

III Congreso Interdisciplinar sobre Despoblación

Zaragoza, 5-7 de noviembre de 2025

(Plantilla)

Vivienda, cambio climático y nuevas habitabilidades en el medio rural: método ICaVV para la valoración del parque de vivienda en áreas rurales dispersas

del Romero Renau, L. (1); Melo Escrihuela, C. (2); Valera Lozano, A. (3)

- (1) Institut Interuniversitari se Desenvolupament Local, Universitat de València.
luis.romero@uv.es.
- (2) Institut Interuniversitari se Desenvolupament Local, Universitat de València.
carne.melo@uv.es.
- (3) Institut Interuniversitari se Desenvolupament Local, Universitat de València.
antonio.valera@uv.es.

Resumen

Según los últimos datos del CIS, a principios de 2025 el principal problema en España sería el de la vivienda, muy por encima de la crisis económica o los problemas políticos. Lo cierto es que los problemas de acceso a la vivienda en España se han incrementado durante los últimos años hasta llegar a la actual situación de emergencia habitacional, sobre todo por el aumento de los precios de compra y alquiler. Aunque el problema de la vivienda es geográficamente desigual, el cambio climático unido a eventos extremos recientes, como la DANA de Valencia (que afectó a 130.000 viviendas y dejó inhabitables más de 1.500), muestran la necesidad de planificar adecuadamente los crecimientos.

Sin embargo, son diversas las voces críticas con orientar la política de vivienda hacia el aumento del stock de obra nueva en áreas urbanas, señalando como problemas principales, más que la insuficiencia de las viviendas construidas, el aumento de las viviendas para uso turístico, el peso de los grandes tenedores, incluyendo los fondos de inversión, y la falta de presión fiscal a los propietarios de viviendas vacías. Aunque el tamaño de las familias se haya reducido, las cifras parecen señalar la existencia de un parque de viviendas suficiente para la situación demográfica actual y cierta potencialidad ante cambios derivados de los efectos del cambio climático. No obstante, no todas las viviendas están ocupadas y no se distribuyen de forma equilibrada sobre el territorio ni entre la población. En ese sentido, hay que señalar que el porcentaje de viviendas vacías es considerablemente mayor en los territorios rurales más despoblados, concentrándose el 33,3% del total de ellas en los municipios de menos de 1.000 habitantes, en los que reside solo el 3,1% de la población. A medida que incrementamos la escala de análisis en territorios despoblados o rurales, se muestra cada vez de forma más evidente el elevado porcentaje de viviendas vacías en los municipios con menor población. Aunque todos estos datos parecen recomendar atender al medio rural como espacio de oportunidades para abordar el problema de la vivienda, en los debates sobre vivienda en España, como

ocurre en casi todas las políticas públicas, la gran cuestión ausente es la situación en el medio rural.

Ante la problemática expuesta, los objetivos de este trabajo son tres. En primer lugar, demostrar que el problema de la vivienda es también acuciante no solo en las áreas rurales en general, sino en las más despobladas y remotas en particular. En ese sentido, la escasez de stock a la venta y en alquiler a precios asequibles podría estar alimentando la espiral de declive rural en numerosas zonas. En segundo lugar, se pretende argumentar la necesidad de desarrollar una política pública de vivienda en el medio rural, no solo para responder a la demanda de vivienda, sino como una política de Estado frente a la crisis climática. Dicha crisis afecta especialmente a zonas urbanas litorales que concentran gran parte de la población, frente a numerosas áreas rurales despobladas que, en contraste, muestran mayores niveles de resiliencia y menores riesgos ambientales asociados al cambio climático. Una medida fundamental para aumentar el stock disponible de vivienda sería incentivar la rehabilitación de vivienda vacía para ponerla en alquiler. En consecuencia, el tercer objetivo que se plantea es desarrollar una metodología de análisis de la calidad y potencialidad de vivienda rural vacía para su rehabilitación, denominado método ICaVV (Índice de Calidad de la Vivienda Vacía). Este índice puede servir a las administraciones locales y con competencias en materia de vivienda, así como al sector privado, como herramienta para orientar la inversión en inmuebles vacíos y su rehabilitación, partiendo de una serie de indicadores de calidad arquitectónica y del estado del inmueble, del entorno y su calidad paisajística y natural, de la potencialidad para desarrollar actividades productivas y las dificultades de rehabilitación para pequeños núcleos rurales de población.

La metodología para responder a los dos primeros objetivos planteados partiría de la explotación de las bases de datos del portal Idealista sobre oferta de inmuebles en alquiler y venta a nivel provincial y municipal (febrero de 2025), con seguimiento trimestral (desde diciembre 2024 a febrero 2025) para evitar basar el análisis en un dato mensual que pueda resultar demasiado coyuntural. Otra fuente utilizada son los resultados del censo de vivienda de 2021 y los censos demográficos a nivel municipal y provincial. También se ha realizado una abundante consulta bibliográfica académica y de artículos de prensa recientes para caracterizar el problema de la vivienda, su diversidad en el medio rural y su relación con el cambio climático. Por último, a efectos de responder al tercer objetivo planteado, es decir, la caracterización de la vivienda rural y vacía y la construcción del índice, se ha analizado abundante literatura sobre metodologías de evaluación arquitectónica de inmuebles, de valoración de la calidad del paisaje, de la biodiversidad y de accesibilidad geográfica a servicios básicos. Dicha información ha servido para diseñar un índice sintético que se ha aplicado y ajustado en tres pruebas piloto en distintos municipios de tres áreas rurales distintas en despoblación de Aragón, Comunidad Valenciana y Castilla-La Mancha. Concretamente, se ha ensayado en municipios de la comarca manchega del Alto Tajo (Guadalajara), el Maestrazgo turolense y Els Ports (Castellón). Se presenta aquí la tercera versión de este índice y, a modo de ejemplo, se muestra una prueba piloto en un área de poblamiento diseminado de la comarca del Maestrazgo.

El problema de la vivienda en el medio rural es también acuciante, aunque menos estudiado y analizado que en el caso de las grandes ciudades. El importante stock de vivienda vacía o el menor dinamismo demográfico que tienen las áreas rurales españolas respecto a las grandes ciudades no parece estar traducándose en una mayor

disponibilidad de vivienda en venta y, sobre todo, en alquiler. Si las políticas de promoción pública de vivienda han sido mínimas en grandes ciudades en décadas recientes, en el medio rural han sido testimoniales o inexistentes. No obstante, el medio rural posee un enorme y heterogéneo stock de vivienda dispersa vacía o infrautilizada y es en general menos vulnerable que muchas áreas metropolitanas y ciudades que, se han desarrollado en algunos casos sobre suelo inundable o expuestas a temporales marítimos, se encuentran hiperurbanizadas y conurbadas. En ese sentido, por ejemplo, las principales áreas metropolitanas cuentan con menores niveles de resiliencia a los riesgos asociados al cambio climático, entre otras razones, por la escasez o incluso ausencia de superficies y suelos libres que potencialmente puedan acoger nuevos usos no urbanos, característica esta última con la que sí cuentan abundantemente los territorios rurales.

En ese sentido, España posee un patrimonio habitacional rural disperso de enorme variedad y riqueza. De todas las tipologías de vivienda dispersa descritas, hay más stock abandonado en los territorios que más han sufrido históricamente el éxodo rural: sobre todo la parroquia gallega y asturiana, pero también las formas de poblamiento disperso en aldeas de Soria y el *mas* turolense. En el caso del *mas* turolense, hay datos que evidencian la cantidad de vivienda dispersa deshabitada y abandonada. No obstante, parte de este stock de vivienda, además de los valores arquitectónicos reseñados y de estar en muchos casos sin ningún uso funcional, tiene una característica muy importante: ubicarse en geografías más resilientes al cambio climático que muchas áreas urbanas y litorales.

La Agenda Urbana Española reconocía ya en 2019 el gran reto que suponen el incremento desenfrenado de la población urbana y los procesos de construcción de vivienda, en un contexto marcado por el cambio climático y el fenómeno de despoblación rural. El modelo urbano español es insostenible y se ha revelado incapaz de hacer frente a los retos del cambio climático. La resolución de esta cuestión es un desafío complejo con dos caras: exige descongestionar, destensar y desconcentrar nuestras ciudades, al tiempo que abordamos el problema de la desruralización y el despoblamiento. Es cada vez más evidente que urgen estrategias de renaturalización y planificación de las ciudades para facilitar su adaptación a los nuevos escenarios climáticos, estrategias que necesariamente deberán ir acompañadas de medidas para descongestionar los espacios urbanos, para reducir el impacto de su metabolismo ecológico y energético, así como para reequilibrar las relaciones urbano-rurales. Frente a la crisis climática, con impactos especialmente visibles en las zonas urbanas costeras, son necesarias políticas de ámbito estatal para la promoción de la vivienda en los espacios rurales, que presentan mayores niveles de resiliencia climática.

El Índice de Evaluación de Calidad de Viviendas Vacías (ICaVV) es una metodología paramétrica que representa una síntesis de variables que se refieren a características biogeográficas, patrimoniales, socio-económicas e infraestructurales, para vivienda vacía rural. El índice asigna un valor de entre 12 y 99 puntos, a partir de cuatro bloques, ponderados en función de su determinación para la recuperación habitacional: (I) Calidad intrínseca del paisaje; (II) Arquitectura y construcción; (III) Funciones; y (IV) Habitabilidad. Cada bloque tiene una serie de variables fijas y otras modificadoras, que pueden sumar o restar al conjunto. El objetivo principal es crear una base metodológica para la evaluación integral de la vivienda y el núcleo en la que se asienta, que permita analizar la posibilidad de rehabilitar y/o recuperar la actividad económica en estos espacios, y poder aplicarla como herramienta de gestión urbanística y territorial por toda la geografía rural española. El índice se recoge a partir de fichas de campo, donde cada

vivienda está además identificada y georreferenciada con coordenadas X e Y, junto con el apoyo de material gráfico y observaciones en campo. Todo ello, se tabula y sistematiza con herramientas de procesamiento de datos en Excel y se traspa la información georreferenciada a Sistemas de Información Geográfica (SIG).

Los resultados obtenidos muestran que el procedimiento metodológico e índice propuestos en este trabajo son de gran utilidad para la evaluación de las viviendas rurales en España, especialmente para la abundante y heterogénea vivienda dispersa. Los datos recopilados de esta forma facilitarían también otras medidas para el acceso a la vivienda a jóvenes y nuevos pobladores (por ejemplo, la creación de bolsas de vivienda para el alquiler o medidas para la rehabilitación de vivienda rural). Además del análisis arquitectónico y de la construcción y de la habitabilidad, el ICaVV aporta un valor añadido para la toma de decisiones en cuanto al acceso a vivienda por parte de nuevos pobladores, al valorar también la calidad intrínseca del paisaje (bloque I) y las funciones, habida cuenta de que constituyen elementos fundamentales para quienes deciden comenzar un proyecto de vida en el medio rural (calidad ambiental y de vida, posibilidades de cara a la puesta en marcha de actividades emprendedoras y/o nuevos yacimientos de empleo, etc.). Frente a estas demandas crecientes, las plataformas de búsqueda de vivienda y propiedades inmobiliarias tradicionales, orientadas más bien, al marketing y a facilitar la compraventa, no valoran estos aspectos o, de hacerlo, carecen de objetividad.

Palabras clave:

Vivienda, Mundo rural, Cambio climático, Índice de calidad vivienda.

Área temática:

- Medio ambiente, sostenibilidad, energías renovables
- Vivienda y gestión urbana.

¿Cómo realizará la presentación de su comunicación en caso de ser aceptada?

Comunicación oral