

# Uoc

---

## La cuestión de la vivienda en las ruralidades contemporáneas

---

Un estudio exploratorio

---

**Belorado (Burgos)**  
**Bot (Tarragona)**  
**Fuentes de León (Badajoz)**  
**Tragacete (Cuenca)**

---

En colaboración con:

 holapueblo

---

Universitat Oberta  
de Catalunya

---

---

# Equipo de investigación

Soledad Morales Pérez, Coordinadora Académica de la Red UOC Rural, Profesora Agregada del departamento de Economía y Empresa de la UOC. Josep Lladós Masllorens, Profesor Agregado del departamento de Economía y Empresa de la UOC e investigador del grupo DigiBiz. Maria Checa Oliva, investigadora de la Red UOC Rural. Helena Antolín Gómez, investigadora de la Red UOC Rural.



Los contenidos del documento se publican bajo una [licencia CC BY-SA](#) (Reconocimiento – Compartir Igual), que permite el uso, modificación y distribución de una obra con cualquier fin, siempre y cuando se reconozca al autor y, en el caso de que se realicen modificaciones o desarrollos a partir de la misma, la obra derivada se comparta con la misma licencia.

Este informe de resultados forma parte del proyecto: “Estudio exploratorio de la cuestión de la vivienda en el mundo rural”, desarrollado por la RED UOC RURAL de la Universitat Oberta de Catalunya (UOC) con la colaboración de Holapueblo (Almanatura, REDEIA, IKEA).

---

**Holapueblo es** una iniciativa de **Redeia, Ikea y AlmaNatura** cuyo propósito es impulsar la repoblación de las áreas rurales facilitando el contacto de personas que desean hacer realidad su emprendimiento en el medio rural con pueblos en búsqueda de habitantes.

Durante las cinco ediciones que llevamos, hemos tenido la posibilidad de conocer de cerca las oportunidades y desafíos que presenta el mundo rural, y la **vivienda** ha emergido como un tema central y recurrente que afecta tanto a las personas que desean establecerse en un pueblo como a las propias comunidades locales que buscan revitalizarse.

Teniendo en cuenta este contexto, decidimos abordar el problema con la rigurosidad que merece junto con la UOC (Universitat Oberta Catalunya), poniendo en marcha un estudio que nos permitiera comprender la magnitud de la situación y proponer algunas soluciones prácticas.

En el informe que tenéis en vuestras manos, encontraréis datos que revelan tanto las carencias como las potencialidades del mundo rural en este ámbito, así como propuestas que esperamos, **sirvan de punto de partida para el diseño de políticas públicas y estrategias locales más efectivas.**

Queremos agradecer de corazón a todas las personas y entidades que han hecho posible este trabajo, especialmente a los pueblos que nos han abierto sus puertas: **Fuentes de León, Belorado, Bot y Tragacete.** Estamos convencidas de que la revitalización rural es posible y que, con el esfuerzo conjunto y las alianzas adecuadas, podemos superar las barreras y hacer del medio rural un lugar de oportunidades para todos.

**Os invitamos a leer el informe** con la esperanza de que sus hallazgos sean un paso más hacia la creación de un futuro rural lleno de vida, proyectos y, sobre todo, **hogares.**

**Conce Macías, Elena García y Beatriz Molinero**  
Directora, Coordinadora y Gestora del programa Holapueblo





El acceso a una vivienda digna **es ya una emergencia que enfrentamos como sociedad** y que actualmente está protagonizando el debate social y político, no sólo en nuestro país, sino también en la mayoría de economías desarrolladas. Este debate, sin embargo, se está centrando principalmente en los contextos urbanos e incluso en grandes ciudades turísticas, dejando al margen a las áreas rurales, mientras que organismos como el Banco de España, o este mismo estudio, alertan ya de la posible **amenaza que la configuración actual del mercado de la vivienda puede tener en los procesos de revitalización y de proyecciones de futuro de las áreas rurales.**

El objetivo principal de este estudio es **comprender los vectores principales y las especificidades de la cuestión de la vivienda en las áreas rurales y su posible impacto sobre los procesos de despoblación y de revitalización rural en un contexto de transición ecológica, energética y digital.** Esta investigación se realiza a través de un **estudio comparativo y longitudinal de cuatro municipios** de ámbitos geográficos diferentes y con características intrínsecas muy singulares, pero con el punto en común: experimentar un fuerte proceso de despoblación en la última década, muy por encima de la media provincial. Esta realidad nos ha de permitir comprender las especificidades de cada municipio pero también la identificación de algunos retos comunes. En concreto, se trata de **Belorado (Castilla y León), Bot (Catalunya), Fuentes de León (Extremadura) y Tragacete (Castilla la Mancha).**



---

*El acceso a una vivienda digna es una emergencia en las áreas rurales y un riesgo clave para su futuro que puede estar afectando ya a sus procesos de revitalización.*

El contexto de referencia del estudio considera que **la despoblación rural es un fenómeno diverso, complejo**, incardinado a dinámicas tanto globales como locales, y el producto de un marco de interrelaciones e interdependencias **reflejo de estructuras de interdependencia y coexistencia rural-urbano**. Entiende, y aplica también, un análisis complejo del mercado de **la vivienda en el que ésta es tratada tanto como un bien inmueble como un hogar familiar, con su inherente carga emocional y cultural**. Por tanto, el estudio combina el análisis multidimensional, considerando la dimensión económica, cultural y antropológica. Además aplica **una mirada específica al papel del turismo**, y más concretamente evaluando la incidencia de las segundas residencias y de las viviendas de uso turístico, en la configuración actual del mercado habitacional en las áreas rurales, dada la relevancia de esta actividad en la reestructuración y diversificación de estos espacios.

Dada la complejidad del **fenómeno a estudiar, metodológicamente se ha aplicado un proceso de Triangulación Metodológica**, combinando técnicas de análisis cuantitativo y cualitativo. Concretamente a partir de más de 70 indicadores se han identificado las características sociodemográficas, espaciales, socioeconómicas, turísticas y del parque de viviendas en los municipios objeto de estudio. En cuanto a técnicas cualitativas, se llevaron a cabo 25 entrevistas a actores clave, como representantes de instituciones públicas, agentes turísticos, residentes, nuevos pobladores y agentes culturales con el objetivo de comprender motivaciones, problemáticas y percepciones implícitas a la cuestión de la vivienda y profundizar en sus aspectos culturales y antropológicos. Paralelamente, se realizaron diversos trabajos de campo basados en la observación participante, esenciales para entender las dinámicas del mercado de la vivienda, las problemáticas asociadas y la percepción de los agentes locales, permitiendo valorar acciones específicas para cada territorio.





## El Contexto. Una mirada específica al turismo como actividad articuladora.

*La cuestión de la vivienda está intrínsecamente relacionada con las características y complejidades de cada entorno rural pero presenta retos comunes.*

La evolución socioeconómica de las cuatro localidades estudiadas (Belorado, Bot, Fuentes de León y Tragacete), durante las últimas dos décadas representa **una realidad común a muchas áreas rurales del país**, caracterizada por la despoblación, el envejecimiento de la población, la emigración juvenil, y las dificultades para revitalizar sus economías sumiéndose en círculos viciosos que conllevan fluctuaciones en sus tasas de desempleo, problemas de desigualdad social y cambios en la composición de sus sectores productivos.

Desde una óptica turística, la actividad turística es una parte fundamental en la configuración de los municipios estudiados, pero se ha integrado sin una planificación o gestión clara. Esta falta de articulación se debe principalmente a la **ausencia de planes o reflexiones estratégicas** sobre las que ordenar y gestionar el turismo de una manera transversal y territorialmente integrada, es decir, más allá de los límites municipales y en relación con el resto del sistema socioeconómico del territorio. No obstante esta realidad, **la actividad turística es percibida de forma positiva en**

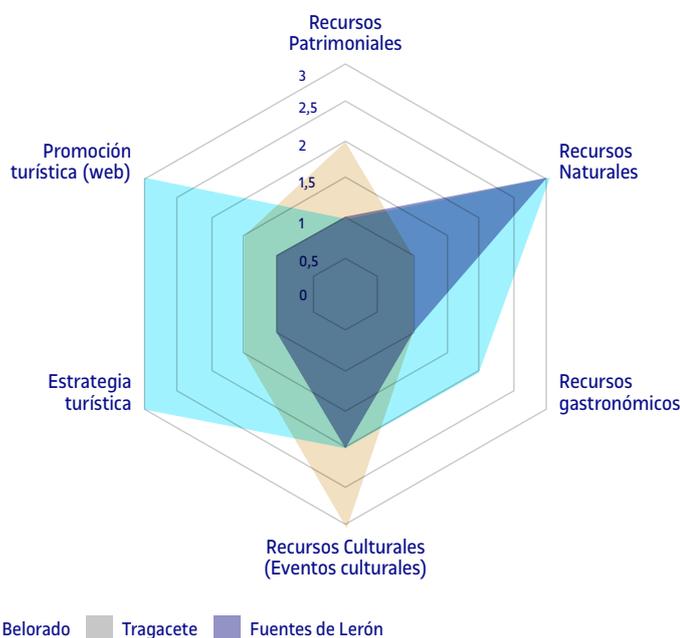


**El Contexto. Una mirada específica al turismo como actividad articuladora.**

*Es la intensidad y la diversidad de los factores que restringen la oferta residencial la causa principal de las dificultades observadas en los años recientes.*

**todos los municipios estudiados** pese a los cambios que está provocando en áreas como la estructura del comercio local o su incidencia directa en el mercado de la vivienda, y la presencia de externalidades negativas para los residentes. Esta actividad turística atesora rasgos y tendencias paralelas y, por ende, **retos compartidos necesarios de abordar a nivel de política y gestión pública**. Finalmente, cabe destacar también el rol de las segundas residencias a un nivel cultural y antropológico. El estudio ha identificado que su simbolismo no está vinculado solamente con el tiempo de ocio sino que en algunos casos se convierte en el **nexo con lo rural de familias originarias** de estos municipios y en potencial **foco atractor** (en principio temporal) de las generaciones jóvenes mediante fórmulas como el *workation* o el *coworking*, a pesar de la poca importancia de estos fenómenos incipientes en los municipios estudiados.

**Gráfico 1. Estructura turística de los municipios de estudio**



Fuente: Elaboración propia.



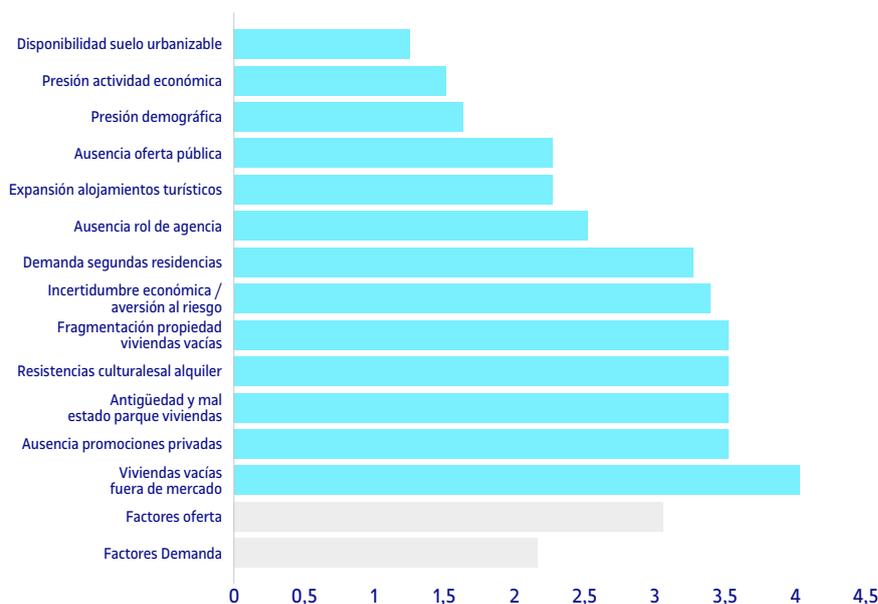


# Diagnóstico sobre el mercado de la vivienda. La diversidad ante un reto común.

*La escasa oferta de viviendas de alquiler accesibles se revela como la mayor tensión y el principal obstáculo para la atracción de nuevos pobladores y la implementación efectiva de políticas de reto demográfico.*

El estudio constata la existencia de **tensiones en el acceso a la vivienda residencial es una realidad palpable** pese a los procesos de despoblación que sufren los rurales. Esta realidad ha sido explicitada por los propios agentes del territorio a través de las entrevistas y las interlocuciones realizadas con el equipo de investigación. El análisis identifica los factores más relevantes y las dificultades actuales relacionadas con los desequilibrios en el mercado de la vivienda los cuales **impactan en la disponibilidad y accesibilidad de la vivienda en las áreas rurales** (reflejados en el gráfico siguiente).

Gráfico 2. La presión de los factores de demanda y oferta



Fuente: Elaboración propia

El problema de la vivienda en entornos rurales **no puede ni debe afrontarse pues como un reto que sea independiente de las características de sus habitantes y de la complejidad de las relaciones sociales existentes**, así como de los condicionantes económicos y culturales que se derivan. De ese modo, y con independencia de las particularidades específicas de cada uno de los municipios analizados, **se detectan algunos patrones comunes** que penalizan el acceso a la vivienda por parte de los potenciales nuevos

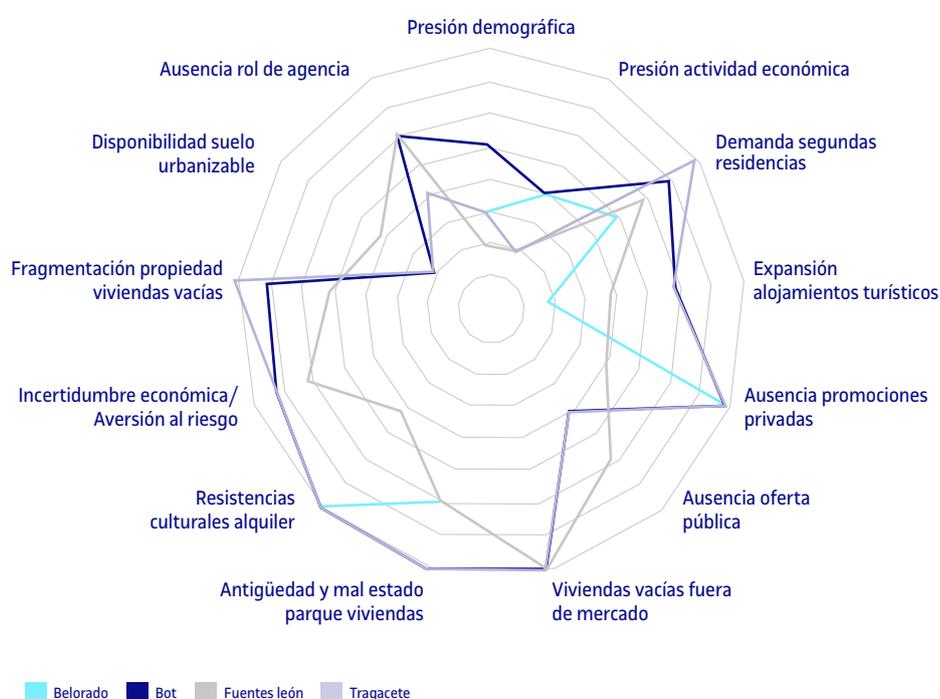
## Diagnóstico sobre el mercado de la vivienda. La diversidad ante un reto común.

*Las segundas residencias son un factor clave en la disponibilidad de vivienda de alquiler, al mismo tiempo que representan una oportunidad para arraigar nuevos pobladores.*

residentes e incluso de los jóvenes que desean independizarse y seguir manteniendo un proyecto de vida en los municipios rurales. Por tanto, están frenando los procesos de revitalización rural.

El análisis revela que los factores que afectan la accesibilidad a la vivienda varían entre los municipios, **siendo más intensos en los de menor tamaño**, debido a sus limitados recursos y capacidad de gestión. También merece la pena observar la estrecha correspondencia existente entre la presión ejercida por los factores de oferta y demanda y el empuje de la actividad turística en los municipios analizados. Aunque el turismo no es visto actualmente como un factor negativo, su creciente influencia en la economía local podría generar tensiones futuras si no se abordan las restricciones actuales del mercado de vivienda.

Gráfico 3. El impacto de los distintos factores determinantes



Fuente: Elaboración propia

Como muestra el gráfico anterior, aunque la presión de la demanda ciertamente influye en las opciones de acceso a la vivienda en los entornos rurales, **es la intensidad y la diversidad de los factores que restringen la oferta residencial la causa principal de las dificultades observadas en los años recientes**. La característica principal del mercado de la vivienda de los municipios estudiados, por tanto, **es la escasa oferta de vivienda familiar disponible. El principal elemento a tener en cuenta es pues el estancamiento, e incluso regresión, de la oferta disponible para usos residenciales**

---

**Diagnóstico sobre el mercado de la vivienda. La diversidad ante un reto común.**

---

*La actividad turística es percibida de forma positiva en todos los municipios estudiados y presenta retos compartidos necesarios de ser abordados desde la política y gestión pública.*

**Esta restricción de la oferta es especialmente problemática en el caso de las viviendas en régimen de alquiler accesible**, al ser la más demandada por los potenciales nuevos pobladores, así como por la población residente más joven y en proceso de emancipación.

**En este contexto, la escasa oferta de viviendas de alquiler accesibles y disponibles durante todo el año se presenta como el principal obstáculo para la atracción de nuevos pobladores en estas áreas rurales.** Este factor constituye uno de los mayores impedimentos para la implementación efectiva de las políticas de reto demográfico. **No obstante, existen otros elementos a tener en cuenta en la configuración del mercado de la vivienda por parte de la oferta que tienen que ver con la existencia de un parque de viviendas vacías o en desuso importante, el deterioro del stock de viviendas disponibles, la fragmentación de la propiedad y la inferencia de usos no residenciales.**

Un elemento crucial surgido del estudio, y que ha sido reconocido recientemente por el propio Banco de España, es la **aparición creciente de nuevos usos alternativos para las viviendas de los municipios** rurales, tanto en propiedad como de alquiler. El crecimiento de las segundas residencias principalmente, y en menor medida la expansión del alquiler turístico o de temporada han reducido la disponibilidad de vivienda residencial, particularmente cuando el crecimiento de la nueva oferta es escaso, como acontece en muchos entornos rurales.



---

**Diagnóstico sobre el mercado de la vivienda. La diversidad ante un reto común.**

---

*La existencia de un parque de viviendas vacías o en desuso importante y el deterioro del stock de viviendas disponibles, la fragmentación de la propiedad y la inferencia de usos no residenciales son factores también esenciales en las tensiones entorno a la vivienda en las áreas rurales.*

El empleo de viviendas para usos distintos al residencial se ha revelado como un elemento clave para comprender, primero, **la restricción de oferta para los potenciales nuevos residentes en estos municipios rurales y, segundo, el incremento de precios.** El incremento considerable de las **adquisiciones de segundas** residencias ha presionado al alza la demanda de vivienda y ha venido acompañado asimismo de aumentos de precios, dado el mayor poder adquisitivo de los nuevos propietarios, en comparación con la población ya previamente residente en el municipio rural. Las segundas residencias, que se mantienen vacías la mayor parte del año, conllevan en algunos municipios el 40% del parque de vivienda, siendo esta **infrautilización** aún mayor en los municipios de mayor tamaño. Esta tendencia, sumada a la escasa iniciativa de construcción de vivienda para uso residencial y que es rápidamente absorbida para uso turístico o vacacional, incrementa la **falta de oferta de vivienda** para nuevos residentes.

**Las escasas iniciativas observadas en los años recientes de promoción privada** de construcción de viviendas para uso residencial destinadas a la compra en propiedad han sido rápidamente absorbidas por la demanda creciente de segundas residencias, de modo que no ha aliviado la escasez de oferta de vivienda para los nuevos residentes. Tampoco se vislumbran a corto plazo nuevas inversiones privadas, dado el elevado coste de oportunidad de las promociones en entornos privados cuando los alquileres alcanzan máximos históricos en las zonas urbanas adyacentes a muchos de estos municipios y que presentan un potencial de demanda y rentabilidad muy superior. En este contexto, se detecta una indexación de precios de la vivienda (tanto de compra como de alquiler) en las áreas rurales teniendo como referencia los precios del mercado de la vivienda urbana y lejos de las rentas rurales, ampliándose de esta manera la brecha territorial y social. **Es precisamente en esta dimensión en la que se vislumbra más** claramente la interconexión urbano-rural en el mercado de la vivienda **y la necesidad de aplicar enfoques integrales para su comprensión** y acciones de política pública. Del mismo modo, la mayor demanda de alojamiento por motivos turísticos también genera alzas de los precios de alquiler al limitar la oferta disponible para el mercado residencial. Su impacto en los precios del mercado y en la disponibilidad de vivienda residencial, particularmente de alquiler, no suele ser desdeñable.

---

**Diagnóstico sobre el mercado de la vivienda. La diversidad ante un reto común.**

---

*El desajuste entre demanda y oferta de vivienda con frecuencia obedece al mal estado de las viviendas en desuso, su pobre accesibilidad, su limitada eficiencia energética o bien su poca adecuación a las preferencias actuales de la demanda, muy marcadas por el “idilio rural”.*

Cabe añadir **el recorrido limitado que tiene la oferta de titularidad pública**, dada la existencia de escasos bienes inmuebles que estén actualmente en desuso, ruina o abandono y sean susceptibles de ser destinados a viviendas de alquiler social o en condiciones económicas asequibles. Todas las administraciones locales han tratado de paliar este déficit impulsando diversas iniciativas para reformar, adaptar y trasladar al mercado de alquiler aquellos inmuebles de propiedad pública disponibles en el municipio, a fin de atender la demanda de nuevos pobladores. Su impacto ha sido favorable pero exiguo, en la medida que estas actuaciones dependen críticamente de sus posibilidades de financiación interna o de captación de recursos finalistas desde otros niveles de la administración pública.





# Propuestas de acción

*Las escasas iniciativas de promoción privada de construcción de viviendas para uso residencial destinadas a la compra en propiedad han sido rápidamente absorbidas por la demanda creciente de segundas residencias, de modo que no ha aliviado la escasez de oferta de vivienda para los nuevos residentes.*

Las propuestas de acción que se han identificado abordan los siguientes ejes:

## **Viviendas en desuso/vacías.**

El objetivo de las acciones tendrían que ir encaminadas a **trasladar el máximo posible estas viviendas al mercado de alquiler residencial**. Sería necesario realizar un censo de estas viviendas, identificando también su estado actual. Serían necesarias también acciones que permitieran superar las reticencias culturales y económicas, así como mejorar conocimiento de la población sobre la realidad del mercado de la vivienda en el municipio.

## **Intermediación y transparencia.**

Sería conveniente el establecimiento de estructuras estables de arbitraje entre demanda y oferta de vivienda, identificando oportunidades para atraer nuevos pobladores y atendiendo sus necesidades, incluyendo alojamiento y servicios de apoyo a la actividad emprendedora. Esta función suele desempeñarse a menudo de manera informal por personas muy implicadas pero en ocasiones sin el respaldo público necesario o de modo poco sistematizado.

## **Gestión de la expansión del turismo.**

Pese a no considerarse como un factor muy restrictivo para el acceso a la vivienda, se sugiere que los municipios diseñen **políticas estratégicas para gestionar el turismo** de manera que se reduzcan sus efectos colaterales y se aproveche su potencial para el desarrollo sostenible.

---

*La oferta de titularidad pública tiene un recorrido limitado dada la existencia de escasos bienes inmuebles que estén actualmente en desuso, ruina o abandono y sean susceptibles de ser destinados a viviendas de alquiler social o en condiciones económicas asequibles.*



---

### **Experimentación y emprendimiento en lo rural.**

Es necesario convertir los municipios en espacios de oportunidades y experimentación emprendedora y visionarlo de una forma amplia, incluyendo el potencial de acción de la economía social. Para ello sería útil captar fondos para la adquisición o rehabilitación de inmuebles en riesgo de derrumbe, bien a través de iniciativas de mecenazgo, apadrinamiento o créditos participativos, facilitando que nuevos pobladores con proyectos empresariales innovadores accedan a viviendas a cambio de alquileres accesibles. Estas iniciativas podrían fomentar una **estructura de propiedad mixta**, beneficiando a los inversores con rendimientos económicos futuros.

---

### **Políticas de regulación y niveles competenciales.**

Hay que tener presente la **complejidad** que acompaña el diseño e implementación de las políticas orientadas a la mejora en la oferta de vivienda pública y a facilitar el acceso a una vivienda asequible, dado que la tarea muchas veces trasciende del ámbito competencial local. Es indispensable una actuación coordinada y multinivel, que promueva la regeneración urbanística y aumente la oferta de vivienda en municipios rurales, incluyendo la **rehabilitación de activos inmobiliarios públicos para uso residencial** y la creación de una **bolsa de viviendas** vacías para potenciales demandantes.

---

**Red UOC Rural**  
**La contribución de la UOC**  
**a los retos actuales de las**  
**áreas rurales**

[uocrural@uoc.edu](mailto:uocrural@uoc.edu)

**Investigación y Transferencia**

**Sede central**  
Rambla del Poblenou, 154-156  
08018 Barcelona  
(+34) 932 532 300

---

[uoc.edu](http://uoc.edu)

 [@UOCuniversitat](https://twitter.com/UOCuniversitat)  
 [@UOCrespon](https://twitter.com/UOCrespon)  
 [UOC](https://www.youtube.com/UOC)  
 [UOC.universitat](https://www.facebook.com/UOC.universitat)



Universitat Oberta  
de Catalunya

---