

INVESTIGACIÓN SOCIOLOGICA SOBRE EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN EL MEDIO RURAL

PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN
SOCIOLOGICA DE
DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS
SOBRE EL PRECARIADO Y EL
RETO DEMOGRÁFICO EN EL
MEDIO RURAL

COCEDER - 2025



www.coceder.org

Informe de resultados: conclusiones y recomendaciones

Jorge HORTAS LÓPEZ y
María RUIZ SASTRE
(Estudio Cuantitativo)

Dennis ÁLVAREZ GUERRERO, Gabriel
FERNÁNDEZ GARCÍA, Marta GASCÓ
IZQUIERDO, Jasmine PRIETO SIMÓN y
Claudia RUEDA MARTOS
(Estudio Cualitativo)

Xosé Elías TRABADA CRENDE,
(dirección investigación).
Profesor Universidad de Vigo

Malena ALMARALES RODRÍGUEZ
(comunicación Coceder)

María José ILLERA SUÁREZ
(coordinación Coceder)

Juan Manuel POLENTINOS CASTELLANOS
(dirección-gerencia Coceder)

Edita: Confederación de Centros de Desarrollo Rural
COCEDER - Declarada de utilidad pública

C/ Fuente el Sol, 2 - Entreplanta 47009 Valladolid

info@coceder.org | www.coceder.org

Maquetación: Cargraf S.L.

ISBN: 979-13-991700-1-6

Todos los derechos reservados; prohibida la reproducción total o parcial de los artículos, fotografías y demás contenidos sin autorización expresa del editor o propietario.

Informe de resultados:
conclusiones y recomendaciones

Investigación sociológica sobre el problema de la vivienda en el medio rural

Jorge HORTAS LÓPEZ y
María RUIZ SASTRE
(Estudio Cuantitativo)

Dennis ÁLVAREZ GUERRERO, Gabriel
FERNÁNDEZ GARCÍA, Marta GASCÓ
IZQUIERDO, Jasmine PRIETO SIMÓN y
Claudia RUEDA MARTOS
(Estudio Cualitativo)

Xosé Elías TRABADA CRENDE,
(dirección investigación).
Profesor Universidad de Vigo

Malena ALMARALES RODRÍGUEZ
(comunicación Coceder)

María José ILLERA SUÁREZ
(coordinación Coceder)

Juan Manuel POLENTINOS CASTELLANOS
(dirección-gerencia Coceder)

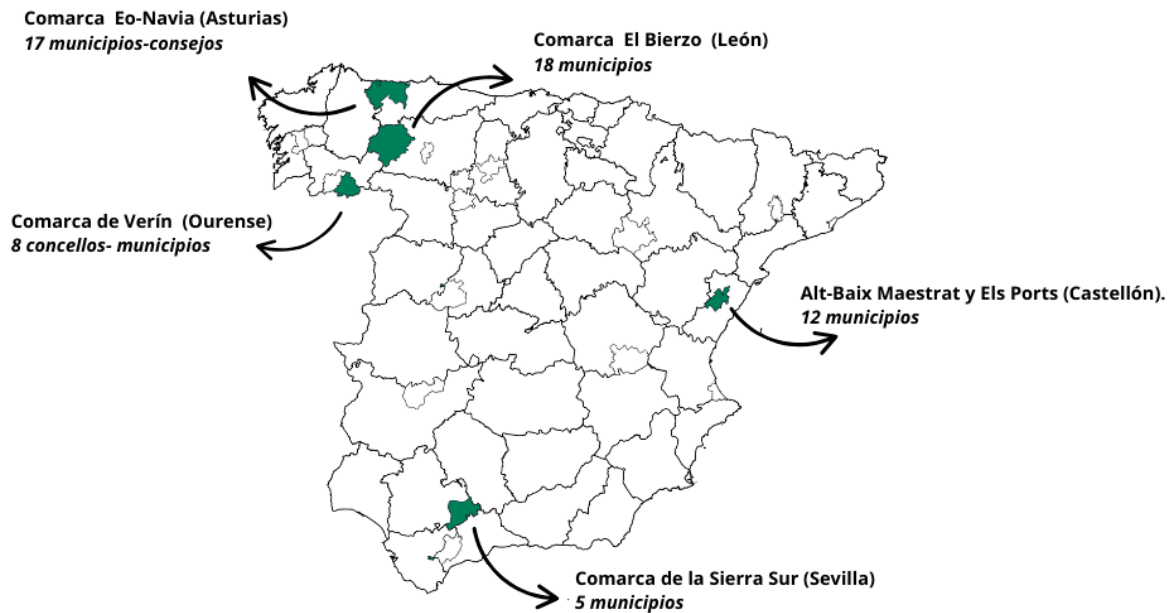


 POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL

INTRODUCCIÓN _____	7	2. CONCLUSIONES CUALITATIVAS ____	27
1. CONCLUSIONES CUANTITATIVAS__	11	2.1. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de informantes cualificados ____	27
1.1. Población y viviendas familiares	11	2.2. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de jóvenes_____	34
1.2. Hogares y viviendas familiares _	13	2.3. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de inmigrantes extranjeros ____	37
1.3. Antigüedad y superficie de las viviendas _____	18	2.4. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de propietarias _____	40
1.4. Tipología de los hogares _____	20	3. RECOMENDACIONES _____	43
1.5. Régimen de tenencia de la vivienda principal _____	22		

INTRODUCCIÓN

Durante 2025, COCEDER realizó la **Investigación Sociológica sobre el Problema de la Vivienda en el Medio Rural** -subvencionada a través del 0,7% del IRPF por el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030- en cinco zonas o comarcas rurales: Eo-Navia (17 concejos de Asturias), Verín (8 concellos de Ourense), El Bierzo (18 municipios de León), Alt-Baix Maestrat y Els Ports (12 municipios de Castellón) y Sierra Sur (5 municipios de Sevilla); en las cuales trabajan los Centros de Desarrollo Rural de Fundación EDES, Portas Abertas, AFA Bierzo, Alt Maestrat y de Sastipem Thaj Mestapem, respectivamente. Básicamente, esta investigación sociológica consistió en la realización de dos Estudios complementarios, Cuantitativo y Cualitativo, en cada una de las cinco zonas o comarcas mencionadas, además de la elaboración de unas Conclusiones y Recomendaciones finales, que exponemos en las siguientes páginas.



INVESTIGACIÓN SOBRE VIVIENDA

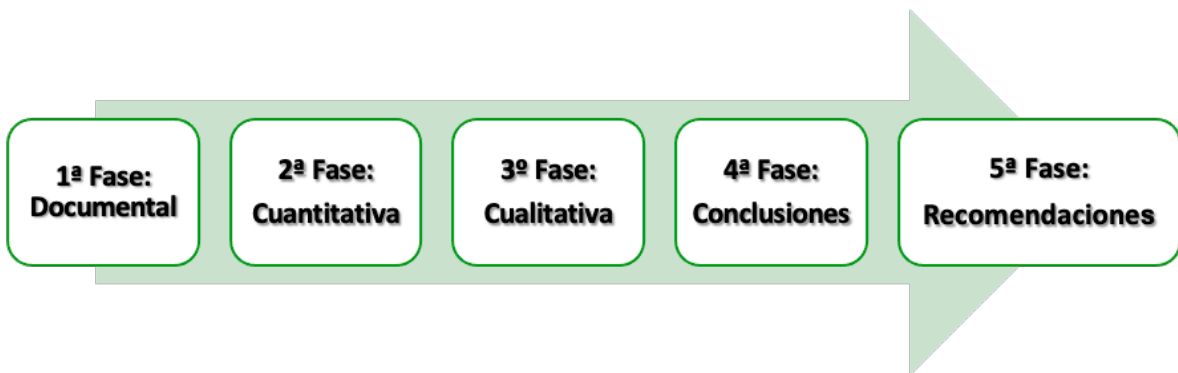
PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DE DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS SOBRE EL PRECARIADO Y EL RETO DEMOGRÁFICO EN EL MEDIO RURAL

ZONAS DE ACTUACIÓN

Las siguientes personas formaron parte del equipo de investigación que realizó la *Investigación Sociológica sobre el Problema de la Vivienda en el Medio Rural*:

- **Estudios Cuantitativos:** *Jorge Hortas López (Verín y El Bierzo) y María Ruiz Sastre (Eo-Navia, Alt-Baix Maestrat y Els Ports, y Sierra Sur).*
- **Estudios Cualitativos:** *Dennis Álvarez Guerrero (El Bierzo), Gabriel Fernández García (Eo-Navia), Marta Gascó Izquierdo (Alt-Baix Maestrat y Els Ports), Jasmine Prieto Simón (Verín) y Claudia Rueda Martos (Sierra Sur).*
- **Dirección investigación y Conclusiones y Recomendaciones:** *Xosé Elías Trabada Crende (Universidade de Vigo).*
- **Comunicación:** *Malena Almarales Rodríguez.*
- **Coordinación:** *María José Illera Suárez.*

La *Investigación Sociológica sobre el Problema de la Vivienda en el Medio Rural* se realizó en 2025 mediante un proceso estructurado en cinco Fases de investigación, basado en una metodología mixta o integradora, ya que se utilizaron y complementaron tres métodos: *documental*, *cuantitativo* y *cualitativo*.



1ª Fase Documental:

- Búsqueda, recopilación y selección de datos de fuentes estadísticas oficiales secundarias, principalmente de los Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021, así como del Censo anual de Población de 2024 (Instituto Nacional de Estadística).
- Elaboración de un sistema de Indicadores Cuantitativos que se recogen en Tablas y Gráficos tipo Excel que constituyen el Anexo de cada Estudio Cuantitativo de zona o comarca.

2ª Fase Cuantitativa:

- Análisis cuantitativo-distributivo con una perspectiva temporal (2001 a 2021 y 2024) y comparativa con dos enfoques territoriales (externo: comarca o zona/provincia/C.A. y España; e interno: comparación entre los municipios de cada comarca o zona).
- Elaboración de un *Informe del Estudio Cuantitativo* para cada comarca donde se recogen los resultados del análisis cuantitativo-distributivo.

3ª Fase Cualitativa:

- Entrevistas semi-directivas para recoger los discursos de:
 - Personas informantes cualificadas de los sectores político, técnico, privado y social de las redes sociales formales: se realizaron un total de 64 entrevistas semi-directivas.
 - Personas propietarias de viviendas en alquiler o vacías (en las comarcas donde no fue posible realizar un Grupo de Discusión): 3 entrevistas efectuadas (Eo-Navia, El Bierzo y Alt-Baix Maestrat y Els Ports).
- Grupos de Discusión (GD) para recoger los discursos de:
 - Personas jóvenes emancipadas y no emancipadas de las redes sociales informales: 6 GD (uno por comarca, excepto en Sierra Sur de Sevilla donde se efectuaron 2 GD: uno de hombres y otro de mujeres)
 - Personas inmigrantes extranjeras de las redes sociales informales: 4 GD (uno por comarca, salvo en Sierra Sur de Sevilla).
 - Personas propietarias de viviendas en alquiler o vacías de las redes sociales informales: 2 GD (comarcas de Verín y Sierra Sur de Sevilla).
 - Análisis cualitativo de los discursos: tras la transcripción literal y selectiva de los discursos recogidos y grabados con esas dos técnicas de investigación, se aplicó la técnica sociológica del análisis cualitativo de los discursos.
 - Elaboración de un *Informe del Estudio Cualitativo* para cada una de las cinco comarcas o zonas donde se recogen los resultados del análisis cualitativo de los discursos.

4ª Fase de Conclusiones:

- Elaboración de las Conclusiones donde se recogen los resultados más relevantes de los Estudios Cuantitativos y Cualitativos efectuados en las cinco comarcas rurales objeto de estudio en el marco de la *Investigación Sociológica sobre el Problema de la Vivienda en el Medio Rural*.

5ª Fase de Recomendaciones:

- Las Conclusiones se presentaron el 2 de diciembre de 2025 en una Jornada en línea (webinar) a la que asistieron representantes de los actores de las redes sociales formales (Administraciones, Tercer Sector, profesionales) de las cinco comarcas objeto de estudio, con el fin de promover la difusión y el debate sobre el problema de la vivienda en el medio rural y las políticas más adecuadas para hacerle frente.
- Elaboración de las Recomendaciones para las políticas de vivienda en el medio rural, considerando aportaciones realizadas en esa Jornada de Presentación.
- Elaboración del **Informe de Resultados: Conclusiones y Recomendaciones** de la *Investigación Sociológica sobre el Problema de la Vivienda en el Medio Rural*.

Precisamente, en las siguientes páginas se recoge el *Informe de Resultados: Conclusiones y Recomendaciones*, el cual se despliega en tres capítulos:

- I. Conclusiones Cuantitativas
- II. Conclusiones Cualitativas
- III. Recomendaciones

1. CONCLUSIONES CUANTITATIVAS

En el primer capítulo recogemos las Conclusiones de los cinco Estudios Cuantitativos que se realizaron durante la 1ª Fase y la 2ª Fase del proceso de investigación, las cuales se articulan en cinco apartados: 1.1. Población y viviendas familiares; 1.2. Hogares y viviendas familiares; 1.3. Antigüedad y superficie de las viviendas; 1.4. Tipología de los hogares; y 1.5. Régimen de tenencia de la vivienda principal. Veamos, pues, los resultados referidos al primer apartado.

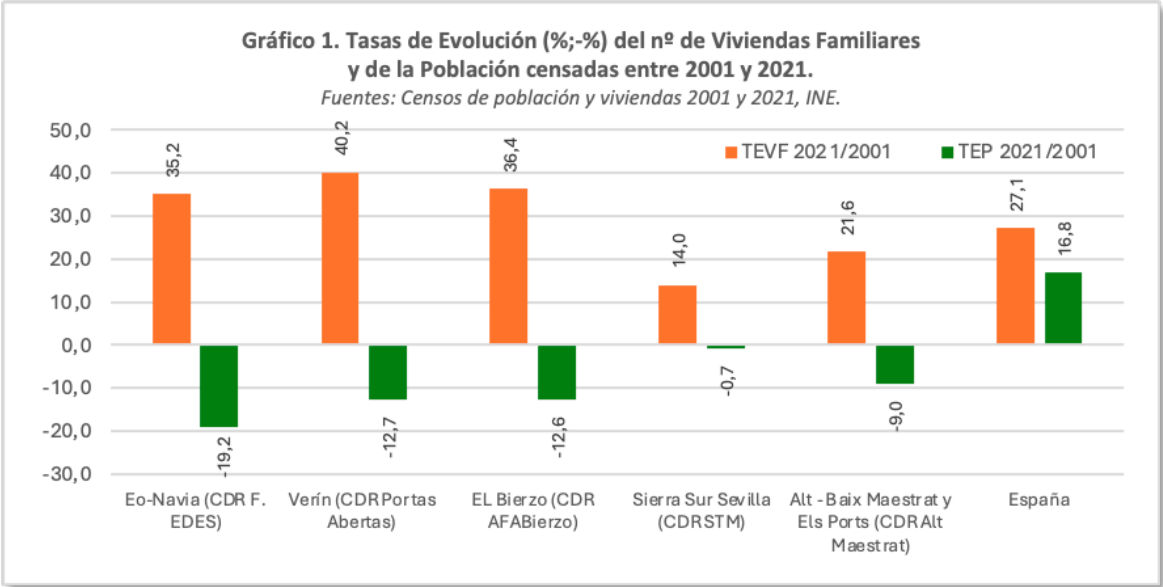
1.1. Población y viviendas familiares

La población censada en las cinco comarcas disminuyó en habitantes entre 2001 y 2021, describiendo una horquilla de decrementos bastante amplia, desde un ligero declive de -0,7% en Sierra Sur hasta el mayor decremento en Eo-Navia con el -19,2%, mientras en el conjunto de España se registró un incremento notable del 16,8%. A diferencia del parque de viviendas familiares censado, el cual creció con significación entre 2001 y 2021, desde el 14% en la zona Sierra Sur hasta el 40,2% en la comarca de Verín, en un contexto estatal que también fue bastante crecentista (27,1%).

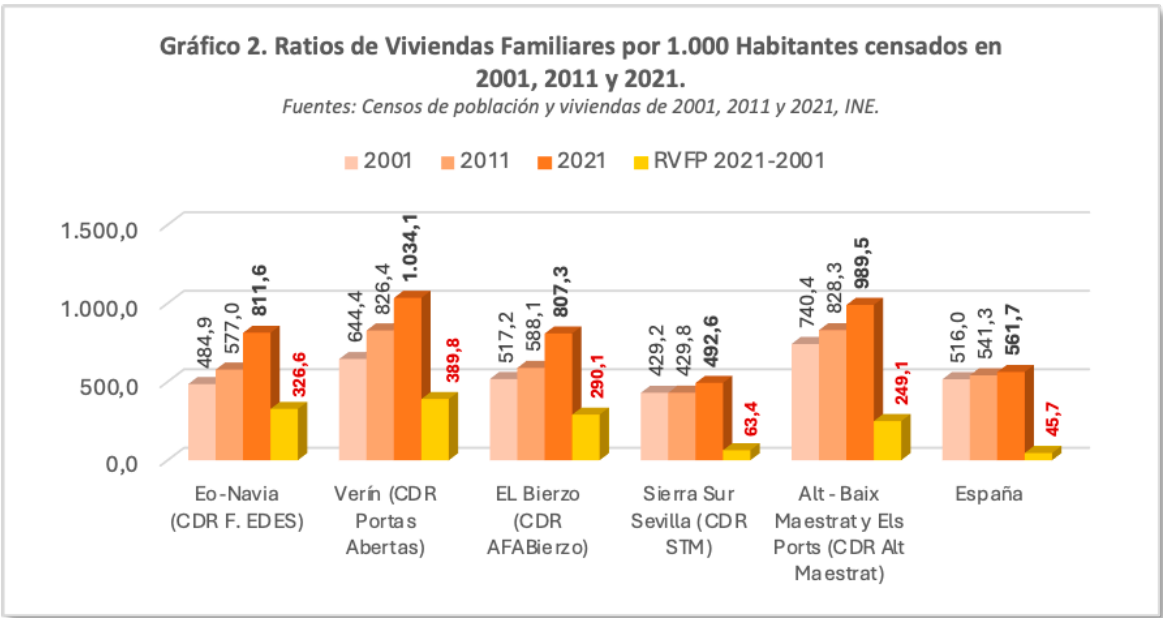
**Tabla 1. Población y Viviendas Familiares censadas en 2001 y 2021:
absolutos y diferencias intercensales**

	Pob. 2001	Pob. 2021	Dif. Pob. 2021-2001	VF 2001	VF 2021	Dif. VF 2021-2001
Eo-Navia (CDR F. EDES)	53.868	43.516	-10.352	26.483	35.316	8.833
Verín (CDR Portas Abertas)	28.534	24.923	-3.611	18.386	25.773	7.387
EL Bierzo (CDR AFABierzo)	50.561	44.193	-6.368	26.152	35.667	9.515
Sierra Sur Sevilla (CDR STM)	19.928	19.785	-143	8.554	9.750	1.196
Alt - Baix Maestrat y Els Ports (CDR Alt Maestrat)	15.698	14.286	-1.412	11.623	14.136	2.513
España	40.595.861	47.400.798	6.804.937	20.946.554	26.626.315	5.679.761

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



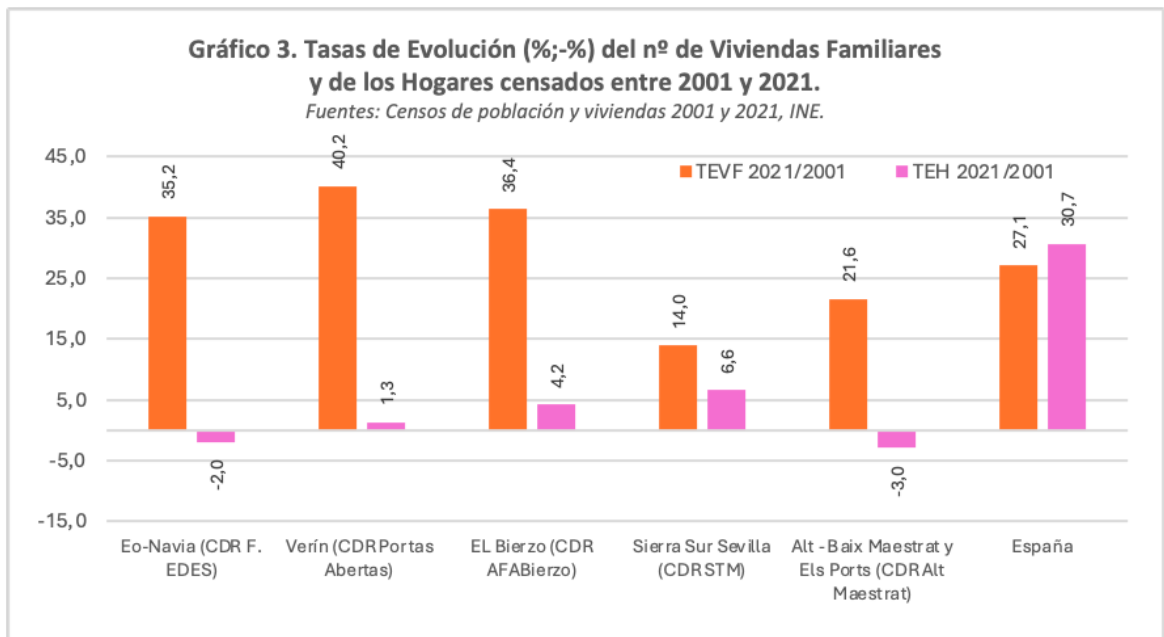
Si relacionamos ambas variables mediante la Ratio de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados, observamos que el valor de este indicador aumentó de manera notable de 2001 a 2021 en las comarcas de Eo-Navia (+326,6 VF por cada 1.000 habitantes), de Verín (+389,8), de El Bierzo (+290,1) y de la zona Alt-Baix Maestrat y Els Ports (249,1), con una subida bastante moderada en Sierra Sur (+63,4), aunque es algo superior a la que se constata en el total estatal (+45,7 VF por cada 1.000 habitantes). Por consiguiente, el Censo de 2021 nos informa que en las cinco comarcas rurales hay bastantes más viviendas familiares por cada 1.000 habitantes que las registradas en 2001, debido a una evolución de signo contrario entre el parque residencial y la población: las viviendas familiares crecieron en cantidad, mientras las poblaciones decrecieron en nº de habitantes. Resaltan y, a la vez sorprenden por su magnitud excesiva, las Ratios de 2021 que prácticamente muestran la misma cantidad de viviendas familiares que de



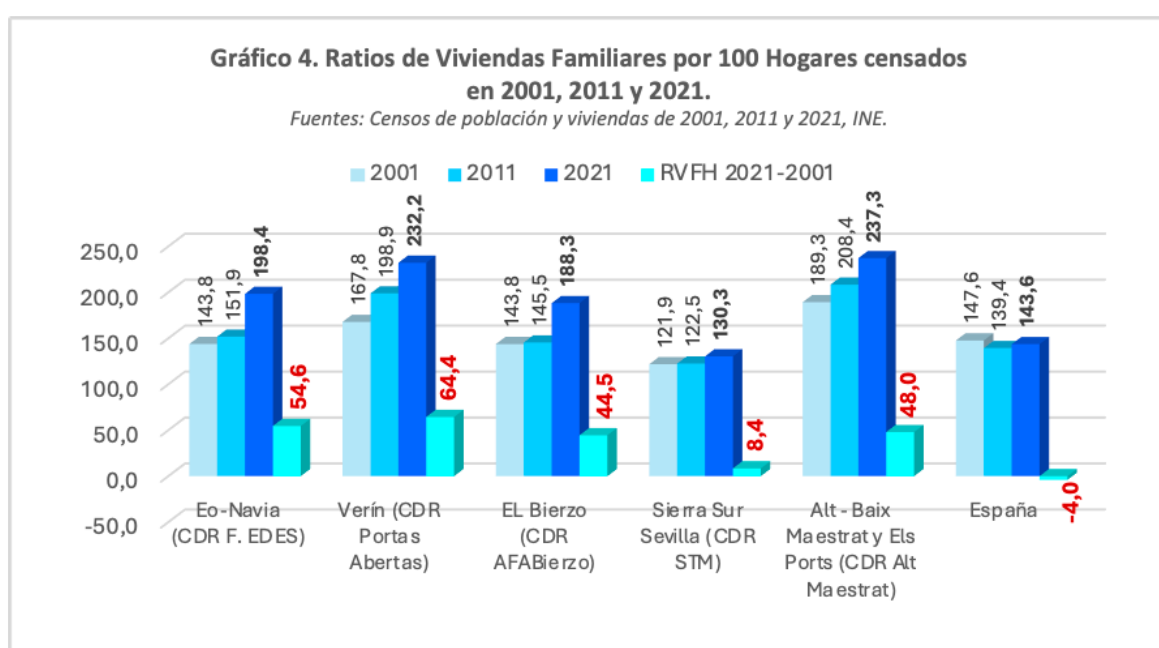
personas censadas: en la comarca de Alt-Baix Maestrat y Els Ports con 989,5 y en la de Verín con 1.034,1, cuyas Ratios casi duplicaron la de España, 561,7 VF por cada 1.000 habitantes, que ya de por sí es elevada. Solo Sierra Sur de Sevilla concretiza una Ratio menor a la Ratio estatal: 492,6 Viviendas Familiares por cada 1.000 habitantes.

1.2. Hogares y viviendas familiares

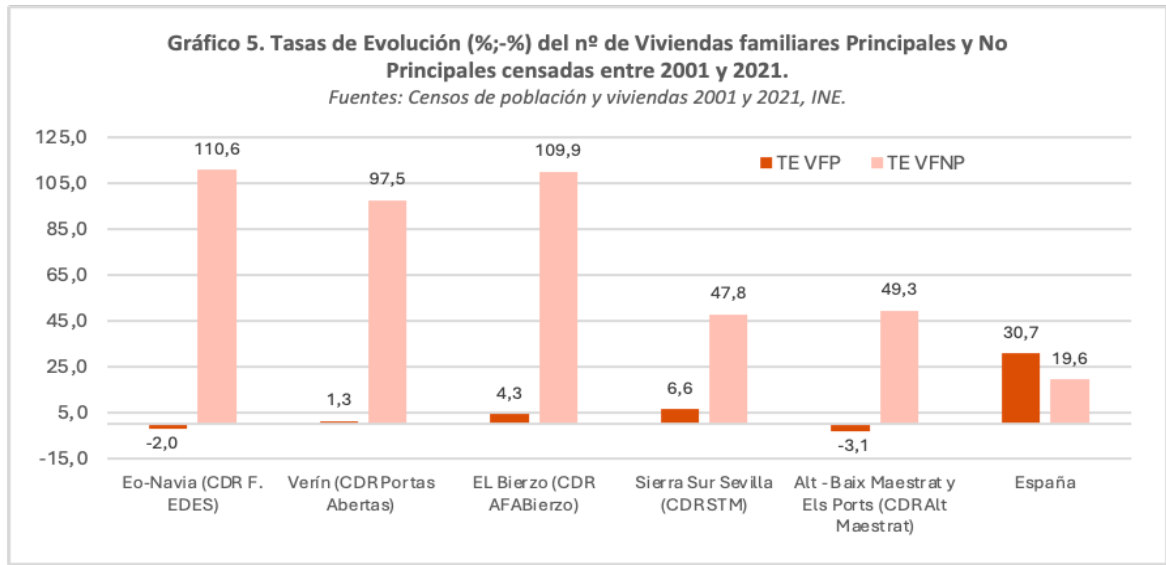
Ahora, conozcamos la evolución del número de hogares censados entre 2001 y 2021, que varió en las zonas objeto de estudio entre un declive pequeño y un crecimiento moderado (ver Gráfico 3): en el sentido negativo, evolucionaron los hogares censados en la comarca Eo-Navia (-366 hogares) y de Alt Maestrat (-182 hogares); y en el sentido positivo evolucionaron los hogares censados en la comarca de Verín (+145), El Bierzo (+762) y de la Sierra Sur (+463), coincidiendo en la dirección crecientista con los hogares del total estatal, donde se registró un aumento más que notable (+4.352.054 hogares). Si esas diferencias intercensales las expresamos en Tasas de Evolución de los Hogares y las comparamos con las Tasas de Evolución de las Viviendas Familiares se constatan variaciones opuestas en dos territorios: en las comarcas Eo-Navia y de Alt-Baix Maestrat y Els Ports creció de manera más que notable el nº de viviendas familiares (35,2% y 21,6%), mientras disminuyó el nº de hogares (-2% y -3%, respectivamente). En las otras tres zonas el sentido de la evolución fue coincidente, ya que tanto crecieron las cantidades de hogares como de viviendas familiares, aunque con un grado diferente, pues lo hicieron bastante más las viviendas: así, en la comarca de Verín (+40,2% sobre +1,3%), en El Bierzo (+36,4% sobre +4,2%) y en la zona de Sierra Sur (+14% en viviendas familiares sobre +6,6% en hogares). En el conjunto de España las Tasas de Evolución de 2001 a 2021 también fueron positivas en los hogares y las viviendas familiares, pero con unos incrementos parecidos (30,7% y 27,1%).



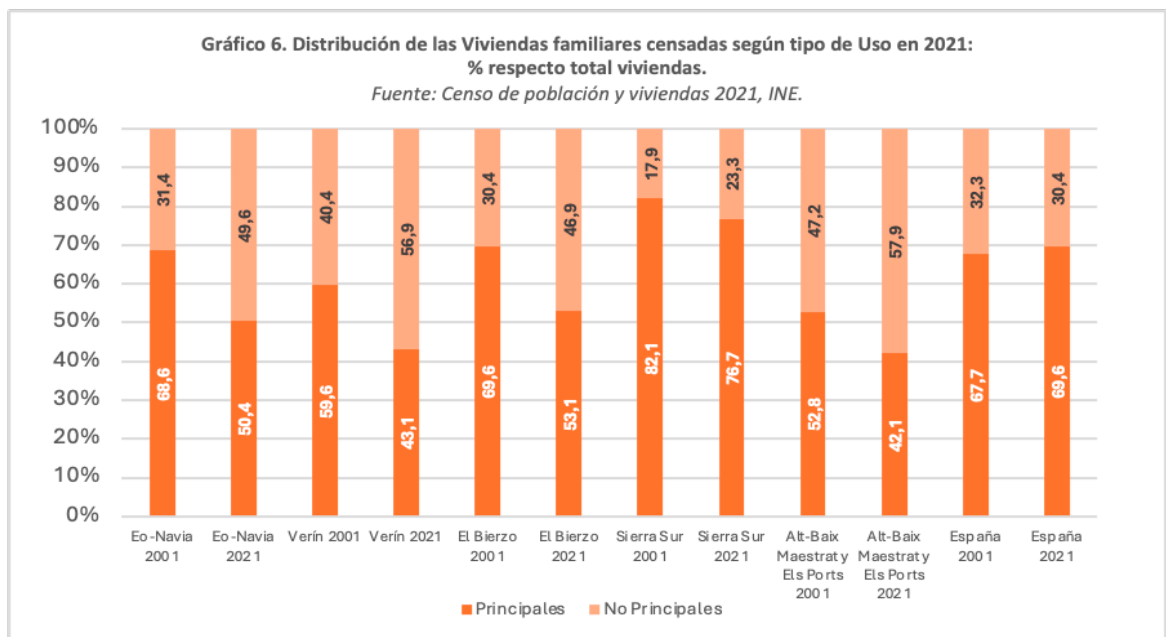
A continuación, observemos la evolución de las Ratios de Viviendas Familiares por 100 Hogares censados entre 2001 y 2021. Se observa que en las cinco comarcas creció el valor de la Ratio, con moderación en la Sierra Sur (+8,4 VF por cada 100 Hg) y con profusión o abundancia en los otros cuatro territorios: desde +44,5 en El Bierzo hasta +66,4 en la comarca de Verín. A diferencia de España, donde el valor de la Ratio disminuyó ligeramente: -4 Viviendas Familiares por cada 100 Hogares. En el Censo de 2021, los valores de la Ratio superaron con exceso el umbral de 100 (mismo nº de VF que Hg), comprendiendo desde 130,3 Viviendas Familiares por cada 100 Hogares en la zona Sierra Sur hasta nada menos que 232,2 en la comarca de Verín y 237,3 en la de Alt-Baix Maestrat y Els Ports; solamente la Ratio de la Sierra Sur se sitúa por debajo de la estatal (143,6 VF por cada 100 Hg). En resumen, hay bastantes más viviendas familiares que hogares censados, lo que nos informa de una más que notoria infrautilización del parque de viviendas familiares.



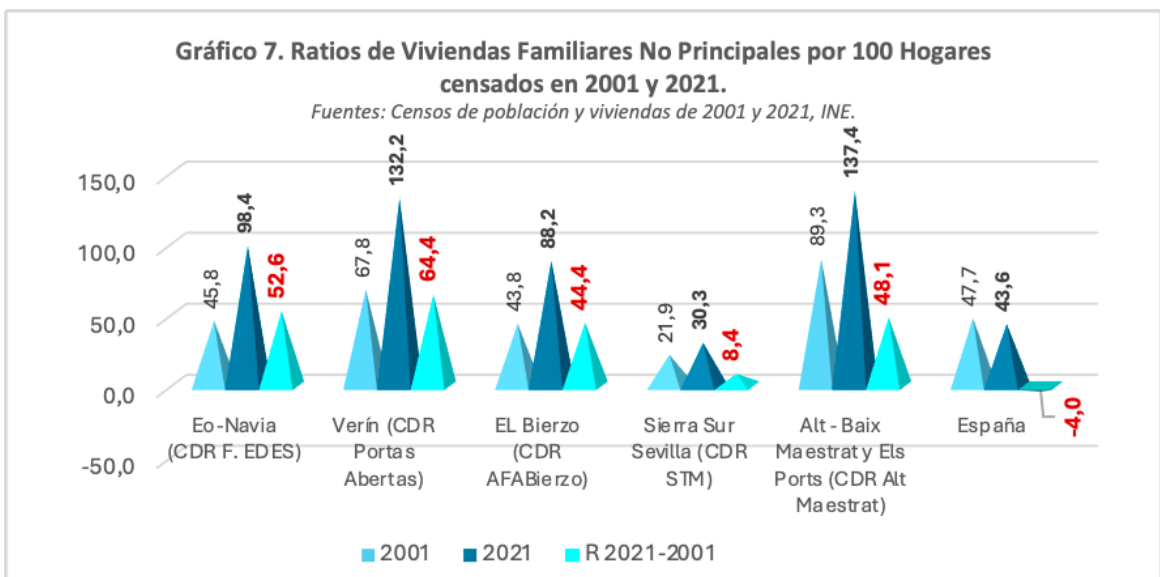
Pasemos a observar las Tasas de Evolución de las Viviendas familiares Principales (habitadas) y No Principales (secundarias y vacías) entre los censos de 2001 y 2021 (ver Gráfico 5): en primer lugar, comentar que la cantidad de las Viviendas Principales disminuyó en las zonas de EO-Navia (-2%) y de Alt-Baix Maestrat y Els Ports (-3,1%), en tanto creció con ligereza en la comarca de Verín (+1,3%) y con moderación en El Bierzo (+4,3%) y la Sierra Sur (+6,6%); a diferencia de España donde se incrementó con mayor intensidad (+30,7%). En segundo lugar, las Viviendas No Principales crecieron en abundancia en los cinco territorios rurales, alcanzando las Tasas de crecimiento más elevadas en las zonas de El Bierzo y de Eo-Navia con +109,9% y +110,6%, respectivamente. Por tanto, los fuertes aumentos en los stocks de las Viviendas No Principales es la causa fundamental del exceso de viviendas familiares con relación a los habitantes y hogares censados que comentamos anteriormente.



Tras esa evolución diferenciada del parque de viviendas familiares según tipo de uso, en la distribución de las viviendas familiares se percibe un aumento de los porcentajes de Viviendas No Principales (secundarias y vacías) en las cinco comarcas rurales, así como una disminución de los porcentajes que significan los stocks de Viviendas Principales (habitadas), mientras en el total de España se aprecia un cambio a la inversa (-%VF No Principal y +%VF Principal). En 2021, los porcentajes de Viviendas Principales comprenden desde 42,1% en la zona de Alt-Baix Maestrat y Els Ports hasta el 76,7% en la Sierra Sur, el único territorio que consigue superar el porcentaje estatal de Viviendas Principales o habitadas (69,6%). En cuanto a las Viviendas No Principales, representan más del 40% de todas las viviendas familiares en cuatro comarcas: El Bierzo (46,9%), Eo-Navia (49,6%), Verín (56,9%) y Alt-Baix Maestrat y Els Ports (57,9%). En síntesis, estos cuatro territorios rurales muestran un elevado grado de infrautilización o desocupación de su parque de viviendas familiares censadas en 2021.



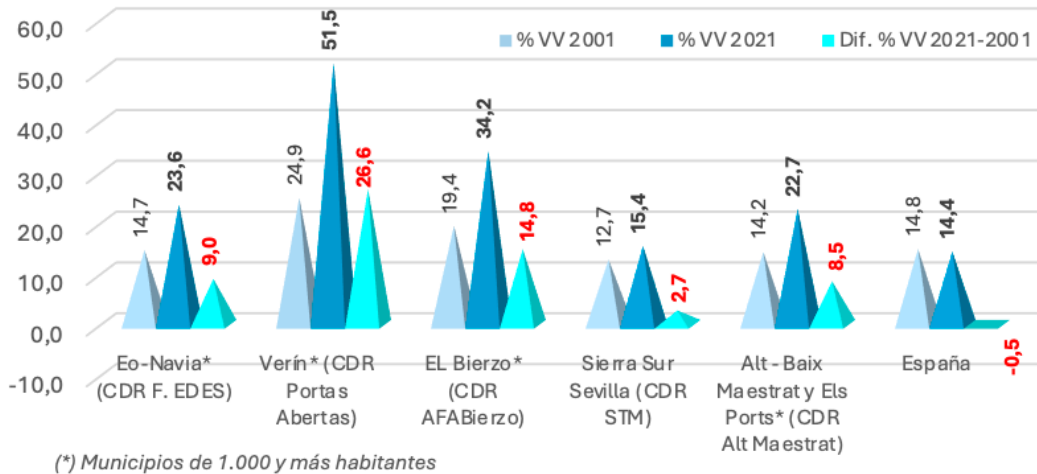
Relacionemos, seguidamente, las Viviendas No Principales (secundarias y vacías) con los Hogares censados mediante una Ratio que nos permite conocer que su valor aumentó de 2001 a 2021 en las cinco comarcas rurales, a diferencia de España donde disminuyó ligeramente (ver Gráfico 7). Se muestran tantas o incluso más Viviendas No Principales que Hogares censados en 2021 en las comarcas de Eo-Navia (98,4 Viviendas No Principales por cada 100 Hogares), Verín (132,2) y Alt-Baix Maestrat y Els Ports (137,4). Solo en Sierra Sur (30,3) la Ratio es menor a la estatal (43,6). Ciertamente, se advierte una acusada infrautilización o desocupación del parque residencial en esas cuatro zonas rurales, en las que hay bastante más Viviendas No Principales (secundarias y vacías) que hogares.



En este momento, centremos nuestra atención en el porcentaje de Viviendas Vacías con respecto al total de viviendas familiares según los Censos de 2001 y 2021. En primer lugar, este porcentaje aumentó en las cinco zonas, desde +2,7 puntos en la Sierra Sur hasta nada menos que +26,6 puntos en la comarca de Verín; un crecimiento que contrasta con la ligera pérdida de significación que se expresó en el total de España (-0,5 puntos). En 2021, los porcentajes de Viviendas Vacías dibujan un intervalo con límite inferior de 15,4% en Sierra Sur y superior de 51,5% en la comarca de Verín; todos los porcentajes comarcales superaron el estatal (14,4%). En general, los procesos de emigración, despoblación y sobreenvejecimiento demográfico ha generado un creciente abandono de las viviendas familiares, pero también hay que considerar otros factores como la percepción de la vivienda como patrimonio-ahorro familiar o inversión económica, sobre todo en los municipios con atractivo turístico.

Gráfico 8. Porcentajes de Viviendas Vacías en 2001 y 2021:
% sobre total viviendas familiares.

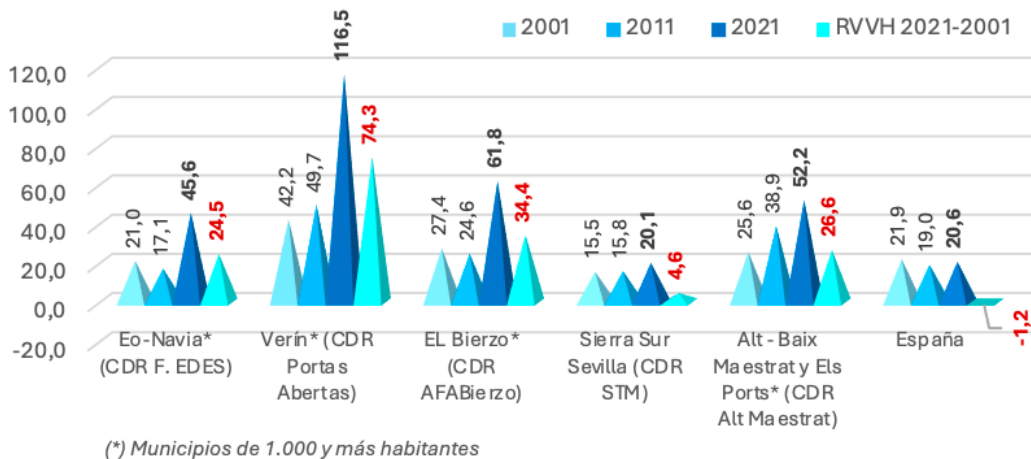
Fuentes: Censos de población y viviendas de 2001 y 2021, INE.



Si relacionamos las Viviendas Vacías con los Hogares censados, comprobamos que las Ratios resultantes aumentaron en su valor de 2001 a 2021 (ver Gráfico 9): las Ratios de Viviendas Vacías por cada 100 Hogares censados comprenden en 2021 desde 20,1 en la zona Sierra Sur hasta 116,5 en la comarca de Verín, donde hay más Viviendas Vacías que Hogares censados. Solamente la zona Sierra Sur muestra una Ratio semejante a la estatal (20,6 VV por cada 100 Hg), en tanto los demás territorios la duplican con holgura (Eo-Navia y zona Alt-Baix Maestrat y Els Ports), la triplican (El Bierzo) o la sextuplican (Verín). En resumen, existe un numeroso parque inmobiliario desocupado, y parte de este podría ser dirigido, tras realizar las reformas de rehabilitación necesarias, a satisfacer las necesidades y demandas residenciales de los nuevos hogares que se crean (emancipación juvenil, inmigrantes) o de los hogares que se transforman (por ejemplo, divorcios).

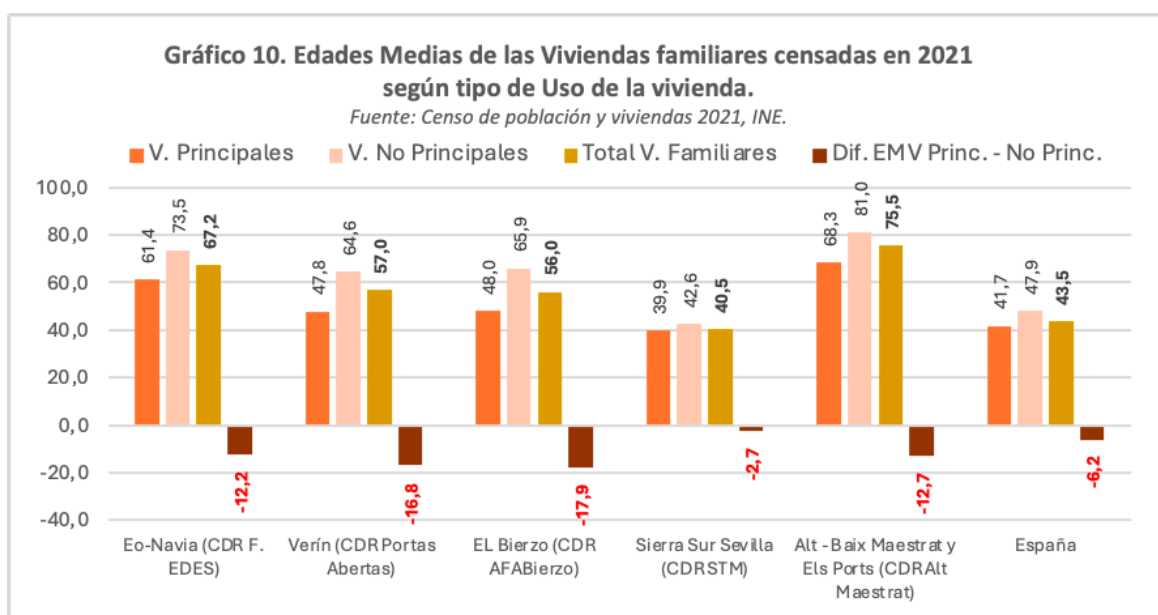
Gráfico 9. Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021.

Fuentes: Censos de población y viviendas de 2001, 2011 y 2021, INE.

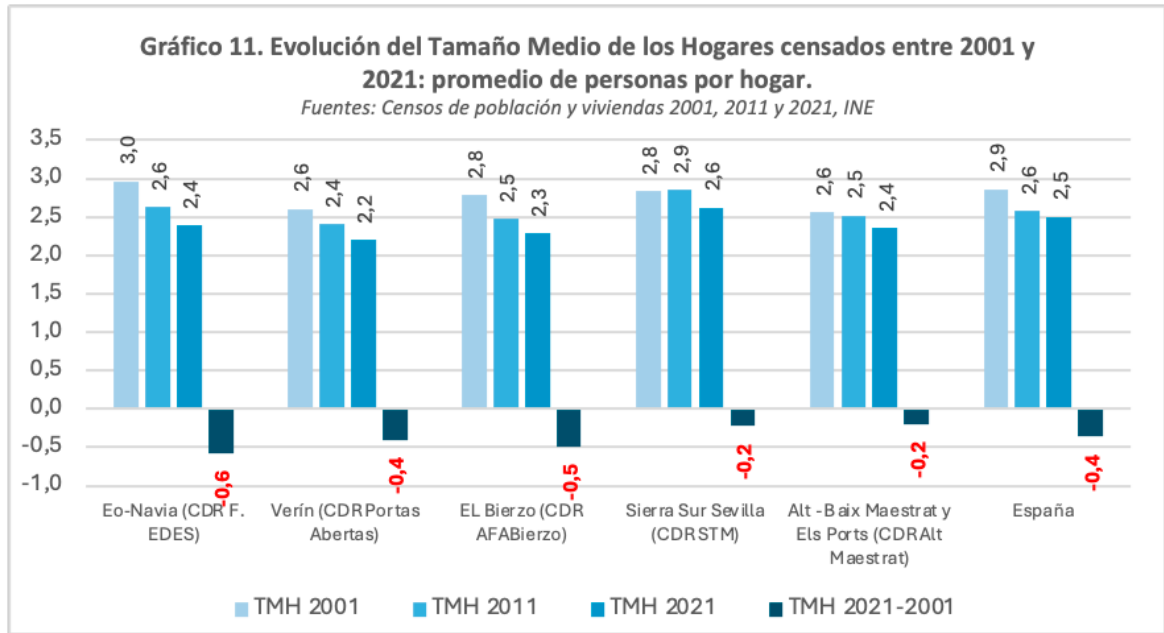


1.3. Antigüedad y superficie de las viviendas

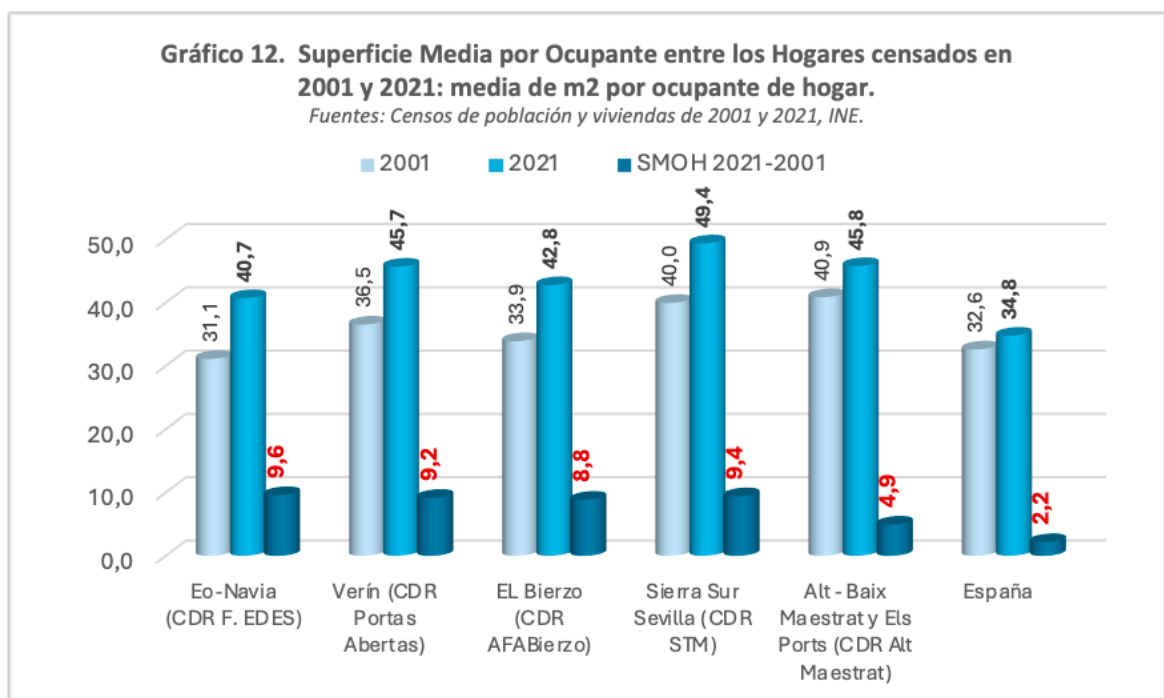
En 2021, las Edades Medias de las Viviendas Principales (habitadas) son claramente inferiores a las de las Viviendas No Principales (secundarias y vacías), mostrándose la menor diferencia en los promedios de Sierra Sur; asimismo, esta comarca sevillana es la que tiene los parques de viviendas menos antiguos, incluso con relación al conjunto estatal (ver Gráfico 10). En contraste, la mayor antigüedad de los parques de viviendas resalta en la zona Alt-Baix Maestrat y Els Ports (75,5 años en el total de viviendas familiares), seguida de la comarca Eo-Navia (67,2 años).



Con respecto al Tamaño Medio de los Hogares censados, este indicador se redujo de manera generalizada de 2001 a 2021 (ver Gráfico 11). En el último año censal, los TMH describen una horquilla estrecha definida por los promedios polares de 2,2 personas por Hogar en la comarca de Verín y 2,6 en la Sierra Sur, la única zona que superó el TMH estatal (2,5). Factores sociodemográficos como la baja fecundidad y natalidad, la emigración de jóvenes y adultos con sus consecuencias de sobreenvjecimiento en la estructura por edad de la población, el aumento de los divorcios, la diversificación de los tipos de hogares en detrimento de la familia uninuclear con hijos/as, o el crecimiento de la esperanza de vida a edades tardías (más hogares unipersonales, sobre todo de mujeres), han motivado el descenso en el tamaño de los hogares.

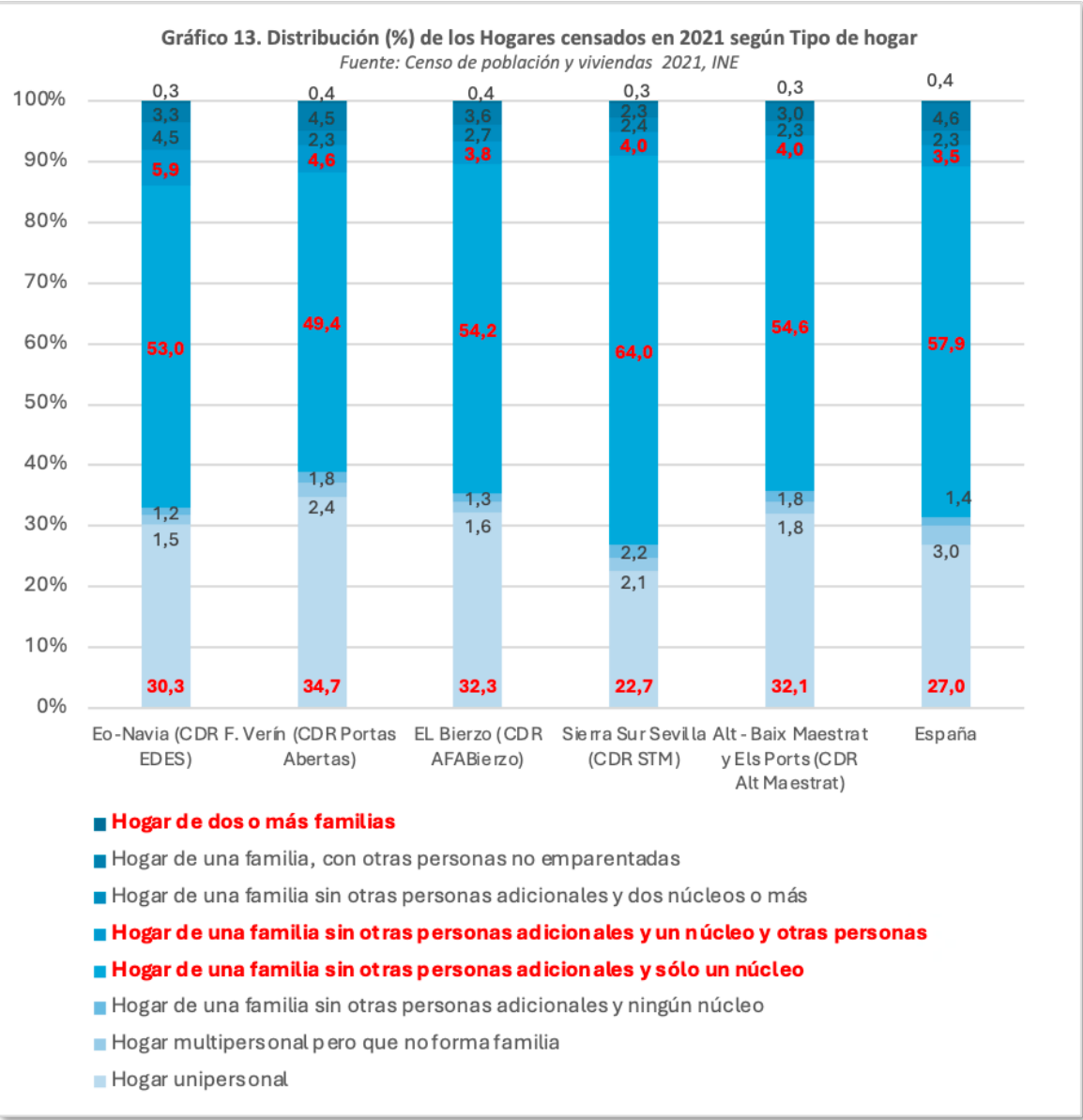


En un contexto de reducción del tamaño de los hogares, ha aumentado la Superficie Media por Ocupante en las 5 zonas, destacando en 2021 la Sierra Sur ($49,4 \text{ m}^2$ por ocupante) por su promedio más elevado, a diferencia de Eo-Navia ($40,7$). Las cinco zonas superaron con holgura el promedio estatal ($34,8 \text{ m}^2$ por ocupante), ya que las viviendas en el medio rural suelen ser más amplias, gracias a una presión especulativa menor o a la propiedad familiar del suelo sobre el que se edificó la vivienda. Hay que señalar que las viviendas unifamiliares suponen desde el 56,4% en El Bierzo hasta el 84,6% en Sierra Sur del total de viviendas principales censadas en 2021, cuando en España se reducen al 25,5%.



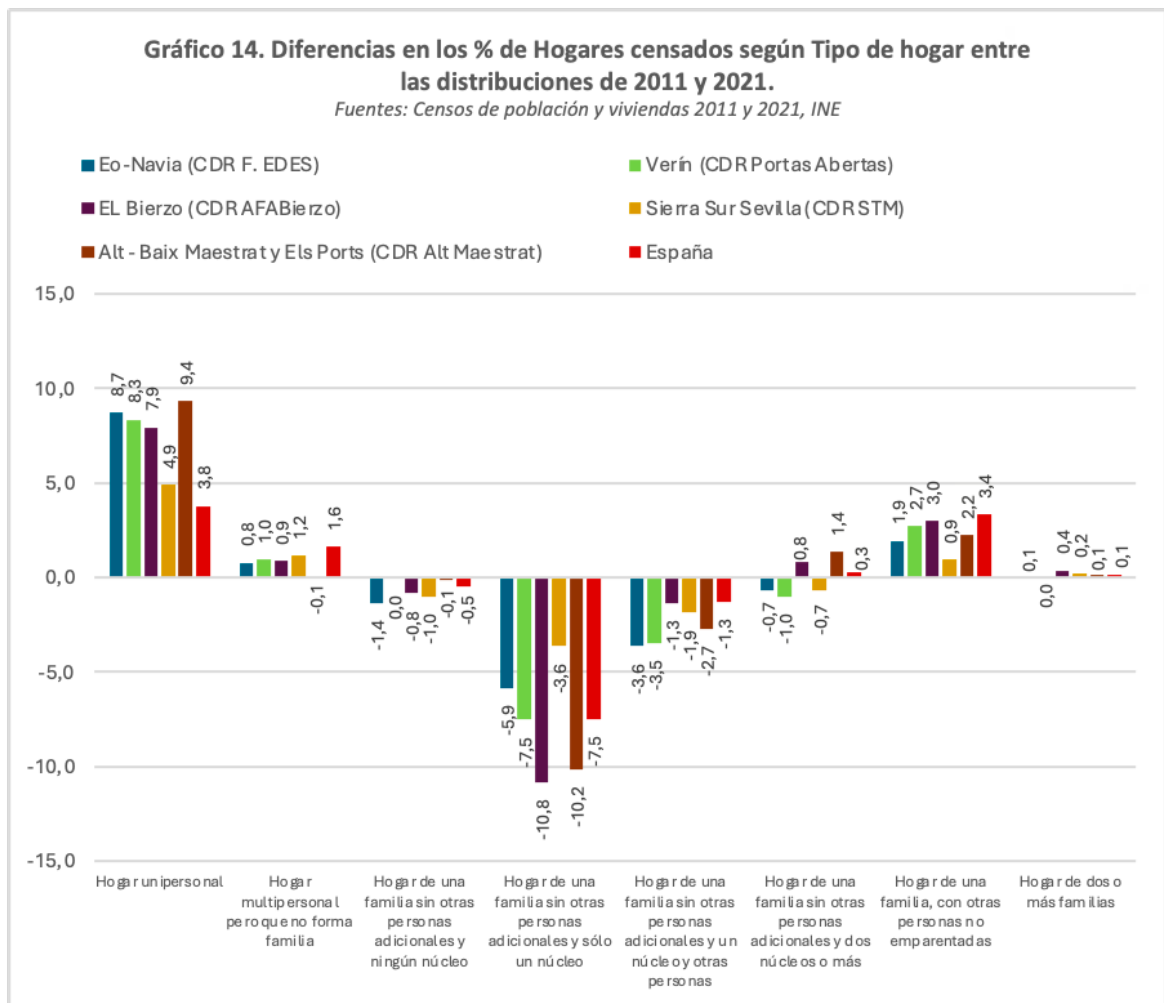
1.4. Tipología de los hogares

Según los datos del Censo de Población y Viviendas de 2021, el Tipo de hogar mayoritario es el formado por una familia, sin otras personas adicionales, y sólo un núcleo (ver Gráfico 13): por ejemplo, una pareja – matrimonio con o sin hijos; o un hogar monomarental (mujer con sus hijos/as). Así, este tipo de hogar de familia uninuclear significa entre el 49,4% en la comarca de Verín y el 64% en la Sierra Sur, la única zona que supera la representación estatal (57,9%). En segundo lugar, resaltan los hogares unipersonales, los cuales significan desde el 22,7% en Sierra Sur hasta el 34,7% en la comarca de Verín; solamente el porcentaje de la zona Sierra Sur se sitúa por debajo del porcentaje estatal (27%), lo que nos indica que su estructura por edad está menos afectada por el proceso de envejecimiento, ya que este tipo de hogar se correlaciona fuertemente con la población anciana, de ahí su mayor presencia en la comarca verinesa. Y, en



tercer lugar, aunque a bastante distancia porcentual, emergen los hogares de una familia, sin otras personas adicionales, y un núcleo y otras personas: por ejemplo, una pareja-matrimonio que convive con una madre/suegra, o con un tío/tía de uno de los cónyuges; los porcentajes de este tipo son claramente inferiores, comprendiendo desde el 3,8% en la comarca de El Bierzo hasta el 5,9% en la de Eo-Navia; las cinco zonas rurales sobrepasan el porcentaje estatal (3,5%).

Al comparar las distribuciones porcentuales de los hogares según Tipos entre los Censos de 2011 a 2021, se observa una tendencia de cambio hacia la diversificación de la tipología de Hogares, que es característica de la *Segunda Transición Demográfica*. En la vertiente negativa se percibe que disminuye la importancia relativa de los hogares de familia uninuclear (sin otras personas adicionales), los de familia uninuclear y otras personas (sin otras personas adicionales) y de una familia sin núcleo (sin otras personas adicionales). En la vertiente positiva, se aprecia que aumenta la representación de los hogares unipersonales, de los multipersonales que no forman familia, y los de una familia con otras personas no emparentadas.

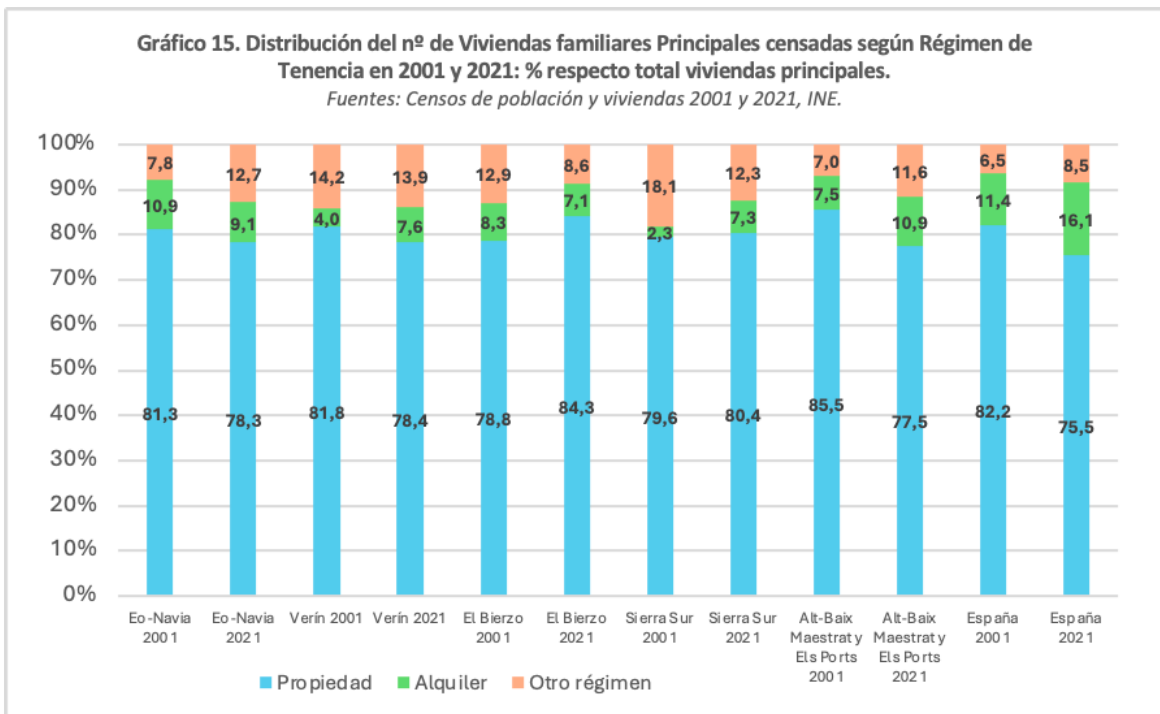


1.5. Régimen de tenencia de la vivienda principal

En cuanto al régimen de tenencia de la vivienda principal, según el Censo de Población y Viviendas de 2021, la Propiedad es hegemónica, pues abarca desde el 77,5% del total en la zona Alt-Baix Maestrat y Els Ports hasta el 84,3% en El Bierzo (ver Gráfico 15). Los cinco territorios rurales superaron el porcentaje estatal (75,5%). En todo caso, se percibe de 2001 a 2021 un retroceso del porcentaje de viviendas principales en propiedad en las comarcas de Eo-Navia (-3 puntos), de Verín (-3,4 puntos) y, mayormente, en la de Alt-Baix Maestrat y Els Ports (-8 puntos), coincidiendo con el sentido negativo que se manifiesta en el conjunto de España (-6,7 puntos). Sin embargo, el porcentaje de viviendas principales en propiedad aumentó ligeramente en la Sierra Sur (+0,8 puntos) y, mayormente, en la comarca de El Bierzo (+5,5 puntos).

El régimen de tenencia en Alquiler comprende en 2021 entre el 7,1% de las viviendas principales en la zona El Bierzo y el 10,9% en la de Alt-Baix Maestrat y Els Ports, despuntando en segundo lugar la comarca de Eo-Navia con el 9,1%; los porcentajes de alquiler en las comarcas se sitúan claramente por debajo del porcentaje estatal (16,1%). Con relación al Censo de 2001, el valor de este indicador aumentó en 2021 en la comarca de Verín (+3,6 puntos), Sierra Sur (+5,1 puntos) y en la zona Alt-Baix Maestrat y Els Ports (+3,4 puntos), siguiendo la tendencia positiva de España (+4,7 puntos).

Por último, referirnos a la categoría de Otro régimen, donde se incluyen las viviendas principales cedidas gratis o a bajo precio (por otro hogar-familia, pagada por la empresa...), el cual



abarca desde el 8,6% en la comarca de El Bierzo hasta el 13,9% en la de Verín, superando los cinco territorios rurales el porcentaje estatal (8,5%). De 2001 a 2021, la representación porcentual de la categoría Otro régimen aumentó en la zona de Eo-Navia (+4,8 puntos) y en la de Alt-Baix Maestrat y Els Ports (+4,6 puntos), asimismo sucedió en el total de España (+2 puntos).

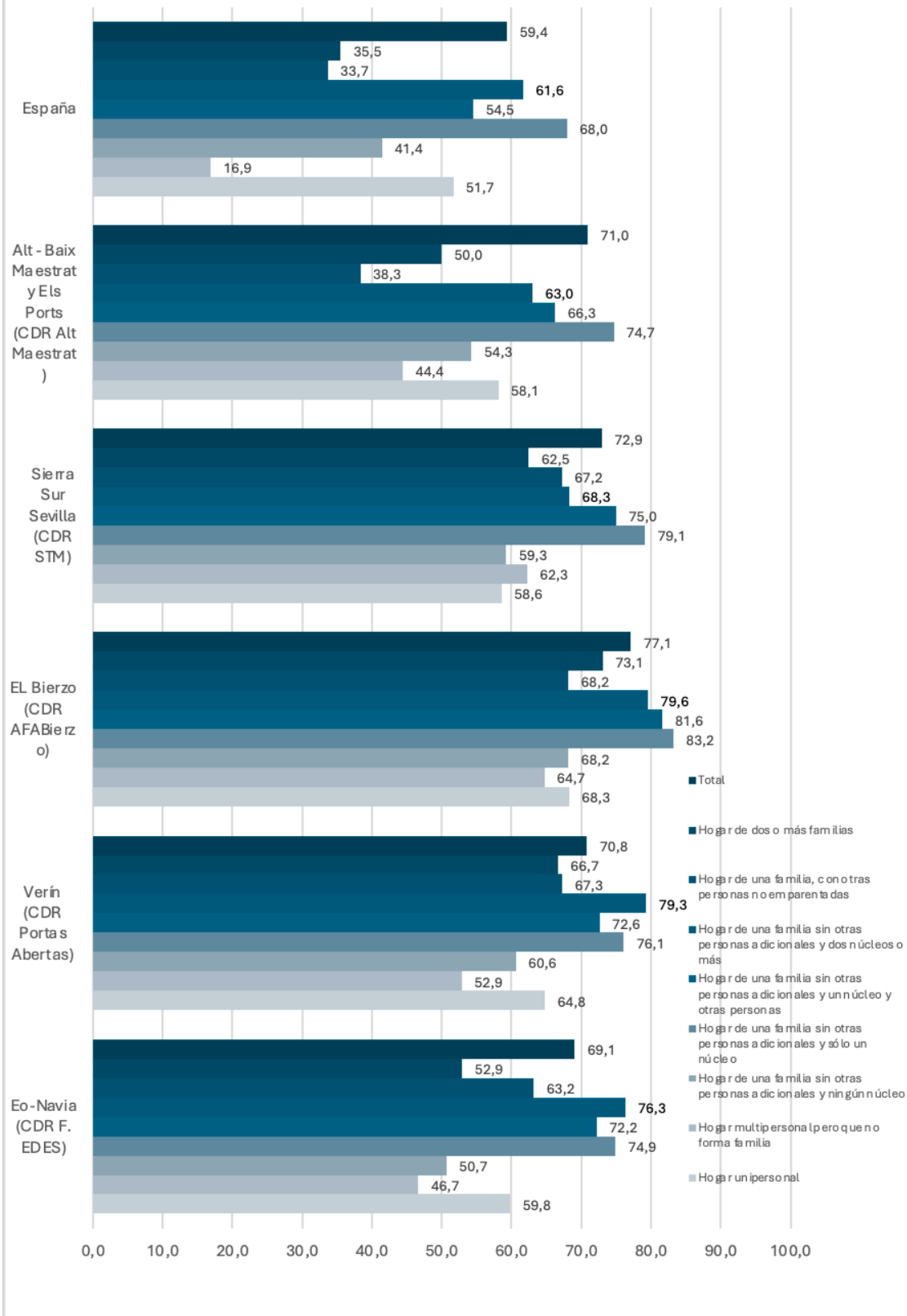
Al cruzar el régimen de tenencia de la vivienda principal con los Tipos de hogares según los datos del Censo de 2021 (ver Gráfico 16), se percibe que en todos los Tipos domina la Propiedad (>60% de Hogares en cada Tipo), incluso en las cinco comarcas lo hace con mayor superioridad que en el total de España. Veámoslo con mayor detalle:

- Entre los hogares de una familia con un núcleo, sin otras personas adicionales, (p. ej. pareja-matrimonio con o sin hijos, o un hogar monomarental de mujer con hijos), la diferencia a favor del % de Propiedad abarca desde +74,7 puntos en Alt-Baix Maestrat y Els Ports hasta +83,2 puntos en El Bierzo, mientras en el conjunto estatal se superó en +68 puntos.
- Entre los hogares unipersonales, el % de Propiedad superó el % de Alquiler desde +58,1 puntos (Alt-Baix Maestrat y Els Ports) hasta +68,3 puntos (el Bierzo), sobrepasándose en España en +51,7 puntos.
- Incluso en los hogares multipersonales que no forman familia (p. ej., inmigrantes extranjeros no emparentados), en los cuales cabría pensar un predominio del Alquiler, sin embargo la diferencia a favor del % de Propiedad es rotunda, ya que se extiende desde +44,4 puntos en Alt-Baix Maestrat y Els Ports hasta +64,7 puntos en El Bierzo, en tanto en el conjunto estatal la diferencia a favor de la Propiedad se reduce a +16,9 puntos.
- En cuanto a los hogares de una familia, sin otras personas adicionales, y un núcleo y otras personas (p. ej., una pareja - matrimonio con hijos que conviven con la abuela, o con un tío de uno de los cónyuges) la diferencia a favor del % de Propiedad abarca desde +66,3 puntos en Alt-Baix Maestrat y Els Ports hasta +81,6 puntos en El Bierzo, en tanto en el conjunto estatal se modera a +54,5 puntos.
- Entre los hogares de una familia sin núcleo y sin otras personas adicionales (p. ej., conviven hermanos/as, o una tía y sobrina), la diferencia a favor del % de Propiedad comprende desde 50,7 puntos en Eo-Navia hasta 68,2 puntos en El Bierzo, mientras en el conjunto estatal se contiene a 41,4 puntos.
- Con relación los hogares de una familia, sin otras personas adicionales, y dos núcleos o más (p. ej., la hija y su cónyuge que viven con los padres de ella), la diferencia a favor del % de Propiedad se extiende desde +63 puntos en Alt-Baix Maestrat y Els Ports hasta +79,6 puntos en El Bierzo, en tanto en el total estatal se acorta a +61,6 puntos.

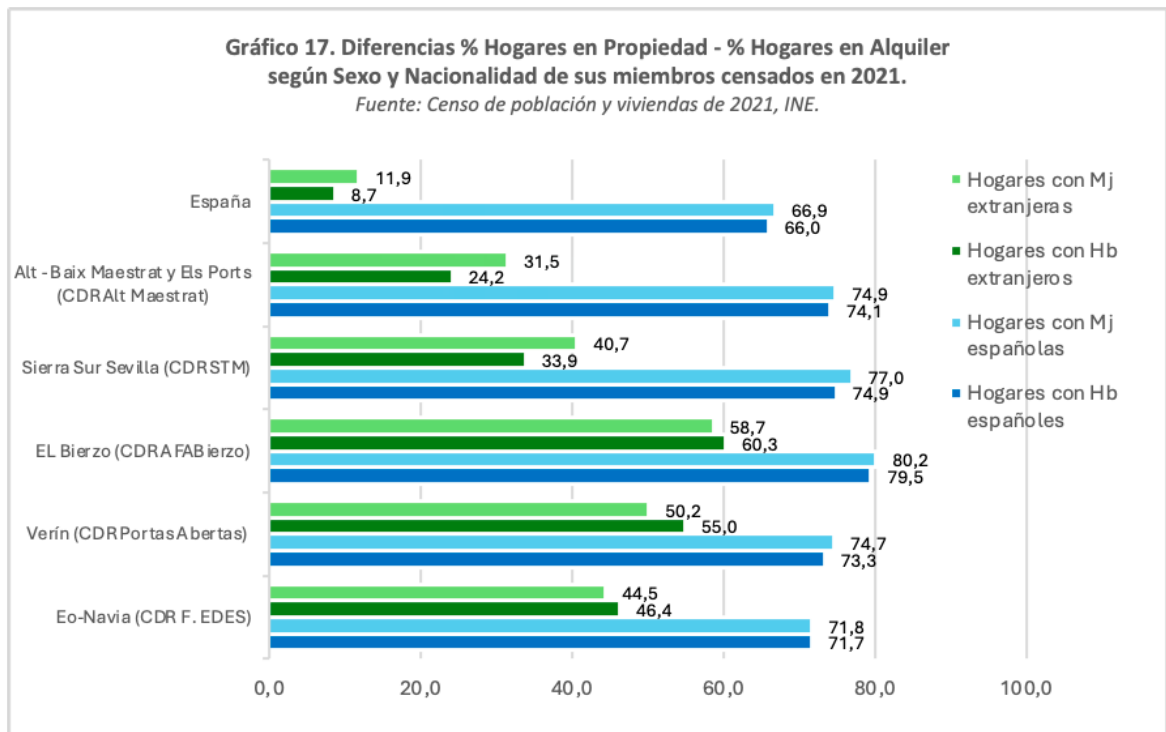
Por último, consideremos el cruce estadístico entre los Hogares según la nacionalidad y el sexo de sus miembros con respecto al régimen de tenencia de la vivienda principal en la que

Gráfico 16. Diferencias % Hogares en Propiedad y % Hogares en Alquiler según Tipo de hogar censados en 2021.

Fuente: Censo de población y viviendas de 2021, INE.



residen (ver Gráfico 17): en 2021, se observa con claridad que los % de Propiedad superaron con bastante holgura los % de Alquiler, con mayor profusión en los Hogares en los que residen Hombres y Mujeres de nacionalidad Española, que en los que residen Hombres y Mujeres de nacionalidad Extranjera. Además, en las cinco comarcas rurales las diferencias en los % de Propiedad y Alquiler son más elevadas que las correspondientes al total estatal, incluso entre los Hogares de Hombres y Mujeres Extranjeras, cuando en el conjunto estatal la diferencia favorable al % de Propiedad se reduce a solo 8,7 puntos en Hombres y a 11,9 puntos en Mujeres de nacionalidad Extranjera. En resumen, se manifiesta una propietarización más acusada de la tenencia de la vivienda principal en las cinco zonas rurales, en las dos grandes nacionalidades y en los dos sexos.



De las Conclusiones Cuantitativas, queremos destacar que el parque de viviendas familiares es excesivo con relación a la población y los hogares censados en 2021, con la excepción de la comarca Sierra Sur. Los numerosos stocks de Viviendas familiares No Principales (secundarias y vacías) son la causa fundamental de ese exceso de viviendas familiares. En este sentido, los porcentajes de Viviendas Vacías son muy altos, salvo en Sierra Sur (15,4%) que superó ligeramente el porcentaje estatal (14,4% de las viviendas familiares). Por consiguiente, los parques de viviendas familiares censados en 2021 en cuatro de las cinco comarcas rurales objeto de estudio, con la excepción de Sierra Sur, se caracterizan por una más que patente infrautilización, abandono y despilfarro. Tras realizar las reformas de rehabilitación necesarias, la movilización de parte de ese stock de viviendas desocupadas para el uso residencial continuado debería ser la principal prioridad de las políticas de vivienda en estos territorios rurales.

Asimismo, queremos resaltar la excesiva propietarización del régimen de tenencia de la vivienda principal (desde el 77,5% en la zona Alt-Baix Maestrat y Els Ports hasta el 84,3% en El Bierzo), superando en los cinco casos el porcentaje estatal (75,5% en propiedad). Consideramos que es necesario que las políticas de vivienda impulsen la despropietarización del régimen de tenencia de la vivienda principal para adecuarse a una tipología de hogares en proceso de cambio hacia la diversificación. Para ello se requieren formas de tenencia más flexibles, asequibles y adaptables que la propiedad, como son el alquiler social, protegido y también la cesión. Así, es necesaria una oferta residencial plural que complemente parques públicos, privados y sociales en cantidades suficientes, basada en la movilización de una parte significativa del stock de viviendas infrautilizadas y vacías hacia los tipos de tenencia alternativos a la propiedad, lo que permitiría:

- ✓ Facilitar y desbloquear la emancipación entre las y los jóvenes.
- ✓ Satisfacer las necesidades y demandas residenciales de los hogares de inmigrantes, tanto extranjeros como nacionales.
- ✓ Satisfacer las necesidades y demandas residenciales que surgen de una familia uninuclear que se disgrega en dos hogares por un proceso de divorcio.
- ✓ Adaptar las características de la vivienda principal a los cambios en las necesidades y demandas de los hogares a lo largo de su ciclo vital: por ejemplo, al nacimiento de un hijo/a, alojamiento del padre-madre que requiere cuidados, hogares bipersonales con hijos emancipados y hogares unipersonales de personas mayores (mudanza hacia viviendas adecuadas al tamaño del hogar y con dificultades de movilidad o grado de dependencia).

2. CONCLUSIONES CUALITATIVAS

En el segundo capítulo recogemos las Conclusiones de los Estudios Cualitativos que efectuamos en las cinco comarcas rurales en las que se concentró el proceso de investigación durante la 3ª Fase. El contenido del capítulo se despliega en cuatro apartados, cada uno enfocado en los discursos emitidos por uno de los tipos de informantes que participaron en el trabajo de campo: 2.1. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de informantes cualificados; 2.2. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de jóvenes; 2.3. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de inmigrantes extranjeros; y 2.4. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de propietarias. Seguidamente, pasemos a conocer las opiniones de las y los informantes cualificados sobre el problema de la vivienda.

2.1. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de informantes cualificados

Los resultados del análisis cualitativo de los discursos emitidos por los informantes cualificados que participaron en las 64 entrevistas semi-directivas efectuadas en las cinco comarcas se exponen en cuatro epígrafes: 1) *Mercado de la vivienda en alquiler y propiedad*; 2) *Estado de los parques de viviendas principales y no principales*; 3) *Demandas y necesidades residenciales*; y 4) *Valoraciones sobre las políticas y medidas públicas*.

Comarcas	Nº Entrevistas
Eo-Navia (Asturias)	15
Verín (Ourense)	13
El Bierzo (León)	13
Alt-Baix Maestrat y Els Ports (Castellón)	10
Sierra Sur (Sevilla)	13
Total	64

1) Mercados de la vivienda en alquiler y propiedad

- ☒ Consecuencias negativas del éxodo rural en el parque de viviendas: desocupación e infrautilización. Hay un exceso de viviendas antiguas vacías, con carencias en equipamientos básicos y mal estado de conservación y habitabilidad, una parte relevante en estado ruinoso. Proliferación de segundas residencias que solo se habitan unas cuantas semanas y

fin de semana a lo largo del año (excepción de Sierra Sur de Sevilla con un menor grado de desocupación).

- ✓ Además, la carga fiscal (IBI y otros impuestos) es bastante baja y permite continuar año tras año con la vivienda abandonada o con una segunda residencia, sin necesidad de alquilarla o venderla.
- ✓ Escasez de oferta de vivienda en alquiler estable y asequible, que dificulta en sobremanera la accesibilidad a la vivienda a jóvenes y parejas preadultas (30-40 años), inmigrantes extranjeros y familias vulnerables, obligándoles a un sobreesfuerzo económico (superior al 40% de sus ingresos).
- ✓ El mercado privado se concentra en los municipios que son cabeceras de comarca. Se coincide en que lo que se alquila está en uso y que haría falta más vivienda de alquiler. Predomina un mercado informal o sumergido al fisco, sin contrato legal.
- ✓ Asimismo, la oferta de vivienda pública de alquiler se aprecia que es muy insuficiente o inexistente. De existir se concentra en los municipios que son cabecera de comarca y se dirige a los colectivos sociales en situación de mayor precariedad o exclusión.
- ✓ Aumento del precio del alquiler por el amplio desajuste entre oferta (poca) y demanda (en crecimiento), sobre todo en los municipios que son centro o cabecera comarcal (concentran servicios y empleo), así como en los costeros y del interior con atractivo turístico. También se refieren al efecto de arrastre y mimetismo de la corriente inflacionaria y especulativa dominante en las urbes y metrópolis. Predomina una actitud rentista entre la mayoría de las y los propietarios que alquilan.
- ✓ En todo caso, los precios son más bajos en los municipios periféricos y de montaña sin presión turística, aunque desincentivan a la propiedad para alquilar (aprecian poca rentabilidad económica).
- ✓ En algunas comarcas investigadas hay áreas con mercado tensionado por el turismo (segundas residencias y viviendas turísticas), sobre todo en los concejos costeros de Eo-Navia, en dos municipios (Morella y Culla) de la zona de Alt-Baix Maestrat y Els Ports y en pueblos situados en el Camino de Santiago que transcurre por El Bierzo (sobre todo, Villafranca de El Bierzo): se reduce y encarece la oferta disponible de alquiler estable. Proliferan los contratos de alquiler de 9-10 meses para dedicar la vivienda en verano al alquiler turístico o de temporada (mayor rentabilidad). Parece ser que se está produciendo un proceso de gentrificación en los municipios afectados por la turistificación.
- ✓ Algunos de los informantes consideran que es una consecuencia del modelo de desarrollo rural orientado al turismo rural que se ha impuesto desde políticas y Administraciones supramunicipales (UE, Estado y Comunidades Autónomas). A estas se han sumado los perfiles rurales rentistas y mejor conectados con esas redes sociales formales supralocales.
- ✓ Temores excesivos de los propietarios a alquilar: por posibles impagos, *inquiokupación*, daños a la vivienda, supuesta desprotección jurídica de la propiedad... Aunque no haya ningún caso de viviendas okupadas en la zona, es un pánico moral generado y propagado por medios de comunicación y redes sociales telemáticas. Parece que los seguros de alquiler no son suficientes para contener esos temores subjetivos.
- ✓ En cuanto al mercado de compraventa, las viviendas en venta con precios asequibles suelen requerir una reforma amplia de rehabilitación que es costosa. Además, pueden tener

carencias registrales o catastrales que dificultan la transmisión de la propiedad y la obtención de financiación hipotecaria por el posible comprador.

- ✓ Se resalta un repunte en las ventas de viviendas tras la pandemia del covid-19, mayormente para segundas residencias, pero también para viviendas principales. La subida del Euribor desde finales de 2021 a 2024, paralizó el mercado de compraventa, pero durante 2025 con la bajada de los tipos de interés parece que ha vuelto a aumentar la solicitud de hipotecas y la compraventa de viviendas.
- ✓ Entre los perfiles de compradores, las y los informantes entrevistados se refieren a parejas de preadultos con o sin niños pequeños (vivienda principal), parejas de personas maduras (segunda residencia) y de emigrantes jubilados que retornan (vivienda principal). En la comarca de Verín también se mencionan familias portuguesas que compran una vivienda secundaria, de fin de semana, lo que presiona a la subida de precios en el mercado de compraventa.
- ✓ En general, se manifiesta que los precios de venta no son realistas, están sobrevalorados, que se mimetiza la tendencia al alza que opera en las áreas urbanas, y parece que se incluye el valor sentimental de la vivienda en la estimación del precio por parte de propietarios herederos.
- ✓ Desde los informantes de banca y de inmobiliarias se habla de las facilidades fiscales y económicas actuales para adquirir una vivienda siendo joven de hasta 35 años (por ejemplo, el Aval ICO), que podría aumentar el interés de la juventud por adquirir su primera vivienda en una zona rural, considerando que una hipoteca puede ser más barata que la renta de alquiler. No obstante, varios informantes cualificados de los sectores técnico y social critican esas expectativas de banca e inmobiliarias, ya que consideran que se requiere estabilidad laboral y dos salarios para que las personas jóvenes puedan acceder a la propiedad de la vivienda con hipoteca.
- ✓ Por otro lado, se coincide que más personas jóvenes y adultas preferirían vivir en el rural, pero no existen suficientes ofertas residenciales y con precios asequibles.

2) Estado de los parques de vivienda principal y no principal

- ✓ Generalmente, las personas informantes coinciden en que las viviendas principales o habitadas en régimen de tenencia en propiedad suelen tener un estado adecuado de conservación y habitabilidad. También suele ser aceptable entre las viviendas secundarias (la mayoría pertenecen a emigrantes que regresan alguna semana en verano y en días festivos).
- ✓ El stock de viviendas en régimen de alquiler suele estar más deteriorado y dispone de carencias en los estándares de habitabilidad. A los propietarios, no les interesa realizar las reformas de rehabilitación necesarias, ya que consideran que la rentabilidad del alquiler no es suficiente para hacer ese gasto.
- ✓ Los estados deficientes de conservación y habitabilidad se concentran en las viviendas vacías, generalmente son propiedades de personas que emigraron, o de sus herederos, mostrando un grado de deterioro mayor los stocks que se localizan en los pueblos del interior o de montaña, periféricos, alejados o mal comunicados con la cabecera comarcal. En este sentido, se puntualiza que no es que haya falta de vivienda construida si no habitable: “sí que hay vivienda, lo que no hay es vivienda para vivir”.

- ✓ En todo caso, desde Sierra Sur de Sevilla se destaca la existencia de una cultura local y pauta familiar favorable al mantenimiento de las viviendas desocupadas como patrimonio familiar en reserva para cuando las y los hijos se emancipen, que frena el abandono y deterioro.
- ✓ Viviendas vacías sin registrar o mal registradas, herencias con varios propietarios en desencuentro o conflicto, excesivo apego emocional a la vivienda familiar heredada (de los abuelos, los padres): bloquean su movilización hacia el mercado de la vivienda, tanto de venta como de alquiler, dificultando aún más el acceso a la vivienda y contribuyendo a la despoblación.
- ✓ La situación es la de un parque de viviendas con un stock importante abandonado (viviendas vacías) o infrautilizado (segundas residencias).
- ✓ Entre las personas que emigraron y sus descendientes, parece que hay una falta de interés por querer cambiar la situación de crisis generada por el proceso de despoblación y el abandono del parque residencial. La mentalidad de las y los propietarios de apego y lazos emocionales subyace en la falta de interés por alquilar o vender las viviendas vacías. Se ha afirmado por varios informantes la apreciación de que “prefieren que se caiga la casa”.
- ✓ Dificultades objetivas para rehabilitar viviendas antiguas: suelen ser casas amplias y con déficits estructurales cuya reforma de rehabilitación supone un coste elevado con tendencia al alza. La falta de mano de obra cualificada en la zona retrasa las reformas de rehabilitación (se habla de 1 a 2 años). Además, la complejidad técnica y burocrática de la reforma de rehabilitación supone la dilatación del proceso. También se refieren a las mayores exigencias técnico-burocráticas y de costes económicos si la vivienda a rehabilitar está en un área protegida por su valor histórico-arquitectónico.
- ✓ Para rehabilitar las viviendas antiguas existen ayudas y subvenciones, pero también tienen dificultades asociadas: por ejemplo, la falta de información y asesoramiento técnico sobre las mismas y sus requisitos entre las y los propietarios, con frecuencia personas mayores. Las viviendas sin registrar o inscritas con errores no pueden acceder a ellas.
- ✓ El presupuesto – gasto económico debe ser adelantado por la propiedad, por lo que hay que disponer inicialmente de ese capital, pero la solicitud de ayuda o subvención no garantiza el cobro de lo gastado, e implican bastante papeleo administrativo-burocrático.
- ✓ Se coincide entre las y los informantes entrevistados que, ante las dificultades para comprar y rehabilitar vivienda antigua, se impone la práctica de construir vivienda nueva. Esta opinión entra en conflicto con los posicionamientos que apuestan por la recuperación del patrimonio arquitectónico como vía de sostenibilidad territorial y cultural.

3) ***Demandas y necesidades residenciales***

- ✓ La demanda social de vivienda de alquiler asequible crece y se diversifica: juventud precaria (amplio retraso en la emancipación), inmigración extranjera con empleos precarios y salarios bajos, también mujeres inmigrantes con hijos a su cargo (hogares monomarentales), solicitantes de asilo, se resaltan como los perfiles en auge con necesidades residenciales insatisfechas o mal satisfechas (más afectados por el problema de la vivienda), que sufren un sobreesfuerzo por sus débiles economías para acceder a la vivienda de alquiler.
- ✓ Las situaciones de hacinamiento e infravivienda son frecuentes entre las y los trabajadores extranjeros no comunitarios, entre ellos los hogares monomarentales (mujeres con hijos menores).

- ✓ Con más solvencia y estatus económico se refieren a la demanda de vivienda en alquiler generada por empleados públicos interinos (profesorado, sanitarios, burocracia pública, etc.) y trabajadores de empresas de obras públicas e infraestructuras, como los parques eólicos, que buscan alquileres estacionales.
- ✓ La juventud autóctona cuando se emancipa en pareja demanda una vivienda en propiedad y también las personas maduras, generalmente emigrantes retornadas.
- ✓ La revalorización del espacio rural desde la pandemia del covid-19 se constata en el crecimiento de la demanda residencial de teletrabajadores (*nómadas digitales*) y de nuevos neorrurales, generalmente parejas con algún hijo pequeño, aunque con un impacto demográfico más cualitativo que cuantitativo. En principio, buscan vivienda en alquiler pero, de arraigarse en la zona, en una segunda fase demandan una vivienda en propiedad.
- ✓ Desde la pandemia del covid-19 también ha aumentado la demanda de segundas residencias y de viviendas turísticas. La creciente turistificación presiona a la subida de las rentas del alquiler estable y detrae viviendas hacia esta modalidad más rentable. Municipios turísticos expulsan residentes locales: gentrificación emergente.
- ✓ Recientemente, en la comarca de Eo-Navia se percibe la llegada de jubilados sin vínculos familiares en la comarca y de refugiados climáticos del sur peninsular que buscan vivienda, y en la comarca de Verín de nacionales procedentes de las comarcas de Valencia afectadas por la DANA.
- ✓ La disponibilidad de vehículo propio o de líneas de autobuses condiciona el radio de búsqueda de la vivienda en alquiler o propiedad, en el sentido de que se amplía el ámbito territorial del centro a la periferia de la zona (es más cara en centro-cabecera comarcal)
- ✓ Importancia del capital relacional: se resalta que tienen más dificultades de acceso al mercado de la vivienda las y los inmigrantes, especialmente extranjeros, debido a que no disponen de capital relacional-social con autóctonos de la zona (mercados informales de vivienda). Asimismo, por los estereotipos y prejuicios negativos que les pueden descalificar o segregar en las relaciones socioeconómicas con las personas de la zona.
- ✓ El acceso al alquiler asequible y estable se identifica como el principal *cuello de botella* (poca oferta y precios altos) y las mayores barreras las encuentran los colectivos sociales vulnerables o situaciones de precariedad sociolaboral: sobre todo, se mencionan mujeres con hijos a su cargo (hogares monomarentales), personas extranjeras en situación administrativa irregular, jóvenes de la zona sin apoyo familiar, pero también se habló de personas maduras con empleo precario o paradas de larga duración.
- ✓ Aumenta la desigualdad social por el encarecimiento y especulación en los mercados de la vivienda. El régimen de tenencia está definiendo una de las principales fronteras en el espacio de la desigualdad social en el medio rural: *clases inquilinas versus propietarias*; generalmente, acceden al régimen de alquiler las personas y los hogares con menos solvencia y estatus, mientras a la propiedad las que disfrutan de más solvencia y estatus.
- ✓ Desde los actores privados y algunos públicos se manifiestan opiniones de ideología neoliberal que legitiman las desigualdades sociales en cuanto al acceso a la vivienda: según los ingresos y estatus se accede al segmento correspondiente del mercado. La solución al problema de la vivienda consistiría en construir más vivienda libre y dar más incentivos a propietarios para que alquilen. En todo caso, las Administraciones deberían ayudar a los colectivos sociales insolventes para el mercado con una oferta de vivienda pública o protegida.

- ✓ Desde el Tercer Sector se resalta que los programas y ayudas de servicios sociales y de acogida en el medio rural que están ofreciendo viviendas con alquiler asequibles son necesarios pero claramente insuficientes para gestionar con eficacia la demanda social con necesidades residenciales insatisfechas o mal satisfechas: desbordados por la creciente demanda social. Se reclaman políticas de vivienda más inclusivas y participadas con las entidades sociales, se cuestiona el paradigma del Mercado y de la propiedad privada como la solución al problema de la vivienda.

4) Valoraciones sobre las políticas y medidas públicas

- ✓ Las políticas y medidas vigentes son muy insuficientes para satisfacer las demandas sociales y necesidades residenciales existentes en las comarcas rurales investigadas, ya que se aprecian como ineficaces e inadecuadas. Incluso desde actores sociales se considera que no habría una determinación clara desde las Administraciones para resolver el problema de la vivienda, aunque se valora positivamente la *Ley por el derecho a la vivienda de 2023* y la reciente regulación de las viviendas turísticas.
- ✓ En general, se valora que las políticas y medidas actuales no se adecuan a la realidad socioeconómica y territorial del rural, ni en su diseño teórico ni en su implementación práctica. En todo caso, sí se mencionan algunas actuaciones más adecuadas (El Pla Recuperem Llars y La oficina Xaloc – Morella en la zona de Alt-Baix Maestrat y Els Ports; proyectos de recuperación de antiguas viviendas y otros edificios de titularidad pública para crear alternativas residenciales asequibles e incluso de alquiler social en varios concellos de la comarca de Verín; o la promoción municipal de viviendas públicas de alquiler social en Marinaleda en la Sierra Sur de Sevilla...), pero que se aprecian como insuficientes para el problema de la vivienda que se sufre en las comarcas rurales).
- ✓ Hay una carencia estructural de vivienda pública o protegida de alquiler social en las cinco comarcas rurales: o es escasa o inexistente. De existir algunas promociones, se concentran en los municipios que son cabecera-centro comarcal.
- ✓ También se mencionan problemas derivados de la falta de control de la Administración autonómica con respecto a la transmisión de viviendas protegidas que se han vendido al margen de la ley (por ejemplo, en Verín).
- ✓ Debilidad de las políticas de rehabilitación de viviendas antiguas, incapaz de frenar el deterioro y abandono de las viviendas familiares en el medio rural que sufre despoblación desde hace varias décadas: se critica la insuficiencia de los incentivos fiscales, la falta de inspecciones técnicas que vigilen el mantenimiento del parque residencial, la inexistente presión fiscal a los propietarios de viviendas vacías. También, desde la comarca de Verín, se manifestó la conveniencia de revisar el requisito de realizar previamente las obras por el propietario sin la seguridad de que será beneficiario finalmente de las ayudas solicitadas.
- ✓ Se manifestó que existen importantes carencias de información y asesoramiento sobre vivienda, amplias dificultades burocráticas para solicitar las ayudas públicas, así como faltan programas municipales de información, mediación y acompañamiento.
- ✓ Los Ayuntamientos son competentes en urbanismo (planeamiento, gestión, ejecución, disciplina), aunque se requiere la aprobación definitiva de los planes municipales por la C. Autónoma, y, en cuanto a materia de vivienda, según la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases

del Régimen Local y la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración local, «El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias: a) Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación». Sin embargo, las y los informantes entrevistados coinciden en que los Ayuntamientos rurales tienen pocos recursos técnicos y económicos, lo que les impide ejercer esas competencias en vivienda.

- ✓ En cuanto a las propuestas sobre políticas y medidas públicas, desde el discurso de las y los informantes se reivindican políticas y medidas adaptadas a las características del medio rural, sobre todo desde el sector técnico y el Tercer Sector, las cuales deben ser participativas, inclusivas y con un enfoque integral (especialmente se refieren a la necesidad de complementar las políticas de vivienda, empleo y de servicios colectivos).
- ✓ Se demanda una política especializada de compra y rehabilitación pública de viviendas vacías en el rural para crear un stock de viviendas de alquiler social. Desde las entidades del Tercer Sector se considera que desde los gobiernos central y/o autonómico se debería aprobar una Ley para que los ayuntamientos puedan hacerse con la propiedad y gestión de viviendas vacías, con propietarios/herederos emigrados que no dan señales de vida o no les interesa mantener y gestionar esa propiedad. Así se podría contribuir a crear un banco o bolsa de viviendas vacías para rehabilitarlas, una parte dedicarlas al alquiler social y otra para la venta como viviendas protegidas.
- ✓ Los Ayuntamientos, mancomunidades o entidades comarcales deberían disponer de un stock de viviendas sociales de transición o *viviendas puente*, es decir, un tipo de vivienda pública donde las personas autóctonas o foráneas con necesidades residenciales insatisfechas o mal satisfechas puedan vivir con un alquiler asequible durante un período limitado de tiempo, hasta que puedan disponer de ahorro o solvencia económica propia para acceder a una vivienda en el mercado libre o protegido. Desde el sector privado se defiende la modalidad del alquiler con derecho a compra.
- ✓ Se coincide en la necesidad de fortalecer y priorizar la política de rehabilitación de viviendas antiguas como eje central de la actividad pública en el medio rural, sobre todo para impulsar la reutilización del numeroso stock de viviendas vacías: desde mejorar los incentivos fiscales, pero también aumentando las cargas fiscales a propietarios de viviendas vacías, mejorando las ayudas de eficiencia energética y eliminando barreras arquitectónicas, o para remodelar antiguos equipamientos colectivos y locales en desuso para vivienda social (escuelas, juzgados, casas cuartel, estaciones, rectorales, antiguas empresas o negocios). Asimismo, las ayudas para la rehabilitación deberían actualizarse mejorando las cuantías y porcentajes subvencionables ante el encarecimiento de las reformas de construcción (inflación desde la guerra de invasión de Ucrania por Rusia).
- ✓ Se reivindican medidas alternativas como la cesión de uso, tanto de suelo público para construir nueva vivienda protegida (en derecho de superficie) como de cesión de viviendas vacías de particulares (cesión del uso a cambio de rehabilitación y mantenimiento), generalmente para crear una bolsa de viviendas de alquiler social, donde puedan tener presencia los modelos de *cohousing* o viviendas colaborativas, el cooperativismo o la *masovería*.

- ✓ Se reclama que los Ayuntamientos deben gestionar oficinas municipales de vivienda, cofinanciadas por la Administración autonómica, para informar, asesorar, mediar y acompañar en materia de vivienda, utilizando soportes digitales tipo web y redes sociales por internet.
- ✓ Desde los informantes privados y públicos se defiende que se deberían actualizar y aprobar con urgencia los Planes Generales de Ordenación Municipal para que se puedan promover nuevas viviendas, incluyendo protegidas.
- ✓ Los Ayuntamientos también han de promover que las y los propietarios legalicen sus viviendas o las actualicen en el Catastro y Registro de la Propiedad.
- ✓ Se demanda dotar a los Ayuntamientos rurales de suficientes recursos técnicos y económicos para desempeñar un rol activo en la promoción y gestión de viviendas de protección pública, conservación y rehabilitación de la edificación para cumplir con la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local y la Ley 27/2013, de 27 de diciembre; además, es la Administración pública más cercana a los residentes. En este sentido, se indica que es necesario descentralizar presupuestos y medios técnicos desde la Administración autonómica hacia la local.

2.2. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de jóvenes

Prosigamos, con los Resultados del análisis cualitativo de los discursos recogidos en los 6 Grupos de Discusión (GD) realizados con jóvenes emancipados y no emancipados. Los Resultados se presentan en cinco epígrafes: 1) *Emancipación juvenil, planes y estrategias para emanciparse*; 2) *Factores o situaciones que dificultan o bloquean la emancipación*; 3) *Influencia de la familia en la emancipación*; 4) *Situación e influencia de los mercados de la vivienda en la emancipación*; y 5) *Valoraciones sobre las políticas y medidas públicas para facilitar la emancipación de las y los jóvenes*.

Comarcas	Nº Grupos Discusión
Eo-Navia (Asturias)	1 (mixto)
Verín (Ourense)	1 (mixto)
El Bierzo (León)	1 (mixto)
Alt-Baix Maestrat y Els Ports (Castellón)	1 (mixto)
Sierra Sur (Sevilla)	2 (1 mujeres / 1 hombres)
Total	6

1) *Emancipación juvenil, planes y estrategias para emanciparse*

- En los Grupos de Discusión (GD) la emancipación se comprende como una fase fundamental de un proceso complejo hacia la adultez psicosocial, ligada a la autonomía personal y económica, la estabilidad laboral y la accesibilidad a la vivienda.
- En la actualidad, las y los jóvenes coinciden en que el proceso de emancipación está bloqueado para la mayoría de la juventud rural, en general por falta o débil autonomía económica, precariedad laboral y un elevado coste de acceso a la vivienda.
- En los discursos se manifiesta un proceso de emancipación de aproximación y con formas híbridas: en varias comarcas (EO-Navia, El Bierzo, Alt-Baix Maestrat y Els Ports) se

muestra una construcción muy pragmática de la emancipación, adaptada a las circunstancias personales-familiares y socioeconómicas, que admite tanto formas de convivencia independientes como compartidas, incluso con miembros de la familia (con gasto autónomo), hasta con retornos temporales al hogar de origen como manifestación de la resiliencia de la juventud ante contextos adversos (capacidad de adaptación). Por tanto, en los discursos se define, pues, la emancipación como un proceso complejo que no es lineal, diríamos que se desenvuelve en espiral, que puede adoptar formas híbridas.

- En cuanto a los planes y estrategias personales para emanciparse, se indican el ahorro personal y el apoyo familiar como prácticas habituales y fundamentales.
- El coste de la emancipación suele requerir una emancipación en pareja, dos fuentes de ingresos; la emancipación unipersonal se percibe prohibitiva.
- La propiedad de la vivienda sigue siendo un ideal aspiracional asociado a estabilidad, arraigo e identidad adulta (reproducción del habitus, seguridad, estatus familiar). La compra de la vivienda suele requerir un aval familiar o la disponibilidad de una herencia.
- El alquiler compartido aparece en los discursos como una opción de transición e inestable, hasta precaria, a la vez que muy limitada en el medio rural por la falta de ofertas de pisos de alquiler asequible y de personas jóvenes con quienes compartir vivienda (escasez de pares demográficos).
- Se manifiestan otras opciones, sobre todo la cesión de uso de viviendas, tanto de familiares como de otros propietarios. También se habla en positivo de contratos de alquiler que acuerdan con la propiedad el pago de la renta mensual a través del gasto de rehabilitación de la vivienda efectuada por inquilino/a.

2) Factores o situaciones que dificultan o bloquean la emancipación

- Principalmente, se refieren al empleo precario y los salarios insuficientes: es el obstáculo o la barrera estructural más mencionada; así, opinaron que los contratos laborales son temporales, con salarios bajos, que les impiden acceder a alquileres estables o a la compra de vivienda mediante financiación hipotecaria.
- Escasa oferta de vivienda y precios elevados: aunque en estas comarcas rurales hay un parque numeroso de viviendas familiares o más que sobrado para alojar a la población joven que quiere emanciparse, sin embargo, la vivienda disponible en el mercado inmobiliario es escasa y con precios altos. Se resaltan los siguientes motivos: abundancia de segundas residencias y de viviendas vacías que no se movilizan al mercado de alquiler o de compra-venta, también se menciona en varias comarcas el alquiler vacacional o turístico que reduce y encarece todavía más la oferta de alquiler residencial estable. Se manifiesta en el discurso una especie de paradoja: «muchas casas vacías pero poca oferta real».

3) Influencia de la familia en la emancipación

- La familia cumple un rol ambivalente: apoyo y colchón económico y emocional que facilita el proceso de emancipación, pero, al mismo tiempo, crea y reproduce desigualdades sociales: quienes no tienen recursos familiares quedan bloqueados sine die.

- En estas zonas rurales, las redes socio-antropológicas de pertenencia (familiares) y proximidad (vecinos, amigos) son claves para acceder al mercado de la vivienda, constituye un capital relacional que a través del *boca-a-boca* permite acceder a alquileres más asequibles, viviendas cedidas o de compraventa. Por parte de algunos jóvenes se resalta que esto beneficia a la juventud local pero discrimina a jóvenes foráneos (inmigrantes).

4) *Situación e influencia de los mercados de la vivienda en la emancipación*

- Abundancia de vivienda desocupada que no se moviliza al mercado (vacía y segunda residencia).
- Oferta de alquiler muy limitada, con predominio del mercado informal o sumergido que impide la solicitud de ayudas públicas por parte de las y los inquilinos.
- Baja calidad del parque residencial y elevado coste de rehabilitación: las viviendas de segunda mano disponibles suelen necesitar reformas costosas; esto disuade la compra por parte de jóvenes con pocos recursos, además de la inflación en el coste de las reformas (se habla de una subida del 40-50%) y el tiempo de espera que se prolonga en exceso.
- En comarcas costeras o con atractivo turístico (por ejemplo, Eo-Navia), el alquiler vacacional o turístico reduce la oferta en el mercado residencial estable y encarece los precios, afectando a la emancipación de jóvenes.
- Emergen modelos de tenencia temporales híbridos (alquiler residencial durante 9/10 meses y turístico en 3/2 meses; incluso de alquiler entre semana a trabajadores y durante fines de semana a turistas) que generan inestabilidad y precariedad residencial entre los jóvenes, dificultan el arraigo y la percepción de ayudas públicas por parte de inquilinos/as.
- Las demandas de control y regulación de alquiler turístico o vacacional surgen con fuerza entre las opiniones de las y los jóvenes.
- En general, los discursos de la juventud rural manifiestan un mensaje claro: la juventud no se emancipa porque no puede, no porque no quiera o pretenda seguir viviendo con el confort familiar. La vivienda ha dejado de ser un derecho accesible para convertirse en un privilegio selectivo.

5) *Valoraciones sobre las políticas y medidas públicas para facilitar la emancipación*

- Las y los jóvenes aprecian que las políticas y medidas existen pero fallan en su adaptación e implementación en el medio rural.
- Tienen un enfoque urbano y no están adaptadas al contexto rural: desde la precariedad en el empleo y los bajos salarios hasta las viviendas irregulares, sin documentación en regla.
- Falta de información y de puntos – oficinas municipales de información y orientación presenciales.
- Requisitos rígidos y trámites complejos para solicitar ayudas públicas.
- Carencia de transparencia: menciones a prácticas clientelares y nepotismo (“enchufismo”) por parte de los actores del poder local.
- En cuanto a qué deberían hacer las Administraciones **públicas**, coinciden en reivindicar un mayor esfuerzo en informar y asesorar sobre las ayudas y ofertas de vivienda protegida.

- Adaptar, agilizar y simplificar requisitos y trámites de ayudas públicas para los jóvenes del medio rural: se menciona de manera recurrente el modelo de “ventanilla única” en los Ayuntamientos.
- Oferta de vivienda pública o social en el medio rural adaptada a la juventud rural: (apartamentos, viviendas más pequeñas).
- Promover cooperativas, la cesión en uso y modelos mixtos (público/privado/social) para fomentar la diversidad y accesibilidad.
- Regular y limitar el alquiler turístico y estacional: priorizar el alquiler residencial estable en zonas tensionadas (litoral Eo-Navia, municipios de El Bierzo por los que transcurre el Camino de Santiago).
- Crear y gestionar bancos o bolsas de vivienda vacía para el alquiler asequible y social.
- Incentivos fiscales y subvenciones suficientes para rehabilitación de vivienda antigua desocupada que se movilizase para el alquiler asequible y social.
- Las políticas públicas necesitan pasar de ser sectoriales y enfocadas al medio urbano a estrategias integrales adaptadas al medio rural que aborden simultáneamente vivienda, empleo, servicios colectivos y sostenibilidad demográfica.

2.3. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de inmigrantes extranjeros

A continuación, nos referimos a los Resultados del análisis cualitativo de los discursos recogidos en los 4 Grupos de Discusión (GD) realizados con inmigrantes extranjeros, los cuales se articulan en cuatro epígrafes: 1) *Valoración general del mercado de vivienda en alquiler*; 2) *Mercado informal de alquiler*; 3) *Factores que dificultan el acceso a una vivienda digna y asequible*; y 4) *Demandas y reivindicaciones a las Administraciones públicas*.

Comarcas	Nº Grupos Discusión
Eo-Navia (Asturias)	1 (mujeres)
Verín (Ourense)	1 (mujeres)
El Bierzo (León)	1 (mujeres)
Alt-Baix Maestrat y Els Ports (Castellón)	1 (mixto)
Total	4

1) Valoraciones del mercado de vivienda en alquiler

- Aprecian una escasez de oferta de viviendas de alquiler asequible y una demanda social en aumento, sobre todo por el aumento reciente de los flujos de inmigrantes y también del turismo. Evidencia una contradicción estructural de las zonas rurales en las que habitan: necesitan mano de obra inmigrante para su sostenimiento demográfico y económico, pero no cuentan con un mercado de vivienda capaz de integrarla.

- Coinciden en que no hay vivienda de alquiler social y de haberla (Eo-Navia) el stock es bastante reducido y perciben requisitos administrativos de acceso que valoran complejos y carentes de transparencia (supuesta discriminación de solicitantes extranjeros).
- Resaltan el auge de la vivienda turística y estacional, que ha implicado la reducción y encarecimiento de la oferta privada disponible de alquiler estable (se resaltó en los GD de Eo-Navia, El Bierzo, Alt – Baix Maestrat y Els Ports). El resultado es un mercado inmobiliario donde el colectivo de inmigrantes extranjeros se ve obligado a competir con turistas, lo que agrava su precariedad residencial.
- Los precios son altos y con tendencia a aumentar: un sobre coste de acceso a la vivienda para el colectivo de inmigrantes extranjeros con empleo precario y salarios bajos. Son conscientes que no tienen capacidad económica para competir en el acceso a la vivienda en un mercado tensionado, especialmente por el turismo.
- La situación de irregularidad administrativa les obliga a arrendar en el segmento informal del mercado de la vivienda: contrato verbal sin declarar a Hacienda, sin derechos y protección legal, son alquileres de infraviviendas.
- Frecuentes actitudes xenófobas y/o racistas de propietarios/as e inmobiliarias: un mayor riesgo de sufrir discriminación, exclusiones y abusos para las personas magrebí-musulmanas. La vivienda, al ser el espacio donde se expresa el “nosotros local”, se convierte en la frontera social y simbólica más difícil de superar para el colectivos de inmigrantes extranjeros.

2) Mercado informal de alquiler

- El acceso a la vivienda de alquiler está muy condicionado por su situación administrativa: las y los caseros les exigen nóminas o contratos de trabajo que una parte de la población extranjera no puede ofrecer. Esto los empuja hacia el mercado informal de alquiler, ante su situación de urgencia residencial.
- Se refieren a que los contratos verbales les dificulta el empadronarse en la vivienda arrendada y también a que no pueden reclamar legalmente por posibles incumplimientos de la propiedad de alguna de las condiciones del contrato informal.
- Además, este tipo de contrato no formalizado ni declarado a Hacienda les impide solicitar y obtener ayudas públicas para el alquiler. Se les obliga a pagar la renta mensual en efectivo.
- Mencionan con reiteración las prácticas abusivas de la propiedad: exigencia de fianzas excesivas (varios meses; también que no las devuelven), de realizar un pago anticipado, de disponer de un aval por varios meses de la renta de alquiler, se les exige un contrato de trabajo aunque sea para un contrato de alquiler informal, les exigen referencias de españoles, se desentiende de reparar averías y desperfectos (es frecuente que tengan que pagarlas los inquilinos), incumplimiento de la duración y renta mensual del contrato (cambios unilaterales por parte de la propiedad), y en su discurso se expresa temor a reclamar.
- Falta de menaje, de electrodomésticos, muebles y otros enseres inicialmente comprometidos en el contrato verbal.
- Alquilan viviendas antiguas en mal estado de conservación y habitabilidad: humedades, carencias en instalaciones básicas y accesibilidad, falta de aislamiento.... Son infraviviendas.

- La precariedad residencial no es una consecuencia aislada, sino un factor productor y reproductor de la desigualdad social, que limita sus posibilidades de movilidad laboral, educativa, social y calidad de vida.
- Se quejan del impacto negativo sobre la salud y la calidad de vida de las personas inquilinas, especialmente entre la infancia (Eo-Navia): “Se nos ponen enfermos los chiquitos por las humedades existentes en las casas”.
- El alquiler informal favorece el hacinamiento residencial: sobreocupación y subarriendos de habitaciones a familias y otras personas inmigrantes precarias.

3) Factores que dificultan el acceso a una vivienda digna y asequible

- La situación de irregularidad administrativa (sin permiso de estancia, residencia o sin contrato legal de trabajo).
- La pobreza económica derivada de empleos precarios, informales y mal pagados.
- La pobreza social: carecen o tienen un débil capital social-relacional con autóctonos de la zona para la búsqueda de vivienda de alquiler.
- Las numerosas viviendas vacías y secundarias reducen en exceso la oferta de viviendas en alquiler, además de encarecer la poca oferta disponible.
- Frecuentemente acceden a viviendas antiguas deterioradas del mercado de alquiler informal: precios altos para salarios bajos.
- Prácticas de desconfianza y discriminación por parte de propietarios e inmobiliarias que suelen basarse en actitudes de xenofobia, racismo y/o clasismo. El acceso a la vivienda funciona como una frontera social, donde se manifiestan prejuicios y estereotipos que segmentan y segregan en el mercado de la vivienda. La propiedad e inmobiliarias les exigen requisitos abusivos para alquilarles una vivienda, con más dificultades si tienen hijos pequeños.
- Desconocen sus derechos y/o no tienen capacidad para reclamarlos formalmente (situación administrativa irregular), además de temer represalias por parte de la propiedad: aceptación resignada al ser conscientes de su vulnerabilidad y precariedad socioeconómica (nulo o débil poder de negociación y reclamación).
- Escasez o carencia absoluta de oferta de vivienda pública o de alquiler social en comarcas rurales, con criterios y trámites que perciben complejos y lentos, además de cuestionar la transparencia político-administrativa de las adjudicaciones. Resaltan que no consideran las características y necesidades específicas de los hogares de inmigrantes extranjeros, como consecuencia de la desconexión entre las políticas públicas y las realidades locales, un sistema que tiende a “descartar” de facto a quienes más necesitan de la protección pública.

4) Demandas y reivindicaciones a las Administraciones públicas.

- Facilitar el empadronamiento sin que dependa de la voluntad del propietario/a de la vivienda.
- Medidas públicas contra la discriminación y exclusión de las y los inmigrantes en el mercado de la vivienda.
- Mayor regulación pública del mercado y mejora de habitabilidad de las viviendas en alquiler: más inspecciones públicas, incluyendo fiscal, reducir el segmento informal-sumergido del mercado, y más ayudas de rehabilitación para eliminar la infravivienda.

- Incentivos fiscales suficientes a propietarios para potenciar el alquiler residencial permanente.
- Movilizar vivienda vacía para el alquiler asequible o social: rehabilitar y poner en alquiler asequible o social parte de las viviendas desocupadas.
- Más viviendas protegidas o de VPO, sobre todo de alquiler asequible o social en las comarcas rurales.
- Informar y orientar, simplificar y acortar los trámites burocráticos para solicitar y acceder a viviendas sociales y ayudas públicas para el alquiler y también a prestaciones económicas para prevenir la pobreza y exclusión social (IMV, rentas mínimas autonómicas de inserción).
- Potenciar la coordinación interadministrativa y la proximidad presencial a los habitantes del rural con una oficina-ventanilla de vivienda en los Ayuntamientos.

2.4. Resultados del análisis cualitativo de los discursos de propietarias

Ahora, conozcamos los Resultados del análisis cualitativo de los discursos recogidos en los dos Grupos de Discusión y las tres Entrevistas semi-directivas realizadas con propietarias de viviendas en alquiler o vacías, que estructuramos en seis epígrafes: 1) *Valoración general del mercado y las políticas de vivienda*; 2) *Motivos que favorecen alquilar*; 3) *Motivos que No favorecen alquilar*; 4) *Causas de las viviendas vacías*; 5) *Opiniones sobre los seguros de alquiler*; y 6) *Propuestas para las políticas de vivienda*.

Comarcas	Nº Grupos Discusión	Nº Entrevistas
Eo-Navia (Asturias)	--	1 – Mujeres (2)
Verín (Ourense)	1 (mujeres)	--
El Bierzo (León)	--	1 – Mujer
Alt-Baix Maestrat y Els Ports (Castellón)	--	1 – Hombre
Sierra Sur (Sevilla)	1 (mujeres)	--
Total	2	3

1) Valoración general del mercado y las políticas de vivienda.

- ☒ Perciben una oferta de viviendas de alquiler escasa o muy limitada, mientras la demanda social de viviendas en alquiler ha aumentado, vinculándola con jóvenes emancipados, familias con niños pequeños y la llegada de inmigrantes extranjeros.
- ☒ Se reconoce que los precios son altos para los sueldos de la zona, especialmente para las personas jóvenes y las extranjeras.
- ☒ Se constata la presión reciente del alquiler turístico en Eo-Navia.
- ☒ Consideran que las políticas de vivienda son insuficientes y no se adaptan al contexto rural.
- ☒ Su discurso se refiere a carencias en la información sobre las ayudas públicas, los incentivos fiscales para alquilar, y perciben que la burocratización en la solicitud y tramitación es excesiva.
- ☒ Escasez de viviendas públicas y falta de iniciativas municipales. En general, se considera que las Administraciones “van por detrás” de las necesidades y demandas locales.

2) *Motivos que favorecen alquilar.*

- ✗ Beneficio económico, aunque se valora que es moderado en las comarcas rurales (cubrir gastos, comunidad, IBI, pequeñas reformas de mantenimiento).
- ✗ Se evita el deterioro de la vivienda manteniéndola habitada.
- ✗ Se valora el trato cercano y la confianza con inquilinos conocidos.
- ✗ Algunas propietarias expresan el sentido de responsabilidad social con la comunidad local y el interés por ayudas a familias vulnerables.

3) *Motivos que No favorecen alquilar.*

- ✗ El miedo es la barrera psicosocial dominante: temor a un posible impago del alquiler, al deterioro o daños graves en la vivienda. Pánico social a la *inquietud*. Son miedos desproporcionados y muy influidos por narrativas mediáticas y de las redes sociales telemáticas, generalmente infundados, sin base objetiva o ausencia real de casos de ocupación en los territorios objeto de estudio.
- ✗ Aprecian falta de respaldo institucional y de seguridad jurídica: se reclama en su discurso.
- ✗ Reconocen que abundan los contratos informales o verbales, no declarados fiscalmente, y son conscientes que potencian la desprotección de inquilinos pero también de propietarios.
- ✗ Estiman que es muy difícil recuperar la propiedad ante un caso de impago prolongado: los procesos judiciales de desahucio se perciben como lentos, costosos e inciertos.
- ✗ En general, las motivaciones para No alquilar están predeterminadas por miedos infundados que bloquean el mercado de vivienda de alquiler: se genera una “parálisis propietaria” para alquilar.

4) *Causas de las viviendas vacías.*

- ✗ Viviendas heredadas con alto valor simbólico-emocional para sus propietarios: el fuerte apego a ese patrimonio familiar bloquea su alquiler o venta.
- ✗ El problema de las viviendas heredadas sin regularizar. Conflictos entre herederos (copropietarios) que contribuyen al abandono y degradación de esas viviendas.
- ✗ Viviendas deterioradas con un coste de rehabilitación inasumible para la propiedad.
- ✗ Falta información y asesoramiento sobre las ayudas públicas e incentivos fiscales disponibles para alquilar y rehabilitar.
- ✗ Propietarios que no tienen capacitación para ser arrendadores.
- ✗ Consideran que las segundas residencias que se utilizan apenas unos días al año están extendidas y arraigadas en la comarca: valoran que es bastante difícil que se consigan movilizar hacia el alquiler o la venta.
- ✗ En Sierra Sur de Sevilla se reconoce la tradición familiar de construir “para los hijos”; un stock importante de viviendas sin terminar pero que tampoco se disponen para el alquiler.

5) *Opiniones sobre los seguros de alquiler*¹.

- ☒ Mayoría de propietarias desconocen los seguros y las garantías que ofrecen. Algunas propietarias sí los conocen y utilizan (El Bierzo), valorándolos como “maravillosos” o “esenciales”.
- ☒ Reconocen que la informalidad del mercado de alquiler (contrato verbal, sin declarar a Hacienda) impide acceder a un seguro de arrendamiento.
- ☒ La falta de información sobre los seguros de alquiler no les impide apreciarlos como “caros”.

6) *Propuestas para las políticas de vivienda.*

- ☒ Crear bolsas municipales de vivienda de alquiler asequible.
- ☒ Potenciar las ayudas para rehabilitar y alquilar. Publicitar, asesorar y mejorar los incentivos económicos y fiscales para las y los propietarios.
- ☒ Crear seguros públicos o mixtos.
- ☒ Agilizar administrativamente desahucios por impago, clarificar y reforzar las garantías legales.
- ☒ Demanda de intervención municipal directa (Sierra Sur de Sevilla).
- ☒ Se reclaman políticas adaptadas a la baja densidad demográfica del rural (EO-Navia).
- ☒ En resumen, según el discurso de las propietarias el medio rural requiere políticas diferenciadas y adaptadas, con ayudas e incentivos públicos claros para rehabilitar y alquilar, garantías de seguridad jurídica y mecanismos municipales de información, mediación y asesoramiento técnico.

1 Cubre posibles riesgos de impago, defensa jurídica, actos vandálicos, etc.; coste del 3,5% al 6% de la renta anual.

3. RECOMENDACIONES

Por último, vamos a referirnos a las Recomendaciones para las políticas y medidas públicas de vivienda que se basan en las conclusiones anteriores, sobre todo en las propuestas enunciadas en los discursos emitidos por las y los informantes que participaron en la 3ª Fase Cualitativa de la *Investigación Sociológica sobre el Problema de la Vivienda en el Medio Rural*, promovida por COCEDER en 2025. En concreto, consideramos **16 Recomendaciones**:

1. Priorizar el derecho constitucional (Art. 47) a la vivienda digna, adecuada y asequible: *la vivienda es un derecho, no un negocio*.
2. Políticas y medidas adaptadas a las características del medio rural que sean participativas, inclusivas y con un enfoque integral (vivienda, empleo y servicios colectivos).
3. Dotar a los Ayuntamientos rurales de suficientes recursos técnicos y económicos para desempeñar un rol activo en la promoción y gestión de viviendas de protección pública, en la conservación y rehabilitación.
4. Es necesario que las políticas de vivienda impulsen la despropietarización del régimen de tenencia de la vivienda principal para adecuarse a una tipología de hogares en proceso de cambio hacia la diversificación. Para ello se requieren formas de tenencia más flexibles, asequibles y adaptables como son el alquiler social, protegido y la cesión.
5. Ayuntamientos, mancomunidades o entidades comarcales deberían disponer y gestionar un stock de viviendas de alquiler social: *objetivo del 5% de Alquiler Social*.
6. Política especializada en compra y rehabilitación pública de viviendas vacías para crear ese stock de viviendas de alquiler social.
7. Elaboración de una Ley estatal, con la financiación correspondiente, para que los Ayuntamientos rurales puedan hacerse con la propiedad de viviendas vacías y así crear un banco o bolsa de viviendas vacías para rehabilitarlas y destinarlas al alquiler social.
8. Los Ayuntamientos deben gestionar oficinas municipales de vivienda, cofinanciadas por las Administraciones autonómica y provincial, utilizando soportes digitales tipo web y redes sociales por internet. Generalizar el modelo de *ventanilla única*. Implementar acciones de mediación y acompañamiento.

9. Promover medidas alternativas como la Cesión de uso, tanto de suelo público para construir nueva vivienda protegida (en derecho de superficie) como de cesión de viviendas vacías de particulares (cesión del uso a cambio de rehabilitación y mantenimiento), donde tengan presencia los modelos de *cohousing* o viviendas colaborativas, el cooperativismo o la *masovería*.
10. Los Ayuntamientos deben impulsar que los propietarios legalicen sus viviendas o las actualicen correctamente en el Catastro y Registro de la Propiedad.
11. Reforzar y publicitar las ayudas e incentivos fiscales para rehabilitar y alquilar, así como simplificar el papeleo burocrático.
12. Regular y limitar el alquiler turístico y estacional: priorizar el alquiler residencial estable.
13. Medidas públicas contra la discriminación y segregación-exclusión de las y los inmigrantes extranjeros en el mercado de la vivienda.
14. Campañas de información y sensibilización para promover el alquiler privado formal y asequible, contrarrestando los temores infundados de propietarios/as.
15. Seguros de alquiler con garantía pública para alquileres privados asequibles.
16. Inspecciones fiscales y de vivienda para reducir el alquiler informal y la infravivienda, mejorando la habitabilidad de las viviendas en alquiler.

**PROGRAMA DE INVESTIGACIÓN SOCIOLÓGICA DE
DIAGNÓSTICO Y PROPUESTAS SOBRE EL PRECARIADO
Y EL RETO DEMOGRÁFICO EN EL MEDIO RURAL**

Subvencionado por el Ministerio de Derechos Sociales
Consumo y Agenda 2030 a través del 0.7% del IRPF



COCEDER
CONFEDERACIÓN DE CENTROS
DE DESARROLLO RURAL