

Dosier: «Ruralidades en transición» coordinado por Soledad Morales Pérez

UNA URGENCIA SOCIAL INVISIBILIZADA

Más allá de la mirada urbana: el acceso a la vivienda como clave para la revitalización rural

Soledad Morales Pérez

Estudios de economía y empresa (UOC). Coordinadora académica de la Red UOC Rural

Josep Lladós Masllorens

Estudios de economía y empresa (UOC)

RESUMEN Este artículo sitúa el acceso a la vivienda rural como una urgencia social invisibilizada por las miradas urbano-céntricas. Recoge el reciente giro institucional en la política pública, que reconoce una crisis estructural y pide políticas específicas para las zonas rurales e insulares. El estudio, comparativo y longitudinal en cuatro municipios rurales afectados por procesos de despoblamiento relevantes (Bot, Belorado, Fuentes de León y Tragacete), combina indicadores cuantitativos e información cualitativa extraída a partir de 25 entrevistas en profundidad con agentes de los territorios para entender un mercado sometido a tensiones económicas, culturales y simbólicas –alimentadas por el «idilio rural»– y al impacto de las movilidades contemporáneas que dan pie a la actividad turística. El resultado clave es la escasez de oferta de viviendas, sobre todo de alquiler anual: abundancia de viviendas vacías y envejecidas, fragmentación de la propiedad, ausencia de promoción privada y capacidad pública limitada, mientras que, a la vez, crece la demanda de segundas residencias y usos turísticos, que elevan los precios. Se proponen medidas de recuperación de viviendas, mediación y transparencia, gestión del turismo, innovación residencial y cooperación multinivel. Se concluye que hacen falta respuestas integrales, justas y situadas para garantizar el derecho a permanecer o retornar a las áreas rurales.

PALABRAS CLAVE vivienda rural; gentrificación rural; derecho a permanecer; movilidades turísticas rurales; vivienda vacía

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*

Introducción

El acceso a una vivienda digna se ha convertido en una auténtica urgencia social y ocupa actualmente un lugar destacado en las agendas del debate de política pública, tanto a escala nacional como internacional. Este debate, sin embargo, se ha estado desarrollando bajo una marcada mirada urbano-céntrica, lo que ha menguado nuestra capacidad de comprensión y análisis de las diferencias territoriales que lo caracterizan. Esta visión urbano-normativa dominante ha relegado a menudo a las ruralidades a una posición periférica y subordinada basándose en estereotipos que las presentan como espacios sin conflicto, atrasados y refractarios al cambio, lo que ha agravado las brechas digitales, económicas, sociales y culturales actuales, ha nutrido la penalización rural (Malecki, 2023), y fundamentado las geografías del descontento rural (Rodríguez-Pose *et al.*, 2023).

No obstante, estas miradas se están confrontando desde diferentes instituciones, instancias y propuestas académicas y, muy especialmente, desde la acción ciudadana. De hecho, el Parlamento Europeo, en la sesión del 18 de diciembre de 2024, aprobó la creación de una Comisión Especial sobre la Crisis de la Vivienda en la Unión Europea (2024/3000 (RSO)). En el documento de aprobación se reconoce explícitamente que Europa se encuentra inmersa en una crisis de vivienda de carácter estructural que, además de generar una profunda alarma social en los Estados miembros, puede estar comportando efectos negativos relevantes sobre la salud, el bienestar y las condiciones de vida de las personas. En el Informe sobre la crisis de la vivienda en la UE publicado recientemente (Comisión Europea, 2025), además, se solicita a la Comisión Europea un plan específico de vivienda para las zonas rurales e insulares, acompañado de proyectos de conectividad que garanticen el derecho a vivir en el lugar de origen. Este es un posicionamiento y una visión radicalmente opuestos a la mirada y al posicionamiento urbano-céntrico que han seguido la investigación, los debates y las políticas públicas sobre la vivienda, obviando las particularidades y necesidades específicas de las zonas rurales. En esta línea, también se relaciona íntimamente la alerta elevada por el informe del Banco de España (2024), en el que se evidenciaba cómo el funcionamiento actual del mercado de la vivienda se ha convertido ya en uno de los principales retos estructurales de las áreas rurales. Las consecuencias son notables: se entorpecen los procesos de revitalización territorial (Donadei *et al.* 2023), se frena el desarrollo local y se pone en riesgo el bienestar comunitario, a la vez que se dificulta de manera preocupante el ejercicio del derecho a permanecer o a retornar a estos territorios. Por todo ello, visionar la situación del acceso a la vivienda en las áreas rurales significa incorporar a estos territorios en el debate y en las respuestas, pero sobre todo posicionarlos en el centro de los interrogantes esenciales sobre la justicia espacial (Dikeç, 2001; Nordberg, 2020), la construcción simbólica del mundo rural y el valor de la vivienda como recurso social, cultural y territorial.

1. Marco de referencia

Este estudio analiza la cuestión de la vivienda rural desde una perspectiva crítica, multidimensional y situada, contextualizándola en el centro de los grandes debates contemporáneos: el reto demográfico, las transiciones ecológica y digital, las transformaciones socioterritoriales pospandémicas y las nuevas formas de movilidad, especialmente las vinculadas al turismo, y a la emergencia de nuevos imaginarios sobre las ruralidades. Se parte de la premisa de que el mercado de la vivienda rural se ve sometido tanto a tensiones estructurales como a procesos simbólicos y culturales, derivados de la manera como se valora y se imagina el mundo rural, el llamado «*idilio rural*» (Panzer-Krause, 2020), sobre todo en contextos de crisis urbana. Es un buen ejemplo la pandemia de la COVID-19, que reforzó y revaloró este «*idilio rural*», proyectando estas áreas como espacios de seguridad sanitaria, bienestar emocional y mejor calidad de vida. Este fenómeno ha sido descrito por algunos autores como *gentrificación posdesastre* (Malatzky *et al.*, 2020).

El objetivo central de este estudio es entender la configuración del mercado de la vivienda rural, identificando y dimensionando la importancia de los principales vectores y las especificidades que configuran las tensiones contemporáneas del acceso a la vivienda en zonas rurales, así como su impacto potencial en los procesos de despoblamiento y

en las estrategias de revitalización territorial en un contexto de transición ecológica, energética y digital (Salemink, 2025). La investigación adopta una mirada multidimensional, que integra las dimensiones económica, cultural y antropológica del mercado de la vivienda y conceptualiza la vivienda no solo como un bien inmueble, sino también como un hogar cargado de significados emocionales y vivenciales. Incorpora también una mirada especial sobre el impacto de los imaginarios rurales, en especial el «idilio rural», como motor simbólico de la gentrificación y de la revalorización desigual del territorio. Por esta razón se reserva un espacio protagonista al análisis de la influencia de la actividad turística en la configuración del mercado de la vivienda rural, incorporando de este modo la consideración de las nuevas movilidades contemporáneas y sus conexiones con los imaginarios y las narrativas territoriales, turísticas y no turísticas (Carrosio *et al.* 2019). Entendemos que el «idilio rural» ha alimentado movilidades turísticas contemporáneas hacia las áreas rurales, especialmente en forma de turismo residencial (segundas residencias) haciendo de la actividad turística un actor central en la configuración actual del mercado de la vivienda en las zonas rurales, de los procesos de gentrificación rural (Martin *et al.*, 2021; Sheppard y Pemberton, 2023) y, como indican algunos estudios críticos, uno de los pilares de la vulnerabilidad rural (Aledo, 2016). Finalmente, el estudio incorpora la dimensión de la política pública, tomando como referencia las principales estrategias y retos identificados por organismos e instituciones en diferentes escalas territoriales, como por ejemplo la *Long-term Vision for Rural Areas* (Comisión Europea, 2024) y el *Rural Pact* europeos, la Estrategia Nacional para el Reto Demográfico del MITECO (MITECO, 2021a, 2021b) o la Agenda Rural de Cataluña (Generalitat de Catalunya, 2022). Esta línea de investigación planteará propuestas de acción con una mirada de política pública, orientadas a desarrollo de estrategias y políticas territorialmente asertivas y socialmente inclusivas y justas, que superen el enfoque economicista de la vivienda y reconozcan sus dimensiones relacionales e identitarias.

La investigación se ha llevado a cabo mediante un estudio comparativo y longitudinal en cuatro municipios situados en ámbitos geográficos diversos y con características propias singulares, pero unidos por un denominador común: haber experimentado en la última década una fuerte pérdida de población, muy superior a la media provincial. Se trata de Belorado (Castilla y León), Bot (Cataluña), Fuentes de León (Extremadura) y Tragacete (Castilla-La Mancha). Esta diversidad de contextos ha permitido identificar tanto las particularidades de cada caso como los retos compartidos.

El análisis de las características y configuraciones del mercado de la vivienda en estos cuatro casos evidencia una paradoja: a pesar de sufrir procesos intensos de despoblación durante la última década, también afrontan graves dificultades para acceder a vivienda residencial. Independientemente de las particularidades de cada uno de los municipios analizados, se detectan algunos patrones comunes que penalizan el acceso a la vivienda de los nuevos residentes potenciales o de las personas jóvenes que desean emanciparse y continuar manteniendo un proyecto de vida en los municipios rurales. De forma que se corre el riesgo de truncar los procesos incipientes de revitalización rural y se limita de manera preocupante el derecho de la ciudadanía a permanecer o retornar a las áreas rurales.

Atendida la complejidad del fenómeno, se ha optado por una estrategia de triangulación metodológica que ha combinado técnicas de análisis cuantitativo y cualitativo. A través de más de setenta indicadores se han examinado las dimensiones sociodemográficas, espaciales, socioeconómicas, turísticas y residenciales de los municipios seleccionados. Paralelamente, se ha generado conocimiento a partir de 25 entrevistas en profundidad con actores clave del territorio y responsables de políticas públicas, complementadas con observación participante. Esta aproximación ha permitido captar las dinámicas del mercado de la vivienda, identificar problemáticas concretas y entender las narrativas locales alrededor de esta cuestión. El conjunto de información recogida ha sido decisivo para evaluar el peso relativo de las variables que configuran la oferta y la demanda, y para detectar las tensiones específicas que se manifiestan en cada uno de los municipios.

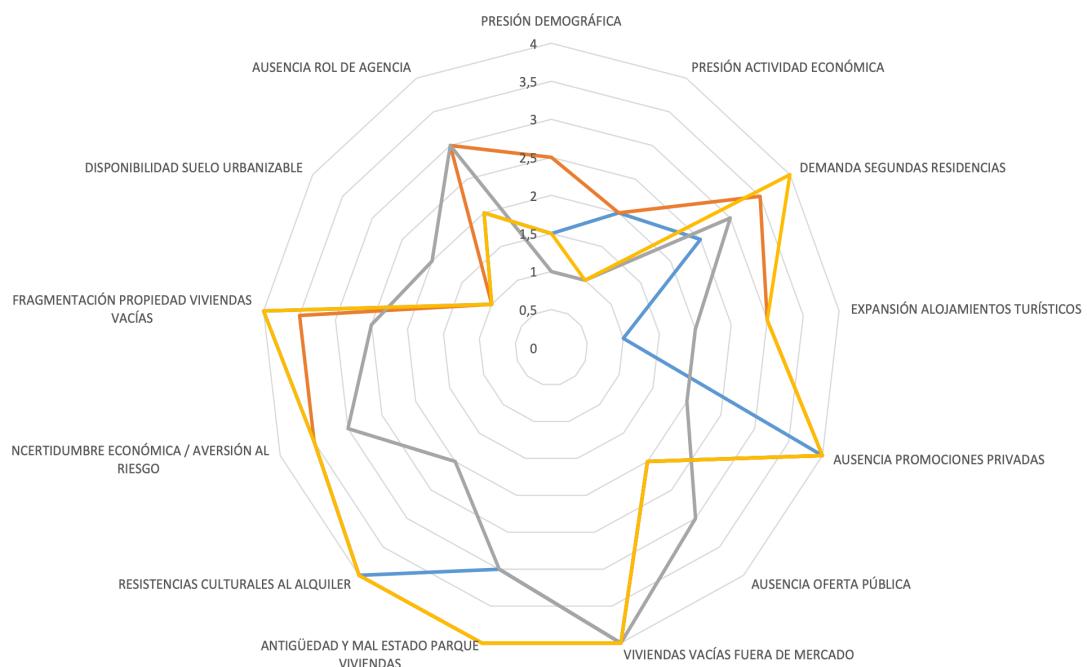
A las secciones siguientes, se presentan de manera sintética los factores que influyen en esta dinámica, diferenciando los efectos sobre la oferta y la demanda. Estos elementos resultan clave para comprender las tendencias actuales y para anticipar posibles escenarios de futuro, proporcionando una base sólida para analizar las tensiones crecientes en el acceso a la vivienda en contextos rurales caracterizados por una presión turística desigual.

2. Vivienda rural: voces y datos en diálogo

El estudio realizado ha constatado que la existencia de tensiones en el acceso a la vivienda residencial es una realidad palpable, a pesar de los procesos de despoblación que atraviesan los municipios rurales estudiados. Esta situación ha sido reiteradamente descrita por los agentes locales durante las entrevistas y conversaciones mantenidas con el

equipo investigador. El análisis ha permitido identificar los principales factores que alimentan estos desequilibrios en el mercado de la vivienda y las dificultades que se derivan, con efectos directos sobre la disponibilidad y la accesibilidad a la vivienda en las zonas rurales, los cuales se sintetizan en la siguiente figura.

Figura 1. Impacto de las diferentes variables en la configuración del mercado de la vivienda en las áreas de estudio



Fuente: elaboración propia

Tal como se desprende del gráfico anterior, si bien la presión de la demanda juega un papel en las dificultades de acceso a la vivienda en entornos rurales, es sobre todo la intensidad y la diversidad de los factores que limitan la oferta residencial lo que explica las tensiones más significativas de los últimos años. El rasgo distintivo del mercado de la vivienda en los municipios analizados es, por lo tanto, la escasez de viviendas familiares disponibles. El fenómeno clave es el estancamiento –e incluso la regresión– de la oferta destinada a usos residenciales. Esta limitación es especialmente grave en el caso de las viviendas de alquiler, modalidad que concentra la demanda más grande tanto de la población joven en proceso de emancipación –es decir, el derecho a poder permanecer– como de los nuevos pobladores potenciales que consideran instalarse y crear un proyecto de vida en los territorios rurales.

En este escenario, la carencia de viviendas de alquiler asequibles y disponibles durante todo el año constituye el principal freno a la llegada de nuevos pobladores a estas zonas rurales. Así, este déficit se configura como uno de los obstáculos más relevantes para la aplicación efectiva de las políticas vinculadas al reto demográfico. Aun así, la oferta residencial no solo se ve limitada por esta cuestión: también influyen otros factores como, por ejemplo, el elevado volumen de viviendas vacías o en desuso, el deterioro de parte de las existencias disponibles, la fragmentación de la propiedad o la presencia creciente de usos no residenciales.

La existencia de un elevado número de viviendas vacías –que en algunos de los municipios analizados llega a representar hasta una cuarta parte del parque total– genera una fuerte presión sobre el mercado, sin traducirse en una mejora de la oferta disponible. Su antigüedad y el deficiente estado de conservación hacen que, en la mayoría de los casos, requieran inversiones previas de rehabilitación antes de poder ser ocupados. Las causas de este desuso responden a una combinación de factores económicos y culturales: desde la aversión al riesgo y la falta de confianza en la rentabilidad futura de estas inversiones, hasta el temor a ocupaciones ilegales, la recelosa percepción sobre los perfiles de los potenciales inquilinos o la fragmentación excesiva de la propiedad.

2.1. La actividad turística y el mercado de la vivienda rural: cuando la casa se convierte en destino turístico

Uno de los aspectos más relevantes identificados por el estudio –y que también ha sido reconocido recientemente por el Banco de España– es la expansión progresiva de usos alternativos de las viviendas en los municipios estudiados, tanto en régimen de propiedad como de alquiler. El crecimiento de las segundas residencias y, en menor medida, el aumento de los alquileres turísticos o de temporada, han reducido notablemente la disponibilidad de vivienda residencial, especialmente en contextos en los que la nueva oferta es escasa, como sucede en buena parte de las zonas rurales.

El turismo se ha configurado como un elemento clave en el desarrollo y en la estructura socioeconómica de los municipios analizados. Sin embargo, la actividad turística se ha desarrollado sin planificación ni gestión específicas, lo que limita su potencial multiplicador y genera distorsiones en el mercado de la vivienda que a menudo pasan desapercibidas para los actores locales. Esta desarticulación se explica, en gran medida, por la ausencia de estrategias integrales o enfoques de gestión transversales que permitan abordar el fenómeno turístico más allá de las fronteras administrativas municipales y en coordinación con el resto del sistema socioeconómico del territorio, así como por una carencia de visión estratégica.

El uso de las viviendas para fines no residenciales se ha revelado, pues, como un factor determinante tanto en la reducción de la oferta disponible para nuevos residentes como en el aumento de los precios. El incremento de las adquisiciones de segundas residencias ha impulsado la demanda y, con ella, los precios, atendida la mayor capacidad adquisitiva de los nuevos compradores frente a la población local. En algunos municipios, las segundas residencias llegan a representar hasta el 40 % del parque de viviendas, con un nivel de infrautilización especialmente elevado en los municipios de mayor tamaño. Esta tendencia, combinada con la escasa promoción de vivienda para uso residencial –a menudo rápidamente absorbida por el mercado turístico o vacacional–, acentúa todavía más la carencia de oferta disponible para aquellas personas que quieren establecerse de manera permanente.

Con todo y estas carencias, la percepción de la actividad turística para la mayoría de los agentes entrevistados es ampliamente positiva en los municipios estudiados, con tendencias y características comunes que plantean retos compartidos y que reclaman respuestas desde las políticas públicas y las estrategias de gestión territorial. También hay que destacar el papel de las segundas residencias desde una perspectiva cultural y antropológica. Cuando la casa familiar se ha transformado de primera a segunda residencia, estas no solo se vinculan al ocio y el veraneo, sino que, en muchos casos, representan un vínculo simbólico con el origen familiar y una reconexión con la ruralidad y la propia identidad.

2.2. El estancamiento de la oferta residencial

En los últimos años, en los municipios estudiados, las pocas iniciativas privadas de construcción de viviendas destinadas a la venta han sido rápidamente absorbidas por la creciente demanda de segundas residencias. Esto ha impedido que contribuyeran a aliviar la escasez de oferta para los nuevos residentes. A corto plazo tampoco se prevén nuevas promociones privadas, puesto que el coste de oportunidad es muy elevado: las inversiones en entornos rurales resultan poco atractivas frente al alto potencial de rentabilidad que ofrecen los mercados urbanos próximos, donde los alquileres han alcanzado máximos históricos. Esta situación ha generado una indexación de los precios de compra y alquiler en los territorios rurales tomando como referencia los precios del mercado de la vivienda urbana, desvinculados de las rentas locales y ampliando así la brecha territorial y social. En este aspecto se hace evidente la interdependencia entre los mercados urbano y rural, lo que subraya la necesidad de abordar la cuestión de la vivienda con una mirada integral y políticas públicas coordinadas. Paralelamente, el aumento de la demanda turística contribuye al incremento de los precios del alquiler al reducir la oferta destinada al uso residencial, con un impacto nada despreciable en la disponibilidad de vivienda, especialmente de alquiler.

A la vez, la oferta de vivienda de titularidad pública presenta un recorrido muy limitado. Los municipios disponen de pocos inmuebles en desuso, ruina o abandono que puedan reconvertirse en viviendas sociales o asequibles. A pesar de esto, todas las administraciones locales analizadas han impulsado iniciativas para rehabilitar y poner en circulación, mediante el alquiler, aquellas viviendas públicas disponibles para atender la demanda de nuevos pobladores. A pesar de que estas actuaciones han tenido un efecto positivo, su alcance es todavía reducido, puesto que dependen en gran medida de las posibilidades de financiación propia de los municipios o de la captación de recursos finalistas procedentes de otros niveles de gobierno.

3. De la diagnosis a la acción: retos y respuestas

En síntesis, entre los elementos que más influyen en el mercado de vivienda en las áreas rurales se halla la presencia de viviendas vacías fuera del mercado, la elevada fragmentación en la propiedad de muchos de estos inmuebles, las reticencias culturales y la incertidumbre sobre el rendimiento económico real de la oferta residencial de alquiler, la ausencia de promociones privadas y, con diferente intensidad, el aumento de la demanda de segundas residencias. Hasta el momento, la captación de nuevos habitantes en los entornos rurales analizados ha sido esencialmente el resultado de la voluntad de las administraciones locales de reformar y trasladar al mercado de alquiler aquellos inmuebles de propiedad pública en desuso o con usos alternativos al alojamiento residencial. A pesar de que estas iniciativas se han visto condicionadas por el escaso músculo financiero de los ayuntamientos rurales, en la agenda de todos los municipios se incluye reforzar la intervención en el mercado de la vivienda de alquiler mediante la adquisición o rehabilitación de inmuebles con baja utilización y en estado deficiente de conservación, e incluso a través de la promoción pública para la construcción de nuevas viviendas de alquiler asequible, si bien en la práctica todas estas actuaciones están críticamente condicionadas a la obtención de financiación externa.

A partir de esta diagnosis, se proponen un conjunto de actuaciones que pueden ayudar a diseñar un marco de política pública assertiva con las especificidades de las ruralidades contemporáneas:

1. Recuperación de viviendas en desuso
 - Realizar un censo de viviendas vacías y mejorar la transparencia del mercado para identificar oportunidades.
 - Impulsar campañas de sensibilización dirigidas a los propietarios para reducir la desconfianza y visualizar la demanda existente.
 - Establecer mecanismos de garantía (asegurar el cobro, agilizar desalojos) e incentivos fiscales (como, por ejemplo, reducciones del IBI) para promover la puesta en circulación de estas viviendas.
2. Intermediación y transparencia
 - Crear estructuras de arbitraje y mediación profesionales que conecten oferta y demanda, superando la dependencia actual de intermediarios informales.
 - Mejorar la supervisión institucional y la conciencia local sobre el problema de la vivienda, sistematizando los datos sobre oferta y demanda a escala municipal.
3. Gestión de la expansión turística
 - Diseñar y aplicar planes estratégicos de turismo sostenible y digitalizado, integrados territorialmente y con la participación de los agentes locales.
 - Promover regulaciones que vinculen licencias turísticas con el uso residencial parcial (por ejemplo, estancias temporales para nuevos residentes).
 - Establecer incentivos fiscales para segundas residencias destinadas a alquiler residencial o cedidas a los ayuntamientos.
4. Experimentación y emprendimiento rural
 - Captar fondos para la rehabilitación o la adquisición de inmuebles en riesgo mediante mecenazgo, apadrinamiento o créditos participativos.
 - Fomentar modelos innovadores como el *cohousing* y el *coworking*, así como iniciativas de economía social, para atraer a nuevos pobladores y equilibrar la vivienda y la actividad económica.
5. Políticas de regulación y cooperación multinivel
 - Evitar la desregulación apresurada del suelo rural y priorizar la sostenibilidad ambiental y paisajística.
 - Combinar la inversión pública en vivienda con incentivos para la promoción privada de alquiler asequible y mecanismos de simplificación administrativa.
 - Promover la coordinación entre municipios y otros niveles administrativos para mancomunar recursos, crear bolsas de vivienda vacía, rehabilitar inmuebles públicos y explorar nuevas fórmulas como, por ejemplo, las viviendas prefabricadas y de bajo coste.
 - Impulsar programas de formación técnica en rehabilitación para ampliar la oferta y dinamizar el mercado local.

Conclusiones

El problema de la vivienda en entornos rurales no puede abordarse de manera aislada, sino que hay que entenderlo en relación con las características de la población residente, la complejidad de las dinámicas sociales y los condicionantes económicos y culturales que intervienen. Más allá de las particularidades de cada municipio analizado, el estudio ha puesto de manifiesto la existencia de patrones comunes que dificultan el acceso a la vivienda tanto para los nuevos residentes potenciales como para los jóvenes que quieren emanciparse y mantener su proyecto de vida en territorios rurales. Estos obstáculos actúan como freno a los procesos de revitalización rural y limitan el derecho a permanecer o a retornar a las áreas rurales.

El análisis también evidencia que la intensidad de los factores que inciden en la accesibilidad a la vivienda varía según la medida y los recursos de los municipios, siendo especialmente acusada en los más pequeños, con menos capacidad de gestión. Igualmente, se constata una estrecha relación entre las dinámicas de oferta y demanda, y el impacto de la actividad turística. Si bien actualmente el turismo es percibido como un elemento positivo para la economía local, su influencia creciente podría convertirse en una fuente de tensiones en el futuro si no se afrontan las limitaciones actuales del mercado de vivienda.

En definitiva, el reto de la vivienda en el mundo rural no es solo una cuestión de mercado, sino también un desafío social y territorial que exige respuestas integrales y sostenibles. Las propuestas de acción apuntan a la necesidad de combinar rehabilitación, regulación, innovación social y cooperación institucional, pero, sobre todo, de hacerlo escuchando las voces de los territorios rurales y reconociendo el enraizamiento comunitario que ya existe. Solo así la vivienda podrá convertirse en una palanca de justicia espacial y en un motor de revitalización, asegurando el derecho a vivir, permanecer o retornar a los pueblos en condiciones dignas y con proyectos de futuro viables.

Referencias bibliográficas

- ALEDO, Antonio (2016). «Turismo residencial y vulnerabilidad en el interior del Levante español». En: Gascón, Jordi y Cañadas, Ernest (coords.). *Turismo residencial y gentrificación rural*. Colección Pasos edita, n.º 16, págs. 37-60 [en línea]. Disponible en: 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 línea]. Disponible en: <https://www.bde.es/f/webbe/GAP/Secciones/SalaPrensa/IntervencionesPublicas/DirectoresGenerales/economia/Arc/Fic/IIPP-2024-04-23-gavilan2-es-or.pdf>
- COMISIÓN EUROPEA (2024). «The long-term vision for the EU's rural areas: key achievements and ways forward». European Commission [en línea]. Disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/EN/TXT/PDF/?uri=CELEX-52024DC0450>
- COMISIÓN 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 línea]. Disponible en: https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/TA-10-2024-0066_ES.html
- COMISIÓN EUROPEA. «La crisis de la vivienda en la Unión Europea». *Fichas temáticas sobre la Unión Europea* [en línea]. 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. Casas from Italy». *Sociología urbana e rural*, págs. 29-45 [en línea]. Disponible en: 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, n.º 10 págs. 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». *Habitat y Sociedad*, vol. 16, págs. 191-227. DOI: <https://doi.org/10.12795/HabitatSociedad.2023.i16.09>

- GENERALITAT DE CATALUNYA (2022). *Agenda rural de Cataluña*. Departamento de Acción Climática, Alimentación y Agenda Rural [en línea]. Disponible en: <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 rally-orientated analysis of COVID-19's differential impacts». *Social Sciences & Humanities Open*, vol. 2, n.º 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, n.º 2, págs. 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, págs. 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 línea]. Disponible en: https://mpt.gob.es/ca/reto_demoografico/Estrategia_Nacional.html
- MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO (2021b). *Plan de Recuperación. 130 medidas frente al rindo demográfico. Principales actuaciones miedo Ministerios 2021-23*. MITECO [en línea]. Disponible en: 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, pág. 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, págs. 235-243. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2020.09.013>
- RODRÍGUEZ-POSE, Andrés; DIJKSTRA, Lewis y POELMAN, Hugo (2023). «The geography of EU discontent and the regional development trap». *Economic Geography*, vol. 100, n.º 3, págs. 213-245. DOI: <https://doi.org/10.1080/00130095.2024.2337657>
- SALEMINK, Koen; TOWNSEND, Leanne; CHAPMAN, Polly (2025). «The remapping of rural digitalisation: A justo-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, págs. 485-494. DOI: <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2023.01.004>

Cita recomendada: MORALES PÉREZ, Soledad; LLADÓS MASLORENS, Josep. «Más allá de la mirada urbana: el acceso a la vivienda como clave para la revitalización rural». *Oikonomics* [en línea]. Noviembre 2025, n.º 25. ISSN 2339-9546. DOI: <https://doi.org/10.7238/o.n25.2508>



Soledad Morales Pérez

smoralespe@uoc.edu

Estudios de Economía y Empresa (UOC). Coordinadora Académica de la Red UOC Rural

Catedrática de la UOC y de los Estudios de Economía y Empresa de la misma universidad, IP y coordinadora académica de la Red UOC Rural, y directora del máster universitario en Turismo Sostenible y TIC. Como investigadora principal de la Red UOC Rural, define la estrategia de conocimiento de la Red, su vinculación con el ecosistema de investigación y docencia de la UOC relacionado con los retos de las ruralidades contemporáneas, y lidera dos proyectos competitivos en curso y dos más en el marco del I+D+i. Forma parte del Coordination Group del Rural Pact de la Comisión Europea, y procura ser una voz activa en espacios académicos y sociales que promueven una mirada crítica e innovadora sobre el mundo rural y el conocimiento. En paralelo, desarrolla su investigación en el grupo NOUTUR (SGR 2023), desde el cual ha obtenido financiación competitiva como IP de proyectos nacionales (ECCOLTUR, EP-TUR) y europeos (IDEATE), así como numerosos contratos de transferencia. Este trabajo le ha permitido abrir nuevas líneas de estudio sobre el impacto de las TIC en el turismo y el potencial de la economía colaborativa en la configuración de nuevas geografías sociales.



Josep Lladós

jlladosm@uoc.edu

Estudios de Economía y Empresa de la Universitat Oberta de Catalunya

Licenciado y doctor en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad de Barcelona. Profesor agregado y miembro del grupo de investigación Digital Business Research Group (DigiBiz), reconocido como grupo consolidado por la Agencia de Gestión de Ayudas Universitarias y de Investigación de Cataluña (AGAUR). Ha ocupado varios cargos de responsabilidad académica en la UOC y participado en diferentes proyectos de investigación relacionados con los efectos del cambio tecnológico digital en el mercado laboral, ha publicado artículos vinculados con esta temática y ha presentado informes a instituciones como el Consejo de Trabajo Económico y Social de Cataluña, CaixaBank o Barcelona Activa, entre otros.

Los textos publicados en esta revista están sujetos –si no se indica lo contrario– a una licencia de Reconocimiento 4.0 Internacional de Creative Commons. Puede copiarlos, distribuirlos, comunicarlos públicamente, hacer obras derivadas siempre que reconozca los créditos de las obras (autoría, nombre de la revista, institución editorial) de la manera especificada por los autores o por la revista. La licencia completa se puede consultar en https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.es_ES.



ODS

