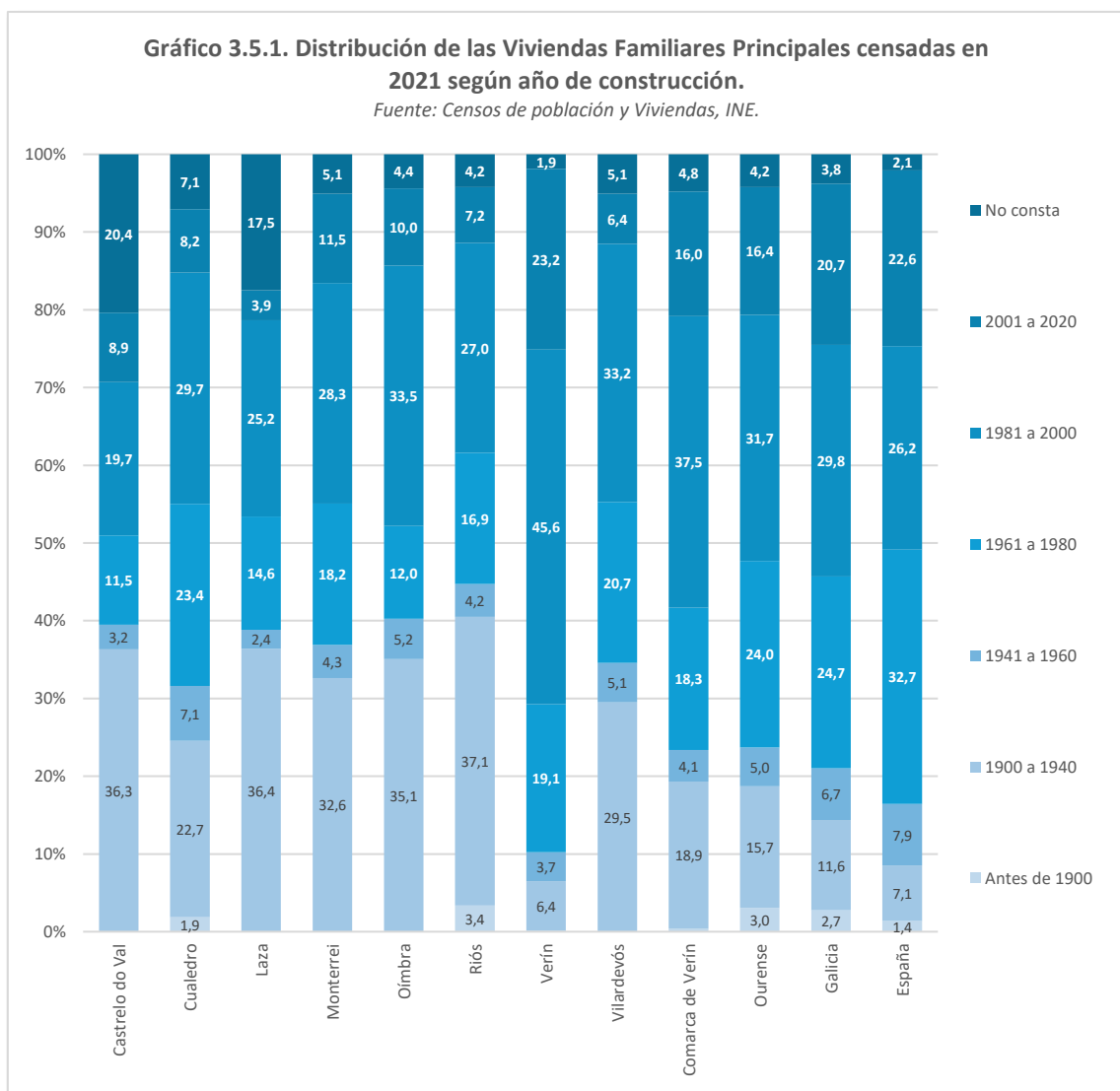
de las viviendas principales según su antigüedad, indicador que permite conocer las dinámicas históricas de construcción residencial y su relación con los procesos demográficos, migratorios y económicos del territorio.

En la comarca de Verín, el mayor número de viviendas familiares principales corresponde a las construidas entre 1981 y 2000, que representan el 37,5% del total. Esta misma tendencia se observa en la provincia de Ourense (31,7%) y en Galicia (29,8%), intensificación en la construcción que responde al retorno de parte de la emigración que había partido en décadas anteriores y la consiguiente edificación o renovación de viviendas en los lugares de origen, las políticas de desarrollo rural implantadas durante las dos últimas décadas del siglo XX, y el inicio de un ciclo de expansión económica que facilitó el acceso al crédito y la inversión en vivienda (Camarero, 2009).

En España, sin embargo, este periodo ocupa la segunda posición (26,2%), superado por el intervalo 1961-1980 con un 32,7%. Este periodo coincide con las décadas del desarrollismo franquista, el intenso éxodo de población rural hacia áreas urbanas y la expansión masiva de la construcción en las periferias de las ciudades para absorber la llegada de población migrante interna. Este mismo intervalo ocupa la segunda posición en los niveles autonómico (24,7%) y provincial (24%), mientras que en la comarca desciende a la tercera posición (18,2%) debido al mayor peso del periodo 1900-1940, que alcanza el 18,9%. Este periodo de construcción más antigua resulta especialmente relevante en los territorios rurales. Este periodo pierde progresivamente importancia a medida que se asciende en la gradación territorial: ocupa el cuarto lugar en Ourense (15,7%), Galicia (11,6%) y quinto en España (7,1%).

En los ámbitos territoriales provincial, autonómico y estatal, también se observa un elevado porcentaje de viviendas principales construidas entre 2001 y 2020, ocupando la tercera posición en cada caso (16,4%, 20,7% y 22,6% respectivamente). En la comarca, este periodo representa un 16%, porcentaje inferior a los ámbitos superiores pero todavía significativo, reflejando que incluso en contextos rurales despoblados la burbuja inmobiliaria generó construcción de viviendas que en muchos casos no respondían a la demanda social.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**



En el ámbito municipal resulta necesario diferenciar nuevamente entre el medio rural, presente en siete de los municipios, y el urbano de Verín. En las localidades rurales destacan dos grandes periodos de construcción de viviendas principales. El primero es 1900-1940, mayoritario en cinco municipios, sobresaliendo Riós (37,1%), Laza (36,4%) y Castrelo do Val (36,3%), reflejando la antigüedad del parque residencial en municipios fuertemente envejecidos y despoblados. El segundo periodo relevante es 1981-2000, que incluso constituye el principal en Cualedro (29,7%) y Vilardevós (33,2%), con valores que oscilan entre el 19,8% de Castrelo do Val y el 33,5% de Oímbra, reflejando el impacto del retorno migratorio y las políticas de desarrollo rural en estos municipios tras la incorporación a la CEE-UE. En tercer lugar, el periodo 1961-1980 presenta también un peso significativo, especialmente en Cualedro (23,4%) y Vilardevós (20,7%).

Por su parte, en el ámbito urbano de Verín, la mayor concentración de viviendas principales corresponde claramente al periodo 1981-2000, con un 45,6%, seguido por 2001-2020 (23,2%) y, a mayor distancia, por el intervalo 1961-1980 (19,1%). Esta distribución refleja el mayor dinamismo constructivo de la cabecera comarcal, con una renovación más intensa del parque residencial y mayor presencia de viviendas relativamente recientes en comparación con los municipios rurales, donde predomina un stock heredado de viviendas más antiguas.

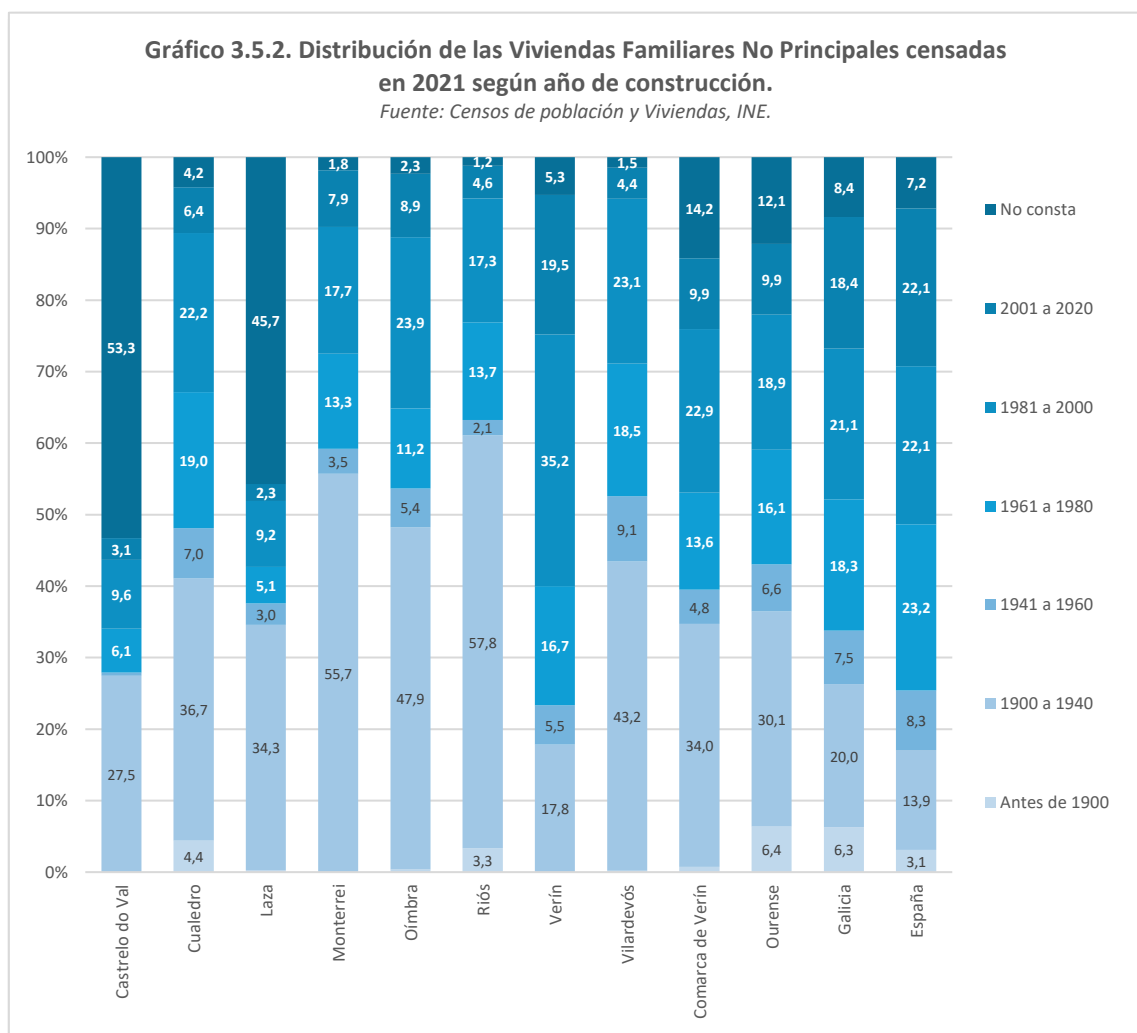
Al analizar la distribución de viviendas familiares no principales (secundarias y viviendas vacías) censadas en 2021, se identifican dos tendencias claramente diferenciadas según el ámbito territorial. Por un lado, la comarca de Verín y la provincia de Ourense presentan un parque de viviendas no principales marcadamente envejecido, con un alto porcentaje de construcciones del periodo 1900-1940, que representan el 34% y 30,1% respectivamente. Este predominio de viviendas antiguas refleja procesos de segunda residencia, abandono de patrimonio residencial heredado tras la emigración, viviendas que quedaron vacías por fallecimiento de sus ocupantes sin renovación generacional, o inmuebles en deterioro progresivo sin capacidad económica para su rehabilitación. En ambos territorios, el segundo periodo más significativo corresponde a 1981-2000, con un 22,9% en la comarca y un 18,9% en la provincia, seguido del intervalo 1961-1980 (13,6% y 16,1% respectivamente).

En una posición intermedia se sitúa la comunidad autónoma de Galicia, con valores similares en tres periodos distintos: 1981-2000 lidera con un 21,1%, seguido de 1900-1940 (20%) y 2001-2020 (18,4%), reflejando una distribución más equilibrada entre viviendas antiguas y construcciones más recientes. Por su parte, España presenta el parque de viviendas no principales más joven de todos los ámbitos territoriales, concentrándose la construcción a partir de 1961: el 23,2% corresponde al periodo 1961-1980, mientras que los periodos 1981-2000 y 2001-2020 alcanzan cada uno un 22,1%. Esta mayor presencia de viviendas no principales recientes está vinculada al boom inmobiliario y al mercado de segundas residencias, especialmente intenso en áreas costeras y entornos rurales relativamente cercanos a centros urbanos.

En el ámbito municipal se evidencia que los municipios rurales concentran las viviendas no principales más envejecidas, siendo 1900-1940 el periodo mayoritario en los siete municipios rurales. Los valores más altos se registran en Riós (57,8%) y Monterrei (55,7%), seguidos de Oímbra (47,9%) y Vilardevós (43,2%), mientras que el resto de los municipios rurales presentan porcentajes igualmente significativos. Estos datos confirman que, en los municipios más

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

despoblados, una parte muy sustancial de las viviendas no principales corresponde a patrimonio residencial antiguo abandonado o prácticamente sin desuso. Por el contrario, Verín registra el porcentaje más bajo de viviendas no principales antiguas (17,8%), reflejando un parque no principal considerablemente más reciente.



El segundo periodo relevante, 1981-2000, muestra un patrón territorialmente diferenciado. Verín lidera con un 35,2%, confirmando que buena parte de sus viviendas no principales fueron construidas durante las décadas de expansión inmobiliaria asociadas al retorno migratorio y el desarrollo económico. Le siguen Oímbra (23,9%), Vilardevós (23,1%) y Cualedro (22,2%), municipios donde este periodo también tuvo cierta relevancia constructiva. Sin embargo, destaca el caso de Laza, donde este intervalo apenas alcanza el 9,2%, evidenciando que en este municipio la construcción de viviendas no principales ha sido muy limitada en décadas recientes, predominando casi exclusivamente el patrimonio antiguo abandonado.

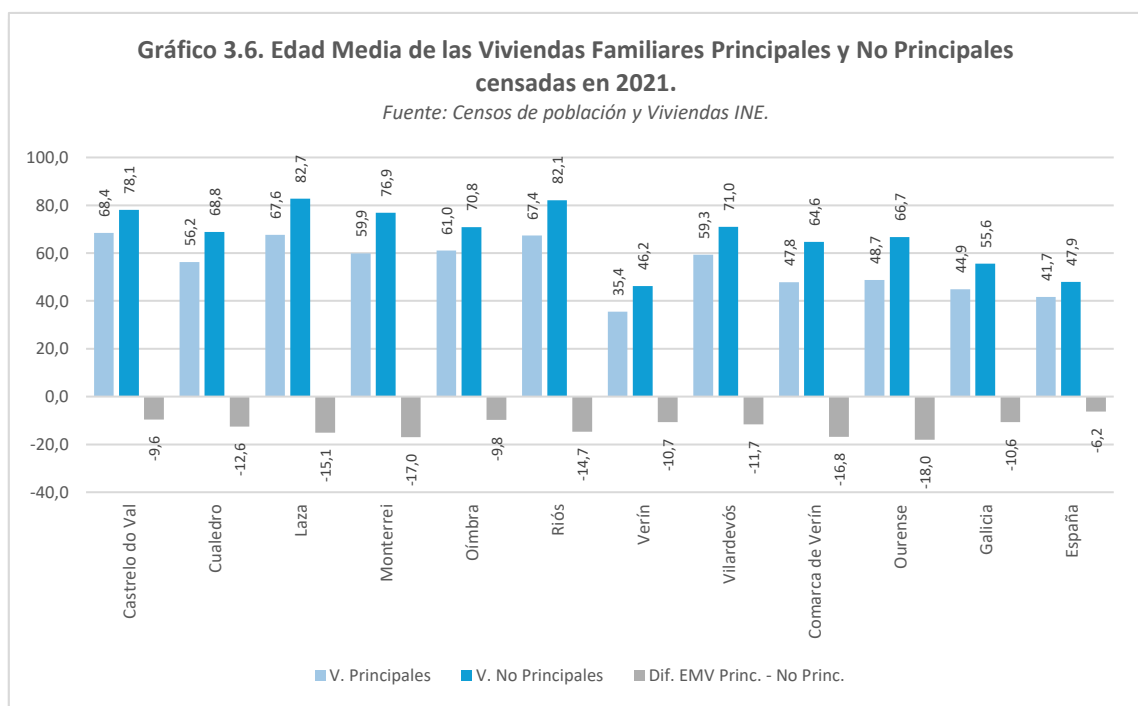
Finalmente, los periodos que registran los porcentajes más bajos de vivienda no principal en el conjunto municipal son tres. Las viviendas construidas antes de 1900 presentan valores residuales que oscilan entre el 4,4% de Cualedro y el 0% en Verín, Monterrei y Castrelo do Val. El periodo 1941-1960 muestra igualmente pesos muy reducidos, situándose entre el 9,1% de Vilardevós y el 0,5% de Castrelo do Val. Por último, las viviendas construidas entre 2001 y 2020 alcanzan valores generalmente bajos en los municipios rurales, oscilando entre el 3,1% de Castrelo do Val y el 8,9% de Oímbra, con la notable excepción de Verín, que registra un 19,5%. Este dato confirma que incluso durante el boom inmobiliario de la primera década del siglo XXI, la construcción de viviendas no principales en los municipios rurales fue muy limitada, concentrándose este fenómeno especialmente en la cabecera comarcal.

Resulta pertinente examinar la edad media de las viviendas familiares, tanto principales como no principales, indicador que sintetiza el grado de antigüedad del parque residencial (ver Tabla 3.6 del Anexo). En 2021, las viviendas principales presentan una edad media inferior a la de las no principales en todos los ámbitos territoriales estudiados, reflejando que las viviendas no ocupadas (secundarias y vacías) tienden a corresponder a un stock residencial más antiguo mientras que las ocupadas habitualmente han experimentado son construcciones más recientes.

A nivel supramunicipal, la provincia de Ourense registra la mayor edad media en ambos tipos de viviendas, con 48,7 años en las principales y 66,7 años en las no principales. Le sigue la comarca de Verín, con un parque de viviendas igualmente envejecido: 47,8 años en las principales y 64,6 en las no principales. Estos datos ponen de relieve una diferencia significativa entre ambos tipos de viviendas: 18 años en Ourense y 16,8 años en la comarca (Gráfico 3.6). Esta disparidad se relaciona directamente con los procesos de despoblamiento rural y envejecimiento demográfico, que han generado un parque residencial no principal compuesto mayoritariamente por patrimonio heredado, a menudo desocupado, abandonado o de uso ocasional, mientras que las viviendas principales han experimentado mayor renovación o sustitución por construcciones más recientes.

En Galicia, la situación es menos extrema, con una edad media de 44,9 años para las viviendas principales y 55,6 para las no principales, lo que implica una diferencia de 10,6 años, cifra todavía elevada que refleja el declive demográfico de la comunidad autónoma, aunque atenuada por el mayor peso de las siete ciudades con parques residenciales más renovados. En España, las diferencias son menores, con 41,7 años en las viviendas principales y 47,9 años en las no

principales (diferencia de 6,2 años), siendo el territorio con el parque residencial más joven de los estudiados gracias al predominio de contextos urbanos donde la renovación del stock de viviendas ha sido más intensa.



El municipio de Verín presenta un patrón claramente diferenciado: su parque residencial es el más moderno de todos los analizados, superando incluso los valores del nivel estatal. La edad media de las viviendas principales es de 35,4 años (6,3 años menos que en España) y de 46,2 años en las no principales (1,7 años menos que el nivel estatal). Este dato confirma que en la cabecera comarcal se ha producido una renovación más intensa del parque residencial, con mayor presencia de construcciones recientes tanto en viviendas ocupadas como desocupadas, patrón coherente con su dinamismo demográfico y económico, así como con su mayor exposición a las dinámicas inmobiliarias que impulsaron construcción de vivienda nueva en las dos últimas décadas del siglo XX y primera del XXI. En los municipios rurales de la comarca, la edad media es claramente superior, reflejando la mayor antigüedad del parque residencial en estos territorios. Las viviendas familiares principales en los siete municipios rurales se sitúan en torno a los 63 años, alcanzando en Castrelo do Val los 68,4 años, mientras que las no principales rondan los 75 años, con Laza como municipio con el parque más antiguo de este tipo (82,7 años). Estos datos evidencian que, en los municipios más despoblados, tanto las viviendas ocupadas como las desocupadas corresponden mayoritariamente a construcciones de principios del siglo XX, con predominio del patrimonio heredado.

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

En este apartado se analiza la distribución de las viviendas familiares principales según el régimen de tenencia, distinguiendo entre propiedad, alquiler y otros regímenes de ocupación, basándose en los datos de los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE) de 2001, 2011 y 2021 (ver Tabla 3.7 del Anexo). Este indicador permite conocer los modelos de acceso a la vivienda y las diferencias entre contextos rurales y urbanos en cuanto a las formas de tenencia.

El régimen de tenencia mayoritario en 2021 en todos los territorios estudiados es la propiedad, patrón característico del modelo residencial español consolidado durante décadas por políticas públicas que han favorecido históricamente la compra frente al alquiler. En la comarca de Verín, este porcentaje alcanza el 78,4%, el valor más alto del ámbito supramunicipal, reflejando la mayor incidencia de la propiedad en contextos rurales donde predomina la vivienda heredada, construida sobre terrenos familiares o adquirida en periodos de mayor solvencia económica. Los demás territorios presentan cifras muy homogéneas: 75,4% en Ourense y Galicia, y 75,5% en España.

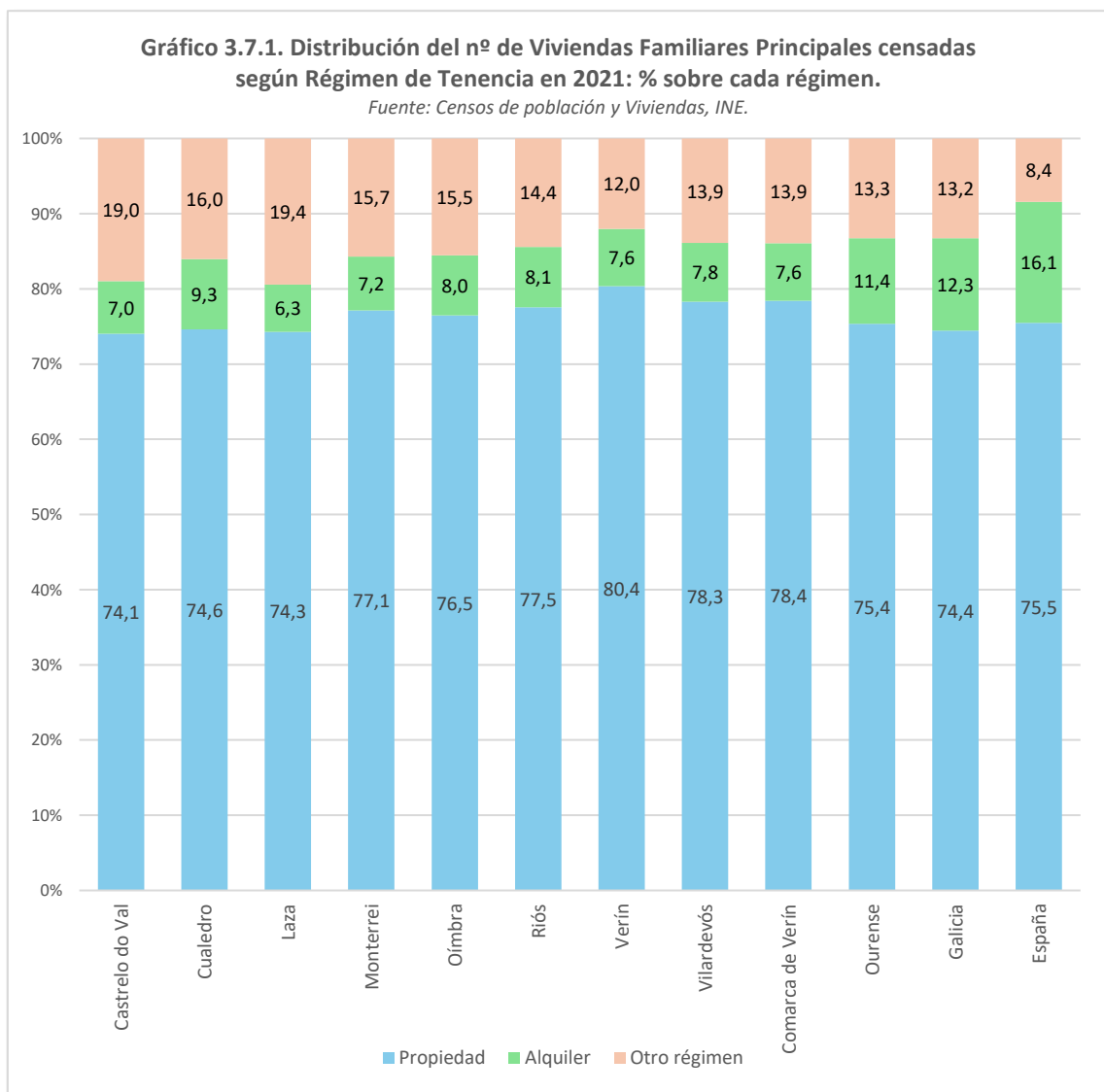
En cuanto al régimen de alquiler según el Censo de 2021, se observa un incremento progresivo a medida que se asciende en la escala territorial: la comarca registra un 7,6%, Ourense un 11,4%, Galicia un 12,3% y España el valor más alto, con un 16,1%. Este patrón refleja un mercado menor de vivienda en alquiler en las zonas rurales, donde el predominio de la propiedad limita el desarrollo del arrendamiento, mientras que en áreas urbanas el alquiler adquiere mayor relevancia debido a la mayor movilidad residencial de la población, la diversidad de trayectorias laborales y demográficas, y la presencia de colectivos con mayores dificultades de acceso a la propiedad, como jóvenes e inmigración extranjera.

La categoría "Otro régimen", que engloba cesiones familiares, usufructos o viviendas vinculadas al trabajo, presenta un patrón inverso al del alquiler. La comarca de Verín alcanza el mayor porcentaje (13,9%), seguida de Ourense (13,3%), Galicia (13,2%) y España (8,4%). Este mayor peso en la comarca se puede explicar por la prevalencia de acuerdos informales de cesión de viviendas entre familiares (padres, abuelos que ceden una vivienda a hijos o nietos sin formalizar contratos), usufructos derivados de herencias compartidas, y viviendas vinculadas a explotaciones agrarias donde la residencia está asociada a la actividad productiva, prácticas



**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

menos frecuentes en entornos urbanos donde predominan fórmulas contractuales más formalizadas.



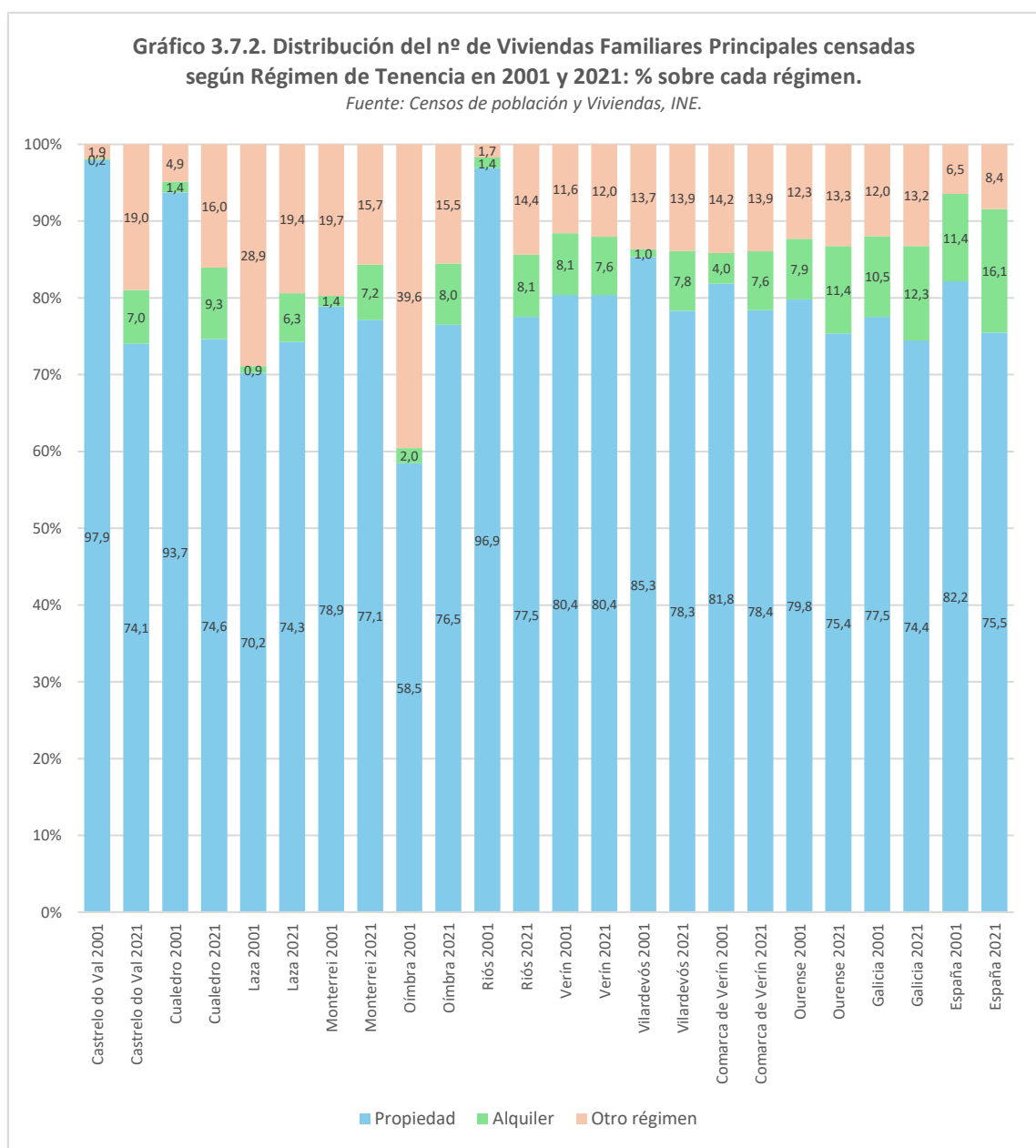
A nivel municipal, las diferencias entre el medio rural y el urbano son menos pronunciadas que en otros indicadores analizados. El municipio de Verín alcanza el valor máximo en régimen de propiedad (80,4%), mientras que los municipios rurales oscilan entre el 74,1% en Castrelo do Val y el 78,3% en Vilardevós, confirmando el predominio generalizado de este régimen de tenencia en todo el territorio comarcal. Las viviendas en régimen de alquiler presentan porcentajes algo inferiores al contexto supramunicipal, situándose entre el 7% en Castrelo do Val y el 9,3% en Cualedro, mientras que Verín registra un 7,6%, prácticamente en línea con el registro comarcal. Estos bajos porcentajes confirman la menor presencia del mercado de alquiler en el conjunto del territorio, incluso en la cabecera comarcal, consecuencia del predominio de la propiedad

heredada o de la cesión, y la ausencia de un mercado inmobiliario dinámico característico de contextos rurales despoblados.

Por último, la categoría "Otro régimen" muestra valores superiores a los del contexto supramunicipal en la mayoría de los municipios rurales: Laza (19,4%) y Cualedro (19%) encabezan el listado, reflejando la prevalencia de cesiones familiares y usufructos en municipios con fuerte envejecimiento y estructuras familiares tradicionales. Verín presenta el valor más bajo de la comarca (12%), coherente con su mayor proporción de viviendas en propiedad formalizada y menor incidencia de arreglos informales de cesión, con un modelo de tenencia más próximo al urbano.

Al analizar los cambios en la distribución de viviendas familiares principales según régimen de tenencia entre 2001 y 2021, se observa un trasvase del régimen de propiedad al de alquiler, mientras que la categoría "Otro régimen" mantiene porcentajes relativamente estables. En la comarca de Verín, las viviendas en propiedad disminuyen -3,4 puntos, mientras las de alquiler aumentan su representación +3,6 puntos, sin que se produzcan cambios significativos en la categoría "Otro régimen", que se reduce ligeramente un -0,2. De manera similar, en la provincia de Ourense, el régimen de propiedad desciende en su porcentaje un -4,4 puntos, acompañado de incrementos en el alquiler (+3,5) y en "Otro régimen" (+1 puntos). En Galicia, el descenso del porcentaje de viviendas principales en propiedad es menor (-3,1), con incrementos de +1,8 puntos en alquiler y +1,3 en "Otro régimen". España presenta la caída más pronunciada del porcentaje de régimen de propiedad (-6,7), junto con un aumento del +4,7 puntos en alquiler y +2 puntos en "Otro régimen".

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**



A nivel municipal, se observa una gran heterogeneidad. El municipio de Verín muestra un comportamiento estable, con cambios muy leves en todos los regímenes de 2001 a 2021: las viviendas en propiedad se mantienen en 80,4% del total, las de alquiler incluso descienden ligeramente (-0,5 puntos), siendo el único municipio con esta tendencia, compensado por un aumento equivalente en “Otro régimen” (+0,5). Entre los municipios rurales, tres (Vilardevós, Monterrei y Laza) presentan variaciones similares a las del contexto supramunicipal. Sin embargo, cuatro municipios experimentan cambios significativos: Castrelo do Val, Riós y Cualedro reducen su porcentajes de viviendas principales en propiedad en -23,9 puntos, -19,4 y -19,1, respectivamente, con un notable incremento en el porcentaje de la categoría “Otro

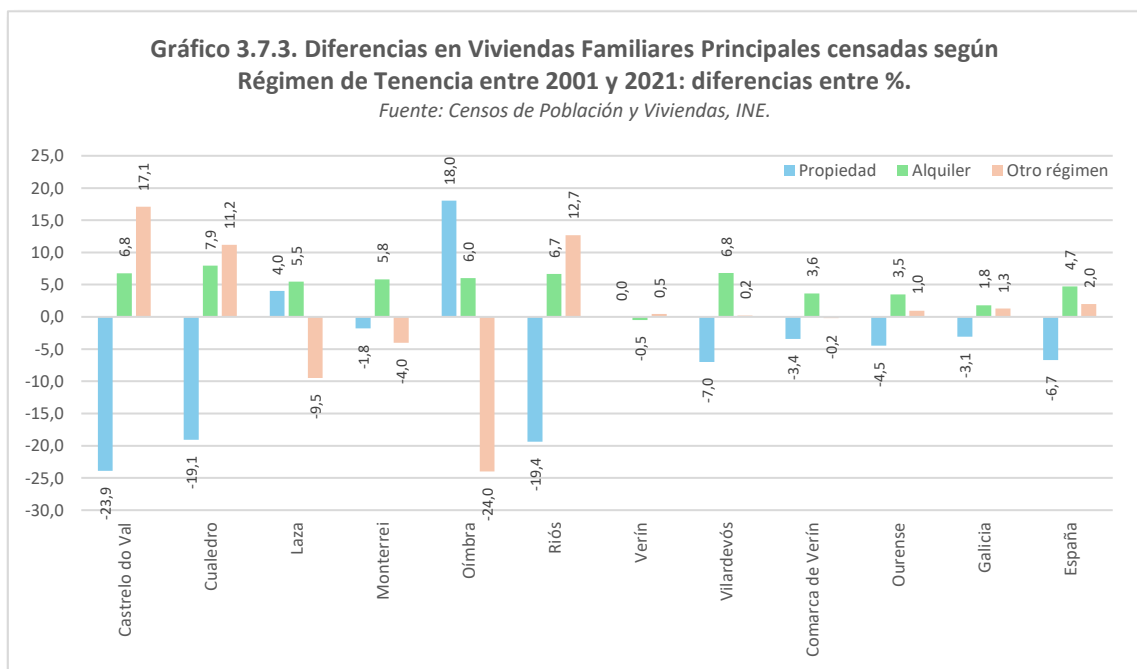
régimen” (+17,1, +12,7 y +11,2 puntos) y aumentos moderados en alquiler (+6,8, +6,7 y +7,9 puntos). El caso de Oímbra resulta especialmente llamativo: es el único municipio que registra un fuerte aumento del porcentaje de viviendas principales en propiedad (+18 puntos), contrarrestado por un marcado descenso del porcentaje de “Otro régimen” (-24), mientras que el régimen de alquiler crece en un valor similar a los de otras localidades (+6 puntos).

El análisis de las variaciones en los porcentajes que representan los regímenes de tenencia de la vivienda principal durante el periodo 2011-2021 evidencia un descenso generalizado del porcentaje de viviendas en propiedad en todos los territorios supramunicipales. La provincia de Ourense registra el retroceso más acusado, con un -4,4 puntos, seguida de Galicia y España, cuyos valores son muy similares (-3,4 y -3,5 puntos, respectivamente). La comarca de Verín experimenta una disminución más moderada, de -3 puntos. En coherencia con esta tendencia, se constata un aumento del porcentaje de viviendas principales en régimen de alquiler en estos territorios, especialmente en España y Galicia (+2,6 y +1,8 puntos), mientras que los incrementos son menos intensos en Ourense (+1,8) y, de manera más notable, en la comarca de Verín (+0,6). En cuanto a la categoría de “Otro régimen”, destaca que, salvo en España (donde se observa un ligero incremento del +0,9), se produce un ascenso significativo en Verín (+2,4 puntos), Galicia (+2,5) y Ourense (+2,6).

A escala municipal, la evolución de los porcentajes de viviendas principales según el régimen de tenencia muestra una notable heterogeneidad. Resulta especialmente relevante que el único municipio urbano de la comarca adopte una trayectoria opuesta tanto a la observada a nivel supramunicipal como a la de los municipios rurales. En este caso, las viviendas en propiedad aumentan en su porcentaje (+1,1), mientras que el alquiler experimenta un acusado retroceso (-4,8 puntos). En los municipios rurales, la tendencia general es de descenso en los porcentajes de viviendas principales en alquiler, con variaciones que oscilan entre reducciones muy intensas (-16,1 en Riós y -10,6 puntos en Castrelo do Val) y otras de menor magnitud (-1,4 en Oímbra o -4 puntos en Monterrei). De forma lógica, el crecimiento del porcentaje del régimen de propiedad se refleja en todos estos municipios rurales, con incrementos relativamente elevados que solo se ven compensados, en sentido contrario, por el municipio urbano de Verín. Destacan especialmente Cualedro (+8,8 puntos) y Riós (+8), mientras que Laza —con +2,5 puntos— es el único municipio cuyos valores se aproximan a los rangos observados a nivel supramunicipal. La categoría de “Otro régimen” presenta también diferencias significativas entre municipios. Monterrei (-2,8 puntos) y Oímbra (-3,3) registran descensos en los porcentajes que representan

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

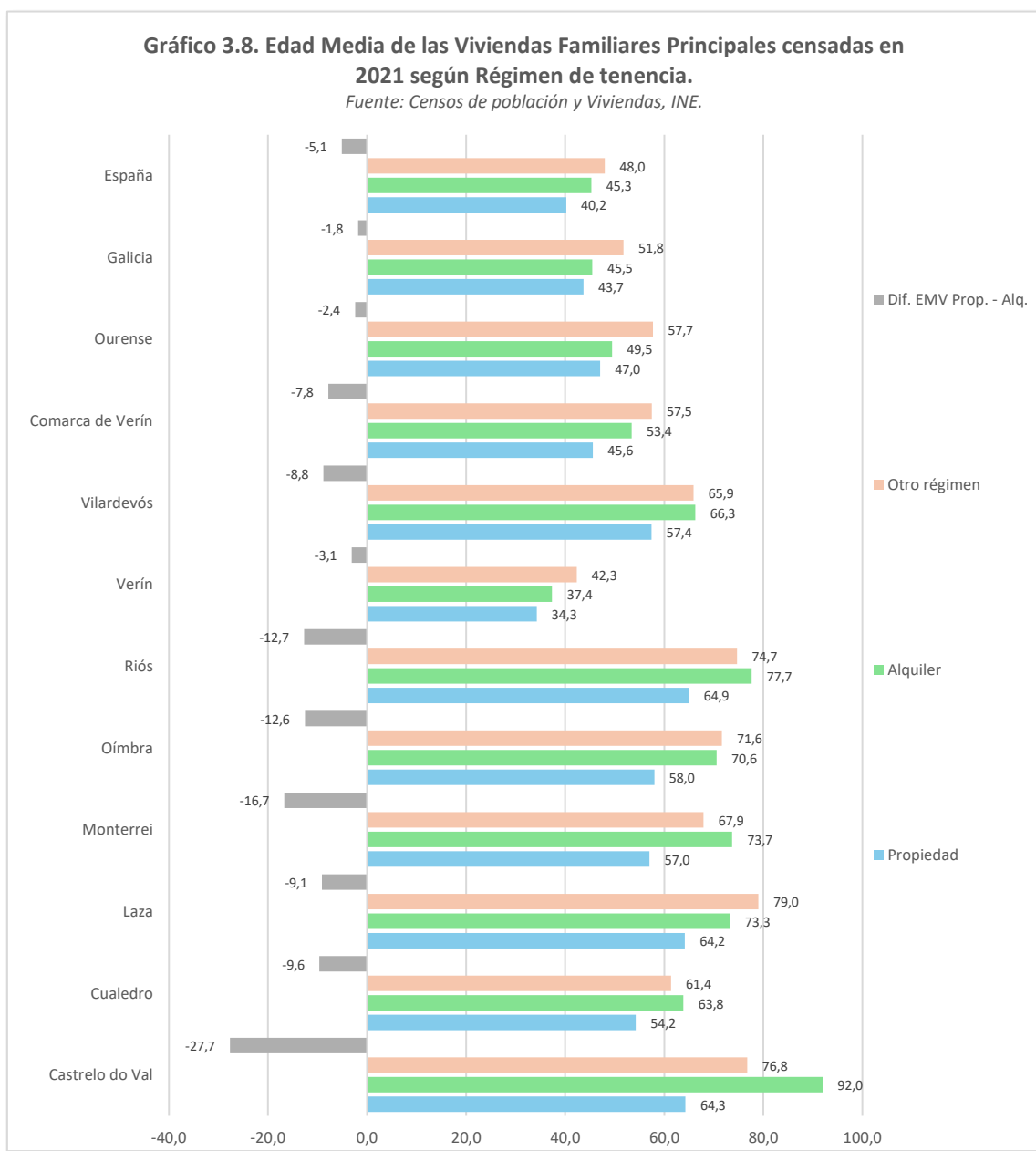
este tipo de viviendas principales; Cualedro y Vilardevós muestran variaciones prácticamente nulas; mientras que en los cuatro municipios restantes se observa un incremento notable: Verín (+3,7 puntos), Castrelo do Val (+5,7), Laza (+6,5) y Riós (+8,1).



A continuación, se analiza la Edad Media (EM) de las viviendas principales según el régimen de tenencia, basándose en los datos del Censo de Población y Vivienda (INE) de 2021 (ver Tabla 3.8 del Anexo). Se observa que la Edad Media de las viviendas en propiedad es generalmente menor que la EM de las viviendas en alquiler y, especialmente, que la EM de las incluidas en “Otro régimen”. En la comarca de Verín, la Edad Media de las viviendas principales en propiedad es de 46,6 años, solo superada por la provincia de Ourense, con 47 años. Galicia presenta una Edad Media en propiedad de 43,7 años y España, con el parque más joven, de 40,2 años. Estas diferencias se acentúan al considerar las viviendas principales en alquiler: la comarca de Verín, con el parque de viviendas más envejecido, alcanza los 53,4 años, frente a 45,3 en España, 45,5 en Galicia y 49,5 en Ourense. Para las viviendas principales incluidas en “Otro régimen”, la comarca de Verín y la provincia de Ourense muestran promedios elevados (57,5 y 57,7 años respectivamente), mientras que en Galicia y España la Edad Media disminuye considerablemente (53,8 y 48 años). Si se analizan los diferenciales entre las Edades Medias en propiedad y alquiler, tanto la comarca de Verín como España presentan los intervalos más amplios, con viviendas de alquiler más envejecidas que las de propiedad, concretamente 7,8 y

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

5,1 años más, respectivamente. En Ourense y Galicia, estas diferencias son más moderadas, con 2,4 y 8,1 años de diferencia entre ambos regímenes.



A nivel municipal se identifican dos tendencias claras. Por un lado, el municipio urbano de Verín presenta el parque de viviendas principales más joven del estudio, con una Edad Media de 34,3 años en las viviendas en propiedad, 37,4 años en las de alquiler y 42,3 años en las incluidas en “Otro régimen”, mostrando así un diferencial relativamente bajo entre propiedad y alquiler de 3,1 años. Por otro lado, los siete municipios rurales presentan una Edad Media mucho más elevada. En Castrelo do Val, las viviendas en propiedad alcanzan los 64,3 años, mientras que las

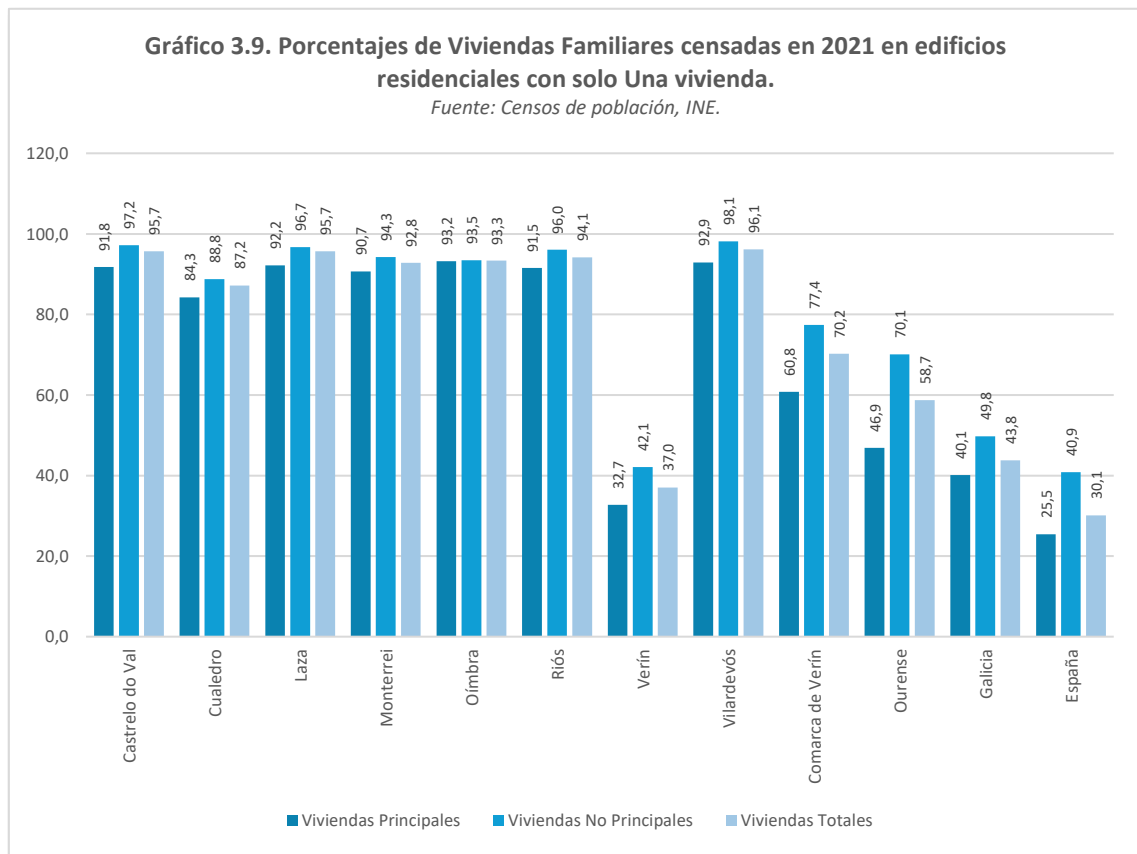
viviendas en alquiler llegan a 92 años, y las incluidas en “Otro régimen” presentan 76,8 años de media. En Laza, la Edad Media es de 64,2 años en las viviendas en propiedad, 73,3 años en alquiler y 79 años en “Otro régimen”. En Riós, las viviendas en propiedad presentan una Edad Media de 64,9 años, con las de alquiler a 77,7 años y las de “Otro régimen” a 74,7 años. En el resto de los municipios rurales, las viviendas principales en propiedad rondan los 63 años y las de alquiler en torno a los 75 años, reflejando un parque residencial notablemente envejecido. Estos datos evidencian un marcado envejecimiento del parque de viviendas rurales, especialmente en los regímenes de alquiler y “Otro régimen”, mientras que el municipio urbano de Verín mantiene un parque más moderno y equilibrado entre los distintos regímenes.

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

En este apartado se analiza el porcentaje de viviendas familiares censadas ubicadas en edificios con una sola vivienda, distinguiendo entre viviendas principales y no principales, según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021 (INE) (ver Tabla 3.9 del Anexo). Este indicador nos permite conocer la tipología edificatoria en el territorio, permitiendo diferenciar entre vivienda unifamiliar, característica del rural gallego tradicional, y edificación plurifamiliar con dos o más viviendas, predominante en las áreas urbanas (Gráfico 3.9). A nivel supramunicipal, la comarca de Verín destaca por presentar los porcentajes más elevados de edificaciones con solo una vivienda familiar de los territorios analizados, con un total del 70,2% de viviendas en edificios unifamiliares, con un 60,8% en las viviendas principales y un 77,4% en las no principales. Este predominio de la edificación de vivienda unifamiliar refleja el modelo de poblamiento característico de la Galicia rural, donde históricamente ha prevalecido la construcción de viviendas unifamiliares en los pequeños núcleos de una parroquia sobre la edificación en altura, patrón vinculado a la estructura minifundista de la propiedad agraria. Estos valores disminuyen progresivamente al considerar ámbitos territoriales superiores con mayor peso urbano: en la provincia de Ourense, la edificación unifamiliar significa el 46,9% de las viviendas principales y el 70,1% de las no principales; en Galicia, el 40,1% de principales y 49,8% de no principales, y en España se sitúan en los niveles más bajos, con el 25,5% de las viviendas principales y el 40,9% de las no principales, reflejando el predominio de la edificación plurifamiliar característico de las áreas urbanas que concentran la mayor parte de la población. Resulta destacable que, en todos los ámbitos territoriales, el porcentaje de viviendas no principales en edificios unifamiliares es sistemáticamente superior al de viviendas principales.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

A nivel municipal se observan dos tendencias claramente diferenciadas según el contexto urbano o rural, con una brecha notable que refleja modelos residenciales completamente distintos. El municipio urbano de Verín se aproxima a los valores estatales, con un 37% de viviendas familiares en edificios unifamiliares, significando el 32,7% entre las principales y el 42,1% en las viviendas no principales. Estos porcentajes muestran que en la cabecera comarcal predomina la edificación plurifamiliar, patrón característico de núcleos urbanos donde la mayor densidad poblacional, la concentración de recursos y servicios y los precios más elevados del suelo urbano y la vivienda han impulsado la construcción en altura. Por el contrario, los municipios rurales presentan porcentajes bastante más elevados de viviendas en edificaciones unifamiliares: Cualedro, con un 87,2% de viviendas en edificios unifamiliares, pero todas las demás localidades rurales superan el 90% del total, tanto en viviendas principales como no principales. Destaca especialmente Vilardevós, donde el 96,1% de las viviendas familiares se encuentran en edificios de una sola unidad, con un 92,9% entre las principales y un 98,1% entre las no principales. Estos porcentajes evidencian que, en los municipios más despoblados, prácticamente la totalidad del parque residencial corresponde a viviendas unifamiliares, muchas de ellas antiguas, dispersas en los pequeños núcleos o aldeas de las parroquias, sin apenas presencia de edificación plurifamiliar moderna.





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

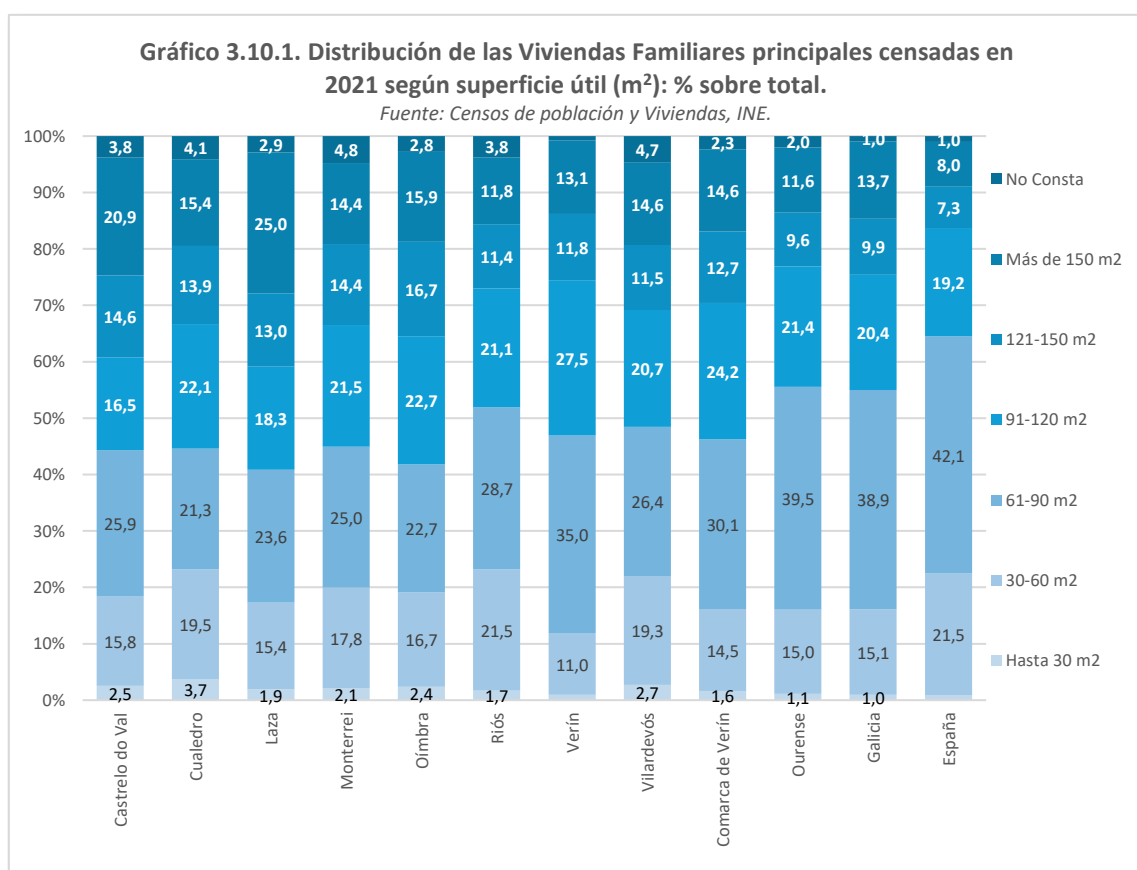
En este apartado se analiza la distribución de viviendas familiares principales y no principales según su superficie útil (m<sup>2</sup>) según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2021 (INE) (ver Tabla 3.10 del Anexo). En primer lugar, se analiza la distribución de las viviendas principales. A nivel supramunicipal, el rango de superficie más representativo en todos los territorios corresponde a viviendas de 61 a 90 m<sup>2</sup>: la comarca de Verín registra un 30%, cifra significativamente menor que la de otros territorios como Ourense (39,5%), Galicia (38,9%) y España (42,1%). El segundo rango más frecuente, de 91 a 120 m<sup>2</sup>, representa en la comarca un 24,2%, mientras que en Ourense alcanza el 21,4% y en Galicia el 20,4%; en España, este grupo ocupa el tercer lugar con un 19,2%. En cuanto a los rangos de mayor superficie, la comarca de Verín presenta porcentajes considerablemente más elevados: las viviendas de 121 a 150 m<sup>2</sup> y de más de 150 m<sup>2</sup> significan un 12,4% y un 14,6% respectivamente, siendo notablemente más relevantes que en los territorios superiores, donde Ourense alcanzan 9,6% y un 11,6% y en Galicia un 9,9% y un 13,7%. Por su parte, en España, estos porcentajes se reducen al 7,3% de viviendas principales de 121 a 150 m<sup>2</sup> y un 8% entre aquellas que sobrepasan los 150 m<sup>2</sup>. Este predominio de viviendas de mayor superficie en contextos rurales se explica por varios factores: la prevalencia de viviendas unifamiliares tradicionales con mayor superficie habitable, la construcción sobre terrenos propios o de la familia, y especialmente el menor coste del suelo en áreas rurales, que ha permitido históricamente la edificación de viviendas más amplias sin las limitaciones económicas y espaciales características de entornos urbanos.

Por el contrario, en los niveles territorial superiores y espacialmente en el conjunto estatal adquieren mayor relevancia las viviendas de menor superficie. Las viviendas principales de 30 a 60 m<sup>2</sup> representan un 15% en Ourense y un 15,1% en Galicia, porcentaje que se acentúa notablemente en España, donde constituyen el 21,5% del total. Este patrón refleja el predominio de pisos de tamaño reducido en las áreas urbanas, donde el elevado coste del suelo y de la vivienda ha impulsado la construcción de viviendas más pequeñas. Finalmente, las viviendas de hasta 30 m<sup>2</sup> representan un porcentaje muy reducido en todos los territorios, oscilando entre el 1,7% en la comarca de Verín y el 0,9% en España.

A nivel municipal se observan dos tendencias generales diferenciadas según el contexto urbano o rural, aunque con algunas particularidades destacables. En el municipio de Verín, el grupo mayoritario sigue siendo el de 61 a 90 m<sup>2</sup>, representando un 35%, porcentaje superior al comarcal y más próximo a los valores autonómico y estatal, reflejando la mayor presencia de

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

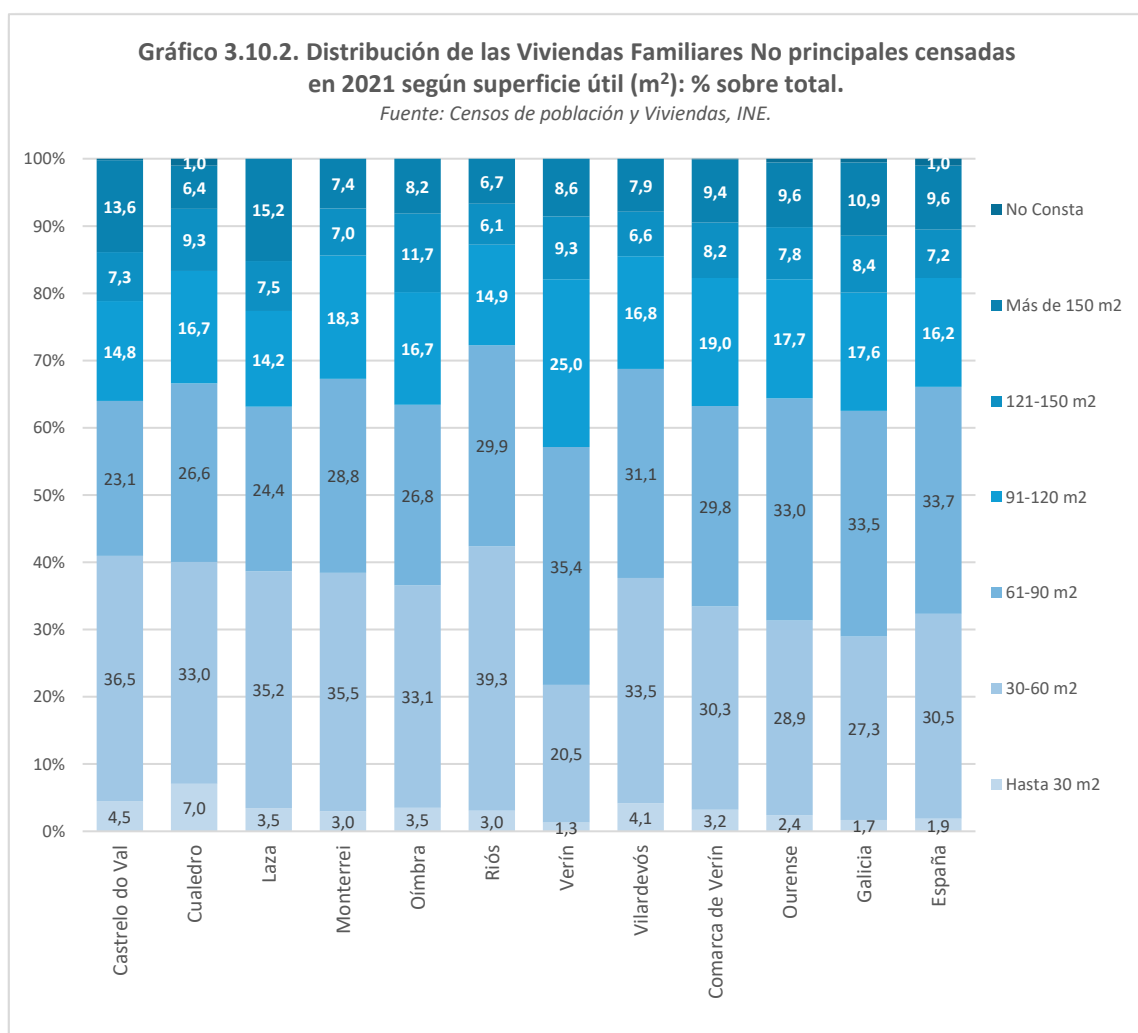
edificación plurifamiliar con viviendas de tamaño estandarizado característico de núcleos urbanos. Aquellas que se encuentran entre 91 y 120 m<sup>2</sup> se colocan en segundo lugar (27,5%) y con porcentajes notablemente elevados entre las de 121-150 m<sup>2</sup> (11,8%) y de más de 150 m<sup>2</sup> (13,1%). En los municipios rurales, el rango de 61 a 90 m<sup>2</sup> sigue siendo relevante pero con menor peso, alcanzando por ejemplo el 22,7% en Oímbra, mientras que adquieren mayor importancia las superficies superiores. Sin embargo, existen dos excepciones especialmente llamativas. En Cualedro, las viviendas de 91 a 120 m<sup>2</sup> constituyen el grupo mayoritario con un 22,1%, mientras que en Castrelo do Val predominan las viviendas de más de 150 m<sup>2</sup> con un extraordinario 25% del total. Este último dato resulta significativo, pues muestra la prevalencia de viviendas unifamiliares tradicionales de gran superficie, posiblemente casonas rurales heredadas o construcciones sobre terrenos amplios propios, características de municipios con fuerte despoblación donde el patrimonio residencial antiguo de grandes dimensiones permanece ocupado por población envejecida o se encuentra desocupado (Collantes & Pinilla, 2019).



La categoría de 91 a 120 m<sup>2</sup> mantiene un peso importante en la mayoría de los municipios rurales, superando el 20% salvo en Laza (18,3%) y Castrelo do Val (16,5%), este último debido precisamente a la concentración en el rango superior de más de 150 m<sup>2</sup>. Por su parte, las

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

viviendas de menor superficie (30 a 60 m<sup>2</sup>) presentan porcentajes generalmente bajos en los municipios rurales, alcanzando su máximo en Riós con un 21,5%.



Atendiendo a la distribución de las viviendas familiares no principales según superficie útil, a nivel supramunicipal se aprecia una clara concentración en los rangos intermedios de 30 a 60 m<sup>2</sup> y de 61 a 90 m<sup>2</sup> en todos los territorios. En la comarca de Verín, el tramo de 30 a 60 m<sup>2</sup> es el más frecuente (30,2%), muy próximo al de 61 a 90 m<sup>2</sup> (29,8%). En los ámbitos provincial, autonómico y estatal se observa un patrón similar, aunque con un mayor protagonismo del rango de 61 a 90 m<sup>2</sup>, rondando el 33% de forma generalizada, mientras que las viviendas de 30 a 60 m<sup>2</sup> se sitúan ligeramente por debajo (28,9%, 27,3% y 30,5%, respectivamente). El tercer segmento de superficie en importancia corresponde a las viviendas de 91 a 120 m<sup>2</sup>, con mayor peso en la comarca de Verín (19%) que en Ourense (17,7%), Galicia (17,6%) y España (16,2%). En conjunto, esta distribución sugiere que el parque de viviendas no principales tiende a concentrarse en superficies medias y relativamente contenidas, coherente con su carácter de

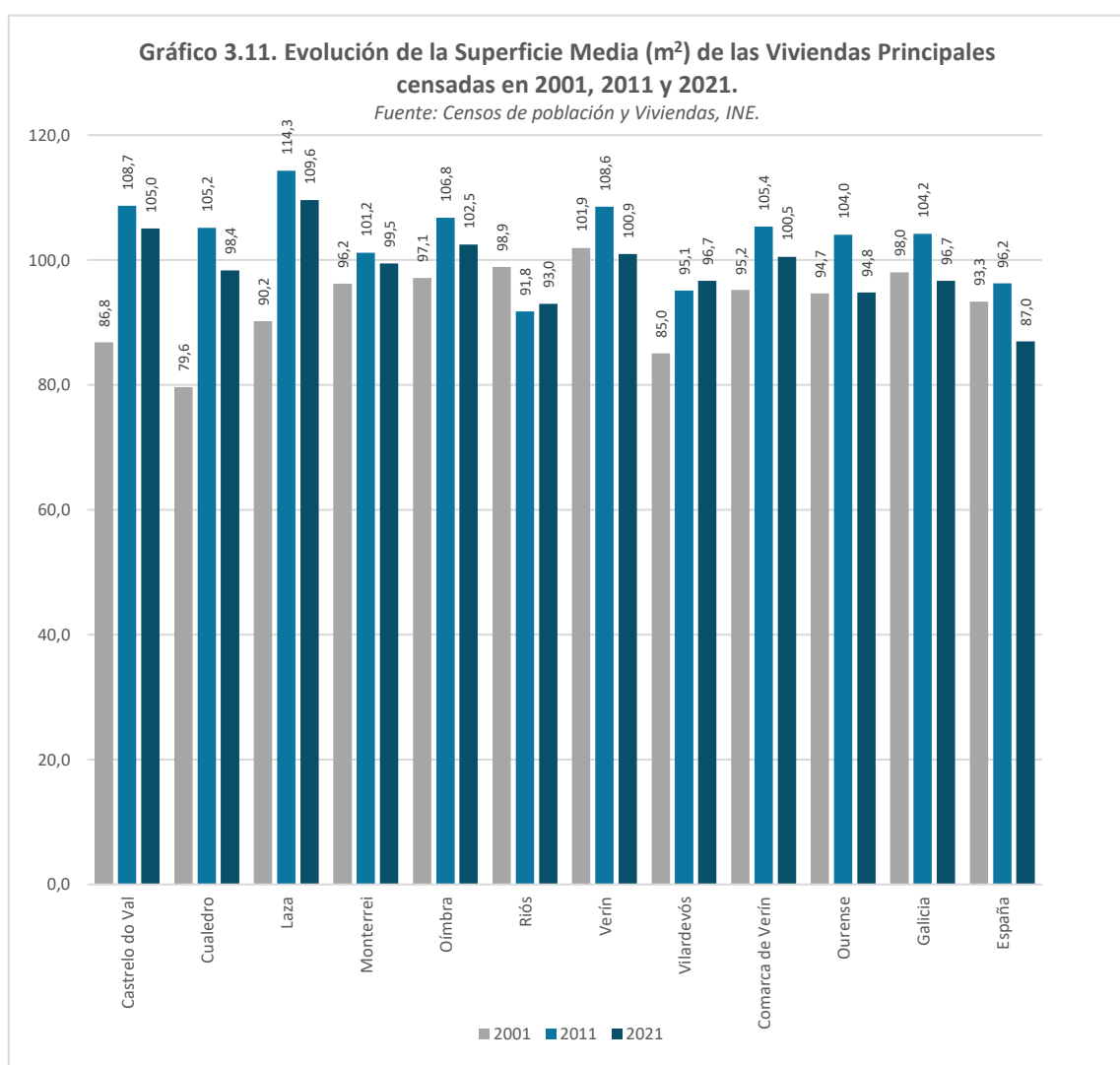
no viviendas no habitadas (vivienda secundaria o vacía) y con la presencia de tipologías residenciales que responden a construcciones más antiguas o a viviendas que no se ajustan a las necesidades residenciales actuales.

En el ámbito municipal se reproduce este patrón general, con la salvedad de la cabecera comarcal de Verín, donde la distribución se desplaza hacia superficies mayores. En este municipio, el tramo de 61 a 90 m<sup>2</sup> concentra el mayor porcentaje de viviendas no principales (35,4%), seguido por el de 91 a 120 m<sup>2</sup> (25%), quedando el rango de 30 a 60 m<sup>2</sup> en tercera posición (20,5%), con menor peso relativo que en el resto de los municipios de la comarca. En los siete términos rurales, el mayor porcentaje se sitúa en el tramo de 30 a 60 m<sup>2</sup>, oscilando entre el 39,3% de Riós y el 33% de Cualedro, mientras que las viviendas de 61 a 90 m<sup>2</sup> ocupan la segunda posición, con valores entre el 31,1% de Vilardevós y el 23,1% de Castrelo do Val. La principal singularidad dentro de los municipios rurales se observa en Laza: aunque los dos primeros tramos mantienen la distribución general (35,2% en 30 a 60 m<sup>2</sup> y 61 a 90 m<sup>2</sup> en segundo lugar), el tercer segmento más representativo corresponde a viviendas de más de 150 m<sup>2</sup> (15,2%), lo que apunta a la presencia de viviendas unifamiliares tradicionales de gran superficie que permanecen fuera del uso principal. Por último, al igual que en el análisis de las viviendas principales, destaca en algunas localidades un porcentaje relativamente elevado de viviendas de menos de 30 m<sup>2</sup>, especialmente en Cualedro (7%) y, en menor medida, en Castrelo do Val (4,5%) y Vilardevós (4,1%).

El análisis de la Superficie Media de las viviendas principales confirma un claro incremento en el tamaño a medida que se pasa desde ámbitos urbanos hacia rurales. En 2021, España presenta una superficie media de 87 m<sup>2</sup>, Galicia 96,7 m<sup>2</sup>, Ourense 94,8 m<sup>2</sup> y la comarca de Verín 100,5 m<sup>2</sup> en las viviendas principales, reflejando el predominio de viviendas unifamiliares de mayor superficie y el menor valor económico del suelo y de la vivienda en contextos rurales (Módenes & López-Colás, 2014). Durante el periodo 2001-2011 se registró un incremento general en todos los territorios supramunicipales, marcado por el crecimiento económico y el boom inmobiliario: la comarca aumentó +10,2 m<sup>2</sup>, Ourense +9,4 m<sup>2</sup>, Galicia +6,2 m<sup>2</sup> y España +2,9 m<sup>2</sup>. Sin embargo, entre 2011 y 2021, tras la crisis inmobiliaria-financiera, se produjo un descenso generalizado: la comarca redujo +4,8 m<sup>2</sup>, Ourense +9,3 m<sup>2</sup>, Galicia +7,5 m<sup>2</sup> y España +9,3 m<sup>2</sup>, reflejando cambios hacia viviendas de menor tamaño y restricciones económicas postcrisis.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

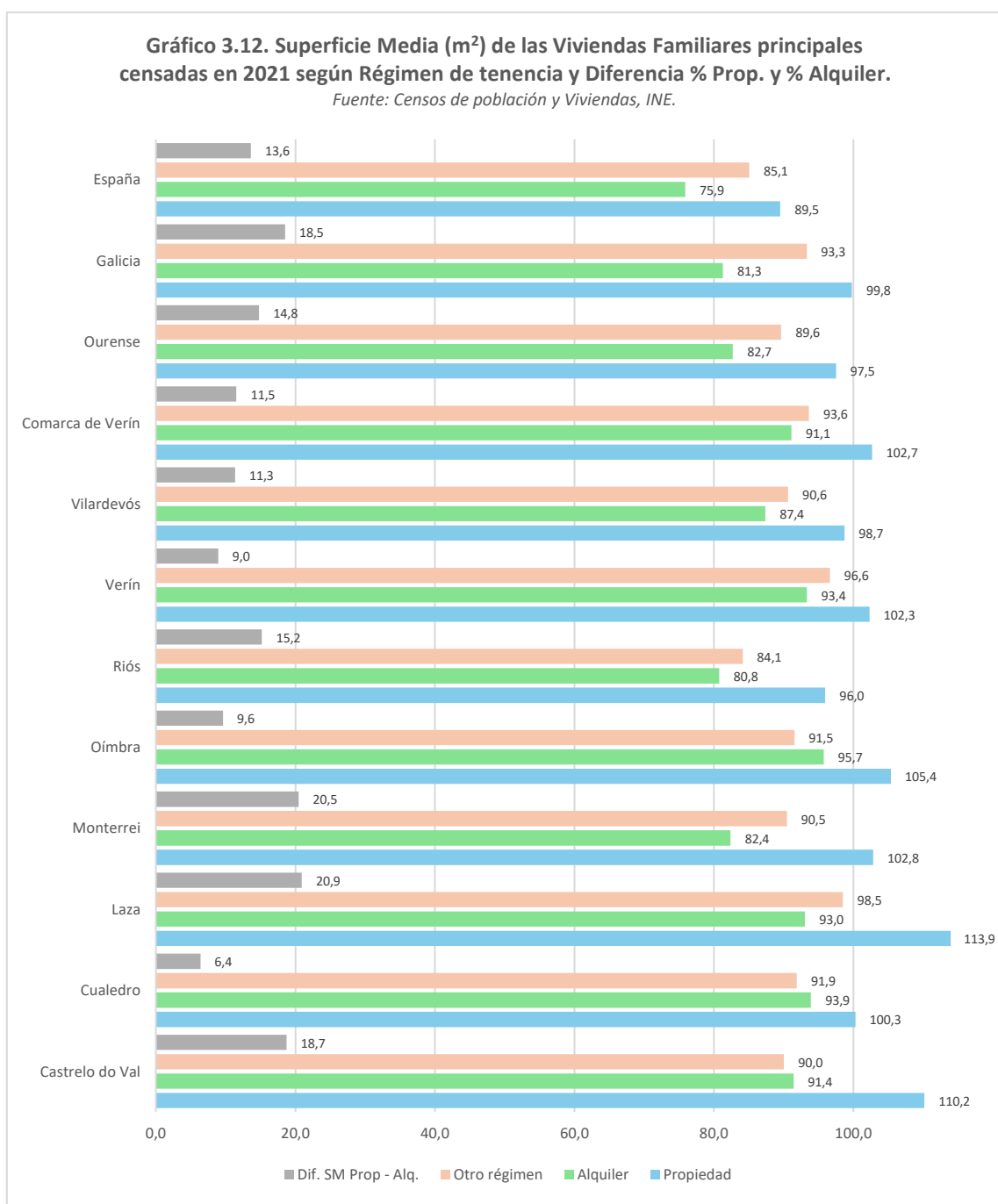
A nivel municipal, en 2021 la superficie media de las viviendas principales censadas oscila entre 96,7 m<sup>2</sup> en Vilardevós y 109,6 m<sup>2</sup> en Laza, con Verín significando 100,9 m<sup>2</sup>, prácticamente en línea con la media comarcal. Durante 2001-2011, la mayoría de los municipios experimentó aumentos significativos, destacando Cualedro (+25,5 m<sup>2</sup>) y Laza (+24,1 m<sup>2</sup>) por la intensa construcción de viviendas nuevas de gran tamaño durante el pasado boom inmobiliario. La excepción fue Verín (-7,1 m<sup>2</sup>), explicable por su densidad demográfica propia del hábitat urbano con construcción de pisos de menor superficie. Entre 2011 y 2021 se produjo una reducción generalizada, salvo Riós (+1,2 m<sup>2</sup>) y Vilardevós (+1,6 m<sup>2</sup>), con descensos que oscilaron entre -1,7 m<sup>2</sup> en Monterrei y -7,6 m<sup>2</sup> en Verín, reflejando los cambios constructivos postcrisis.



En cuanto al análisis de la superficie media según régimen de tenencia de la vivienda principal en 2021 muestra que las viviendas en propiedad son las de mayor tamaño en todos los

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

territorios. En la comarca de Verín alcanzan los 102,7 m<sup>2</sup>, seguida por Galicia con 99,8 m<sup>2</sup>, Ourense con 97,5 m<sup>2</sup> y España con 89,5 m<sup>2</sup>.



Las viviendas principales en alquiler presentan superficies medias significativamente menores: 91,1 m<sup>2</sup> en la comarca de Verín, 82,7 m<sup>2</sup> en Ourense, 81,3 m<sup>2</sup> en Galicia y 75,9 m<sup>2</sup> en España. La diferencia entre propiedad y alquiler es más marcada en Galicia (+18,5 m<sup>2</sup>), Ourense (+14,8 m<sup>2</sup>) y España (+13,6 m<sup>2</sup>), mientras que en la comarca esta diferencia es más moderada (+11,6 m<sup>2</sup>),

reflejando una mayor homogeneidad del parque residencial en este contexto rural. Las viviendas bajo "Otro régimen" presentan superficies intermedias: 93,6 m<sup>2</sup> en la comarca, 89,6 m<sup>2</sup> en Ourense, 93,3 m<sup>2</sup> en Galicia y 85,1 m<sup>2</sup> en España. La mayor superficie de las viviendas principales en propiedad seguramente responde a que se prefieren viviendas de mayor tamaño y mejor calidad por las y los propietarios que las habitan, generalmente viviendas unifamiliares o heredadas de construcción tradicional más amplias, mientras que se destinan al alquiler viviendas de menor superficie, sobre todo si son pisos en edificios plurifamiliares ubicados en un núcleo urbano.

A nivel municipal, casi todos los municipios superan los 100 m<sup>2</sup> en las viviendas principales en propiedad, alcanzando máximos en Laza (113,9 m<sup>2</sup>) y Castrelo do Val (110,2 m<sup>2</sup>), coherentes con el predominio de viviendas unifamiliares tradicionales de gran superficie en estos municipios despoblados. Entre las viviendas de alquiler, la superficie media es considerablemente menor, variando entre 80,8 m<sup>2</sup> en Riós y 95,7 m<sup>2</sup> en Oímbra. Las diferencias en la superficie media entre propiedad y alquiler son menores en Cualedro (+6,4 m<sup>2</sup>) y Verín (+8,9 m<sup>2</sup>), sugiriendo mayor homogeneidad del parque residencial en estas localidades, pero mayores en Laza (+20,9 m<sup>2</sup>) y Monterrei (+20,5 m<sup>2</sup>), donde predominan viviendas en propiedad de gran tamaño frente a un stock de alquiler de menor superficie.

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

---

En este capítulo se propone un análisis relacional mediante el uso de indicadores más complejos que combinan datos demográficos, de hogares y viviendas para facilitar la detección de patrones estructurales entre los territorios que se comparan. La base informativa procede de los Censos de Población y Viviendas del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes a los años 2001, 2011, 2021 y 2024 (población). La amplitud de estos registros censales contribuye a ofrecer una interpretación amplia y consistente de las transformaciones del sistema residencial que han tenido lugar en las dos últimas décadas. Los indicadores son los siguientes:

- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2001, 2011, 2021 y 2024 (ver Tabla 4.1 del Anexo).
- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (ver Tabla 4.2 del Anexo).
- Ratios de Viviendas Familiares No Principales por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (ver Tabla 4.3 del Anexo).
- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021 (ver Tabla 4.4 del Anexo).
- Superficie Media ( $m^2$ ) por Ocupante en los Hogares censados en 2001, 2011 y 2021: cociente entre la Superficie Media de la Vivienda Principal y el Tamaño Medio de los Hogares (ver Tabla 4.5 del Anexo).
- Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Propiedad en 2021: % de Propiedad respecto total de hogares de cada tipo (ver Tabla 4.6.1 del Anexo).
- Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Alquiler en 2021: % de Alquiler respecto total de hogares de cada tipo (ver Tabla 4.6.2 del Anexo).
- Diferencias de Porcentajes de Hogares censados según Tipo de hogar que residen en régimen de Propiedad y Alquiler en 2021: % Propiedad - % Alquiler de hogares de cada tipo (ver Tabla 4.6.3 del Anexo).
- Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Propiedad respecto total de hogares de hombres/mujeres de nacionalidad española/extranjera (ver Tabla 4.7.1 del Anexo).



- Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Alquiler respecto total de hogares de hombres/mujeres de nacionalidad española/extranjera (ver Tabla 4.7.2 del Anexo).
- Diferencias de Porcentajes de Hogares que residen en régimen de Propiedad y Alquiler censados según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % Propiedad - % Alquiler de hogares de hombres/mujeres de nacionalidad española/extranjera (ver Tabla 4.7.3 del Anexo).

#### **1.4.1.- Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados**

La ratio de nº de viviendas familiares por 1.000 habitantes censados en la comarca de Verín revela un marcado desequilibrio entre el parque residencial y la población (ver Tabla 4.1 del Anexo): en 2021 se registran 1.034,1 viviendas por cada mil habitantes (Gráfico 4.1), lo que significa que existe una vivienda familiar por habitante. Esta Ratio supera ampliamente la ya de por sí elevada del conjunto provincial (893,8 viviendas por 1.000 habitantes) y se aleja significativamente de las ratios autonómica (651,5) y estatal (561,7).

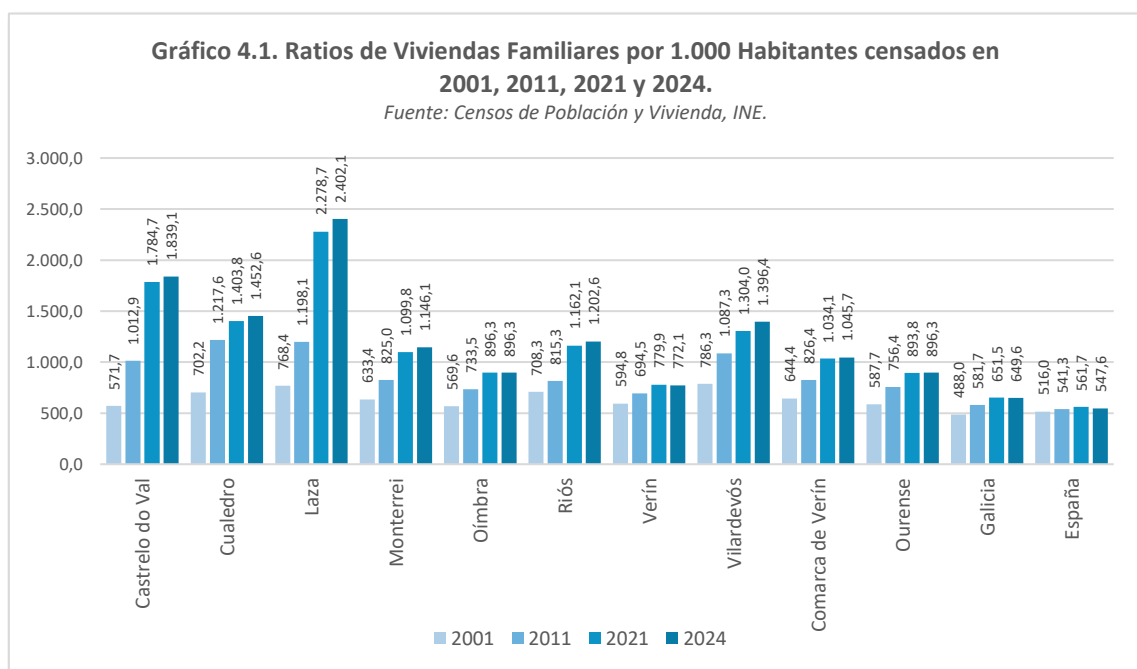
A nivel municipal en 2021 se observan dos situaciones claramente diferenciadas. Por un lado, Verín y Oímbra presentan ratios que, si bien elevadas, se aproximan a los contextos provincial y autonómico, con 779,9 y 896,3 viviendas por cada 1.000 habitantes respectivamente. Por otro lado, el resto de los municipios que conforman la comarca registran ratios que superan ampliamente la comarcal. El caso más destacado es Laza, donde se alcanza una ratio de 2.278,7 viviendas familiares por cada 1.000 habitantes, equivalente a más de dos viviendas por habitante censado. Le siguen Castrelo do Val (1.784,7) y Cualedro (1.403,8), con ratios igualmente excesivas que evidencian el fuerte desajuste entre la población y el parque residencial en estos municipios.

Estas ratios pueden explicarse por la confluencia de varios procesos socioterritoriales que han operado de forma simultánea en las últimas décadas. En primer lugar, el boom inmobiliario de 2000-2007 provocó un crecimiento generalizado del parque de viviendas en toda España, incluyendo áreas rurales donde la demanda social no justificaba tal expansión constructiva (Módenes & López-Colás, 2014). En segundo lugar, los procesos continuados de despoblación rural-urbana han vaciado notablemente estos municipios, reduciendo drásticamente el número de habitantes mientras el stock de viviendas permanece o incluso aumentó. Entre 2001 y 2021,

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

la ratio en la comarca se incrementó en +389,8 puntos, variación que disminuye a medida que se amplía el ámbito territorial: +45,7 puntos en España, donde el crecimiento del parque residencial se vio compensado por un mayor incremento de la población censada, especialmente en contextos urbanos por la llegada de inmigración extranjera.

A escala municipal se observan incrementos especialmente notables en aquellos municipios que ya presentaban las ratios más elevadas en 2021: Cualedro experimentó un aumento de +701,6 puntos, Castrelo do Val de +1.213 y Laza de +1.510,3 viviendas familiares por mil habitantes. En el caso de Laza, este incremento excesivo podría vincularse a factores específicos como la proliferación de viviendas secundarias o vacacionales vinculadas a emigrantes retornados estacionalmente, la construcción de viviendas por parte de población emigrada que finalmente no regresó, o el abandono de un importante patrimonio residencial heredado pero desocupado, fenómenos ampliamente documentados en municipios rurales con intensa historia migratoria (Collantes & Pinilla, 2019). Este panorama contrasta con la variación registrada en Verín (+185,1 puntos), municipio donde el menor incremento relativo se explica por su mayor dinamismo demográfico como cabecera comarcal, que ha permitido mantener cierta correspondencia entre el crecimiento del parque residencial y la población.



#### 1.4.2.- Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados

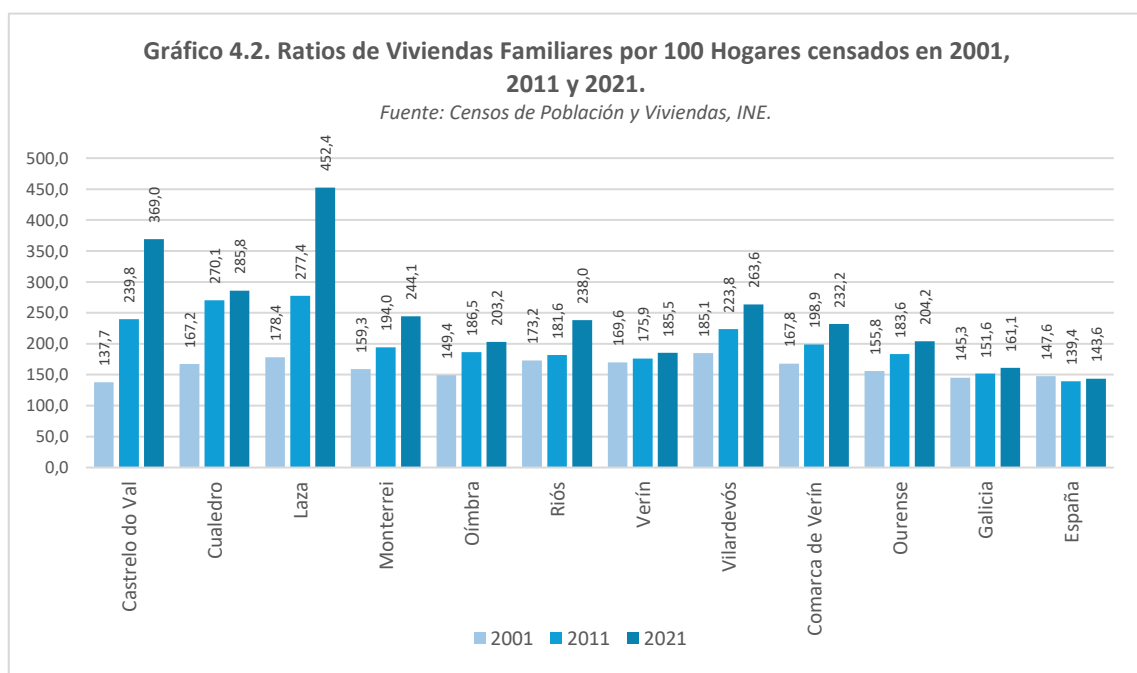
Resulta pertinente examinar la ratio que relaciona el número de viviendas por cada 100 hogares, indicador que permite evaluar el grado de ajuste entre el parque residencial y las unidades de convivencia censadas, proporcionando una perspectiva más precisa sobre el equilibrio o desequilibrio residencial del territorio (ver Tabla 4.2 del Anexo). En 2021, esta ratio alcanza un valor de 232,2 viviendas por cada 100 hogares en la comarca de Verín, lo que significa más de dos viviendas por cada hogar censado. Al igual que ocurre con la ratio de viviendas por habitantes, este indicador muestra un descenso progresivo a medida que se amplía el ámbito territorial hacia contextos de mayor entidad y más influenciados por las áreas urbanas. Así, la ratio en la provincia de Ourense disminuye hasta 204,2 viviendas familiares por cada 100 hogares, 161,1 en el conjunto de Galicia y 143,6 en España, evidenciando que el desajuste entre parque residencial y demanda social de vivienda se intensifica particularmente en las áreas rurales más despobladas (Gráfico 4.2).

A nivel municipal se reproducen nuevamente dos situaciones diferenciadas. Por un lado, Verín y Oímbra registran las ratios más bajas del conjunto, con 185,5 y 203,2 viviendas por cada 100 hogares censados en 2021, respectivamente, ratios que se sitúan por debajo de la provincial y, en el caso de Verín, muy próximo a la ratio autonómica. Estas ratios reflejan una mayor correspondencia entre el parque de viviendas familiares y las unidades de convivencia en la cabecera comarcal y en municipios con cierto dinamismo demográfico como Oímbra. Por otro lado, destacan nuevamente por sus elevadas ratios los municipios de Laza (452,4), Castrelo do Val (369) y Cualedro (285,8), donde existe un claro excedente de viviendas familiares respecto a las necesidades o demandas sociales de los hogares residentes, consecuencia de la acumulación de viviendas desocupadas, secundarias o en desuso en contextos de intensa despoblación.

La evolución entre 2001 y 2021 muestra tendencias territoriales diferenciadas. En el contexto gallego se registran incrementos en todos los ámbitos territoriales: +64,4 puntos en la comarca de Verín, +48,4 puntos en Ourense y +15,8 en Galicia, reflejando que el crecimiento del parque de viviendas familiares ha superado ampliamente el ritmo de formación de nuevos hogares, fenómeno vinculado tanto al boom inmobiliario como a la pérdida poblacional, desde la persistente emigración al proceso de envejecimiento demográfico que reduce el número de hogares censados. Por el contrario, en el conjunto de España se observa un ligero declive de esta ratio (-4 puntos), sugiriendo un mayor equilibrio entre la expansión del parque de viviendas y la

formación de nuevos hogares en contextos urbanos con mayor dinamismo demográfico, sobre todo por los flujos de la inmigración extranjera.

Entre las siete localidades que conforman la comarca, las variaciones de esta ratio entre 2001 y 2021 vuelven a poner de manifiesto el comportamiento diferencial según el carácter rural o urbano del municipio. Los incrementos más contenidos se producen en Verín (+15,8) y Oímbra (+53,8), mientras que los más notables se registran nuevamente en Laza (+274), Castrelo do Val (+231,3) y Cualedro (+118,6), municipios donde el desajuste viviendas / hogares se ha agravado de forma extraordinaria en las dos primeras décadas del siglo XXI, consolidando un modelo residencial caracterizado por el sobredimensionamiento del parque de viviendas frente a una población y un número de hogares en franco retroceso.



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

El análisis se completa examinando la ratio de viviendas familiares no principales (que incluyen tanto las viviendas secundarias como aquellas que están vacías) por cien hogares censados (ver Tabla 4.3 del Anexo). Se advierte que la elevada ratio anterior de viviendas familiares con respecto al total de hogares se explica en gran medida por el peso de las viviendas no principales (Gráfico 4.3). En 2021, la comarca de Verín registra 132,2 viviendas no principales por cada 100

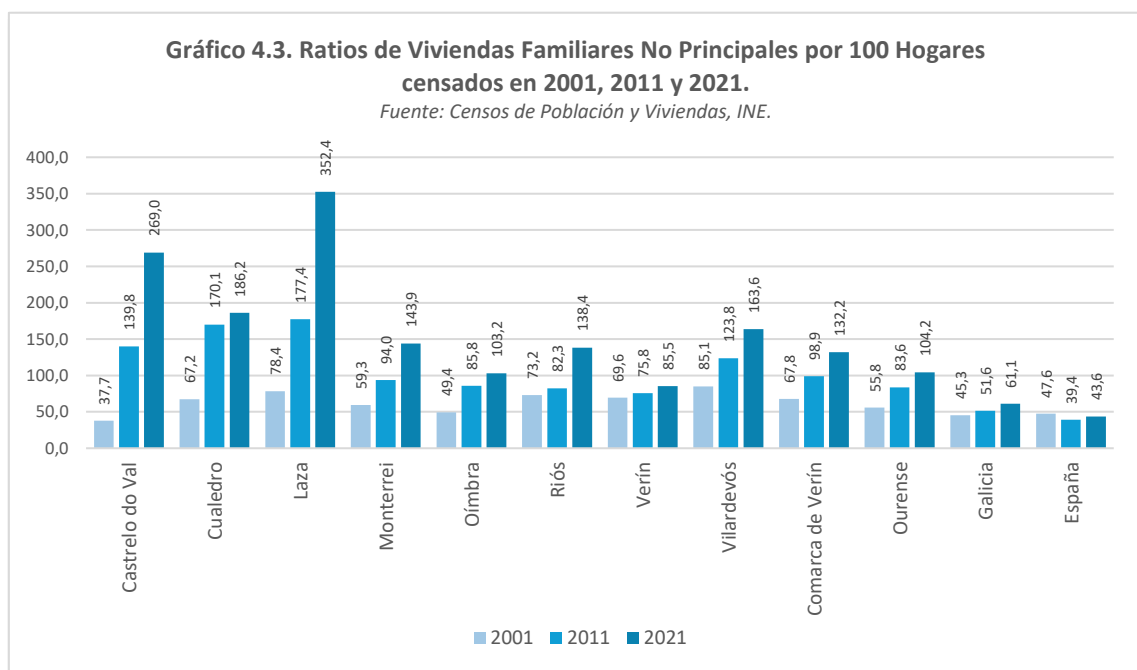
hogares, lo que significa que por cada hogar censado existe más de una vivienda desocupada habitualmente. Este valor, al igual que en los casos anteriores, disminuye progresivamente en ámbitos de mayor carácter urbano: Ourense (104,2), Galicia (61,1) y España (43,6), evidenciando que el fenómeno de la desocupación residencial se concentra especialmente en las áreas rurales.

A nivel municipal se reproduce el patrón territorial observado en las ratios anteriores. Verín y Oímbra registran las ratios más bajas en 2021 (85,5 y 103,2 respectivamente), situándose Verín incluso por debajo del registro provincial y reflejando una menor desocupación efectiva del parque residencial en la cabecera comarcal. Por el contrario, Laza, Castrelo do Val y Cualedro destacan por registrar ratios extraordinariamente elevadas: 352,4, 269 y 185,8 de viviendas familiares no principales por cada 100 hogares respectivamente. En el caso de Laza, esta ratio significa que existen 3,5 viviendas no principales por cada hogar censado, lo que implica que la inmensa mayoría del parque residencial del municipio permanece desocupado habitualmente.

Este fenómeno responde a múltiples causas en el contexto rural gallego. En primer lugar, la intensa emigración histórica hacia Europa, América y áreas urbanas españolas generó un patrón de construcción de viviendas vinculado al proyecto migratorio de retorno que, en muchos casos, nunca se materializó, dejando un extenso patrimonio residencial desocupado o utilizado únicamente de forma estacional (Collantes & Pinilla, 2019). En segundo lugar, los procesos de herencia han multiplicado la titularidad de viviendas entre descendientes de emigrantes que residen fuera del territorio, inmuebles que permanecen cerrados o son utilizados esporádicamente como segunda residencia durante períodos vacacionales. En tercer lugar, el boom inmobiliario de los años 2000 impulsó una expansión constructiva en municipios rurales sin demanda social real, generando viviendas que nunca llegaron a ocuparse. Finalmente, el deterioro progresivo del parque residencial antiguo ha dejado numerosas viviendas en situación de ruina o inhabitabilidad, especialmente en núcleos con envejecimiento extremo donde no existe capacidad económica ni demográfica para su rehabilitación (Módenes & López-Colás, 2014; Del Pino & Camarero, 2017).

La evolución entre 2001 y 2021 muestra incrementos de la misma magnitud que los observados en la ratio de viviendas familiares por cien hogares, confirmando que el crecimiento del desajuste residencial se debe fundamentalmente al aumento de viviendas no principales, mientras las viviendas principales han permanecido relativamente estables o incluso han disminuido en algunos municipios rurales por la pérdida de población y hogares. Este patrón

será analizado con mayor detalle en el siguiente apartado, donde se examinará la ratio del número de viviendas vacías por cada 100 hogares censados, categoría que adquiere especial relevancia en el contexto de la despoblación rural.



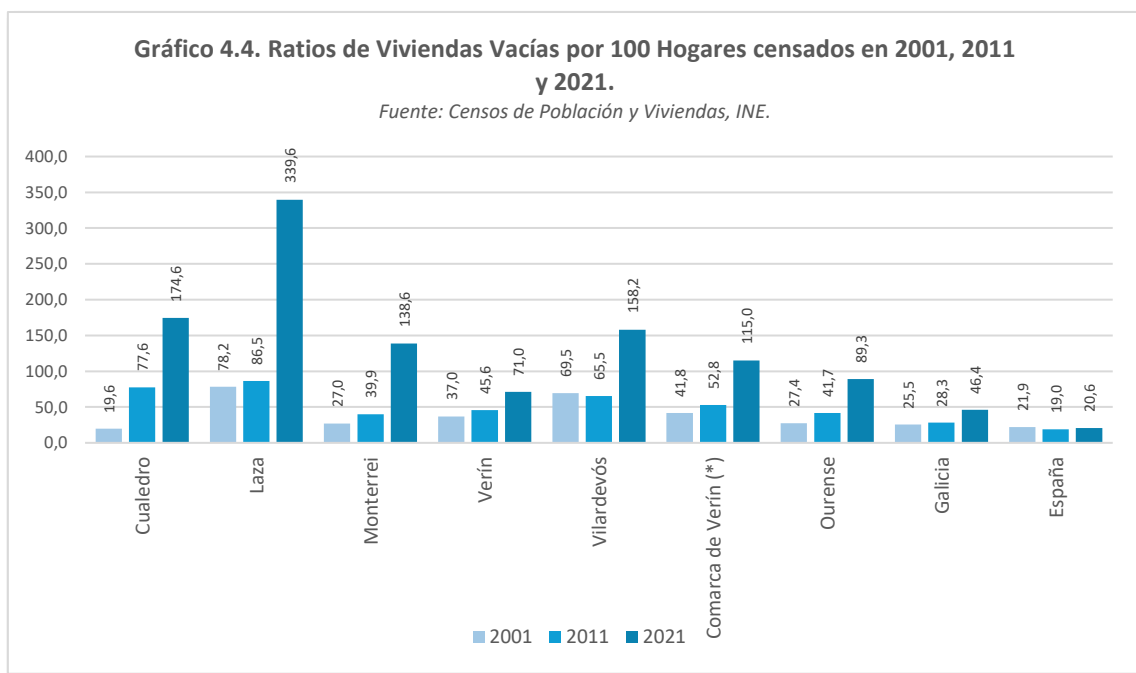
#### 1.4.4.- Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados

Las ratios de viviendas familiares vacías por cada 100 hogares censados (ver Tabla 4.4 del Anexo) ayudan a interpretar las elevadas ratios de vivienda no principal analizadas anteriormente. Los resultados revelan que una parte sustancial de las viviendas no principales está constituida por viviendas vacías, es decir, viviendas desocupadas que no se utilizan ni siquiera de forma estacional (Gráfico 4.4). En la comarca de Verín (suma de los municipios de Cualedro, Laza, Monterrei, Verín y Vilardevós), la ratio se eleva hasta 115 viviendas vacías por cada 100 hogares censado en 2021, lo que significa que existe más de una vivienda desocupada por cada hogar censado. Esta ratio es igualmente elevada en los demás territorios gallegos supramunicipales: 89,3 en Ourense y 46,4 en Galicia, mientras que en España el valor desciende significativamente hasta 20,6 viviendas vacías por cada 100 hogares. Estas Ratios evidencian que el fenómeno de la desocupación residencial continuada se manifiesta especialmente en los territorios rurales gallegos, donde la despoblación y el envejecimiento han generado una acumulación importante de viviendas vacías.

Entre los cinco municipios con datos estadísticos fiables de viviendas vacías en 2021, destaca nuevamente Verín (71) como el municipio con la ratio más baja, situándose por debajo del conjunto provincial y reflejando una mayor ocupación efectiva del parque residencial en la cabecera comarcal. Por el contrario, Laza, Cualedro y Vilardevós presentan ratios extraordinariamente elevadas: 339,4, 174,6 y 158,2 viviendas vacías por cada 100 hogares, respectivamente. En el caso de Laza, la ratio resulta especialmente reveladora, ya que el problema no radica en la proliferación de segundas residencias utilizadas estacionalmente, sino en el abandono masivo del parque residencial como consecuencia de una despoblación extrema. Este patrón se reproduce, aunque con menor intensidad, en Cualedro y Vilardevós, donde la vivienda vacía constituye igualmente la mayor parte de las viviendas no principales, evidenciando que el desajuste residencial en estos municipios rurales responde fundamentalmente a procesos de desocupación permanente vinculados al vaciamiento demográfico.

La evolución de la ratio de vivienda vacía por cien hogares censados entre 2001 y 2021 ha experimentado un aumento muy notable en todos los ámbitos territoriales gallegos. En la comarca de Verín se produce un aumento de +73,2 puntos, que se concentra principalmente en la década 2011-2021, donde alcanza +62,1 puntos. Este patrón temporal encuentra su explicación en la crisis económica de 2008-2013 y la posterior recuperación económica en base a criterios de política neoliberal que ha impulsado los procesos de emigración y despoblación, reduciendo aún más el número de hogares censados mientras el parque de viviendas permanecía estancado.

Este patrón de incremento se manifiesta en el resto de los ámbitos supramunicipales gallegos: en Ourense el aumento de la ratio de vivienda vacía por cien hogares entre 2001 y 2021 es de +61,8 y en Galicia de +20,9 viviendas vacías por cien hogares. Sin embargo, en el conjunto de España se registra un ligero descenso (-1,2 puntos), que se manifiesta especialmente en la década 2011-2021. Esta divergencia territorial refleja dinámicas opuestas: mientras en contextos rurales la vivienda vacía se acumula por falta de demanda social motivada por el proceso de despoblación y envejecimiento, en las áreas urbanas el dinamismo demográfico — impulsado por la inmigración extranjera, la formación de nuevos hogares y la mayor liquidez del mercado inmobiliario— ha permitido absorber parte del stock de viviendas desocupadas tras la anterior crisis, reduciendo relativamente el peso de la vivienda vacía.



#### 1.4.5.- Superficie Media por Ocupante en los Hogares censados

La superficie media por ocupante en los hogares censados es otro indicador que refleja el vaciamiento demográfico en un territorio, ya que su aumento refleja la disminución del número de personas que habitan las viviendas, consecuencia directa de la pérdida de población y del proceso de envejecimiento. En este apartado se revisa la evolución de este indicador entre los años 2001, 2011 y 2021 (ver Tabla 4.5 del Anexo).

En 2021, la superficie media por ocupante en los hogares censados de la comarca de Verín alcanza 45,7 m<sup>2</sup>. Al igual que en indicadores anteriores, este valor desciende progresivamente en el resto de los territorios analizados del contexto gallego y también en el estatal: 42,5 m<sup>2</sup> por ocupante en Ourense provincia, 39,9 m<sup>2</sup> en Galicia y 34,8 m<sup>2</sup> en España. Esta gradación territorial refleja que en contextos más urbanos existe una mayor densidad de ocupación residencial, vinculada tanto a viviendas de menor superficie como a hogares con más miembros.

A nivel municipal se evidencian claramente, una vez más, las diferencias entre localidades con mayor carácter urbano y aquellas más rurales. Verín (43,3 m<sup>2</sup> por ocupante) vuelve a mostrar el valor más bajo, que lo asemeja más al conjunto provincial que al comarcal, haciendo gala de su estatus de cabecera comarcal. Al contrario de Laza (55,6 m<sup>2</sup>), Castrelo do Val (51,2 m<sup>2</sup>), Cualedro (49,4 m<sup>2</sup>) o Vilardevós (48,4 m<sup>2</sup>) que muestran los promedios más altos, como consecuencia de

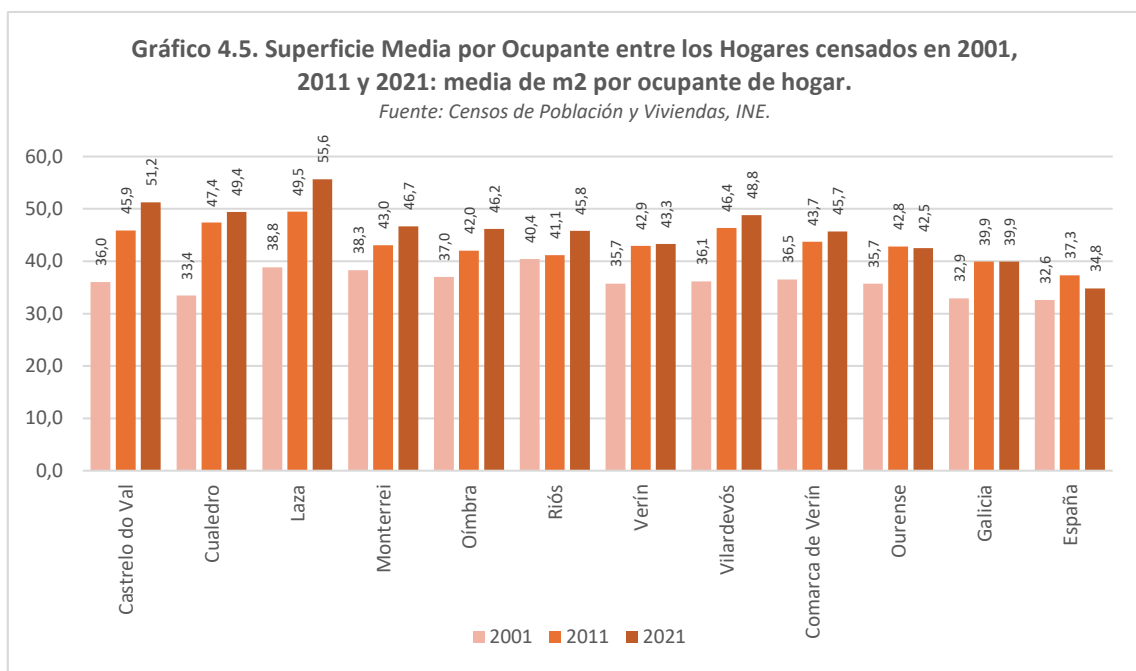


viviendas unifamiliares más espaciosas y menos miembros por hogar (recordemos la importancia que tienen en estos municipios los hogares unipersonales), unas elevadas medias de m<sup>2</sup> por ocupante de hogar que son consecuencia del pronunciado envejecimiento y vaciamiento demográfico de estos municipios.

La evolución de este indicador entre 2001 y 2021 muestra un ascenso generalizado de la superficie media por ocupante de hogar en el ámbito supramunicipal, con diferencias significativas según el carácter territorial. La comarca registra el aumento más acentuado, con +9,2 m<sup>2</sup> por ocupante de hogar, variación positiva que disminuye en los demás territorios supralocales, sobre todo en el total estatal: +6,8 m<sup>2</sup> en la provincia de Ourense, 7 m<sup>2</sup> en Galicia y +2,2 m<sup>2</sup> en España. Esta evolución territorial refleja que en contextos más urbanos —con mayor peso demográfico en el nivel estatal— se ha producido una densificación de la ocupación residencial vinculada a que descendió más la superficie media de las viviendas principales que el tamaño medio de los hogares (gracias a la inmigración).

En el contexto municipal se evidencian con mayor nitidez los procesos de vaciamiento poblacional. En aquellas localidades con mayor dinamismo demográfico, como Verín se registra el menor aumento de la superficie media por ocupante de hogar, con +7,6 m<sup>2</sup>, indicando que el número de miembros de los hogares se ha reducido algo más que la superficie media de las viviendas principales. Por el contrario, en Laza (+16,8 m<sup>2</sup>), Cualedro (+16 m<sup>2</sup>), Castrelo do Val (+15,2 m<sup>2</sup>) y Vilardevós (+12,7 m<sup>2</sup>), el importante declive de habitantes ha provocado que las viviendas principales sean ocupadas por bastante menos personas, lo que se traduce en aumentos notables de la superficie media por ocupante de hogar entre 2001 y 2021. Este fenómeno evidencia que, en contextos de despoblación severa, las viviendas que permanecen habitadas lo están con personas mayores que viven solas o en pareja, tras procesos de viudedad y emigración de los hijos, aumentando la superficie disponible por ocupante de hogar en un proceso que refleja no una mejora de las condiciones residenciales sino el vaciamiento progresivo de los hogares.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)



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

En este apartado se analiza la distribución de los hogares según el régimen de tenencia, distinguiendo entre propiedad y alquiler, y el tipo de hogar, siguiendo la clasificación del INE que distribuye los hogares en ocho categorías: 1) unipersonales, 2) multipersonales que no forman familia, 3) familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo, 4) familia sin otras personas adicionales y solo un núcleo, 5) familia sin otras personas adicionales con un núcleo y otras personas, 6) familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más, 7) familia con otras personas no emparentadas, y 8) dos o más familias.

Un primer análisis de los datos estadísticos evidencia el elevado nivel de propietarios de las viviendas principales en España, fruto de décadas de políticas públicas que han favorecido el acceso al crédito hipotecario y la adquisición de vivienda en propiedad frente al alquiler, configurando un modelo residencial fuertemente orientado hacia la propiedad (ver Tabla 4.6.1 del Anexo). Los porcentajes de hogares censados que residen en viviendas en régimen de propiedad son muy elevados en todos los tipos de hogar analizados, siendo sistemáticamente mayores en la comarca de Verín que en cualquiera de los ámbitos del contexto supramunicipal (Gráfico 4.6.1). Los tipos de hogar que alcanzan los mayores porcentajes de propiedad en la comarca son los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más (86%)

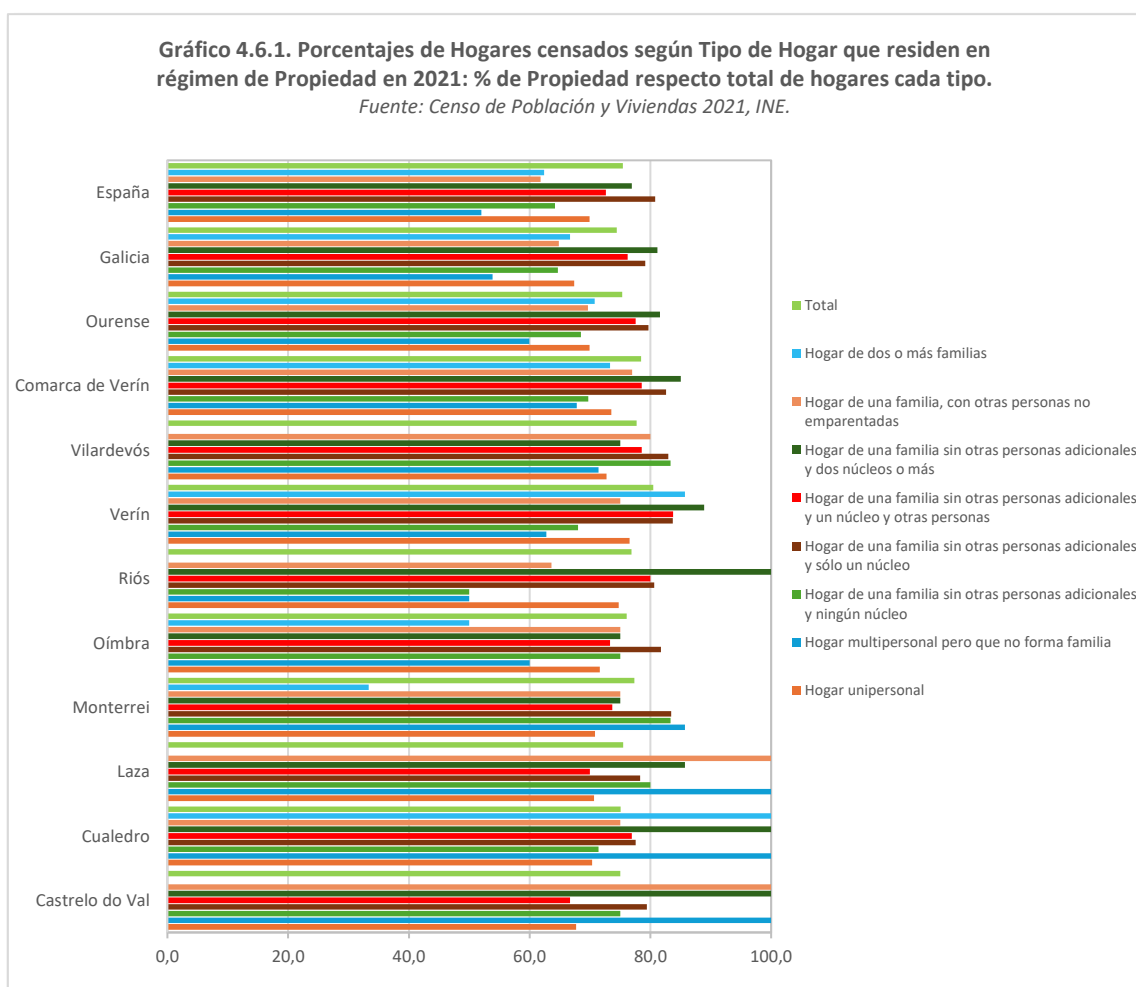
y los hogares de una familia sin otras personas adicionales y solo un núcleo (82,6%). En este segundo tipo, los porcentajes son relativamente homogéneos entre territorios, reflejando que las familias nucleares simples constituyen el modelo residencial propietario por excelencia en todo el contexto español. Sin embargo, en el caso de los hogares con dos o más núcleos familiares, las diferencias territoriales son más notables: existen casi 5 puntos de diferencia entre el ámbito comarcal y los niveles provincial y autonómico, y cerca de 10 puntos con el conjunto estatal. Estas divergencias reflejan las diferentes dinámicas familiares entre zonas rurales y urbanas: en contextos rurales, la convivencia multigeneracional o multinuclear se desarrolla frecuentemente en viviendas propias heredadas o construidas sobre terrenos familiares, mientras que en áreas urbanas este tipo de convivencia es menos frecuente y, cuando se produce, encuentra mayores dificultades de acceso a la propiedad por el mayor coste de las viviendas de gran tamaño.

Otras dos categorías que reflejan claramente los contrastes entre contextos urbanos y rurales son los hogares unipersonales y los multipersonales que no forman familia. En ambos casos, los porcentajes de propiedad son significativamente mayores en la comarca (73,7% y 67,8% respectivamente). En el caso de los hogares unipersonales, este elevado porcentaje evidencia procesos de envejecimiento y viudedad más pronunciados en el rural, donde las personas mayores permanecen en viviendas propias adquiridas o heredadas décadas atrás, configurando un patrón de envejecimiento en el lugar, característico de las áreas rurales despobladas. En el caso de los hogares multipersonales que no forman familia, el mayor porcentaje de propiedad en la comarca podría vincularse a una mayor facilidad de adquisición de vivienda para población extranjera que convive sin formar familia, aprovechando los bajos precios del mercado inmobiliario en municipios despoblados, así como a posibles situaciones de convivencia no formalizada donde uno de los miembros del hogar heredó la vivienda familiar.

Entre los municipios que conforman la comarca, más allá de la variabilidad de los porcentajes entre localidades, cabe destacar algunas diferencias clave, principalmente entre la cabecera comarcal y el resto de los municipios. Los porcentajes de Verín se aproximan más a los registros comarcales, mientras que las diferencias entre las localidades rurales y el conjunto comarcal resultan más pronunciadas. Las divergencias más evidentes se observan en los hogares unipersonales y en los multipersonales que no forman familia. En el caso de los hogares unipersonales, Verín registra un porcentaje de propiedad del 76,5%, superior al del conjunto de la comarca y al de la mayoría de los municipios rurales. Este dato podría reflejar que las personas que viven solas, especialmente mayores viudas, prefieren permanecer en entornos con mayor

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

disponibilidad de servicios y facilidades para la vida cotidiana, concentrándose en la cabecera comarcal donde existe mayor oferta comercial, sanitaria y de transporte. Por el contrario, en los hogares multipersonales que no forman familia, Verín presenta un porcentaje relativamente bajo (62,7%) en comparación con el resto de los municipios, donde destacan Castrelo do Val, Cualedro y Laza, que alcanzan el 100% de propiedad. Este dato excepcional en los municipios rurales más despoblados podría explicarse por el reducido número absoluto de este tipo de hogares en estos territorios, lo que hace que casos particulares —como grupos de personas extranjeras que han adquirido viviendas de bajo coste— representen la totalidad de la categoría, elevando el porcentaje al 100%.



# PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

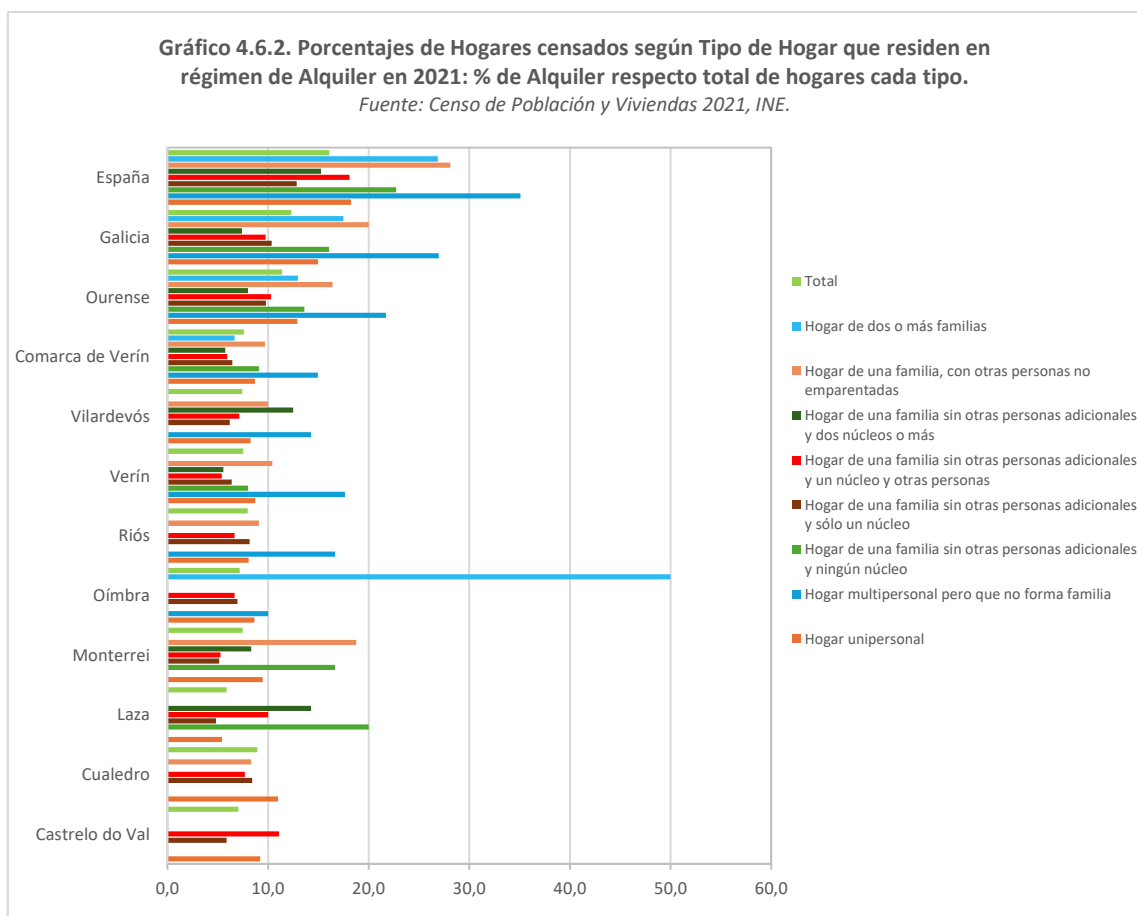
**Tabla 4.6.1. Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en régimen de Propiedad en 2021: % de Propiedad respecto total de hogares de cada tipo.**

|                         | Hogar unipersonal | Hogar multipersonal pero que no forma familia | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más | Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas | Hogar de dos o más familias | Total       |
|-------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Castrelo do Val         | 67,7              | 100,0                                         | 75,0                                                                | 79,4                                                                 | 66,7                                                                             | 100,0                                                                   | 100,0                                                    | ...                         | 75,0        |
| Cualedro                | 70,3              | 100,0                                         | 71,4                                                                | 77,6                                                                 | 76,9                                                                             | 100,0                                                                   | 75,0                                                     | 100,0                       | 75,1        |
| Laza                    | 70,7              | 100,0                                         | 80,0                                                                | 78,3                                                                 | 70,0                                                                             | 85,7                                                                    | 100,0                                                    | ...                         | 75,5        |
| Monterrei               | 70,8              | 85,7                                          | 83,3                                                                | 83,4                                                                 | 73,7                                                                             | 75,0                                                                    | 75,0                                                     | 33,3                        | 77,3        |
| Oímbra                  | 71,6              | 60,0                                          | 75,0                                                                | 81,7                                                                 | 73,3                                                                             | 75,0                                                                    | 75,0                                                     | 50,0                        | 76,1        |
| Riós                    | 74,7              | 50,0                                          | 50,0                                                                | 80,6                                                                 | 80,0                                                                             | 100,0                                                                   | 63,6                                                     | ...                         | 76,9        |
| Verín                   | 76,5              | 62,7                                          | 68,0                                                                | 83,7                                                                 | 83,8                                                                             | 88,9                                                                    | 75,0                                                     | 85,7                        | 80,5        |
| Vilardevós              | 72,7              | 71,4                                          | 83,3                                                                | 82,9                                                                 | 78,6                                                                             | 75,0                                                                    | 80,0                                                     | 0,0                         | 77,7        |
| <b>Comarca de Verín</b> | <b>73,5</b>       | <b>67,8</b>                                   | <b>69,7</b>                                                         | <b>82,6</b>                                                          | <b>78,6</b>                                                                      | <b>85,1</b>                                                             | <b>77,0</b>                                              | <b>73,3</b>                 | <b>78,4</b> |
| Ourense                 | 69,9              | 60,0                                          | 68,5                                                                | 79,7                                                                 | 77,5                                                                             | 81,6                                                                    | 69,6                                                     | 70,8                        | 75,3        |
| Galicia                 | 67,4              | 53,8                                          | 64,7                                                                | 79,2                                                                 | 76,2                                                                             | 81,1                                                                    | 64,8                                                     | 66,7                        | 74,4        |
| 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.

**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 2021, INE.



**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

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

|                         | Hogar unipersonal | Hogar multipersonal pero que no forma familia | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más | Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas | Hogar de dos o más familias | Total      |
|-------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| Castrelo do Val         | 9,2               | 0,0                                           | 0,0                                                                 | 5,9                                                                  | 11,1                                                                             | 0,0                                                                     | 0,0                                                      | ...                         | 7,1        |
| Cualedro                | 11,0              | 0,0                                           | 0,0                                                                 | 8,4                                                                  | 7,7                                                                              | 0,0                                                                     | 8,3                                                      | 0,0                         | 8,9        |
| Laza                    | 5,4               | 0,0                                           | 20,0                                                                | 4,8                                                                  | 10,0                                                                             | 14,3                                                                    | 0,0                                                      | ...                         | 5,9        |
| Monterrei               | 9,5               | 0,0                                           | 16,7                                                                | 5,1                                                                  | 5,3                                                                              | 8,3                                                                     | 18,8                                                     | 0,0                         | 7,5        |
| Oímbra                  | 8,6               | 10,0                                          | 0,0                                                                 | 7,0                                                                  | 6,7                                                                              | 0,0                                                                     | 0,0                                                      | 50,0                        | 7,2        |
| Riós                    | 8,1               | 16,7                                          | 0,0                                                                 | 8,2                                                                  | 6,7                                                                              | 0,0                                                                     | 9,1                                                      | ...                         | 8,0        |
| Verín                   | 8,8               | 17,6                                          | 8,0                                                                 | 6,4                                                                  | 5,4                                                                              | 5,6                                                                     | 10,4                                                     | 0,0                         | 7,5        |
| Vilardevos              | 8,3               | 14,3                                          | 0,0                                                                 | 6,2                                                                  | 7,1                                                                              | 12,5                                                                    | 10,0                                                     | 0,0                         | 7,4        |
| <b>Comarca de Verín</b> | <b>8,7</b>        | <b>14,9</b>                                   | <b>9,1</b>                                                          | <b>6,5</b>                                                           | <b>6,0</b>                                                                       | <b>5,7</b>                                                              | <b>9,7</b>                                               | <b>6,7</b>                  | <b>7,6</b> |
| Ourense                 | 12,9              | 21,7                                          | 13,6                                                                | 9,8                                                                  | 10,3                                                                             | 8,0                                                                     | 16,4                                                     | 13,0                        | 11,4       |
| Galicia                 | 15,0              | 27,0                                          | 16,1                                                                | 10,4                                                                 | 9,8                                                                              | 7,4                                                                     | 20,0                                                     | 17,5                        | 12,3       |
| 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.

Esta elevada propietarioización de las viviendas principales contrasta con un régimen de tenencia en alquiler muy débil, observándose diferencias muy pronunciadas entre ambos regímenes en todos los tipos de hogar (ver Tabla 4.6.3 del Anexo). Para comprender la magnitud de este desequilibrio, se analiza la diferencia en puntos porcentuales entre el porcentaje de hogares en propiedad y en alquiler según cada tipo de hogar.

Las mayores diferencias a favor de la propiedad se observan en los hogares de una familia sin otras personas adicionales y solo un núcleo, y en aquellos formados por una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más. En el primer caso, las diferencias oscilan entre +76,2 puntos porcentuales en la comarca de Verín y +68 puntos en el conjunto estatal, evidenciando que las familias uninucleares simples constituyen el tipo de hogar más fuertemente vinculado al régimen de propiedad en todos los territorios. En el segundo caso, las diferencias son aún más acusadas: +80,2 puntos en el ámbito comarcal frente a +61,6 en España. Este dato refleja que los hogares con estructuras familiares complejas o multigeneracionales, más característicos de contextos rurales, residen casi exclusivamente en viviendas en propiedad, generalmente heredadas o construidas sobre terrenos familiares, mientras que en áreas urbanas este tipo de hogares tiene una presencia ligeramente mayor, aunque minoritaria, en el mercado de alquiler (Módenes & López-Colás, 2014).

Las diferencias más marcadas entre contextos rurales y urbanos se producen en los hogares multipersonales que no forman familia y en los hogares de una familia con otras personas no emparentadas. En el primer caso, la diferencia entre la comarca (+54,4 puntos porcentuales a favor de la propiedad) y España (+16,9 puntos) resulta especialmente reveladora. Mientras que en contextos urbanos este tipo de hogares, frecuentemente constituidos por personas jóvenes que comparten piso, estudiantes o trabajadores inmigrantes, accede mayoritariamente al mercado de alquiler por su mayor flexibilidad y menor compromiso financiero, en entornos rurales predomina claramente la propiedad. Este patrón puede explicarse por la mayor accesibilidad económica de la vivienda en municipios despoblados que facilita la compra incluso para grupos con recursos limitados, mientras en contextos urbanos se accede predominantemente al alquiler debido a los elevados precios de compra y a su mayor movilidad o precariedad laboral. Todo ello evidencia cómo la posibilidad de acceder a la vivienda en propiedad sigue siendo considerablemente mayor en los entornos rurales, incluso para aquellas configuraciones de convivencia más novedosas que se escapan de los modelos familiares tradicionales (Del Pino & Camarero, 2017).

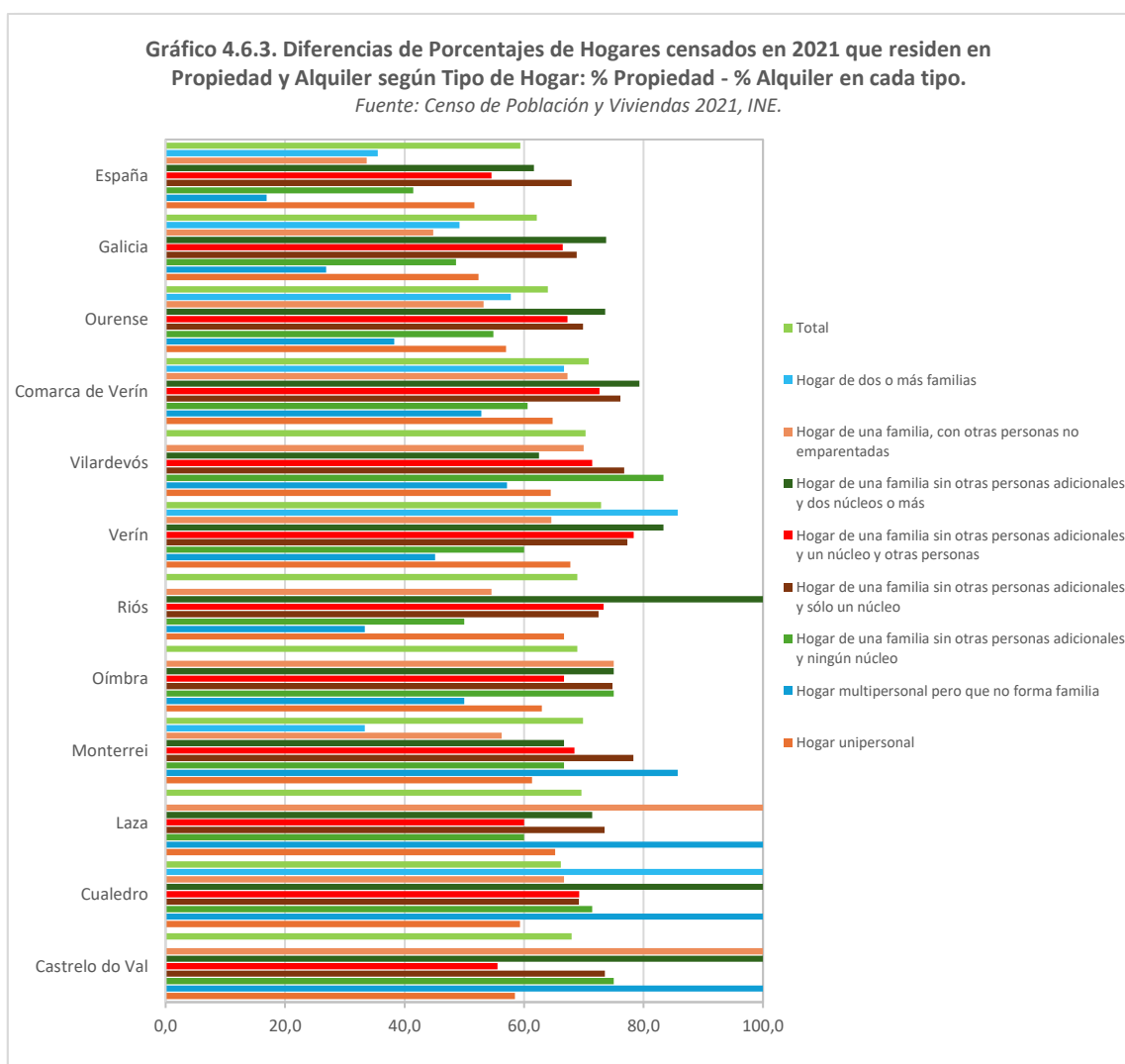
A nivel municipal, las diferencias entre ambos regímenes de tenencia vuelven a evidenciar la mayor facilidad de adquisición en propiedad de la vivienda principal en contextos de carácter rural, independientemente del tipo de hogar analizado. Las mayores diferencias entre propiedad y alquiler, que alcanzan o se aproximan a los +100 puntos porcentuales a favor de la propiedad se producen precisamente en aquellos municipios con menor dinamismo poblacional y mayores desajustes entre el número de viviendas y población: Castrelo do Val, Cualedro y Laza. Estos valores extremos se registran específicamente en tres tipos de hogar: los multipersonales que no forman familia, los hogares de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más (excepto Laza, con +71,4 puntos), y los hogares de una familia con otras personas no emparentadas (excepto Cualedro, con +66,7%). Estos datos reflejan que en municipios con despoblación severa y un parque de viviendas sobredimensionado, prácticamente la totalidad de los hogares sea cual sea su configuración, reside en propiedad. El mercado de alquiler resulta prácticamente inexistente en estos contextos, donde los bajos precios de las viviendas, la abundancia de patrimonio heredado y la ausencia de demanda residencial eliminan cualquier incentivo para el desarrollo de un mercado de arrendamiento (Collantes & Pinilla, 2019). Incluso las formas de convivencia más atípicas, como los hogares multipersonales que no forman familia acceden a la propiedad en lugar del alquiler, patrón que contrasta radicalmente con el observado en contextos urbanos.

Por el contrario, las diferencias más reducidas se producen igualmente en los hogares multipersonales que no forman familia, pero en municipios que, por su mayor dinamismo poblacional, se aproximan más a características de localidades urbanas o que se encuentran bajo la influencia de municipios cercanos con mayor oferta de servicios: Oímbra (+50 puntos), Verín (+45,1 puntos) y Riós (+33,3 puntos). Aunque estas diferencias siguen siendo muy elevadas en términos absolutos, evidencian una ligera mayor presencia del alquiler en estos territorios, posiblemente vinculada a una mayor movilidad laboral de población joven o extranjera, o a la existencia de cierta oferta de vivienda en alquiler para satisfacer necesidades residenciales temporales o de menor compromiso financiero.

En definitiva, las diferencias observadas entre el régimen de propiedad y alquiler en la comarca de Verín responden a un modelo residencial históricamente consolidado que se manifiesta con especial intensidad en el medio rural. La marcada ausencia de mercado de alquiler en los municipios más despoblados no solo refleja la mayor accesibilidad económica de la vivienda en propiedad, sino también la inexistencia de un mercado de arrendamiento viable: sin demanda residencial significativa y con un parque de viviendas sobredimensionado, los propietarios carecen de incentivos para destinar sus inmuebles al alquiler, permaneciendo estos vacíos o utilizados esporádicamente. Este patrón se ha visto reforzado históricamente por décadas de políticas públicas que, desde el franquismo hasta la actualidad, han favorecido sistemáticamente la adquisición de vivienda en propiedad mediante incentivos fiscales, acceso facilitado al crédito hipotecario y una cultura de la propiedad fuertemente arraigada en el imaginario social español. En los municipios con ligera mayor presencia del alquiler, como Verín, Oímbra o Riós, esta oferta limitada responde probablemente a necesidades residenciales específicas de población joven local que se independiza temporalmente antes de acceder a la propiedad, trabajadores extranjeros vinculados a empleos temporales, o funcionarios y profesionales destinados temporalmente a estos territorios que requieren soluciones habitacionales flexibles sin compromiso de compra. En cualquier caso, el modelo propietario se impone de forma abrumadora en todo el territorio analizado, configurando un paisaje residencial caracterizado por la propiedad generalizada y un mercado de alquiler marginal o inexistente.



**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**



**Tabla 4.6.3. Diferencias de Porcentajes de Hogares censados según Tipo de Hogar que residen en Propiedad y Alquiler según tipo de Hogar en 2021: % Propiedad - % Alquiler en cada tipo.**

|                         | Hogar unipersonal | Hogar multipersonal pero que no forma familia | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y ningún núcleo | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y un núcleo y otras personas | Hogar de una familia sin otras personas adicionales y dos núcleos o más | Hogar de una familia, con otras personas no emparentadas | Hogar de dos o más familias | Total       |
|-------------------------|-------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Castro do Val           | 58,5              | 100,0                                         | 75,0                                                                | 73,5                                                                 | 55,6                                                                             | 100,0                                                                   | 100,0                                                    | ...                         | 68,0        |
| Cualedro                | 59,3              | 100,0                                         | 71,4                                                                | 69,2                                                                 | 69,2                                                                             | 100,0                                                                   | 66,7                                                     | 100,0                       | 66,2        |
| Laza                    | 65,2              | 100,0                                         | 60,0                                                                | 73,5                                                                 | 60,0                                                                             | 71,4                                                                    | 100,0                                                    | ...                         | 69,6        |
| Monterrei               | 61,3              | 85,7                                          | 66,7                                                                | 78,3                                                                 | 68,4                                                                             | 66,7                                                                    | 56,3                                                     | 33,3                        | 69,9        |
| Oímbra                  | 63,0              | 50,0                                          | 75,0                                                                | 74,8                                                                 | 66,7                                                                             | 75,0                                                                    | 75,0                                                     | 0,0                         | 68,9        |
| Riós                    | 66,7              | 33,3                                          | 50,0                                                                | 72,5                                                                 | 73,3                                                                             | 100,0                                                                   | 54,6                                                     | ...                         | 68,9        |
| Verín                   | 67,8              | 45,1                                          | 60,0                                                                | 77,3                                                                 | 78,4                                                                             | 83,3                                                                    | 64,6                                                     | 85,7                        | 72,9        |
| Vilardevós              | 64,5              | 57,1                                          | 83,3                                                                | 76,7                                                                 | 71,4                                                                             | 62,5                                                                    | 70,0                                                     | 0,0                         | 70,3        |
| <b>Comarca de Verín</b> | <b>64,8</b>       | <b>52,9</b>                                   | <b>60,6</b>                                                         | <b>76,1</b>                                                          | <b>72,6</b>                                                                      | <b>79,3</b>                                                             | <b>67,3</b>                                              | <b>66,7</b>                 | <b>70,8</b> |
| Ourense                 | 57,0              | 38,3                                          | 54,9                                                                | 69,9                                                                 | 67,3                                                                             | 73,6                                                                    | 53,2                                                     | 57,8                        | 64,0        |
| Galicia                 | 52,4              | 26,9                                          | 48,6                                                                | 68,8                                                                 | 66,5                                                                             | 73,7                                                                    | 44,8                                                     | 49,2                        | 62,1        |
| España                  | 51,7              | 16,9                                          | 41,4                                                                | 68,0                                                                 | 54,5                                                                             | 61,7                                                                    | 33,7                                                     | 35,5                        | 59,4        |

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

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

Para finalizar se analizan los porcentajes de hogares censados en 2021 que residen en régimen de propiedad o alquiler según el sexo y la nacionalidad de sus ocupantes (ver Tabla 4.7.1, Tabla 4.7.2 y Tabla 4.7.3 del Anexo). Este indicador resulta relevante para comprender las condiciones de acceso a la vivienda y las diferencias en los modelos de tenencia residencial entre población nacional y extranjera en contextos rurales y urbanos. En primer lugar, se analiza el régimen de propiedad (Gráfico 4.7.1).

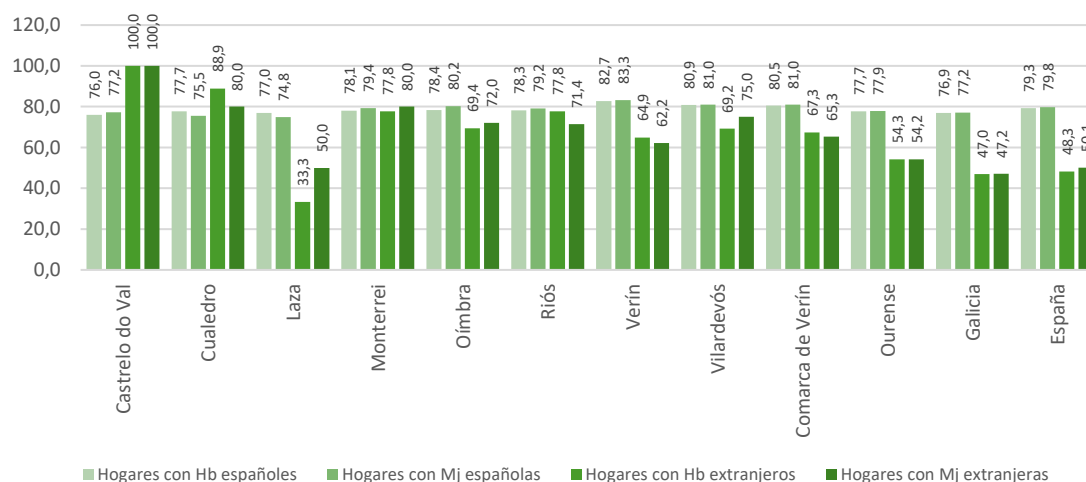
Los mayores porcentajes de hogares en régimen de propiedad se registran en la comarca de Verín, tanto entre la población española (80,5% en hogares con hombres y 81% en hogares con mujeres) como entre la población extranjera (67,3% y 65,3% respectivamente). Estos elevados porcentajes reflejan un patrón característico de las áreas rurales, donde predomina la vivienda en propiedad transmitida por herencia familiar, la construcción de viviendas propias sobre terrenos familiares y una menor presencia del mercado de alquiler (Módenes & López-Colás, 2014). En contextos rurales de población envejecida, la vivienda en propiedad constituye además un patrimonio consolidado en generaciones anteriores, cuando el acceso a la propiedad era más asequible y culturalmente normativo.

Estos porcentajes se moderan en los ámbitos provincial y autonómico: en Ourense, el 77,7% de hogares con hombres españoles y el 77,9% con mujeres españolas residen en propiedad, mientras que entre la población extranjera estos valores descienden al 54,3% y 54,2% respectivamente. En Galicia, las cifras son del 76,9% y 77,2% para población española, y del 47% y 47,2% para población extranjera. Sin embargo, en el conjunto de España los porcentajes de población española en régimen de propiedad vuelven a incrementarse (79,3% y 79,8%), igualándose prácticamente a los valores comarcales. Este dato refleja la elevada tasa de propiedad característica del modelo residencial español, consolidado durante décadas por políticas públicas que han favorecido históricamente la compra frente al alquiler, independientemente del carácter urbano o rural del territorio.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA  
EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)**

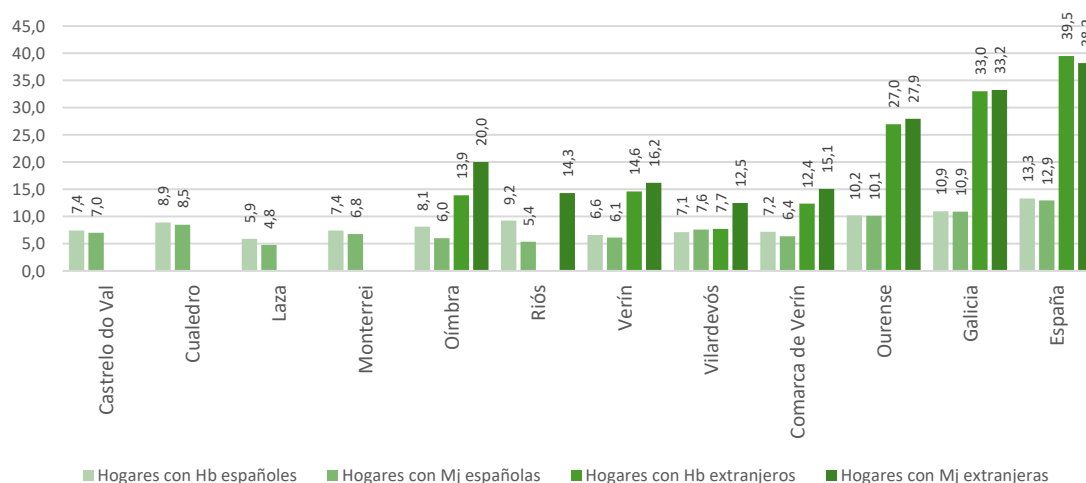
**Gráfico 4.7.1. Porcentajes de Hogares censados que residen en régimen de Propiedad según Sexo y Nacionalidad de sus miembros en 2021: % de Propiedad respecto total de hogares según sexo y nacionalidad.**

*Fuente: Censos de Población y Viviendas, INE.*



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

*Fuente: Censos de Población y Viviendas, INE.*



Entre la población extranjera, los porcentajes en régimen de propiedad son significativamente inferiores en todos los ámbitos territoriales, oscilando entre el 48,3% y 50,1% en España, el 47% y 47,2% en Galicia, el 54,3% y 54,2% en Ourense, y alcanzando los valores más elevados en la comarca de Verín (67,3% y 65,3%). Estas diferencias responden a múltiples factores: la población extranjera presenta mayor movilidad migratoria y proyectos vitales menos asentados territorialmente, lo que favorece opciones residenciales más flexibles como el alquiler; experimenta mayores dificultades de acceso al crédito hipotecario por su situación

administrativa o laboral más precaria; y, en muchos casos, su llegada más reciente al territorio no ha permitido aún la acumulación de capital necesario para la compra de vivienda. No obstante, el mayor porcentaje de propiedad entre extranjeros en la comarca rural podría vincularse a procesos de asentamiento más consolidado en nichos laborales específicos, compra de viviendas de bajo coste en municipios despoblados, o llegada de población extranjera de mayor edad que ha podido acceder a la propiedad.

Finalmente, resulta relevante analizar cómo estas diferencias entre propiedad y alquiler se manifiestan según el sexo y la nacionalidad de los miembros del hogar (ver Tabla 4.7.3 del Anexo). Los datos revelan que, en todos los ámbitos territoriales, las diferencias a favor de la propiedad son sistemáticamente mayores entre la población española que entre la población extranjera, evidenciando patrones de acceso diferenciados al mercado residencial.

En la comarca de Verín, las diferencias entre los porcentajes de propiedad y de alquiler alcanzan +73,3 puntos porcentuales en hogares con hombres españoles y +74,7 puntos en hogares con mujeres españolas, mientras que entre la población extranjera estos valores se reducen a +55 y +50,2 puntos, respectivamente. Este patrón se reproduce en el contexto supramunicipal: en Ourense provincia las diferencias son de +67,5 puntos (hombres españoles) y +67,7 (mujeres españolas) frente a +27,3 en extranjeros y +26,3 entre extranjeras; en Galicia, +66 y +66,3 frente a +14 y +13,9, respectivamente; y en España, +66 puntos en varones y +66,9 en mujeres de nacionalidad española frente a +8,7 puntos en varones y +11,9 puntos en mujeres de nacionalidad extranjera (Gráfico 4.7.3).

Estos datos confirman que la población extranjera presenta un acceso significativamente mayor al mercado de alquiler que la población española, especialmente en contextos urbanos. Las causas de esta divergencia son varias: en primer lugar, la población extranjera experimenta mayores dificultades para acceder al crédito hipotecario debido a su situación administrativa, laboral precaria o ausencia de historial crediticio en España; en segundo lugar, presenta una mayor movilidad geográfica vinculada a trayectorias migratorias laborales que favorecen opciones residenciales más flexibles y temporales; en tercer lugar, su llegada más reciente al territorio no ha permitido aún la acumulación de capital necesario para la compra de vivienda ni tampoco tiene patrimonio heredado en la zona característico de la población autóctona. No obstante, es destacable que en la zona de Verín las diferencias entre población española y extranjera son menores que en ámbitos supralocales más influenciados por el medio urbano (Ourense, Galicia y España), reflejando que incluso la población extranjera accede en mayor

medida a la propiedad en contextos rurales donde los precios de las viviendas suelen ser significativamente más bajos.

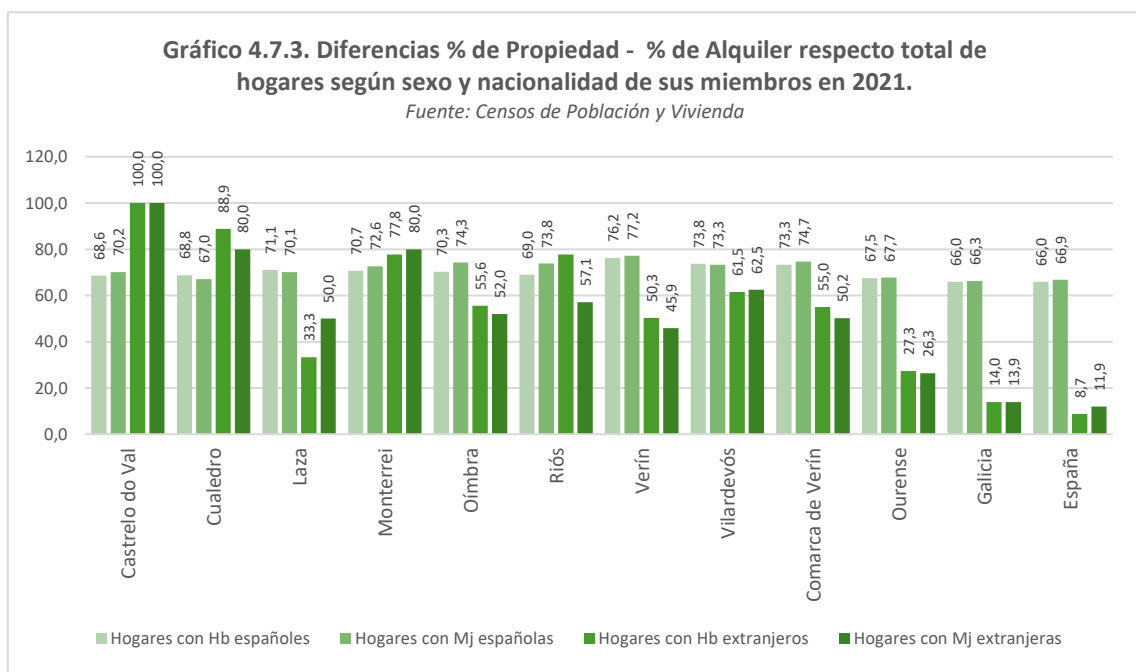
En cuanto a las diferencias por sexo, estas resultan mínimas y no presentan un patrón consistente, oscilando ligeramente según el territorio sin mostrar diferencias estructurales significativas entre hogares con hombres o mujeres. Este dato sugiere que el sexo no constituye un factor determinante en el acceso al régimen de tenencia, a diferencia de la nacionalidad, que sí marca claramente trayectorias residenciales diferenciadas.

A nivel municipal, se observan diferencias muy elevadas entre los porcentajes de propiedad y alquiler en la mayoría de las localidades, con variaciones significativas según la nacionalidad de la población. Entre la población española, el municipio con mayor contraste es Verín, con +76,2 puntos porcentuales a favor de la propiedad en hogares con hombres españoles y +77,2 puntos en hogares con mujeres españolas, reflejando que, a pesar de ser la cabecera comarcal con mayor dinamismo y cierta presencia de alquiler, el modelo propietario sigue siendo absolutamente dominante. Por el contrario, las diferencias más contenidas se registran en Castrelo do Val entre los hombres (+68,6 puntos) y en Cualedro entre las mujeres (+67 puntos), aunque estos valores siguen siendo hegemónicos y evidencian que incluso en estos municipios la propiedad domina de forma abrumadora.

Entre la población extranjera, el patrón territorial muestra mayor heterogeneidad. Castrelo do Val alcanza diferencias de +100 puntos porcentuales a favor de la propiedad tanto en hogares con hombres como con mujeres extranjeros, lo que indica que la totalidad de la población extranjera residente en este municipio accede a la propiedad, posiblemente aprovechando los bajísimos precios de las viviendas en este contexto de despoblación extrema (Collantes & Pinilla, 2019). En el polo opuesto, Laza registra la menor diferencia entre los hombres extranjeros (+33,3 puntos) y Verín entre las mujeres extranjeras (+45,9 puntos), evidenciando una mayor presencia relativa del alquiler entre esta población en municipios con cierto dinamismo demográfico o económico. No obstante, incluso estas diferencias "menores" siguen confirmando que el acceso a la propiedad predomina claramente también entre la población extranjera en el conjunto del territorio analizado, patrón que contrasta significativamente con el observado en contextos urbanos donde la población extranjera accede mayoritariamente al mercado de alquiler.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

Estos datos municipales consolidan el modelo propietario de la vivienda principal como rasgo definitorio del territorio, con matices según nacionalidad (donde la población extranjera presenta una ligera mayor presencia en el alquiler) pero con una hegemonía absoluta del régimen de propiedad en todos los municipios, independientemente de su tamaño, dinamismo demográfico o composición poblacional.



## 1.5.- CONCLUSIONES CUANTITATIVAS

---

### ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

- La comarca de Verín tiene 24.646 habitantes a 1 de enero de 2024, registrando un descenso del -13,6% respecto a 2001, que refleja el proceso de despoblación rural. En este contexto el municipio de Verín concentra el 55,9% de la población siendo el único municipio que crece (+8,2%) en el período 2001-2024; el resto pierde entre un -14,5% (Oímbra) y un -40,6% (Vilardevós).
- La densidad de población comarcal en 2024 es baja, con 24,5 hab/km<sup>2</sup>, propia del medio rural que ha sufrido el proceso de éxodo demográfico hacia las ciudades, una densidad que está muy por debajo de las respectivas de Galicia (91,5 hab/km<sup>2</sup>) y de España (96,1 hab/km<sup>2</sup>).
- La comarca registra 2.520 personas extranjeras en 2024, un +174,2% respecto a 2001 concentrándose la mayoría en el municipio de Verín (72% del total). Entre los municipios, Verín expresa una densidad demográfica propia del hábitat urbano, de 146,3 hab/km<sup>2</sup>, mientras los demás municipios se sitúan bastante por debajo, entre 5,4 hab/km<sup>2</sup> en Laza y 23,7 hab/km<sup>2</sup> en Oímbra.
- En cuanto a la estructura por edad de la población, en 2024 se muestra una elevada edad media a nivel comarcal (53,1 años), superior a la de Ourense (51,3), Galicia (48,4) y España (44,4). Municipios rurales como Laza (59,2), Cualedro (59,8) y Vilardevós (61,2) presentan valores extremos.
- La inmigración extranjera ha contribuido a moderar el declive demográfico, un colectivo de vecinos que se incrementó un 174,2% en la comarca de Verín entre 2001 y 2024. En el último año, la población de nacionalidad extranjera representó el 10,2% de la población total censada en la comarca, una proporción que se elevó al 13,2% en Verín y hasta el 19% en Oímbra, superando ampliamente el porcentaje estatal (13,4%), pues al ser un municipio que se sitúa en la frontera-*Raia* atrae mayormente a vecinos de nacionalidad portuguesa.
- Entre 2021 y 2024 solo creció la población de más de 64 años (+1,6%), mientras todas las cohortes jóvenes y adultas disminuyeron en efectivos censados. La estructura etaria es bastante regresiva representando en 2024 las personas mayores de 64 años el 35,9% de la población comarcal. Sólo el municipio de Verín tiene un porcentaje de personas de 65 y más

años (28,4%) inferior al 30% de la población censada en 2024, algo superior al autonómico (26,6%), que contrasta claramente con el porcentaje de Vilardevós (51,4%). No obstante

- Según el Censo de Población y Viviendas de 2021, el porcentaje de Solteros/as entre la población censada es más bajo (34,2%) en la comarca de Verín que en Galicia (39,2%) y España (43%). A diferencia del estado de Casado/a que significa un porcentaje superior entre la población censada en la comarca (44,6%) con relación a los porcentajes autonómico (42,3%) y estatal (39,9%). El porcentaje de Divorciados/Separados de la comarca (5,5%) es algo menor con respecto al autonómico (6,1%) y estatal (6,2%), en tanto que las personas Viudas representan un porcentaje mayor entre la población de la comarca (10%) que en las poblaciones de Galicia (8,1%) y España (6%), debido a su estructura por edad más envejecida.
- De 2021 a 2023, la Nupcialidad fue oscilante: tras un fuerte repunte en 2021–2022 por el efecto postpandemia Covid-19, los matrimonios caen bruscamente en 2022–2023; la tasa bruta media de nupcialidad comarcal para 2021-2023 (2,6‰. matrimonios por mil habitantes) es inferior a las TBNup de Galicia (3,3‰) y España (3,4‰).
- En cuanto a la Natalidad es baja y oscilante, con un breve aumento en 2021–2022, posible efecto postpandemia Covid-19, seguido de un descenso notable en 2022–2023; la tasa bruta media de natalidad comarcal para 2021-2023 (4‰; nacimientos por mil habitantes) manifiesta una natalidad bastante baja, inferior a las ya de por si bajas de Galicia (5,3‰) y España (6,9‰).
- En el contexto comarcal, el municipio de Verín concentra la mayor parte de los matrimonios celebrados entre 2021-2023 (57,1%) y aún más de los nacimientos (72,3%), mientras los municipios pequeños muestran niveles muy bajos, acentuadamente insuficientes para la renovación demográfica.

## **ANÁLISIS DE LOS HOGARES**

- El número de hogares censados en la comarca de Verín aumentó ligeramente entre los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021 (+1,3%), pese al fuerte descenso poblacional, gracias a la diversificación de los hogares en formas de convivencia de menor tamaño y los hogares creados por la inmigración extranjera. Ahora bien, el incremento comarcal es muy inferior al provincial (5,9%), autonómico (21,2%) y estatal (30,7%). En todo caso, el crecimiento de los hogares en la comarca se concentró en el municipio de Verín (28,5%), ya que decrecieron en número en los demás municipios.



## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

- En la comarca, el tamaño medio de los hogares cae de 2,6 (2001) hasta 2,2 personas (2021), un promedio menor al autonómico (2,4) y estatal (2,5), predominando claramente los hogares de 1 (34,8%) y 2 miembros (31,2%), reflejando el proceso de envejecimiento y atomización residencial (hogares unipersonales) que afecta al medio rural del interior, especialmente en los municipios más despoblados.
- Con respecto a las distribuciones porcentuales de los hogares según su Estructura, de 2011 a 2021 aumentaron los porcentajes de hogares con una mujer sola menor de 65 años y los hogares con una mujer sola de 65 años o más, así como los hogares con un hombre solo menor de 65 años y también los de un hombre solo de 65 años o más. Por tanto, se advierte la influencia directa del proceso de envejecimiento (65 y más años) pero también del cambio social provocado por el proceso de individualización (menores de 65 años). Además, aumentó el porcentaje de hogares con un solo progenitor que convive con algún hijo menor de 25 años y de los hogares con un solo progenitor que convive con todos sus hijos de 25 años o más (solo se mantuvo estable en la comarca), reflejo del cambio social motivado por los procesos de ruptura (separación-divorcio) entre los hogares de familias nucleares. A diferencia de los porcentajes de hogares formados por pareja sin hijos, de los formados por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años y de los hogares formados por pareja con hijos en donde todos los hijos de 25 años o más, los cuales disminuyeron en su representación relativa de 2011 a 2021. En la comarca, en la distribución de los hogares censados en 2021 según su Estructura son más frecuentes los hogares formado por pareja sin hijos (19,5% frente a 17,1% en el Estado), los hogares con una mujer sola de 65 años o más (11,1% frente a 8% en España) y de los hogares con un hombre solo de 65 años o más (7,9% frente a 3,3% en el Estado), en tanto presenta un porcentaje claramente menor en los hogares formado por pareja con hijos en donde algún hijo es menor de 25 años (11,8% frente a 22,9% en España). Por lo demás, el municipio de Verín muestra una Estructura de hogares más próxima a la estatal, como expresión de su carácter urbano.
- En cuanto a las distribuciones porcentuales de los hogares según Tipo, de 2011 a 2021 sobre todo aumentaron los porcentajes de hogares unipersonales y ligeramente los de multipersonales que no forman familia, mientras disminuyeron los porcentajes de los tipos de hogares familiares, salvo el hogar de una familia con otras personas no emparentadas. En el Censo de 2021, la comarca de Verín muestra una mayoría de hogares de una familia sin otras personas adicionales y sólo un núcleo (49,4%), seguido de los hogares unipersonales (34,7%): el primer tipo alcanzó una mayor representación en Galicia (54,8%) y España (57,9%), mientras el segundo en la comarca (29,1% y 27% respectivamente). El municipio de Verín manifiesta una distribución según Tipos de hogares más parecida a la

autonómica, a diferencia de los demás municipios que expresan una distribución de Tipos con una mayor presencia de hogares unipersonales como efecto del sobreenvejecimiento de sus estructuras por edad.

- Con relación a los hogares distribuidos según número de núcleos, en 2021 predominan los hogares con un único núcleo (57,7%), pero en menor proporción que en Galicia (63,2%) y España (65,3%), debido a que los hogares sin núcleo (principalmente unipersonales) tienen una representación más elevada la comarca: 39,4% sobre 32,7% en Galicia y 31,9% en el Estado español. En el municipio de Verín son más frecuentes los hogares de un núcleo (63,3%), mientras en los municipios con una estructura por edad más envejecida destacan los porcentajes más altos de los hogares sin núcleo (48,9% en Cualedro y 49,3% en Laza). Los hogares de o más núcleos son marginales en todos los territorios analizados (2,9% en la comarca).
- Y respecto a la distribución de los hogares censados en 2021 según sexo y nacionalidad de sus miembros, son hegemónicos los hogares con varones y mujeres de nacionalidad española (74,3% de hogares en los dos sexos en la comarca), mientras los hogares con hombres y mujeres de nacionalidad extranjera son más limitados en cantidad (6,8% y 6,6% en la comarca, respectivamente), aunque son más frecuentes que en la provincia de Ourense y la Comunidad Autónoma, si bien menos que en el conjunto estatal (9,5% de varones y 10% de mujeres extranjeras en los hogares censados). Asimismo, los hogares con hombres y mujeres extranjeras son más frecuentes entre los censados en Verín (9% y 9,7%) y Oímbra (14,3% y 10%) en comparación con los demás municipios de la comarca.

## **ANÁLISIS DE LAS VIVIENDAS FAMILIARES**

- En la comarca de Verín, el número de viviendas familiares creció un +40,2% entre los Censos de población y Viviendas de 2001 a 2021, pese al descenso poblacional, mostrando un fuerte desajuste entre construcción y demanda social real, especialmente en municipios rurales donde el parque aumentó con un acusado vaciamiento demográfico. El incremento comarcal fue visiblemente superior al autonómico (34,4%) y estatal (27,1%), y en el contexto local creció el nº de viviendas familiares en todos los municipio.
- En 2021, las Viviendas No Principales predominan en la comarca (56,9%), con valores extremos en los municipios rurales (72,9% en Castrelo do Val y 77,9% en Laza), reflejando un grave proceso de desocupación residencial, mientras solo en la capital comarcal son algo más frecuentes las Viviendas Principales (53,9%) que las No Principales (secundarias y vacías).

- En 2021, las viviendas vacías censadas en la comarca (cinco municipios con datos fiables: Cualedro, Laza, Monterrei, Verín y Vilardevós) representaron el 50,6% de las viviendas familiares, un porcentaje bastante superior al autonómico (28,8%) y, sobre todo, estatal (14,4%). En el contexto local, destacan los municipios rurales que superan ampliamente el 50% (60% en Vilardevós, 61,1% en Cualedro y 75,1% en Laza), evidenciando una despoblación intensa del territorio que genera el abandono masivo del parque de viviendas familiares. Solo el municipio de Verín se mantuvo en 2021 por debajo del 50%: 38,3% de viviendas vacías.
- En cuanto a la antigüedad del parque de Viviendas Principales, la Edad Media se sitúa en 47,8 años en la comarca, varios años por encima de los promedios autonómico (44,9) y estatal (41,7 años). Las Viviendas No Principales son más antiguas, representando el promedio más alto en la comarca: 64,6 años sobre 55,6 años en Galicia y 47,9 años en España. En cuanto a los municipios de la comarca, Verín significa las Edades Medias más bajas en la Viviendas Principales (35,4 años) y No Principales (46,2 años), sucediendo lo contrario en Riós (67,4 y 82,1), Monterrei (59,9 y 76,9) y Laza (67,6 y 82,7).
- Con respecto al régimen de tenencia de la vivienda principal, según el Censo de Población y Viviendas de 2021 predomina la propiedad en la comarca (78,4%), mientras el alquiler es bastante secundario (7,6%) y otro régimen (cesión, usufructo, alquiler simbólico...) muestra mayor relevancia (13,3%). La principal diferencia con relación a los otros tres territorios supralocales consiste en que el alquiler adquiere una representación porcentual algo mayor en Ourense provincia (11,4%), Galicia (12,3%) y, sobre todo, en España (16,1%) en detrimento de la propiedad y, en el caso estatal, también de otro régimen (8,4%). Entre los municipios, la tenencia en propiedad de la vivienda en propiedad es hegemónica, desde el 74% en Castrelo do Val hasta 80,4% en Verín, así como otro régimen supera en representación porcentual al alquiler en todas las localidades. Comentar que el stock de viviendas principales en alquiler es más antiguo que el de propiedad, con Edades Medias de 53,4 años sobre 45,6 años en la comarca, mientras las viviendas principales en otro régimen (cesión, usufructo, alquiler simbólico...) destacan por ser las más antiguas (57,5 años).
- El 70% de las viviendas familiares censadas en 2021 se encuentran en edificaciones unifamiliares, con cifras superiores al 90% en casi todos los municipios rurales, mientras que Verín presenta un modelo de edificación urbano con mayor presencia de viviendas familiares en edificios plurifamiliares (solo 37% de unifamiliares). En este sentido, las viviendas familiares censadas en edificios de solo una vivienda adquieren una relevancia porcentual claramente menor en los conjuntos de la provincia de Ourense (58,7%), Galicia

(43,8%) y España (30,1%), territorios en los que la población se concentra en áreas urbanas donde predominan las edificaciones plurifamiliares (más de una vivienda familiar).

- En cuanto a la Superficie Media de las Viviendas Principales censadas en 2021, son de mayor tamaño en la comarca (100,5 m<sup>2</sup>) con relación a la provincia de Ourense (94,8 m<sup>2</sup>), Galicia (96,7 m<sup>2</sup>) y España (87 m<sup>2</sup>). Asimismo, las Viviendas Principales significan en 2021 superficies medias mayores con respecto a las Viviendas No Principales (+15,9 m<sup>2</sup> en la comarca), una diferencia que suele ser más amplia en los territorios rurales que en los urbanos (precios y especulación sobre suelo y vivienda, tipología en vertical...). Y las superficies medias de las viviendas principales en propiedad son mayores con respecto a las de tenencia en alquiler y otro régimen, constatándose en la comarca de Verín (+11,5 m<sup>2</sup> sobre alquiler y +9 m<sup>2</sup> sobre otro régimen) y también en los demás territorios analizados.

### **ANÁLISIS RELACIONAL DE LA POBLACIÓN, LOS HOGARES Y LAS VIVIENDAS FAMILIARES**

- La comarca de Verín presenta un sobredimensionamiento más que excesivo del parque de viviendas familiares con respecto a la población, ya que contabiliza 1.034 viviendas por 1.000 habitantes censados en 2021, muy por encima de Galicia (649,6) y España (547,64), con municipios rurales como Laza superando las dos viviendas por habitante (2.278,7 viviendas familiares por 1.000 habitantes).
- En 2021, se estima una ratio de más de dos viviendas por hogar (232 por 100), indicador que nos advierte del gran desajuste entre el parque de viviendas familiares y los hogares censados (161 en Galicia y 143,6 en España), mostrando ratios más que excesivos en municipios rurales como Castrelo do Val (367) y Laza (452,4 viviendas familiares por cada 100 hogares).
- En 2021, la comarca acumula una desproporción de Viviendas No Principales (secundarias y vacías) con respecto a los hogares censados (132 VNP por 100 hogares), que duplica la ratio autonómica (61,1) y triplica la estatal (43,6), consecuencia del éxodo rural y la desocupación masiva del parque de viviendas familiares, así como de un crecimiento inmobiliario de segundas residencias al margen de la demanda social de residentes.
- En la comarca de Verín (cinco municipios: Cualedro, Laza, Monterrei, Verín y Vilardevós) hay algo más de una vivienda vacía por cada hogar censado en 2021 (115 por 100), una ratio muy superior a la autonómica (46,4 por 100) y estatal (20,7 por 100), destacando el excedente de Laza (339,6 viviendas vacías por 100 hogares), lo que evidencia un proceso de desocupación y abandono del patrimonio inmobiliario generalizado, motivado por un intenso proceso de despoblación.

- La superficie media disponible por persona ocupante en los hogares censados en 2021 es bastante mayor en la comarca (45,7 m<sup>2</sup>) que en Galicia (39,9 m<sup>2</sup>) y España (34,8 m<sup>2</sup>), expresando los promedios más altos los municipios de Laza (55,6 m<sup>2</sup>) y Castrelo do Val (51,2 m<sup>2</sup>), en tanto el menos elevado corresponde a Verín (43,3 m<sup>2</sup>). De 2001 a 2021, este indicador aumentó más su valor en los municipios rurales más envejecidos y despoblados, debido a hogares más atomizados.
- En 2021, en todos los tipos de hogar de la comarca predomina de forma hegemónica la propiedad en el régimen de tenencia de la vivienda principal, mientras el alquiler se limita desde el 5%-6% entre los hogares de tipo familiar hasta el 13,3% en los multipersonales que no forman familia. Aunque entre los tipos de hogar censados en Galicia y España también es hegemónica la propiedad de la vivienda principal, sin embargo despunta más el régimen de alquiler en los tipos de hogar no familiares.
- Y con respecto a los hogares censados en 2021 según el sexo y la nacionalidad de sus miembros, la propiedad de la vivienda principal es hegemónica entre los hogares con hombres o con mujeres de nacionalidad española censados en la comarca (80,5% y 81%), mientras entre los hogares con varones o mujeres de nacionalidad extranjera se reduce su relevancia porcentual (67,3% y 65,3%), al alcanzar una mayor significación el régimen de alquiler (12,3% en hombres y 15,1% en mujeres). En definitiva, la comarca y sus municipios muestran un escaso desarrollo del mercado de alquiler; posiblemente signifique forzar a parte de los hogares a acceder no voluntariamente al mercado de compraventa, generando un sobreesfuerzo en esos hogares para pagar la vivienda principal.

## 2.- ESTUDIO CUALITATIVO

El *Estudio Cualitativo del Problema de la Vivienda en la comarca de Verín* se centra en analizar los discursos sociales sobre la situación del mercado de vivienda en venta y alquiler de la comarca, con especial interés por el problema de accesibilidad a la vivienda principal o habitual que sufren los colectivos sociodemográficos más afectados, principalmente la juventud y la inmigración extranjera.

En cuanto a la metodología, durante el proceso de investigación social basado en el método cualitativo que se desarrolló entre los meses de mayo y julio de 2025, se utilizaron dos técnicas cualitativas, sobre las cuales se fundamenta el análisis efectuado sobre el problema de la vivienda en la zona objeto de estudio:

- Entrevistas abiertas semi-directivas a informantes cualificados de los actores o agentes formales que intervienen en el mercado de vivienda de la comarca de Verín, como son las empresas privadas (inmobiliarias, constructoras, banca y profesionales) y los Ayuntamientos (niveles políticos y técnico), además de informantes del Tercer Sector (ONGs, asociaciones...). En total, se llevaron a cabo 13 entrevistas semi-directivas.
- Grupos de Discusión en los que se recogieron las opiniones y actitudes de actores sociales informales con respecto a la situación del mercado y el problema de la vivienda en la comarca de Verín. En la vertiente de la demanda-necesidad social, se realizaron dos Grupos de Discusión: 1) a personas jóvenes, tanto no emancipadas como emancipadas (5 hombres y 7 mujeres); y 2) a personas inmigrantes extranjeras que residen en régimen de alquiler (6 mujeres). Además, en la vertiente de la oferta efectiva o potencial, se celebró un tercer Grupo de Discusión con mujeres propietarias de, al menos, una segunda vivienda alquilada, cedida o vacía en la zona objeto de estudio (7 mujeres).

Con relación al contenido del *Estudio Cualitativo del Problema de la Vivienda en la comarca de Verín*, resaltar que consta de cinco capítulos: el primero, desarrolla el análisis cualitativo de los discursos de los actores formales recogidos a través de las entrevistas abiertas semi-directivas realizadas a informantes cualificados o clave (13 en total), esto es, a personas con experiencia y competencia en este ámbito de los sectores público, privado y social. El capítulo se estructura

en cuatro apartados que versan sobre el mercado de la vivienda en propiedad y alquiler, el estado del parque de viviendas familiares principales (habitadas) y no principales (no habitadas), las demandas y necesidades residenciales, y las políticas y medidas públicas sobre vivienda.

Del segundo al cuarto capítulo, se desarrolla el análisis cualitativo de los discursos de los actores informales sobre la situación del mercado inmobiliario y el problema de accesibilidad a la vivienda principal, los cuales se recogieron mediante la técnica del Grupo de Discusión: así, el segundo capítulo se centra en el discurso de la juventud (no emancipada y emancipada); el tercero, en el discurso de las personas inmigrantes extranjeras; y en el cuarto capítulo se recoge el análisis cualitativo del discurso manifestado por las personas propietarias (alquilan, ceden o tienen vacías sus viviendas).

Hay que comentar que, en los cuatro capítulos especializados en analizar los discursos sociales se recogen fragmentos o *verbatim*s de las opiniones emitidas por las personas entrevistadas o participantes en los Grupos de Discusión, para apoyar o ilustrar el análisis cualitativo que se ha efectuado.

Finalmente, el quinto capítulo del Informe 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

| Nº | Fecha      | Entidad                 | Localidad  | Perfil profesional      | Cohorte Edad | Sexo |
|----|------------|-------------------------|------------|-------------------------|--------------|------|
| 1  | 14/05/2025 | Ayuntamiento            | Cualedro   | Alcalde                 | Adulto       | H    |
| 2  | 19/05/2025 | Ayuntamiento            | Oímbra     | Agente Desarrollo Local | Adulta       | M    |
| 3  | 20/05/2025 | Servicios Sociales      | Verín      | Trabajadora Social      | Adulta       | M    |
| 4  | 21/05/2025 | Servicat                | Comarca    | Gerente                 | Adulto       | H    |
| 5  | 26/05/2025 | CDR Portas Abertas      | Comarca    | Trabajadora Social      | Joven        | M    |
| 6  | 28/05/2025 | Construcciones Fonseca  | Comarca    | Constructor             | Adulto       | H    |
| 7  | 28/05/2025 | Ayuntamiento            | Monterrei  | Aparejadora             | Joven        | M    |
| 8  | 29/05/2025 | Inmobiliaria            | Verín      | Agente Inmobiliaria     | Joven        | M    |
| 9  | 02/06/2025 | Notaría                 | Verín      | Administrativo          | Adulto       | H    |
| 10 | 02/06/2025 | Ayuntamiento            | Vilardevós | Teniente de Alcaldesa   | Joven        | M    |
| 11 | 03/06/2025 | CDR Portas Abertas      | Verín      | Ingeniero Técnico       | Adulto       | H    |
| 12 | 03/06/2025 | Estudio de Arquitectura | Verín      | Arquitecto              | Adulto       | H    |
| 13 | 04/06/2025 | Banco                   | Verín      | Director                | Adulto       | H    |

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

En la comarca de Verín<sup>2</sup> hay al menos 10.532 viviendas vacías, según el último Censo de Población y Viviendas de 2021, de hecho, cuenta con uno de los ayuntamientos con mayor concentración de vivienda vacía de Galicia, como es Laza, con un 75% de viviendas desocupadas. La zona donde más se vende vivienda es en Verín y los pueblos del valle que rodean la cabecera de la comarca. Los problemas con respecto al elevado precio de las viviendas se centran en que no hay muchas disponibles en el mercado ni hay políticas públicas que favorezcan la bajada de precios intercediendo con vivienda pública. En la actualidad hay una crisis de vivienda para alquilar o comprar a nivel estatal, pero en el medio rural parece que esto no es del todo cierto pues sus hándicaps son otros.

Existe una gran cantidad de viviendas vacías que llevan sin uso ni mantenimiento tanto tiempo que no están en las mejores condiciones. Esto provoca que los propietarios que tengan estas viviendas, una vez que se establece en ellas una familia, vayan a surgir numerosos problemas que permanecían ocultos, fruto del abandono y de la

<sup>2</sup> La nueva estadística del INE de viviendas por intensidad de uso a partir del consumo eléctrico no publica datos para los municipios de menos de 1.000 habitantes censados. Además de Castrelo do Val (980 habitantes), no consideramos los datos de viviendas vacías de Oímbra y Riós por superar el de viviendas no principales (secundarias y vacías), un error estadístico que no ha subsanado el INE. Por tanto, las 10.532 viviendas vacías que referenciamos para la comarca resultan del sumatorio de las censadas en los municipios de Cualedro, Laza, Monterrei, Verín y Vilardevós, tal como informamos en el apartado del Estudio Cuantitativo dedicado al análisis de las viviendas vacías.



desocupación de todos estos años. Eso no facilita el alquiler porque en ocasiones más que una solución es un problema (Sector social).

También influye la legislación actual ya que un propietario/a no puede recuperar su inmueble si está ocupado de forma ilegal y el ocupante se encuentra en situación de vulnerabilidad sin tener que litigar durante un largo periodo de tiempo, sumiéndose en un proceso costoso y tedioso. Parece que ese supuesto proteccionismo que ofrece la legislación a los inquilinos/as frente a los propietarios/as produce gran temor en ellos.

La incertidumbre que provoca no saber a quién alquilas o a que no cumplan con los pagos lleva a los propietarios/as a no querer hacerlo (Sector privado).

Una de las causas principales para que no se alquilen viviendas es precisamente lo que pueda pasar ligado al tema de los okupas, que genera temor, aunque en la zona no sea un problema real.

Al ser una zona relativamente pequeña el boca a boca debido a malas experiencias de vecinos/as con el alquiler genera rechazo por si los inquilinos no pagan y ésta sí es una circunstancia notable (Sector privado).

Desde la pandemia del COVID-19, el sector privado ha detectado un repunte de las ventas frente a los alquileres. Esto se debió a que algunos propietarios/as que tenían su segunda vivienda en alquiler decidieron quitarla para volver a vivir en ella o para ponerla directamente en venta. Suelen ser casas heredadas o segundas viviendas. Desde la pandemia hubo un repunte de la venta de viviendas con terreno más que pisos, eligiendo de forma indiferente entre cualquiera de los pueblos de la comarca.

La comarca tiene un núcleo principal que es Verín, donde se asienta la mayor parte de la población y la gestión económica. Es donde se genera empleo así que según nos alejamos del núcleo de Verín la demanda de vivienda se va reduciendo y, por tanto, va aumentando el nivel de deterioro. Hay mucha demanda de viviendas en propiedad por lo que las personas con un trabajo fijo en la zona deciden comprar.

Hace años, la gente que había emigrado a trabajar a grandes ciudades o a países como Suiza o Alemania y que ya estaban próximas a la jubilación invertían mucho en la zona para regresar una vez se jubilaran, por lo que se construía mucho. También la gente que vivía en las aldeas

invertía en viviendas en la cabecera de comarca para que cuando fueran mayores estar más cerca de los recursos sanitarios.

Todo lo que se construía en esa época se vendía (Sector privado).

El problema es que esos primeros propietarios/as ya han fallecido, se encuentran en residencias o viviendo con sus hijos/as en otros lugares. Mientras los propietarios/as viven y hacen uso de los bienes, los hijos/as parecen no preocuparse por el reparto de esos bienes. En muchos casos, dejan esos inmuebles para la época estival, carnaval o navidades; en otros, los hijos que ya han nacido fuera de la zona no llegan a volver nunca y las viviendas se quedan totalmente vacías. También ese apego emocional a los padres y a los abuelos impide que la gente se deshaga de sus propiedades y de todos los recuerdos que hay en ellas. A eso se suma que los impuestos que se pagan por ellas, como la contribución, son ínfimos.

El sector privado percibe que la mentalidad ha cambiado; antes los ahorros iban destinados a la construcción de una vivienda y cuanto más grande mejor para disfrutarla una media de 15 años, pues la mayoría de las personas ya venían una vez jubilados. Ahora sus herederos/as intentan venderla, pero con unos precios que no se ajustan a la realidad de hoy en día. La gente joven lo que quiere en la actualidad no son esas grandes casas, sino una casa de planta baja de 150 metros cuadrados.

Por tanto, si el precio que recibe el propietario/a por la venta o alquiler de su vivienda es bajo que no le va a suponer ningún salto económico en su capacidad adquisitiva el interés en la transacción se va a reducir mucho. En el mercado de vivienda siempre hay cierta especulación, cuantas más personas quieran vivir en un lugar, los precios serán más altos. El propietario/a siempre va a buscar el mayor ingreso posible y el inquilino/a el mayor ahorro. También influye en el precio de la vivienda que el propietario/a resida en zonas de mucha presión poblacional pues puede trasladar los precios de la zona en la que vive a estos municipios del rural. Este hecho se produce tanto en el alquiler como en la venta. Los precios resultan inasumibles y cuando una persona consigue comprar lo hace sin conocer en profundidad el estado real del inmueble, asumiendo lo que compra. En cambio, si ese mismo propietario quisiera alquilar esa misma vivienda le resultaría imposible precisamente por todos los problemas que tiene.

Un alquiler en Verín ronda los 400€ pero, en una aldea puede reducirse a los 200€, lo que no parece ser rentable. Los precios de venta también son elevados, pero si la vivienda sobrepasa los 200.000€ es muy difícil venderla porque por ese precio se construye una de cero (Sector privado).

Desde el sector de la banca manifiestan que hay personas que acuden a sus oficinas a solicitar un pequeño préstamo personal para rehabilitar viviendas.

El parque de alquiler en las zonas más rurales de la comarca está más debilitado que el de venta, ya que la mayoría son viviendas antiguas que necesitan reforma. Algún caso hay de personas llegadas de fuera que vienen y les gusta la zona y compran una vivienda para rehabilitar. Son muchas más las personas que compran que las personas que alquilan. El alquiler se mueve más en la zona de Verín. Las casas que hay la gente no las prepara para alquilar, lo que quieren es deshacerse de ellas. No consideran estos inmuebles como un valor si no como un lastre. Sin embargo, la opción del alquiler parece ser la adecuada, tal y como sostiene el sector social, pues que la única opción sea la compra no resulta viable ya que nadie que venga a un territorio nuevo y desconocido va a comprar una casa sin saber si se va a adaptar, la gente busca alquilar primero, alrededor de un par de años.

De acuerdo con las empresas inmobiliarias el precio más alto de alquiler en Verín puede rondar los 500€ mensuales por una casa. Los pisos están entre los 350 y 400€. En el resto de los pueblos, alrededor de la cabecera de comarca, los precios oscilan unos 50€ menos.

Desde las inmobiliarias asesoran a propietarios sobre los precios a poner porque no se puede poner un alquiler de 800€ cuando los sueldos son de 1.000€ (Sector privado).

En resumen, en Verín los precios del alquiler son más elevados por lo que las personas con ingresos menores prefieren buscar vivienda en alguno de los pueblos del valle que rodean a la cabecera de comarca, debido a que son más económicas. En estas zonas la demanda es mayor pero la oferta es escasa. En cambio, en las áreas de montaña la situación es totalmente opuesta; hay un número muy elevado de viviendas vacías en estado ruinoso y la demanda es escasa y, en ocasiones, inexistente. Existe un rechazo hacia las zonas de montaña a pesar de que algunas están bien comunicadas; por ejemplo, Oímbra y Cualedro cuentan con transporte público.

La razón podría ser la soledad y el aislamiento de las zonas de montaña, la falta de vehículo propio e incluso la ausencia de un bar o centro social (Sector público).

Tanto desde el sector privado como del social se considera que la vivienda, en muchos casos, no se moviliza por desconocimiento de la población, problema que intentan solventar iniciativas como el proyecto de Volver al Pueblo llevado a cabo por el Centro de Desarrollo Rural Portas Abertas. En otros casos, el problema parece ser el miedo; lo que se traslada a través de los

medios de comunicación son noticias de ocupación ilegal o viviendas destrozadas, lo que no incentiva a que la gente movilice sus casas. Todos los sectores perciben que la mayoría de la gente prefiere vender a alquilar, pues existe el temor a tener un inquilino que deje de pagar las mensualidades, que rompa muebles, que deje la casa en muy mal estado o simplemente que esté continuamente pidiendo reformas en la vivienda.

De acuerdo con el sector social existen otros factores que influyen. Uno de ellos es el demográfico pues, en la mayoría de los casos, los/as propietarios/as son personas mayores que no tienen una necesidad económica de movilizar su vivienda, y que además tienen cierto miedo a que otras personas la puedan habitar y dañar. También hay un componente social importante, en muchos casos creen que poner en alquiler una casa es dar a entender a los demás que se tienen problemas económicos.

Prefieren ver sus casas en ruinas a que sus vecinos crean que les hace falta el dinero (Sector social).

Coinciden los tres sectores en decir que, ligado a estas problemáticas está que hay viviendas que son multipropiedad o son herencias que aún conservan la titularidad de la persona fallecida. Ésta última situación es algo muy común, hay personas que tienen una vivienda, pero está a nombre de un familiar fallecido, por lo que hay que hacer una serie de gestiones que llevan un tiempo que imposibilita pedir subvenciones para restaurarlas o hacer cualquier tipo de gestión administrativa con ellas. Los problemas en el Catastro parecen ser uno de los principales problemas a la hora de introducir una vivienda en el mercado. En ocasiones, en el Catastro no aparece el tamaño real de la propiedad o está a nombre de otras personas. Es a través de la empresa privada cómo los/as propietarios/as deben solucionarlo lo que supone una mayor inversión de tiempo y dinero. La dificultad es crear documentación para estar en disposición de poder vender.

Esta circunstancia se manifiesta ampliamente en los pueblos de la montaña pues, el mayor problema es que esas viviendas están sin documentar, es decir, no están a nombre del propietario actual o están mal catastradas. Esas alteraciones imposibilitan materializar una compra debido a que una parte de esa propiedad está a nombre de otra persona fuera del núcleo familiar. Cuando estas viviendas se intentan vender, al no estar correctamente registradas, el banco, tampoco puede conceder una hipoteca para su adquisición, necesita que

toda la documentación esté en regla. Esto implica que el interesado/a debe contar con 40.000 u 80.000 euros para pagar en mano por una vivienda que no cumple con los requisitos básicos.

En cuanto a las viviendas con opción a compra, no es algo sencillo. Por un lado, actualmente la cantidad de dinero que se pide está sobredimensionada y no se corresponde con la realidad objetiva, ya que hay muchas viviendas que necesitan reformas y arreglos. Además, bastantes viviendas presentan unas condiciones de habitabilidad inadecuadas, no compatibles con lo que se pide, por ejemplo: viviendas que no cuentan con sistema de calefacción o que no tienen un buen sistema de aislamiento. Esto ocasiona que al no solucionar estas carencias la vivienda siga cerrada y que cada vez se deteriore más. El abandono produce ruina y por tanto la posterior demolición de esas edificaciones.

En la propia villa de Verín el precio del suelo en venta es de 765€/m<sup>2</sup>, aunque se considera que la mejor forma de atraer a la población de las cabeceras de comarca es ofrecer vivienda a precios más asequibles. Coinciden los tres sectores de informantes en indicar que los precios en las zonas rurales son muy asequibles, tanto en la compra como en el alquiler.

Los precios son muy baratos en el rural, una casa nueva puede valer sobre 60.000€ (Sector público).

También los particulares deciden dar el paso por su cuenta poniendo sus viviendas en venta en páginas web como Idealista o Wallapop.

Hace unos 10 años que no se construye un nuevo edificio en Verín y probablemente nunca se volverá a hacer porque para que salga rentable debe tener vendidas como mínimo 15 viviendas. Sucede lo contrario en ayuntamientos que rodean a la cabecera de comarca pues, según los informantes del sector político, estas localidades, a pesar de ir perdiendo población durante estos años, siempre han seguido teniendo obra nueva. Por ejemplo, en el ayuntamiento de Monterrei se han dado sobre 8 licencias para nueva construcción este último año. También hay un gran número de personas portuguesas que vienen a comprar a la comarca una vivienda no habitual, sino de fin de semana.

Los sectores públicos y privados de los ayuntamientos de Verín y Monterrei reclaman un Plan Xeral de Ordenación Municipal (PXOM) definitivo pues el nuevo se está elaborando y no se sabe

cómo van a quedar las nuevas parcelas, lo que genera desconcierto. En otros ayuntamientos como Cualedro, Oímbra, Vilardevós, Riós, Laza y Castrelo do Val ya existe un PXOM definitivo.

Las normas actuales son del año 89 y están bastante bien, en el sentido de que permiten mucha zona en la que se puede construir. En el plan de 2014, que fue anulado en 2016, la superficie permitida para construcción era mucho menor, pero hoy en día la zona es bastante amplia. La gente con miedo a que con el nuevo plan se reduzcan estas zonas urbanizables, está aprovechando para construir ahora en sus terrenos. La mitad de las fincas que eran urbanas ahora son rústicas por lo que si se compra un terreno la persona se arriesga a no saber exactamente a que categoría pertenece y si va a poder construir en ella. Desde el ayuntamiento se valora la tipología de suelo de acuerdo al PXOM (Sector público).

Desde el COVID-19, sí que hay mucha gente que ya no sólo ha solicitado licencias para viviendas principales, sino secundarias o bien fincas para zonas de recreo. También, como constata el sector privado, se construyó mucho galpón agrícola en fincas rústicas, mucho más baratas; los propietarios hicieron como unas casitas de descanso para ir al pueblo, no oficializadas, y tener así un lugar al que ir a descansar y salir de la ciudad. Parece que la gente se ha puesto más en contacto con las empresas de construcción para rehabilitar casas que estaban en zonas rurales. Han percibido que personas que residen en grandes ciudades como Madrid o Barcelona, con propiedades en la comarca a las que antes no les hacían mucho caso, han comenzado a restaurarlas para pasar periodos vacacionales. Son propietarios que actúan con el pensamiento de vivir en ellas una vez se jubilen o pasar la mayor parte del año en la zona.

Con respecto a las demandas de vivienda en la comarca tras la pandemia desde la plataforma Volver al Pueblo han detectado un incremento de las solicitudes y este año se ha notado un repunte de personas procedentes de la zona afectada por la DANA. Sin embargo, algunas de estas familias se han visto obligadas a trasladarse de las aldeas donde pretendían estar inicialmente a la cabecera de comarca debido a la falta de alquiler. Parecía que el rural era la panacea del COVID, y en cierto modo lo es, pero lo que se veía tan claro se quedó en buenos deseos. En las ciudades los cambios son más obvios y rápidos, pero el rural exige lentitud y un asentamiento más fijo, lo que lleva a muchos a buscar otra alternativa.

Los sectores notarial y bancario coinciden en que, antes del COVID-19, el dinamismo en las transacciones de compraventa de vivienda estaba en auge porque el interés con el que daban los bancos los préstamos era muy bajo y las personas se lanzaban a pedir una hipoteca. A partir

del 2022 y coincidiendo con la guerra de Ucrania, el EURIBOR, con el tema de la inflación, subió notablemente y se pasó de un interés de las hipotecas del 1,5% o 2% a un 6%. Eso frenó mucho la solicitud de nuevas hipotecas y supuso que las que ya estaban concedidas pasaran de un interés variable a uno fijo. Ahora está en torno al 2,5%, por lo que la financiación ha vuelto a activarse. En el presente año se ha percibido en el sector privado un notable crecimiento de la solicitud de hipotecas con respecto al año pasado.

La mayoría de las hipotecas que se hacen en Verín son para compra de vivienda en la propia localidad o en la zona; una pequeña parte son para compra en Ourense, Vigo... La gente de más de 45 años pide hipoteca o compra al contado en zona de playa, Bueu y Cangas, sobre todo. Los clientes que acuden a las oficinas bancarias tienen su primera vivienda aquí y se compran la segunda fuera (Sector privado).

Según datos del IGE del año 2021, alrededor del 30% de las viviendas están vacías. Si a éstas se suman las viviendas de segunda residencia el porcentaje sube a un 50%. Cabe destacar que el saldo poblacional negativo de la comarca ha tenido que aumentar en estos últimos años el número de viviendas vacías<sup>3</sup>.

Considera el sector privado que hay mucha vivienda vacía que no se compra ni se vende y, en ello, los ayuntamientos juegan un papel importante ya que deberían interesarse en ellas y orientar a los propietarios para ver qué quieren hacer y cómo hacerlo. También cuando esas casas no están registradas. Lo que mejor parece funcionar es el informar directamente a los propietarios en las diferentes aldeas para que movilicen sus viviendas vacías.

Distintos ayuntamientos de la comarca han intentado paliar este descenso poblacional y desocupación del parque residencial llevando a cabo proyectos de recuperación de antiguas viviendas de la zona y otros edificios de titularidad pública para crear alternativas habitacionales a un precio que ronda los 150€ mensuales buscando mantener o atraer a otros habitantes. Es el caso de Cualedro, Oímbra, Monterrei, Vilardevós y Riós. Estos proyectos están teniendo éxito a la hora de fijar habitantes en la zona pues uno de los requisitos es que estas familias tengan niños en edad escolar para que también aumente el número de alumnos de su centro educativo y así evitar su cierre.

---

<sup>3</sup> <https://www.epdata.es/datos/datos-graficos-estadisticas-municipio/>

En Verín hay stock de viviendas de protección oficial con un perfil muy variado. El problema es la falta de movimiento en ellas, pues eran viviendas de alquiler con derecho a compra. Con los años han pasado de los propietarios a los herederos y existen muchas que están vacías y que la Xunta de Galicia intenta adquirir para ampliar el campo de oferta a la gente con problemas para poder alquilar una vivienda normalizada. El problema reside en identificar a los propietarios actuales porque la venta de las mismas se hizo de forma privada. Para el ayuntamiento es muy difícil saber quién es el titular de la vivienda en este preciso momento porque en la mayor parte de las veces no hay papeles de compra o un testamento. También es importante saber si estos trámites se realizaron de forma legal y si no ha sido así la administración puede multar a los propietarios originales. Por ejemplo, algunas personas que tenían una vivienda en propiedad dejaron de vivir en ella y la alquilaron. Esas viviendas están destinadas a personas con problemas para acceder a una vivienda normalizada por lo que lo lógico es que si esa persona ya no la necesita hable con el Instituto de Vivienda y Suelo para que se la recompre y que vuelva así a entrar en el parque de alquileres sociales. Cualquier cambio en la propiedad y régimen de estas viviendas debe ser comunicado a la Xunta, que es la que tasa la vivienda y verifica que los nuevos inquilinos cumplen con los requisitos de acceso.

El problema está en que todo esto se ha hecho de forma privada e irregular y hay personas que compraron viviendas allí pero legalmente no son suyas (Sector social).

Si se cumplen los requisitos de exclusión social o económica lo habitual es que la Xunta no ponga problemas a esa nueva compra. Si no los cumplen, la Xunta les puede devolver parte del dinero invertido en la compra.

En la actualidad hay carencia de estas viviendas y las últimas que se adjudicaron fueron hace 3 años. En el ayuntamiento de Verín existen varios núcleos de viviendas protegidas: Grupo Monterrei, Grupo A Veiga y Grupo San Martiño. Desde el sector de la banca no las consideran viables tal y como están formuladas en Verín.

En los ayuntamientos pequeños están sacando ahora las bolsas para las viviendas protegidas, pero en el caso particular de Verín, las viviendas llevan años y años rehabilitadas, pero siguen paradas. Mucha gente se apuntaba, aunque no tuvieran ni contrato ni ingresos mensuales. Esto suponía un problema de rentabilidad al alojar a personas que no podían hacer frente a los gastos del día a día. Pero, por otro lado, también accedieron personas que no tenían esa necesidad y después pudieron hacer negocio con ellas (Sector privado).



En la localidad de Verín en muchas de estas viviendas protegidas residen personas de etnia gitana, que es numerosa en la comarca. Con respecto a la vivienda se dividen en dos grupos: los que tienen vivienda en propiedad o un terreno en propiedad con una vivienda no legalizada, situados en los núcleos de Caldeliñas, O Salgueiro y Queizás, y los que viven en viviendas normalizadas en régimen de alquiler, principalmente en los núcleos de viviendas protegidas. Es un colectivo muy estigmatizado y todavía existe ese recelo a alquilarles vivienda. A pesar de que la mayoría ahora percibe el Ingreso Mínimo Vital, es decir, tiene ingresos mensuales fijos con cuantías suficientes, no llegan a encontrar una vivienda para alquilar. Los que encuentran lo hacen porque ya un familiar estuvo anteriormente de alquiler en ella y conoce al propietario. Normalmente no son viviendas en buenas condiciones y se alquilan a un alto precio, más aún que si no pertenecieran al colectivo gitano.

En algunos de los ayuntamientos de la comarca también se está materializando la idea de crear viviendas sociales de alquiler para fijar población en el municipio, junto con la creación de servicios como la residencia de personas mayores. Las entidades sociales consideran que son especialmente positivas para aquellos colectivos más vulnerables, como son las mujeres víctimas de violencia. Aunque también es cierto que se concentran en las cabeceras municipales, que no son aldeas que más lo necesitan, ya que lo ideal sería que estuviesen situadas en otros pueblos menos poblados.

Ejemplo de ello son Oímbra, en proceso de construcción de 2 o 3 viviendas sostenibles en su cabecera de ayuntamiento; Monterrei, que, a través de una subvención del 30 de diciembre de 2024 tiene pensado, en las antiguas escuelas de Medeiros, hacer viviendas sociales en régimen de alquiler; Vilardevós, donde se han rehabilitado 6 viviendas con la colaboración del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo; o Cualedro, con 7 viviendas en su cabecera de comarca, el proyecto de construcción de otras 3 en la localidad de A Xironda y la futura edificación en Lucenza y Santa Baia de Montes.

Estas iniciativas son muy necesarias en la zona. Por parte de la Xunta se debería incentivar el aprovechamiento de ciertas viviendas que en su momento eran públicas para hacerlas protegidas. Es por ello por lo que la oferta de viviendas sociales en los distintos ayuntamientos parece estar funcionando muy bien al permitir a nuevas familias o a personas del propio ayuntamiento vivir de forma independiente con un alquiler asequible.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

El precio del alquiler en Verín oscila entre los 300 y 400€ cuando en las viviendas de protección se paga unos 65€ al mes. Es muy necesario por tanto contar con un stock de estas viviendas, bien construyendo unas nuevas, bien mediante la adaptación de viviendas que están en desuso dándoles una nueva vida. En el Grupo Monterrei hay 36 viviendas, en el Grupo A Veiga más de 40 y en el Grupo San Martiño unas 20, en cada uno de sus bloques hay entre 1 y 2 viviendas vacías. Son viviendas con buenas condiciones de habitabilidad, con adaptación funcional (Sector social).

Coinciden los y las entrevistadas en que el principal problema de la comarca es que no ofrece grandes oportunidades, no tanto por la parte laboral ya que el sector primario precisa de mucha mano de obra sino por la escasa vida social, la falta de opciones de ocio y las severas carencias en el acceso a los recursos como el transporte.

Por otro lado, el sector bancario cuenta con distintos recursos web donde están todas las viviendas que oferta el propio banco, unas del SAREB (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria) y otras de promociones del banco que no se han acabado. Este stock de viviendas se pone en venta a bajos precios.

La oferta de compra de vivienda es demasiada para la gente que la reclama, pero en alquiler hay mucha demanda y muy poca oferta. La compraventa relativa a la hipoteca es de una vivienda que está para entrar a vivir, habitable, porque el banco hace una tasación y en función de eso da una financiación para entrar a vivir. También son comunes los alquileres con derecho a compra. Los casos de compraventa de vivienda que debe ser rehabilitada es mucho menor.

Aunque para el sector público el turismo no es una actividad boyante en la zona, el sector inmobiliario detecta una creciente demanda de alquiler vacacional, sobre todo para los meses de carnaval y de agosto. También alquiler temporal como los profesores que vienen un par de meses para hacer una sustitución o personas que vienen por un mes al hospital. La mayoría de propietarios/as son personas mayores que ese concepto no lo barajan. Estas demandas no se están atendiendo por falta de costumbre en estas propuestas. En la zona solo hay una casa de turismo rural que en la actualidad está cerrada.

La novedad es un Airbnb que es la única vivienda para uso turístico con la que cuenta el municipio de Monterrei que está en la aldea de Flariz. Es una excepción, pues la persona que acude al rural no busca un turismo boyante, busca la tranquilidad. Incluso en Verín hay muy poca oferta hotelera, no es una zona en la que se mueva el turismo.

Con la rehabilitación del Castillo de Monterrei, donde se van a invertir más de 14 millones de euros, no sólo se va a arreglar el parador, sino también las viviendas de alrededor. De esta forma se puede incentivar el turismo de la zona, puede mejorar la economía y también que esas personas que vienen de visita valoren la posibilidad de trasladarse aquí a vivir. A mayores, esto puede incentivar otro tipo de negocios, relacionados con la naturaleza y el deporte, como tracking, la hípica... (Sector público).

La comarca forma parte de la llamada *España vaciada* por lo que el primer paso es que crezca y se renueve su población. Para recuperarla se necesitan personas que puedan consolidarse y asentarse definitivamente en la zona. El público objetivo son familias que necesiten abrirse nuevos caminos, establecerse en un lugar nuevo.

### **2.1.2.- Parque de viviendas familiares principales y no principales**

En la comarca de Verín hay mucha vivienda deshabitada (no principales) pero aun así es difícil encontrar un alojamiento en la zona tanto para alquilar como para comprar. Los motivos son variados: algunos propietarios no quieren que sea usada por otra persona por el arraigo que tienen a esa propiedad ya que suelen ser viviendas heredadas de sus progenitores y su uso habitual es como segunda vivienda ocasional. Por otro lado, el precio del alquiler en el rural no puede ser igual al de las ciudades y, en ocasiones, a los propietarios no les compensa dejar de usar esa casa en periodos vacacionales por un alquiler ínfimo. En otras ocasiones, las personas piensan en usarla al jubilarse y tienen esa vivienda parada para ahorrarse posibles problemas que pudieran surgir con, por ejemplo, un *inquikupa*, un inquilino que empezó con un alquiler y que al tiempo dejó de pagar. Las empresas inmobiliarias han detectado algunos casos en la comarca y aunque un inquilino deje de pagar se le tienen que mantener los servicios básicos, por lo que todo son pérdidas. Por ello, hay propietarios que en su momento han barajado el alquiler o que por su edad no han podido mantener dos viviendas y la han puesto a la venta, prefiriendo deshacerse de ella a ponerla en alquiler.

Las empresas privadas detectan que la gente no compra viviendas nuevas, rehabilita las familiares.

Igual son tres hermanos y la reforman y la comparten en vacaciones y así, pero no compran (Sector privado).

Para reformar las viviendas existen subvenciones, pero éstas también tienen otras dificultades asociadas. Por un lado, existe una falta de información por parte de las personas acerca de qué subvenciones están disponibles en cada municipio y sobre los requisitos que se piden. Las ya mencionadas viviendas sin registrar no pueden acceder a ellas. Hay también muchas propiedades pegadas a edificaciones históricas donde entra Patrimonio con lo cual dificulta poder hacer reformas y encarece las obras. Con respecto a las subvenciones, el montante total económico deber ser adelantado por lo que hay que disponer de ese capital. Éstas no garantizan el cobro de lo invertido e implican mucho papeleo administrativo. Por lo general quien dispone del dinero hace la reforma y quien no, no la hace.

Hace años, el Instituto de Vivienda y Suelo de la Xunta tenía subvenciones para rehabilitar infraviviendas y acabar con el *feísmo*.

No fueron muy efectivas porque daban mayor subvención para las intervenciones del exterior (fachada) antes que las del interior (Sector público).

Esto se debía a que la administración autonómica quería que esas ayudas sirvieran para contrarrestar el fenómeno del feísmo arquitectónico que se identificó como un problema principal en el parque residencial del medio rural. En la actualidad las subvenciones van más encaminadas al ahorro energético (carpintería, cristalería, cambio de ventanas). Esto parece no ser realista con la idiosincrasia del medio rural gallego pues, las viviendas habitualmente contaban con cuadras en su planta baja y un primer piso de residencia. Con una población cada vez más envejecida el sector reclama reformas más encaminadas a la accesibilidad de las personas mayores a las viviendas.

Desde las empresas de construcción se pone de manifiesto que los materiales han subido entre un 30% y un 40%. También faltan trabajadores en el mercado laboral de la construcción lo que incrementa los tiempos de espera. Las personas que se dedicaban a ello ya se han jubilado, la anterior crisis inmobiliaria y financiera expulsó del sector a bastantes trabajadores con experiencia que cambiaron de sector o se prejubilaban-jubilaban, ya que el sector sufrió una gran recesión que se extendió hasta prácticamente 2016/17. La construcción sigue mostrando escasez de personal, envejecimiento laboral y baja formación, lo que frena su desarrollo y se ha

intensificado desde 2023. Desde 2019 ha aumentado la proporción de ocupados mayores de 45 años y algo más del 55% de los trabajadores en la construcción supera esta edad.<sup>4</sup>

La media de edad de los empleados del sector de la construcción es de 50 años y no hay recambio de gente joven. Falta gente joven que quiera trabajar en la zona y en sector. Los pueblos son pueblos de jubilados (Sector privado).

El sector de la construcción, incluyendo las actividades de fontanería, carpintería, electricidad, etc., sufre un importante déficit de personal. Esto puede deberse a la edad de las personas, ya que la población está envejecida, o a que la población que hay no quiere coger esos empleos en esos sectores. La mayoría de los empleados en esos oficios son inmigrantes extranjeros. Incluso en las empresas de la zona no hay una sucesión con los hijos. Antes había muchas empresas de construcción en Verín, pero hoy en día solo quedan un par. Tampoco hay trabajadores autónomos relacionados con el sector. Este déficit provoca una espera de 2 años de media para restaurar una vivienda.

Hay casos en los que la gente que ha solicitado licencia no ha concluido la obra debido a la subida del precio de los materiales en los últimos años, por motivo de la guerra de Ucrania entre otras circunstancias. Una edificación nueva que antes valía unos 150.000€ ahora por menos de 250.000€ no se construye. El gasto de rehabilitar también es mayor, sobre un 10% o un 15% más que una obra nueva.

Desde las constructoras se pone de manifiesto que los Planes Generales de Ordenación Municipal ponen muchas trabas a la hora de construir una nueva vivienda y seguramente si se facilitaran los procedimientos se construiría más. Los precios del suelo son elevados en Verín, lo que supone que sea más económico comprar una casa vieja y reformarla. Ahora también muchas fincas que antes eran urbanizables ya no lo son, se ha ido reduciendo el suelo urbanizable. La vivienda nueva implica la contratación de constructores, arquitectos, aparejadores y la realización de un proyecto y como el poder adquisitivo es bajo, la gente no se lo puede permitir por lo que optan por la reforma.

Patrimonio también es muy estricto en sus normas ya que impone colores y materiales. Son detalles que pueden alargar mucho más las reformas y encarecer la obra. Esto lleva a muchos propietarios a hacer obras sin solicitar el permiso pertinente a riesgo de ser denunciados.

---

<sup>4</sup> <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/la-escasez-de-mano-de-obra-en-el-sector-de-la-construccion/>

Puede obligarte por ejemplo a poner ventanas y contras de madera en lugares de mucha lluvia lo que probablemente hará que en un año se tengan que cambiar (Sector privado).

De acuerdo con la Agencia de Protección de la Legalidad Urbanística (APLU), dependiente de la Consejería de Medio Ambiente de la Xunta de Galicia cerca de 1.700 propietarios han sido multados por realizar obras ilegales en sus viviendas, locales, naves o galpones. Cabe destacar que, de esta comarca, solamente los ayuntamientos de Verín, Vilardevós y Castrelo do Val están adheridos a la APLU<sup>5</sup>.

Tampoco facilita el asentamiento de población la falta de coordinación entre el sector inmobiliario y las entidades sociales.

No somos competencia si no que podemos trabajar de forma coordinada. Las entidades pueden facilitarles el contacto de personas interesadas en sus viviendas y ellos a nosotros esas viviendas que tanto necesitamos, creo que no hay ningún problema, pero no se ha llegado a un acuerdo (Sector social).

De acuerdo con el sector inmobiliario, el estado de las viviendas en el mercado es variado; hay viviendas que necesitan reforma integral por lo que sus precios son mucho más económicos, y hay viviendas con una antigüedad de unos quince años, denominada obra más reciente, que son más caras. Lo ideal para un propietario que va a vender es no hacer una intervención de rehabilitación pues el mercado no lo va a compensar.

Por ejemplo, si se le cambia el tejado el dueño se va a gastar unos 20.000€. Esa cantidad no se le puede repercutir al valor de la casa porque no lo van a pagar, no se recupera esa inversión. En dicho ejemplo si la casa valía 60.000€ no se puede añadir ese valor y pedir 80.000€ porque se le acaba de cambiar el tejado (Sector privado).

En esta zona de interior, a diferencia de la costa, las propiedades se han ido devaluando con el tiempo.

Un piso en Sanxenxo, por ejemplo, hoy en día su valor de venta es el triple de su valor inicial; en esta comarca no (Sector privado).

En Verín se venden incluso edificios completos que pertenecen a la misma familia.

---

<sup>5</sup> <https://www.farodevigo.es/galicia/2023/09/03/xunta-combate-obras-ilegales-1-91639050.html>

Con respecto al estado de habitabilidad de las viviendas no principales hay de todo; hay casas muy viejas que no están para alquilar ni vender y hay otras que están bien cuidadas y son los propietarios los que no quieren alquilar o vender porque tienen sus recuerdos familiares y/o miedo a la ocupación. En los ayuntamientos de la comarca no hay prácticamente ningún caso de viviendas okupadas, pero el miedo a verse envueltos en procesos judiciales largos y costosos y los casos de inquilinos que han dejado deudas o han estropeado viviendas, parecen ser motivo suficiente para alejar la idea de alquilar.

Las viviendas principales, las que están habitadas, se encuentran en un buen estado de habitabilidad debido a que los/as propietarios/as han hecho una inversión en las reformas. También hay que destacar que la mayoría son viviendas que pertenecen a personas que emigraron a diferentes países y que han hecho una inversión en las casas que han construido gracias al capital que han ganado fuera y que habitan una vez han retornado a su municipio. Sin embargo, si decidiesen vender, estas personas no tienen mucho interés en deshacerse de ellas a un precio económico que los demandantes se puedan permitir.

En las viviendas que no están habitadas, se debe valorar el tiempo que llevan cerradas puesto que, si ha pasado mucho tiempo sin que nadie haga vida en ellas, pueden llegar a necesitar una reforma de rehabilitación y adecuación. De hecho, consideran los tres sectores entrevistados que las casas que hay en la zona y no se venden es porque necesitan una rehabilitación grande y/o porque su precio de venta es muy elevado. De alquilarse, con toda probabilidad, suele haber muchos problemas latentes que se empiezan a manifestar cuando las familias entran a vivir. Si la capacidad económica de los inquilinos es pequeña y la inversión para actualizar las condiciones de habitabilidad son grandes al propietario no le compensa.

En general, la situación de habitabilidad de las viviendas principales de la comarca es media-alta. Las casas rehabilitadas están con todas las condiciones básicas de habitabilidad. En todo caso, son viviendas secundarias las que necesitarían pequeñas reformas.

Las viviendas secundarias suelen ser casas que están para entrar a vivir, pero en la mayoría de los casos, serían necesarias reformas menores (pintar, cambiar el suelo). Aunque muchas carecían de sistema de calefacción las casas han ido evolucionando y la gente ha ido adaptándolas (Sector social).

Es muy común rehabilitar la casa de los abuelos para vivir en ella, no para alquilarla.

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

Éstas suelen tener el piso de madera o el tejado algo estropeado, pero no es habitual hacer una reforma integral (Sector privado).

Los pueblos están vacíos y el stock de viviendas sin habitar es muy alto. La población está muy envejecida y hay pueblos totalmente abandonados. Hay mucha vivienda en estado ruinoso. El principal problema es que muchas están mal escrituradas, lo que hace que el proceso sea más largo y costoso y, por lo tanto, eche para atrás a muchos a la hora de vender.

Existe el caso de una chica que compró una casa y tuvo que pagarles a los herederos por el proceso de poner la vivienda a su nombre para que ella pudiera comprarla (Sector público).

Solucionar este problema e inscribir correctamente una vivienda cuesta al propietario entre 5.000 y 6.000€, de acuerdo con el sector notarial. Tras ello, debe esperar una media de 8 meses para que quede todo solucionado, sin tener ninguna garantía de que al ponerla en el mercado la vaya a vender.

La mayoría de las viviendas del mercado de alquiler de la zona tienen que ser rehabilitadas para poder entrar a vivir. Conscientes de esta problemática, las políticas públicas de estos ayuntamientos contemplaban hace unos años promover el alquiler de viviendas a través de ayudas para restaurar una vivienda y ponerla en alquiler.

Aún con estas facilidades, con ayudas de hasta 12.000€ solamente se tramitaron 2 solicitudes (Sector público).

Con el encarecimiento de los materiales de obra este tipo de subvenciones dejaron de tener sentido ya que su cuantía se mantuvo limitando la reforma a una mínima parte. Por ello, si las viviendas necesitan reparaciones para ser alquiladas los propietarios se desincentivan totalmente. En el lado opuesto, están los que sí que quieren alquilar o vender, pero los precios que ponen son muy elevados y poco realistas, fruto posiblemente de lo que perciben en sus ciudades de residencia.

En Verín se han rehabilitado viviendas del casco viejo con intención de alquilarlas sobre todo a personas del sector de la docencia y sanidad.



Estas rehabilitaciones se hacen por propietarios que no sopesan los costes, es decir, lo hacen porque tienen esos medios económicos y quieren ver esa vivienda en buenas condiciones porque son casas familiares (Sector privado).

Desde los Servicios Sociales se puede acceder a las llamadas ayudas de inclusión para que las personas vulnerables puedan comprar electrodomésticos y mobiliario adecuado para su hogar.

### **2.1.3.- Demandas y necesidades residenciales**

El perfil mayoritario de las personas que alquilan en los ayuntamientos fuera de la cabecera de comarca es el de familias con menores a cargo y sin trabajo fijo. La gente que compra o rehabilita es, en su mayoría, jubilada, además de emigrantes retornados, y recientemente personas adultas que teletrabajan (inmigrantes nacionales), que cuentan con cierta estabilidad económica.

Gente en edad laboral que venga a buscar trabajo no hay, la realidad es que Verín no tiene industria y esto dificulta la vida (Sector público).

Los demandantes suelen tener un vínculo con la zona, aunque las empresas de construcción que realizan infraestructuras en la zona, como son los nuevos parques eólicos, también generan una demanda de alquiler residencial de carácter temporal que no está necesariamente ligada a la zona por lazos familiares. Este vínculo puede ser bien con la comarca, bien con Portugal; querer dedicarse al sector primario o, en el caso de los pueblos fronterizos, son portugueses que están trabajando en España o que deciden residir en la zona porque la sanidad española es más accesible que la portuguesa. El sector privado detecta que la gente que llega de Portugal tiene capital para adquirir una vivienda.

Son personas que viven cerca de la frontera con Verín y les interesa tener una vivienda vacacional aquí, por lo que compran y reforman (Sector privado).

Hay personas extranjeras que trabajaron en las minas de León y para conservar los servicios sanitarios compran o alquilan una vivienda en la zona. Al ser ésta una zona fronteriza, los portugueses vienen mucho a comprar porque el coste de los alimentos es mucho mayor en su país y al final se acaban asentando en la comarca a través de la compra de viviendas (Sector privado).

Otras personas de Venezuela, Colombia y Marruecos también buscan vivienda en la zona, atraídos por el empleo y los alquileres baratos en comparación a las grandes ciudades. En torno

al 10% de la población extranjera que vive de alquiler acaba comprando la vivienda para establecerse definitivamente. Son personas con edades próximas a la jubilación o que trabajan en el sector servicios.

Las inmobiliarias son intermediadores, pero son los propietarios los que marcan el perfil que buscan para sus viviendas. La gran mayoría no tiene preferencia, pero otros prefieren por ejemplo alquilar a profesores, que están de septiembre a junio y pueden disfrutar de su vivienda en los meses de verano, al personal sanitario o se especializan en alquileres vacacionales.

En las aldeas que rodean Verín también hay parejas jóvenes o profesores que vivían en la cabecera, pero han preferido mudarse por el precio del alquiler. De acuerdo con el sector inmobiliario, la gente joven que trabaja en la zona demanda vivienda de alquiler para independizarse. Las parejas con trabajo que quieren iniciar una nueva etapa viviendo juntos por lo general busca comprar.

Con respecto al colectivo de jóvenes emancipados no existe un criterio homogéneo dentro del sector público; algunos ayuntamientos detectan demanda de vivienda en parejas jóvenes que empiezan una vida independiente, otros no. Esto parece estar relacionado con la distribución desigual de menores de 35 años por los diferentes pueblos de la comarca y que la gente joven o no trabaja de forma estable o no dispone del capital y tienen que ayudarles sus padres.

El perfil de usuarios que busca comprar y que acude a las empresas notariales va desde gente joven de 30 a 35 años, que en la actualidad tienen bonificación pública, y parejas de entre 45 y 50 años. El sector de la banca detecta muchas dificultades en el acceso a la vivienda para menores de 30 años.

La mentalidad de “para pagar un alquiler pago una hipoteca”, no es acertada, el alquiler puedes parar de pagarlo y abandonar la vivienda, la hipoteca es una obligación para muchos años, y si no tienes un trabajo estable es difícil que te la concedan (Sector privado).

Los préstamos hipotecarios en la zona se están dando a jóvenes de más de 30 años con trabajo fijo para la compra de su primera vivienda y adultos de más de 45 para la compra de la segunda. La persona que va a comprar debe tener entre un 20% y un 25% del valor de la vivienda, pues el banco cubre aproximadamente el 80% del valor de tasación de la vivienda. Esto excluye a todo

aquel que no haya trabajado durante el tiempo suficiente como para ahorrar o que no tenga unos progenitores que lo avalen.

Otro colectivo para tener en cuenta por su número en la comarca es la población gitana. En el ayuntamiento de Verín oscila entre las 500 y 600 personas, colectivo que se ha mantenido constante en los últimos años. Esta constante tiene que ver con la ley gitana; no suelen venir familias nuevas, sino que las que se forman son con algún miembro de una familia ya asentada en la comarca. Los hombres se quedan a vivir donde viven sus padres y son las mujeres las que emigran al lugar de procedencia del marido (Sector social).

Hay dos perfiles. Por un lado, los gitanos que provienen de otras partes del país construyen viviendas, aunque no llegan a ser legalizadas, algunas con condiciones de habitabilidad suficientes pero en otros casos con deficiencias. Por otro lado, los gitanos de nacionalidad portuguesa suelen comprar un terreno y asentar una caravana o un camión adaptado como vivienda. Algunas de estas personas tienen una vivienda en Portugal y se desplazan a España con una caravana, asentándose en distintas zonas de forma itinerante por algún tratamiento médico, por percibir una prestación, etc. Estas caravanas tienen un espacio muy reducido pues suelen ser familias numerosas (situaciones de hacinamiento). Están bien equipadas, pero con mobiliario muy básico. Se asientan en terrenos para utilizar el exterior donde hacer vida en los meses de verano.

Los principales problemas son la falta de adaptación de las viviendas para las personas mayores y/o con discapacidad o dependencia, las cuales sufren barreras y carencias varias en su vivienda que dificultan su calidad de vida, ya que las viviendas fueron construidas en su mayoría por ellos mismos y carecen de las adaptaciones necesarias (entrada, puertas, cocina, baño, etc.), lo que requiere una reforma más o menos costosa, generalmente precisan de ayudas de los Servicios Sociales para realizar la reforma de adaptación de sus viviendas.

El perfil de las personas solicitantes del programa “Volver al Pueblo” del CDR Portas Abertas y COCEDER es muy variado, aunque predominan inmigrantes extranjeros procedentes de Sudamérica que buscan mejorar sus condiciones de vida y también inmigrantes nacional, sobre todo de la zona del Levante que resultó afectada por la DANA. En cuanto a la edad normalmente se trata de personas jóvenes y adultas, muchos de ellos parejas con niños/as que buscan una

vida lejos del ajetreo de la ciudad, aunque también contactan algunas personas jubiladas que buscan la tranquilidad del pueblo después de su vida laboral.

Las mayores dificultades para la compra de vivienda la presentan los que tienen menos recursos, ya que va a implicar rehabilitar y para ello hay que contar con bastante dinero. Por ello, mucha gente prefiere invertir en Verín en un piso antes que en una casa en un pueblo ya que aporta más garantías sobre su estado de conservación y mejora.

El mercado de vivienda está íntimamente ligado al trabajo, si no se puede trabajar o el trabajo es estacional, como en el caso de las bodegas, es muy difícil poder optar a una vivienda (Sector público).

Las dificultades de acceso dependen de la situación económica del hogar y de los requisitos hipotecarios de cada banco.

Con respecto al alquiler, siempre se va a solicitar contrato de trabajo por lo que todas esas personas con RISGA (Renta de Inclusión Social de Galicia) o en paro lo tienen más difícil (Sector social).

En la zona ha aumentado la población extranjera. Algunos propietarios son reticentes a alquilar a personas gitanas o musulmanas por la desconfianza y rechazo fruto de los estereotipos y prejuicios relacionados con la etnia-religión, incluso por considerar que son grupos étnicos conflictivos. Para otros, la desconfianza y el rechazo no es tanto por su procedencia y etnia-religión sino por no poder presentar un contrato de empleo y unas nóminas que deben anexar al contrato y seguro de la vivienda. Una persona extranjera que acaba de llegar de otro país, por ley, ya no puede acceder al mercado laboral formal y tener un NIE inmediatamente posterior a su entrada en el país. Para estas personas en situación de irregularidad administrativa, encontrar una vivienda es mucho más difícil. Los colectivos con mayor dificultad para el acceso a la vivienda de alquiler son las personas marroquíes y del colectivo gitano. Algunos informantes mencionan que tienen una cultura propia que dificulta su integración en la sociedad gallega. Parte de ellos cuentan con negocios propios o perciben ayudas sociales que hacen que no les sea necesario buscar trabajo e integrarse en las empresas de la zona.

Parece que se debe a la gran diferencia entre las culturas (Sector social).

En ayuntamientos como el de Vilardevós conviven vecinos y vecinas de ocho nacionalidades diferentes, la mayoría del Sur de América. Las personas que se interesan por vivir en el

ayuntamiento son adultos de mediana edad que quieren empezar una nueva vida con su familia en un lugar tranquilo y con bajos precios de alquiler. Las mujeres suelen trabajar en el sector servicios o en el cuidado de personas como primer empleo de transición, los hombres en el sector primario o servicios.

Son personas que no lo tienen fácil, ya que muchas vienen con una situación irregular o sin conocer a otra persona que la pueda ayudar. Esto sumado al idioma, la cultura o la religión son barreras que dificultan la adaptación a un lugar totalmente desconocido (Sector social).

El perfil laboral de las personas extranjeras debe encajar con la demanda del mercado de trabajo en la comarca. El gran problema es la falta de empleos en la industria, por lo que las personas van a trabajar sobre todo en el cuidado a mayores y otros servicios como la hostelería, la agricultura, la ganadería y otros en la construcción.

Para el sector social, ayudar a estas personas a asentarse en la zona es un reto. Es importante para atraer población que desde las entidades se dé a conocer la realidad del mundo rural. El público objetivo más fácil es el de emigrantes retornados y de recuperación de segundas y terceras generaciones de oriundos que emigraron en el pasado, pues son personas que ya vivieron aquí o están emparentadas con otros que eran de la zona y ya conocen el pueblo, el clima, los cultivos, las costumbres. Cuando los demandantes son personas muy ajenas, por ejemplo, de Hispanoamérica o del Este de Europa puede ser que el asentamiento no funcione y ese *bucolismo rural* centrado en vivir en contacto con la naturaleza y de forma tranquila se desvanezca.

La dificultad de acceso reside en concienciarse sobre la realidad que se va a asumir en este nuevo entorno y saber adaptarse, tener esa resistencia para mantenerse e irse adecuando a la situación. Quien tenga esa capacidad de sufrimiento y mejora puede asentarse en el rural, el que quiera llegar y tenerlo todo hecho con objetivos idealizados no va a poder conseguirlo (Sector social).

La certeza de tener que rehabilitar una vivienda comprada o hacer reformas en una alquilada, ligada al encarecimiento de los materiales y a la falta de profesionales del sector de la construcción, genera vivencias negativas que se trasladan al exterior y provocan un efecto de rechazo al rural.

Según los informantes de inmobiliarias, el perfil más común de nuevos propietarios son hijos maduros, de unos 60 años, cuyos padres han fallecido o están muy enfermos, que ya están jubilados y viven fuera de la zona, es decir, esta sería su segunda vivienda, adquirida por herencia

o bien hicieron una inversión de compra de una segunda residencia, aunque vivan en una ciudad. Además, las personas que requieren los servicios de las empresas de construcción y estudios de arquitectura para restaurar sus viviendas suelen ser mayores de 50 años, no gente joven, posiblemente por una cuestión económica.

#### 2.1.4.- Políticas y medidas públicas sobre vivienda

Antes de nada, hay que comentar que la *Ley por el Derecho a la Vivienda*, aprobada en el año 2023, buscó regular y limitar la subida de los precios del alquiler, pero sólo Cataluña ha decidido aplicarla fijando zonas tensionadas. Considera el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo (IGVS) que su aplicación *reducirá la oferta de alquiler porque para los propietarios será más atractiva la venta o el arrendamiento de temporada o turístico, o incluso, el alquiler por habitaciones. En su opinión, limitar los precios de alquiler declarando zonas tensionadas desincentivaría la inversión y la oferta de nuevas viviendas*<sup>6</sup>. En el caso de Galicia, la Xunta no declarará zonas tensionadas de oficio, posicionándose en firme contra esta ley y la declaración de zonas tensionadas alegando que los precios de los alquileres es una decisión potestativa y legal. No obstante, parece que tampoco se opondrá a las solicitudes de los ayuntamientos. Según los datos de la Generalitat de Cataluña, único ejemplo actual, *los precios en estas zonas bajaron en torno a un 5%, mientras se mantiene igual donde no hay control de precios*<sup>7</sup>.

Desde la Xunta de Galicia se han destinado 241 millones de euros en los presupuestos de 2025 para vivienda y urbanismo, un 32% más que el año anterior. Un 42% se destinará a la construcción de viviendas de protección. También se prevé desarrollar proyectos para facilitar el suelo destinado a la construcción de 25.000 viviendas. La oposición ve esta medida como un compromiso más de la Xunta que responde a intereses empresariales y un acto de propaganda política. *En los últimos 15 años se dejaron sin ejecutar 270 millones de euros y a 30 de junio del 2024 la ejecución de programa de acceso a vivienda era de cero euros*<sup>8</sup> y la construcción de vivienda pública prácticamente inexistente. Estos modelos de política de vivienda y la opacidad y la no ejecución de fondos del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo parecen beneficiar a especuladores y financieras.

---

<sup>6</sup> Aviturga (2024)

<sup>7</sup> Noriega (2025)

<sup>8</sup> Efe (2024)

Los Ayuntamientos de la comarca no tienen políticas y ayudas propias para favorecer la compra o el alquiler, tampoco disponen de un stock de viviendas de alquiler social o protegido, en todo caso dan información y pueden facilitar el contacto entre propietarios y demandantes de vivienda. Su presupuesto es insuficiente por lo que para llevar a cabo algunos proyectos para asentar población en sus localidades necesitan la financiación y subvenciones de la Xunta de Galicia - Instituto Gallego de Vivienda y Suelo y de la Diputación de Ourense. Hace años desde la Xunta de Galicia se ofrecían préstamos a interés 0% para vivienda, pero ya no se están ofertando.

En la actualidad existen subvenciones de la Consejería de Vivienda y Planificación de Infraestructuras para actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas en el ámbito del área de rehabilitación integral de los Caminos de Santiago (Programa de regeneración y renovación urbanas de la prórroga del Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas), para mejorar la eficiencia energética de los hogares (Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia) y para mejorar la accesibilidad (Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas).

Hay subvenciones para infraviviendas, pero debe solicitarlas el propio ayuntamiento y, para ello, la institución debería dedicar una parte de su presupuesto, aún sin saber si se la van a conceder, lo que no parece ser viable (Sector público).

También hay ayudas para acceder a las viviendas protegidas, para comprar o reformar las viviendas del casco histórico y para la compra y acceso a la primera vivienda se está incentivando con el Aval ICO<sup>9</sup> (Instituto de Crédito Oficial), que cubre hasta el 100% del valor de compra o tasación de la primera vivienda habitual para jóvenes que no superen los 35 años y para familias con menores a su cargo (sin límites de edad), ya que el ICO avala el restante 20% (hasta el 25% en viviendas adquiridas con calificación energética D o superior) que no suelen abarcar los préstamos hipotecarios de las entidades financieras, que cubren hasta el 80% del precio de compra o tasación de la vivienda.

---

<sup>9</sup> Según el ICO, el objetivo de esta Línea de Avaes es facilitar que el importe del préstamo que concede la entidad financiera sea superior al 80% que suelen dar las entidades financieras para que pueda cubrir hasta el 100% del importe de la compra o valor de tasación, sin representar un incremento adicional en el tipo de interés, puesto que este aval es gratuito tanto para el cliente como para la entidad. A esta línea pueden acceder jóvenes, solos o en pareja, que no superen los 35 años, y familias con menores a su cargo (sin límite de edad). La financiación la concede la entidad de crédito con sus recursos, por lo que acordará con su cliente el importe y la modalidad de tipo de interés (fijo, variable, o modalidades mixtas), siempre de acuerdo con las mejores prácticas financieras. <https://www.ico.es/linea-avaes-hipoteca-primera-vivienda>

En general, se valora desde la mayoría de los informantes entrevistados que los ayuntamientos y la Xunta deberían incentivar la promoción de viviendas protegidas para que todo el mundo con necesidad pueda acceder a una vivienda digna. Desde el sector notarial se plantea que, si el promotor privado no es capaz de poner viviendas accesibles a un precio razonable para que la gente las pueda adquirir, la administración debería promover ciertas viviendas con un precio asequible para que sean viviendas protegidas y así la gente pueda tener una oportunidad de acceder a una vivienda más asequible. Si el sector público pone en marcha vivienda protegida a un precio razonable, el privado tendrá necesariamente que bajar sus precios para competir. Es necesario hacer un convenio de los Concellos con la Xunta para crear más viviendas de este tipo y que haya un compromiso real de la administración (informante Sector privado).

Hacer una obra hoy en día es casi inviable, los materiales de construcción y la mano de obra tienen un precio muy elevado y difícilmente asumible tanto por un propietario como por un ayuntamiento del rural. La administración pública, como tal, puede acceder a subvenciones que financian la obra en su totalidad. Un particular se enfrenta a un proceso más complicado ya que en la mayoría de los casos hay que adelantar una gran cantidad de dinero y las reformas están muy condicionadas por Patrimonio. En muchos casos los propios contratistas de la zona no están acostumbrados a trabajar con los materiales exigidos.

Es una singularidad de Galicia la renovación catastral porque desde hace años no se cambian los propietarios a la hora de heredar ni se paga el impuesto de transmisión, lo que hace que muchas propiedades estén a nombre de personas ya fallecidas por no pagar el coste de los documentos notariales. Al intentar vender esa vivienda primero se tienen que hacer una serie de trámites burocráticos en gestorías y hay que tener en cuenta que, al no tener un testamento hecho, los herederos también tienen que ponerse de acuerdo en qué hacer con la propiedad y en cuánto se puede vender. Galicia es de las comunidades autónomas en las que menos se paga por las herencias, pero por la cuestión burocrática o del papeleo hay personas que no inician el proceso.

Otro problema es el de las personas que emigraron al extranjero y fallecieron allí y no fueron inscritas como fallecidas en el registro español ya que deberá dar su consentimiento como heredero de una propiedad.

En algunos países esta documentación se obtiene rápido, pero en otros como Venezuela, con su situación actual, es imposible, lo que provoca que el proceso se estanque (Sector público).



Las personas no se preocupan de las viviendas del rural si no les surge una oportunidad de venta por lo que debería se debería promover desde los ayuntamientos que los vecinos solucionen estas cuestiones y legalicen sus propiedades en el Catastro, ya que se dificulta la compraventa y la obtención de préstamos hipotecarios o de ayudas públicas para la rehabilitación.

Algunos ayuntamientos optan por colaborar con programas como Volver al Pueblo, otros han creado algunas iniciativas propias como una forma de canalizar las demandas a las que hacía frente el propio personal del ayuntamiento creando así una especie de oficina de vivienda.

El Ayuntamiento hizo hace 3 años un importante trabajo de campo buscando todas aquellas casas en las que no vivía nadie, cerca de 900, y clasificarlas en viviendas en estado ruinoso, las que necesitan reforma y las que están para entrar a vivir. Con esta información se creó un banco de viviendas, financiado por Medio Rural. Otro proyecto que lleva en marcha 5 años es un banco online de viviendas en alquiler que ha conseguido asentar a nuevos propietarios. La única que no se alquila es por su elevado precio para la zona (400€). También se han conseguido vender 7 casas. La labor del personal es poner en contacto a propietarios y compradores o arrendatarios y acompañarlos en el proceso ayudándoles, por ejemplo, a pedir las subvenciones pertinentes en cada caso. El ayuntamiento también tiene una especie de programa de protección para propietarios mediante el cual, si una persona decide poner su vivienda en alquiler, el consistorio le garantiza el pago del primer año. Es como una especie de seguro (Sector público).

En el caso del concello de Verín, la información sobre actuaciones en vivienda se gestiona desde el área de Urbanismo, mientras desde la de Servicios Sociales se ayuda y asesora en la tramitación de las ayudas de la Xunta y del Estado para el alquiler de vivienda de personas jóvenes.

También los propietarios/as podrían acogerse a ayudas estatales pero la mayoría de esos alquileres no se declaran (Sector social).

La falta de servicios es un factor determinante también en muchas de las aldeas de la comarca. En la comarca hay aldeas que están cerca de Verín o de las cabeceras de sus respectivos ayuntamientos, pero también hay muchas que están alejadas de los centros de salud, de los colegios y del mismo edificio del Concello.

No es viable para una persona tener que desplazarse 40 minutos para ir al médico, o para que sus hijos e hijas vayan al colegio (Sector privado).

Desde las entidades sociales, se considera que debería haber un stock de viviendas de transición residencial, es decir, un tipo de vivienda donde las personas que vengan a vivir aquí puedan tener una primera estadía mientras no encuentran una casa estable para ellos.

Se resalta por varios informantes del sector privado el cierre de la Oficina de Rehabilitación del Casco Antiguo de Verín, con la que se hicieron actuaciones municipales de información y tramitación de subvenciones de rehabilitación de viviendas en el casco antiguo y barrio de San Lázaro, a través de un convenio de colaboración con la Consellería de Vivienda y Suelo de la Xunta, pero al cerrarse esa Oficina dejaron de efectuarse. El concello de Verín implementó un PEPRI (Plan Especial de Protección y Reforma Interior), aprobado de manera definitiva en 2003, con una posterior declaración de Área de Rehabilitación Integrada en 2006 por parte del Instituto Gallego de Vivienda y Suelo. En la actualidad, tras la aprobación inicial en julio de 2023 por parte de la Junta de Gobierno Local del Concello de Verín del nuevo PEPRI del casco histórico de Verín y del barrio de San Lázaro, se está en la fase administrativa de su aprobación definitiva.

*[Sobre el cierre de la Oficina de Rehabilitación del Casco Antiguo]* Esta decisión ha llevado a que no se pueda acceder a estas ayudas para rehabilitar y que cada uno haga lo que quiera en su vivienda (Sector privado).

Comprar una vivienda en el casco viejo puede no compensar porque la del vecino puede estar en ruinas y eso supondrá estar litigando con él para que la rehabilite; esto en el caso de que haya un dueño conocido porque pueden estar las herencias todavía sin hacer (Sector privado).

También se resalta el elevado grado de dispersión de la población y del parque de viviendas familiares en el territorio rural de Galicia como una importante dificultad para las políticas de vivienda y urbanismo que se ejecutan en los municipios rurales, como es el caso de la comarca verinense, defendiéndose desde algunos informantes del sector privado las políticas públicas que favorecen la concentración, sin considerar sus consecuencias de agravamiento del proceso de despoblación y abandono del rural periférico, es decir, del territorio que no es centro-cabecera comarcal.

No es lo mismo que mil personas vivan en una torre (en vertical) que lo hagan en horizontal. Las leyes tienden a acabar con esta dispersión y concentrar los servicios (Sector privado).

Por los demás, la redacción y aprobación definitiva de los nuevos Planes Generales de Ordenación Municipal de Monterrei y Verín (aprobación inicial), suponen un proceso político-administrativo complejo que se dilata en el tiempo, provocando incertidumbres e inseguridades

jurídicas entre promotores-constructores y propietarios, paralizando posibles inversiones y actuaciones en vivienda.

Puedes invertir un dinero y no volver al recuperarlo. Muchas personas que han vendido han perdido dinero al ver cambiadas las categorías y planes de sus propiedades iniciales (Sector privado).

También es esa la razón por la que piden precios muy elevados, porque han hecho una inversión y no quieren perderla. Por ejemplo, por un piso en Verín pueden pedirte 200€ por metro cuadrado. Un local de 100 metros te costaría 200.000, más la inversión de unos 50.000 que tendrías que hacerle es totalmente inviable para abrir, por ejemplo, una tienda. La inversión es altísima comparada con los beneficios que podrías obtener. Se necesita una mayor estabilidad y menor incertidumbre en esta materia (Sector privado).

Con respecto a la nueva proposición de ley del PSOE de mayo de 2025 para gravar la carga impositiva de las viviendas vacías y de los pisos turísticos, así como para dificultar la adquisición de propiedades a extracomunitarios y no residentes, con el propósito de impulsar el alquiler estable de viviendas a precios asequibles, se valora desde los informantes del sector privado que no va a tener un efecto aumentativo en la oferta de viviendas para el alquiler. Al contrario, según el informante de una entidad financiera, los propietarios deberían pagar menos impuestos y tener más seguridad jurídica para poder dar salida a esas viviendas hacia el mercado del alquiler residencial.

Subir los impuestos no incentiva a que alquilen, pero si le bajan los impuestos igual sí que era un incentivo para hacerlo. Lo que falta para que la gente se lance a alquilar es conocer a quién la alquilas, superar el miedo. Esto fomenta alquileres encubiertos de okupas, donde cualquiera puede alquilar viviendas okupadas. Falta seguridad jurídica para los propietarios (Sector privado).

Desde el sector privado se hace hincapié en que la legislación debe proteger al propietario, no penalizarlo, por ejemplo, subiéndole el IBI por tener una vivienda vacía.

Puede ser que la solución sea totalmente lo contrario, darle más facilidades al propietario para que le merezca más la pena ponerla en alquiler que tenerla cerrada (bajarle el IBI, que tengan más avales). El incremento del IBI no resuelve que un inquilino deje de pagar y el propietario tenga que mantenerlo en esa vivienda unos 2 o 3 años hasta que haya una resolución judicial. Si, por ejemplo, hubiera una ley que garantizara que, si al cabo de un mes de impago esas personas son expulsadas de la vivienda, seguramente todo el mundo se lanzaría a alquilar. Falta seguridad jurídica para los propietarios (Sector privado).

Las entidades sociales consideran que desde la Administración se debería empezar por dotar a los ayuntamientos rurales de servicios suficientes y promulgar alguna ley para que puedan hacerse con la propiedad de esas viviendas que se han quedado vacías, cuyos dueños en muchos casos emigraron a Brasil, Argentina, y no han vuelto en muchos años, para que puedan rehabilitarlas y ponerlas a disposición de nuevos pobladores.

Aunque hay ayudas para rehabilitar las viviendas por parte de la Xunta de Galicia, o para mejorar la eficiencia energética, sin embargo se valora que deberían contemplar el encarecimiento reciente de los materiales y mano de obra en la construcción y mejorar las cuantías subvencionables. Las ayudas para rehabilitar tienen que ser muy contundentes para que al propietario le compense más hacer la reforma que tener cerrada y desocupada la vivienda.

Además, el proceso administrativo de solicitar ayudas públicas para rehabilitar o para eficiencia energética debería ser más flexible y más rápido. La burocracia es muy tediosa y el acceso a las subvenciones no resulta sencillo para las personas mayores. La administración autonómica ofrece anualmente ayudas económicas para rehabilitar viviendas en el Camino de Santiago, pero son difíciles de conseguir, con un proceso largo, donde se tiene que adelantar el dinero y, después de todo el proceso, se valora si el montante solicitado y justificado es concedido. Los pueblos por los que no transcurre el Camino de Santiago solo pueden optar a las subvenciones de eficiencia energética, las cuales cubren hasta el 40% del coste de la obra y un máximo de 3.000€ por vivienda. Se podría mejorar concediendo más subvenciones a las aldeas que no estén situadas en el Camino para poder rehabilitarlas. Incluso, se propone crear una bolsa de solicitantes de ayudas que cumplen todos los requisitos en reserva para el presupuesto autonómico del siguiente año:

Que una persona con el simple hecho de concurrir a una subvención entre en una bolsa de forma que si no la conceden este año se quede ahí ya para futuras convocatorias (Sector público).

Desde el punto de vista del sector social las ayudas para la rehabilitación de viviendas deberían ofrecer una mayor subvención y un mayor porcentaje si fueran acompañadas de un compromiso de alquiler en los próximos 5 años posteriores a la rehabilitación o que se convierta en la vivienda principal del solicitante.

Incluso se podría hacer llegar unos fondos a los municipios para que elaboraran un plan de recuperación de población con vistas a hacerse con cierta cantidad de viviendas para ponerlas en el mercado a un precio asequible. Podría haber también un stock de

inmuebles para poner pequeños negocios y un banco de tierras para el cultivo en las que podrían colaborar también las entidades sociales (Sector social).

Referente a las políticas de desarrollo económico de la Xunta y del Estado, también se aprecia la necesidad de relacionar las políticas de empleo y de vivienda, ya que se podría mejorar el acceso a la vivienda con más oportunidades de empleo estable, ya que sin trabajo estable no hay condiciones objetivas para establecerse en una comarca rural. En definitiva, se deben desarrollar los recursos existentes en la zona de Verín y valorizarlos de manera que sean atractivos para personas y empresas de fuera y así crear puestos de trabajo estables para que haya un asentamiento de nueva población, lo que dinamizará el mercado de la vivienda.

Contando con que la comarca de Verín es un lugar que tiene una población muy envejecida y con poca industria, las oportunidades de trabajo son escasas (Sector social).

Se supone por la mayoría de los informantes entrevistados que la comarca de Verín será una zona de personas mayores y pensionistas, incluyendo su cabecera comarcal. Se debería incentivar en mayor medida la instalación de empresas en la zona y que personas jóvenes y adultas con niños pequeños se puedan quedar a trabajar y vivir en la comarca. Se menciona que hace años la industria en Verín era muy potente. Coinciden los tres sectores de informantes en destacar que hoy en día hay menos empresas en la zona y dentro de otros diez años la situación será mucho peor. Hace falta que instalen nuevas empresas, que haya más oferta de empleo estable en la zona y así la gente decidirá quedarse.

En Verín no hay ninguna grúa debido al gran parque de viviendas. No hay mucha industria en la zona por lo que cada vez hay más viviendas vacías. Se necesita más industria para que haya más ventas, algunas viviendas llevan 7 años en venta (Sector privado).

Coinciden los tres sectores de informantes (público, privado y social) en que faltan políticas y servicios locales que medien con la gente para interesarse por sus viviendas y facilitar la creación de bolsas municipales de vivienda. Además, desde los informantes del sector público se reclama más apoyo de la Xunta de Galicia para los Concellos. En cuanto a las políticas y medidas para facilitar el acceso a la vivienda, por parte de la Xunta se deberían diseñar y gestionar medidas enfocadas a movilizar las viviendas vacías existentes, ya que hay municipios como, por ejemplo, Laza que tienen un 75,1% de viviendas desocupadas. Además, las administraciones también cuentan con viviendas y otras edificaciones públicas que están desocupadas en el medio rural,

por lo que sería urgente que se movilizaran y adecuasen para el uso residencial de las personas que las necesiten.

Las políticas de construir polígonos agroforestales también ayudan, que un joven pueda optar a tener terreno para crear una explotación también genera las condiciones laborales para poder venir a vivir aquí, pero no son suficientes (Sector social).

Los ayuntamientos deben fomentar que la gente que tiene vivienda desocupada diga qué es lo que quiere hacer, para poder crear un nicho donde digan hay 50 viviendas en alquiler y 25 en venta, y poder acudir a ellos (Sector privado).

El papel que debe jugar un ayuntamiento para promover el alquiler o compra de las viviendas, si éste tiene recursos y disponibilidad, podría ser el de tener una oficina de vivienda en la que ofrecer información a las personas interesadas y asesorarlas sobre los alquileres sociales y privados, la solicitud de ayudas para la compra de la primera vivienda habitual o para las reformas de rehabilitación.

También se tienen que hacer proyectos innovadores sobre vivienda para que los ayuntamientos puedan acceder a más fondos autonómicos, estatales o europeos. Los proyectos de viviendas protegidas de las ciudades seguramente no son extrapolables al rural, pero con menor esfuerzo de inversión se pueden hacer pequeñas promociones de vivienda protegida en el medio rural. De forma conjunta los ayuntamientos pueden presionar para que, por ejemplo, cambien los requisitos para las subvenciones de vivienda y se adapten a las personas y hogares del rural. Por tanto, debería haber otra forma de hacer política de vivienda adaptada a las características y necesidades del medio rural. Hay que destacar que debe ser una estrategia conjunta por parte de las administraciones con competencia en vivienda, especialmente entre los niveles local y autonómico, para que se pueda llevar a cabo.

Deberían ir en función de la localidad, no es lo mismo la Comarca de Verín, que Vigo u Ourense. Hay muchas ayudas por cuantía, que te dan una cantidad en base al simple hecho de comprar, sin mirar importe, no tienen en cuenta la relación en ese momento de la persona (Sector privado).

## 2.2.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE JÓVENES

| Asistentes | Localidad     | Emancipación | Reg. Vivienda     | Grupos Edad | Sexo |
|------------|---------------|--------------|-------------------|-------------|------|
| 1          | Medeiros      | No           | Familia propiedad | 18-25 años  | H    |
| 2          | Verín         | No           | Familia propiedad | 25-32 años  | H    |
| 3          | Oímbra        | No           | Familia propiedad | 25-32 años  | M    |
| 4          | Verín         | No           | Familia propiedad | 25-32 años  | H    |
| 5          | Cabreiroá     | No           | Familia propiedad | 25-32 años  | M    |
| 6          | A Rasela      | No           | Familia propiedad | 25-32 años  | H    |
| 7          | Verín         | Sí           | Propiedad         | 25-32 años  | M    |
| 8          | Verín         | Sí           | Propiedad         | 25-32 años  | H    |
| 9          | Vilardervós   | Sí           | Propiedad         | 25-32 años  | M    |
| 10         | Rexosende     | No           | Familia propiedad | 18-25 años  | M    |
| 11         | Vilardevós    | No           | Familia propiedad | 18-25 años  | M    |
| 12         | Vilardecervos | No           | Familia propiedad | 25-32 años  | M    |

### 2.2.1.- Motivos del retraso de la emancipación juvenil

El grupo hace referencia al factor económico, comparando la situación con la de sus padres ya que ellos tenían trabajos más estables con sueldos mejores que los de hoy en día y el precio de la vivienda en aquellos momentos era más bajo que el actual. También existe el cambio en las prioridades de vida como el hecho de ser padres mucho antes, lo cual hacía que la necesidad de vivienda fuese mayor. Parece también que hay cierto cambio cultural primando ahora el bienestar de los hijos por encima de su independencia.

- No sabemos dónde vamos a estar dentro de un año, si la empresa va a ir a quiebra y antes la gente entraba en un trabajo y estaba toda la vida en ese mismo puesto (Mujer emancipada).
- Antes nuestros padres querían tener hijos, una casa y actualmente nosotros tenemos otras prioridades como viajar, por lo que tampoco te lanzas a comprar una casa (Mujer emancipada).
- Mis padres emigraron para hacer dinero y comprar una casa, su prioridad era tener una casa y una familia, más que la estabilidad laboral (Mujer no emancipada).
- Antes también estaba peor visto estar en casa de tus padres con 30 años, te presionaban más (Hombre no emancipado).

Influye también que las nuevas generaciones invierten más tiempo en formarse, por lo cual se accede al mercado laboral más tarde haciendo esto que la posibilidad de tener dinero para emanciparse se retrase.

Del grupo, los no emancipados coinciden en que prefieren seguir viviendo con sus padres hasta que consigan ahorrar el dinero suficiente para comprar una vivienda pues para ellos el alquiler es invertir en algo que no va a ser tuyo y lo descartan. En casa de sus padres viven bien, si la relación con ellos es buena no piensan en abandonar el hogar familiar, prefieren esas comodidades a vivir de forma independiente y no conservar esas facilidades.

A modo de información contextual, comentar que entre los jóvenes gallegos el 56% de los hombres y el 58% de las mujeres entre 18 y 24 años todavía vive con sus padres. También el 43% de los hombres y el 41% de las mujeres entre 25 y 34 años (IGE, 2023). Son factores clave la edad y el género de los jóvenes en el proceso de emancipación (Lauster, 2006; Stone et al., 2011; Chiuri y Del Boca, 2010; Blaauboer y Mulder, 2010), ya que las mujeres se independizan entre dos y tres años antes que los hombres (Chiuri y Del Boca, 2010). Así mismo, el nivel de estudios condiciona, pues los jóvenes con niveles de estudios universitarios tardan más en independizarse (Aassve et al., 2002; Stone et al., 2011; Schwanitz, 2017).

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

Un participante no emancipado dice que lo ideal para él sería poder emanciparse, pero nota que hoy en día está todo diseñado para hacerlo en pareja y que si estas soltero/a es más complicado. Todos están de acuerdo en que la dificultad reside en tener una vivienda para uno sólo.

En mi caso, lo peor es tener que compartir vivienda, con 20 años compartiría piso pero con 30 no (Hombre no emancipado).

La emancipación parece que implica la renuncia a los privilegios que se tienen en la vivienda familiar.

Para poder conservar esos privilegios tendría que compartir piso y para eso prefiero compartirlo con mi madre (Hombre no emancipado).

Consideran que en los pueblos hay poca oferta de vivienda para comprar y la que hay necesita una reforma importante, por lo que no sólo sería relevante el precio inicial de venta. En una vivienda nueva el problema es pedir una hipoteca y estar atado a ella durante muchos años. Pero para pedir la hipoteca se vuelve a hacer mención de que es necesario un contrato de trabajo con un buen sueldo.



Para una de las personas no emancipadas, poder emanciparse sería algo muy positivo, poder tener la libertad de hacer lo que quieras, no dar explicaciones, poder tener intimidad. Los roces familiares también están ahí. Otra de las personas dice que al final estás en la casa de tus padres, ellos mandan y pueden entrar, salir, hacer ruido...Y es su casa no puedes decir nada. Aunque también manifiestan encontrarse a gusto cuando respetan su espacio. Y en lo negativo todos están de acuerdo en que lo peor de emanciparse son los gastos.

### **2.2.3.- Proyecto, plan o estrategia personal para emanciparse**

El grupo dice que depende de las circunstancias; si por razones sobrevenidas te ves obligado pues puedes lanzarte a alquilar, en caso de querer comprar sí que es necesario tener un plan. También depende de la forma de ser de la persona tener un plan o no, por ejemplo, una de las personas no emancipadas dice que está ahorrando de cara a acceder a una vivienda en alquiler, pero que el tema de comprar no se lo plantea porque tampoco le gustaría estar atado siempre al mismo lugar.

Yo, con 23 años, me fui de casa sin tener ningún plan, que era un poco sobre la marcha, ir viviendo en un sitio o en otro. Antes de vivir con mi pareja en un piso en propiedad estuve viviendo de alquiler, con un pequeño colchón económico (Hombre emancipado).

Otra de las personas no emancipadas dice que actualmente no tiene ningún plan, no obstante, está esperando a que cuando se den las circunstancias y surja la oportunidad de emanciparse empezar a tomar medidas.

Cuando las necesidades de independencia son por otros factores personales las personas suelen vivir de alquiler a pesar de no tener una estabilidad económica ni un plan, primando el huir del hogar familiar sin pensar en cómo afrontar los gastos.

Es cómodo vivir en casa de los padres pero para mí era más importante vivir sola y tener libertad (Mujer emancipada).

Por último, una de las personas no emancipadas cuenta que está trabajando y va a seguir estudiando para poder optar a un empleo a jornada completa que le permita en un futuro próximo poder optar a comprarse una casa en su pueblo. También es importante para ella poder tener un trabajo estable, saber dónde vas a vivir para poder pensar en comprar.

#### 2.2.4.- Aspiraciones y expectativas sobre la emancipación residencial

La mayoría del grupo dice que su deseo es emanciparse en pareja, solo 3 personas preferirían hacerlo solas por una cuestión de paz mental. También se debe diferenciar entre aspiración y expectativa. Si las aspiraciones (deseos) que se hace la persona para emanciparse son muy altas parece que siempre va a encontrar algún impedimento para hacerlo. Según la persona el elegir un entorno urbano o rural cambia, sabiendo que los precios en las ciudades se incrementan considerablemente.

- Mi aspiración sería en pareja, en una casa grande con piscina; mi expectativa, un piso barato (Hombre no emancipado).
- Mi deseo es hacerlo sólo y en una gran ciudad (Hombre no emancipado).
- Yo quiero poder vivir en pareja en una casa en el campo (Hombre no emancipado).

La mayoría del grupo hace una clara distinción entre lo que desean (aspiran) y la realidad (expectativa) que pueden alcanzar, es decir, desean vivir cerca del mar, pero saben que la realidad es que acabarán viviendo en la zona de Verín, en parte por responsabilidad familiar con sus padres.

Cuando mis padres sean mayores tendré que cuidarlos y ayudarles y es más factible hacerlo si vivo aquí (Mujer no emancipada).

El grupo de forma mayoritaria apuesta por la opción de comprar, una de las personas aclara que considera que si lo que quieres es establecerte en un lugar, el alquiler puede funcionar de forma puntual pero que a la larga lo considera una pérdida de dinero, a menos que sea un alquiler con derecho a compra.

Con respecto a la vivienda nueva o de segunda mano el grupo se muestra abierto a ambas opciones, decantándose más por la de nueva construcción.

Yo, prefiero diseñarla yo misma (Mujer no emancipada).

Una de las personas emancipadas hace referencia al alto precio de las reformas, matiza que, si es una vivienda de segunda mano en la que vas a tener que hacer obras, el montante económico es prácticamente el mismo que en una nueva construcción, a menos que, como en su caso, la vivienda sea heredada y sólo se tenga que hacer frente a la reforma, pero si hay que comprar y rehabilitar consideran que es mejor empezar de cero. A esto hay que sumarle las trabas

burocráticas de las reformas, como por ejemplo que la vivienda esté afectada por Patrimonio, con lo cual se van a tener que seguir sus indicaciones y esto en muchos casos puede aumentar los costes.

Un participante ya emancipado dice que, aun teniendo un piso en propiedad, su aspiración junto con su pareja sería poder adquirir una casa en un pueblo. Otra de las personas emancipadas tiene claro que seguirá viviendo en la misma localidad, aunque no tiene claro que, en la misma vivienda, por el momento sí, pero no descarta poder rehabilitar otra casa en un futuro, pero siempre en el mismo pueblo.

En cuanto a la opción casa o piso, la mayoría del grupo apuesta por la opción de la casa, aunque hay un par de miembros que difieren.

- El piso necesita menos tiempo de cuidado (Hombre no emancipado).
- Tengo dudas porque todo tiene sus ventajas y desventajas. En el piso tienes una comunidad de vecinos, no puedes hacer ruido, pero es más barato que una casa (Hombre no emancipado).
- Yo quiero vivir en una casa diseñada por mi (Mujer no emancipada).

Las viviendas sociales hace años que se construyeron en la comarca, pero actualmente se están vendiendo y ya no se usan para esos fines. Considera el grupo que sería necesaria más vivienda pública en la comarca. Hay ayuntamientos de la comarca que están intentando recuperar las viviendas sociales, algunos incluso rehabilitando las antiguas casas de los maestros, pero que de poco sirve gastar dinero en ellas si después no se movilizan para el uso público.

### **2.2.5.- Factores, aspectos o situaciones que dificultan la emancipación**

El principal aspecto es el precio elevado de la vivienda que obliga a tener que compartir vivienda, porque hoy en día, no podrían vivir solos por la carga económica que conlleva. Que una persona pague sola un alquiler, conllevaría tener que privarse de muchos hobbies a los que no quieren renunciar, por ello prefieren seguir viviendo en la casa familiar. Aún en pareja el factor económico es dificultoso, porque no hay estabilidad. El precio de los alquileres es muy elevado, y la opción de comprar es muy difícil, todo ello complica el proceso de emancipación.

Si me fuera a vivir con mi pareja sería más fácil pero lo difícil es hacerlo solo (Hombre no emancipado).

También influye negativamente la inestabilidad laboral, sobre todo en opositores que están pendientes de una plaza fija, y tener que elegir entre alquilar o comprar.

En mi caso llevo como 18 contratos y cada uno en una localidad diferente por lo que si me quiero emancipar tendría que ser con mi pareja, no yo sólo (Hombre no emancipado).

El grupo hace referencia a que, aun queriendo alquilar, si el deseo es vivir en la zona, las ofertas son muy escasas y los precios muy altos.

Hay alquileres que llegan incluso a los 520€ incluso (Hombre no emancipado).

Un miembro del grupo emancipado dice que hay que diferenciar entre un alquiler, que dentro de lo malo sabes que va a ser por un tiempo, o meterte a pedir una hipoteca o en gastos de obras. Para comprar sí que hay ofertas accesibles, pero se trata de viviendas en las que vas a tener que invertir mucho dinero en reformas.

- Una hipoteca la tienes que pagar si o si, si no cumples con los pagos de una forma el banco va a cobrar de otra, con embargos, etc. Un alquiler si lo haces por un año, sabes que es un año y después se acaba, una hipoteca igual son 30 años (Mujer emancipada).
- A mí no me gustaría hacerme mayor, tener 60 años y seguir pagando una hipoteca, con lo cual prefiere vivir con mi madre y seguir ahorrando para en un futuro poder comprar (Mujer no emancipada).

Una de las personas emancipadas dice que, aunque quieras pedir una hipoteca es necesario tener una estabilidad laboral y algún remanente, para que el banco la conceda.

Para una pareja es más fácil llegar al mínimo, pero para una persona sola a menos que tengas un buen sueldo es muy complicado (Mujer emancipada).

Heredar una vivienda facilita el proceso de emancipación. Estas personas se consideran privilegiadas por no tener que recurrir a pedir una hipoteca, pero aun así dice que los gastos también son elevados, luz, gas... Los jóvenes que tienen viviendas heredadas optan por vivir en ellas, encontrándose con el problema del elevado coste de la reforma.

- Tengo un piso en herencia y este año me decidí a hacerle una pequeña reforma y quiero cambiar el tejado, pero las constructoras con las que hablé me dijeron que hasta el año que viene no pueden hacerlo porque tienen mucho trabajo (Hombre no emancipado).
- Yo llevo 5 años con las reformas en casa de mi abuelo y no es sólo el tiempo de espera sino también el coste. Son más de 60.000€ para rehabilitar una casa (Mujer emancipada).

Una de las personas del grupo no emancipado dice que actualmente no desea emanciparse, que se encuentra bien viviendo en el hogar materno, que en un futuro puede ser pero que sabe que tendrá una vivienda por herencia y que el esfuerzo económico será intentar reformarla. Actualmente, aunque quisiese independizarse tampoco podría ya que se encuentra en situación de desempleo y no tiene posibilidades de encontrar trabajo, con lo cual poder afrontar los gastos de una vivienda solo es imposible.

### **2.2.6.- Influencia de la familia en la emancipación**

La relación con la familia influye en gran medida en referencia a que si la relación es buena el seguir conviviendo en la vivienda familiar se alarga, si la relación es mala las ganas de independizarse son mayores. Las personas que comparten su hogar con su familia perciben cierto marcaje pero en función de la relación unos deciden hablarlo y llegar a un acuerdo pero otros notan la imposición de sus padres. Por otro lado, también tiene mucho peso la comodidad y despreocupación que supone tener a otras personas que hagan las tareas domésticas por ti (generalmente, las madres).

- Hay días en los que sí te planteas vivir solo, pero generalmente estás bien. Te puedes ir a trabajar sin preocuparte de nada porque al llegar las cosas están hechas, y eso se agradece (Hombre no emancipado).
- Es como si pagaras un alquiler pero en vez de ser económico es psicológico (Mujer no emancipada).
- En algunos aspectos me siento como si tuviese 20 años pero generalmente estoy bien. Choco con mi hermana porque cada una tiene sus manías (Mujer no emancipada).
- Yo sólo me emanciparía por tener algo más de libertad pero es como vivir en un hotel (Hombre no emancipado).
- Yo me independicé porque mis padres se fueron a vivir a otro sitio en el que no quería estar. A tus padres los puedes querer mucho y después no ser capaz de convivir en la misma casa (Mujer emancipada).

En cuanto a la posible influencia del nivel económico que ofrece la familia, todo el grupo está de acuerdo en que sí que influye en la emancipación, aunque no solo favorece el retraso, ya que uno de los miembros emancipados matiza que, tener una familia que sabes que en un momento dado te puede dar un respaldo económico hace que dar el paso de irse de casa sea más fácil.

Sabes que si tú no puedes pagar, hay alguien detrás que te puede echar una mano. Tienes esa tranquilidad (Mujer emancipada).

La calidad de vida, el confort o comodidad, en casa de los progenitores influye para quedarse, de acuerdo con los jóvenes no emancipados. La relación también influye puesto que, si la convivencia fuese difícil sí que podría hacer el esfuerzo de pagar un alquiler, pero al encontrarse cómodo no se percibe como una necesidad acuciante.

Si la situación fuera muy mala sí que podría independizarme aunque estuviera todos los meses con el agua al cuello (Hombre no emancipado).

Una de las personas no emancipadas dice que, si tuviese los recursos sí que se emanciparía ahora mismo, en su caso quiere vivir en la misma aldea con lo cual seguiría haciendo vida en familia, pero teniendo su parcela de libertad.

En general, la capacidad económica del hogar familiar y la del propio joven parecen ser factores condicionantes para la emancipación, ya que la comodidad de vivir con los padres junto a la situación del mercado inmobiliario hace que se permanezca en la vivienda familiar más tiempo retrasando la emancipación (Stone et al., 2011; Schwanitz, 2017).

### **2.2.7.- Opiniones sobre la situación de los mercados de la vivienda en alquiler y en propiedad en la zona o comarca y su influencia en la emancipación**

El grupo considera que la oferta es escasa y los precios caros. Consideran que algunos precios son desorbitados para el nivel de vida de la comarca.

A un amigo mío, que tiene un piso de dos habitaciones, cocina, salón y baño en alquiler les están pagando por 650€ (Hombre no emancipado).

Otro de los participantes dice que los precios son muy elevados, en relación con lo anterior dice que él ha estado mirando ofertas de pisos en alquiler en A Coruña por ese precio, y que no puedes comparar esa ciudad con Verín, ya que ellos en el mercado laboral tienen Inditex, Estrella Galicia... y en Verín el mercado laboral es escaso.

Una de las personas emancipadas hace referencia a la especial dificultad que tiene buscar una casa en alquiler en el medio rural, que es prácticamente imposible. Si eres vecina del pueblo aún tienes una oportunidad, pero si eres una persona que se establece por primera vez las posibilidades de encontrar un alquiler son prácticamente nulas. En caso de que se quiera

comprar existe el problema de los precios que son muy elevados. Se hace referencia al alto precio de las viviendas, tanto de venta como de alquiler, y también de los locales comerciales cuyos alquileres son muy elevados y esto dificulta que la gente pueda emprender.

- Se está pidiendo por una casa normal en un pueblo, sin calefacción y antigua 160.000€, son precios imposibles (Mujer emancipada).
- Cuando yo me independicé los precios de alquiler no llegaban a los 300€, ahora han subido muchísimo (Mujer emancipada).

Esta comarca cuenta con uno de los municipios con mayor porcentaje de vivienda vacía de Galicia, como es el caso de Laza con el 75% de casas en esta situación, con lo cual viviendas vacías hay muchísimas, pero o no se movilizan o si se hace, los precios son inasequibles.

En cuanto a las causas de por qué no se moviliza la vivienda, hay varias opiniones dentro del grupo. Una de las personas dice que se debe a la desconfianza de que los inquilinos puedan estropear el piso o la casa, las ocupaciones... Otra de las personas dice que en muchos casos se trata de segundas viviendas a las que las personas que viven fuera vienen en sus periodos vacacionales y por eso no las quieren alquilar. Otro de los miembros dice que es porque los propietarios no tienen necesidad económica, que en muchos casos son personas mayores jubiladas que no necesitan el dinero, y tampoco se les penaliza en caso de que la vivienda vacía acabe en ruinas, con lo cual les da igual.

#### **2.2.8.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones públicas para facilitar la emancipación**

*Grosso modo*, en Galicia y España las políticas públicas para apoyar la emancipación residencial entre la juventud son escasas o bastante limitadas; además, existe una fuerte mentalidad social de propiedad de la vivienda y una cultura que promueve la solidaridad entre generaciones (Martínez-Granado y Ruiz-Castillo, 2002).

Con respecto a las ayudas públicas para el alquiler la dificultad reside en que para poder acceder a ellas el alquiler tiene que ser legal, no puede ser en negro y esto a muchos propietarios ya los frena. Uno de los miembros del grupo matiza que, aunque acepten legalizar el alquiler subirán los precios. También reclaman que estas ayudas sean más realistas con el medio al que van

destinadas, ya que en el medio rural hay un déficit de población y los pocos empleos disponibles ofrecen salarios más bajos.

- Si en negro te iban a cobrar 400€, al saber que vas a recibir la ayuda y tener que legalizarlo subirán a 600€ (Hombre no emancipado).
- Estas ayudas están más encaminadas al alquiler en la ciudad, en las zonas rurales es todo muy diferente (Mujer emancipada).

Se deben fijar unos precios para los alquileres por zonas, no es la misma realidad de Barcelona que la de Verín. Se debe hacer un estudio de zona y ver los salarios y fijar unos máximos de cuota de alquiler porque si no, aunque se reciba una ayuda económica no alcanza para nada. También controlar el estado de los pisos para alquilar porque a veces se paga mucho dinero por unas casas en muy malas condiciones.

En lo referente a la comarca, considera el grupo que no hay ningún incentivo ni en vivienda ni en lo laboral.

Si el salario medio son 1.200€ y un piso en alquiler cuesta 500€, se lleva la mitad del salario. No tiene sentido (Hombre no emancipado).

En el caso del medio rural serían los ayuntamientos los que tendrían que dar un paso adelante y crear bolsas de vivienda vacía, que sean ellos quienes hablen con los propietarios y actúen como enlaces entre las partes, para darles más confianza. Hay muchas construcciones como colegios, casas rectorales, etc., que no se están utilizando y que se podrían rehabilitar como viviendas sociales movilizarlas.

- Viendo cómo están los pueblos se debería tirar por ahí (Hombre no emancipado).
- Es mejor rehabilitar las casas vacías del propio ayuntamiento (Mujer emancipada).

Hay muchas personas que quieren vivir en la zona, pero no tienen opciones de alquiler. Por ejemplo, las personas que no tienen trabajo estable, extranjeras o locales, no pueden presentar una nómina cuando buscan vivienda porque las opciones laborales son escasas y se concentran en el primer sector, son trabajos mal remunerados y a los que la gente no quiere optar.



## 2.3.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE INMIGRANTES EXTRANJERAS

| Asistentes | Localidad | Nacionalidad | Reg. Vivienda | Grupos Edad | Sexo |
|------------|-----------|--------------|---------------|-------------|------|
| 1          | Verín     | Venezolana   | Alquiler      | Adulta      | M    |
| 2          | Verín     | Venezolana   | Alquiler      | Adulta      | M    |
| 3          | Verín     | Brasileña    | Alquiler      | Adulta      | M    |
| 4          | Verín     | Marroquí     | Alquiler      | Adulta      | M    |
| 5          | Verín     | Venezolana   | Alquiler      | Adulta      | M    |
| 6          | Verín     | Peruana      | Alquiler      | Adulta      | M    |

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

Antes la vivienda en la comarca era asequible y había mucha vivienda vacía y disponible para el alquiler en el mercado. Ahora los precios han subido mucho en comparación al nivel de vida de la zona. Hay pisos por incluso 500€, alrededor de la mitad del sueldo medio en la zona.

- Antes no era así, los precios eran muy bajos y había mucha vivienda disponible, ahora ya no es así. También ha venido mucha más gente de fuera y han aumentado los precios por la demanda (Mujer marroquí).
- Me parece una exageración; un piso que antes valía 200€ suba a 500€ (Mujer venezolana).

También manifiestan que hay otras personas extranjeras que parecen subarrendar a sus compatriotas aprovechándose de que no pueden acceder a un alquiler legal para alquilarles un piso por habitaciones.

En mi caso estaba buscando un piso para poder traer a mis hijos y no lo conseguía. Encontré el piso en Milanuncios pero una amiga mía no quería que lo alquilara porque lo quería ella para alquilarlo por habitaciones a otras personas (Mujer venezolana).

Aunque al principio suelen acceder a la vivienda en el mercado informal, parece que el fin último es tener ese contrato de arrendamiento cuando tienen sus papeles en regla.

Al principio teníamos un contrato que la propietaria no declaraba, no era oficial. Después pude meter mi nómina y formalizarlo (Mujer venezolana).

Consideran que hay personas dejan de pagar el alquiler y que son las personas extranjeras quienes más sufren estas consecuencias estereotipadas.

Por uno pagamos todos. Si ya había alquilado una vivienda a un extranjero y la dejó mal da igual la nacionalidad, generalizan (Mujer venezolana).

El grupo se encuentra cómodo en Verín porque es un sitio pequeño y tranquilo y pueden acceder a una vivienda digna ya que en una ciudad sería imposible.

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

Todas las participantes han pasado por la misma situación a la hora de acceder a una vivienda; se han encontrado que al no tener su documentación en regla buscar una vivienda para alquilar era casi imposible.

- El principal problema es la falta de un contrato de trabajo (Mujer venezolana).
- A mí lo que me pedían era una nómina (Mujer brasileña).

Se han servido de otras personas extranjeras que ya viven en la zona para entrar en contacto con propietarios que, de forma informal o sumergida, alquilaban sus viviendas a quienes carecían de documentación sin declarar ese contrato verbal. También han tenido que servirse de otras personas extranjeras con residencia legal en el país para alquilar las viviendas a su nombre y poder así tener un contrato.

Además, otro problema es la falta de un empleo formal, ya que, al no tener permiso de residencia o una situación legal, no pueden acceder a un contrato de trabajo. Esto genera desconfianza en los propietarios y, por tanto, supone una dificultad añadida a la búsqueda de una vivienda adecuada.

La relación con las inmobiliarias tampoco es buena. En ellas sí han percibido discriminación y un rechazo a mostrarles viviendas por el simple hecho de ser extranjeras.

- Te dan largas, te dicen ven mañana, ven pasado y ves que a otras personas sí se las ofrecen (Mujer brasileña).
- En cierto modo las inmobiliarias tienen razón, si entra una persona sin nómina ¿cómo va a pagar? (Mujer marroquí).
- Llamas y te dicen que la vivienda ya está alquilada aunque veas el anuncio (Mujer venezolana).

Por ello, alquilan las viviendas directamente con los propietarios.

- A mí me recomendó un señor y por eso me alquilaron (Mujer venezolana).
- Lo más efectivo es el boca a boca (Mujer venezolana).

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

Algunas de las participantes han tenido que pagar tres o cuatro mensualidades juntas más la fianza que se establece en la LAU para poder acceder a una vivienda, como una especie de garantía por carecer de un empleo formal (sin contrato escrito, cotización a la Seguridad Social, sin nómina mensual). Lo habitual es pedir dos meses y la fianza. También les piden un aval.

Te piden 2 meses, 3 meses, cuando lo legal es un mes. También te piden una persona de aval porque los propietarios tienen que cuidarse las espaldas porque no saben con qué persona se van a encontrar. Cuando yo llegué me hicieron el favor y el contrato iba a nombre de otra persona para vivir yo con mis hijos. Me pidieron 2 meses de fianza y un aval y yo no tenía ningún contacto con el propietario (Mujer venezolana).

Al no tener un contrato legal de arrendamiento, en ocasiones se han encontrado en la situación de que el propietario ha decidido aumentar arbitrariamente el precio del alquiler sin respetar el precio acordado inicialmente y sin transcurrir el primer año de contrato. El grupo considera que ésta es una conducta habitual. Se muestra una actitud de aceptación resignada, posiblemente por ser conscientes de su vulnerabilidad social y carencia de derechos motivada por su situación administrativa de irregularidad.

- Una amiga mía alquiló un piso por 350€ y al cabo de 4 o 5 meses le dijo que le subía 50€ más. Ni siquiera había pasado un año y ella tampoco reclamó (Mujer venezolana).
- A mí también me paso eso. Empecé con 260€ y a los 4 meses eran 300€ (Mujer brasileña).

Los propietarios se muestran más desconfiados hacia las personas de origen musulmán. Incluso los hombres marroquíes que entran al país con contrato legal de trabajo y presentan nóminas no consiguen una vivienda.

No quieren alquilarles sus viviendas si, por ejemplo, llevan pañuelo. A mi hermana no le querían alquilar, pero a mí sí porque no llevo (Mujer marroquí).

Amigos míos con nóminas y contratos de trabajo no encuentran vivienda. Están aquí legales y con todos sus papeles y la gente no quiere alquilarles (Mujer marroquí).

#### 2.3.4.- Opiniones sobre las relaciones con los propietarios

En principio, el grupo manifiesta que no han percibido conductas de carácter discriminatorio por parte de los propietarios. Ven que sus problemas son los mismos que cualquier otro residente de la zona.

- Mientras pagues las mensualidades la relación con el propietario se mantiene buena, si no, aparecen los problemas (Mujer marroquí).
- Hay una buena comunicación con los propietarios, preguntan si te retrasas en el pago pero de forma cordial (Mujer peruana).

En cambio, por otro lado, son ellas mismas las que dicen que si quieren hacer alguna reforma en la vivienda tienen que costeársela por su cuenta o que les alquilan una vivienda en condiciones defectuosas.

- Quería pintar la casa para cuando naciera mi hija y el propietario no quiso ni pagar la pintura. Tuve que hacerlo yo misma (Mujer marroquí).
- A mí me pasó igual. Mi casera estaba preocupada por si mis hijos dañaban el piso y yo pensé que estaría impecable. Cuando entré vi que había agujeros, desconchones y la pintura estaba mal. Yo misma lo arreglé (Mujer venezolana).

Por lo general, la sociedad de acogida ha aceptado la inmigración extranjera, alquilándole viviendas, si bien con frecuencia en mal estado de habitabilidad. Aun así, manifiestan que les han pedido dinero por cierta documentación que es gratuita, como, por ejemplo, poner el contrato del piso a su nombre.

Cuando tuve mis papeles le dije que hiciera el contrato a mi nombre y me pidió 50€ porque era lo que supuestamente costaba (Mujer venezolana).

#### 2.3.5.- Características de la vivienda en la que residen

Algunas de las viviendas en las que han residido se las entregaron en condiciones muy malas, con humedades, mobiliario roto, suciedad y basura.

- En el piso había estado viviendo una persona con animales durante 20 años. Cuando yo llegué todavía había mucha basura allí, estuve mucho tiempo ventilando para que se fuera el olor de allí, se caían las puertas de la cocina, otras estaban rotas (Mujer venezolana).
- Yo tardé una semana en limpiarlo todo (Mujer venezolana).

Pero cuando llegan a la comarca de Verín son los que encuentran disponibles. Las otras opciones serían vivir en la calle o en una casa con otras personas a las que no conocen de nada, incluso con sus hijos, en una sola habitación, en condiciones de hacinamiento residencial.

También manifiestan que son ellas las que se encargan de la limpieza y mantenimiento de las zonas comunes cuando residen en un edificio con varias viviendas.

- Yo limpio las escaleras de mi edificio porque no hay una persona encargada de la limpieza (Mujer brasileña).
- A mí me pasa igual, yo vivo en un tercero y tengo que limpiar todas las escaleras (Mujer venezolana).

La alternativa es compartir vivienda con otras personas que no conoces o incluso con familias enteras. También destacan las zonas donde están localizadas dichas viviendas ya que suelen ser edificios donde la mayoría de la vecindad son personas extranjeras.

En mi edificio sólo hay un matrimonio de españoles, el resto somos todos extranjeros; brasileños, rumanos, de Ecuador... (Mujer brasileña).

Por motivos de falta de transporte y servicios prefieren instalarse en la cabecera comarcal, en la villa de Verín, antes que en los municipios rurales de la comarca.

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

El precio de las viviendas está dentro de lo habitual en la comarca; entre 300 y 400 €. Los salarios de la zona son bajos, aún más, si es un empleo precario en el que la persona trabaja en la economía informal o sumergida. El pago del alquiler supone un elevado porcentaje del salario que perciben o de las ayudas a las que tienen derecho, generalmente un sobre esfuerzo que puede suponer alrededor del 50% de sus ingresos. Todas ellas tienen hijos e hijas menores por lo que sus ingresos van destinados a pagar el alquiler de la vivienda, a su educación, alimentación, vestimenta y cubrir otros servicios básicos como los suministros.

Te cohibes mucho porque lo primero es el alquiler y los servicios para que no te los corten. Por lo menos 500€ los tienes que destinar a eso. Después le sumas los gastos de los hijos y del colegio y no te queda nada (Mujer venezolana).

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

Una de las participantes manifestó haber tenido que abandonar su vivienda antes de la finalización del contrato legal de arrendamiento porque el propietario había decidido venderla.

Yo accedí a darle las llaves aunque tenía un contrato de alquiler legal para que pudiera vender la vivienda. Como tenía un niño pequeño le dije que con el dinero de la fianza, porque me cobró dos meses, pagaría el alquiler hasta que encontrara otra alternativa (Mujer brasileña).

Otra, manifiesta que tuvo que pagar al propietario por hacerle un contrato a su nombre, aunque nunca llegó a recibir ese contrato, yéndose después a otro piso en mejores condiciones.

No terminé el contrato, sólo duré 4 meses. Encontré otro piso en mejores condiciones y me devolvieron la fianza, no tuve ningún problema aunque nunca llegó a enseñarme el contrato a mi nombre (Mujer venezolana).

En resumen, su poder de negociación es muy débil o inexistente, parece que no tienen otra opción que aceptar las condiciones y los cambios en el contrato que decida arbitrariamente la propiedad de la vivienda. Solo disponen de la opción de marcharse si consiguen encontrar otra vivienda de alquiler.

### 2.3.8.- Opiniones sobre las políticas de las Administraciones públicas para facilitar el acceso de las y los inmigrantes a una vivienda adecuada

En general, coinciden en que se debería facilitar el acceso a la vivienda de las personas con escasos recursos a través de viviendas sociales o alquileres más baratos.

En Verín hay mucha vivienda vacía. En Vigo, el ayuntamiento se hizo con casas vacías y las arregló para todas esas personas que lo necesitaban (Mujer brasileña).

Opinan que debería haber una ley más dura con la *ocupación* porque perciben que se relaciona esta práctica con las personas inmigrantes y esta identificación errónea dificulta su acceso a una vivienda de alquiler, ya que los propietarios desconfían y les imponen condiciones de acceso más caras (varios meses de fianza, aval).

También hay participantes en el Grupo de Discusión que perciben ayudas del Estado, como el Ingreso Mínimo Vital, pero a veces se suspenden por cualquier motivo y esas familias se quedan sin suficientes ingresos económicos para pagar el alquiler. Demandan que esos procesos administrativos de suspensión y revisión sean más cortos.

Si estás cobrando el Ingreso Mínimo Vital y te lo cortan, el propietario puede tener compasión unos meses, pero si es mucho tiempo es normal que quiera que te vayas. No te pueden dejar así y menos si tienes niños (Mujer marroquí).

## 2.4.- ANÁLISIS DEL GRUPO DE DISCUSIÓN DE PROPIETARIAS

| Asistentes | Localidad | Vivienda        | Grupos Edad | Sexo |
|------------|-----------|-----------------|-------------|------|
| 1          | Medeiros  | Vacía           | 66          | M    |
| 2          | Medeiros  | Alquilándola    | 64          | M    |
| 3          | Verín     | Ocupada         | 73          | M    |
| 4          | Verín     | Vendida         | 62          | M    |
| 5          | Verín     | Cedida hijos    | 64          | M    |
| 6          | A Rasela  | Vacía           | 64          | M    |
| 7          | Medeiros  | Futuro alquiler | 56          | M    |

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

El grupo está de acuerdo en que hay mucha demanda de vivienda en alquiler en la comarca.

- Actualmente van a hacer una obra bastante grande en A Gudiña del parque eólico y hay mucha demanda de alquiler (Mujer vivienda vendida).
- En mi caso, van a desahuciar a mi inquilina y ya me ha llamado mucha gente preguntando por el piso (Mujer vivienda okupada).
- Ves muchos carteles de se alquila y se vende pero después no ves movimiento (Mujer vivienda vacía).

Difieren a la hora de ver por qué no se alquilan estas viviendas, una parte dice que es porque no hay viviendas que se movilen para el alquiler, solo para venta. Otra parte dice que no se alquilan por miedo, una de las participantes manifiesta que ella misma tiene un piso con una inquilina que lleva varios meses sin pagar el alquiler, que esto solo le ocasiona problemas, aparte de tener que seguir haciendo frente a los gastos de luz, agua... El miedo a los problemas que ocasiona con otros inquilinos del edificio. Otra parte del grupo manifiesta que ha alquilado sus pisos a profesores, médicos, trabajadores del AVE...y nunca han tenido ningún problema.

- En mi caso tenía 3 viviendas en alquiler que sólo me daban problemas, me quitaron años de vida, tuvimos muy mala suerte con los inquilinos así que decidimos venderlas (Mujer vivienda vendida).
- Yo conozco a un hombre que tiene varios apartamentos y pisos y nunca ha tenido un problema con los inquilinos, la mayoría de ellos dedicados al sector educativo (Mujer vivienda cedida hijos).
- Mi piso lleva 13 años alquilado a distintos perfiles y nunca hemos tenido un solo problema (Mujer vivienda alquilada).



Opinan también que las mentalidades cambian. Antes todo el mundo pagaba y respetaba a los propietarios ahora ya no.

El precio de la vivienda también es un factor clave, una de las personas que tiene su piso alquilado dice que prefiere alquilar a precios más bajos pero que el piso esté habitado y cuidado. En la mayoría de los casos los alquileres son muy elevados y los sueldos en la comarca son bajos, a veces imposibilitan pagar el alquiler por parte de las familias.

Le dije a mi inquilina que no le iba a subir más el precio porque prefería dejarlo así para que ella siguiera viviendo allí a subirlo y que no pudiera hacer frente a esa cuantía (Mujer vivienda alquilada).

El precio de los alquileres varía, pero parece estar entre los 350 y 450€. Una de las personas dice que por 350€ prefiere dejar el piso cerrado, que los precios tienen que ser más altos para que compense al propietario.

- Yo lo alquilo por 350€ y todo el mundo me dice que lo tengo muy barato (Mujer vivienda alquilada).
- Mi sobrino alquila el suyo por 500€ y me parece una barbaridad (Mujer vivienda cedida hijos).
- Yo lo tengo cerrado porque por 4.000€ al año no me compensa (Mujer vivienda cedida hijos).

El grupo mayoritariamente piensa que los propietarios se aprovechan de los inmigrantes extranjeros para meterlos en viviendas que están en malas condiciones y ponerle un precio elevado.

Mi inquilina me enseñó fotos de su antiguo apartamento y era horrible. El inodoro estaba roto, las paredes negras, las cortinas rotas... (Mujer vivienda alquilada).

Están todas de acuerdo en que hay mucha discriminación y mucho racismo.

Como es extranjero y es diferente algunos ya piensan que no te va a pagar o te va a estropear el piso (Mujer vivienda cedida hijos).

#### **2.4.2.- Factores positivos que actualmente favorecen que la propiedad alquile una vivienda**

Hacen un servicio dándoles hogar a las personas que lo necesitan a cambio de obtener un rédito económico. Piensan que tener a alguien en casa también te asegura que en caso de haber alguna avería te va a avisar, te ayudan a conservar la vivienda y evitar el deterioro propio de las casas deshabitadas. Una casa vacía da gastos y un alquiler ayuda a hacerle frente.

Por regla general, opinan que las personas que alquilan lo hacen cuidando la vivienda como si fuera suya.

Mi cuñado tiene a un inquilino desde hace 19 años que le avisa siempre que pasa algo, está muy pendiente (Mujer vivienda vacía).

En caso de haber una derrama en la comunidad, si tienes unos ingresos por el alquiler es más fácil hacerle frente.

#### **2.4.3.- Factores negativos que actualmente desaniman a que la propiedad alquile una vivienda**

El principal aspecto negativo que ve el grupo es el miedo a los impagos, y sobre todo a los daños que pueden causar los inquilinos en las viviendas, de ahí que los/as propietarios/as prefieran tener las casas vacías a alquilarlas. El miedo es el factor clave.

Hace más de un año que mi inquilina no me paga. Yo estoy pagándole el agua, la luz y la basura mientras ella se ríe de mí, atasca las tuberías generales y ocasiona problemas en todo el edificio (Mujer vivienda okupada).

Los destrozos y trastornos causados si tienes un alquiler con una renta baja, donde los ingresos no llegan para pagar las reparaciones.

- El dinero que he podido ganar los primeros años no es suficiente para pagar todas las reformas que voy a tener que hacer (Mujer vivienda okupada).
- Lo mismo nos pasó a nosotros (Mujer vivienda vendida).

En el caso de las personas migrantes también dicen tener miedo a que no le paguen. Manifiestan también que al tener hijos no piensan inmediatamente en deshacerse de las viviendas pues quieren dejarles un patrimonio por si quieren vivir en ellas en el futuro.

En otras ocasiones no es sólo la ocupación ilegal en sí, sino también los alquileres que se hacen a una persona y ésta, a su vez, se lo realquila a otras.

Eran 2 personas y acabaron viviendo 16. Me dijeron que eran una pareja que estaba empezando y se lo puse muy barato y después los vecinos me dicen que por las mañanas salía un montón de gente como si fuera un hotel (Mujer vivienda vendida).

También piensan que, a veces, la culpa la tienen los propietarios por ofrecer pisos en malas condiciones y no preocuparse en solucionar estos problemas o hacer los arreglos necesarios.

#### **2.4.4.- ¿Por qué hay viviendas vacías?**

Una parte del grupo manifiesta que es más lucrativo usar las viviendas para alquiler turístico. Sobre todo, en las aldeas se pueden usar las casas vacías para alquilarlas en verano, incluso por habitaciones, y de esta forma sacar mucho más lucro que con un alquiler tradicional. Un alquiler por temporada, para verano, navidad...

Mi intención cuando disponga de mi vivienda es alquilarla por habitaciones en periodos vacacionales. Porque tengo que reformarla y si voy a gastar un dineral en hacerlo, después no la quiero vender por menos de lo que ha costado (Mujer futuro alquiler).

Muchas familias que vienen a los pueblos no tienen donde hospedarse y acaban alquilando en Verín por la falta de posibilidades en el rural.

- Las casas de los pueblos alrededor de Verín están muy buscadas. La que yo tengo todavía no está puesta a la venta y ya he recibido ofertas (Mujer vivienda vendida).
- Una casa en un pueblo no la vendes por más de 30.000€ (Mujer vivienda alquilada).
- La casa de mis padres yo no la vendo por 30.000€ (Mujer vivienda vacía).

Hay muchos embargos de bancos que están vacíos, haría falta una nueva ley de vivienda donde se penalicen estos casos. Una ley que proteja a los más necesitados y no a fondos buitres, que dé amparo a los propietarios para que se animen a alquilar.

En el caso del medio rural deberían facilitar más el acceso a ayudas para rehabilitar las viviendas, que te den la ayuda cuando empiezas la obra porque en muchos casos no se puede hacer frente a la obra. En caso de que esté afectada por Patrimonio los gastos son elevadísimos, y si pides una ayuda los requisitos que piden en lo relativo a materiales hace que el precio de la obra se multiplique.

Sería importante que los ayuntamientos intervengan en el caso de que tengas una vivienda deshabitada en situaciones ruinosas, que se sancione a las personas que las tenga en esas circunstancias. Incluso por parte de los ayuntamientos podrían obtener esas casas, rehabilitarlas y ponerlas a disposición de la población.

También falta mucha información de los pasos a seguir para vender.

Para saber cómo hacer las cosas y que después no tengamos sustos hemos contratado a un tasador para vender la vivienda (Mujer vivienda vendida).

#### **2.4.5.- Los *inquilinos okupas*, ¿es un asunto que preocupe? ¿limita la oferta de viviendas en alquiler?**

En esta zona, según dice el grupo, la *okupación* no es un problema. No obstante, una de las participantes dice que su piso está okupado, que hay una chica con una niña y que ella la dejó entrar porque le dio pena ver a la niña, que en un primer momento le dijo que le pagaría, pero nunca lo hizo. Que la anterior inquilina la dejó entrar y ella se fue dejándola dentro. Sin embargo, parecen más comunes los retrasos y omisiones en las mensualidades.

Un piso está okupado y el otro me dejaron meses de impago (Mujer vivienda okupada).

El grupo recomienda poner la luz y el gas a nombre de los inquilinos, para así prevenir que si dejan de pagar el alquiler y las facturas se les corten los suministros. Si están a nombre del propietario tiene que seguir pagando. También refieren que es muy importante tener los pisos legalmente alquilados, que en muchos casos los alquileres en negro dejan a los propietarios más desprotegidos a la hora de tomar medidas legales.

Si denuncias a los inquilinos al final te acaban sancionando a ti. En mi caso la inmobiliaria me dijo que si lo ponía legal tenía que pagar más (Mujer vivienda vendida).

#### **2.4.6.- Los desahucios por impago, ¿es un asunto que preocupe? ¿las pólizas de seguro no generan suficiente garantía a la propiedad?**

Alguna persona del grupo dice que sí que tiene una póliza de seguro, pero que sólo cubre en caso de tener que desalojar. En caso de impago no lo cubre. Parece que los propietarios cuando han tenido experiencias negativas rechazan volver a alquilar sus viviendas.

Ahora mismo en la situación del piso que está okupado me siento desprotegida como propietaria. He tenido que esperar 3 meses para poder denunciar y llevo más de un año con este proceso, ya hay fecha de desahucio, pero el tiempo mínimo es un año. Ahora mismo no me planteo volver a alquilar después de esta experiencia tan negativa (Mujer vivienda ocupada).

Una de las personas se refiere que en algunas ciudades son los ayuntamientos los que cubren el primer año de seguro del alquiler para incentivar a la gente, en la comarca en el ayuntamiento de Oímbra va a comenzar a hacerse así para ayudar a movilizar la vivienda.

En Bilbao hay viviendas que se alquilan a través del ayuntamiento y se encargan de que el inquilino pague. Tiene como un fondo económico para los propietarios (Mujer vivienda futuro alquiler).

Con respecto a los seguros para casos de *okupación* la mayoría los desconoce y tiene el seguro de vivienda común.

- En mi caso solo cubre el desalojo (Mujer vivienda ocupada).
- Yo tengo un seguro normal (Mujer vivienda alquilada).

#### **2.4.7.- Valoraciones sobre las políticas y medidas de las Administraciones públicas para promover y regular ofertas de viviendas en los mercados de alquiler y de compraventa**

El grupo al completo dice que se deberían promocionar más las viviendas sociales, que en su momento se hicieron, y posteriormente fueron vendidas.

- Es labor del Estado garantizar que las personas que no tienen recursos puedan acceder a una vivienda digna a través de la construcción de viviendas sociales. Antes era obligatoria su construcción, ahora parece que ya no se hace (Mujer vivienda cedida hijos).

## PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN LA COMARCA DE VERÍN (OURENSE)

- El problema es que esa vivienda ahora ha sido vendida a particulares cuando tendría que ser siempre una vivienda social. Ha habido parte de éstas que ha sido vendida a fondos buitres (Mujer vivienda alquilada).
- Se hacían viviendas de protección oficial pero al cabo de un tiempo pasaban a ser de titularidad privada (Mujer vivienda vacía).

Un fondo público de garantía donde el ayuntamiento te diga el precio, y que ellos aporten una seguridad económica para poder hacer frente a los impagos, a cambio de alquilar al precio que marque la administración. Que el Estado, o bien las administraciones locales, actúen de este modo también regularía los precios del alquiler, a un precio más bajo te aportan la garantía de que vas a cobrar y no vas a tener problemas.

Parte del grupo manifiesta que actualmente están más protegidos/as los/as inquilinos/as que las personas propietarias.

- Parece ser que si tú tienes un contrato y no le dices nada al inquilino 4 meses antes de llegar al año se prorroga 5 años más y tú no puedes hacer uso de esa vivienda. Es como si ya no fuera tuya (Mujer vivienda cedida hijos).
- Los inquilinos están protegidos porque tienen derecho a una vivienda digna, pero tienen que cumplir con sus obligaciones (Mujer vivienda vendida).

Este proteccionismo va a fomentar que un propietario que tenga una vivienda vacía y que haya tenido problemas se vea presionado a alquilar, y en lugar de eso va a querer vender.

Yo no tengo que costear a un okupa, que lo haga el Estado (Mujer vivienda cedida hijos).

Opinan también que hay mucho suelo público que se puede utilizar para crear más vivienda de protección en vez de especular con él y venderlos a fondos buitres. Las viviendas de los cascos antiguos han sufrido en los últimos años unas subidas de alquiler inasumibles para muchos inquilinos que llevan toda la vida viviendo en el barrio que se tienen que marchar.

- Ponen precios abusivos para que los propietarios especulen con la vivienda y acabes vendiéndola a fondos buitres (Mujer vivienda vendida).
- No se puede intervenir porque estamos en un libre mercado pero se pueden hacer mejores leyes (Mujer vivienda cedida hijos).

La nueva ley de vivienda debería obligar a los bancos a movilizar todas esas adquisiciones fruto de los embargos que en la actualidad están vacías.

#### 2.4.8.- ¿Qué deberían hacer las Administraciones públicas para aumentar las ofertas de vivienda de alquiler y propiedad? ¿y para que las rentas y precios se moderen?

El grupo propone que sean los ayuntamientos los que se encarguen de movilizar la vivienda en alquiler, es decir, que tengan una bolsa de viviendas y así incentivar el mercado de la vivienda, aportando también seguridad jurídica.

En el norte de Europa hay ayuntamientos que le buscan viviendas a las personas que lo demandan de acuerdo a sus necesidades (Mujer vivienda vendida).

Falta que el Estado y las Administraciones locales protejan a las personas vulnerables y se encargue de buscarles una vivienda sin que ello repercuta en los propietarios.

Que tengan un mercado para este tipo de personas (Mujer vivienda vacía).

Para promover el alquiler, sobre todo en las zonas rurales, es fundamental mejorar los servicios, el transporte... porque la falta de medios de transporte dificulta que la gente quiera alquilar una vivienda aquí.

Si no hay trabajo no hay gente y sin gente no hay transporte (Mujer futuro alquiler).

Construir en suelo público en lugar de venderlo a *fondos buitres* es también otra alternativa que puede funcionar. También las viviendas sociales y su situación actual es un problema que solventar por parte de la Administración, pues si ahora son de titularidad privada porque alguien las ha comprado debe garantizar los derechos de ese comprador. Y consideran que falta que la ley proteja más al propietario y agilizar los plazos de desahucios en casos de ocupación ilegal cuando el inquilino no paga porque no quiere, no porque no puede.

## 2.5.- CONCLUSIONES CUALITATIVAS Y RECOMENDACIONES

---

El mundo rural tiene su propia idiosincrasia y problemáticas residenciales que las administraciones públicas no pueden pretender solucionar con proyectos y diseños urbanos. Aunque la solución para el rural debe ser ayudada desde las urbes, no solo porque necesite que siga produciendo materias primas, alimentos o servicios de turismo y ocio para los urbanitas, sino porque la crisis demográfica del rural ha sido provocada por el éxodo de sus habitantes hacia las urbes, generando consecuencias como el abandono y deterioro de gran parte del parque residencial rural, lo que requiere de políticas y medidas adaptadas para atender sus necesidades específicas.

La población de la comarca de Verín es consciente de que el medio de subsistencia en la zona es el sector primario y los servicios, algo que no incentiva a la gente joven por su sacrificio y aleja las posibilidades de mantenerla o atraer nueva para evitar el vaciado de la zona.

La falta de capacidad y actuación de los ayuntamientos del rural puede llevar a que las viviendas de la zona que se encuentran vacías estén, en su mayoría, en estado ruinoso. Parece más viable económicamente tener una ruina que reformar una vivienda y en ello deben intervenir las administraciones públicas pudiendo hacerse con ellas para darles una segunda vida, pues tienen más medios y mejores oportunidades de acceso a financiación. En lo que respecta a los costos de materiales de construcción, si bien en 2024 se vivió una cierta estabilización tras las fuertes subidas durante la pandemia y el conflicto en Ucrania, las previsiones para 2025 apuntan a una continuidad de precios elevados en materiales como acero, hormigón, cerámicos o carpintería metálica. Esto provoca mayor incertidumbre tanto en futuros compradores o reformadores como en promotoras. Al iniciar nueva obra se cuenta con cierto presupuesto que puede verse ampliado a medida que transcurre el tiempo.

Las subvenciones procedentes de la Xunta de Galicia no son suficientes para cubrir las necesidades de los hogares gallegos, pues se centran más en aspectos visuales que en los prácticos con un público mayormente envejecido con demandas específicas de adaptabilidad. Los materiales que exigen ciertas subvenciones tampoco parecen tener en cuenta las características de la zona primando el componente estético tradicional antes que la durabilidad de los materiales, pues elementos como la madera es más sensible a los climas lluviosos que el aluminio y su mantenimiento y precio mucho mayor.



Los errores y deficiencias en el registro de propiedades y el Catastro son una problemática especialmente endémica de Galicia. Las herencias sin repartir o la catalogación de propiedades como vía pública dificultan cualquier movimiento en el mercado de vivienda y suponen un gasto añadido, ampliando los plazos de compraventa o alquiler, impidiendo la solicitud de créditos hipotecarios y promoviendo que su futura desaparición.

Con todo ello, el mercado no compensa la venta de una vivienda reformada. El público que busca un hogar en esta comarca es muy específico y reclama precios bajos. Al reformar una vivienda el precio asciende considerablemente y eso ahuyenta a los futuros compradores y al mismo tiempo desincentiva a los propietarios a reformar, prefiriendo vender una casa en mal estado sabiendo que las opciones de venta son menores.

El tema de la *okupación* preocupa a los propietarios, aunque en la zona no sea un problema jurídicamente relevante. En cambio, sí es más común el caso de inquilinos que, pasado un tiempo, deciden dejar de pagar llevando a los propietarios a pasar por situaciones muy complicadas que les desaniman a seguir en el mercado del alquiler y pasarse directamente al de venta. En la comarca de Verín, al ser un sitio con pocos habitantes, una mala experiencia con un inquilino hace que ese miedo se contagie rápidamente a otras personas que piensan en arrendar su vivienda. Los propietarios no se sienten amparados por la ley todo lo que deberían y perciben las nuevas legislaciones como una obligación para movilizar sus viviendas sin seguridad jurídica. Creen que las leyes deberían centrarse más en los fondos buitres, los embargos bancarios y todas aquellas entidades que especulan con la vivienda.

En la comarca, el peso de la población inmigrante extranjera compensa la falta de jóvenes en el mercado de trabajo y en el de vivienda. La edad de emancipación se retrasa cada vez más por el encarecimiento de bienes básicos como la vivienda, la falta de un trabajo estable, el rechazo a perder el nivel de vida que tienen en la vivienda familiar y a la premisa de que es mejor comprar que alquilar. Los jóvenes de la comarca priorizan tener una vivienda en propiedad y los primeros que se emancipan lo hacen reformando la casa de sus antepasados o utilizando una segunda vivienda de sus progenitores. En ocasiones, esa independencia se ve truncada por la falta de empresas del sector de la construcción en la zona y de recambio de personal de este, ampliando los tiempos de espera para hacer cualquier obra básica.

En cambio, las personas extranjeras no tienen esa posibilidad y se ven abocadas al mercado de alquiler de viviendas en pésimas condiciones de habitabilidad. La falta de documentación y

trabajo formalizado genera desconfianza en el sector inmobiliario y en los propietarios por lo que, al principio, acaban instalándose en viviendas que no se ofrecen al público en general y haciendo ellos mismos pequeñas reformas por su cuenta.

Se debe facilitar que haya suelo disponible para crear vivienda pública, movilizar el numeroso parque de viviendas vacías habitables y promover actuaciones de rehabilitación, ofreciendo seguridad a los propietarios. A pesar del incremento sostenido en la demanda, la oferta de vivienda nueva en la comarca y Galicia continúa enfrentándose a una serie de retos estructurales que condicionan su capacidad de respuesta.

Las entidades sociales son claves en la recuperación del territorio por lo que deben ser tenidas en cuenta a la hora de elaborar futuros proyectos y subvenciones más específicas para cada zona. Su labor como intermediarias y grandes conocedoras de las problemáticas sociales ayuda a crear propuestas más eficaces y realistas, pues trabajan en contacto directo con las personas conociendo su mentalidad y sus necesidades. La colaboración entre los sectores público, privado y social del rural es fundamental para dar respuesta a la Galicia vaciada entendiendo la idiosincrasia de cada territorio.

## REFERENCIAS

- Aassve, A., Billari, F.C., Mazzuco, S. y Ongaro, F. (2002). Leaving home: a comparative analysis of ECHP data. *Journal of European Social Policy*, vol. 12.
- Abellán, A., Ayala, A., & Pujol, R. (2017). Un perfil de las personas mayores en España. Indicadores estadísticos básicos. *Informes Envejecimiento en red*, 15, 1-48.
- Arango, J. (2007). Las migraciones internacionales en un mundo globalizado. *Vanguardia Dossier*, 22, 6-15.
- Aviturga. (2024, 10 abril). *Zonas tensionadas y vivienda turística, ejes del V Congreso Inmobiliario de Galicia*. Aviturga. <https://aviturga.es/2024/04/10/zonas-tensionadas-y-vivienda-turistica-ejes-del-v-congreso-inmobiliario-de-galicia/>
- *Barómetro AGALIN - AGALIN - Asociación Galega de Inmobiliarias*. (2025, 6 marzo). AGALIN - Asociación Galega de Inmobiliarias. <https://www.agalin.es/barometro-agalin/?v=3f0e951cdec5>
- Blaauboer, M. y Mulder, C.H. (2010). Gender differences in the impact of family background on leaving the parental home. *Journal of Housing and the Built Environment*, vol. 25.
- Camarero, L. (Coord.). (2009). *La población rural de España: de los desequilibrios a la sostenibilidad social*. Fundación La Caixa.
- Camarero, L., & Oliva, J. (2019). Thinking in rural gap: mobility and social inequalities. *Palgrave Communications*, 5(1), 95. <https://doi.org/10.1057/s41599-019-0306-x>
- Camarero, L., & Sampedro, R. (2008). ¿Por qué se van las mujeres? El continuum de movilidad como hipótesis explicativa de la masculinización rural. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 124, 73-105.
- Chiuri, M.C. y Del Boca, D., (2010). Home-leaving decisions of daughters and sons. *Review of Economics of the Household*, vol. 8.
- Collantes, F., & Pinilla, V. (2019). *¿Lugares que no importan? La despoblación de la España rural desde 1900 hasta el presente*. Prensas de la Universidad de Zaragoza.
- Comunicación. (2025, 17 enero). *La tasa de emancipación alcanza el peor dato desde 2006: solo el 14,8% de la juventud española vive fuera del hogar familiar*. CJE Consejo de la Juventud de España. <https://www.cje.org/observatorio1s2024/>
- Del Pino, J. A., & Camarero, L. (2017). Despoblación y transformaciones sociodemográficas de los territorios rurales: los casos de España y Escocia. *Política y Sociedad*, 54(1), 85-104. <https://doi.org/10.5209/POSO.51215>
- Gallego, E. C. (2025, 10 abril). La compraventa de viviendas por extranjeros se dispara un 22,5% en Galicia. *El Correo Gallego*. <https://www.elcorreogallego.es/economia/2025/04/10/compraventa-viviendas-extranjeros-dispara-22-116246804.html>
- Lauster, N.T. (2006). *A room of one's own or room enough for two? Access to housing and new household formation in Sweden, 1968–1992*. Population Research Policy Review, vol. 25.
- Lodeiro, R. (2025, 21 mayo). Ourense encabeza la provincia gallega de la España vaciada. *elEconomista.es*. <https://www.eleconomista.es/actualidad/noticias/13375813/05/25/ourense-encabeza-la-provincia-gallega-de-la-espana-vaciada.html>
- López-Gay, A., Andújar-Llosa, A., & Salvati, L. (2021). Residential mobility and urban sprawl in the Barcelona Metropolitan Region. *Spatial Demography*, 9(2), 189-206.

- Lores, F., & García, J. R. (2025, 20 junio). *España / La escasez de mano de obra en el sector de la construcción*. BBVA Research. <https://www.bbvaresearch.com/publicaciones/la-escasez-de-mano-de-obra-en-el-sector-de-la-construccion/>
- Martínez-Granado, M. y Ruiz-Castillo, J. (2002): The decisions of Spanish youth: A cross-section study. *Journal of Population Economics*, vol. 15.
- Méndez, S. A. (2025, 3 julio). Siete de cada diez migrantes se ve en la necesidad de vivir de alquiler frente al 14% de los hogares españoles. *www.elsaltodiario.com*. <https://www.elsaltodiario.com/alquiler/inmigracion-vivienda-discriminacion-prejuicio-estudio-idra>
- Módenes, J. A., & López-Colás, J. (2014). Cambio demográfico reciente y vivienda en España: ¿hacia un nuevo sistema residencial? *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 148, 103-134.
- Redacción (2025, 7 mayo). La CIG alerta de un mercado laboral precario en Galicia, con alta temporalidad y bajos salarios. (s. f.). *GaliciaXa*. <https://galiciaxa.com/es/news/la-cig-alerta-de-un-mercado-laboral-precario-en-galicia-con-alta-temporalidad-y-bajos-salarios/96504/>
- Schwanitz, K., (2017). The transition to adulthood and pathways out of the parental home: Across-national analysis. *Advances in Life Course Research*, vol. 32.
- Stone, J, Berrington, A. y Falkingham, J. (2011). The changing determinants of UK young adults' living arrangements. *Demographic Research*, vol. 25.