NOTA DE PRENSA

Existe vivienda rural, pero no está disponible para quienes quieren vivir en los pueblos

Una investigación de COCEDER realizado en 95 municipios y núcleos rurales concluye que menos de la mitad de las viviendas está habitada de forma permanente y reclama políticas adaptadas a la realidad del medio rural.

[Valladolid, 16/11/2026] **La falta de vivienda en el medio rural responde más a un problema de disponibilidad que de existencia de inmuebles**. Esta es la principal conclusión de la *Investigación sociológica sobre la realidad de la vivienda en municipios rurales menores de 1.000 habitantes y propuestas a políticas públicas*, presentada recientemente por COCEDER en una jornada online.

El estudio, impulsado por COCEDER y desarrollado junto a ocho Centros de Desarrollo Rural, ha analizado 5.736 viviendas en pequeños municipios rurales de seis comunidades autónomas y ha incluido 26 entrevistas a informantes clave.

Los resultados muestran que únicamente el 48,2 % de las viviendas observadas está habitada de forma permanente. Frente a ello, el 29% corresponde a viviendas de uso esporádico o turístico y el 22,3% está vacío o ha dejado de funcionar como vivienda.

“La gran paradoja de la vivienda rural es que, mientras los pueblos pierden población por el envejecimiento y el éxodo de jóvenes a las ciudades, muchas de las viviendas existentes siguen sin incorporarse al mercado para quienes quieren vivir en ellas durante todo el año”, señala Daniel Castillejo, director de la investigación.

Distintas causas según el territorio

Las entrevistas realizadas muestran un mercado de vivienda muy diferente al urbano. Mientras el 38% de los jóvenes emancipados rurales vive de alquiler, en las ciudades la cifra alcanza el 62%. Además, uno de cada cinco reside en una vivienda heredada o cedida por su familia.

Sin embargo, el problema de la vivienda no responde a una única causa, sino que adopta formas diferentes según el territorio**.** En comarcas como Ribagorza, Palancia-Mijares o Alt Maestrat, el principal desafío es el elevado peso de las segundas residencias y los usos temporales, que alcanzan entre el 41% y el 67% del parque residencial. En A Limia, Sierra Sur y El Bierzo, en cambio, el problema se relaciona principalmente con el deterioro de las viviendas, de las que entre el 27% y el 32% están vacías y una proporción significativa requiere rehabilitaciones importantes para volver a ser habitables.

El estudio identifica también dos situaciones singulares. En La Serena, más de una cuarta parte del parque de viviendas se reserva para familias emigradas que regresan en periodos

vacacionales y festivos. Mientras, en la Campiña de Jerez, donde casi el 94% de las viviendas está habitado, las dificultades se concentran en el acceso al suelo y en los bloques urbanísticos.

Una de cada cinco viviendas está vacía o ha desaparecido

El trabajo concluye que una de cada cinco viviendas de los territorios estudiados está vacía o ha desaparecido del parque residencial. En concreto, un 8'6% corresponde a viviendas vacías habitables, un 11% necesita rehabilitación importante y un 2'7% son solares.

"En el medio rural, movilizar una vivienda vacía y rehabilitar son en muchos casos la misma tarea, ya que buena parte de las casas no pueden incorporarse al mercado sin una intervención previa", explica Castillejo.

Políticas públicas al medio rural

A partir de los resultados obtenidos, COCEDER plantea la necesidad de adaptar las políticas públicas de vivienda a las características específicas del medio rural.

Entre las medidas propuestas figuran la creación de bolsas comarcales de vivienda, garantías públicas para el alquiler rural, programas de rehabilitación vinculados al alquiler asequible, mediación en herencias, recuperación de solares y ruinas, regulación del alquiler turístico, ampliación del parque de vivienda pública.

Financiación de la investigación

El programa Investigación sociológica sobre la realidad de la vivienda en municipios rurales menores de 1.000 habitantes y propuestas a políticas públicas está financiado por el Ministerio de Derechos Sociales Consumo y Agenda 2030, dentro de los programas de interés social con cargo a la asignación tributaria del 0,7% del IRPF.

Vivienda rural, proyectos piloto para su liberación y rehabilitación está financiado por el Ministerio de Derechos Sociales, Consumo y Agenda 2030 para la realización de actividades relacionadas con la promoción e implementación de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de España.

Más información:

Tamara García – Comunicación: programas10@coceder.org
Daniel Castillejo Martínez – director de la investigación: serural@cdraltmaestrat.org

---

Sobre COCEDER

COCEDER es una ONG de acción social de ámbito estatal, declarada de utilidad pública, que trabaja por la igualdad de oportunidades, el desarrollo sostenible y la dinamización social, económica y cultural del medio rural. La entidad está integrada por 24 organizaciones sin ánimo de lucro que desarrollan proyectos de acción integral en diferentes territorios rurales de España, presentado especial atención a los colectivos en situación de vulnerabilidad y promoviendo la convivencia intercultural y el desarrollo sostenible. La calidad de su trabajo viene avalada por una trayectoria de más de 40 años de acción y permanencia en diferentes zonas del país, así como por la concesión de la Certificación EFQM de Excelencia Europea a la Calidad en la Gestión.