



ESTUDIO DE VIVIENDA

PRESENTACIÓN DE RESULTADOS

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

2025



POR SOLIDARIDAD
OTROS FINES DE INTERÉS SOCIAL

COCEDER
CONFEDERACIÓN DE CENTROS
DE DESARROLLO RURAL



Investigación Sociológica sobre el Problema de la Vivienda en el Medio Rural 2025 - COCEDER

Equipo de investigación:

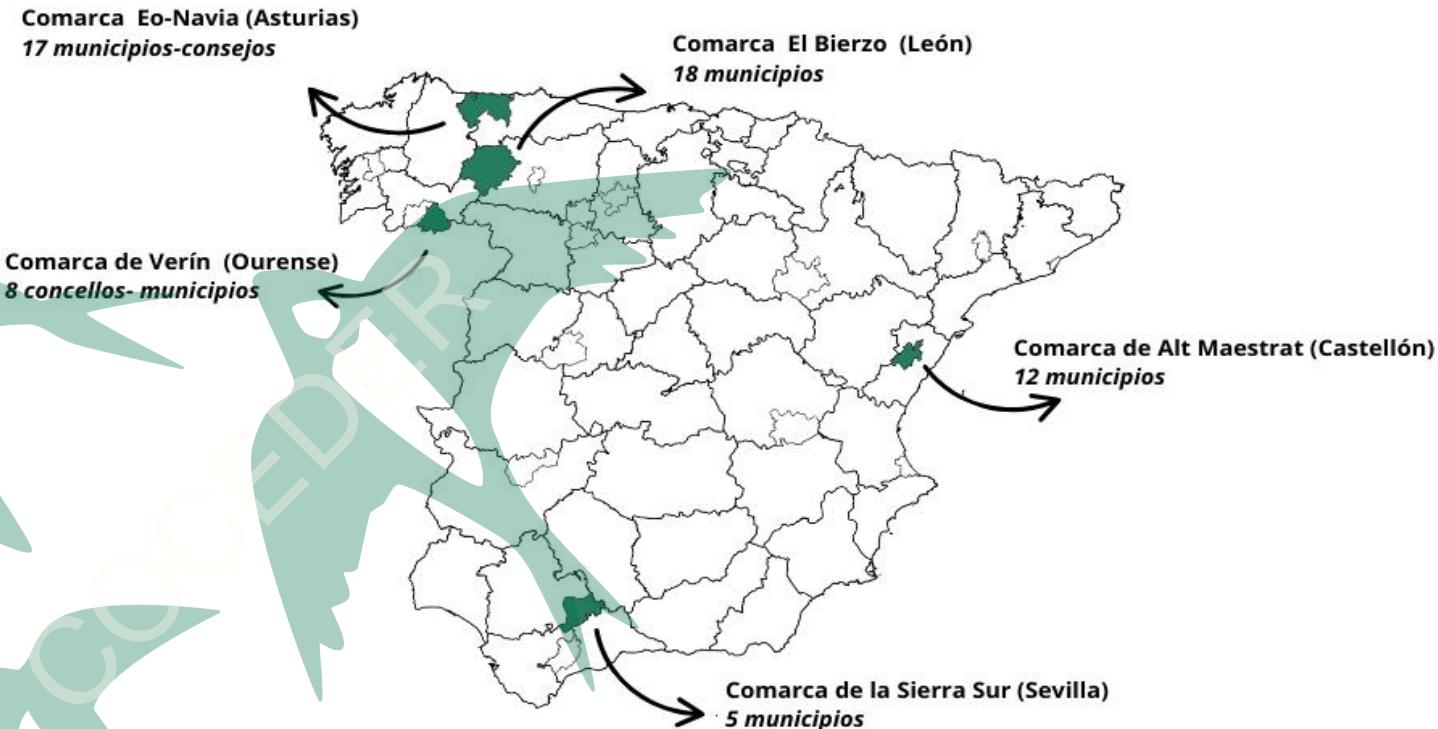
- Estudios Cuantitativos: *Jorge Hortas López y María Ruiz Sastre*.
- Estudios Cualitativos: *Dennis Álvarez Guerrero, Gabriel Fernández García, Marta Gascó Izquierdo, Jasmine Prieto Simón y Claudia Rueda Martos*.
- Dirección investigación: *Xosé Elías Trabada Crende*.
- Comunicación: *Malena Almares Rodríguez*.
- Coordinación: *María José Illera Suárez*.



Investigación Sociológica sobre el Problema de la Vivienda en el Medio Rural 2025 - COCEDER

El proceso de investigación sociológica se centró en 5 comarcas o zonas rurales en las que trabajan los Centro de Desarrollo Rural:

- EO-Navia, CDR *Fundación EDES*.
- Verín, CDR *Portas Abertas*.
- El Bierzo, CDR *AFA Bierzo*.
- Alt Maestrat, Baix Maestrat y Els Ports, CDR *Alt Maestrat*.
- Sierra Sur de Sevilla, CDR *Sastipem Thaj Mestapem*.



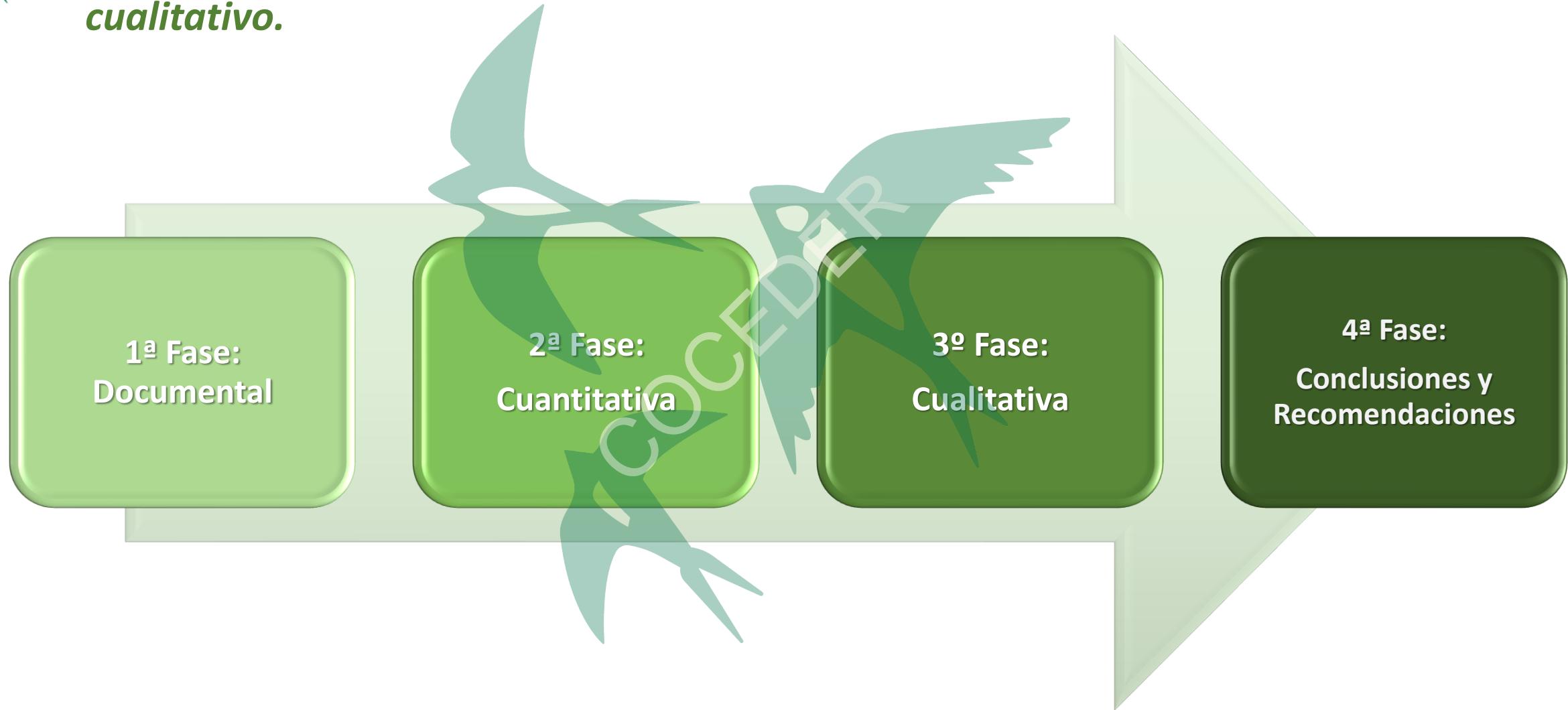
INVESTIGACIÓN SOBRE VIVIENDA

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

ZONAS DE ACTUACIÓN



4 Fases de investigación, con una metodología mixta o integradora, ya que se utilizaron y complementaron tres métodos: *documental, cuantitativo y cualitativo*.





RESULTADOS ESTUDIO CUANTITATIVO

1ª Fase Documental: Censos de Población y Viviendas de 2001, 2011 y 2021, así como del Censo anual de Población de 2024 (Instituto Nacional de Estadística).

2ª Fase Cuantitativa:

- Sistema de Indicadores Cuantitativos (Tablas y Gráficos tipo Excel)
- Análisis cuantitativo-distributivo con una perspectiva temporal y comparativa con dos enfoques territoriales
 - Externo: comarca o zona/provincia/C. A y España;
 - Interno: comparación entre los municipios de cada comarca o zona).

Informe del Estudio Cuantitativo para cada comarca o zona.



Evolución entre los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021 (INE)

Incremento notorio del nº de viviendas familiares *versus* decremento significativo de la población en las cinco zonas.
Crecen las Ratios de Viviendas familiares por 1.000 habitantes expresando en 2021 valores muy elevados.

Gráfico 1. Tasas de Evolución (%;-%) del nº de Viviendas Familiares y de la Población censadas entre 2001 y 2021.

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

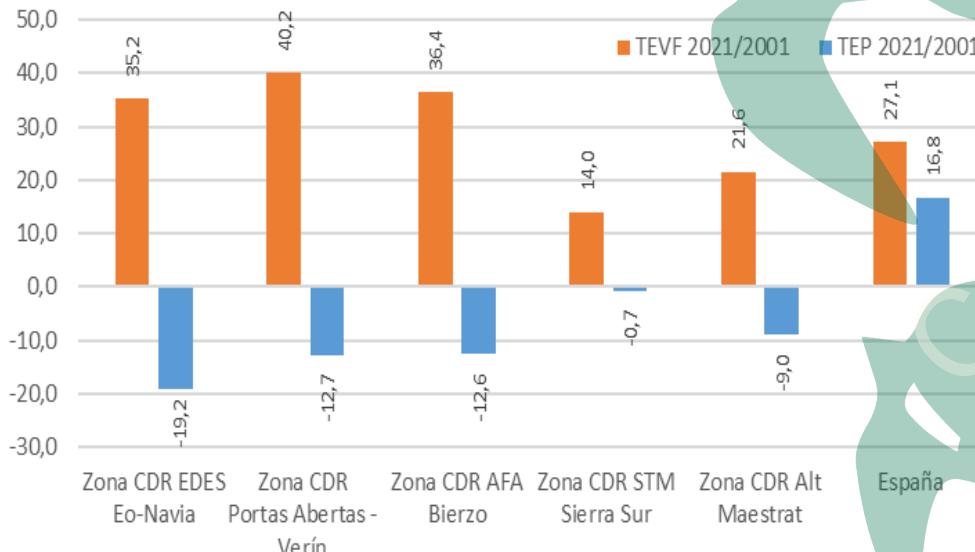
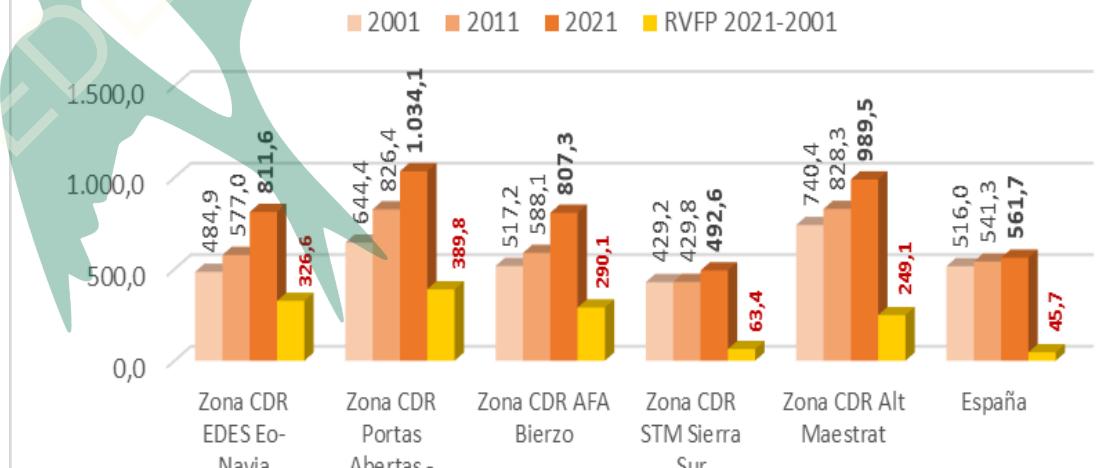


Gráfico 2. Ratios de Viviendas Familiares por 1.000 Habitantes censados en 2001, 2011 y 2021.

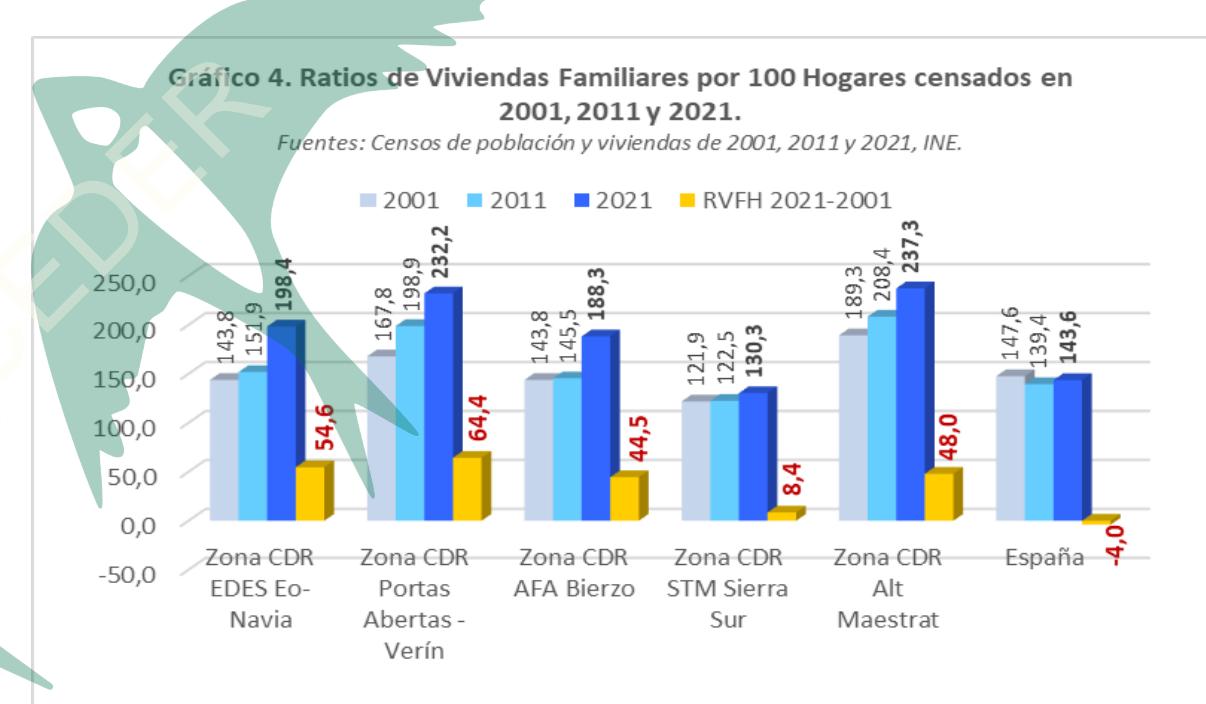
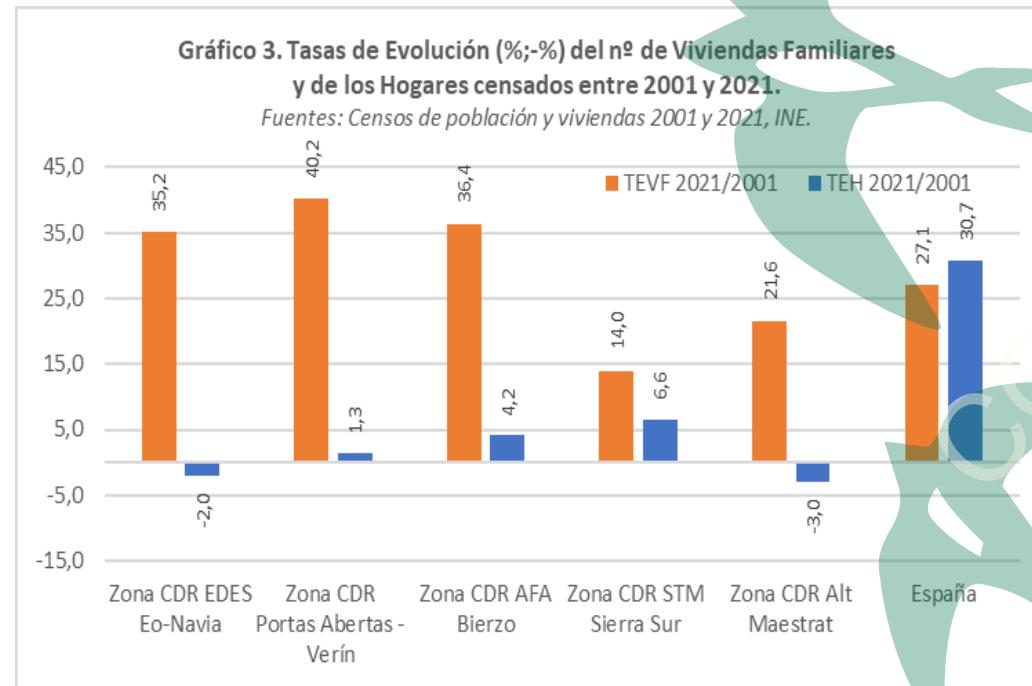
Fuentes: Censos de población y viviendas de 2001, 2011 y 2021, INE.





Evolución entre los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021 (INE)

Evolución ambivalente del nº de Hogares (+3z / -2z) mientras el nº de Viviendas familiares creció de manera generalizada. Las Ratios de Viviendas familiares por 100 Hogares aumentaron en las 5 zonas, aunque con ligereza en Sierra Sur.





Evolución entre los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021 (INE)

Evolución ambivalente del nº de Viviendas Principales (+3z / -2z) mientras el nº de Viviendas No Principales creció con exceso.
En 2021, las Viviendas Principales representan menos del 55% del total de viviendas en cuatro zonas (del 42,1% en Alt Maestrat hasta el 53,1% en El Bierzo), solo Sierra Sur (76,7%) superó el porcentaje estatal (69,6%).

Gráfico 5. Tasas de Evolución (%;-%) del nº de Viviendas Familiares Principales y No Principales censadas entre 2001 y 2021.
Fuentes: Censos de población y viviendas 2001 y 2021, INE.

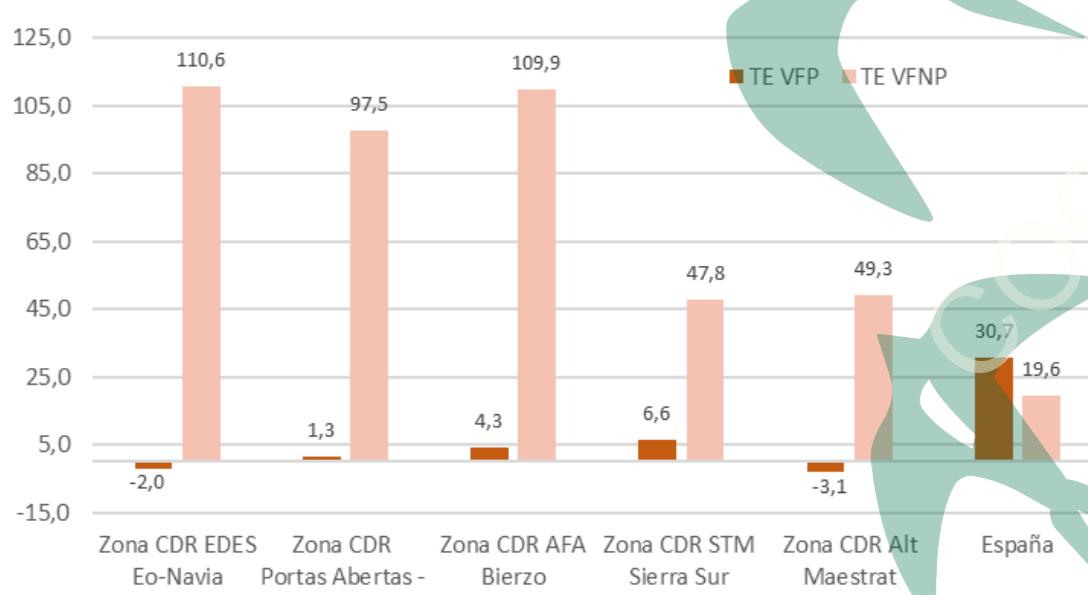
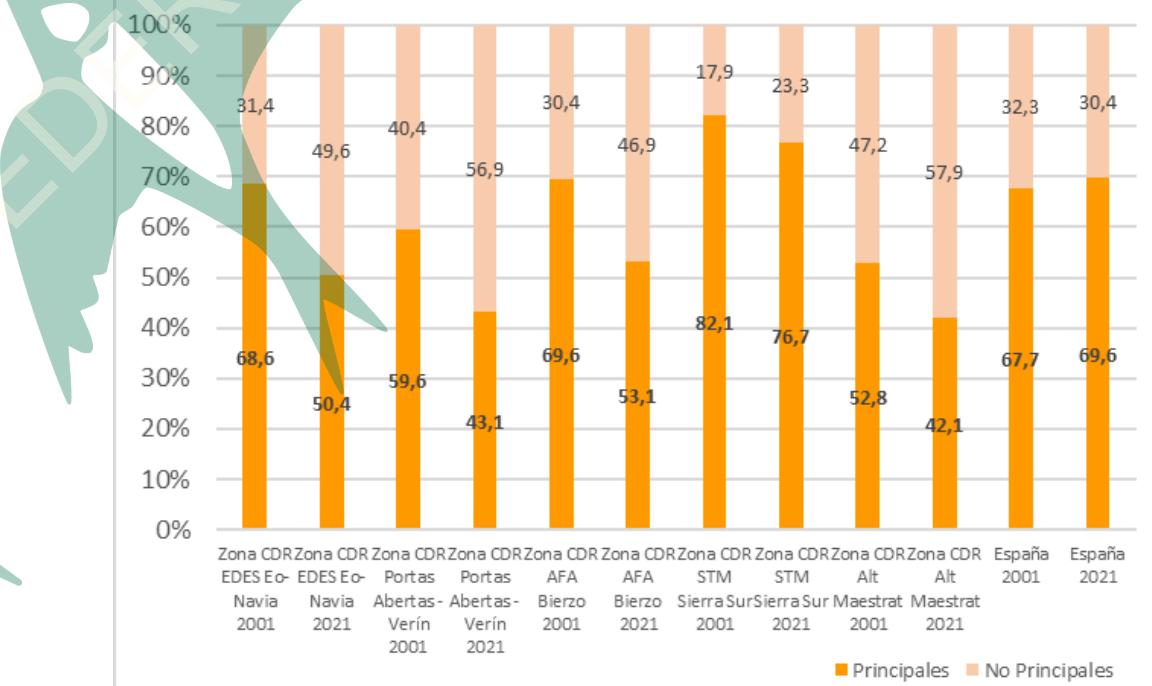


Gráfico 6. Distribución de las Viviendas familiares censadas según Tipo de Uso en 2001 y 2021: % respecto total viviendas.
Fuentes: Censos de población y viviendas 2001 y 2021, INE.





Evolución entre los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021 (INE)

De 2001 a 2021, los % de Viviendas Vacías aumentaron en los cinco territorios, contrastando con la ligera pérdida que se expresó en el total de España (-0,5 puntos).

Las Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares aumentaron en las 5 zonas, mostrando más Viviendas Vacías que Hogares en 2021 en las comarcas de Verín (132,2) y Alt Maestrat (137,4).

Gráfico 7. Porcentajes de Viviendas Vacías en 2001 y 2021: % sobre TVF.

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

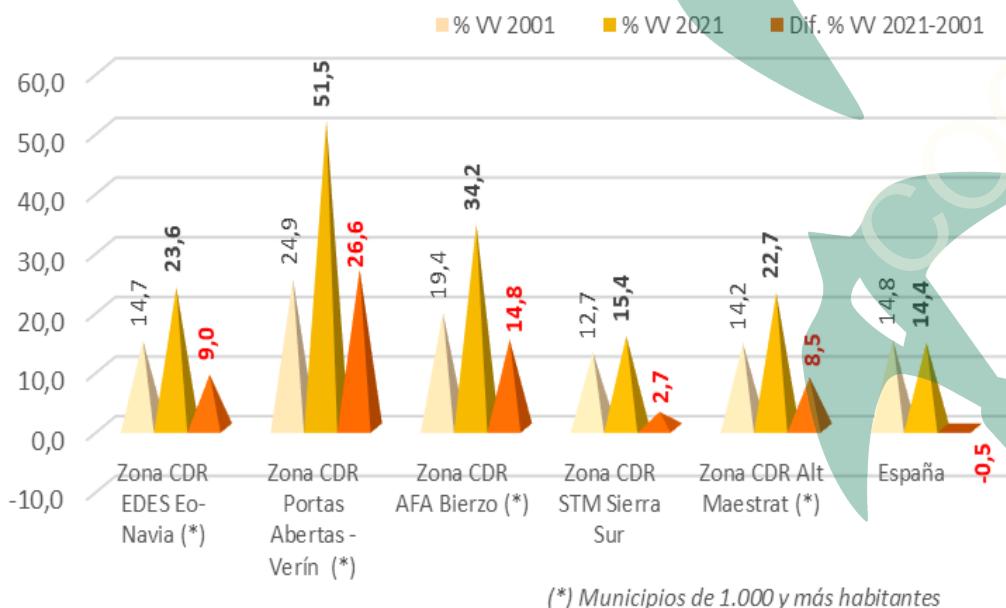
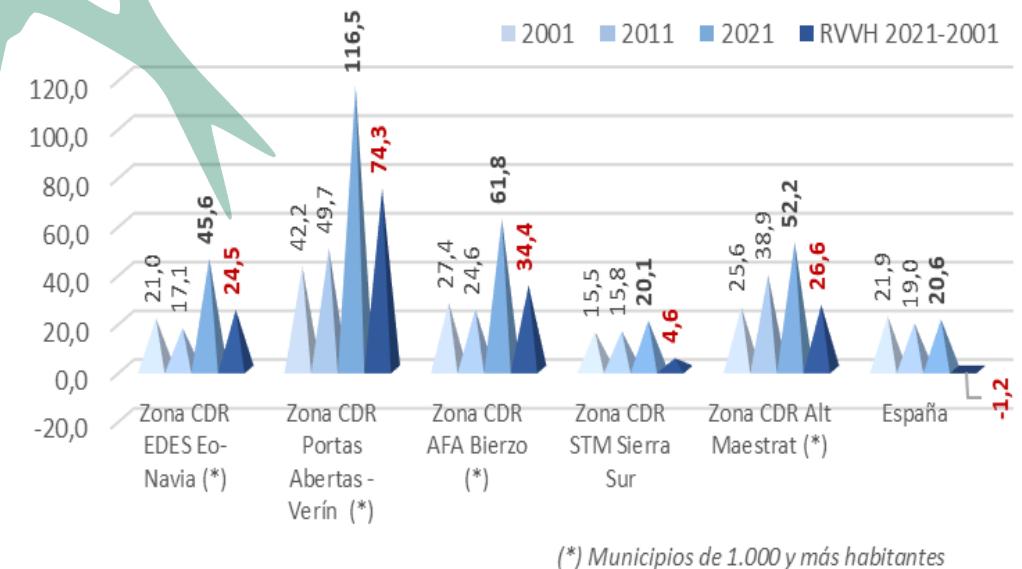


Gráfico 8. Ratios de Viviendas Vacías por 100 Hogares censados en 2001, 2011 y 2021.

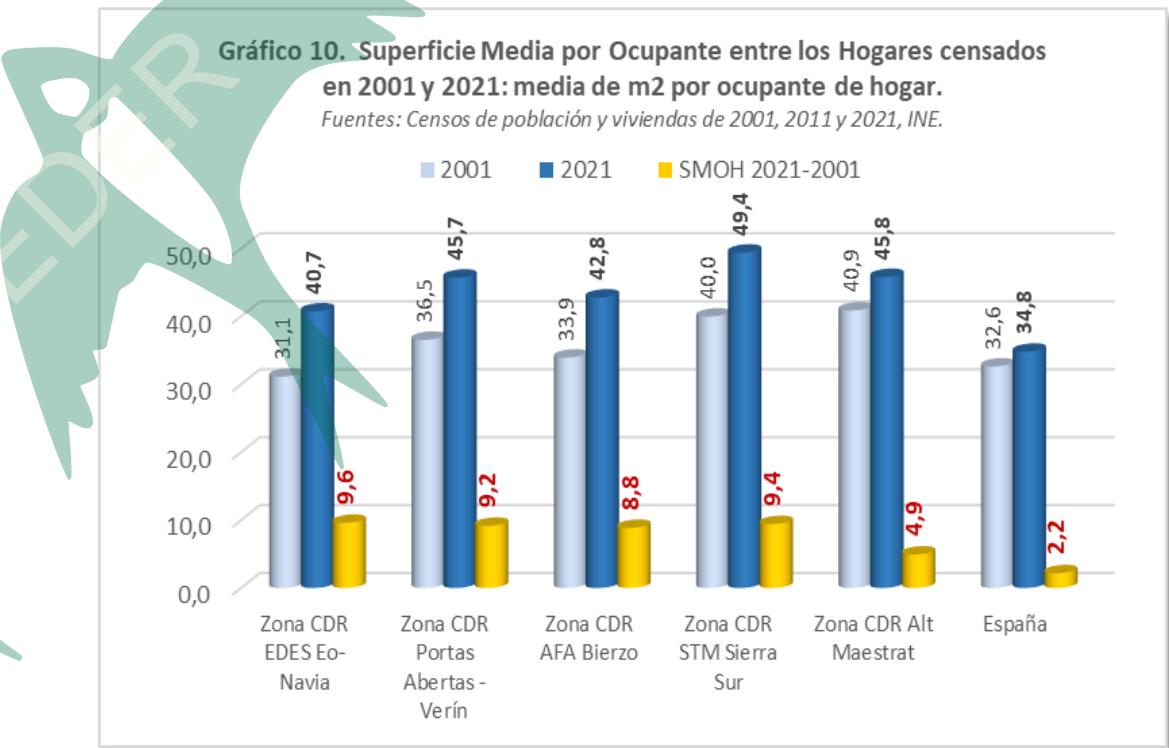
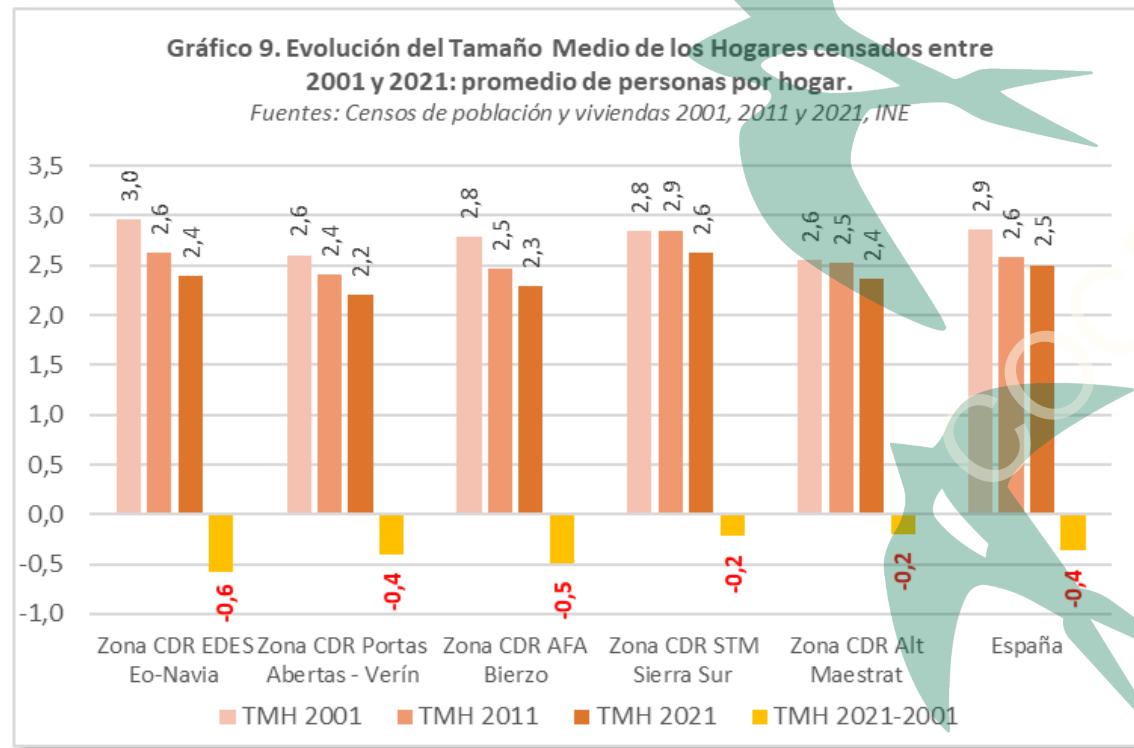
Fuentes: Censos de población y viviendas de 2001, 2011 y 2021, INE.





Evolución entre los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021 (INE)

Entre 2001 y 2021, el Tamaño Medio de los Hogares se redujo de manera generalizada. La Superficie Media por Ocupante aumentó en las 5 zonas, que superaron con holgura el promedio estatal (34,8).





Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE)

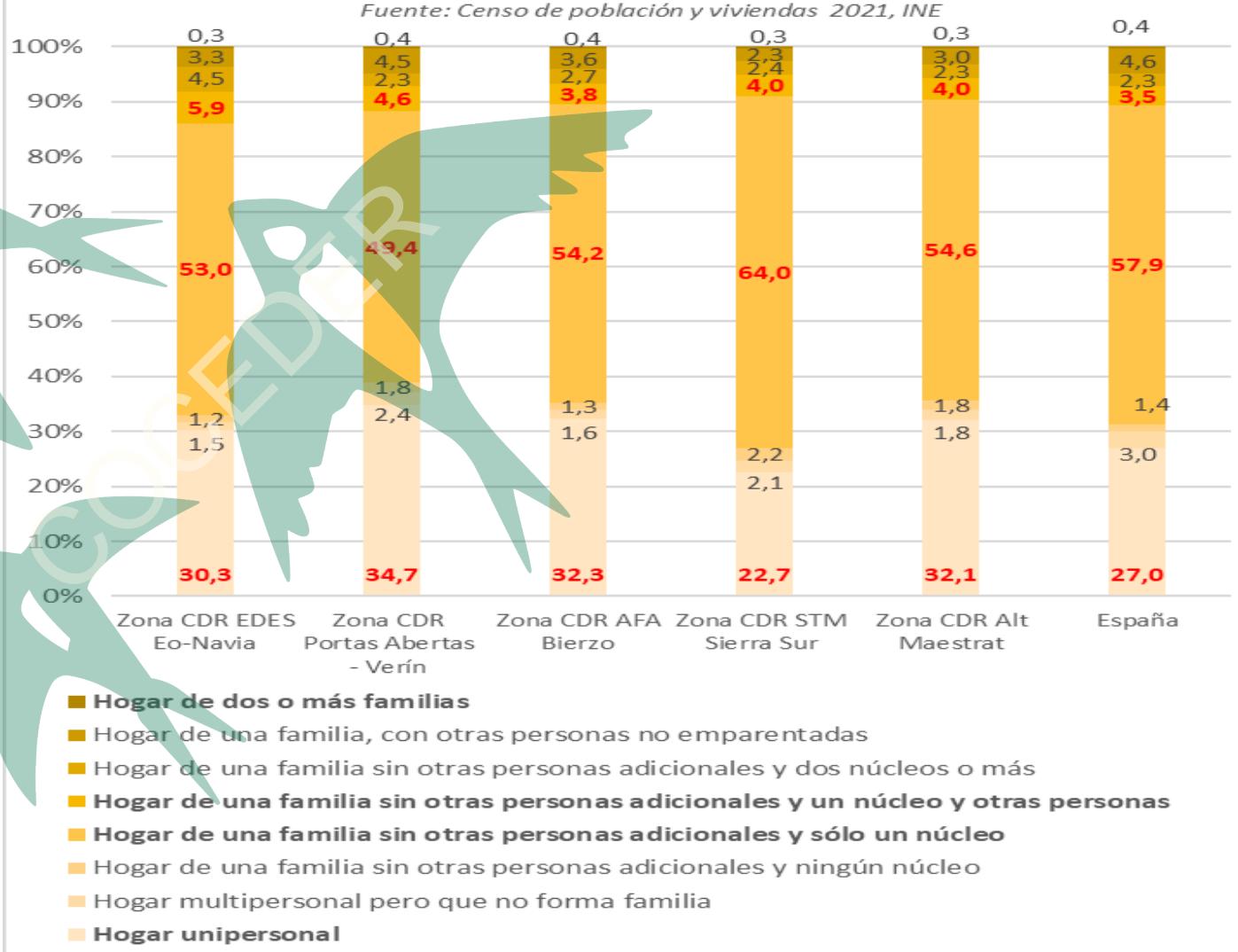
En 2021, el Tipo de Hogar mayoritario es el formado por una familia, sin otras personas adicionales, y sólo un núcleo: por ejemplo, una pareja – matrimonio con o sin hijos; o un hogar monomarental (mujer con hijos/as).

En segundo lugar, los hogares unipersonales, este tipo de hogar se correlaciona fuertemente con la población anciana.

En tercer lugar, aunque con % visiblemente menores, 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.

Gráfico 11. Distribución (%) de los Hogares censados en 2021 según Tipo de hogar.

Fuente: Censo de población y viviendas 2021, INE





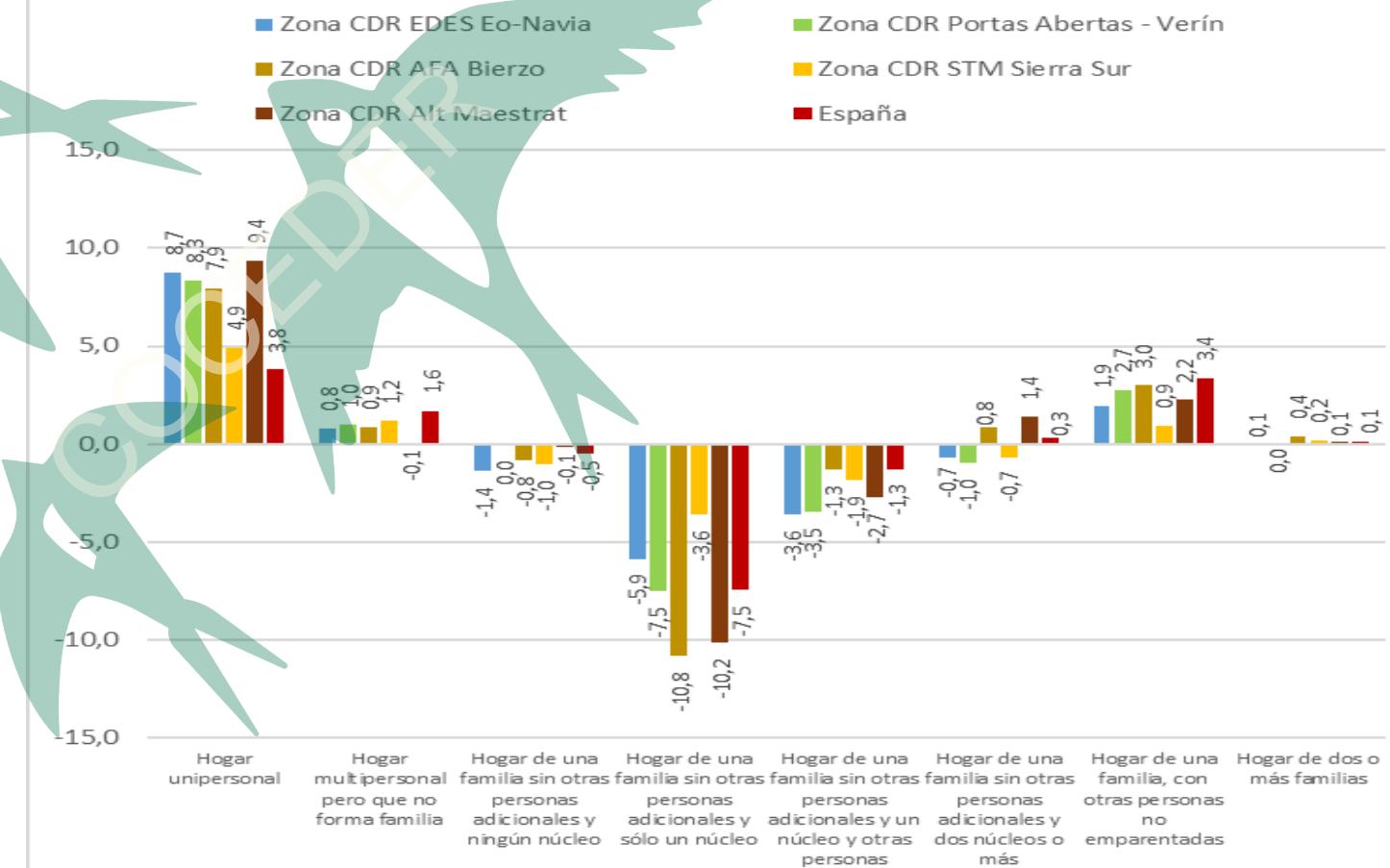
De 2011 a 2021, se observa una tendencia de cambio hacia la diversificación de la tipología de Hogares, que es una característica principal de la *Segunda Transición Demográfica*.

En la vertiente negativa: disminuye la importancia de los hogares de familia uninuclear (sin otras personas adicionales), de 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: aumenta la representación de los hogares unipersonales, de los multipersonales que no forman familia, y los de una familia con otras personas no emparentadas.

Gráfico 12. Diferencias en los % de Hogares censados según Tipo de hogar entre las distribuciones de 2011 y 2021.

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





Evolución entre los Censos de Población y Viviendas de 2001 y 2021 (INE)

En 2021, la Propiedad es hegemónica en el régimen de tenencia de la Vivienda Principal, abarca desde el 77,5% del total en la zona Alt Maestrat hasta el 84,3% en la de El Bierzo. Los cinco territorios superaron el porcentaje estatal (75,5%).

De 2001 a 2021, se percibe un retroceso del porcentaje de viviendas principales en propiedad en las comarcas de Eo-Navia (-3 puntos), de Verín (-3,4 puntos) y en Alt Maestrat (-8 puntos), coincidiendo con el sentido negativo de España (-6,7 puntos).

Alquiler comprende en 2021 entre el 7,1% de las viviendas principales en la zona El Bierzo y el 10,9% en Alt Maestrat, que se sitúan claramente por debajo del porcentaje estatal (16,1%).

Otro régimen, abarca desde el 8,6% en la comarca El Bierzo hasta el 13,9% en Verín, superando los 5 territorios el porcentaje estatal (8,5%).

Gráfico 13. Distribución del nº de Viviendas familiares Principales censadas según Régimen de Tenencia en 2001 y 2021: % respecto total viviendas principales.

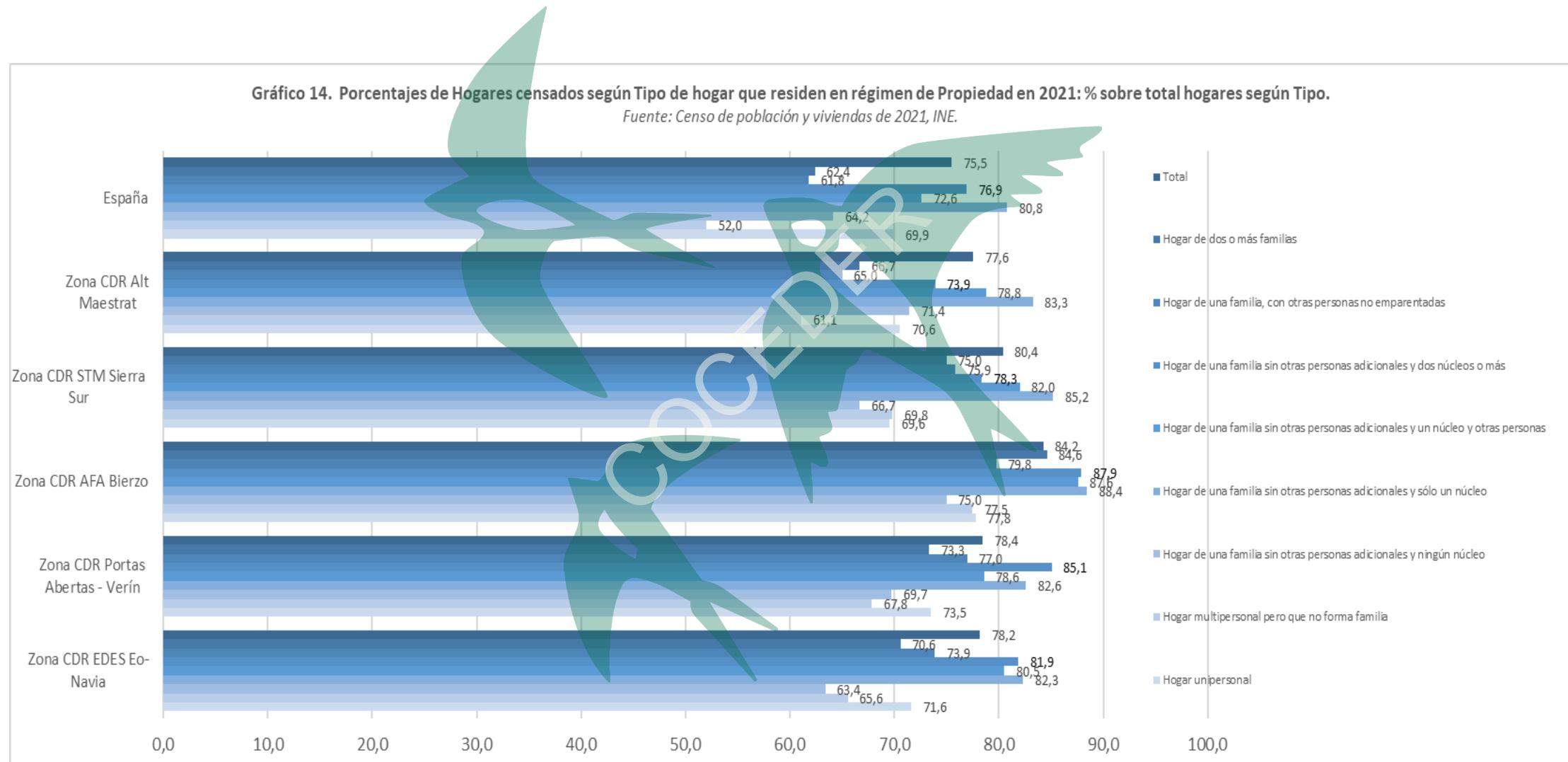
Fuentes: Censos de población y viviendas 2001 y 2021, INE.





Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE)

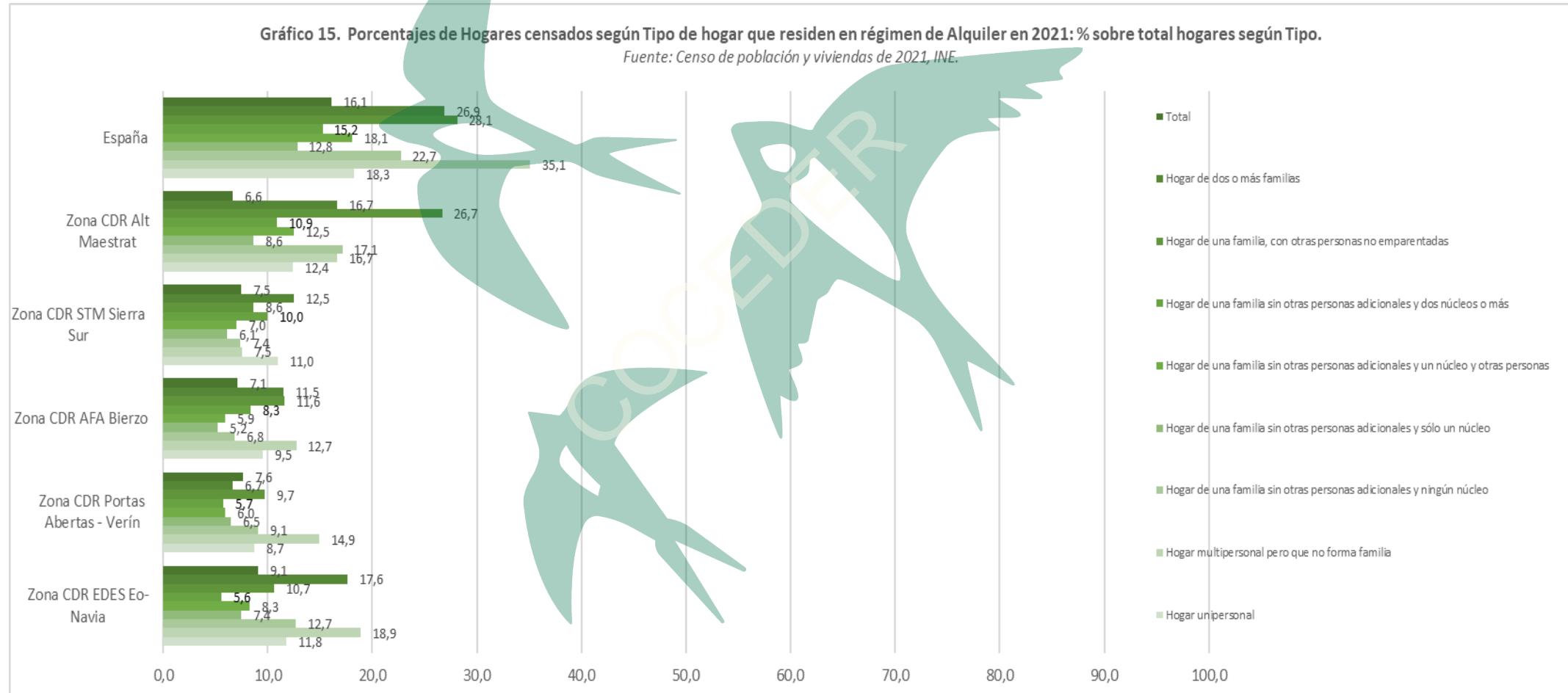
En todos los Tipos de Hogar domina sin ambages la Propiedad (>60% de Hogares), incluso en las cinco zonas lo hace con mayor superioridad que en el total de España.





Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE)

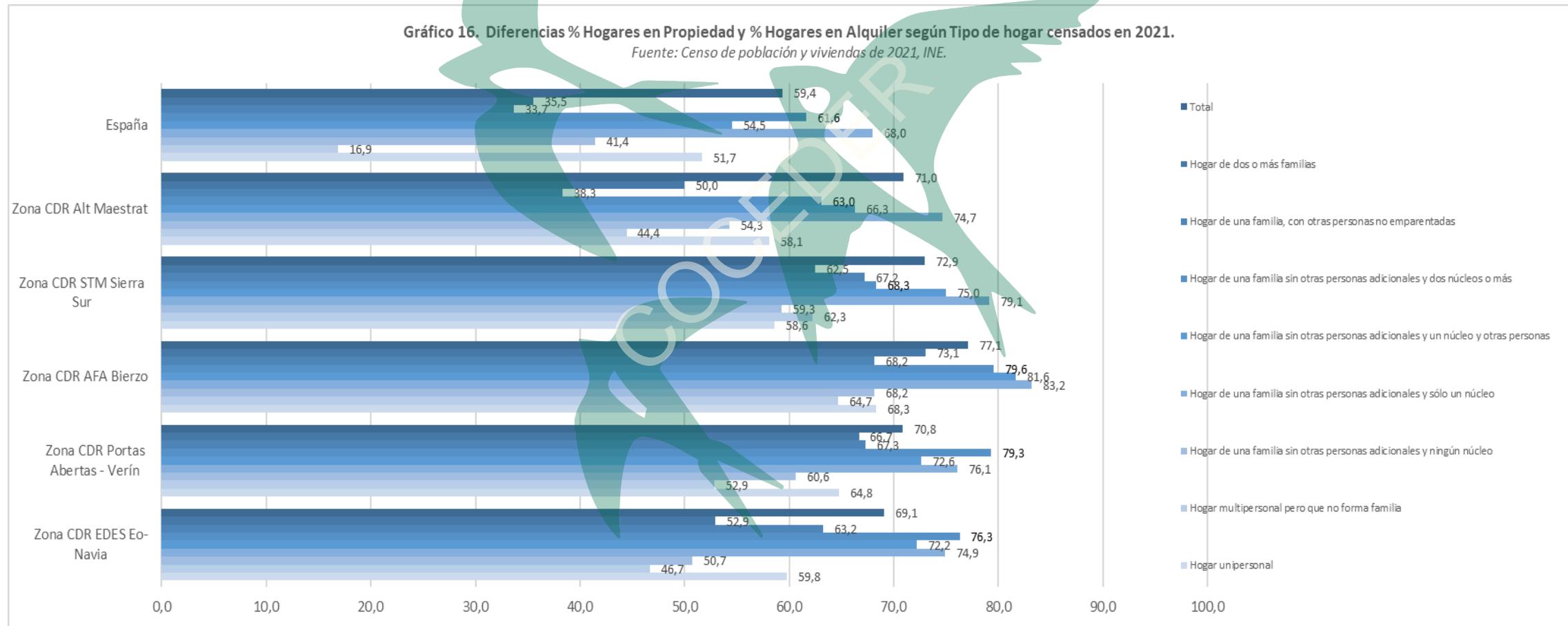
En todos los Tipos de Hogar el Alquiler alcanza una representación entre baja y moderada.





Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE)

En todos los Tipos de Hogares y territorios la diferencia entre el % de Propiedad y el % de Alquiler es claramente favorable al primero, incluso con más amplitud en las cinco zonas.

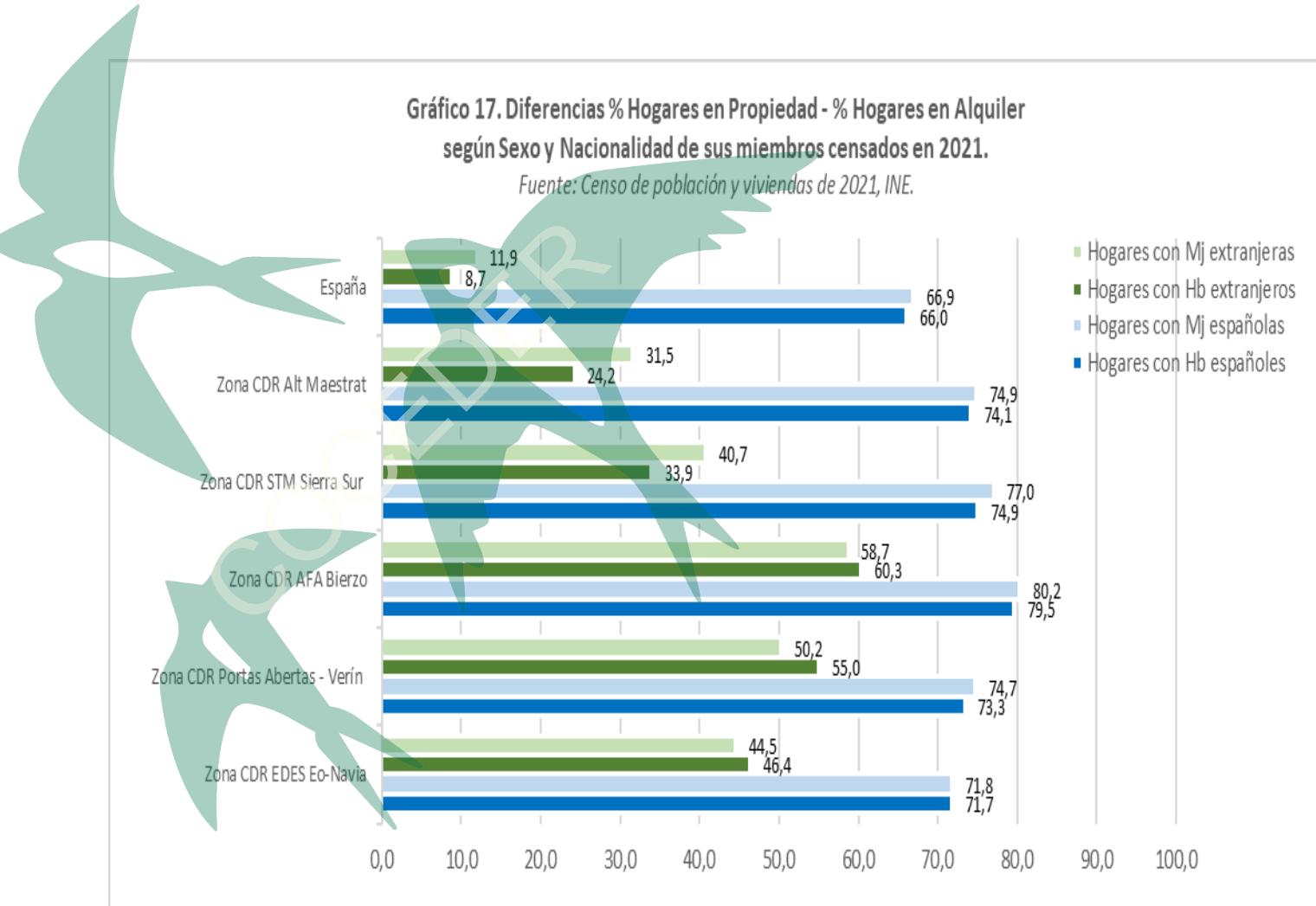




Censo de Población y Viviendas de 2021 (INE)

Hogares según Sexo y Nacionalidad de sus miembros: los % de Propiedad superaron con bastante holgura los % de Alquiler en las cuatro categorías de Hogares, pero con mayor profusión en los que residen Hombres y Mujeres de nacionalidad Española con relación a los Hogares en los que residen Hombres y Mujeres de nacionalidad Extranjera.

En las cinco zonas las diferencias en los % de Propiedad y % de Alquiler son más elevadas que las correspondientes al total estatal.





RESULTADOS ESTUDIO CUALITATIVO

3ª Fase Cualitativa: se utilizaron dos técnicas cualitativas de investigación en las 5 comarcas objeto de estudio:

- Entrevistas semi-directivas para recoger los discursos de:

- Personas informantes cualificadas de los niveles político, técnico, privado y social de las Redes Sociales Formales: un total de 64 entrevistas semi-directivas.
- Personas propietarias de viviendas que alquilan o están vacías (en las comarcas donde no fue posible realizar GD): 3 Entrevistas efectuadas (Eo-Navia, El Bierzo y Alt Maestrat – no se pudo grabar).

- Grupos de Discusión para recoger los discursos de:

- Personas jóvenes emancipadas y no emancipadas: 6 GD (uno por comarca, excepto en Sierra Sur de Sevilla donde se efectuaron 2 GD hombres/mujeres)
- Personas inmigrantes extranjeras: 4 GD (uno por comarca, salvo en Sierra Sur de Sevilla).
- Personas Propietarias de viviendas que alquilan o vacías: 2 GD (comarcas de Verín y Sierra Sur de Sevilla)

Informe del Estudio Cualitativo para cada comarca o zona.



ANÁLISIS DE LOS DISCURSOS RECOGIDOS EN LAS ENTREVISTAS

Informantes cualificados sectores político, técnico, privado y social

TRABAJO DE CAMPO:

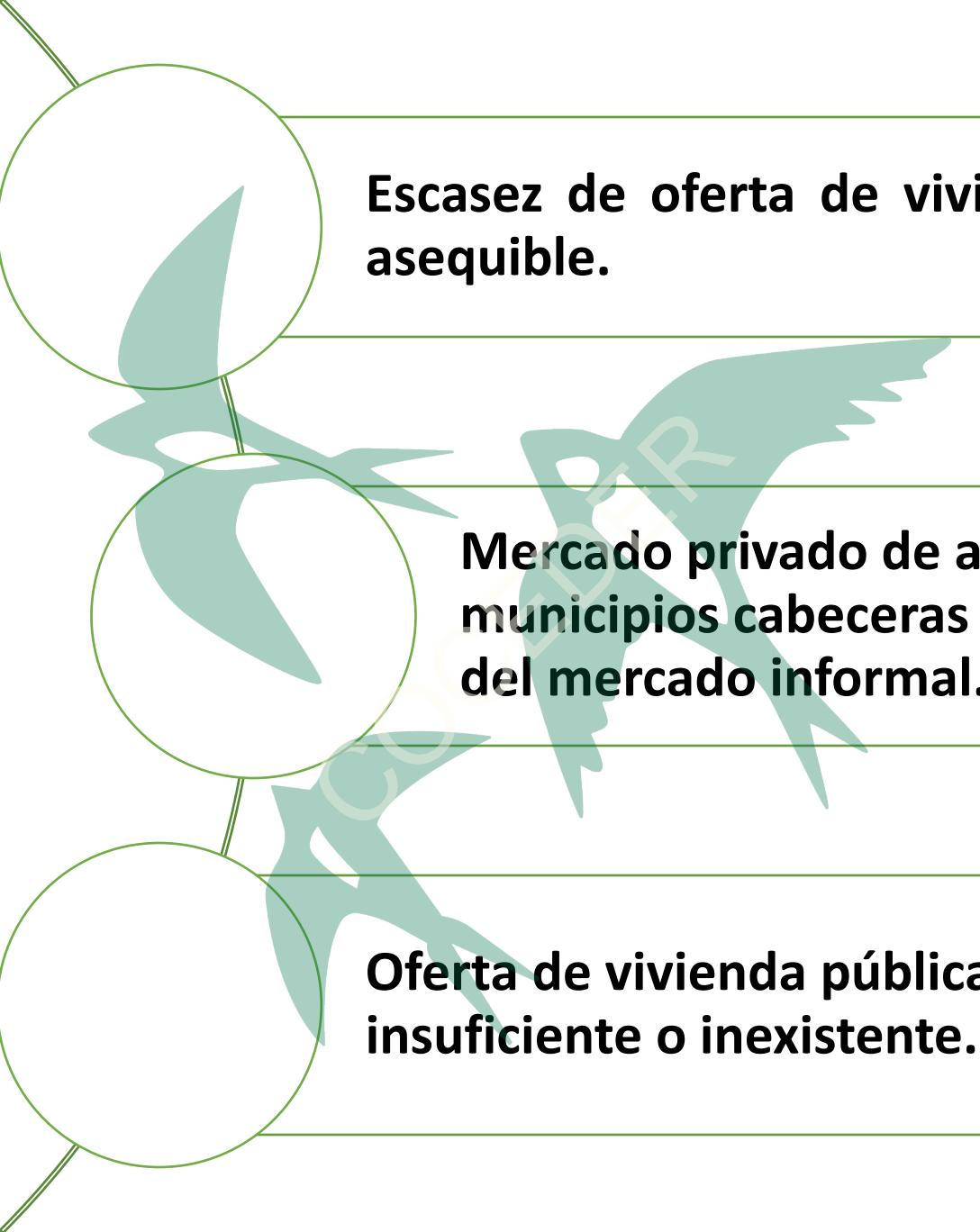
Comarcas o Zonas	Nº Entrevistas
Eo-Navia (Asturias)	15
Verín (Ourense)	13
El Bierzo (León)	13
Alt Maestrat (Castellón)	10
Sierra Sur (Sevilla)	13
Total	64

Resultados del Análisis de los discursos que se presentan en 4 apartados:

- 1) Mercados de la vivienda en alquiler y propiedad*
- 2) Estado de los parques de viviendas principales y no principales*
- 3) Demandas y necesidades residenciales*
- 4) Políticas y medidas públicas*



1) MERCADOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y PROPIEDAD (1)



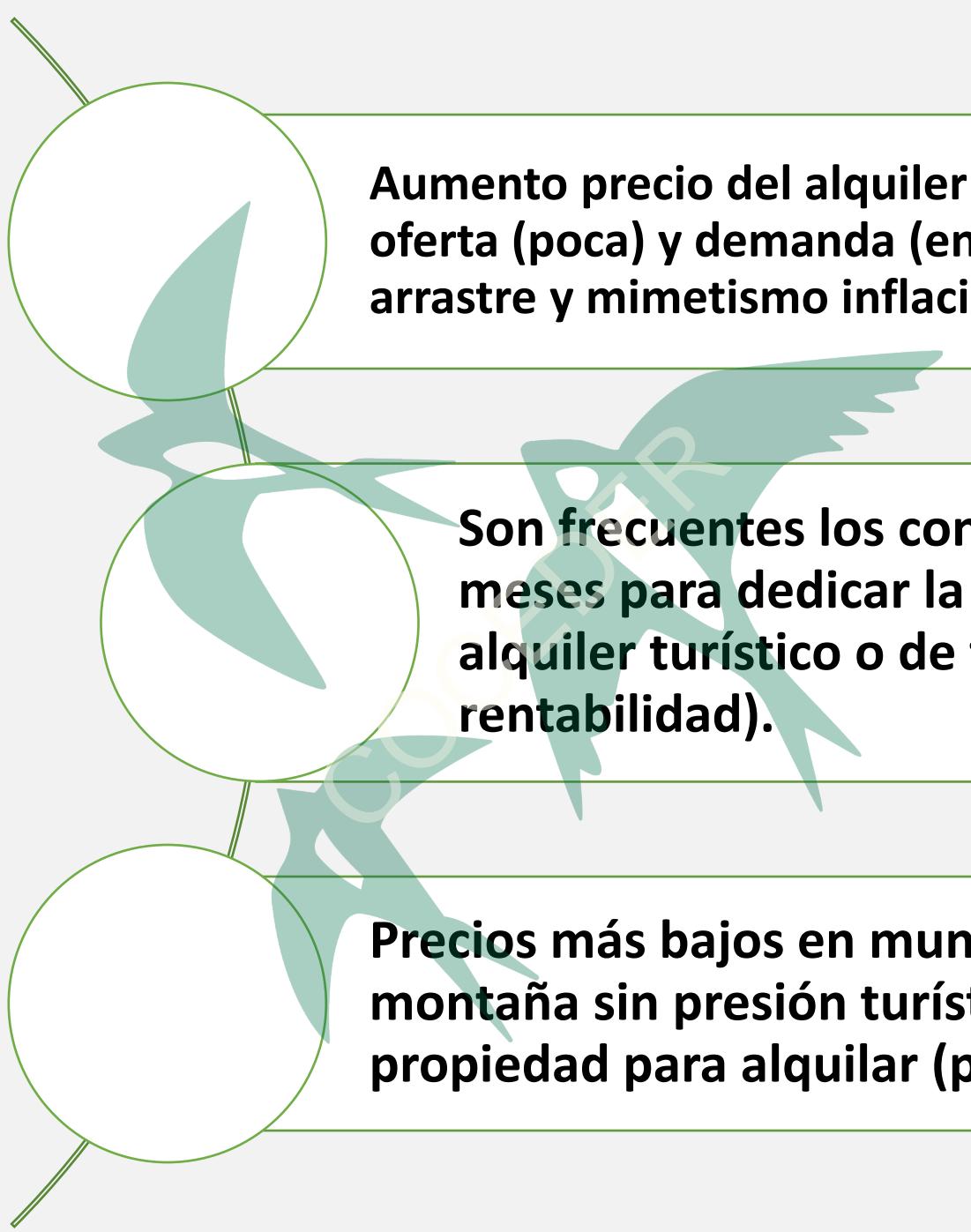
Escasez de oferta de vivienda en alquiler estable y asequible.

Mercado privado de alquiler se concentra en los municipios cabeceras de comarca. Importancia del mercado informal.

Oferta de vivienda pública de alquiler es muy insuficiente o inexistente.



1) MERCADOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y PROPIEDAD (2)



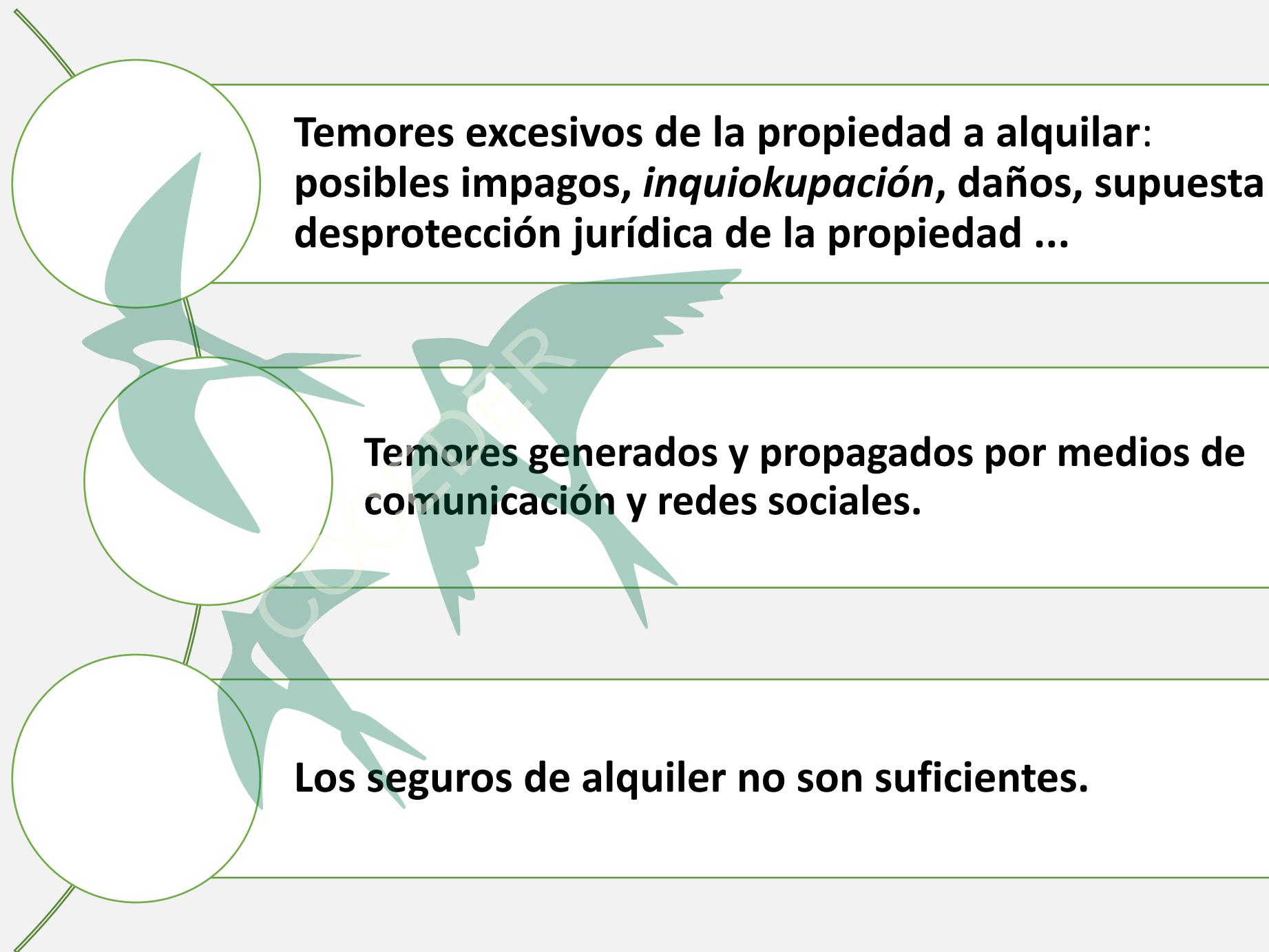
Aumento precio del alquiler por el amplio desajuste entre oferta (poca) y demanda (en crecimiento). Efecto de arrastre y mimetismo inflación urbana-metropolitana.

Son frecuentes los contratos de alquiler de 9–10 meses para dedicar la vivienda en verano al alquiler turístico o de temporada (mayor rentabilidad).

Precios más bajos en municipios periféricos y de montaña sin presión turística, que desincentivan a la propiedad para alquilar (poca rentabilidad).

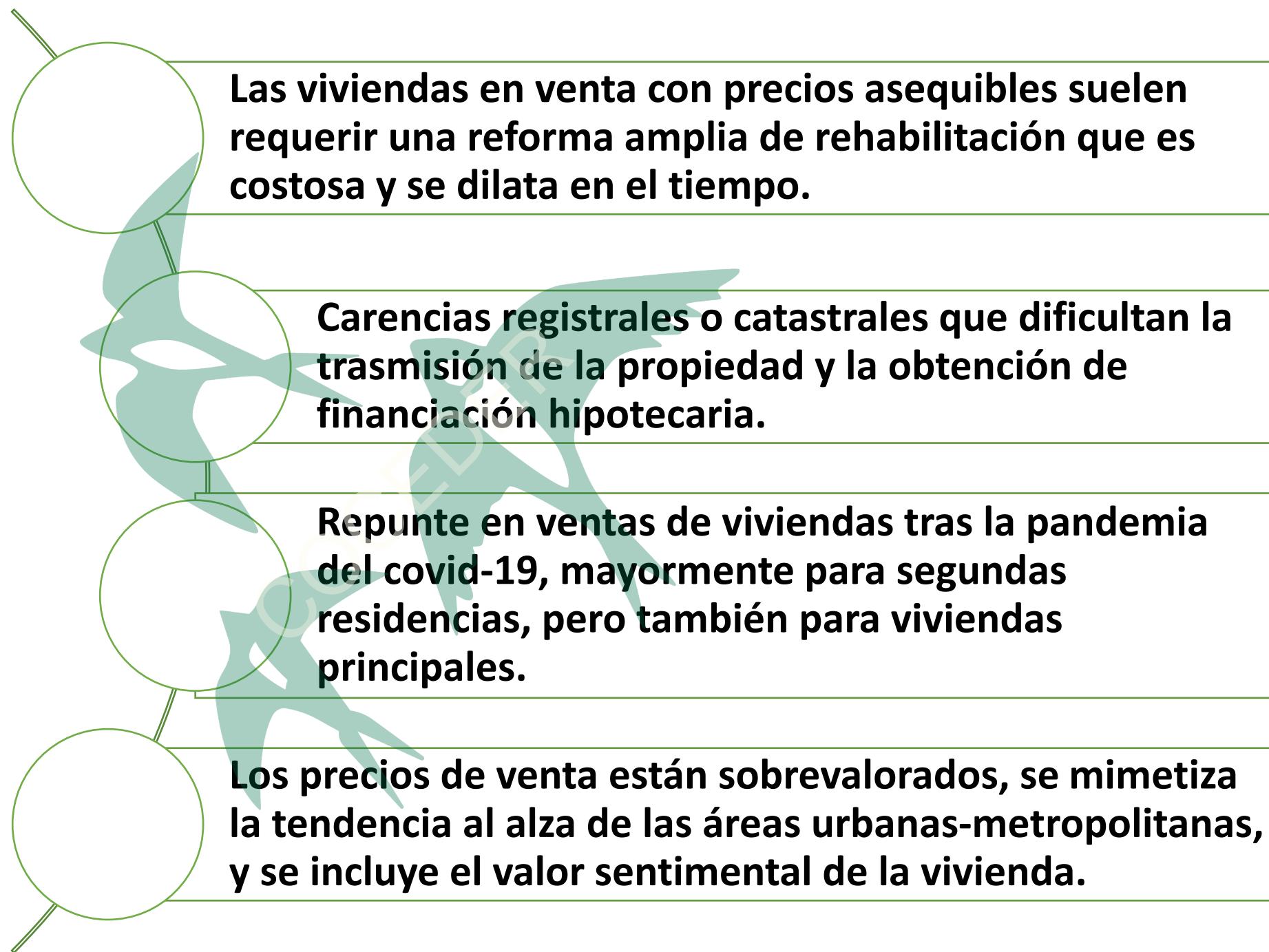


1) MERCADOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y PROPIEDAD (3)



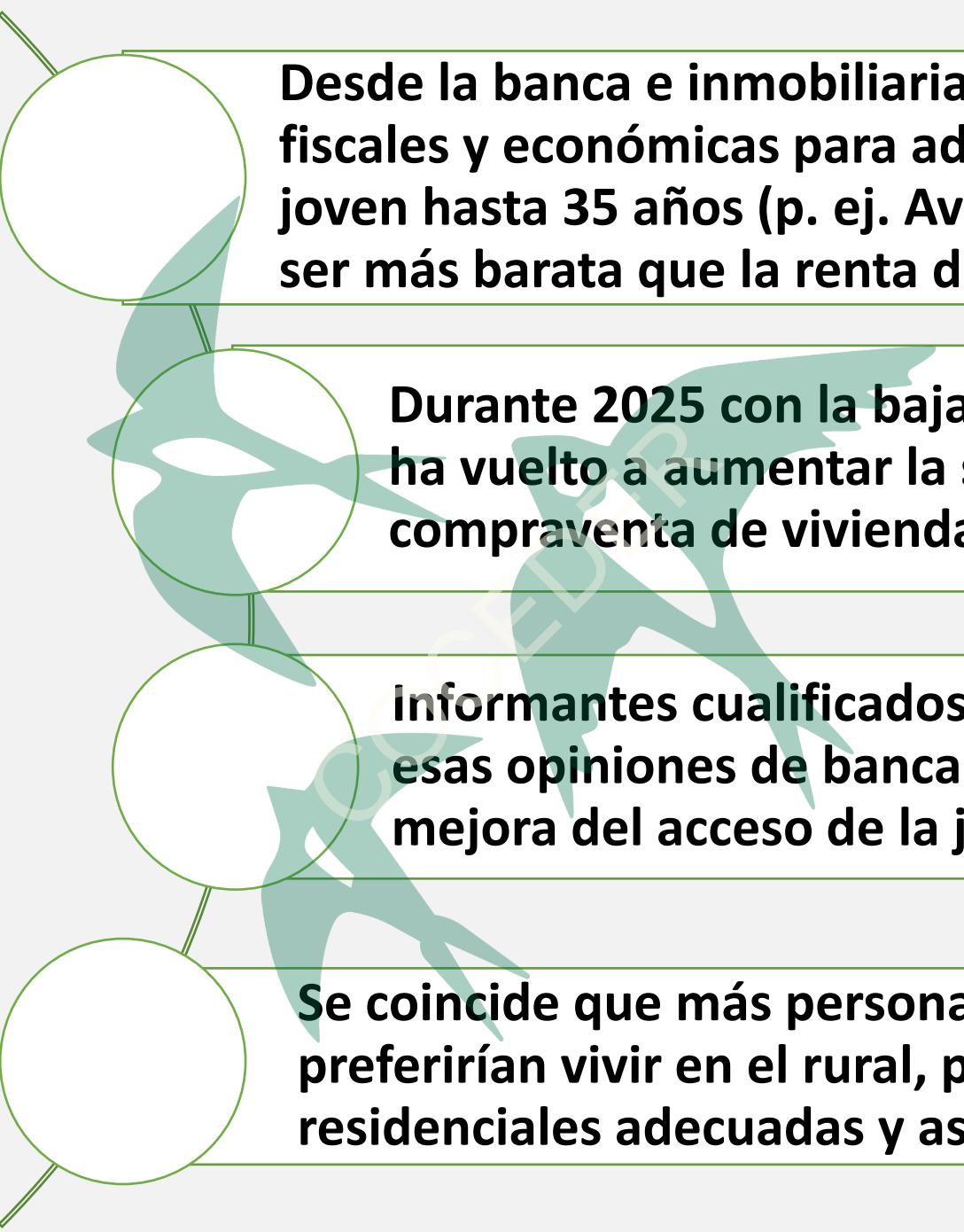


1) MERCADOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y PROPIEDAD (4)

- 
- Las viviendas en venta con precios asequibles suelen requerir una reforma amplia de rehabilitación que es costosa y se dilata en el tiempo.
 - Carencias registrales o catastrales que dificultan la trasmisión de la propiedad y la obtención de financiación hipotecaria.
 - Repunte en ventas de viviendas tras la pandemia del covid-19, mayormente para segundas residencias, pero también para viviendas principales.
 - Los precios de venta están sobrevalorados, se mimetiza la tendencia al alza de las áreas urbanas-metropolitanas, y se incluye el valor sentimental de la vivienda.



1) MERCADOS DE LA VIVIENDA EN ALQUILER Y PROPIEDAD (y 5)



Desde la banca e inmobiliarias se habla de las facilidades fiscales y económicas para adquirir una vivienda siendo joven hasta 35 años (p. ej. Aval ICO): una hipoteca puede ser más barata que la renta de alquiler.

Durante 2025 con la bajada de los tipos de interés ha vuelto a aumentar la solicitud de hipotecas y la compraventa de viviendas.

Informantes cualificados técnicos y sociales critican esas opiniones de banca e inmobiliarias sobre la mejora del acceso de la juventud a la propiedad.

Se coincide que más personas jóvenes y adultas preferirían vivir en el rural, pero no hay ofertas residenciales adecuadas y asequibles.



2) *ESTADO DE LOS PARQUES DE VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL (1)*

- Viviendas principales o habitadas en propiedad suelen tener un estado adecuado de conservación y habitabilidad.
- También suele ser aceptable entre las viviendas secundarias.
- Viviendas en alquiler suelen estar más deterioradas con carencias en los estándares de habitabilidad.
- Los estados deficientes de conservación y habitabilidad se concentran en las viviendas vacías
- En Sierra Sur de Sevilla se destaca la existencia de una cultura local y pauta familiar favorable al mantenimiento de la vivienda desocupada como patrimonio familiar en reserva para cuando los hijos se emancipen.



2) ESTADO DE LOS PARQUES DE VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL (2)

- **Viviendas vacías sin registrar o mal registradas, herencias con varios propietarios en desencuentro o conflicto, y excesivo apego emocional a la vivienda familiar heredada.**
- **Una parte relevante del parque de viviendas está abandonado (vacías) o infrautilizado (segundas residencias).**
- **Carga fiscal (IBI y otros impuestos) bastante baja no impulsa a vender o alquilar.**
- **Entre los emigrantes y sus descendientes, parece que hay falta de interés por querer cambiar la situación de crisis demográfica: “prefieren que se caiga la casa”.**
- **Dificultades objetivas para rehabilitar viviendas antiguas:** reforma de rehabilitación supone un coste elevado. **Falta mano de obra cualificada en la zona.** **Complejidad técnica y burocrática** de la reforma dilata el proceso...



2) *ESTADO DE LOS PARQUES DE VIVIENDA PRINCIPAL Y NO PRINCIPAL (y 3)*

- Existen ayudas y subvenciones para rehabilitar, pero se valora que hay varias dificultades.
- Presupuesto – gasto económico debe adelantarla la propiedad, sin garantías de que se subvencione lo gastado, e implican bastante papeleo administrativo
- Ante las dificultades para comprar y rehabilitar vivienda antigua se impone la práctica de construir vivienda nueva.
- Práctica que se critica por el discurso técnico y social que apuesta por la recuperación del patrimonio arquitectónico como vía de sostenibilidad medioambiental y cultural.



3) DEMANDAS Y NECESIDADES RESIDENCIALES (1)

- La demanda social de vivienda de alquiler asequible crece y se diversifica.
- Las situaciones de **hacinamiento e infravivienda** son frecuentes entre las y los trabajadores extranjeros no comunitarios, incluyendo hogares monomarentales.
- Con más **solvencia y estatus económico** 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**.
- La **juventud autóctona** cuando se emancipa en pareja demanda una vivienda en propiedad y también las personas maduras, generalmente **emigrantes retornadas**.



3) DEMANDAS Y NECESIDADES RESIDENCIALES (2)

- 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.
- 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.
- En la comarca de Eo-Navia se percibe la llegada de jubilados sin vínculos familiares 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.



3) DEMANDAS Y NECESIDADES RESIDENCIALES (3)

- La disponibilidad de vehículo propio o de líneas de autobuses condiciona el radio de búsqueda de la vivienda en alquiler o propiedad (es más cara en centro-cabecera comarcal).
- Importancia del capital relacional: tienen más dificultades de acceso al mercado de la vivienda las y los inmigrantes, especialmente extranjeros. Asimismo, por los estereotipos y prejuicios negativos que les pueden descalificar o segregar.
- 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 sufren los colectivos sociales vulnerables, precarios o en riesgo de pobreza o exclusión.



3) DEMANDAS Y NECESIDADES RESIDENCIALES (y 4)

- Aumenta la desigualdad social por el encarecimiento y especulación en los mercados de la vivienda.
- El régimen de tenencia define una de las principales fronteras en el espacio de la desigualdad social: *clase inquilina / clase propietaria*.
- Actores privados y algunos actores técnicos manifiestan opiniones de ideología neoliberal que ensalzan el Mercado como solución y legitiman las desigualdades sociales en cuanto al acceso a la vivienda.
- Desde el Tercer Sector se critica ese discurso neoliberal y se resalta que los programas y ayudas de servicios sociales y de acogida en el medio rural son necesarios, pero claramente insuficientes.



4) POLÍTICAS Y MEDIDAS PÚBLICAS

Valoraciones (1)

Políticas y medidas actuales bastante insuficientes e ineficaces para satisfacer las demandas sociales y necesidades residenciales existentes. No se adecuan a la realidad socioeconómica y territorial del medio rural, ni en su diseño teórico ni en su implementación práctica.

Carencia estructural de vivienda pública de alquiler social o protegida en el medio rural: o es escasa, o es inexistente.

Falta de control de la Administración con respecto a la transmisión de viviendas protegidas que se venden al margen de la ley (Verín)



4) POLÍTICAS Y MEDIDAS PÚBLICAS

Valoraciones (2)

Desde el sector privado se critica el supuesto exceso de regulación pública, en concreto la Ley por el derecho a la vivienda y los anuncios de subida de presión fiscal a propietarios de viviendas vacías.

Desde el Tercer Sector y algunos informantes técnicos, se reclaman políticas de vivienda más inclusivas y participativas, se cuestiona el paradigma del Mercado y la propiedad privada como la solución al problema de la vivienda.

Se coincide en la debilidad de las políticas de rehabilitación de viviendas.



4) POLÍTICAS Y MEDIDAS PÚBLICAS

Valoraciones (y 3)

Importantes carencias en información y asesoramiento en materia de vivienda, amplias dificultades burocráticas para solicitar ayudas públicas, así como faltan programas municipales de mediación y acompañamiento.

Los Ayuntamientos son competentes en urbanismo, pero con la aprobación definitiva de la C. Autónoma y, en cuanto a materia de vivienda tienen como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias: “Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación”.

Sin embargo, los Ayuntamientos rurales tienen pocos recursos técnicos y económicos, lo que les impide ejercer esas competencias en vivienda.



ANÁLISIS DE LOS DISCURSOS RECOGIDOS EN LOS GRUPOS DE DISCUSIÓN DE JÓVENES

TRABAJO DE CAMPO:

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

Resultados del Análisis de los discursos que se presentan en 5 apartados:

- 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**
- 5) Valoraciones sobre las políticas y medidas públicas para facilitar la emancipación de las y los jóvenes**

1) EMANCIPACIÓN JUVENIL, PLANES Y ESTRATEGIAS PARA EMANCIPARSE (1)



- La emancipación se representa como un proceso complejo hacia la adultez psicosocial, ligado a la autonomía personal y económica, la estabilidad laboral y la accesibilidad a la vivienda.
- En la actualidad, el proceso de emancipación está bloqueado para la mayoría de la juventud rural, en general por carencia o débil autonomía económica, precariedad laboral y un elevado coste de acceso a la vivienda.
- Emancipación de aproximación y formas híbridas: una construcción pragmática de la emancipación a través de un proceso que no es lineal, que se adapta a los cambios en las circunstancias personales-familiares y socioeconómicas (resiliencia).



1) *EMANCIPACIÓN JUVENIL, PLANES Y ESTRATEGIAS PARA EMANCIPARSE (y 2)*

- Ahorro personal y apoyo familiar.
- Necesidad de emanciparse en pareja: dos fuentes de ingresos son necesarias.
- La propiedad de la vivienda sigue siendo un ideal aspiracional.
- Alquiler compartido aparece como una opción de transición e inestable, muy limitada en el medio rural, incluso por la falta de jóvenes.
- Se refieren a otras opciones residenciales: la cesión de uso de viviendas y el alquiler que se paga mediante la reforma de la vivienda costeada por el hogar inquilino.



2) FACTORES O SITUACIONES QUE DIFICULTAN O BLOQUEAN LA EMANCIPACIÓN

Empleo precario y salarios insuficientes: *contratos temporales, inestabilidad del empleo y salarios bajos.*

- **Escasa oferta de vivienda y precios elevados:** parque de viviendas familiares numeroso pero la oferta disponible en el mercado es escasa y con precios altos.
- **Infrautilización del parque de viviendas** (segundas residencias y vacías): «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
- **Retiene en exceso a la juventud en comparación con otros países de la UE**
- **Crea y reproduce desigualdades sociales:** quienes no disponen de apoyos o recursos familiares quedan bloqueados o se emancipan de manera muy precaria.

➤ **Las redes socio-antropológicas de pertenencia (familiares) y de proximidad (vecinos, amigos) son claves para acceder al mercado de la vivienda en el medio rural:** un capital relational-social para acceder a la vivienda en la zona que beneficia a los jóvenes locales, pero discrimina a los foráneos (inmigrantes).



4) SITUACIÓN E INFLUENCIA DE LOS MERCADOS DE LA VIVIENDA EN LA EMANCIPACIÓN

- **Abundancia de vivienda desocupada (vacía y segunda residencia).**
- **Oferta de alquiler muy limitada, con predominio del mercado informal o sumergido.**
- **Baja calidad y habitabilidad del parque residencial y elevado coste de rehabilitación: las viviendas disponibles suelen necesitar reformas costosas.**
- **En comarcas costeras o con atractivo turístico, el alquiler vacacional o turístico reduce la oferta en mercado residencial estable y encarece los precios.**
- **Emergen modelos de tenencia temporales híbridos que generan inestabilidad y precariedad residencial entre los jóvenes, dificultan el arraigo y la solicitud de ayudas públicas por parte de inquilinos (p. ej. Alquileres de 9/10 meses).**
- **Las demandas de control y regulación de alquiler turístico o vacacional surgen con fuerza entre las opiniones de las y los jóvenes.**



5) VALORACIONES SOBRE LAS POLÍTICAS Y MEDIDAS PÚBLICAS PARA FACILITAR LA EMANCIPACIÓN DE LAS Y LOS JÓVENES

Los jóvenes aprecian que las políticas y medidas existen, pero fallan en su adaptación e implementación en el medio rural

- **Enfoque urbano y poca adaptación al contexto rural.**
- **Falta de información y de puntos – oficinas presenciales de información y orientación en municipios.**
- **Ayudas con requisitos rígidos y trámites complejos.**
- **Carencia de transparencia: menciones a prácticas clientelares y de nepotismo por parte de actores del poder local.**



ANÁLISIS DE LOS DISCURSOS RECOGIDOS EN LOS GRUPOS DE DISCUSIÓN DE INMIGRACIÓN EXTRANJERA

TRABAJO DE CAMPO:

Comarcas o Zonas	Nº Grupos Discusión
Eo-Navia (Asturias)	1 (mujeres)
Verín (Ourense)	1 (mujeres)
El Bierzo (León)	1 (mujeres)
Alt Maestrat (Castellón)	1 (mixto)
Total	4

Resultados del Análisis de los discursos que se presentan en 3 apartados:

- 1) *Valoración general del mercado de vivienda en alquiler*
- 2) *Mercado informal de alquiler*
- 3) *Factores que dificultan el acceso a una vivienda digna, adecuada y asequible*



- Escasez de oferta de viviendas de alquiler asequible y demanda social en aumento.
- **No hay vivienda de alquiler social, si la hay (Eo-Navia) el stock es reducido y con requisitos administrativos de acceso complejos y carentes de transparencia.**
- El reciente auge de la vivienda turística y estacional ha reducido y encarecido la oferta privada disponible (Eo-Navia, El Bierzo – Camino de Santiago, Alt Maestrat)
- **Precios altos que tienden a aumentar: sobrecoste de acceso a la vivienda para un colectivo social con empleo precario y salarios bajos.**
- La situación administrativa irregular les obliga a arrendar en el segmento informal del mercado de la vivienda (contrato verbal, sin declarar, sin derechos y protección legal), alquileres de infraviviendas.
- **Actitudes xenófobas y racistas entre propietarios/as e inmobiliarias: mayor riesgo de sufrir discriminación y abusos para las personas magrebís-musulmanas.**

1) Valoración general del mercado de vivienda en alquiler



2) Mercado informal de alquiler

Dificulta el empadronamiento y la reclamación legal por incumplimiento de condiciones del contrato verbal

Impide solicitar - obtener ayudas públicas para el alquiler

Mencionan con reiteración las prácticas abusivas de la propiedad

Falta de menaje, de electrodomésticos, muebles y otros enseres inicialmente comprometidos

Viviendas antiguas en mal estado de conservación y habitabilidad: alquileres de infraviviendas

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”.

Favorece el hacinamiento residencial: sobreocupación y subarriendos informales de habitaciones a familias



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

- Situación de irregularidad administrativa
- **Pobreza económica: empleos precarios, informales y mal pagados**
- **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 disponible de viviendas en alquiler.**
- La escasa oferta de vivienda en alquiler a la que pueden acceder, generalmente viviendas antiguas deterioradas del mercado informal: precios altos para salarios bajos
- Desconfianza y discriminación social que suele estar basada en actitudes de xenofobia, racismo y/o clasismo, especialmente si son magrebís-musulmanes.
- La propiedad e inmobiliarias 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 irregular), temen represalias por parte de la propiedad.
- Escasez o carencia absoluta de vivienda pública o de alquiler social en comarcas rurales.



ANÁLISIS DE LOS DISCURSOS RECOGIDOS EN LOS GRUPOS DE DISCUSIÓN Y ENTREVISTAS A PROPIETARIAS DE VIVIENDA QUE ALQUILAN O ESTÁ VACÍA

TRABAJO DE CAMPO:

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

Resultados del Análisis de los discursos que se presentan en 4 apartados:

- 1) Valoración general del mercado y las políticas de vivienda*
- 2) Motivos que NO favorecen alquilar*
- 3) Causas de las viviendas desocupadas*
- 4) Seguro de alquiler*



- *Oferta de vivienda de alquiler muy limitada.*
- *Aumento de la demanda social de vivienda en alquiler.*
- *Precios altos para los sueldos de la zona, especialmente para jóvenes e inmigrantes extranjeros.*
- *La presión reciente del alquiler turístico, sobre todo en Eo-Navia.*
- *Las políticas de vivienda no se adaptan al contexto rural.*
- *Carencias en la información sobre ayudas públicas y se percibe que la burocratización en su solicitud y tramitación es excesiva.*

1) Valoración general del mercado y las políticas de vivienda



2) *Motivos que NO favorecen alquilar*

Las motivaciones para NO alquilar están predeterminadas por miedos infundados que bloquean el mercado de vivienda de alquiler

Temores desproporcionados y muy influidos por relatos mediáticos, generalmente sin base real en los territorios objeto de estudio

- Miedo al posible impago del alquiler.
- Deterioro o daños graves en la vivienda.
- Temores a la *inquiokupación*.
- Falta de respaldo institucional y de seguridad jurídica.
- Los contratos informales, no declarados fiscalmente, potencian la desprotección.
- Aprecian dificultades para recuperar la propiedad: los procesos judiciales de desahucio se perciben como lentos, inciertos y costosos.

Se genera un fenómeno de “parálisis propietaria” para alquilar.

3) *Causas de las viviendas desocupadas*



Viviendas heredadas con alto valor simbólico-emocional.

Viviendas heredadas sin regularizar. **Conflictos entre herederos (copropietarios) que contribuyen al abandono y degradación de esas viviendas.**

Viviendas deterioradas con coste de rehabilitación inasumible para la propiedad.

Falta información y asesoramiento sobre las ayudas públicas disponibles para rehabilitar.

Segundas residencias: uso estacional de viviendas familiares muy extendido y arraigado.

Sierra Sur de Sevilla: tradición de construir “para los hijos”; un stock importante de viviendas sin terminar.



4) *Seguro de alquiler*

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

- Propietarias que desconocen los seguros y las garantías que ofrecen.
- De conocerse, se valoran como muy útiles.
- También se aprecian como caros.

La informalidad del mercado de alquiler (contrato verbal, sin declarar) impide acceder a un seguro de arrendamiento.



¿QUÉ DEBERÍAN HACER LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS?

16 propuestas o recomendaciones



¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas? (1)

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, 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 Viviendas Principales.***
6. **Política especializada en compra y rehabilitación pública de viviendas vacías para crear ese stock de viviendas de alquiler social.**



¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas? (2)

7. Elaboración de una Ley y financiación estatal 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. *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*.



¿Qué deberían hacer las Administraciones Públicas? (y 3)

10. Los Ayuntamientos deben impulsar que los propietarios legalicen sus viviendas o las actualicen 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 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 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.



MUCHAS GRACIAS

Programa de investigación sociológica de diagnóstico y propuestas sobre el precariado y el reto demográfico en el medio rural está subvencionado por el Ministerio de Derechos Sociales Consumo y Agenda 2030 a través del 0.7% del IRPF.



Han colaborado los siguientes Centros de Desarrollo Rural Asociados



CDR Alt Maestrat
Centre de Desenvolupament Rural

