



13 DE MAYO DE 2022

ANÁLISIS CUALITATIVO DEL FACTOR
VIVIENDA EN EL FENÓMENO DE LA
DESPOBLACIÓN DE LOS MUNICIPIOS
RURALES DEL GRUPO DE ACCIÓN LOCAL
MAESTRAT PLANA ALTA LEADER
(CASTELLÓN).

PEC 4 – TRABAJO DE FIN DE GRADO

MARTA URBAN

GRADO EN SOCIOLOGÍA

Tutora: Carmen María Lozano Cabedo

Universidad Nacional de Educación a Distancia



Contenido

1. Resumen	2
2. Introducción	2
3. Estado de la cuestión	4
4. Contextualización del trabajo	8
5. Objetivos y metodología	14
6. Resultados.	19
7. Conclusiones finales.....	31
8. Bibliografía.....	33
9. ANEXO	35
a) Modelo de entrevista	35

1. Resumen

La despoblación de los municipios rurales ha propiciado que en muchos pueblos haya más inmuebles que habitantes. Puede ser que por este hecho, o porque los otros factores (acceso a servicios básicos sanitarios, educativos, de transporte público, así como redes de comunicación tanto terrestres como digitales, oferta laboral limitada, estructura demográfica envejecida y masculinizada, entre otros) tenían más peso, la mirada hacia los factores que influyen en la despoblación no se haya puesto en la vivienda. Averiguar desde una perspectiva cualitativa si la disponibilidad y el acceso a una vivienda de calidad está afectando al proceso de despoblación de los municipios del territorio del Grupo de Acción Local Maestrat Plana Alta Leader (Castellón) es el principal objetivo del presente trabajo de fin de grado.

Palabras clave: rural, vivienda, despoblación, emancipación, nuevos pobladores,

2. Introducción

Según el último informe del Comité Económico Social (CES) de 2021, el medio rural comprende el 85 por 100 del territorio y en torno al 20 por 100 de la población, albergando prácticamente todo el patrimonio ambiental y una parte significativa del histórico y cultural de nuestro país. Lo que supone una importante extensión de territorio pero que acoge a una pequeña parte de la población nacional.

La despoblación es un fenómeno demográfico y territorial, que consiste en la disminución del número de habitantes de un territorio o núcleo con relación a un período previo (Pinilla y Sáez, 2017). La despoblación de los municipios rurales no tiene una única causa, sino que es el producto de multitud de factores (acceso a servicios básicos sanitarios, educativos, de transporte público, así como redes de comunicación tanto terrestres como digitales, oferta laboral limitada, estructura demográfica envejecida y masculinizada, entre otros) combinados a lo largo del tiempo y acompañados de políticas públicas que poco a poco han fomentado, y continúan fomentando, la despoblación de los municipios rurales del territorio español.

Hasta hace poco los estudios de los factores que influían en la despoblación no se habían fijado en el factor vivienda. La falta de servicios básicos ya sea de educación, sanidad, servicios sociales, accesos, transporte, etc. habían ocupado los principales análisis. Poco a poco se ha ido observando que la baja disponibilidad de vivienda de calidad y adecuada a las exigencias de la población actual, tanto para alquiler como para venta, es un factor más que está influyendo en la despoblación de muchos municipios, especialmente de los más pequeños.

Con el presente trabajo se busca investigar en aquellos factores relacionados con la vivienda que pueden incidir en la despoblación, como puede ser un parque de viviendas envejecido, una importante desconfianza de los locales por arrendar su vivienda a desconocidos o el apego que pueden sentir a sus propiedades familiares para ponerlas a la venta, entre otros. Estos factores están afectando negativamente en la lucha contra la despoblación. No hay vivienda para ofrecer a nuevos pobladores, tampoco hay vivienda adecuada para que los jóvenes que viven en los pueblos puedan independizarse lo que en ocasiones lleva a que se muden a cabeceras de comarcas o a grandes ciudades más alejadas. El abandono de las viviendas familiares en desuso afecta también negativamente al paisaje mismo de los pueblos, entre otros.

En el presente trabajo se parte de la siguiente pregunta de investigación: ¿Cómo afecta la disponibilidad y el acceso vivienda de calidad al proceso de despoblación de los municipios rurales?

Para responder a esta pregunta se han planteado las siguientes hipótesis:

- En los pueblos hay inmuebles, pero los que se ofrecen a la venta o alquiler no cuentan con las prestaciones mínimas que se exigen hoy en día.
- La oferta de vivienda en alquiler es muy escasa y, por lo general, de baja calidad.
- El precio de venta no es acorde al precio de mercado.
- La oferta de obra nueva es muy escasa.
- Para los foráneos es complicado acceder a la compra o alquiler de vivienda rural porque los canales de venta/alquiler no son los urbanos.

3. Estado de la cuestión

Los orígenes de la despoblación pueden ser ubicados en la industrialización europea. El proceso migratorio campo-ciudad no es un proceso nuevo, pero la industrialización incrementó la magnitud del proceso. La industrialización comenzó en España a mediados del siglo XIX, con cierto retraso con respecto a Europa noroccidental. Además, la industrialización procedió de manera pausada hasta bien entrado el siglo XX. Una consecuencia de ello fue que, en 1950, la economía española seguía dependiendo en gran medida de la agricultura y alrededor de la mitad de los 27 millones de habitantes del país vivían en zonas rurales. Sin embargo, durante las cuatro décadas siguientes, la rápida transición de España hacia la modernidad económica y social fue testigo de uno de los procesos de despoblación rural más extremos de Europa. En el espacio de una generación, la población rural española se redujo en más de un 25 %. (Collantes y Pinilla, 2019).

Esta migración fue una migración de jóvenes, debida principalmente a la falta de oportunidades laborales en el medio rural, una estructura del mercado económico con predominio del sector primario y un limitado desarrollo del sector servicios, en especial de puestos cualificados. A finales de la década de los ochenta se produce un hito fundamental en las visiones posibles sobre el medio rural, hecho que marca un verdadero cambio de paradigma y representa un punto de inflexión en las políticas dirigidas a los territorios rurales europeos (Camarero, 2009). A partir de esta fecha, y debido a las crisis económicas sufridas, la Comisión Europea comienza a confeccionar su Programa de Desarrollo Rural, un programa que no se ciñe solamente al desarrollo del sector agrícola y ganadero, sino que busca diversificar la estructura económica del medio rural.

Pese a estos esfuerzos de la Comisión Europea la emigración no se ha frenado, lo que ha afectado y transformado enormemente la pirámide poblacional del medio rural. El último informe del Comité Económico Social (2021) pone de manifiesto un movimiento de la población de los núcleos más pequeños a otros más mayores (entre 5.000 y 10.000 habitantes), municipios que por lo general cuentan con más servicios, más ofertas laborales y también mejor acceso a la vivienda.

Los motivos por los que se produce la movilidad de la población son diversos, en este caso es interesante aludir a los modelos explicativos y, en concreto, a los “modelos de desequilibrio”, según los cuales la decisión de cambiar de domicilio es consecuencia de un cálculo en el que ponderan costes y beneficios, en el largo plazo y en términos colectivos o familiares mucho más que individuales, la mayor parte generados a partir de las diferencias que puedan derivarse de salarios, oportunidades de negocios, prestación de servicios, amenidades, en distintos lugares. (Gil, 2002)

El tema de la vivienda en el medio rural ha sido poco abordado por la literatura académica. Solo recientemente se ha comenzado a investigar sobre esta cuestión, un ejemplo es el informe de Fabra y Subero (2018) sobre “*El mercado de vivienda en la provincia de Zaragoza. Medidas para su dinamización*”, donde apuntan a una serie de premisas entorno al mercado de vivienda en el medio rural:

- La población se concentra en los municipios con mayor número de habitantes, donde además es más joven.
- Los municipios menos poblados tienen una mayor proporción de edificios destinados principalmente a vivienda.
- Los edificios destinados principal o exclusivamente a viviendas presentan un peor grado de conservación cuanto menor es el número de habitantes.
- La antigüedad media de los edificios destinados a vivienda aumenta a medida que disminuye la población de los municipios considerados.
- La vivienda está mayoritariamente en propiedad y tiene 90 m² o menos.

En estos núcleos de población más pequeños prevalecen las casas vacías, derrumbadas y con escasas posibilidades de acceso a cualquier tipo de arrendamiento o compra, lo que complica aún más la situación de acceso a la vivienda en este tipo de espacios (Morales, 2017). Al hablar de escasas posibilidades de acceso a cualquier tipo de arrendamiento o compra se hace referencia sobre todo a la poca adecuación que presentan estas casas tanto en términos de instalación y estructuras —normalmente, falta de calefacción y gas, instalaciones de agua y electricidad antiguas, deterioro interno—.

Tal como se ha comentado anteriormente, el factor vivienda no se ha abordado hasta fechas recientes, ni siquiera se ha contemplado como una problemática del medio rural

en el Informe de *Un medio rural vivo y sostenible* de 2021 del Consejo Económico y Social de España.

La despoblación de los municipios rurales ha generado que en estos municipios existan, por lo general, más inmuebles que habitantes, pero en muchas ocasiones no cuentan con las prestaciones óptimas, gran número de viviendas están abandonadas o no se les ha dado el debido mantenimiento, así, a la hora de emprender la búsqueda de un nuevo hogar en un pueblo esta tarea en muchas ocasiones se complica. A la escasa oferta del mercado inmobiliario en muchos municipios rurales se une que los métodos de búsqueda de las ciudades no son muy prácticos en los pueblos. Las plataformas digitales no son el medio más utilizado por los posibles vendedores o arrendadores de las zonas rurales, y es más efectivo recurrir al método típico boca a boca para emprender la búsqueda. Este método dificulta la tarea de buscar vivienda a aquellas personas que sin ser del pueblo quieran ir a vivir en él.

En algunos municipios rurales de carácter más turístico, se ha observado, en el caso del estudio de la vivienda, un fenómeno de incremento de precios de la vivienda por la llegada de emigrantes, que supone una mayor dificultad para el acceso a la vivienda para los jóvenes autóctonos (Solana, 2006). En aquellos municipios que se produce este fenómeno se han dado casos de conflictos entre la población autóctona y la población de “segundas residencias”, donde la población autóctona se ve obligada a buscar vivienda fuera de sus pueblos por este incremento de precios.

La Ley 45/2007 de Desarrollo rural (tanto en sus objetivos generales como en el artículo 33) así como las regulaciones específicas de algunas Comunidades Autónomas, han impulsado varias medidas para facilitar el acceso a la vivienda en entornos rurales (compatibilizar el desarrollo urbanístico con mantenimiento del medio ambiente, facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos del medio rural, fomentar la reutilización de viviendas ya existentes, así como desincentivar el urbanismo disperso). A pesar de ello, la evolución de la protección de vivienda pública en España no ha sido nada alentadora, a lo que hay que unir las dificultades de acceso a la información sobre estas medidas. (Informe Juventud 122, 2018)

Para finalizar cabe mencionar los 4 objetivos del Plan de Acción para activar el mercado de la vivienda del informe sobre “*El mercado de vivienda en la provincia de Zaragoza. Medidas para su dinamización*” (Fabra y Subero, 2018):

1. Convencer al público objetivo de que el alquiler es una opción válida frente a la compra, no sólo desde el punto de vista financiero, sino también porque hay un parque de vivienda en alquiler con calidad aceptable y bien surtido en cuanto a variedad de tamaños y rentas.
2. Convencer al público objetivo de que vivir en el municipio ofrece ventajas frente a la capital o frente a otros de fuera de la provincia.
3. Convencer al inversor de que es rentable alquilar una vivienda.
4. Mover a la acción a los agentes comunicando con ellos a través de los canales más adecuados para el segmento y mover a la acción a las instituciones implicadas presentando los beneficios obtenidos en caso de tener éxito las acciones emprendidas.

4. Contextualización del trabajo

El presente Trabajo de Fin de Grado se contextualiza en el territorio del Grupo de Acción Local (GAL) Maestrat Plana Alta Leader 1420.

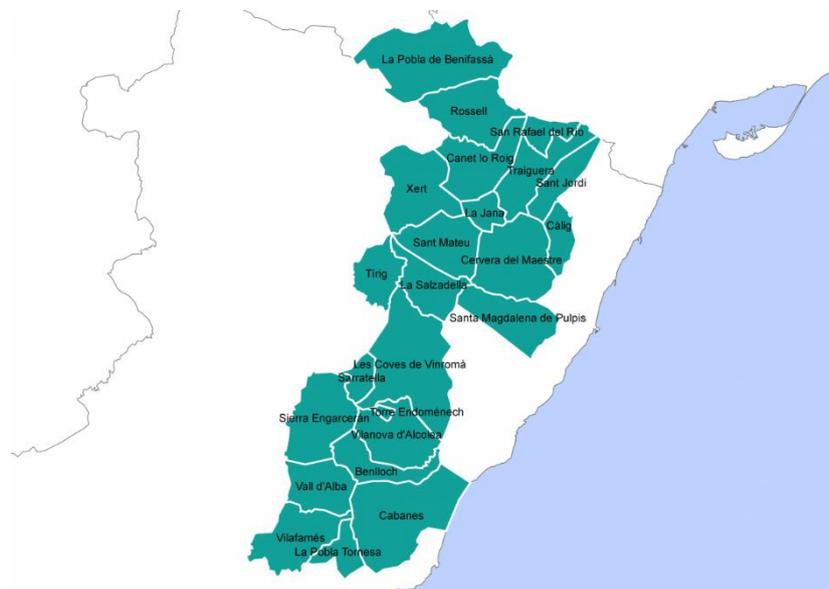
El territorio GAL Maestrat Plana Alta Leader 1420 está formado por 24 municipios, todos ellos ubicados en la provincia de Castellón. Este territorio integra a municipios de dos comarcas como son Baix Maestrat y Plana Alta, aunque también se incluye al municipio de Tírig que forma parte de la comarca de l'Alt Maestrat. El GAL Maestrat-Plana Alta Leader 1420 abarca una superficie total de 1.476,1 km² lo que supone el 22,3% del territorio de la provincia de Castellón. En el mapa se observa como el territorio guarda una continuidad geográfica. Se trata de un territorio formado por municipios de interior, caracterizados por su cercanía a la costa lo cual tiene ventajas e inconvenientes. Uno de los principales inconvenientes es que la población más joven emigra a las zonas de litoral cercanas más dinámicas económicamente con el fin de optar a una mejor oferta laboral. (Estrategia de Desarrollo Local Participativa del GAL, 2016).

Mapa 1. Situación del GAL en la Comunidad Valenciana.



Fuente: Estrategia de Desarrollo Local Participativa del GAL Maestrat Plana Alta Leader 1420.

Mapa 2. Territorio del Grupo de Acción Local Maestrat Plana Alta Leader 1420 (Castellón)



Fuente: Estrategia de Desarrollo Local Participativa del GAL Maestrat Plana Alta Leader 1420.

En cuanto a la evolución de población, las cifras de evolución de la población a nivel GAL muestran un descenso poblacional que supone una de las principales amenazas del territorio. En la tabla 1 se observa sin embargo que la pérdida de población ha sido menos pronunciada que en otros territorios rurales, si bien es cierto que la población ha permanecido estancada con una cierta tendencia a la baja en un periodo (1981 – 2015) en el que la población de la Comunidad Valenciana y de la Provincia de Castellón se ha incrementado notablemente hasta 2011 dándose un ligero descenso en el periodo 2011-2015. (Estrategia de Desarrollo Local Participativa del GAL, 2016).

A nivel territorio GAL, es de destacar el incremento poblacional que se dio en el periodo 2001 a 2011, pasando de 24.060 habitantes en 2001 a 29.275 habitantes en 2011, esto supuso un incremento de 5.215 habitantes. Tras este crecimiento se vuelve a la senda del descenso poblacional pasando a 27.070 habitante en 2015.

Tabla 1. Población por municipios y población total 1981-2015

Territorio	1981	1991	2001	2011	2015
Comunidad Valenciana	3.646.765	3.923.841	4.202.608	5.117.190	4.980.689
Provincia Castellón	431.755	448.182	485.173	604.344	582.327
TOTAL GAL	29.648	24.940	24.060	29.275	27.070
Benlloch	1043	904	887	1211	1.119
Cabanes	2762	2378	2391	3019	2.939
Càlig	1740	1750	1772	2236	2.049
Canet lo Roig	1207	1051	878	855	746
Cervera del Maestrat	914	779	688	727	653
Coves de Vinromà, les	2.208	1.915	1.783	2.049	1.870
Jana, la	1044	934	796	787	714
Pobla de Benifassà, la	361	231	254	316	228
Pobla Tornesa, la	510	509	564	1.165	1.191
Rosell	1.353	1.250	1.230	1.164	1.020
Salzadella, la	967	858	801	870	762
San Rafael del Río	519	492	451	552	502
Sant Jordi/San Jorge	589	553	451	1.111	1.020
Sant Mateu	2.011	1816	1.823	2.118	1.995
Santa Magdalena de Pulpis	732	763	744	848	810
Serratella, la	167	103	85	103	101
Sierra Engarcerán	1.315	1.150	1.080	1.054	1.018
Tirig	738	605	549	560	489
Torre d'en Doménec, la	343	263	230	265	217
Traiguera	1.798	1.580	1.573	1686	1.534
Vall d'Alba	2.135	1.949	1.996	3.036	2.844
Vilafamés	3.063	1.399	1.480	1.951	1.867
Vilanova d'Alcolea	894	726	666	703	603
Xert	1.235	982	888	889	779

Fuente: Instituto Valenciano de Estadística, EDLP GAL Maestrat Plana Alta Leader.

Analizando los últimos 5 años, se observa en la tabla siguiente como el territorio GAL se ha caracterizado por una pérdida constante de habitantes hasta el año 2021. El territorio GAL contaba con una población de 26.189 habitantes en 2017 y de 25.861 habitantes en 2020. Se observa que tras el inicio de la pandemia de la COVID-19, año 2020, se ha producido un incremento poblacional en el año 2021 donde se ha pasado de los 25.861 habitantes de 2020 a 26.182 habitantes en 2021. Para poder afirmar que la

pandemia de la COVID-19 ha supuesto un proceso de repoblación del territorio GAL es necesario estudiar una línea temporal más amplia. Asimismo, se verifica que este crecimiento no ha sido uniforme, hay municipios que están viendo como su población se va incrementando ligeramente mientras que otros continúan en la línea del descenso. En la tabla 2 se ha marcado en negrita los municipios que han ganado población respecto al año 2019, año prepandemia. En 12 municipios de los 24 que forman el territorio GAL se ha producido un aumento de población, o mantenimiento en caso de Tírig, por lo que la mitad de los municipios ha aumentado el número de habitantes mientras que la otra mitad ha perdido población. Este hecho supone un cambio en la tendencia del crecimiento poblacional del territorio GAL. Aunque parece que este descenso es más común en los municipios más pequeños con La Serratella (92 hab.) o La Torre d'en Doménec (157 hab.), también se está dando en municipios más grandes como puede ser Vilafamés (1.840 hab.) o Les Coves de Vinromà (1.792 hab.). Por lo que sería necesario un estudio en mayor profundidad sobre los movimientos migratorios de la población para ver el modelo que se está dando en el territorio GAL.

Tabla 2. *Habitantes por año en el territorio GAL.*

	2017 (hab)	2018 (hab)	2019 (hab)	2020 (hab)	2021 (hab)
Benlloch	1.060	1.036	1.033	1.048	1075
Cabanes	2.913	2.889	2.958	2.978	3027
Càlig	1.959	1.945	1.950	1.961	2002
Canet lo Roig	706	696	674	676	687
Cervera del Maestre	620	599	575	557	577
Coves de Vinromà, les	1.836	1.822	1.823	1.806	1.792
Jana, la	684	666	675	676	664
Pobla de Benifassà, la	203	197	202	199	213
Pobla Tornesa, la	1.227	1.208	1.211	1.212	1239
Rossell	987	952	937	912	904
Salzadella, la	743	729	704	700	683
San Rafael del Río	464	462	469	466	468
Sant Jordi/San Jorge	937	935	972	990	1063
Sant Mateu	1.981	1.974	1.963	1.952	1968
Santa Magdalena de Pulpis	765	761	768	754	755
Serratella, la	101	101	101	95	92
Sierra Engarcerán	1.012	1.023	976	988	992
Tírig	437	435	419	420	419
Torre d'en Doménec, la	198	191	180	162	157
Traiguera	1.434	1.375	1.378	1.367	1.358
Vall d'Alba	2.781	2.817	2.807	2.856	2943

Vilafamés	1.822	1.833	1.842	1.829	1.840
Vilanova d'Alcolea	586	575	584	569	578
Xert	733	725	701	688	686
TOTAL	26.189	25.946	25.902	25.861	26.182

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del padrón municipal del INE.

La Estrategia de Desarrollo Local Participativo (EDLP) del año 2016, documento que aglutina las directrices y objetivos a seguir durante el periodo de financiación de la Unión Europea, hacía una muy breve referencia a la situación de la vivienda en el territorio. En la matriz DAFO-CAME de la EDLP (página 36) se identificó como una debilidad “*un determinado número de casas en estado ruinoso en algunos municipios, siendo necesario poner en marcha medias para impulsar la rehabilitación de viviendas en estado deficitario*”. En dicho documento no se entraba en más detalle, pero analizando los datos disponibles en el Instituto Nacional de Estadística sobre el número de inmuebles y antigüedad de su construcción es posible lazar algunas observaciones al respecto.

En la siguiente tabla 3 se puede observar que en el territorio hay abundantes inmuebles, un total de 38.162 inmuebles en el año 2020 para una población de 25.861 habitantes. Pero más del 30% de estos inmuebles fueron construidos antes de 1950. Esto no quiere decir que ese porcentaje de inmuebles se encuentre en un estado deficiente, pero si se puede deducir que un elevado número de inmuebles, que supera con creces la población total del territorio GAL puede corresponderse con un número importante de inmuebles en estado de abandono por el proceso de despoblación que han sufrido estos pueblos desde el siglo pasado.

Tabla 3. Número de inmuebles según su antigüedad

	2020											
	Antes de 1950	%	1950-1959	1960-1969	1970-1979	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010 y posterior	Suelo vacante	Sin definir	Total
Benlloc	620	44,3%	25	49	144	152	80	172	27	131	0	1.400
Cabanes	1.051	20,4%	142	266	272	297	306	1.943	56	818	1	5.152
Càlig	616	28,7%	49	75	184	170	159	698	61	131	2	2.145
Canet lo Roig	444	47,0%	13	24	113	55	108	79	16	93	0	945
Cervera del Maestre	473	53,6%	8	36	68	60	40	115	52	29	1	882
Coves de Vinromà, les	888	40,6%	65	134	255	234	108	199	114	180	8	2.185
Xert	655	55,3%	24	49	82	98	89	94	9	85	0	1.185

Jana, la	474	58,8%	23	27	53	65	52	40	7	65	0	806
Pobla de Benifassà, la	534	70,1%	10	13	27	46	22	53	23	33	1	762
Pobla Tornesa, la	280	25,3%	3	23	52	123	81	370	26	140	7	1.105
Rossell	525	44,9%	13	55	113	87	95	144	13	121	2	1.168
Salzadella, la	452	55,6%	8	29	90	46	41	72	12	63	0	813
Sant Jordi-	437	9,5%	4	14	29	99	254	2.767	634	350	1	4.589
Sant Mateu	676	33,3%	84	61	148	128	334	330	59	208	2	2.030
San Rafael del Río	229	28,0%	11	20	47	73	61	142	3	231	0	817
Santa Magdalena de Pulpis	316	26,9%	24	62	102	83	144	270	24	149	0	1.174
Serratella, la	146	54,5%	7	9	26	35	8	24	5	8	0	268
Sierra Engarcerán	451	41,4%	22	28	75	98	75	114	28	196	2	1.089
Tírig	547	69,2%	7	20	33	40	22	40	10	72	0	791
Torre d'en Doménec, la	268	57,0%	14	19	22	19	36	39	4	49	0	470
Traiguera	382	34,6%	32	118	129	133	85	132	17	75	0	1.103
Vall d'Alba	721	21,2%	82	158	234	250	308	958	130	556	2	3.399
Vilafamés	767	26,4%	47	61	148	169	305	544	72	787	0	2.900
Vilanova d'Alcolea	546	55,5%	10	39	74	50	69	91	45	60	0	984
TOTAL	12.498	32,7%										38.162

Fuente: Elaboración propia a partir de datos territoriales del Catastro Inmobiliario Urbano del INE.

La selección de este territorio para la elaboración del trabajo de fin de grado responde a dos motivos. Por un lado, el acceso a la información del territorio y la localización de las personas a entrevistas has sido más fácil gracias al vínculo laboral que la autora tiene con el GAL Maestrat Plana Alta Leader 1420. Por otro lado, el trabajo en el GAL en los dos últimos años ha ido encaminado a la elaboración de un catálogo de recursos de los 24 municipios que pueda ayudar a frenar la pérdida de población y atraer a nuevos pobladores. En este catálogo, el factor vivienda es uno de los que más preocupan a muchos de los representantes de los ayuntamientos del territorio. Se han desarrollado varios trabajos en torno al factor vivienda en el GAL y el presente trabajo de fin de grado pretende dar continuidad a estos trabajos.

5. Objetivos y metodología

Los objetivos que se han marcado a la hora de abordar el presente trabajo de fin de grado son los siguientes:

- Identificar las principales áreas problemáticas asociadas a la vivienda en el territorio.
- Identificar posibles medidas/acciones a implementar que puedan influir favorablemente en el factor vivienda en el territorio.
- Analizar la influencia del factor vivienda en el proceso de despoblación del territorio.
- Estudiar si los discursos sobre el factor vivienda y la despoblación son uniformes en el territorio de estudio o si varían en función del tamaño del municipio.

Para la consecución de dichos objetivos se ha elaborado una metodología basada en el análisis de datos estadísticos para el marco inicial del trabajo y también el análisis de fuentes bibliográficas y documentales, así como en la recopilación y análisis de datos primarios obtenidos a partir de técnicas cualitativas.

En cuanto a los datos estadísticos se han utilizado los padrones de habitantes, para el cálculo de la evolución del número de habitantes por año y municipio, y los datos del catastro inmobiliario para el cálculo del número de inmuebles según su antigüedad por municipio.

El análisis cualitativo se ha realizado en base a dos conjuntos de datos obtenidos de técnicas diferentes. Por un lado, el análisis de los resultados de dos dinámicas de participación que tuvieron lugar en el territorio de estudio en dos municipios de características diferentes y, por otro lado, la realización de entrevistas exploratorias tanto a actores clave del territorio como a personas que se han enfrentado recientemente a la búsqueda de vivienda en alguno de los municipios de territorio GAL.

En cuanto a las dinámicas de participación, durante el año 2021 desde el GAL Maestrat Plana Alta Leader y la Universidad Jaume I se planteó la realización de un trabajo de aproximación cualitativa a la problemática de la vivienda en el territorio GAL bajo el

título de “Actitudes sociales que condicionan la disponibilidad de vivienda”. Dada la limitación presupuestaria se seleccionaron dos municipios de los 24 que conforman el territorio GAL. Para la selección se tuvieron en cuenta características como el tamaño, el número de habitantes o la cercanía a Castellón. Se seleccionaron los municipios de Canet Lo Roig y Cabanes. El primero de ellos es un municipio pequeño tanto en tamaño como número de habitantes (687, según datos INE 2021) y alejado de Castellón, el segundo, Cabanes, posee un territorio extenso con dos núcleos de población diferenciados, una población de 3.027 habitantes (INE, 2021) y se encuentra a pocos kilómetros de Castellón capital.

Los objetivos de dichas dinámicas de participación eran identificar y analizar los factores sociales que condicionan la disponibilidad de vivienda en el ámbito rural y proponer líneas de actuación para estimular el mercado de vivienda en el ámbito rural. Para abordar el trabajo participativo se organizaron dos talleres de participación en cada uno de los municipios seleccionados. Para el diseño de los talleres se creó un grupo de expertos, formado por profesores del grado de arquitectura de la Universitat Jaume I (Castellón), representantes de los municipios de Cabanes y Canet Lo Roig y también del GAL Maestrat Plana Alta Leader. Este grupo de expertos se encargó de elaborar un diagnóstico técnico a partir del cual se identificaron las siguientes temáticas para tratar en los talleres de participación:

- Reticencias por parte de los propietarios de vivienda para alquilar y vender.
- Disparidad entre los valores de venta y los precios del mercado real.
- Posibilidades y necesidades para la emancipación de los jóvenes.
- Percepción de la existencia de infravivienda
- Necesidad real de vivienda – muchas viviendas tienen otros usos como almacén, aparcamiento, etc.
- Percepción real del problema de despoblación en relación a la vivienda.

De las temáticas propuestas en el diagnóstico previo se planearon 5 bloques para trabajar en los talleres participativos: parque de viviendas, compra/venta de viviendas, alquiler de viviendas, rehabilitación de viviendas y, por último, casas rurales y su incidencia en el mercado de inmobiliario. Tal como se ha comentado anteriormente, en cada uno de los municipios estaba prevista la realización de dos talleres de

participación. El primer taller tenía el objetivo de detectar las problemáticas asociadas a la vivienda y el segundo era para la formulación de propuestas de líneas de actuación para estimular el mercado de vivienda.

La convocatoria se organizó a través de un contacto local del ayuntamiento designado por el Grupo de Acción Local. A este contacto se le propuso la identificación de las personas que pudiesen atender a los perfiles definidos por el equipo coordinador del proceso. Estos perfiles eran: demandantes de vivienda, propietarios de viviendas, jóvenes en situación de emancipación, políticos, técnicos municipales, y agentes privados, como pueden ser las inmobiliarias, los corredores, constructores, entre otros.

La respuesta a la convocatoria fue muy diferente en cada uno de los municipios. Mientras que en Canet lo Roig se pudo desarrollar sin complicaciones la metodología planteada inicialmente, en Cabanes esta metodología tuvo que ser replanteada ante la ausencia de participantes en el primer taller.

En Canet lo Roig, el primer taller, bajo el título “Las problemáticas asociadas a la vivienda”, tuvo el objetivo de reflexionar sobre la problemática asociada a la vivienda. La problemática se agrupó en torno a los 5 grandes bloques: parque de viviendas, compra/venta de viviendas, alquiler de viviendas, rehabilitación de viviendas y, por último, casas rurales. Este taller se organizó en un local del ayuntamiento de Canet lo Roig el 1 de octubre de 2021 a las 18.30 y contó con la participación de 10 personas, 7 mujeres y 2 hombres. En el taller se combinó la transmisión de información por parte del equipo técnico con el debate grupal y las mesas de trabajo. Para este primer taller se organizó a los participantes en dos grupos para facilitar la participación de todos los asistentes. El cierre del taller se realizó con una puesta en común de los aspectos detectados en cada grupo.

El segundo taller se celebró el 14 de octubre de 2022 a las 18.30, contó con una menor participación, 5 personas de las cuales 2 mujeres y 3 hombres, por lo que no se separó a los asistentes en dos grupos, sino que se trabajó en conjunto. En esta ocasión, y tras resumir las conclusiones de la sesión anterior, se procedió a la búsqueda de soluciones, acciones o simplemente observaciones a la problemática de la vivienda en Canet lo Roig.

En el municipio de Cabanes, aunque se planteó la misma dinámica que en Canet lo Roig, tal como se ha comentado anteriormente, al primer taller no acudió nadie. Por ello, se decidió cambiar la dinámica de trabajo viendo las dificultades para la convocatoria. Así, se planteó la combinación de dos técnicas, por un lado, la realización de encuestas y, por otro lado, la realización de varias entrevistas a actores clave.

En cuanto a la encuesta, ésta se realizó entre los meses de octubre y noviembre de 2021, y se estructuró en 3 bloques. El primero sobre el estado del parque de viviendas de Cabanes, el segundo sobre el alquiler de viviendas, y el último, dedicado a las cuestiones relacionadas con la compraventa de viviendas. Dicha encuesta se difundió a través de las redes sociales del ayuntamiento y la aplicación WhatsApp y se obtuvieron un total de 18 encuestas cumplimentadas. En diciembre de 2021, se realizaron también 5 entrevistas telefónicas centradas en el análisis de la problemática de la vivienda en Cabanes. Para estas entrevistas se contó con la participación de un técnico municipal, una persona de una inmobiliaria local, una persona que está de alquiler, una persona que tiene pisos en alquiler y un constructor de la zona. Los cambios en la metodología de trabajo que se realizaron tras la nula participación en el primer taller impidieron el avance en el análisis de las posibles soluciones o acciones a implementar para mejorar el factor vivienda en la realidad del municipio de Cabanes.

Con el fin de complementar y ampliar los resultados de los procesos de participación desarrollados en Cabanes y Canet lo Roig, y de extender el estudio del factor vivienda a todo el territorio GAL, se han realizado 7 entrevistas exploratorias durante el mes de abril de 2022. Se planteó la búsqueda de 3 perfiles de posibles personas a entrevistas:

1. Entrevistas a alcaldes y alcaldesas de los municipios que integran el territorio GAL como personas que tratan a diario con la problemática de sus pueblos y tienen contacto con sus habitantes.
2. Personas que siendo autóctonos de un municipio del territorio GAL, tras emanciparse, actualmente residen en su municipio de origen o en otro vecino.
3. Personas migrantes que sin tener vínculos afectivos con el municipio se han instalado en él. En este bloque sería contar con entrevistas tanto de personas de nacionalidad española como extranjeros.

Finalmente se contó con las siguientes personas para la realización de la entrevista:

- Dos alcaldes, un concejal y una técnica municipal, todos ellos de 4 municipios pequeños que integran el territorio GAL, personas que tratan a diario con la problemática de sus pueblos y tienen contacto con sus habitantes.
- Una persona joven que siendo autóctona de un municipio del territorio GAL está intentando emanciparse en su municipio de origen, pero encuentra dificultades para encontrar vivienda.
- Dos personas migrantes que sin tener vínculos afectivos con el municipio se han instalado en él. En este caso las dos personas que se han localizado son de nacionalidad española, una persona mujer de 45 años y con hijos, la otra hombre de 60 años y sin hijos.

No se localizó a personas con nacionalidad distinta a la española que se hayan enfrentado al reto de buscar vivienda en el territorio GAL recientemente, quedado este perfil para explorar en futuras investigaciones. Cabe mencionar que algunas de las personas entrevistadas están relacionadas con el mismo municipio sirviendo estas entrevistas para completar la realidad del mercado inmobiliario del municipio.

6. Resultados.

Como se ha destacado, el territorio GAL es un territorio rural afectado por la despoblación, en especial en los municipios más pequeños. La cercanía a la costa y unas buenas redes de comunicación han ocasionado que la pérdida de población haya sido un poco más lenta y menor que en otras zonas de interior y con carreteras más deficientes. El análisis de la evolución de la población pone de manifiesto este hecho, pero también deja esperanzas a un posible freno de este fenómeno que puede estar ligado a la pandemia de la COVID-19.

Asimismo, el breve análisis del catastro de inmuebles urbanos permite afirmar que en el territorio GAL hay inmuebles, de hecho, su número supera con creces el valor de población total. Un elevado porcentaje de estos inmuebles se construyó antes de 1950, este hecho combinado con la importante pérdida poblacional que se ha dado desde el siglo pasado permite suponer que muchos de esos inmuebles se encuentran en un estado deficiente.

Los resultados de las técnicas cualitativas aplicadas se han agrupado en torno a 7 bloques temáticos: el estado del parque de viviendas, la rehabilitación, la compra/venta en el territorio GAL, el alquiler, las viviendas turísticas, las medidas para mejorar la disponibilidad de viviendas y, por último, percepción de la influencia del factor vivienda en la despoblación.

Estado del parque de viviendas

Se pone de manifiesto, tanto en los talleres participativos como en las entrevistas realizadas, que el descenso de población ha provocado que haya muchas casas vacías. Este hecho se traduce en un problema ya que mantener una vivienda vacía mucho tiempo provoca su deterioro y luego es complicado que se invierta en ella para rehabilitarla. Las viviendas antiguas predominan en los casos urbanos y también en masías dispersas que necesitan de reforma previa para ser habitadas.

“Hay un descenso de la población y, por tanto, hay muchas casas vacías”
(Extracto del informe de los talleres de participación de Canet lo Roig)

De las entrevistas se extrae que, en numerosas ocasiones, los autóctonos acaban acumulando varias viviendas en su poder, la mayoría de ellas por herencia. Estas viviendas se quedan cerradas, no se ponen en venta ni alquiler ya que no se da la necesidad de hacerlo.

“los nuestros también lo tienen complicado... todos tenemos dos, tres casas, sin querer... de herencia, pero bastante antiguas... si ellos llegado el momento... (las pueden arreglar)” (Alcalde de un pueblo pequeño).

En general, tanto los participantes de los talleres como los entrevistados, comentan que hay muchas viviendas en mal estado, y que además no están adaptadas a las necesidades y demandas actuales. Aunque también hay entrevistados que discrepan de la afirmación de que en sus pueblos hay mucha vivienda en mal estado, consideran que pese a haber algo de vivienda en mal estado, ésta se corresponde con propietarios que no viven en el municipio y no son conscientes del estado de su vivienda. Sí que es unánime la opinión de que la vivienda típica de “casa de pueblo”, sin rehabilitar, no se corresponde con las necesidades y estilos de vida de las familias de hoy en día. Las viviendas plurifamiliares son por lo general escasas, se encuentran más en municipios más grandes o en aquellos que construyeron en la época del boom inmobiliario.

En cuanto a la construcción de obra nueva, en general se comenta que la disponibilidad de este tipo de viviendas es escasa, ésta se paró después del boom inmobiliario. En algunos municipios como Cabanes, Vall d’Alba, Vilafamés, Canet lo Roig, Sant Jordi, entre otros, quedan viviendas de promociones de antes de la crisis de 2008 sin vender. Son los municipios que durante el boom inmobiliario construyeron algo de vivienda nueva los que ahora tienen una mayor disponibilidad de este tipo de vivienda.

“hay (vivienda), tuvimos suerte y construimos 3 bloques de 90 viviendas, en el boom inmobiliario 2005- 2006, se terminaron en el 2010 -2011. Hubo gente que compró para alquilar, pero se compró mucho por parte de gente de Barcelona, básicamente de Barcelona que venía a veranear (...) era vivienda muy económica, estamos hablando de entre 30.000 y 50.000 €, pues en dos o tres años se compraron todas.” (Alcalde de un pueblo pequeño).

En cuanto al parque de viviendas, también se ponen de manifiesto que muchas de las viviendas vacías se destinan a otros usos como puede ser almacén, garaje, trasteros, local para que los hijos jóvenes puedan reunirse con los amigos, etc.

“no las vendo (las casas) porque la mayoría las uso de almacén, un tractor... no sé qué...una de las casas es la peña de mi hijo y compañía... que el día de mañana será para uno de ellos si se la quiere arreglar” (Alcalde de un pueblo pequeño).

Rehabilitación:

En el territorio GAL hay muchas casas por rehabilitar, casas y masías que se encuentran cerradas todo el año. En los talleres de participación se pone de manifiesto que el coste de reformar una vivienda no se recupera en la venta o alquiler. Aunque también se comenta que se revaloriza dicha vivienda con una reforma, así que como poco la inversión de rehabilitación debería de ser estudiada como una posibilidad más de incremento del patrimonio. En las entrevistas también se refleja esta opinión, donde se remarca que una casa cerrada mucho tiempo acaba por estropearse.

“no es que no haya casas, masías hay muchísimas, pero están cerradas y los propietarios no quieren saber nada... hay que mentalizar a la gente a ver si quiere cambiar el chip. (...) Tienen (los propietarios) un nivel económico que pueden pasar sin eso (alquiler).” (Concejal de un pueblo pequeño).

La rehabilitación requiere de muchas gestiones y documentación abundante, como certificados de eficiencia energética o cumplimiento de las nuevas normas urbanísticas. Según los asistentes a los talleres de participación, este proceso puede desincentivar a los propietarios.

Algunos de los entrevistados observan que en sus municipios se están arreglando últimamente más viviendas por parte de personas que se han mudado al pueblo tras la pandemia tanto para vivienda habitual o como vivienda vacacional o de fines de semana.

“Se están arreglando más casas de gente que ha vuelto al pueblo o que viven fuera pero ahora vienen más... yo creo que todo esto de la pandemia ha afectado... ha

vuelto mucha gente". (Persona joven que se quiere independizar en su pueblo de origen).

Compra/venta

En cuanto a la vivienda que está en venta, generalmente, es vivienda de segunda mano que se pone en venta por defunción de los propietarios. Uno de los entrevistados comenta que si la vivienda es propiedad de pocos herederos no se suele poner a la venta, se mantiene, aunque no se utilice. Si la vivienda no resulta un problema para los propietarios ni hay necesidad de venta, no se vende. Se deja en manos de la familia como una inversión más.

"Las casas que están en venta son de gente que no les hace falta el dinero, porque si tú realmente quieres... prefieren tenerla cerrada y sin nadie que (vender)..." (Persona joven que quiere independizarse en su pueblo de origen)

Este hecho hace que el mercado inmobiliario no esté activo. Estas viviendas de segunda mano, por lo general, suelen necesitar de reforma integral. Por esto la inversión a realizar en muchas ocasiones supera la de una obra nueva.

Los precios de compra generan disparidad de opiniones entre las personas consultadas. Por un lado, están los que consideran que el precio de venta es asequible, pero en la mayoría de los casos las viviendas necesitan ser rehabilitadas.

"Para comprar sí que hay oferta de vivienda, pero precios muy inflados... para entrar a vivir normal de 50.000 € para arriba, pero tienes que hacer mucha obra... no para tirar, pero si para hacer mucha reforma." (Persona joven que se quiere independizar en su pueblo de origen).

Son casas que en muchas ocasiones llevan años cerradas, que necesitan de inversión para hacerlas cómodas. Por otro lado, están los que opinan que los precios de venta no son acordes a las características de las viviendas, ya que en muchas ocasiones se asemeja a la compra de un solar. Se dan casos de casas para derribar con un precio de 50.000 €.

"tenemos muchas casas en venta, pero ninguna para vender, tienen el cartel de se vende pero cuando preguntan el precio... no son... pero llegas ahí es una casa para

tirar y te piden 50.000 € más el derribo, más no sé qué... no puede salir bien esto de se vende, son casas que llevan ahí años con el cartel puesto... Ellos quieren vender una casa, pero realmente es un solar” (Alcalde de un pueblo pequeño)

Tal como se ha comentado anteriormente, hay poca vivienda en venta de obra nueva, todavía queda alguna promoción de antes de la crisis de 2008 por vender. También hay vivienda en manos de los bancos que en algunos municipios es un problema ya que ha sufrido actos de vandalismo que han llevado incluso a tapiar las entradas, tal como comenta una de las entrevistas en el marco del proceso de participación del municipio de Cabanes.

Después de la pandemia se ha notado un repunte en la demanda de compra de vivienda en muchos de los municipios del territorio GAL, ya sea para vivienda habitual o para pasar temporadas. Este hecho se puede vincular al ligero aumento poblacional de territorio GAL.

En cuanto a los canales por los que se accede a los inmuebles disponible para venta, internet es común para esta tarea o inmobiliarias locales, pero también el acudir al ayuntamiento como entidad referente.

Alquiler

En todos los municipios que se ha consultado hay escasez de oferta de vivienda en alquiler. Si la hay, es de vivienda que no está en las condiciones óptimas y exigidas hoy en día para vivir. Es necesario hacer reformas.

“Hay muchas casas abandonadas, bueno que no vive nadie, que no les interesa a los propietarios alquilar... y que estén más o menos bien, porque hay muchas que no se puede ni entrar” (Persona joven que se quiere independizar en su municipio de origen)

“Hay casas para alquilar, pero los dueños no se plantean alquilarlas, se van deteriorando más y son más difíciles de alquilar” (Alcalde de un pueblo pequeño).

Algunos de los entrevistados afirman que es más fácil encontrar vivienda en alquiler para una temporada corta que para todo el año. Un alquiler anual precisa más

mantenimiento por parte del propietario que un alquiler corto donde el inquilino no demanda tanto al estar de paso (como puede ser el caso de los profesores).

“Hay gente que tiene casas que las está siempre alquilando a maestros, a trabajadores del parque natural para una temporada... no le interesa alquilar para algo fijo... si la alquilan para 6 o 9 meses no tienen que acondicionar la casa, pero si la ponen para algo fijo pues ya tienen que hacerse cargo de más cosas.” (Persona joven que se quiere independizar en su municipio de origen)

Uno de los entrevistados declara que el parque de viviendas en alquiler es tan escaso que está afectando al crecimiento del propio municipio. Las viviendas que hay en alquiler actualmente ya se encuentran alquiladas.

“el parque de viviendas es escaso, muy escaso, no tenemos, de hecho (nombre del pueblo) crecería si tuviésemos viviendas. (...) no hay viviendas en el mercado, todo lo que tenemos de alquiler está alquilado” (Alcalde de un pueblo pequeño).

Los precios de alquiler son variados y la opinión sobre ellos es diversa. Por un lado, un grupo considerable de entrevistados, y también de los participantes en los talleres, considera que el precio del alquiler es bajo, si se compara con municipios grandes y costeros, rondando los 300 €. No obstante, depende de a quien se pregunte puede resultar un precio alto, así uno de los entrevistados comenta que es complicado encontrar un precio de alquiler barato, siendo la cifra que plantea como un buen precio los 150-180 €.

“El problema es que el alquiler es muy caro.... Un alquiler barato me ha costado mucho, pero la casa no está para vivir... le falta acabar cosas... detalles... por eso la he encontrado tan barata, por 180 €” (Persona que se ha ido a vivir por trabajo a un pueblo muy pequeño sin ser de la zona.)

También en municipios donde la oferta es baja pero la demanda es alta se dan casos de precios inflados por falta de oferta, “si lo quieres lo pagas” comenta otro entrevistado.

“Hay de todo (...) también veo que hay alquileres un pelín excesivos... pero pasa eso... no hay oferta... mucha demanda pues si lo quieres lo coges y si no pues lo dejas” (Concejal de un pueblo pequeño).

Se comenta que vivienda antigua si se alquila a precios bajos especialmente a población extranjera. Es vivienda que no está reformada y, aunque se puede vivir, no cuenta con los estándares que piden hoy en día las familias. La instalación eléctrica y de agua son antiguas, no dispone de calefacción y el aislamiento y ventanas no son eficientes.

“las viviendas más baratas del casco antiguo son para ellos (población marroquí) son viviendas de la abuela que no están acondicionadas” (Alcalde de un pueblo pequeño).

En referencia al estado de la vivienda de alquiler, en los talleres de participación se comentó que no sale a cuenta reformar una vivienda para ponerla en alquiler ya que los bajos precios no permiten recuperar la inversión. No obstante, dos de los entrevistados ponen de manifiesto que varias personas han puesto o van a poner vivienda en alquiler en el pueblo ya que han reformado pisos/casas con ese fin.

Preguntados los participantes tanto de los talleres de participación como las personas entrevistadas por cuáles pueden ser las reticencias de los propietarios para poner en alquiler sus viviendas comentan que puede ser el miedo frente a impagos, y también la necesidad de mantener la vivienda en condiciones óptimas de habitabilidad.

En este sentido uno de los entrevistados comenta que cuando ha estado ayudando a buscar vivienda a nuevos pobladores, aunque no se lo han dicho directamente a él, ha escuchado reticencias de los vecinos a la hora de alquilar sus viviendas a familias con niños ya que en caso de impago no es posible “echarlos de casa”.

“a mi directamente no me lo han dicho, pero por detrás (...) -no, pero si meto una familia con niños y luego no me pagan no los puedo echar-” (Concejal de un pueblo pequeño).

El discurso coincide en que se suele alquilar a gente de confianza o a personas que vienen avaladas por alguien que da esa confianza al propietario, como por ejemplo el ayuntamiento.

“hay muchas casas aquí que se podrían poner en alquiler limpiándoles mucho la cara, la gente de los pueblos son muy reacias a conectar con gente de fuera, es gente mayor que les cuesta” (persona que ha ido a vivir al pueblo por trabajo siendo de fuera).

Preguntados por la escasez de vivienda en alquiler y las posibilidades de emancipación de los jóvenes, se comenta que por lo general la familia dispone de varias viviendas en propiedad, pero es vivienda que antes de ser habitada precisa de reforma. Resulta curioso el caso de una entrevistada joven y “de toda la vida del pueblo” que no ha conseguido encontrar casa en alquiler en el pueblo y continúa viviendo con sus padres. Aunque comenta que en su caso no se ha planteado mudarse a otro municipio que le permita independizarse, esta situación puede poner en peligro el incremento de población del municipio y propiciar la marcha de la gente joven.

“Ahora mismo hay muchos jóvenes en el pueblo, de hecho, hace años no había tantos, la gente se iba a estudiar y ya no volvía... pero ahora es que somos un montón y... ¿qué estamos viviendo en casa de los padres?... o hay gente que sí bueno tiene al abuelo y le ha dejado la casa y está viviendo con un amigo” “Tenemos 27 y 28 años, trabajamos los dos, llevamos 10 años de relación y cada uno vive en casa de sus padres... queremos, podemos, pero no encontramos nada” (Persona joven que se quiere independizar en su municipio de origen).

En cuanto a los canales para encontrar vivienda en alquiler, se comenta que no es habitual o muy raro que esta vivienda se encuentre publicitada en internet. Es habitual que los llamados nuevos pobladores contacten con el ayuntamiento para encontrar una vivienda en alquiler. En internet sí que es más común encontrar algún inmueble para venta.

Viviendas turísticas

En los procesos participativos, realizados en Cabanes y en Canet lo Roig, se preguntó si las casas rurales eran consideradas una amenaza para el mercado inmobiliario del municipio. Las respuestas han sido negativas, no se ha considerado la puesta en marcha de alojamientos turísticos como una amenaza para el mercado inmobiliario local.

En las entrevistas que se han realizado no se ha preguntado por este tema ya que en el caso de las 18 encuestas realizadas en Cabanes se obtuvo un 100% de respuestas indicando que las viviendas turísticas no afectaban a la oferta de vivienda en alquiler. Viendo que el territorio GAL no está saturado en viviendas turísticas no se ha considerado un factor que pueda influir en el mercado inmobiliario.

Medidas para mejorar la disponibilidad de vivienda, en especial alquiler.

En los talleres de participación no se ahondó demasiado en las posibles medidas a implantar para activar el mercado inmobiliario, en especial el alquiler. Este tema fue objeto de pregunta en las entrevistas realizadas.

Así, en uno de los municipios donde se ha realizado una entrevista, el ayuntamiento ha puesto en marcha una bolsa de viviendas en la cual todavía no se ha inscrito ningún inmueble ni para venta ni para alquiler, pese a llevar dos años abierta y a la difusión que se le ha dado en los canales de comunicación del ayuntamiento. En este sentido uno de los entrevistados alerta del peligro de crear bolsas de viviendas desde los ayuntamientos ya que puede dar sensación de falsa garantía al propietario al estar impulsadas y gestionadas por el ayuntamiento.

“vendrían al ayuntamiento y el propietario creería que tiene una seguridad con el ayuntamiento y no quiero crear esa falsa expectativa” (alcalde de un pueblo pequeño)

Varios entrevistados apuntan a una posible solución al problema de la falta de vivienda en alquiler, la puesta en marcha de alquiler social en los municipios. En el caso de uno de los entrevistados, su municipio ya cuenta con algunas viviendas sociales que se encuentran ya alquiladas. En este caso, no se ha establecido un tiempo máximo de duración de dichos alquileres.

“el ayuntamiento tiene 2 (viviendas), que antes eran las viviendas de los maestros (...) tan pronto pudimos las habilitamos e hicimos un poco de vivienda social” (Alcalde de un pueblo pequeño).

Uno de los entrevistados ha comentado la existencia del programa de la Diputación de Castellón y de la Generalitat Valenciana (GVA) cuyo objetivo es consolidar la población rural y mejorar su calidad de vida – Repoblem. Este programa dota de una cantidad monetaria a los ayuntamientos y son éstos los que deciden a qué medidas la destinan, siempre acorde a los objetivos marcados en la ayuda. A través de este programa uno de los municipios consultados ha conseguido que 3 familias con niños se hayan instalado en el pueblo y han permitido que la escuela continúe abierta. Estas familias perciben una ayuda de 300 € mensuales para el alquiler por un plazo de 1 año

con posibilidad de renovar. Estos 300 € se pagan una vez justificado el pago mensual del alquiler, de esta manera es también una garantía para el propietario el que su inquilino cuente con esta subvención.

En la línea de dar garantías a los propietarios de viviendas en alquiler, en los talleres de participación se consideró la necesidad de dar garantías a los propietarios para fomentar el alquiler frente a posibles impagos o desperfectos. Uno de los entrevistados comenta la necesidad de concienciar a la gente de poner en alquiler sus viviendas para que el pueblo pueda crecer y contar con nuevos pobladores, “es necesario que cambien el chip”. Según esta persona, hay que mentalizar a la gente de que hay oportunidades y no se aprovechan.

“la medida que se me ocurre charlas de cara a los propietarios de las casas para a si cambia la mentalidad o algo porque es que hay... no sé... tenemos materia prima para explotar, pero claro si tienes 30 masías con buenas acceso, luz, agua, con todo y no las quieren ni vender ni alquilar ni nada, pues tenemos un problema” (Concejal de un pueblo pequeño)

En otro caso se comenta que muchas de estas casas son de gente que no vive en el pueblo y no ven como esas viviendas se van deteriorando,

“como no lo viven no ven la necesidad de mantener esas viviendas, si cada día pasaran por delante de la casa a lo mejor sí que se plantearían mantenerla” (Alcalde de un pequeño municipio del territorio GAL).

En cuanto a mantener los inmuebles en condiciones óptimas en las entrevistas realizadas se han mencionado varias iniciativas que promueven este tipo de acciones. Así, en uno de los municipios a través del desarrollo de un plan ARRU (Ayudas a la Regeneración y Renovación Urbana y rural del Plan Estatal de Viviendas 2018-2021) con el que se están arreglando calles, se espera que con esta actuación “*los propietarios se animen a arreglar las casas*” para mejorar el paisaje del pueblo. En otros municipios se está estudiando la posibilidad de dar subvenciones para arreglar fachadas de las casas o acondicionarlas y así actuar sobre el paisaje del municipio.

Uno de los ayuntamientos consultados sacó una subvención de 500 € de ayuda directa para proyectos de obra de a partir de 4.000 € y si la casa se iba a destinar a alquiler se le

daba 1.000 € más de ayuda directa. Hubo un par de reformas que se aprovecharon de esta ayuda y destinaron la vivienda a alquiler.

Otra de las entrevistadas comenta también un programa de ayudas de la GVA para jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios de menos de 5.000 habitantes. Esta iniciativa generó mucha demanda, pero finalmente muy pocos expedientes fueron resueltos favorablemente, del 1.000.000 de euros que contaba de dotación de dicha subvención se adjudicó menos de 300.000 €. De 208 solicitudes solo se concedió la ayuda a 27 expedientes, la ayuda oscilaba de los 3.000 € a los 10.800 €.

Percepción del factor vivienda en la despoblación

Para finalizar, en las entrevistas se preguntó por su percepción sobre la influencia que puede tener la disponibilidad de vivienda en el fenómeno de la despoblación. Las respuestas fueron variadas y, evidentemente, dependían de la situación actual de la vivienda en sus municipios. Así había personas que calificaban este factor como fundamental en el fenómeno de la despoblación y que actualmente estaba limitando el crecimiento poblacional del municipio, tal como se ha comentado anteriormente. También había entrevistados que no lo consideraban como factor principal, sino que la disponibilidad de vivienda podría variar si se actúa sobre factores como la oferta laboral.

“Al estar afectados por la despoblación tienes unas viviendas que no se utilizan y hay que trabajar sobre ellas. Si hay trabajo esas viviendas se ocupan, porque se genera una presión sobre el propietario. El propietario ve movimiento en el pueblo, ve como otras viviendas se están alquilando y entonces él se está quedando fuera del mercado. Hay que generar el interés por la vivienda. El tema de la vivienda es un problema a corto plazo, pero no a medio o largo plazo. Si una industria grande se ubica en un municipio pequeño todos los municipios de alrededor reorientarían su mercado inmobiliario para dar solución” (Alcalde de un pequeño municipio del territorio GAL).

Otro de los entrevistados comenta que lo que realmente mueve a la población a mudarse a su pueblo son los servicios que hay disponible en él.

“En mi zona estamos creciendo, bueno no crecemos (más) porque no tenemos vivienda por supuesto, pero si crecemos es porque tenemos una guardería (comarcal y

gratuita), es porque tenemos un comedor escolar, tenemos unos médicos también, tenemos infraestructura para soportar que la gente se quede aquí” (alcalde de un pueblo pequeño)

Una de las entrevistadas veía “todo esto de la despoblación” como un tema político que realmente no se quería solucionar.

Como se observa los discursos son variados, no ha sido posible identificar un patrón en torno al factor vivienda y la despoblación. Se ha constatado que el tamaño del municipio, aunque evidentemente afecta al mercado inmobiliario, en especial al alquiler, no es una variable que determine que la disponibilidad de vivienda sea uno de los factores principales en el fenómeno de la despoblación. La vivienda, en el territorio de estudio, parece tener más influencia en la repoblación que en la despoblación, entendiendo repoblación como la llegada de nuevos pobladores al municipio y la despoblación como la marcha de los autóctonos. Aunque, tal como se ha visto, el factor vivienda también ejerce presión sobre la despoblación y fuerza a los jóvenes a mirar a municipios próximos ante la ausencia de vivienda en alquiler.

7. Conclusiones finales

El presente trabajo de fin de grado parte de la siguiente pregunta de investigación: *¿Cómo afecta la disponibilidad y el acceso vivienda de calidad al proceso de despoblación de los municipios rurales?* A partir de la misma se han definido una serie de hipótesis a las cuales se ha contestado en mayor o medida según la hipótesis:

- Hipótesis 1: En los pueblos hay inmuebles, pero los que se ofrecen a la venta o alquiler no cuentan con las prestaciones mínimas que se exigen hoy en día.

Se afirma que en los pueblos hay inmuebles, esto queda ratificado por el catastro de viviendas. No es posible afirmar que los inmuebles que se ofrecen a la venta o alquiler no cuentan con las prestaciones mínimas exigidas hoy en día, se dan situaciones de todo tipo. Aunque es posible poner de manifiesto que de los datos cualitativos se extrae que, en el caso de venta, muchos inmuebles necesitan reforma.

- Hipótesis 2: La oferta de vivienda en alquiler es muy escasa y, por lo general, de baja calidad.

Del análisis de los datos cualitativos se pone de manifiesto que la oferta de alquiler es muy escasa, no obstante, no es posible afirmar que dicha oferta sea de baja calidad. Si es posible ligar esta baja calidad de la vivienda en alquiler a los inmuebles que se ubican en el casco antiguo, no obstante, esta hipótesis no se puede extender a todas las viviendas del término municipal.

- Hipótesis 3: El precio de venta no es acorde al precio de mercado.

En cuanto a los precios de venta, predominan las voces que apuntan a unos precios no acordes al estado del inmueble que se pone a la venta, esto en el caso de inmuebles de segunda mano. Por lo tanto, esta hipótesis debe de ser reformulada haciendo referencia a la vivienda de segunda mano y su estado. Se propone reformular la hipótesis de la siguiente manera: El precio de venta de vivienda de segunda mano no es acorde al estado del inmueble.

- Hipótesis 4: La oferta de obra nueva es muy escasa.

No es posible dar por válida esta hipótesis ya que en función del municipio y, en especial, si se construyó vivienda en la época del boom inmobiliario, continúa habiendo oferta de vivienda de obra nueva.

- Hipótesis 5: Para los foráneos es complicado acceder a la compra o alquiler de vivienda rural porque los canales de venta/alquiler no son los urbanos.

En este caso, la hipótesis debe de ser reformulada ya que se dan diferencias entre la compra y el alquiler. Mientras que es más fácil para los foráneos acceder a la compra y los canales de venta son similares a los urbanos, esto no sucede con el alquiler.

Los resultados del presente trabajo permiten dar respuesta, en parte, a los objetivos planteados. Así, ha sido posible identificar las principales áreas problemáticas asociadas a la vivienda, destacando por encima de todo el problema de la escasa oferta de alquiler pese a la existencia de numerosos inmuebles vacíos que podrían dar respuesta a esta demanda.

También ha sido posible apuntar una serie de medidas/acciones que sería posible poner en marcha en el territorio con el fin de influir favorablemente en el factor vivienda del territorio. En este aspecto, es muy interesante el plan de acción planteado por Fabra y Subero (2018) para activar el mercado de la vivienda, valorar la puesta en marcha de dichas medidas por parte de las entidades locales y su puesta en marcha puede abrir nuevas líneas de investigación en torno al factor vivienda.

En cuanto al análisis del factor vivienda en el proceso de despoblación del territorio, este objetivo se ha cumplido de manera muy incipiente. Sería interesante continuar con un análisis a futuro ya que a priori, no se percibe el factor vivienda como determinante en la despoblación, no obstante, habría que valorar si este factor puede aumentar su peso a medio-largo plazo.

Por último, y en relación con los discursos sobre el factor vivienda y la despoblación y si éstos son uniformes en el territorio de estudio o si varían en función del tamaño del municipio, se ha observado que no se da dicha uniformidad ni tampoco tienen relación con el tamaño del municipio. Es necesario un análisis de mayor profundidad para poder descubrir los discursos que hay entorno a este factor en el territorio.

8. Bibliografía

- Camarero Rioja, L. (coord.); Cruz Sousa, F.; González Fernández, M. T.; Del Pino Artacho, J. A.; Oliva Serrano, J.; Sampedro Gallego, R. (2009) *“La población rural en España. De los desequilibrios a la sostenibilidad social”*. Fundación La Caixa, Barcelona (Colección de estudios sociales, n.º 27).
- Collantes, F.; Pinilla, V. (2019) *“¿Lugares que no importan? La despoblación de la España rural desde 1900 hasta el presente”*. Prensa de la Universidad de Zaragoza.
- Fabra Garcés, L.; Subero Simal, B. (2018) *“El mercado de la vivienda en la provincia de Zaragoza: Medidas para su dinamización”*. Universidad de Zaragoza
- Gil Serrate, R. y Sáez Pérex, L.A. (2002). *Un Análisis comarcal de los flujos migratorios en Aragón durante 1999*. Universidad de Zaragoza.
- González Minguillón, M. (2009). *El continuum entre antiguos y nuevos pobladores o el arte de re-habitar lo rural: el caso de Lasaosa*. Revistas Instituto de Estudios Altoaragoneses.
- Morales Romo, N. (2018). *Despoblación y juventud rural: elementos impulsores hacia el éxodo o la permanencia*. Revista de estudios de juventud n°122 (páginas 33-48).
- Morales Prieto, E. *Acceso a la vivienda y mantenimiento de la población joven en los espacios rurales*. Revista de estudios de juventud n°116 (páginas 75-93).
- Pinilla, V.; Sáez, L.A. (2017). *La despoblación rural en España: Génesis de un problema y políticas innovadoras*. Informes CEDDAR 2017-2, Centro de Estudios sobre Despoblación y Desarrollo de Áreas Rurales.
- Solana Solana, M. (2006). *Nuevas dinámicas migratorias en los espacios rurales: vivienda, cambio social y procesos de elitización. El caso del Empordanet (Gerona)*.
- Consejo Económico y Social (2021) *“Informe: Un Medio Rural Vivo y Sostenible”*.
- Instituto Nacional de Estadística.
- Estrategia de Desarrollo Local Participativo del GAL Maestrat Plana Alta Leader (2016).

- Grupo de Acción Local Maestrat Plana Alta Leader 1420. Informe sobre el procés participatiu “Actituds socials que condicionen la disponibilitat d’habitage a Canet lo Roig”. 2021. (Material no publicado)
- Grupo de Acción Local Maestrat Plana Alta Leader 1420. Informe sobre el procés participatiu “Actituds socials que condicionen la disponibilitat d’habitage a Cabanes”. 2021. (Material no publicado)

9. ANEXO

a) Modelo de entrevista

Datos generales comunes:

- Edad
 - Sexo
 - Lugar de nacimiento
 - Lugar de residencia
 - Profesión
 - Vivienda en propiedad o en alquiler
-
- Me puede comentar el estado del parque de viviendas para venta y alquiler de su municipio.
 - En cuanto a los usos de las viviendas, cree que en su municipio muchas viviendas tienen otros usos como almacén, aparcamiento, “trastero”, etc.
 - ¿Cuál es su percepción de existencia de infravivienda en su municipio?
 - ¿considera que el parque de viviendas es suficiente y adecuado a las necesidades y exigencias actuales de las personas?
 - Considera que los precios de venta en su municipio son acordes a los precios del mercado real. ¿Y los precios de alquiler?
 - Cuáles cree que son las reticencias por parte de los propietarios de vivienda para alquilar o vender.
 - En cuanto a los jóvenes o nuevos pobladores, ¿cree que en el municipio tienen posibilidades para emanciparse unos y para venir a vivir los otros?. Considera que las viviendas que tienen a su disposición cumplen con sus necesidades y/o deseos.
 - En el caso de nuevos pobladores, ¿cuáles cree que son los mejores mecanismos o estrategias a poner en práctica para encontrar vivienda? (inmobiliarias, corredores, ayuntamiento, etc.)

- En cuanto a la despoblación, teniendo en cuenta que es consecuencia de multitud de factores combinados, en el caso de su municipio ¿cuánta influencia cree que tiene el factor vivienda en el fenómeno de la despoblación?
- Desde la perspectiva del ayuntamiento, ¿qué medidas se pueden poner en marcha desde su punto de vista para afrontar la problemática de la vivienda en muchos municipios rurales?
- Teniendo en cuenta que hay municipios cercanos donde la disponibilidad de vivienda en condiciones buenas tanto para la compra como el alquiler

Preguntas específicas para el perfil 2 (autóctonos):

- ¿a qué edad se emancipó?
- ¿se emancipó solo o en pareja?
- ¿buscaba algo de alquiler o compra?
- ¿a qué municipio se emancipó? En caso de ser diferente al de origen ¿por qué?
- ¿cómo encontró la nueva vivienda? ¿qué características eran importantes en la búsqueda?
- ¿cómo valora la disponibilidad de la vivienda que buscaba en su pueblo?

Preguntas específicas para el perfil 3 (foráneos):

- Cuál fue su motivación para mudarse a un municipio del GAL.
- ¿por qué eligió este municipio y no otro vecino? ¿la vivienda tuvo un papel importante en su decisión?
- ¿buscaba algo de alquiler o compra?
- ¿cómo encontró la nueva vivienda? ¿qué características eran importantes en la búsqueda?
- ¿cómo valora la disponibilidad de la vivienda que buscaba en el pueblo?