

Dossier: «Ruralitats en transició» coordinat per Soledad Morales Pérez

UNA URGÈNCIA SOCIAL INVISIBILITZADA

Més enllà de la mirada urbana: l'accés a l'habitatge com a clau per a la revitalització rural

Soledad Morales Pérez

Estudis d'economia i empresa (UOC). Coordinadora acadèmica de la Xarxa UOC Rural

Josep Lladós Masllorens

Estudis d'economia i empresa (UOC)

RESUM Aquest article situa l'accés a l'habitatge rural com una urgència social invisibilitzada per les mirades urbà-cèntriques. Recull el gir institucional recent en la política pública que reconeix una crisi estructural i demana polítiques específiques per a zones rurals i insulars. L'estudi, comparatiu i longitudinal en quatre municipis rurals afectats per processos de despoblament rellevants (Bot, Belorado, Fuentes de León i Tragacete), combina indicadors quantitatius i informació qualitativa extreta a partir de 25 entrevistes en profunditat amb agents dels territoris per entendre un mercat sotmès a tensions econòmiques, culturals i simbòliques –alimentades per l'«idil·li rural»– i a l'impacte de les mobilitats contemporànies que donen peu a l'activitat turística. El resultat clau és l'escassetat d'oferta d'habitatges, sobretot de lloguer anual: abundància d'habitatges buits i envellits, fragmentació de la propietat, absència de promoció privada i limitada capacitat pública, mentre alhora, creix la demanda de segones residències i usos turístics, que eleven els preus. Es proposen mesures de recuperació d'habitatges, mediació i transparència, gestió del turisme, innovació residencial i cooperació multinivell. Es conclou que calen respostes integrals, justes i situades per a garantir el dret a romandre o retornar a les àrees rurals.

PARAULES CLAU habitatge rural; gentrificació rural; dret a romandre; mobilitats turístiques rurals; habitatge buit

AN INVISIBLE SOCIAL URGENCY

Beyond the urban lens: housing access as a key to rural revitalization

ABSTRACT This article frames access to rural housing as a social emergency obscured by urban-centric perspectives. It highlights the recent institutional shift in public policy that acknowledges a structural crisis and calls for specific policies for rural and island areas. The study, comparative and longitudinal in four rural municipalities affected by significant depopulation processes (Bot, Belorado, Fuentes de León and Tragacete), combines statistical and quantitative indicators with qualitative information gathered from 25 in-depth interviews with local stakeholders, to understand a market shaped by economic, cultural and symbolic tensions – fueled by the “rural idyll” – and by the impact of contemporary mobilities driving tourism activity. The key finding is a shortage of housing supply, especially for annual rentals: an abundance of vacant and deteriorated dwellings, fragmented ownership, the absence of private development and limited public capacity, while, at the same time, demand for second homes and tourist uses is growing, which drives

up prices. Proposed measures include housing recovery, mediation and transparency, tourism management, residential innovation and multi-level cooperation. The conclusion stresses the need for integral, fair, and place-based responses to guarantee the right to remain in or return to rural areas.

KEYWORDS rural housing; rural gentrification; right to stay; rural tourist mobilities; vacant housing

Introducció

L'accés a un habitatge digne s'ha convertit en una autèntica urgència social i ocupa actualment un lloc destacat en les agendes del debat de política pública, tant a escala nacional com internacional. Aquest debat, però, s'ha estat desenvolupant sota una marcada mirada urbà-cèntrica, minvant la nostra capacitat de comprensió i anàlisi sobre les diferències territorials que el caracteritzen. Aquesta visió urbana-normativa dominant ha relegat sovint les ruralitats a una posició perifèrica i subordinada basant-se en estereotips que les presenten com a espais sense conflicte, endarrerits i refractaris al canvi, el què ha agreujat les bretxes digitals, econòmiques, socials i culturals actuals, ha nodrit la penalització rural (Malecki, 2023), i fonamentat les geografies del descontentament rural (Rodríguez-Pose *et al.*, 2023).

Això no obstant, aquestes mirades s'estan confrontant des de diferents institucions, instàncies i propostes acadèmiques i, molt especialment, des de l'acció ciutadana. De fet, el Parlament Europeu, en la sessió del 18 de desembre de 2024, va aprovar la creació d'una Comissió Especial sobre la Crisi de l'Habitatge a la Unió Europea (2024/3000 (RSO)). En el document d'aprovació es reconeix explícitament que Europa es troba immersa en una crisi d'habitatge de caràcter estructural que, a més de generar una profunda alarma social en els estats membres, pot estar comportant efectes negatius rellevants sobre la salut, el benestar i les condicions de vida de les persones. En l'Informe sobre la crisi de l'habitatge en la UE publicat recentment (Comissió Europea, 2025) a més es sol·licita a la Comissió Europea un pla específic d'habitatge per a les zones rurals i insulars, acompanyat de projectes de connectivitat que garanteixin el dret a viure al lloc d'origen. Aquest és un posicionament i una visió radicalment oposada a la mirada i posicionament urbà-cèntric que han seguit la recerca, els debats i les polítiques públiques sobre l'habitatge, obviant les particularitats i necessitats específiques de les zones rurals. En aquesta línia s'incardina també l'alerta elevada per l'informe del Banc d'Espanya (2024), en què s'evidenciava com el funcionament actual del mercat de l'habitatge s'ha convertit ja en un dels principals reptes estructurals de les àrees rurals. Les conseqüències són notables: s'entorpeixen els processos de revitalització territorial (Donadei *et al.* 2023), es frena el desenvolupament local i es posa en risc el benestar comunitari, alhora que es dificulta de manera preocupant l'exercici del dret de romandre o de retornar a aquests territoris. Per tot plegat, visionar la situació de l'accés a l'habitatge en les àrees rurals significa incorporar aquests territoris en el debat i en les respostes, però sobretot posicionar-los al centre dels interrogants essencials sobre la justícia espacial (Dikeç, 2001; Nordberg, 2020), la construcció simbòlica del món rural i el valor de l'habitatge com a recurs social, cultural i territorial.

1. Marc de referència

Aquest estudi analitza la qüestió de l'habitatge rural des d'una perspectiva crítica, multidimensional i situada, tot contextualitzant-la en el centre dels grans debats contemporanis: el repte demogràfic, les transicions ecològica i digital, les transformacions socioterritorials postpandèmiques i les noves formes de mobilitat, especialment les vinculades al turisme, i a l'emergència de nous imaginaris sobre les ruralitats. Es parteix de la premissa que el mercat de l'habitatge rural es veu sotmès tant a tensions estructurals com a processos simbòlics i culturals, derivats de la manera com es valora i s'imagina el món rural, l'anomenat «idil·li rural» (Panzer-Krause, 2020), sobretot en contextos de crisi urbana. N'és un bon exemple la pandèmia de la COVID-19, que va reforçar i revalorar aquest «idil·li rural», projectant aquestes àrees com a espais de seguretat sanitària, benestar emocional i millor qualitat de vida. Aquest fenomen ha estat descrit per alguns autors com *gentrificació postdesastre* (Malatzky *et al.*, 2020).

L'objectiu central d'aquest estudi és entendre la configuració del mercat de l'habitatge rural, identificant i dimensionant la importància dels principals vectors i les especificitats que configuren les tensions contemporànies de l'accés

a l'habitatge en zones rurals, així com el seu impacte potencial en els processos de despoblament i en les estratègies de revitalització territorial en un context de transició ecològica, energètica i digital (Salemink, 2025). La recerca adopta una mirada multidimensional, que integra les dimensions econòmica, cultural i antropològica del mercat de l'habitatge i conceptualitza l'habitatge no només com un bé immoble, sinó també com una llar carregada de significats emocionals i vivencials. Incorpora, també, una mirada especial sobre l'impacte dels imaginaris rurals, especialment de l'«idil·li rural», com a motor simbòlic de gentrificació i revaloració desigual del territori. Per aquesta raó es reserva un espai protagonista a l'anàlisi de la influència de l'activitat turística en la configuració del mercat de l'habitatge rural, incorporant d'aquesta manera la consideració de les noves mobilitats contemporànies i les seves connexions amb els imaginaris i les narratives territorials, turístiques i no turístiques (Carrosio *et al.* 2019). Entenem que l'«idil·li rural» ha alimentat mobilitats turístiques contemporànies cap a les àrees rurals, especialment en forma de turisme residencial (segones residències) fent de l'activitat turística un actor central en la configuració actual del mercat de l'habitatge en les zones rurals, dels processos de gentrificació rural (Martin *et al.*, 2021; Sheppard i Pemberton, 2023) i, com indiquen alguns estudis crítics, un dels pilars de la vulnerabilitat rural (Aledo, 2016). Finalment, l'estudi incorpora la dimensió de la política pública, prenent com a referència les principals estratègies i reptes identificats per organismes i institucions en diferents escales territorials, com ara la *Long-term Vision for Rural Areas* (Comissió Europea, 2024) i el *Rural Pact* europeu, l'Estratègia Nacional per al Repte Demogràfic del MITECO (MITECO, 2021a, 2021b) o l'Agenda Rural de Catalunya (Generalitat de Catalunya, 2022). Aquesta línia de recerca plantejarà propostes d'acció amb una mirada de política pública, orientades al desenvolupament d'estratègies i polítiques territorialment assertives i socialment inclusives i justes, que superin l'enfocament economicista de l'habitatge i reconguin les seves dimensions relacionals i identitàries.

La recerca s'ha dut a terme mitjançant un estudi comparatiu i longitudinal en quatre municipis situats en àmbits geogràfics diversos i amb característiques pròpies singulars, però units per un denominador comú: haver experimentat en l'última dècada una forta pèrdua de població, molt superior a la mitjana provincial. Es tracta de Belorado (Castella i Lleó), Bot (Catalunya), Fuentes de León (Extremadura) i Tragacete (Castella-la Manxa). Aquesta diversitat de contextos ha permès identificar tant les particularitats de cada cas com els reptes compartits.

L'anàlisi de les característiques i configuracions del mercat de l'habitatge en aquests quatre casos evidencia una paradoxa: tot i patir processos intensos de despoblació durant l'última dècada, també afronten greus dificultats en l'accés a l'habitatge residencial. Independentment de les particularitats específiques de cadascun dels municipis analitzats, es detecten alguns patrons comuns que penalitzen l'accés a l'habitatge per part dels potencials nous residents o de les persones joves que desitgen emancipar-se i continuar mantenint un projecte de vida als municipis rurals. De manera que es corre el risc de truncar els processos incipients de revitalització rural i es limita de manera preocupant el dret de la ciutadania a romandre o retornar a les àrees rurals.

Atesa la complexitat del fenomen, s'ha optat per una estratègia de triangulació metodològica que ha combinat tècniques d'anàlisi quantitativa i qualitativa. A través de més de setanta indicadors s'han examinat les dimensions socio-demogràfiques, espacials, socioeconòmiques, turístiques i residencials dels municipis seleccionats. Paral·lelament, s'ha generat coneixement a partir de 25 entrevistes en profunditat amb actors clau del territori i responsables de polítiques públiques, complementades amb observació participant. Aquesta aproximació ha permès captar les dinàmiques del mercat de l'habitatge, identificar problemàtiques concretes i entendre les narratives locals al voltant d'aquesta qüestió. El conjunt d'informació recollida ha estat decisiu per a avaluar el pes relatiu de les variables que configuren l'oferta i la demanda, i per detectar les tensions específiques que es manifesten en cadascun dels municipis.

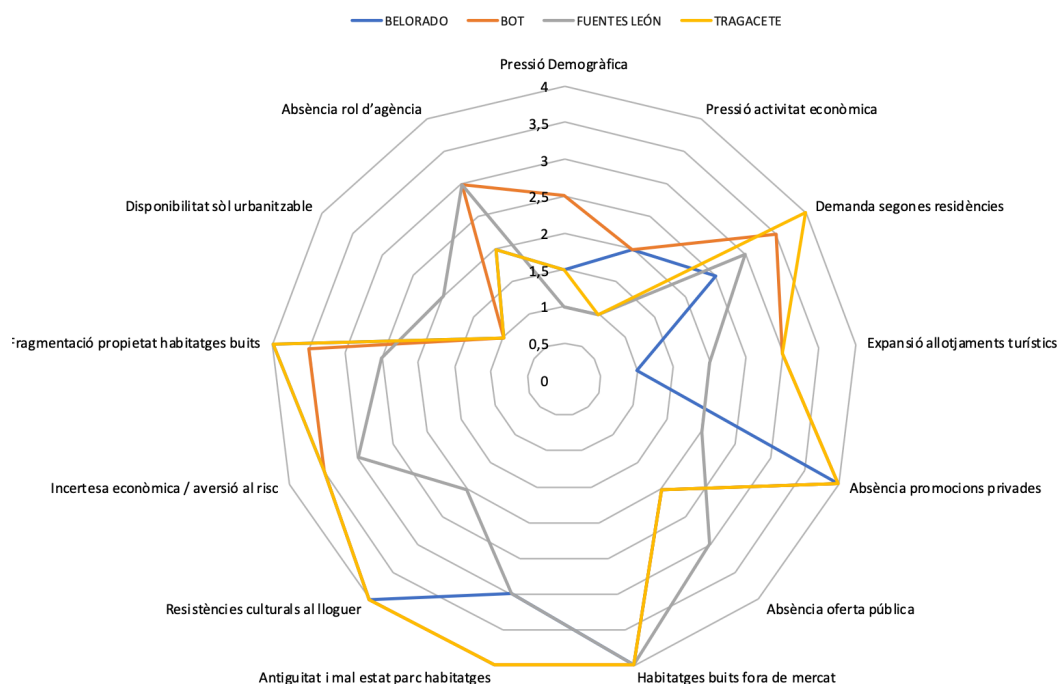
A les seccions següents, es presenten de manera sintètica els factors que influeixen en aquesta dinàmica, diferenciant-ne els efectes sobre l'oferta i la demanda. Aquests elements resulten clau per comprendre les tendències actuals i per anticipar possibles escenaris de futur, tot proporcionant una base sòlida per analitzar les tensions creixents en l'accés a l'habitatge en contextos rurals caracteritzats per una pressió turística desigual.

2. Habitatge rural: veus i dades en diàleg

L'estudi realitzat ha constatat que l'existència de tensions en l'accés a l'habitatge residencial és una realitat palpable malgrat els processos de despoblació que pateixen els municipis rurals estudiats. Aquesta situació ha estat descrita de manera reiterada pels agents locals durant les entrevistes i converses mantingudes amb l'equip investigador. L'anàlisi ha permès identificar els principals factors que alimenten aquests desequilibris en el mercat de l'habitatge i les dificultats

que se'n deriven, amb efectes directes sobre la disponibilitat i l'accessibilitat a l'habitatge en les zones rurals, els quals estan sintetitzats en la següent figura.

Figura 1. Impacte de les diferents variables en la configuració del mercat de l'habitatge en les àrees d'estudi



Font: elaboració pròpia

Tal com es desprèn del gràfic anterior, si bé la pressió de la demanda juga un paper en les dificultats d'accés a l'habitatge en entorns rurals, és sobretot la intensitat i la diversitat dels factors que limiten l'oferta residencial el que explica les tensions més significatives dels darrers anys. El tret distintiu del mercat de l'habitatge en els municipis analitzats és, per tant, l'escassetat d'habitatges familiars disponibles. El fenomen clau és l'estancament –i fins i tot la regressió– de l'oferta destinada a usos residencials. Aquesta limitació és especialment greu en el cas dels habitatges de lloguer, modalitat que concentra la demanda més gran tant de la població jove en procés d'emancipació –és a dir, el dret a poder-se quedar– com dels nous pobladors potencials que consideren instal·lar-se i crear un projecte de vida en els territoris rurals.

En aquest escenari, la manca d'habitatges de lloguer assequibles i disponibles durant tot l'any esdevé el principal fre a l'arribada de nous pobladors en aquestes zones rurals. Així, aquest dèficit es configura com un dels obstacles més rellevants per a l'aplicació efectiva de les polítiques vinculades al repte demogràfic. Tanmateix, l'oferta residencial no només es veu limitada per aquesta qüestió: també hi influeixen altres factors com ara l'elevat volum d'habitatges buits o en desús, el deteriorament de part de l'estoc disponible, la fragmentació de la propietat o la presència creixent d'usos no residencials.

L'existència d'un elevat nombre d'habitatges buits –que en alguns dels municipis analitzats arriba a representar fins a una quarta part del parc total– genera una forta pressió sobre el mercat, sense traduir-se en una millora de l'oferta disponible. La seva antiguitat i el deficient estat de conservació fan que, en la majoria dels casos, requereixin inversions prèvies en rehabilitació abans de poder ser ocupats. Les causes d'aquest desús responen a una combinació de factors econòmics i culturals: des de l'aversion al risc i la manca de confiança en la rendibilitat futura d'aquestes inversions, fins al temor a ocupacions il·legals, la recelosa percepció sobre els perfils dels llogaters potencials o la fragmentació excessiva de la propietat.

2.1. L'activitat turística i el mercat de l'habitatge rural: quan la casa esdevé destí turístic

Un dels aspectes més rellevants identificats per l'estudi –i que també ha estat reconegut recentment pel Banc d'Espanya– és l'expansió progressiva d'usos alternatius dels habitatges en els municipis estudiats, tant en règim de propietat com de lloguer. El creixement de les segones residències, i en grau més baix l'augment dels lloguers turístics o de temporada, ha reduït de manera notable la disponibilitat d'habitatge residencial, especialment en aquells contextos en què la nova oferta és escassa, com succeeix en bona part de les zones rurals.

El turisme s'ha configurat com un element clau en el desenvolupament i l'estructura socioeconòmica dels municipis analitzats. No obstant això, l'activitat turística s'ha desenvolupat sense una planificació ni una gestió específica, la qual cosa està limitant el seu potencial multiplicador i generant distorsions en el mercat de l'habitatge que sovint passen desapercebudes pels actors locals. Aquesta desarticulació s'explica, en gran manera, per l'absència d'estratègies integrals o d'enfocaments de gestió transversals que permetin abordar el fenomen turístic més enllà de les fronteres administratives municipals i en coordinació amb la resta del sistema socioeconòmic del territori, així com per una manca de visió estratègica.

L'ús dels habitatges per a finalitats no residencials s'ha revelat, doncs, com un factor determinant tant en la reducció de l'oferta disponible per a nous residents com en l'augment dels preus. L'increment de les adquisicions de segones residències ha impulsat la demanda i, amb ella, els preus, atesa la major capacitat adquisitiva dels nous compradors en comparació amb la població local. En alguns municipis, les segones residències arriben a representar fins el 40 % del parc d'habitatges, amb un nivell d'infrautilització especialment elevat en els municipis de dimensions més grans. Aquesta tendència, combinada amb l'escassa promoció d'habitatge per a ús residencial –sovint ràpidament absorbit pel mercat turístic o vacacional–, accentua encara més la manca d'oferta disponible per a aquelles persones que volen establir-s'hi de manera permanent.

Tot i aquestes mancances, la percepció de l'activitat turística per a la majoria dels agents entrevistats és àmpliament positiva en els municipis estudiats, amb tendències i característiques comunes que plantegen reptes compartits i que reclamen respostes des de les polítiques públiques i les estratègies de gestió territorial. També cal destacar el paper de les segones residències des d'una perspectiva cultural i antropològica. Quan la casa familiar s'ha transformat de primera a segona residència, aquestes no només es vinculen a l'oci i l'estiueig, sinó que, en molts casos, representen un lligam simbòlic amb l'origen familiar i una reconexió amb la ruralitat i la pròpia identitat.

2.2. L'estancament de l'oferta residencial

En els darrers anys, en els municipis estudiats, les poques iniciatives privades de construcció d'habitatges destinats a la venda han estat ràpidament absorbides per la creixent demanda de segones residències. Això ha impedit que contribuïssin a alleujar l'escassetat d'oferta per als nous residents. A curt termini tampoc no es preveuen noves promocions privades, ja que el cost d'oportunitat és molt elevat: les inversions en entorns rurals resulten poc atractives respecte de l'alt potencial de rendibilitat que ofereixen els mercats urbans propers, on els lloguers han assolit màxims històrics. Aquesta situació ha generat una indexació dels preus de compra i lloguer als territoris rurals prenent com a referència els preus del mercat de la vivenda urbana, desvinculats de les rendes locals i ampliant així la bretxa territorial i social. En aquest aspecte es fa evident la interdependència entre els mercats urbà i rural, la qual subratlla la necessitat d'abordar la qüestió de l'habitatge amb una mirada integral i amb polítiques públiques coordinades. Paral·lelament, l'augment de la demanda turística contribueix a l'increment dels preus del lloguer en reduir l'oferta destinada a ús residencial, amb un impacte gens menyspreable en la disponibilitat d'habitatge, especialment de lloguer.

Alhora, l'oferta d'habitatge de titularitat pública presenta un recorregut molt limitat. Els municipis disposen de pocs immobles en desús, ruïna o abandonament que puguin reconvertir-se en habitatges socials o assequibles. Malgrat això, totes les administracions locals analitzades han impulsat iniciatives per a rehabilitar i posar en circulació, a través del lloguer, aquells habitatges públics disponibles per atendre la demanda de nous pobladors. Tot i que aquestes actuacions han tingut un efecte positiu, el seu abast és encara reduït, ja que depenen en gran manera de les possibilitats de finançament propi dels municipis o de la captació de recursos finalistes procedents d'altres nivells de govern.

3. De la diagnosi a l'acció: reptes i respostes

En síntesi, entre els elements que més influeixen en el mercat d'habitatge a les àrees rurals hi ha la presència d'habitatges buits fora del mercat, l'elevada fragmentació en la propietat de molts d'aquests immobles, les reticències culturals i la incertesa sobre el rendiment econòmic real de l'oferta residencial de lloguer, l'absència de promocions privades i, amb diferent intensitat, l'augment de la demanda de segones residències. Fins al moment, la captació de nous habitants en els entorns rurals analitzats ha estat essencialment el resultat de la voluntat de les administracions locals de reformar i traslladar al mercat de lloguer aquells immobles de propietat pública en desús o amb usos alternatius a l'allotjament residencial. Tot i que aquestes iniciatives s'han vist condicionades per l'escàs múscul financer dels ajuntaments rurals, en l'agenda de tots els municipis s'inclou reforçar la intervenció en el mercat de l'habitatge de lloguer mitjançant l'adquisició o rehabilitació d'immobles amb baixa utilització i en estat deficient de conservació, i fins i tot a través de la promoció pública per a la construcció de nous habitatges de lloguer assequible, si bé a la pràctica totes aquestes actuacions estan críticament condicionades a l'obtenció de finançament extern.

A partir d'aquesta diagnosi, es proposen un conjunt d'actuacions que poden ajudar a dissenyar un marc de política pública assertiva amb les especificitats de les ruralitats contemporànies:

1. Recuperació d'habitatges en desús

- Realitzar un cens d'habitatges buits i millorar la transparència del mercat per identificar oportunitats.
- Impulsar campanyes de sensibilització adreçades als propietaris per reduir la desconfiança i visualitzar la demanda existent.
- Establir mecanismes de garantia (assegurar el cobrament, agilitzar desallotjaments) i incentius fiscals (com ara reduccions de l'IBI) per promoure la posada en circulació d'aquests habitatges.

2. Intermediació i transparència

- Crear estructures d'arbitratge i mediació professionals que connectin oferta i demanda, superant la dependència actual d'intermediaris informals.
- Millorar la supervisió institucional i la consciència local sobre el problema de l'habitatge, sistematitzant les dades sobre oferta i demanda a escala municipal.

3. Gestió de l'expansió turística

- Dissenyar i aplicar plans estratègics de turisme sostenible i digitalitzat, integrats territorialment i amb la participació dels agents locals.
- Promoure regulacions que vinculin llicències turístiques amb l'ús residencial parcial (per exemple, estades temporals per a nous residents).
- Establir incentius fiscals per a segones residències destinades a lloguer residencial o cedides als ajuntaments.

4. Experimentació i emprenedoria rural

- Captar fons per a la rehabilitació o l'adquisició d'immobles en risc mitjançant mecenatge, apadrinament o crèdits participatius.
- Fomentar models innovadors com el *cohousing*, el *coworking* i iniciatives d'economia social per a atreure nous pobladors i equilibrar habitatge i activitat econòmica.

5. Polítiques de regulació i cooperació multinivell

- Evitar la desregulació precipitada del sòl rural i prioritzar la sostenibilitat ambiental i paisatgística.
- Combinar la inversió pública en habitatge amb incentius per a la promoció privada de lloguer assequible i mecanismes de simplificació administrativa.
- Promoure la coordinació entre municipis i altres nivells administratius per mancomunar recursos, crear borses d'habitatge buit, rehabilitar immobles públics i explorar noves fórmules com ara els habitatges prefabricats i de baix cost.
- Impulsar programes de formació tècnica en rehabilitació per ampliar l'oferta i dinamitzar el mercat local.

Conclusions

El problema de l'habitatge en entorns rurals no pot ser abordat de manera aïllada, sinó que cal entendre'l en relació amb les característiques de la població resident, la complexitat de les dinàmiques socials i els condicionants econòmics i culturals que hi intervenen. Més enllà de les particularitats de cada municipi analitzat, l'estudi ha posat de manifest l'existència de patrons comuns que dificulten l'accés a l'habitatge tant per als nous residents potencials com per als joves que volen emancipar-se i mantenir el seu projecte vital en territoris rurals. Aquests obstacles actuen com a fre als processos de revitalització rural i limiten el dret a romandre o a retornar a les àrees rurals.

L'anàlisi també evidencia que la intensitat dels factors que incideixen en l'accessibilitat a l'habitatge varia segons la mida i els recursos dels municipis, essent especialment acusada en els més petits, amb menys capacitat de gestió. Igualment, es constata una estreta relació entre les dinàmiques d'oferta i demanda, i l'impacte de l'activitat turística. Si bé actualment el turisme és percebut com un element positiu per a l'economia local, la seva influència creixent podria esdevenir una font de tensions en el futur si no s'afronten les limitacions actuals del mercat d'habitatge.

En definitiva, el repte de l'habitatge al món rural no és només una qüestió de mercat, sinó un desafiament social i territorial que exigeix respostes integrals i sostenibles. Les propostes d'acció apunten a la necessitat de combinar rehabilitació, regulació, innovació social i cooperació institucional, però sobretot de fer-ho escoltant les veus dels territoris rurals i reconeixent l'enxarxament comunitari que ja hi existeix. Només així l'habitatge podrà esdevenir una palanca de justícia espacial i un motor de revitalització, assegurant el dret de viure, romandre o retornar als pobles en condicions dignes i amb projectes de futur viables.

Referències bibliogràfiques

- ALEDO, Antonio (2016). «Turismo residencial y vulnerabilidad en el interior del Levante español». A: Gascón, Jordi i Cañadas, Ernest (coords.). *Turismo residencial y gentrificación rural*. Colección Pasos edita, n.º 16, pàg. 37-60 [en línia]. Disponible a: http://www.pasosonline.org/Publicados/pasosoedita/PSEdita_16_Definitivo_e-book.pdf
- BANCO DE ESPAÑA (2024). *INFORME ANUAL 2023. CAPÍTULO 4. El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad* [en línia]. Disponible a: <https://www.bde.es/f/webbe/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/Fic/IIPP-2024-04-23-gavilan2-es-or.pdf>
- COMISSIÓ EUROPEA (2024). «The long-term vision for the EU's rural areas: key achievements and ways forward». *European Commission* [en línia]. Disponible a: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX:52024DC0450>
- COMISSIÓ EUROPEA (2024). «Decisión del Parlamento Europeo, de 18 de diciembre de 2024, sobre la constitución, las competencias, la composición numérica y la duración del mandato de la Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea (2024/3000(RSO))». *Parlamento Europeo* [en línia]. Disponible en: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2024-0066_ES.html
- COMISSIÓ EUROPEA. «La crisis de la vivienda en la Unión Europea». *Fichas temáticas sobre la Unión Europea* [en línia]. Disponible en: https://www.europarl.europa.eu/erpl-app-public/factsheets/pdf/es/FTU_3.6.11.pdf
- CARROSIO, Giovanni; MAGNANI, Natalia; OSTI, Giorgio (2019). «A mild rural gentrification driven by tourism and second homes. Cases from Italy». *Sociologia urbana e rurale*, pàg. 29-45 [en línia]. Disponible a: https://www.researchgate.net/publication/334769072_A_mild_rural_gentrification_driven_by_tourism_and_second_homes_Cases_from_Italy
- DIKEÇ, Mustafa (2001). «Justice and the spatial imagination». *Environment and Planning A*, vol. 33, núm. 10 pàg. 1785-1805. DOI: <https://doi.org/10.1068/a3467>
- DONADEI, Marta; GUTIÉRREZ BARBARRUSA, Virginia; MENDES-LEAL, Luciane (2023). «El papel de la vivienda en la revitalización de ámbitos rurales en situación de declive demográfico. Identificación de Buenas Prácticas en España». *Hábitat y Sociedad*, vol. 16, pàg. 191-227. DOI: <https://doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2023.i16.09>
- GENERALITAT DE CATALUNYA (2022). *Agenda rural de Catalunya*. Departament d'Acció Climàtica, Alimentació i Agenda Rural [en línia]. Disponible a: <https://agricultura.gencat.cat/web/.content/01-departament/plans-programes-def/agenda-rural/agenda-rural.pdf>

- MALATZKY, Christina; GILLESPIE, Judy; COUCH, Danielle; COSGRAVE, Catherine (2020). «Why place matters: a rurally-orientated analysis of COVID-19's differential impacts». *Social Sciences & Humanities Open*, vol. 2, núm. 1, art. 100063. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.ssaho.2020.100063>
- MALECKI, Edward (2003). «Digital development in rural areas: potentials and pitfalls». *Journal of Rural Studies*, vol. 19, núm. 2, pàg. 201-214. DOI: [https://doi.org/10.1016/S0743-0167\(02\)00068-2](https://doi.org/10.1016/S0743-0167(02)00068-2)
- MARTIN, Phillips; SMITH, Darren; BROOKING, Hannah; DUER, Mara (2021). «Re-placing displacement in gentrification studies: Temporality and multi-dimensionality in rural gentrification displacement». *Geoforum*, vol. 118, pàg. 66-82. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.12.003>
- MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO (2021a). «Estrategia Nacional frente al Reto Demográfico». MITECO [en línia]. Disponible a: https://mpt.gob.es/ca/reto_demografico/Estrategia_Nacional.html
- MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO (2021b). *Plan de Recuperación. 130 medidas frente al reto demográfico. Principales actuaciones por Ministerios 2021-23*. MITECO [en línia]. Disponible a: https://www.miteco.gob.es/content/dam/miteco/es/reto-demografico/temas/240628_MEMORIA%20DE%20ACTUACIONES%20DEL%20PLAN%20130_2021_2023.pdf
- NORDBERG, Kenneth (2020). «Spatial justice and local capability in rural areas». *Journal of Rural Studies*, vol. 78, pàg. 47-58. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.06.008>
- PANZER-KRAUSE, Sabine (2020). «The lost rural idyll? Tourists' attitudes towards sustainability and their influence on the production of rural space at a rural tourism hotspot in Northern Ireland». *Journal of Rural Studies*, vol. 80, pàg. 235-243. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.09.013>
- RODRÍGUEZ-POSE, Andrés; DIJKSTRA, Lewis i POELMAN, Hugo (2023). «The geography of EU discontent and the regional development trap». *Economic Geography*, vol. 100, núm. 3, pàg. 213-245. DOI: <https://doi.org/10.1080/00130095.2024.2337657>
- SALEMINK, Koen; TOWNSEND, Leanne; CHAPMAN, Polly (2025). «The remapping of rural digitalisation: A just-rural narrative review». *Journal of Rural Studies*, vol. 113, art. 103499. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2024.103499>
- SHEPPARD, Danielle; SIMON, Pemberton (2023). «The actions of key agents in facilitating rural super-gentrification: Evidence from the English countryside». *Journal of Rural Studies*, vol. 97, pàg. 485-494. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2023.01.004>

Citació recomanada: MORALES PÉREZ, Soledad; LLADÓS MASLLORENS, Josep. «Més enllà de la mirada urbana: l'accés a l'habitatge com a clau per a la revitalització rural». *Oikonomics* [en línia]. Novembre 2025, núm. 25. ISSN 2339-9546. DOI: <https://doi.org/10.7238/o.n25.2508>



Soledad Morales Pérez

smoralespe@uoc.edu

Estudis d'Economia i Empresa (UOC). Coordinadora Acadèmica de la Xarxa UOC Rural

Catedràtica de la UOC i dels Estudis d'Economia i Empresa de la mateixa universitat, IP i coordinadora acadèmica de la Xarxa UOC Rural, i directora del màster universitari en Turisme Sostenible i TIC. Com a investigadora principal de la Xarxa UOC Rural, defineix l'estratègia de coneixement de la Xarxa, la seva vinculació amb l'ecosistema de recerca i docència de la UOC relacionat amb els reptes de les ruralitats contemporànies, i lidera dos projectes competitius en curs i dos més en el marc de l'I+D+i. Forma part del Coordination Group del Rural Pact de la Comissió Europea, i procura ser una veu activa en espais acadèmics i socials que promouen una mirada crítica i innovadora sobre el món rural i el coneixement. En paral·lel, desenvolupa la seva recerca al grup NOUTUR (SGR 2023), des del qual ha aconseguit finançament competitiu com a IP de projectes nacionals (ECCOLTUR, EPTUR) i europeus (IDEATE), així com nombrosos contractes de transferència. Aquest treball li ha permès obrir noves línies d'estudi sobre l'impacte de les TIC en el turisme i el potencial de l'economia col·laborativa en la configuració de noves geografies socials.



Josep Lladós

jlladosm@uoc.edu

Estudis d'Economia i Empresa de la Universitat Oberta de Catalunya

Llicenciat i doctor en Ciències Econòmiques i Empresariales per la Universitat de Barcelona. Professor agregat i membre del grup de recerca Digital Business Research Group (DigiBiz), reconegut com a grup consolidat per Agència de Gestió d'Ajuts Universitaris i de Recerca (AGAUR). Ha ocupat diversos càrrecs de responsabilitat acadèmica a la UOC i ha participat en diversos projectes de recerca relacionats amb els efectes del canvi tecnològic digital en el mercat laboral, ha publicat articles vinculats amb aquesta temàtica i ha presentat informes en institucions com el Consell de Treball, Econòmic i Social de Catalunya, CaixaBank o Barcelona Activa, entre altres.

Els textos publicats en aquesta revista estan subjectes –llevat que s'indiqui el contrari– a una llicència de Reconeixement 4.0 Internacional de Creative Commons. Podeu copiar-los, distribuir-los, comunicar-los públicament i fer-ne obres derivades sempre que reconegueu els crèdits de les obres (autoria, nom de la revista, institució editora) de la manera especificada pels autors o per la revista. La llicència completa es pot consultar a <https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ca>.



ODS

