

La falta de vivienda disponible frena el asentamiento de población en el medio rural

22 diciembre 2025

Un estudio sobre la situación de la vivienda en el medio rural confirma que el principal obstáculo para atraer y fijar población es la escasa disponibilidad real de vivienda habitable.

La investigación se desarrolló de febrero a octubre de este año, en 58 localidades de menos de 1.000 habitantes de ocho comunidades autónomas, ha analizado más de 11.500 viviendas y pone de manifiesto un uso mayoritariamente esporádico o la existencia de un elevado volumen de viviendas vacías que no entran en el mercado.

Los resultados muestran que solo el 46,7% del parque residencial está habitado de forma permanente, porcentaje que desciende hasta el 37% en los núcleos de menos de 100 habitantes. El resto de las viviendas se reparte entre segundas residencias, usos esporádicos que rondan el 32% y vivienda vacía -tanto habitable como no habitable- que suman casi un 20% y es bastante superior a la media nacional (14,4%), lo que explica la importancia de pararse a analizar la situación de la vivienda en el mundo rural. Esta proporción confirma que una parte muy significativa del parque residencial está infrautilizada o directamente fuera de uso real.

Esta situación se ve agravada por el envejecimiento de la población, la falta de relevo generacional y la dependencia de migraciones puntuales para sostener la demografía local. Esta combinación limita la capacidad de sostener servicios básicos y acelera el abandono del parque de viviendas.

Por otro lado, se observan diferencias según las características del territorio. Las localidades cercanas a núcleos más poblados suelen tener mejor estado general, más vivienda habitual y más movimiento residencial. En los más aislados aumenta la vivienda no habitable, la estacionalidad y los índices de dependencia. Las zonas de montaña concentran segundas residencias y parques mucho más antiguos y deteriorados y en algunas zonas de Huesca, Castellón, Cuenca o Badajoz, la vivienda de uso ocasional supera a la habitual.

El estudio constata que gran parte de la vivienda vacía habitable no se moviliza por razones humanas, como la multipropiedad, herencias sin resolver, el apego emocional a la vivienda familiar o las reticencias de las personas propietarias a alquilar. A ello se suma la falta de registros municipales actualizados y de mecanismos de intermediación, lo que dificulta identificar la oferta existente y limita el acceso a la vivienda para quienes desean residir de forma estable en el medio rural.

Ante este diagnóstico, la investigación plantea como líneas prioritarias de actuación la activación de la vivienda vacía mediante incentivos fiscales, ayudas a la rehabilitación y acompañamiento técnico y jurídico a las personas propietarias. También se propone la creación de registros locales de vivienda, la mediación institucional para facilitar el alquiler, y la recuperación de edificios públicos infrautilizados para ampliar la oferta residencial. Igualmente son importantes acciones sociales como la sensibilización para reducir las inseguridades, apoyar a personas jóvenes y nuevas familias y visibilizar casos de éxito locales.

El informe concluye que abordar el reto de la vivienda es clave para garantizar la viabilidad de los pueblos. Para ello, señala la necesidad de políticas públicas adaptadas a la realidad del medio rural, que combinen la rehabilitación del parque existente con el refuerzo de servicios básicos, la mejora de la conectividad y el apoyo a proyectos de arraigo poblacional. Solo desde un enfoque integral será posible transformar un parque residencial infrautilizado en una oportunidad real para la revitalización rural.

En esta investigación han participado los centros de desarrollo rural asociados a COCEDER de Andalucía (CDR La Caña, Cádiz; CDR Montaña y Desarrollo, Málaga; CDR Sastipem Thaj Mestapem, Sevilla), Aragón (CDR Guayente, Huesca; CDR Asociación Cultural Grío, Zaragoza), Comunidad Valenciana (CDR Alt Maestrat y CDR Palancia Mijares, Castellón; CDR La Safor, Valencia), Cantabria (CDR Asociación Pasiega, Santander), Castilla y León (CDR Almanzor, Ávila; CDR AFA Bierzo y CDR El Villar, León; CDR Carrión de los Condes y CDR Carrión y Ucieza, Palencia; CDR El Sequillo y CDR Valdecea, Valladolid), Extremadura (CDR Cerujovi y CDR Adypres, Badajoz) y Galicia (CDR Portas Abertas y CDR O Viso, Ourense).

Estos resultados fueron presentados la pasada semana en un webinar enmarcado en el programa ***Vivienda rural, proyectos piloto para su liberación y rehabilitación***, promovido por COCEDER y **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.

Presentación resultados

Descarga el resumen del informe

Si quieras el informe completo o por comunidades autónomas, puedes escribirnos un correo solicitándolo a volveralpueblo@coceder.org

Para más información:	
	Sara García Sanz Comunicación COCEDER Teléfonos: 983 371 279 comunicacion@coceder.org 

COCEDER es una ONG de Acción Social de ámbito estatal declarada de utilidad pública que se fundó en 1991. **COCEDER es una entidad comprometida con la igualdad de oportunidades, el desarrollo sostenible y el respeto por el medio ambiente.** Está formada por 24 entidades sin ánimo de lucro que funcionan de manera autónoma y solidaria en proyectos de acción integral para la transformación social y el dinamismo económico y cultural en diferentes comarcas españolas. Los ejes que vertebran su acción son la atención prioritaria de los sectores desfavorecidos, los valores de la convivencia intercultural y el desarrollo sostenible a favor de un medio rural activo y dinámico. 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. COCEDER también desarrolla desde 2008 diversos proyectos de Cooperación al Desarrollo en África y América Latina y forma parte activa de las principales organizaciones del Tercer Sector como la Plataforma de ONG de Acción Social, POAS –donde es miembro de la Junta Directiva–, la Red EAPN España (Red Europea de Lucha contra la Pobreza) y la Red Rural Nacional del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.